

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang Masalah**

Tanah sebagai salah satu sumber kekayaan alam memiliki hubungan erat sekali dengan kelangsungan hidup manusia. Manusia dalam kehidupan sehari-harinya senantiasa berhubungan dengan tanah. Tanah juga mempunyai peranan yang strategis untuk kehidupan manusia disatu pihak masyarakat membutuhkan tanah sebagai tempat tinggal dan sebagai sumber mata pencarian sehari-hari, dilain pihak pembangunan membutuhkan tanah sebagai lahan untuk pembangunan sehingga hal tersebut membuat nilai tanah semakin tinggi. Untuk mengindari benturan kepentingan yang disebabkan oleh tanah, maka perlu di berikan suatu kepastian hukum atas suatu bidang tanah dengan melakukan pendaftaran tanah yang menghasilkan suatu produk akhir yang berupa sertipikat.

Sehubungan dengan hal itu pemerintah telah mengantisipasi dengan di undangkannya Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 yang biasa disebut UUPA, agar menyelenggarakan Pendaftaran Tanah di seluruh wilayah Indonesia. Hal tersebut bertujuan untuk memberikan kepastian hukum hak atas tanah. Pendaftaran tanah tersebut kemudian diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Sejak berlakunya UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 hingga sekarang Masih banyak masyarakat di Desa Banying Kecamatan Sengah Temila Kabupaten Landak yang belum melakukan Pendaftaran Tanah dan hanya

beberapa tanah yang mempunyai sertipikat dan terdaftar di Kantor Pertanahan Kabupaten Landak, Awal kedatangan masyarakat ke Desa Banying Tahun 1950 an sesudah Indonesia merdeka dan melalui sejarah yang sangat panjang dan sekarang Desa Banying menjadi cukup besar dengan luas wilayah 6.234,99 Ha yang terbagi menjadi 4 dusun yaitu Dusun Banying, Keraban, Ngadan dan Dusun Pakbuis dengan jumlah penduduk 692 Kepala Keluarga hingga sekarang belum semua didaftarkan di Kantor Pertanahan dan bersertipikat.

Semenjak berdirinya Desa Banying tidak pernah ada penyelenggaraan pendaftaran tanah secara sistematis dari Kantor Pertanahan Kabupaten Landak karena Menurut Badan Pertanahan Nasional ( BPN ) Kabupaten Landak Desa tersebut belum masuk dalam PTSL ( Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap ) karena masih belum dilakukan survei apakah desa tersebut masuk dalam kawasan hutan.

Melihat arti pentingnya manfaat pendaftaran tanah maka masyarakat seharusnya melakukan pendaftaran tanah agar tanah hak milik mereka mempunyai kepastian hukum. namun pada kenyataannya masih banyak masyarakat yang belum Melakukan pendaftaran tanah seperti halnya terjadi pada masyarakat yang bertempat tinggal di Desa Banying Kecamatan Sengah Temila Kabupaten Landak untuk mendapatkan sertifikat hak milik atas tanahnya sebagai bukti kepemilikan yang kuat.

Dengan dilaksanakannya pendaftaran tanah maka menimbulkan akibat hukum terhadap hak atas tanah tersebut akan diterbitkan sertipikat tanah atas

nama pemegang-pemegang hak atas tanah yang bersangkutan yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat atas kepemilikan hak atas tanah.

Berdasarkan Uraian latar belakang diatas, serta memperhatikan pentingnya arti pendaftaran tanah, maka penulis tertarik untuk mengangkat permasalahan tersebut ke dalam bentuk penelitian skripsi yang berjudul : “ **PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH OLEH PEMILIK TANAH DI DESA BANYING KECAMATAN SENGAH TEMILA KABUPATEN LANDAK** “

### **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang diatas maka penulis merumuskan suatu masalah sebagai berikut : “ **Faktor Apakah Yang Menyebabkan Masih Banyaknya Pemilik Hak Atas Tanah Di Desa Banying Belum Melakukan Pendaftaran Hak Atas Tanah Di Kantor Pertanahan Kabupaten Landak**”

### **C. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk Mendapatkan Data dan Informasi mengenai pendaftaran hak atas tanah oleh pemilik tanah masyarakat Desa Banying Kecamatan Sengah Temila Kabupaten Landak.
2. Untuk Mengetahui Faktor apakah yang menyebabkan masih banyaknya Masyarakat Desa Banying belum Melakukan Pendaftaran Hak Atas Tanah.

3. Untuk Mengungkapkan akibat yang timbul bagi pemilik tanah Masyarakat Desa Banying Kecamatan Sengah Temila Kabupaten Landak yang belum melakukan pendaftaran hak atas tanahnya.
4. Untuk Mengungkapkan Upaya Yang Dilakukan Oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Landak Dalam Hal Pendaftaran Tanah.

#### **D. Manfaat Penelitian**

Sesuai dengan tujuan penelitian diatas, Adapun manfaat yang diharapkan dari penelitian ini yaitu :

##### **1. Teoritis**

Penelitian ini diharapkan memberi manfaat teoritis yang berupa sumbangan bagi perkembangan ilmu hukum, khususnya yang berkaitan dengan aspek hukum Pendaftaran Tanah.

##### **2. Praktis**

- a. Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi pemerintah untuk mendaftarkan tanah pada masyarakat yang kurang memahami pendaftaran hak milik atas tanah.
- b. Bermanfaat bagi masyarakat untuk mengetahui dan memahami arti pentingnya melakukan Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah.
- c. Memberikan masukan dan pemahaman bagi para pihak yang belum mendaftarkan tanahnya.

## **E. Kerangka Pemikiran**

### **1. Tinjauan Pustaka**

Untuk menjamin kewajiban hukum dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah bagi kepentingan rakyat oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia seperti yang tertuang dalam pasal 19 UUPA, yang lebih lanjut dimana proses pelaksanaan pendaftaran tanah tersebut harus berdasarkan pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Mengenai Pasal 19 UUPA Tentang Pendaftaran Tanah yang Berbunyi :

- 1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan – ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah**
- 2) Pendaftaran tersebut pada ayat ( 1 ) pasal ini meliputi :**
  - a) Pengukuran, Perpetaan , dan Pembukuan Tanah**
  - b) Pendaftaran hak – hak atas tanah dan peralihan hak – hak tersebut**
  - c) Pemberian surat – surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat**
- 3) Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat , keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria**
- 4) Dalam peraturan pemerintah diatur biaya – biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat ( 1 ) diatas dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembiayaan biaya – biaya tersebut.<sup>1</sup>**

Dalam pasal 19 Undang – undang Pokok Agraria ini maka untuk menjamin kepastian hukum, oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia dengan suatu Peraturan Pemerintah yang

---

<sup>1</sup> A.P.Parlindungan, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia* CV.Mandar Maju, Bandung, 1999 Halaman 1

dituangkan dalam peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam Pasal 1 butir 9 Peraturan Pemerintah No 18 Tahun 2021 yang dimaksud dengan pendaftaran tanah adalah :

**“ Rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus – menerus dan berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengelolaan , pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan yuridis dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang – bidang tanah, ruang atas tanah, ruang bawah tanah dan satuan – satuan rumah susun, termasuk pemberian surat, tanda bukti haknya bagi bidang – bidang tanah , ruang atas tanah , ruang bawah tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak – hak tertentu yang membebaninya “<sup>2</sup>**

Boedi Harsono juga memberikan pengertian yang tidak jauh berbeda mengenai pendaftaran tanah yaitu :

**“ Pendaftaran Tanah adalah suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan secara teratur dan terus – menerus untuk mengumpulkan, mengolah, menyimpan dan menyajikan data tertentu mengenai bidang – bidang atau tanah – tanah tertentu yang ada di suatu wilayah tertentu dengan tujuan tertentu “<sup>3</sup>**

Dari pengertian diatas dapat dirumuskan Pendaftaran Tanah sebagai pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah, pendaftaran hak – hak atas tanah dan peralihan hak – hak tersebut, yang pada akhirnya akan menghasilkan sertifikat sebagai tanda bukti hak, seperti yang dirumuskan dalam pasal 19 ayat ( 2 ) undang – undang pokok Agraria, dimana pendaftaran tanah atau pembukuan bidang – bidang tanah dalam daftar – daftar merupakan bagian administrasi dari

<sup>2</sup> PP. No.18 Tahun 2021 *Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah.*

<sup>3</sup> Boedi Harsono, 2007, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang – Undang Pokok Agraria Dan Pelaksanaannya*, Jilid I, Edisi Revisi, Cetakan Kesebelas, Djambatan, Jakarta, Halaman 80

pendaftaran tanah sedangkan pengukuran dan pemetaan tanah bidang – bidang tanah merupakan teknis dari pendaftaran tanah.

Dalam peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran tanah pada hakikatnya bertujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan, seperti yang diterapkan dalam pasal 19 Undang – undang pokok Agraria. Secara garis besar rincian tujuan pendaftaran tanah seperti yang dinyatakan dalam pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu :

- a. Untuk memberikan Kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak dari suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak – hak lainnya yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
- b. Untuk Menyediakan informasi pihak – pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang – bidang tanah dan satuan - satuan rumah susun yang sudah terdaftar ;
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan;<sup>4</sup>

Adapun kepastian hukum dibidang pertanahan yang dimaksud tersebut diatas

khususnya mengenai kepemilikan dan penguasaan tanah meliputi :

- a. Kepastian mengenai subjek hak, yaitu orang atau badan hukum yang menjadi pemegang hak.
- b. Kepastian mengenai objek hak yang mengenai Letak tanah, batas - batas tanah dan Luas bidang tanah<sup>5</sup>

Perlu adanya jaminan kepastian hukum dan kepastian hak yang berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat atas kepemilikan hak atas tanah.<sup>6</sup>

---

<sup>4</sup> Irawan Soedarjo, 2003, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Indonesia*, Arkola, Surabaya,

<sup>5</sup> H. Ali Achmad Chomzah, 2004, *Hukum Agraria, Pertanahan Indonesia ( Jilid 2 )*, Prestasi Pustaka, Jakarta

Dengan terkandungnya suatu tujuan adanya kepastian hukum yang tentunya bernilai positif, maka sudah selayaknya bagi masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya sesuai ketentuan yang berlaku agar hak atas tanah dapat terjamin secara hukum.

Didalam Kamus Hukum Internasional dan Indonesia dapat ditemukan pengertian hak yaitu : “ Hak adalah kebebasan untuk sesuatu menurut hukum “<sup>7</sup>

Sehubungan dengan hal tersebut diatas maka J.B. Daliyo memberikan batasan pengertian hak atas tanah sebagai berikut :

**“ Adapun Hak Atas Tanah adalah hak - hak yang diterima oleh perorangan atau badan hukum selaku pemegang kuasa yang mempunyainya untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan “<sup>8</sup>**

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menentukan jenis tanah apa saja yang harus didaftarkan sebagaimana yang ditentukan pada pasal 9 ayat ( 1 ) mengenai objek pendaftaran Tanah Meliputi :

- a. Bidang - bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai;**
- b. Tanah hak pengelolaan**
- c. Tanah Wakaf**
- d. Hak milik atas satuan rumah susun**
- e. Hak Tanggungan**
- f. Tanah Negara<sup>9</sup>**

---

<sup>6</sup> Andrian Sutedi, 2011, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta

<sup>7</sup> Soesilo Prajogo, 2007, *Kamus Hukum Internasional dan Indonesia*, Wacana Intelektual Press, Jakarta, Halaman 181

<sup>8</sup> J.B.Daliyo, 2001, *Hukum Agraria I Buku Panduan Mahasiswa PT*. Prenhallindo, Jakarta, Halaman 80



Hak – hak diatas memiliki pengertian tersendiri antara satu dengan yang lainnya dan tentunya diperoleh dengan ketentuan yang berbeda sesuai dengan ketentuan yang berlaku, dengan memperhatikan ketentuan pasal 6 Undang – undang pokok Agraria yang Mengatakan

“ Semua Hak Atas Tanah Mempunyai Fungsi Sosial “<sup>10</sup>

Untuk memberikan Jaminan Kepastian Hukum Pemerintah Wajib menyelenggarakan Pendaftaran Tanah Baik secara sistematis maupun secara sporadik. Hal ini diperjelas di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan :

#### **Pasal 5**

“ Pendaftaran Tanah Diselenggarakan Oleh Badan Pertanahan Nasional “<sup>11</sup>

#### **Pasal 6**

- 1) Dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam pasal 5 tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan kecuali kegiatan – kegiatan tertentu yang oleh peraturan pemerintah ini atau perundang – undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada pejabat lain’.
- 2) Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan

---

<sup>9</sup> Jimmy Joses Sembiring, 2010, *Panduan Mengurus Sertifikat Tanah* Jakarta, Visimedia, Halaman 25

<sup>10</sup> Kartini Muljadi, Gunawan Widjaja, 2004, *Hak-hak Atas Tanah* Kencana, Jakarta, Halaman 30

<sup>11</sup> Parlindungan, *Op-Cit* Halaman 80

kegiatan – kegiatan tertentu menurut Peraturan – peraturan perundang – undangan yang bersangkutan<sup>12</sup>

jika seseorang ingin membeli tanah tidak perlu melakukan penyelidikan sendiri, Karena Keterangan mengenai subyek atau obyek atas suatu bidang tanah dapat diperoleh dengan mudah pada instansi pemerintah yang ditugaskan untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah.

Hak – hak atas tanah di Desa – desa yang belum didaftarkan dapat segera didaftarkan haknya oleh pemilik dengan cara pendaftaran hak sebagai berikut :

- 1) Pendaftaran hak di desa – desa lengkap, yaitu desa – desa yang telah dilakukan pengukuran desa demi desa**
- 2) Pendaftaran hak atas tanah pada desa – desa yang belum lengkap, yaitu desa – desa yang belum di selenggarakan pengukuran desa demi desa**
- 3) Pendaftaran hak atas tanah atas permohonan pemegang hak sendiri”<sup>13</sup>**

Oleh karena itu Kesadaran hukum dari masyarakat itu sendiri sangat penting mempengaruhi berlakunya Peraturan perundang – undangan. Hal tersebut tentunya sangat di perlukan sebab peraturan perundangan mempunyai peranan yang sangat penting untuk memperoleh kepastian hukum didalam proses pembuktian.

Sehubungan dengan itu Soerjono Soekanto mengatakan :

---

<sup>12</sup> Ibid, Halaman 81

<sup>13</sup>H.Ali Achmad Chomzah I Op-Cit Halaman 37

“ Sumber satu – satunya dari hukum dan ketentuan yang mengikatnya adalah kesadaran hukum masyarakat”<sup>14</sup>

Hal ini akan mendorong pemilik tanah untuk mendaftarkan tanahnya guna memperoleh tanda bukti hak atas tanah yang dapat menjamin kepastian hukum atas tanah miliknya.

Selain kesadaran hukum dari masyarakat itu sendiri, pemerintah juga harus mengupayakan agar masih banyak nya bidang tanah yang belum didaftarkan dapat terselesaikan. Salah satunya dengan mengadakan PRONA maupun PTSL dalam rangka membantu masyarakat yang belum mendaftarkan tanahnya dengan usaha penerbitan sertifikat secara massal.

Adapun yang dimaksud dengan PRONA atau Proyek Operasi Nasional Agraria adalah:

**“ Merupakan Suatu usaha pemerintah dengan suatu subsidi untuk melakukan pendaftaran tanah secara massal”<sup>15</sup>**

Sedangkan menurut Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap pada pasal 1 butir 2 PTSL adalah :

**“ Kegiatan Pendaftaran Tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak bagi semua objek pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia dalam satu wilayah desa / kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu, yang meliputi pengumpulan data fisik dan data yuridis**

---

<sup>14</sup> Soerjono Soekanto, 1997, *Pengantar Hukum*, CV. Rajawali, Jakarta, Halaman 216

<sup>15</sup> A.P.Parlindungan Op-Cit . Halaman 47

**mengenai satu atau beberapa objek Pendaftaran Tanah untuk keperluan pendaftarannya”<sup>16</sup>**

Dengan adanya PRONA dan PTSL masyarakat mendapatkan kepastian hukum bagi hak – hak atas tanahnya. Dengan terjaminnya kepastian hukum bagi penguasaan tanah dan kepemilikan tanah sebagai bukti yang kuat maka dapat mengurangi kerawanan dibidang pertanahan.

Untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak agar dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan diberikanlah sertipikat hak atas tanah.

Adapun yang dimaksud dengan Sertipikat adalah :

**“ Surat tanda bukti yang terdiri Salinan buku tanah, dan surat ukur, diberi sampul dan dijilid menjadi satu , menurut peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional ”<sup>17</sup>**

Dari pengertian diatas jelas bahwa sertipikat diberikan bagi tanah yang sudah ada surat ukurnya atau pun tanah – tanah yang sudah diselenggarakan

---

<sup>16</sup> Permen Agraria Dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No.6 Tahun 2018 *Tentang Pendaftaran Sistematis Lengkap*

<sup>17</sup> H.Ali Chomzah SH. *Op-Cit* Halaman 123

pengukuran di desa – desa ,karena sertipikat ini merupakan pembuktian yang kuat baik secara subyek maupun obyek atas tanah. Dan sertipikat tersebut hanya dapat diterbitkan setelah dilakukannya pendaftaran tanah.

Dengan demikian pihak yang merasa mempunyai suatu hak atas tanah, dibatasi hanya dalam jangka waktu 5 ( lima ) tahun sejak diterbitkannya sertipikat tanah untuk melakukan gugatan dalam rangka mempertahankan haknya

Melihat arti pentingnya sertipikat tanah tersebut, sangat penting bagi pemilik tanah untuk mendaftarkan tanahnya agar memperoleh jaminan serta perlindungan hukum hak atas tanah yang dimilikinya.

## **2.Kerangka Konsep**

Pendaftaran atas suatu tanah merupakan hal yang harus dilakukan oleh siapa saja yang memiliki suatu hak atas tanah. Pendaftaran atas suatu tanah harus dilakukan sesuai dengan prosedur sebagaimana yang sudah ditetapkan oleh peraturan perundang – undangan.

Hak milik atas suatu tanah ataupun bangunan yang berdiri diatas tanah akan mendapatkan perlindungan secara hukum dan secara yuridis untuk

memperoleh pengakuan dari negara apabila sudah dilakukan pendaftaran atau dengan kata lain pendaftaran tanah merupakan tanda bukti hak.

Dalam rangka memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum hak milik atas tanah, sesuai dengan peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah maka tiap bidang tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia harus didaftarkan baik secara sistematis yang meliputi suatu desa atau kelurahan yang terutama diprakarsai oleh pemerintah, maupun secara sporadik yaitu pendaftaran tanah mengenai bidang – bidang tanah atas permohonan pemegang atau penerima hak secara Individual ( Perorangan ) dan secara massal. Dimana proses dari Pendaftaran tanah tersebut akan menghasilkan sertipikat yang menjadi tanda bukti hak milik atas suatu bidang tanah.

Sehubungan dengan hal tersebut diatas tentunya perlu diambil suatu tindakan nyata oleh instansi Pemerintah yang dalam hal ini adalah Kantor Pertanahan Kabupaten Landak dengan melakukan sosialisasi mengenai arti pentingnya pendaftaran tanah, guna meningkatkan kesadaran hukum masyarakat dalam hal pendaftaran tanah. Dengan demikian masyarakat akan dengan sendirinya terdorong untuk mendaftarkan tanah hak milik mereka.

Selain itu pemerintah setempat juga harus peka terhadap kondisi masyarakat didaerah tersebut khususnya Desa Banying. Bagi masyarakat yang kurang mampu dapat diupayakan oleh pemerintah untuk dilaksanakan Proyek Operasi Nasional Agraria ( PRONA ) maupun Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap ( PTSL ) yang ditujukan bagi kalangan masyarakat golongan ekonomi

lemah dengan biaya yang relatif lebih murah dan dengan waktu yang seefisien mungkin.

Selain itu layanan terbaru dari kantor Pertanahan seperti LARASITA atau Layanan Rakyat Untuk Sertipikat Tanah dengan program pelayanan masyarakat dibidang pertanahan dengan cara membawa front Office ke tempat tinggal masyarakat untuk memberikan pelayanan pertanahan secara lebih cepat, tertib, murah dan dapat di pertanggung jawabkan sehingga sangat perlu diadakan di tiap – tiap Daerah Melingkupi Desa – desa.

Dengan Tindakan – Tindakan tersebut diatas, maka diharapkan dapat meningkatkan peluang setiap bidang tanah untuk didaftarkan sehingga setiap hak yang dimiliki atas tanah dapat terjamin secara hukum dan sengketa tanah dapat di minimalisir.

#### **F. Hipotesis**

Berdasarkan Hal – hal yang telah dikemukakan diatas, penulis merumuskan hipotesis sebagai kesimpulan sementara yang masih perlu dibuktikan kebenarannya sebagai berikut : “ **Faktor Yang Menjadi Penyebab Masih Banyaknya Pemilik Hak Atas Tanah Di Desa Banying Belum Melakukan Pendaftaran Tanah Dikarenakan Kurangnya Sosialisasi Dari Kantor Pertanahan Kabupaten Landak, Biaya Pendaftaran Yang Cukup Mahal Serta Tidak Mengetahui Prosedur Pendaftaran Hak Atas Tanah** “

#### **G. Metode Penelitian**

Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode penelitian hukum empiris dimana penulis akan melakukan penelitian hukum dengan data primer atau data yang diperoleh langsung dari sumbernya<sup>18</sup> dengan pendekatan analisis deskriptif yang menjabarkan data berupa tertulis maupun lisan dari orang – orang atau instansi yang diamati.

### **1. Jenis Penelitian**

Soerjono Soekanto mengemukakan bahwa penelitian merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada analisis dan konstruksi yang dilakukan secara sistematis, metodologis dan konsisten serta bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran sebagai salah satu menifestasi keinginan manusia untuk mengetahui apa yang sedang dihadapinya.<sup>19</sup>

Dalam Penelitian ini penulis menggunakan metode penelitian Empiris dengan pendekatan deskriptif analisis, yaitu dengan menggambarkan keadaan yang sebenarnya terjadi pada saat penelitian ini dilakukan, kemudian menganalisis fakta dan data tersebut untuk memperoleh kesimpulan yang akhir.

### **2. Sifat Penelitian**

Penelitian Deskriptif, dengan melihat langsung dan merasakan keadaan yang terjadi pada tempat yang dimaksud, bahwa masih banyak masyarakat di Desa Banying yang belum melakukan pendaftaran tanah baik secara sistematis maupun sporadik dikarenakan kurangnya Kesadaran dari masyarakat , mahal nya

---

<sup>18</sup> Ronny Hanitijo Soemitro, 2010, *Dualisme Penelitian Hukum ( Normatif dan Empiris )* Pustaka Pelajar, Yogyakarta, Halaman 154

<sup>19</sup> Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, Halaman 3



biaya pendaftaran, dan tidak mengetahui prosedur pendaftaran tanah tersebut. Oleh sebab itu masih banyak tanah – tanah di Desa Banying yang belum bersertipikat dan terdaftar di Kantor Pertanahan Kabupaten Landak.

### **3. Bentuk Penelitian**

#### **a. Penelitian Kepustakaan ( *Library Research* )**

Yaitu Penelitian yang dilakukan dengan cara mempelajari literatur – literatur, tulisan – tulisan , Pendapat – pendapat para Ahli, dokumen – dokumen serta ketentuan peraturan perundang – undangan yang ada hubungannya dengan masalah penelitian ini.

#### **b. Penelitian Lapangan ( *Field Research* )**

Yaitu penelitian yang dilakukan dengan cara langsung ke lapangan untuk memperoleh data, mengamati dan menganalisis objek permasalahan dalam penelitian ini.

### **4. Teknik dan alat pengumpulan data**

#### **a) Teknik Komunikasi Langsung**

Yaitu dengan mengadakan kontak langsung dengan sumber data, dimana alat pengumpul data yang digunakan adalah wawancara ( *Interview* ) terhadap sumber data yang digunakan yaitu Kepala Kantor ATR /BPN Kabupaten Landak, dan Kepala Desa Banying Kecamatan Sengah Temila Kabupaten Landak, guna memperoleh informasi atau keterangan yang diperlukan dengan permasalahan yang diteliti.

#### **b) Teknik Komunikasi Tidak Langsung**

Yaitu mengadakan kontak tidak langsung dengan sumber data, dimana alat pengumpul data yang digunakan berupa angket ( *Questioner* ) yang berisikan pertanyaan – pertanyaan terhadap sumber data yaitu para pemilik tanah yang belum memiliki sertipikat hak milik atas tanah Desa Banying Kecamatan Sengah Temila Kabupaten Landak.

## **5. Populasi dan Sampel**

### **a. Populasi**

Populasi adalah keseluruhan data yang menjadi pusat perhatian seorang peneliti dalam ruang lingkup dan waktu yang telah ditentukan.<sup>20</sup> Untuk itu yang menjadi populasi dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

- Kepala Kantor ATR/BPN Kabupaten Landak
- Kepala Desa Banying Kecamatan Sengah Temila
- Pemilik tanah di Desa Banying Kecamatan Sengah Temila Kabupaten Landak, yang berjumlah 692 Kepala keluarga yang terbagi dalam 4 ( Empat) Dusun yaitu Dusun Ngadan, Dusun Banying, Dusun Keraban Dan Dusun Pakbuis.

### **b. Sampel**

Sampel adalah contoh yang mewakili populasi.<sup>21</sup> Sampel dapat diartikan sebagai contoh yang mewakili populasi. Menurut pendapat Roni Hanitijo Sumitro mengatakan bahwa :

---

<sup>20</sup> Margono, 2004, *Metodologi Penelitian Pendidikan*, Rineka Cipta, Jakarta, Halaman 118

**“pada prinsipnya tidak ada peraturan-peraturan yang ketat untuk secara mutlak menentukan berapa persen sampel tersebut harus diambil dari populasi, namun pada umumnya orang berpendapat bahwa sampel yang berlebihan adalah lebih baik daripada kekurangan sampel (*Over sampling is always better than under sampling*)”.**<sup>22</sup>

Berdasarkan pendapat diatas disertai pertimbangan penulis maka sampel yang akan diambil untuk mewakili populasi diterapkan sebagai berikut :

- Kepala Kantor ATR/BPN Kabupaten Landak
- Kepala Desa Banying Kabupaten Landak
- Pemilik tanah Desa Banying Kecamatan Sengah Temila Kabupaten Landak : 5% dari 692 Kepala Keluarga yaitu berjumlah 35 orang

## **6. Analisis Data**

### **Analisis Kualitatif**

Dalam penelitian ini penulis menggunakan analisis kualitatif yang kemudian menghasilkan data deskriptif berupa kata – kata tertulis atau lisan dari orang – orang dan perilaku yang diamati diterapkan dalam suatu penelitian yang sifatnya eksploratif dan deskriptif.<sup>23</sup> Data yang terkumpul terdiri dari kata – kata yang digambarkan secara lengkap dan rinci untuk kemudian di olah untuk diambil kesimpulannya.

---

<sup>21</sup> Nico Ngani, 2012 *Metodologi Penelitian dan Penulisan Hukum*, Pustaka Yustitia, Yogyakarta Halaman 32.

<sup>22</sup> Ronny Hanitijo, 1998, *Metode Penulisan Hukum*, Ghalia, Jakarta, Halaman 47

<sup>23</sup> Lexy J. Moleong, 2000, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, PT. Remaja Rosdakarya, Bandung, Halaman 3