

JURNAL ILMIAH
PERSEPSI MASYARAKAT TERHADAP PENTINGNYA PEMBUATAN SERTIPIKAT
SEBAGAI ALAT BUKTI KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH
(Studi Di Kecamatan Keruak Lombok Timur)



Oleh :

MOHAMMAD MUHADIR

D1A 013 254

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MATARAM

2017

Halaman Pengesahan Jurnal Ilmiah

**PERSEPSI MASYARAKAT TERHADAP PENTINGNYA PEMBUATAN SERTIPIKAT
SEBAGAI ALAT BUKTI KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH
(Studi di Kec. Keruak Lombok Timur)**



Oleh :

MOHAMMAD MUHADIR

DIA 013 254

Menyetujui,

Mataram, 06 September 2017

Pembimbing Pertama

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Arief Rahman Sh. M.Hum.", written over a horizontal line.

ARIEF RAHMAN SH. M.Hum.

NIP. 19610816 198803 1 004

**PERSEPSI MASYARAKAT TERHADAP PENTINGNYA PEMBUATAN SERTIPIKAT
SEBAGAI ALAT BUKTI KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH**

(Studi di Kec. Keruak Lombok Timur)

MOHAMMAD MUHADIR

D1A 013 254

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MATARAM**

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk: (1) Untuk mengetahui tingkat kesadaran masyarakat di Kecamatan Keruak Kabupaten Lombok Timur dalam melakukan pendaftaran tanah. (2) Untuk mengetahui persepsi masyarakat tentang pentingnya sertipikat tanah sebagai barang bukti kepemilikan, dan (3) Untuk mengetahui upaya yang dapat dilakukan pemerintah untuk meningkatkan kesadaran masyarakat dalam melakukan pendaftaran tanah. Penelitian ini menggunakan metode Normatif-Empiris. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa persepsi masyarakat dalam melakukan pendaftaran tanah sebagai alat bukti kepemilikan hal atas tanah sudah berpandangan penting, namun masyarakat melakukan pendaftaran tanah jika merasa membutukannya saja, upaya yang dilakukan pemerintah dalam meningkatkan kesadaran masyarakat dalam pendaftaran tanah dengan melakukan sosialisasi secara terus menerus dan teratur.

Kata Kunci: Pendaftaran Tanah

**COMMUNITY PERCEPTION ON THE IMPORTANCE OF CERTIFICATE MAKING
AS A PROOF TO PROFITS OF LAND RIGHTS**

(Study in Keruak District of East Lombok)

ABSTRACT

This study aims to: (1) To know the level of awareness of the community in District Keruak East Lombok in conducting land registration. (2) To know the public perception about the importance of land certificate as proof of ownership, and (3) To know the effort that can be done by government to increase public awareness in land registration. This study uses the Normative-Empirical method. The results of this study indicate that the perception of the community in registering the land as a means of proof of ownership of the land has an important view, but the community to register the land if it feels membutukannya only, the efforts made by the government in raising public awareness in land registration by conducting socialization on a continuous basis regular.

I. PENDAHULUAN

Pentingnya arti tanah bagi kehidupan manusia ialah karena kehidupan manusia itu tidak dapat dipisahkan dari tanah. Mereka hidup di atas tanah dan memperoleh bahan pangan dengan mendayagunakan tanah. Sejarah perkembangan dan kehancurannya ditentukan pula oleh tanah, masalah tanah dapat menimbulkan persengketaan dan peperangan yang dahsyat karena manusia-manusia atau sesuatu bangsa ingin menguasai tanah orang atau bangsa lain karena sumber-sumber alam yang terkandung di dalamnya.

Tanah tidak bisa lepas dari kehidupan manusia karena dari semua kebutuhan manusia, tanah menjadi kebutuhan pokok yang mendasar dan menjadi tempat bagi manusia menjalani kehidupannya serta memperoleh sumber untuk melanjutkan hidupnya.¹

Agar tidak terjadi peristiwa hukum dalam penggunaan hak atas tanah maka pemerintah mengeluarkan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). UUPA ini berisikan mengenai dasar hukum pendaftaran tanah. Tujuan dari dikeluarkannya UUPA adalah untuk penertiban penggunaan tanah karena banyak masyarakat yang tidak tahu tentang hak atas tanah yang mana hal tersebut merupakan hal yang sangat penting diketahui.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria pasal 19 menyatakan bahwa:

“Untuk menciptakan kepastian hukum Pertanahan, Pemerintah menyelenggarakan pendaftaran tanah. Tanah yang telah didaftarkan selanjutnya diberikan tanda bukti hak atas tanah yang merupakan alat bukti yang kuat mengenai kepemilikan tanah”

¹Mariot P Siahaan, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan*, (Teori dan Praktek) Rajawali Press, 2003, Jakarta, hlm 1

Namun, permasalahan yang muncul adalah data dari Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Lombok Timur yang menunjukkan bahwa pada daerah Kecamatan Keruak Kabupaten Lombok Timur jumlah masyarakat yang memiliki Sertipikat Hak Milik atas tanah masih minim, padahal di daerah Kecamatan Keruak hampir semua masyarakatnya mempunyai tanah yang cukup luas. Minimnya jumlah masyarakat yang memiliki sertipikat Hak Milik Atas Tanah ini disebabkan oleh masyarakat yang merasa enggan untuk mengurus administrasi pembuatan sertipikat Hak Milik Atas Tanah. Penyebab lainnya adalah biaya pembuatan sertipikat Hak Milik Atas Tanah yang cukup mahal, sedangkan kondisi masyarakat di Kecamatan Keruak Kabupaten Lombok Timur hingga saat ini berpenghasilan menengah kebawah. Banyaknya masyarakat yang tidak memiliki sertipikat Hak Atas Tanah sebagai alat atau barang bukti kepemilikan hak atas tanah mengakibatkan seringnya terjadi sengketa-sengketa hak milik atas tanah di tengah-tengah kehidupan bermasyarakat di Kecamatan Keruak Kabupaten Lombok Timur.

Sehubungan dengan permasalahan di atas, yang menjadi dasar timbulnya permasalahan adalah pembuktian hak milik atau biasa disebut dengan sertipikat tanah belum dimiliki oleh masing-masing masyarakat yang mempunyai tanah di daerah Kecamatan Keruak, sehingga gugatan-gugatan sering terjadi yang mengakibatkan kepemilikan hak atas tanah menjadi terganggu. Sehubungan dengan masalah tersebut, maka dilakukan penelitian dengan judul "Persepsi Masyarakat terhadap Pentingnya Pembuatan Sertipikat sebagai Alat Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah (Study Kasus di Kecamatan Keruak Kabupaten Lombok Timur)".

Berdasarkan apa yang telah diuraikan di atas, maka yang menjadi rumusan masalahnya adalah: (1) Bagaimana persepsi masyarakat terhadap pentingnya sertipikat sebagai alat bukti kepemilikan hak atas tanah di Kecamatan Keruak Kabupaten Lombok Timur? (2) Bagaimana tingkat kesadaran masyarakat di Kecamatan Keruak Kabupaten Lombok Timur dalam melakukan

pendaftaran tanah? (3) Upaya apa yang dilakukan pemerintah untuk meningkatkan kesadaran masyarakat di Kecamatan Keruak Kabupaten Lombok Timur dalam melakukan pendaftaran tanah?

Bertitik tolak pada permasalahan yang telah diuraikan di atas, maka penelitian ini bertujuan untuk: (1) Untuk mengetahui tingkat kesadaran masyarakat di Kecamatan Keruak Kabupaten Lombok Timur dalam melakukan pendaftaran tanah. 2) Untuk mengetahui persepsi masyarakat tentang pentingnya sertipikat tanah sebagai barang bukti kepemilikan di Kecamatan Keruak Kabupaten Lombok Timur. (3) Untuk mengetahui upaya yang dapat dilakukan pemerintah untuk meningkatkan kesadaran masyarakat di Kecamatan Keruak Kabupaten Lombok Timur dalam melakukan pendaftaran tanah. Sedangkan manfaat dari penelitian diharapkan memiliki manfaat ganda yaitu manfaat praktis dan manfaat akademis. Secara praktis, hasil penelitian ini diharapkan bermanfaat bagi kepentingan masyarakat dan pembangunan khususnya masyarakat di Kecamatan Keruak Kabupaten Lombok Timur dan secara akademis, hasil penelitian ini diharapkan bermanfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan bidang Hukum Agraria agar dapat mengetahui kesadaran dan persepsi masyarakat tentang pentingnya sertipikat tanah sebagai alat bukti kepemilikan hak atas tanah di Kecamatan Keruak Kabupaten Lombok Timur.

Dari masalah yang dikaji dalam penelitian ini, maka penelitian ini dikategorikan sebagai penelitian Normatif-Empiris, yaitu penelitian yang dilakukan dengan mengkaji ketentuan perundang-undangan (*inabstracto*) serta melihat fakta-fakta hukum yang terjadi di Lapangan (*inconcreto*).²

²Sudikno Mertokusumo, *penemuan hukum, Liberty, Yogyakarta, 2001, hal 29*

II. PEMBAHASAN

Berdasarkan hasil penelitian, keberadaan sertipikat hak milik atas tanah pada masyarakat pemilik tanah di wilayah Kecamatan Keruak Kabupaten Lombok Timur sangat minim. Dari 5 desa yang dijadikan sampel penelitian, didapatkan data bahwa hanya terdapat 28% dari 50 orang responden yang memiliki sertipikat hak atas tanah, sedangkan 72% lainnya mengaku belum mempunyai sertipikat atas tanah yang dimilikinya. Padahal pada tabel 5 menunjukkan bahwa rata-rata masyarakat memiliki persepsi tentang keberadaan sertipikat tanah merupakan hal yang penting. Ini berarti bahwa masyarakat di Kecamatan Keruak sebenarnya menyadari tentang pentingnya pembuatan sertipikat hak atas tanah, namun masyarakat di Kecamatan Keruak masih saja tidak mau melakukan pendaftaran hak atas tanah yang dimilikinya.

Alasan masyarakat mengatakan bahwa sertipikat tanah itu tidak penting adalah masyarakat tidak mengerti arti dari sertipikat Hak Milik Atas tanah dan penggunaannya. Sebagian dari masyarakat yang mengatakan penting mengemukakan alasan bahwa dengan pembuatan/memiliki sertipikat hak atas tanah bisa membuat kenyamanan dalam kepemilikan tanah, sebagian lainnya mengemukakan alasan bahwa sertipikat sebagai bukti kepemilikan yang kuat. Sedangkan alasan masyarakat mengatakan sangat penting hampir sama dengan alasan masyarakat yang mengatakan sertipikat itu penting, alasan tersebut diantaranya adalah dengan pembuatan/memiliki sertipikat hak atas tanah bisa membuat kenyamanan dalam kepemilikan tanah, sertipikat sebagai bukti kepemilikan yang kuat hukumnya dan dapat dipergunakan sebagai jaminan dalam peminjaman uang.

Saya sadar bahwa sertipikat tanah sangat penting bagi pemilik tanah untuk membuatnya, namun untuk mendaftarkan tanah tersebut sangat sulit dan membutuhkan waktu yang sangat

lama, selain dari waktunya yang sangat lama biayanya juga terlalu mahal, karena banyaknya tanah yang kita miliki tidak sesuai dengan biaya pendaftarannya.³

masih banyak masyarakat yang belum mempunyai tanda bukti tersebut karena berbagai macam alasan antara lain: (1) Karena biaya untuk membuat sertipikat tanah sangatlah mahal. (2) Dalam pembuatan sertipikat tanah membutuhkan waktu yang sangat lama. (3) Masyarakat tidak ada waktu untuk mengurus berkas-berkasnya. (4) Tidak memiliki alat transportasi. (5) Kantor BPN jauh dari rumah. (6) Kurangnya pengetahuan masyarakat tentang pendaftaran tanah.

Ketaatan atau kesadaran hukum merupakan konsep-konsep abstrak dari diri manusia tentang keserasian antara ketertiban dan ketentraman yang sepantasnya. Dengan kata lain untuk mencapai sebuah keserasian antara ketertiban dan ketentraman maka harus ada kesadaran untuk bertindak sesuai dengan aturan dan ketentuan yang dianggap benar menurut aturan negara hukum.

Hukum diharapkan untuk dapat membentuk, mengarahkan, dan pada saat-saat tertentu juga merubah masyarakat menuju suatu yang dicita-citakan. Fungsi hukum yang demikian ini, ternyata tidak selalu didukung oleh kehidupan sosial dimana hukum itu diterapkan. Untuk memaksimalkan fungsi hukum itu, mau tidak mau harus ditunjang oleh tingkat ketaatan dari masyarakat yang memadai.

Dalam hal ini dapat dikatakan bahwa tindakan yang akan dilakukan oleh masyarakat sebagai responnya terhadap peraturan-peraturan hukum mengenai pendaftaran tanah sangat tergantung dari sanksi-sanksinya, aktifitas para pelaksana hukum serta faktor-faktor yuridis yang bekerja atas dirinya. Timbulnya ketaatan dari masyarakat apabila melakukan tindakan-

³ Wawancara Dengan Sahabuddin, RT Dusun Tampeng Desa Senyur Kecamatan Keruak, Pada Tanggal 20 Juni 2017

tindakan tertentu sebagaimana tercantum dalam peraturan-peraturan hukum. Dalam hal pendaftaran tanah seseorang dapat dikatakan taat apabila dia telah melakukannya sesuai dengan peraturan- peraturan yang telah ditetapkan oleh hukum agraria.

Dari hasil wawancara dengan masyarakat didapatkan bahwa sebagian besar responden menyadari dan mengerti tentang kewajiban untuk mendaftarkan tanah yang mereka miliki dan hanya sebagian yang tidak mengetahui dan kurang mengerti tentang adanya kewajiban pendaftaran tanah. Secara umum, masyarakat Kecamatan Keruak mengetahui kewajiban untuk mendaftarkan tanah yang dimilikinya. Hal ini ditunjukkan dengan jumlah persentase yang didapatkan dari hasil penelitian.

Tanah yang belum bersertipikat, tanah ini bisa dari tanah adat atau tanah negara. Untuk memperoleh hak atas tanah tersebut, maka masyarakat harus melakukan permohonan pendaftaran tanah, dengan permohonan pendaftaran maka pemilik tanah dapat diberikan hak atas tanah atau sertipikat.

Sertipikat tanah yang diberikan akan memberi arti dan peranan penting bagi pemegang hak yang bersangkutan, karena dapat berfungsi sebagai alat pembuktian hak atas tanah, baik ada persengketaan terhadap tanah yang bersangkutan ataupun dapat pula berfungsi sebagai jaminan pelunasan suatu utang di Bank. Oleh karena itu sertipikat tanah harus disimpan dan dirawat dengan baik agar tidak terjadi hal-hal yang merugikan bagi pemegang hak atas tanah itu sendiri, misalnya karena sertipikat itu hilang atau rusak.

Dalam melaksanakan pendaftaran tanah peranan dari masyarakat sangat dibutuhkan karena pendaftaran tanah inisiatifnya berasal dari pemilik tanah atau masyarakat itu sendiri. dengan hal ini pelaksanaan pendaftaran tanah menjadi lancar sehingga terhindar dari hambatan-hambatan dalam kelancaran pelaksanaan pendaftaran tanah tersebut. Menurut Kantor Pertanahan Lombok Timur yang menjadi hambatan-hambatan kurangnya minat

masyarakat melakukan pendaftaran tanah adalah: (1) Sebagian masyarakat masih kurang sadar akan arti pentingnya melakukan pendaftaran tanah. (2) Sebagian masyarakat akan mendaftarkan tanahnya jika merasa penting terhadap sertipikat tersebut seperti tanah akan di jual atau akan dijadikan agunan di bank. (3) Sebagian masyarakat beranggapan bahwa mendaftarkan tanah tersebut membutuhkan waktu yang lama, biaya yang mahal dan lain sebagainya.⁴

Kantor Pertanahan merupakan salah satu instansi Pemerintah yang bertugas untuk melayani kebutuhan masyarakat tentang pertanahan. Yang namanya melayani kebutuhan masyarakat banyak persoalan yang harus diselesaikan. Keinginan/permintaan pelayanan serba cepat dikarenakan ada alasan tertentu sehingga orang didorong untuk mengurus sertipikat. Dalam mengurus sertipikat seseorang harus mempersiapkan surat-surat yang diperlukan, menghadap pejabat-pejabat tertentu dengan syarat-syarat sebagai berikut: (1) Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditanda tangani pemohon. (2) Foto copy identitas (KTP, KK). (3) Alat bukti perolehan tanah. (4) Foto copy SPPT PBB tahun berjalan yang sudah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket. (5) Melampirkan bukti SSP/PPH.⁵

Berdasarkan hasil penelitian yang penulis lakukan, dengan hambatan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah akan mengakibatkan kesulitan dalam memberikan pelayanan terhadap kebutuhan masyarakat yang akhirnya merugikan masyarakat itu sendiri. Hambatan-hambatan

⁴ Suhirman, *Wawancara*, Sub Seksi Pengurusan Hak Atas Tanah Kantor Pertanahan Lombok Timur, (4 juli 2017).

⁵ Suhirman, *Wawancara*, Sub Seksi Pengurusan Hak Atas Tanah Kantor Pertanahan Lombok Timur, (4 juli 2017).

tersebut mengakibatkan pelayanan yang memerlukan waktu yang lama dan biaya yang lebih banyak.

Dengan hambatan yang ada, masyarakat sering mengabaikan peraturan-peraturan yang berlaku, misalnya jika terjadi kasus dimana tanah yang sudah dimiliki oleh seseorang akan tetapi digugat oleh pihak lain/orang lain, sementara mereka tidak dapat membuktikan kepemilikan hak atas tanah tersebut, apalagi jika tidak dapat memberikan bukti tertulis (sertipikat). Maka dengan pendaftaran tanah setiap masyarakat akan diberikan surat bukti tertulis berupa sertipikat agar tanah mereka mendapatkan perlindungan hukum hak atas tanah.

Pendaftaran tanah memerlukan kesadaran dari masyarakat itu sendiri. di Kecamatan Keruak Kabupaten Lombok Timur, minat dalam melakukan pendaftaran tanah sudah cukup besar namun masih diperlukan upaya-upaya dari pemerintah untuk meningkatkan ketaatan masyarakat dalam melakukan pendaftaran tanah, antara lain: (1) Mengadakan penyuluhan di desa-desa bahwa pendaftaran tanah itu penting untuk masyarakat guna mendapatkan sertipikat sebagai alat bukti yang kuat untuk melindungi hak mereka dari orang yang tidak memiliki itikad baik terhadap haknya. (2) Menghilangkan kebiasaan dari masyarakat yang melakukan pendaftaran tanah apabila merasa ada kepentingan sertipikat tanah tersebut, antara lain untuk di jual, dijadikan agunan di Bank dan lain sebagainya. (3) Meningkatkan pelayanan pada Kantor Pertanahan.

Sedangkan untuk masalah biaya pihak Kantor Pertanahan sudah sesuai dengan peraturan yang berlaku yaitu yang telah ditetapkan oleh Pemerintah. Sesuai dengan apa yang dikatakan oleh Bapak Suhirman, SH Sub Seksi Pengurusan Hak Atas Tanah.⁶

⁶Suhirman, *Wawancara*, Sub Seksi Pengurusan Hak Atas Tanah Kantor Pertanahan Lombok Timur, (4 juli 2017).

“Kalau masalah biaya pendaftaran tanah sudah sesuai dengan ketentuan yang ada yakni biaya pengukuran 150.000, biaya panitia 355.000 dan biaya pendaftaran 50.000, jadi total keseluruhannya 555.000 dengan luas tanah 10M x 25M, memerlukan waktu kurang lebih 95 hari jadi biaya bukan salah satu faktor penghambat atau alasan tidak didaftarkannya tanah”.⁷

Sesuai ketentuan Pasal 19 ayat 1 Undang-Undang Pokok Agraria, untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Dalam proses pendaftaran tanah, sistem layanan pendaftaran yang diterapkan oleh Kantor pertanahan di seluruh Indonesia adalah: (1) Sistem layanan pendaftaran tanah, pengurusan surat tanah berupa sertipikat, menurut ketentuan hukum pertanahan, Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 *jo.* Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, dapat ditempuh melalui proses pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Terkait. Masyarakat yang menginginkan bukti surat tanah, haruslah menempuh proses pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan.

⁷Suhirman, *Wawancara*, Sub Seksi Pengurusan Hak Atas Tanah Kantor Pertanahan Lombok Timur, (4 juli 2017).

III. PENUTUP

Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan mengenai persepsi masyarakat terhadap pentingnya pembuatan sertipikat sebagai alat bukti kepemilikan hak atas tanah dapat disimpulkan sebagai berikut: (1) Persepsi masyarakat kecamatan Keruak mengatakan bahwa pembuatan sertipikat merupakan hal yang penting. (2) Tingkat kesadaran masyarakat kecamatan Keruak dalam melakukan pendaftaran tanah dapat dikatakan cukup baik jika dilihat dari sebagian besar masyarakatnya telah memiliki sertipikat hak milik atas tanah. (3) Upaya yang dilakukan pemerintah untuk meningkatkan kesadaran masyarakat di Kecamatan Keruak Kabupaten Lombok Timur dalam melakukan pendaftaran tanah antara lain; mengadakan penyuluhan di desa-desa menghilangkan kebiasaan dari masyarakat yang melakukan pendaftaran tanah apabila merasa perlu terhadap sertipikat tanah tersebut, dan meningkatkan pelayanan di kantor pertanahan dan memberikan informasi kepada masyarakat.

Saran

Berdasarkan hal di atas, maka disarankan: (1) Hendaknya dalam melakukan pendaftaran tanah masyarakat Kecamatan Keruak Kabupaten Lombok Timur diharapkan mengikuti aturan-aturan yang berlaku tentang cara pendaftaran tanah. (2) Bagi masyarakat khususnya masyarakat di Kecamatan Keruak Kabupaten Lombok Timur agar segera mendaftarkan tanahnya, mengingat pendaftaran tanah itu sendiri untuk kepentingan dan keperluan pemegang hak atas tanah tersebut. Diharapkan agar masyarakat tidak beranggapan bahwa melakukan pendaftaran tanah apabila ada keperluan tertentu terhadap sertipikat. (3) Untuk lebih meningkatkan ketaatan masyarakat dalam melakukan pendaftaran tanah.

IV. DAFTAR PUSTAKA

Mertokusumo, Sudikno. 2000. *Penemuan Hukum*. Yogyakarta: Liberty.

Siahaan, Mariot P. 2003. *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (Teori dan Praktek)*. Jakarta: Rajawali Pers.