

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Hukum pada dasarnya bukanlah sebagai suatu tujuan, akan tetapi hanyalah sebagai alat atau sarana untuk mencapai tujuan, sedangkan yang mempunyai tujuan itu sendiri adalah manusia yang menggunakan hukum tersebut. manusia sebagai bagian dari anggota masyarakat tidak mungkin dipisahkan dari hukum.<sup>1</sup>

Munculnya hukum sebagai pedoman hidup dalam masyarakat menitikberatkan pada menciptakan kepastian dan keadilan hukum, serta pemelihara hak dan kewajiban. Hukum perdata yang memuat hak dan kewajiban disebut hukum yang substansial, sebaliknya hukum perdata menguat bagaimana pemeliharaan dan pemenuhan hak sebagaimana diketahui hukum perdata memiliki dua macam yaitu, hukum perdata materil dan hukum perdata *formal*. Hukum perdata *formil* lazimnya disebut hukum perdata saja, sedangkan hukum perdata formal disebut hukum acara perdata.<sup>2</sup>

Hukum perdata mengatur hubungan di antara penduduk atau warga negara sehari-hari, seperti kedewasaan seseorang, perkawinan, perceraian, kematian, waris, harta benda, kegiatan usaha dan tindakan bersifat perdata lainnya. Karena hukum perdata adalah kumpulan peraturan-peraturan hukum yang mengatur hubungan hukum yang satu dengan orang lain dengan menitikberatkan pada

---

<sup>1</sup> Nurharsya, Bakhtiar, Dkk, 2022, *Kesadaran Hukum Masyarakat Terhadap Kepemilikan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah*, Humanis: Jurnal Pengabdian Kepada Masyarakat, Volume 21, No. 2 Desember

<sup>2</sup> H. Riduan Syahrani, 2013, *Seluk Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*, PT. Alumni, Bandung, hlm. 1

kepentingan seseorang dan membatasi tingkah laku seseorang dalam usaha memenuhi kebutuhan atau kepentingannya.<sup>3</sup>

Tanah merupakan kebutuhan yang sangat mendasar bagi kehidupan manusia, manusia hidup dan melakukan aktivitas di darat sehingga setiap saat manusia selalu bersentuhan dengan tanah. Dapat dikatakan bahwa hampir semua aktivitas kehidupan manusia baik secara langsung maupun tidak langsung selalu membutuhkan tanah. Bahkan ketika manusia mati, mereka masih membutuhkan tanah untuk penguburan. Begitu bermanfaatnya tanah bagi kehidupan manusia, maka setiap orang akan selalu berusaha untuk memiliki dan menguasainya.<sup>4</sup>

Sebagai sumber daya sangat mendukung kehidupan umat manusia, maka setiap masyarakat memilikinya aturan atau norma tertentu dalam penggunaan, penguasaan, pemilikan dan penggunaan tanah untuk kehidupan. Dengan tumbuh penduduk dan cara berpikir manusia kemudian mendorong terbentuknya aturan-aturan di bidang pertanahan yang dapat diterima bersama sebagai dasar hukum terutama dalam kepemilikan tanah.<sup>5</sup>

Tanah sebagai sumber daya agraria adalah yang paling banyak dimanfaatkan oleh manusia. Selain itu peraturan perundang-undangan mengenai tanah adalah yang paling banyak dibandingkan dengan peraturan mengenai sumber agrarian lainnya. Tanah sebagai sumberdaya (*resources*) memiliki kelebihan dibandingkan dengan sumber daya lainnya, Yaitu:<sup>6</sup>

---

<sup>3</sup> Usman Munir dkk,2021, *Pengantar Hukum perdata Indonesia*, Penerbit Lakeisha, Klaten, hlm. 4

<sup>4</sup> Juliana Abdullah,2020, *Kesadaran Hukum Masyarakat Terhadap Pentingnya kepemilikan Sertifikat Tanah Di Desa Benteng Kec.Maliawa Kab.Marosi*, Universitas Muhammadiyah, Makassar , Hal.10.

<sup>5</sup> *Ibid*, hlm 10-11

<sup>6</sup> Waskito & Hadi Arnowo, 2017, *Pengertian Agraria dan Tata Ruang*, Kencana, Jakarta. hlm.5-6

- a. Tanah tetap ditempat dan tidak dapat dipindahkan, yang dapat diangkut atau dipindahkan adalah material tanah termasuk bendabenda yang ada diatasnya. Manusia yang menguasai dan memiliki dapat berpindah melalui peralihan hak.
- b. Tanah sangat heterogen atau bervariasi dalam hal nilainya. Komoditas lain relatif mempunyai ukuran nilai tetap sebagai contoh harga minyak, harga karet alam kelapa sawit, dan sebagainya. Adapun harga tanah sangat bervariasi berdasarkan lokasi. Ratusan hektar di daerah pedalaman memiliki harga yang relative rendah dibandingkan dengan puluhan meter di kota.
- c. Tanah unik dalam penggunaan dan pemanfaatanya. Suatu saat tanah sangat bernilai apabila mengandung sumber daya alam yang berlimpah dan bernilai jual. Daerah-daerah tertentu tanah harus dilindungi karena terkait ekosistimnya. Dan, lain tempat tanah-tanah tandus atau padang alang-alang tidak dibutuhkan.

Kendala yang dihadapi adalah pertumbuhan penduduk terus meningkat, sedangkan ketersediaan tanah yang sangat terbatas. Karena terbatasnya tanah yang tersedia dan kebutuhan akan tanah semakin bertambah, dengan sendirinya akan menimbulkan benturan-benturan kepentingan akan tanah, yang berakibat akan menimbulkan permasalahan atas tanah. Karenanya oleh pemerintah kebijaksanaan mengenai tanah ini diatur dalam berbagai ketentuan-ketentuan peraturan perundang-undangan.<sup>7</sup>

---

<sup>7</sup> Juliana Abdullah,2020, *Op.Cit*, hlm 11

Dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.<sup>8</sup>

Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 pada pasal Pasal 1 angka 20 memeberikan penjelasan bahwa “sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-undang Pokok Agraria untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan”.<sup>9</sup>

Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 dinyatakan bahwa: “sertifikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan”.<sup>10</sup>

Untuk itu dinyatakan bahwa sebelum dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang dicantumkan dalam akta harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam sengketa di pengadilan, sepanjang datanya sesuai dengan yang tertera di sertifikat pengukuran dan buku tanah yang bersangkutan. Pada Pasal 1 angka 19 Peraturan Pemerintah nomor 24

---

<sup>8</sup> Lihat Pasal 4 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria

<sup>9</sup> Lihat Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

<sup>10</sup> Lihat Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintahan Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

tahun 1997 menjelaskan bahwa buku tanah adalah: “Dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu objek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya”.<sup>11</sup>

Bagi pemegang hak atas tanah, memiliki sertifikat memiliki nilai tambah yang akan memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum. Jadi pentingnya sertifikat tanah ini sehingga setiap pemilik tanah yang sah didorong segera mendaftarkan bidang tanahnya pada kantor pertanahan setempat.

Namun, pada kenyataannya Permasalahan yang masih ditemui di masyarakat ialah masih kurangnya akan pemahaman kepemilikan sertifikat tanah, masih adanya masyarakat yang belum mengerti bagaimana proses peralihan hak milik atas tanah, maupun ketentuan mengenai pewarisan hak atas tanah. Sehingga masyarakat terbiasa hanya melakukan transaksi jual beli tanah hanya berdasarkan kesepakatan saja tanpa bukti yang otentik, tentu hal ini akan menimbulkan konflik dikemudian hari.

Tidak jarang orang yang tidak peduli dengan pendaftaran tanah, hal ini disebabkan tingkat ekonomi masih rendah, tingkat pendidikan masih rendah, ketidakpedulian BPN Kota Ternate dalam memberikan dukungan atau program kepada masyarakat Desa agar mudah mengurus sertifikat tanah masyarakat khususnya masyarakat Desa di Kecamatan Moti lebih banyak memprioritaskan kebutuhan dasar mereka daripada harus mendaftarkan tanah mereka untuk kepastian hukum.

---

<sup>11</sup> Pasal 1 angka 19 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Terdapat beberapa isu dari masyarakat setempat yang mana telah mendaftarkan tanahnya dalam pendaftaran tanah yang prosesnya sangat panjang dan memerlukan biaya yang mahal. Realitas yang terjadi adalah pelayanan yang masih lambat, sulit, dan berbelit-belit. Ini membuat masyarakat enggan mendaftarkan tanahnya, bagi masyarakat Di Kelurahan Moti yang terpenting ada saksi yang mengetahui batas tanah dari tanah itu dimiliki cukup untuk memperkuat hak atas tanah. Melihat teori dan fenomena yang terjadi di dunia nyata, diketahui bahwa pendaftaran hak milik atas tanah sangat penting dan kesadaran hukum masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya di Kecamatan Moti masih sangat rendah.

Pendaftaran tanah mempunyai tujuan positif dalam memberikan jaminan kepastian hukum mengenai hak atas tanah bagi semua orang tanpa membedakan status, yakni dengan memberikan surat tanda bukti yang lazim disebut dengan sertifikat tanah yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat terhadap pemegang hak atas tanah. Tujuan pendaftaran tersebut akan tercapai dengan adanya peran serta dan dukungan pelaksanaan pendaftaran tanah tersebut baik oleh pemerintah selaku pejabat pelaksana pendaftaran tanah maupun kesadaran masyarakat selaku pemegang hak atas tanah.<sup>12</sup>

Berdasarkan latar belakang diatas, menarik bagi penulis untuk mengkaji dan meneliti masalah ini serta memaparkannya dalam Bentuk Proposal/Skripsi yang berjudul **“Kesadaran Hukum Masyarakat Terhadap Pentingnya Sertifikat Hak Milik Atas Tanah di Kecamatan Moti.**

---

<sup>12</sup> *Ibid*, hlm 13

## **B. Rumusan Masalah**

Masalah tersebut dirumuskan oleh penulis sebagai berikut berdasarkan latar belakang sebelumnya:

1. Bagaimanakah kesadaran hukum masyarakat terhadap pentingnya pendaftaran hak milik atas tanah di kecamatan Moti ?
2. Apa faktor-faktor yang menghambat masyarakat untuk mendaftarkan hak milik atas tanahnya di kecamatan Moti ?

## **C. Tujuan Penelitian**

Dari uraian latar belakang dan rumusan masalah di atas, tujuan penelitian yang akan penelitian laksanakan yaitu:

1. Untuk mengetahui kesadaran hukum masyarakat terhadap pentingnya pendaftaran hak milik atas tanah di kecamatan moti
2. Untuk mengetahui faktor-faktor yang menghambat masyarakat untuk mendaftarkan hak milik atas tanahnya di kecamatan moti

## **D. Manfaat Penelitian**

1. Manfaat teoritis, sebagai upaya pengembangan ilmu hukum pada umumnya dan secara khusus hukum perdata mengenai Kesadaran Hukum Masyarakat Terhadap Pentingnya Sertifikat Hak Milik Atas Tanah di Kecamatan Moti.
2. Manfaat praktis, sebagai upaya yang dapat dipetik langsung manfaatnya bagi peneliti mengenai, sumbangan pemikiran dalam pemecahan masalah hukum mengenai Kesadaran Hukum Masyarakat Terhadap Pentingnya Sertifikat Hak Milik Atas Tanah di Kecamatan Moti yang di teliti.