

# SNTEKAD

Seminar Nasional Teknologi, Kearifan Lokal, dan Pendidikan Transformatif

## Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Tingkat Kesadaran Masyarakat Desa Paga terhadap Kepemilikan Sertifikat Tanah

**Rikardus Ratu<sup>1</sup>**

Universitas Muhammadiyah Maumere  
[rikardusratu54@gmail.com](mailto:rikardusratu54@gmail.com)

**Danar Aswim<sup>2</sup>**

Universitas Muhammadiyah Maumere  
[danaraswim@gmail.com](mailto:danaraswim@gmail.com)

**Rodja Abdul Natsir<sup>3</sup>**

Universitas Muhammadiyah Maumere  
[natsirodja15@gmail.com](mailto:natsirodja15@gmail.com)

**Abstrak:** Permasalahan jumlah penduduk yang semakin meningkat menambah pentingnya kedudukan akan tanah dalam kehidupan setiap orang yang memiliki tanah dan bangunan. Sertifikat adalah surat yang diberi tanda tangan yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar pada suatu hak atau perikatan. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi tingkat kesadaran masyarakat Desa Paga terhadap kepemilikan sertifikat tanah dan juga untuk mengetahui upaya yang dilakukan oleh masyarakat dan pemerintah Desa Paga dalam mengurus sertifikat tanah. Pada penelitian ini penulis menggunakan metode kualitatif melalui wawancara dokumentasi dan observasi di mana dalam metode ini penulis ingin mengkaji kesadaran masyarakat Desa Paga tepatnya di RT/RW 017/008 tentang faktor-faktor yang mempengaruhi tingkat kesadaran masyarakat terhadap kepemilikan sertifikat tanah. Pemahaman sertifikat tanah bagi masyarakat Desa Paga adalah sebagai bukti hukum. Tetapi ada beberapa masyarakat yang belum memiliki sertifikat tanah dimana masih melihat dari Undang-undang dan peraturannya. Hal ini menyebabkan masyarakat enggan untuk mengurus sertifikat tanah karena dianggap masih hal yang biasa jika belum memiliki sertifikat tanah. Masyarakat masih berpegang pada aturan atau pedoman bahwa “batas tanah” atau dalam bahasa setempat disebut “Langi” maka itu sudah menjadi dasar hukum untuk mengklaim bahwa itu merupakan tanah mereka. Namun secara hukumnya tanah harus dibuat dengan sertifikat sebagai bukti hak atas tanah agar terhindar dari masalah-masalah yang akan timbul dalam masyarakat.

**Kata kunci:** Analisis, Faktor-faktor, sertifikat tanah, kesadaran masyarakat



This is an open-access article under the [CC-BY-SA](https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/) license

## 1. PENDAHULUAN

Tanah merupakan salah satu sumber daya alam yang sangat penting di dalam kehidupan manusia. Tanah merupakan bagian dari bumi, air dan ruang angkasa yang merupakan bagian dari kekayaan alam yang berlimpah sebagai karunia dari Tuhan Yang Maha Esa. Oleh karena itu sudah seharusnya kita melestarikan, menjaga dan mengelola secara baik tanah tersebut baik untuk generasi sekarang maupun untuk yang akan datang. Sebagai sumber daya sangat menunjang kehidupan manusia, maka setiap masyarakat memiliki aturan atau norma tertentu dalam penggunaan, penguasaan, pemilikan dan pemanfaatan tanah untuk kehidupannya.

Kepemilikan tanah menghadapi beberapa masalah diantaranya pertumbuhan penduduk yang 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 terjadinya konflik. Oleh karena itu pemerintah berkewajiban mengatur kebijakan mengenai manajemen pertanahan. Sebagaimana saat ini telah diatur dalam berbagai ketentuan-ketentuan peraturan perundang-undangan.

Sertifikat adalah surat yang diberi tanda tangan yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar pada suatu hak atau perikatan [1]. Menurut Ref [2], sertifikat adalah surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Pengertian sertifikat tanah dapat ditinjau pula dari dasar hukumnya yaitu pasal 19 ayat 1 dan 2 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang berbunyi menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah Ref [3][4].

Masalah pertanahan terjadi di Desa Paga Kecamatan Paga Kabupaten Sikka dimana kepemilikan sertifikat tanah belum dianggap merupakan dokumen penting untuk dijadikan bukti hak atas tanah. Berdasarkan pra-observasi, ada beberapa kendala yang dihadapi oleh masyarakat Desa Paga diantaranya adalah kemampuan pembiayaan pembuatan sertifikat cukup mahal dan tingkat kesadaran untuk mengurus sertifikat tanah masih rendah. Berdasarkan latar belakang masalah tersebut maka peneliti tertarik untuk dilakukan penelitian tentang Analisis Faktor-faktor Yang Mempengaruhi Tingkat kesadaran Masyarakat Desa Paga Terhadap Kepemilikan Sertifikat.

## 2. METODOLOGI PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan yaitu dengan pendekatan kualitatif. Menurut Ref [5], penelitian kualitatif adalah metode penelitian yang berlandaskan pada filsafat positivisme, digunakan untuk meneliti pada populasi atau sampel tertentu, teknik pengambilan sampel pada umumnya dilakukan secara random, pengumpulan data menggunakan instrumen penelitian, analisis data bersifat kuantitatif/statistik dengan tujuan untuk menguji hipotesis yang telah ditetapkan. Penelitian ini menggunakan dua sumber data yaitu data primer dan data sekunder. Data primer merupakan informasi yang dikumpulkan terutama untuk tujuan investigasi yang sedang dilakukan. Sedangkan data sekunder merupakan data yang dikumpulkan oleh pihak lain untuk beberapa tujuan.

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah: wawancara, observasi, dan dokumentasi. Menurut Ref [6], wawancara adalah teknik pengumpulan data yang dilakukan melalui tatap muka dan tanya jawab langsung dengan responden. Observasi adalah pengamatan dan pencatatan secara sistematis terhadap gejala yang tampak pada objek penelitian. Sedangkan dokumentasi adalah pengumpulan data yang diambil dari dokumen atau catatan peristiwa yang sudah berlalu. Teknik analisis data bahwa setelah data terkumpul dikelompokkan, dipilah berdasarkan tujuan penelitian, dan setelah itu melakukan verifikasi serta menarik kesimpulan untuk menjawab persoalan yang diangkat oleh peneliti. Tempat yang menjadi penelitian ini adalah Desa Paga, kecamatan Paga Kabupaten Sikka.

## 3. HASIL DAN PEMBAHASAN

### 3.1. Alasan Masyarakat Desa Paga Belum Memiliki Sertifikat Tanah.

Pemahaman sertifikat tanah bagi masyarakat Desa Paga adalah sebagai bukti hukum. Tetapi ada beberapa masyarakat yang belum memiliki sertifikat tanah dimana masih melihat dari Undang-undang dan peraturannya. Hal ini menyebabkan masyarakat enggan untuk mengurus sertifikat tanah karena dianggap masih hal yang biasa jika belum memiliki sertifikat tanah. Masyarakat masih berpegang pada aturan atau pedoman bahwa “batas tanah” atau dalam bahasa setempat disebut “*Langi*” maka itu sudah menjadi dasar hukum untuk mengklaim bahwa itu merupakan tanah mereka. Namun secara hukumnya tanah harus dibuat dengan sertifikat sebagai bukti hak atas tanah agar terhindar dari masalah-masalah yang akan timbul dalam masyarakat.

Secara hukum adat, akan tetap diakui oleh masyarakat setempat dan pemerintah Desa. Misalnya hanya proses di Desa dengan aturan di Desa maka orang akan tetap mengakui

bahwa itu adalah tanah dan wilayah mereka. Masyarakat masih berpegang pada batas tanah misal bagian selatan atau bagian utara berdampingan dengan tanah dari pihak sebelah atau tetangga sebelah sehingga secara adat orang masih mengakui dan percaya dengan adanya batas-batas tersebut. Pemahaman masyarakat Desa Paga terhadap sertifikat tanah bukan dikatakan sepenuhnya lambat namun, masih berpedoman pada pemahaman lama bahwa batas tanah atau "*Langi*" menjadi kekuatan daripada seorang pemilik tanah. Tetapi kita tidak boleh berterus-terusan berpegang pada pedoman tersebut karena berdasarkan hukum dan aturan bahwa seorang pemilik tanah harus ada sertifikat tanah dan diketahui oleh pemerintah mulai dari tingkat Desa hingga pada tingkat pusat sehingga dikemudian hari ada masalah pada tanah maka itu akan memudahkan kita karena sudah diakui oleh yang berwenang.

Masyarakat Desa Paga sendiri sebagian besar belum memiliki sertifikat tanah namun, ada proyek "*Prona*" dari Dinas Pertanahan dimana memudahkan masyarakat dalam mengurus sertifikat tanah bagi yang kurang mampu. Proyek yang diadakan dari Dinas Pertanahan ini memberikan peluang bagi masyarakat yang belum memiliki sertifikat tanah untuk mengurusnya. Biaya yang dikeluarkan dalam proyek ini dikatakan cukup murah (Sukarela dari keluarga) dan keluarga hanya menyiapkan berkas-berkas yang diminta oleh penyelenggara proyek. Salah satu konsekuensi jika masyarakat belum memiliki sertifikat tanah adalah pemerintah bisa mengalihkannya untuk kepentingannya sendiri artinya pemerintah bisa membuat sesuatu yang bernilai ekonomis yang bisa menghasilkan nilainya tersendiri.

Pendapat masyarakat tentang tanah sangat bervariasi salah satunya mempunyai nilai dimana apabila terjadi proses jual-beli tanah maka standar nilainya adalah sertifikat tanah. Ada beberapa tanah yang dimiliki oleh masyarakat Desa paga merupakan hasil dari pertukaran hewan+uang yang mana proses jual-beli tanah pada zaman dahulu masih menggunakan cara tradisional yakni sebidang tanah bisa ditukar dengan hewan ternak ditambah dengan uang sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak yang melakukan proses jual-beli.

Bagi masyarakat Desa Paga, sertifikat tanah mempunyai manfaat dan keuntungan sebagai jaminan di bank (gadai) sehingga bisa dipikirkan untuk mengembangkan usaha yang bisa mendatangkan keuntungan dan bisa menambah modal. Dengan adanya proyek dari dinas Pertanahan (*Prona*) tidak menutup kemungkinan bahwa masyarakat akan terbantu dalam mengurus sertifikat tanah. Proyek yang diadakan oleh Dinas Pertanahan dilakukan dalam rentan waktu 3-5 tahun dalam sekali kepengurusannya dan semuanya tidak dibebankan kepada masyarakat. Kendala-kendala yang dihadapi masyarakat pada saat mengurus sertifikat

tanah terpulang dari diri masyarakat itu sendiri misalnya pada saat pengukuran batas tanah harus diantisipasi terlebih dahulu oleh sang pemilik tanah sehingga tidak ada kesulitan dan masalah pada saat pengukuran tanah [7].

Dampak dari masyarakat yang tidak memiliki sertifikat tanah dilihat dari sisi negatif adalah tidak adanya peluang untuk mendapatkan pinjaman di bank dan sisi positif nya adalah kesempatan untuk mendapatkan pinjaman di bank lebih besar dengan syarat bahwa pinjaman tersebut digunakan untuk mengembangkan usaha dan menambah penghasilan masyarakat.

### 3.2. Upaya yang Dilakukan Pemerintah Desa Paga dan Masyarakat dalam Mengurus Sertifikat Tanah

#### a. Upaya dari pihak pemerintah

Seiring berjalannya waktu, pemerintah Desa Paga belum memberikan sosialisasi secara langsung kepada masyarakat dalam meningkatkan kesadaran terhadap pentingnya kepemilikan sertifikat tanah. Selama ini pemerintah Desa Paga melalui RT/RW hanya memberikan berupa surat pajak kepada masyarakat namun tidak memberikan edukasi berupa pentingnya kepemilikan sertifikat tanah sebagai bukti hak atas tanah agar menghindari adanya sengketa-sengketa tanah. Dari adanya pembagian surat pajak tersebut dapat dipastikan bahwa masyarakat hanya menilai sertifikat tanah sebagai alternatif lain untuk membuktikan adanya hak atas tanah. Mengenai biaya yang dikeluarkan beberapa masyarakat pemerintah sepenuhnya pembebasan biaya melalui program atau proyek pemerintah (prona), namun perlu diketahui bahwa banyaknya penduduk yang membutuhkan hal ini maka harus dibutuhkan kesabaran untuk menunggu program itu ada. Sehingga untuk sementara kebijakan dari pemerintah desa memberikan bukti sementara dengan Surat keterangan Tanah. Selain itu pemerintah desa harus terus menerus melakukan sosialisasi penjelasan berkaitan dengan permasalahan tanah sehingga tidak terjadi sengketa tanah di masyarakat.

#### b. Upaya dari masyarakat

Berdasarkan hasil wawancara bersama masyarakat desa Paga bahwa ada beberapa warga masyarakat yang mempunyai kesadaran untuk melakukan pendekatan dengan pihak pemerintah setempat dan instansi terkait yang berhubungan dengan sertifikat tanah agar bisa mengambil langkah-langkah pemecahan sesuai dengan kebijakan-kebijakan pemerintah agar dapat memberikan sosialisasi dan kemudahan untuk memperoleh sertifikat tanah karena ada beberapa warga masyarakat desa Paga yang menyadari akan pentingnya kepemilikan sertifikat tanah sebagai alat bukti yang kuat bagi para pemilik tanah.

#### **4. KESIMPULAN**

Berdasarkan pokok persoalan yang dibahas sebelumnya maka penulis dapat menyimpulkan bahwa alasan masyarakat desa Paga belum memiliki sertifikat tanah salah satu penyebab yang paling utama adalah adanya kekuatan yang lebih besar dibandingkan dengan sertifikat tanah dimana anggapan bahwa batas tanah atau "*Langi*" menjadi suatu kekuatan sehingga menganggap sertifikat tanah tidak begitu penting. Kemudian faktor berikutnya adalah kurang adanya sosialisasi secara langsung baik dari pemerintah desa maupun dari badan terkait (Agraria) sehingga masyarakat kurang peduli dengan urusan yang berkaitan dengan sertifikat tanah.

#### **REFERENSI**

- [1] S. W. Taira, "Kekuatan Hukum Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Yang Dibuat Berdasarkan Putusan Pengadilan," *Kerta Dyatmika*, vol. 13, no. 1, 2016.
- [2] "Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah."
- [3] "Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 pasal 19 ayat 1 dan 2 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)."
- [4] T. L. Eka, "Teknologi Informasi Dalam Proses Sertifikat Tanah Pada Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Semarang," Doctoral dissertation, Diponegoro University, 2017.
- [5] Sugiyono, "Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D", Bandung: CV. Alfabeta, 2017.
- [6] Sugiyono, "Metode Penelitian Manajemen", Bandung: Alfabeta, 2015.
- [7] T. N. Suhaimin, "Pengaruh Kesadaran Masyarakat Terhadap Partisipasi Penanganan Kebersihan Lingkungan di Kelurahan Menteng Jakarta Barat," *Publik Administration Journal*, vol. 1, no. 2, 2017.