

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan tempat berpijak hidup manusia, senantiasa menjadi kebutuhan hidup manusia sejak lahir sampai meninggal dunia. Tanah sebagai sumber bagi kesejahteraan dan kemakmuran rakyat, bahkan sebagian rakyat Indonesia beranggapan bahwa tanah merupakan sumber hidup, demikian di tegaskan dalam pasal 33 Undang-Undang Dasar 1945. Begitu eratnya simbiosis antara manusia dengan tanah maka ada orang yang mengatakan bahwa tanah adalah air bagi manusia. Tanah merupakan kebutuhan vital (penting) bagi manusia. Tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi dimana semua aktifitas kehidupan manusia berlangsung. Tetapi dalam kenyataannya hubungan antara manusia dengan manusia sering terjadi gesekan yang disebabkan karena pemanfaatan tanah.

Pada dasarnya masalah tanah adalah merupakan hal yang sangat penting karena erat sekali kaitannya dengan kehidupan manusia. Sehubungan dengan ketentuan tersebut perlu adanya usaha yang dapat di lakukan oleh semua lapisan masyarakat baik dari kalangan bawah, menengah maupun kalangan atas demi kelangsungan tanah dan pemanfaatan yang luas dan penanganan permasalahan yang cepat, tepat dan terbatas dari pejabat pelaksana. Dengan demikian masalah pertanahan itu tidak sampai menjadi faktor penghambat bagi pembangunan. Sehingga kebijaksanaan pemerintah

dalam memasuki pembangunan nasional di tujukan pada pembangunan manusia seutuhnya.

Menyadari bahwa semakin banyak permasalahan tentang tanah dan penyediaan tanah yang semakin lama semakin berkurang dibandingkan dengan kebutuhan yang ada, maka guna menjamin adanya kepastian hukum mengenai hubungan antara manusia dengan tanah (pemiliknya), maka di perlukan tata guna tanah yang teratur dan tertib. Sehingga penggunaannya betul-betul mengarah secara maksimal kepada kesejahteraan rakyat.¹

Disini peran negara dalam menjamin ketertiban masyarakat terkait dengan penggunaan hak atas tanah . Hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu dari permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran. Negara memiliki kewenangan untuk memberikan izin terhadap penggunaan sebagian atas tanah yaitu Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Guna Usaha. Pengertian hak milik menurut Henri Lie A. Weng :*“Hak milik adalah hak untuk menikmati secara bebas dan memperlakukan secara sesuka si pemilik hak yang sempurna, pemilik dapat menggunakannya, menikmatinya, memusnahkannya, membuangnya, menjualnya”*.²

Secara umum pengaturan mengenai hak milik atas tanah dalam Undang-Undang pokok Agraria dapat dilihat atas tanah dalam Bagian III dan II Pasal 20 sampai dengan Pasal 27, menurut prinsip-prinsip umum tentang hak milik atas tanah.

¹Boedi Harsono I,*Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, Dan Pelaksanaannya*., Jakarta, Djambatan, 2003, hlm. 83.

²Henri Lie A Weng, *Hukum Perdata*, Medan, Senat Fakultas Hukum USU, 1970.

Hak milik itu berdasarkan Pasal 20 Undang-Undang Pokok Agraria bahwa merupakan hak yang turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat di punyai orang atas tanah dan memberi wewenang untuk mempergunakan bagi segala macam keperluan selama waktu yang tidak terbatas sepanjang tidak ada larangan khusus untuk itu.

Sifat terkuat dan terpenuhi artinya yang paling kuat dan penuh bagi pemegang hak milik dan mempunyai hak untuk bebas dengan menjual, menghibahkan, menukarkan dan mewariskan. Hak penguasaan atas tanah berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan atau larangan bagi pemegang untuk berbuat atau tidak berbuat sesuatu yang mengenai tanah yang dihakinya, karena telah ditetapkan Undang-Undang Pokok Agraria dan peraturan pemerintah tentang pendaftaran tanah. Pemberian batasan menurut Pasal 4 Undang-Undang Pokok Agraria terhadap kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah dalam batas-batas menurut peraturan lainnya yang lebih tinggi.³

Dalam rangka memberi kepastian hukum kepada para pemegang hak atas tanah dan diberikan penegasan terhadap kekuatan sertifikat. Dampak arti praktisnya selama belum dibuktikan yang sebaliknya data fisik dan data yuridis dalam perbuatan hukum maupun sengketa di depan pengadilan harus di terima sebagai data yang benar. Individu atau badan hukum lainnya tidak dapat menuntut tanah yang telah bersertifikat atas nama orang lain atau badan

³Bachtiar Effendi, *Kumpulan Tulisan tentang Hukum Tanah*, Alumi, Bandung, 1993.

hukum lainnya jika selama 5 tahun sejak di keluarkan tidak mengajukan gugatan di pengadilan.⁴

Pelaksanaan untuk tercapainya jaminan dan kepastian hukum hak-hak atas tanah di selenggarakan pendaftaran tanah dengan mengadakan pengukuran, pemetaan tanah dan penyelenggaraan tata usaha hak atas tanah merupakan hubungan hukum orang atau badan hukum dengan sesuatu benda yang menimbulkan kewenangan atas objek bidang tanah dan memaksa orang lain untuk menghormatinya akibat dari pemilikan. Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria menegaskan kepada pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah yang bersifat *rechts*. Pendaftaran tanah berfungsi untuk mengetahui status bidang tanah, siapa pemiliknya, apa haknya, berapa luasnya, untuk apa di pergunakan. Untuk memperoleh kekuatan hukum rangkaian kegiatan pendaftaran tanah secara sistematis, pengajuan kebenaran materiil pembuktian data fisik dan data yuridis hak atas tanah , ataupun lain hal yang di butuhkan sebagai dasar hak pendaftaran tanah, jual-beli, warisan, tidak terlepas pada peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Namun demikian ketentuan sistem Pendaftaran tanah yang telah di lakukan secara sistematis sampai saat ini masih di anggap belum maksimal dan prosedural dalam masyarakat, walaupun sebelum di lakukan pengukuran oleh tim teknis telah di lakukan pematokan awal oleh para pemilik tanah. Di sinilah di butuhkan peran dari lembaga pemerintah yang memiliki kewenangan dalam hal pengaturan pemberian status atau hak atas tanah

⁴*Ibid*, hlm177.

untuk lebih mengintensifkan sosialisasi tentang perlunya pendaftaran hak atas tanah, karena dengan adanya tanah-tanah yang didaftarkan selain memberikan kejelasan tentang status tanah, juga memberikan jaminan hukum terhadap kepemilikan tanah serta negara lebih mudah menyusun strategi pembangunan jangka menengah dan panjang tanpa melanggar hak-hak pribadi masyarakat.

Di Kabupaten Grobogan, peran Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Grobogan dalam melakukan pendaftaran tanah sangat di butuhkan mulai dari tahap permohonan pendaftaran tanah oleh pihak yang berhak atas tanah atau yang dikuasainya. Dalam hal ini diperlukan peran aktif dan ketelitian dari BPN sebagai penyelenggaraan pendaftaran tanah yang dalam pelaksanaannya dilakukan oleh kantor pertanahan Kabupaten Grobogan. Berbagai masalah yang muncul seperti adanya sertifikat ganda, penyerobotan lahan yang di ikuti dengan tindakan penertiban sertifikat oleh pihak yang tidak berhak merupakan beberapa masalah pertanahan yang kerap muncul di masyarakat dengan kegiatan pendaftaran tanah, dimana hal tersebut di sebabkan antara lain oleh ketidaktahuan masyarakat tentang objek tanah yang ternyata telah memiliki sertifikat, kembali di mohonkan untuk di terbitkan sertifikatnya lagi (satu objek tanah memiliki dua sertifikat). Hal ini terjadi Karena masalah terbatasnya pengumuman kepada masyarakat oleh pihak BPN dari proses pendataan data fisik dan data yuridis sampai dengan penertiban sertifikat.⁵

⁵Mhd Yamin Lubis dan Abd.Rahim Lubis,*Hukum Pendaftaran Tanah*,Mandar Maju,Bandung,2008,hlm18.

Proses sertifikat tanah merupakan sebuah proses sistematis dimana proses adjudikasi yang merupakan kegiatan yang dilaksanakan dalam rangka proses pendaftaran tanah untuk pertama kali, meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya adalah salah satu proses di dalamnya, ketika dalam proses adjudikasi terdapat masalah dalam penanganannya, seperti adanya ketidakakuratan baik itu data fisik ataupun data yuridis maka akan mengganggu secara keseluruhan proses pembuatan sertifikat tanah. Proses adjudikasi yang merupakan kegiatan di laksanakan dalam rangka proses pendaftaran tanah untuk pertama kali, meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya, merupakan sebuah proses yang penting karena kebenaran data fisik dan data yuridis adalah yang utama agar tidak terjadi masalah pada sertifikat yang timbul di kemudian hari.

Dengan banyaknya berbagai kasus sengketa tanah yang terdapat di Kabupaten Grobogan, tentunya menarik perhak atas tanah terhadap kasus-kasus yang ada di antaranya adalah sertifikat ganda, dimana ketika sebuah proses pendaftaran tanah telah di lakukan sesuai dengan prosedur tentunya tidak akan terjadi permasalahan.

Semakin berkembangnya dinamika masyarakat semakin berkembang juga permasalahan di bidang pertanahan. Masyarakat sering bergesekan satu sama lain manakala terkait dengan hak kepemilikan atas tanah. Disini

keberadaan peran Pemerintah sebagai pelindung dan pengayom masyarakat sangat vital di butuhkan. Pemerintah wajib mengatur hubungan antar individu atau kelompok dalam masyarakat terkait dengan penggunaan tanah. Implementasi dari peran Pemerintah ini harus di wujudkan dalam bentuk peraturan perundangan untuk menjamin kepastian hukum dan memberikan perlindungan hukum dalam kepemilikan hak atas tanah.

Sehubungan dengan hal tersebut Pemerintah telah menerbitkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, dalam Pasal 19 memerintahkan di selenggarakannya pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum dimaksud di atas. Pendaftaran tanah tersebut kemudian diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang sampai saat ini menjadi dasar kegiatan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia.

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyempurnakan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tersebut, tetap di pertahankan tujuan dan sistem yang digunakan, yang pada hakikatnya sudah di tetapkan dalam Undang-Undang Pokok Agraria, yaitu bahwa pendaftaran tanah di selenggarakan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan dan bahwa sistem publikasinya adalah sistem negatif, tetapi yang mengandung unsur positif, karena akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, seperti yang dinyatakan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf

c, Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2) dan Pasal 38 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria.

Dalam Undang-Undang Pokok Agraria tidak pernah disebutkan sertifikat tanah, namun seperti yang dijumpai dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c ada disebutkan “surat tanda bukti hak”. Dalam pengertian sehari-hari surat tanda bukti hak ini sering di tafsirkan sebagai sertifikat tanah.

Sertifikat adalah surat tanda bukti hak, oleh karena itu telah kelihak atas tanah an berfungsinya, bahwa sertifikat itu berguna sebagai “alat bukti”. Alat bukti yang menyatakan tanah ini telah oleh negara. Dengan di lakukan administrasinya lalu di berikan buktinya kepada orang yang mengadministrasikan tersebut. Bukti atau sertifikat adalah milik seseorang sesuai dengan yang tertera dalam tulisan di dalam sertifikat tadi. Jadi bagi si pemilik tanah, sertifikat tadi adalah merupakan pegangan yang kuat dalam pembuktian hak miliknya, sebab di keluarkan oleh instansi yang sah dan berwenang secara hukum. Hukum melindungi pemegang sertifikat tersebut dan lebih kokoh bila pemegang itu adalah namanya yang tersebut dalam sertifikat. Sehingga bila yang memegang sertifikat itu belum namanya maka perlu di lakukan balik namanya kepada yang memegangnya sehingga terhindar lagi dari gangguan pihak lain.

Bila terjadi sengketa terhadap bidang tanah tersebut, maka oleh yang memiliki tanah, sertifikat yang ditangannyalah yang di gunakan untuk membuktikan bahwa tanah itu miliknya. Surat tanda bukti hak atau sertifikat tanah itu dapat berfungsi menciptakan tertib hukum pertanahan serta

membantu mengaktifkan kegiatan perekonomian rakyat (misalnya apabila sertifikat tersebut di gunakan sebagai jaminan). Sebab yang namanya Sertifikat Hak adalah tanda bukti atas tanah yang telah terdaftar oleh badan resmi yang sah dilakukan oleh Negara atas dasar Undang-Undang. Sehingga dengan pengeluaran sertifikat ini, menandakan telah ada pendaftaran tanah yang di lakukan.

Namun demikian dalam praktik, penertiban sertifikat tanah masih dapat di pertanyakan keefektifannya dalam memberikan kepastian dan perlindungan hukum, apakah sertifikat benar-benar melindungi hak (subjek) atau tanahnya (objek) atau hanya bukti fisik sertifikatnya saja, karena sering terjadi ketika di bawa ke pengadilan, dapat saja di akui secara formal sertifikatnya, tetapi tidak melindungi subjek dan objeknya. Peradilan Tata Usaha Negara dapat saja menolak menyatakan untuk membatalkan sertifikat tanah, tetapi peradilan umum menyatakan orang yang terdaftar namanya dalam sertifikat tidak berhak atas tanah yang di sengketakan.

Walaupun fungsi utama sertifikat hak atas tanah adalah sebagai alat bukti, tetapi sertifikat bukan satu-satunya alat bukti hak atas tanah. Hak atas tanah seseorang masih mungkin di buktikan dengan alat bukti lain. Sertifikat sebagai alat bukti sangat penting misalnya di dalam hal pemindahan hak, dan perbuatan hukum pemindahan hak bertujuan untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain (yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak), yang berupa : jual-beli tanah, tukar menukar, hibah atau hibah wasiat dan lain-lainnya.

Namun dalam kenyataannya di masyarakat sering terjadi berbagai masalah yang berkaitan dengan pendaftaran tanah, sehingga muncul adanya sertifikat. Kasus terjadi antara Tuan R.Sutikno dengan Nyonya Nurul Maya, terhadap sebidang tanah dengan bangunan rumah tinggal yang terletak di jalan Hang Tuah Kebayoran Baru, Jakarta Selatan seluas 534 meter persegi. Atas tanah tersebut terbit dua sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama dua orang pemilik yaitu Tuan R.Sutino pada Tahun 1965 dan Tuan Tan Po Gwan kepada Nyonya Nurul Maya. Dalam hal ini berarti ada dua sertifikat atau lebih di kenal dengan sertifikat ganda.⁶

Di Kabupaten Grobogan masih banyak masyarakat yang belum mengerti arti dan fungsi sertifikat tanah maupun prosedur untuk memperoleh sertifikat tanah tersebut. Karena di Kabupaten Grobogan masih terdapat tanah-tanah dengan status hak milik yang sampai sekarang belum didaftarkan sehingga pemiliknya belum memperoleh sertifikat. Mereka hanya memiliki pajak yang dianggap sebagai alat buktinya. Oleh karena itu status tanah maupun alat buktinya masih banyak yang berpegang pada ketentuan lama di kantor pertanahan Kabupaten Grobogan.

Dalam kenyataannya kasus sengketa tanah terjadi antara mbah Waginah/Sukimin dengan Salim Doto. Dalam perjalanan perkembangan kasus sengketa tanah itu, Salim Doto selaku penggugat meninggal dunia pada tahun 1987. Kasus ini mencuat lagi pada awal 2017, ketika ahli waris Salim

⁶<http://thesis-hukum.blogspot.co.id/2015/02/Penyelesaian-sengketa-tanah-dan.html>, diakses pada tanggal 21 agustus 2018 Pukul 1:53.

Doto menggugat kembali Mbah Waginah karena di anggap masih menguasai obyek sengketa.

Gugatan itu berakhir dengan perjanjian kesepakatan perdamaian yang menyebut mbah Waginah mendapat jatah Rp 140 juta serta rumah berukuran kecil yang kini di huninya. Tetapi mbah Waginah tidak mengamini perjanjian kesepakatan perdamaian tersebut. Ia tetap bersikukuh mempertahankan tanah yang di akunya tidak pernah ia jual belikan. Terlebih lagi mbah Waginah masih mengingat jelas pesan terakhir almarhum suaminya, almarhum tidak pernah menjual tanah miliknya.

Menurut Iskandar, ia tak pernah mendapat materi dari kasus ini. Iskandar berupaya memenangkan mbah Waginah dengan membidik ketidakberesan dalam proses jual beli tanah oleh pihak Salim Doto. Menurut dia dalam jual beli tanah hanya ada tanda tangan suami mbah Waginah itu pun di duga juga di rekayasa. Padahal suami istri pemilik tanah harus tanda tangan semua faktanya mbah Waginah tidak bisa tanda tangan dan tidak pernah menjual tanahnya.

Sehingga atas dasar banyaknya permasalahan dan kenyataan sehari-hari tentang hal-hal yang berhubungan dengan tanah, mendorong penulis untuk memilih judul skripsi tentang **“TINJAUAN YURIDIS PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH MENURUT PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 DI KABUPATEN GROBOGAN”**.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang tersebut di atas, maka penulis merumuskan permasalahan yang akan penulis bahas dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimanakah pelaksanaan pendaftaran tanah di Kabupaten Grobogan?
2. Faktor-faktor apakah yang menjadi hambatan dalam pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, di Kabupaten Grobogan dan bagaimana solusinya?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah untuk merespon atas di rumuskannya permasalahan-permasalahan yang telah di kemukakan di atas, yaitu:

1. Untuk mengetahui pelaksanaan pendaftaran tanah di Grobogan sudah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah atau belum.
2. Untuk mengetahui faktor penghambatan dan pendukung terhadap pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 di Kabupaten Grobogan dan solusinya.

D. Kegunaan Penelitian

Penelitian ini di harapkan dapat di pergunakan baik secara terioritis maupun praktis, yaitu :

1. Secara Terioritis

Dapat berguna dalam pengembangan ilmu pengetahuan di bidang hukum khususnya dalam bidang hukum pertanahan.

2. Secara Praktis

- a. Untuk memberi sumbangan pemikiran yang dapat kiranya menjadi motivasi dan persepsi khususnya bagi pembaca serta mendorong para pakar hukum dalam memperdalam pengetahuannya di bidang Pendaftaran Tanah dan generasi sekarang maupun generasi mendatang agar dapat berperan aktif untuk ikut serta di dalam proses pemberlakuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- b. Agar seluruh lapisan masyarakat khususnya masyarakat Kabupaten Grobogan memahami arti penting dari Pendaftaran Tanah sehingga muncul sertifikat atas hak-hak yang dimilikinya berdasarkan hukum yang berlaku.
- c. Dapat di jadikan pegangan bagi para akademisi penegak hukum dalam rangka menyelesaikan masalah yang timbul dalam hukum Pertanahan.

E. Terminologi

1. Pengertian Tanah

Pengertian tanah sebagai permukaan bumi, bersesuaian dengan Pasal 4 ayat (1) UUPA, yakni tanah yang mempunyai title hak permanen, hak yang bersifat sementara dan hak - hak yang mengikuti hak atas tanah.

Sehingga eksistensi tanah erat hubungannya dengan kehidupan manusia, karena setiap orang tentu memerlukan tanah bukan hanya dalam kehidupannya, untuk mati sekalipun manusia masih memerlukan tanah.

Selanjutnya tanah mempunyai arti yang sangat penting bagi kehidupan manusia, karena kehidupan manusia sama sekali tidak dapat dipisahkan dari tanah. Berkenaan dengan pengertian tanah tersebut, sehingga wajar apabila eksistensi tanah perlu di daftarkan pada instansi yang berwenang guna mendapat perlindungan dan kepastian hukum. Hal ini penting, karena melalui pendaftaran tanah akan di terbitkan sertifikat hak atas tanah sebagai alat bukti autentik dan sempurna.⁷

Pengertian tanah menurut *S. Rowton Simpson* dalam bukunya *land law and registration*, adalah benda tidak bergerak dan secara fisik tidak dapat di serahkan atau di pindah atau di bawa, dimana tanah itu adalah bersifat abadi.⁸

Pengertian tanah sebagai permukaan bumi, bersesuaian dengan rumusan Pasal 4 ayat (1) UUPA, yakni tanah yang mempunyai hak permanen, hak yang bersifat sementara dan hak – hak yang mengikuti hak atas tanah. Sehingga eksistensi tanah erat hubungannya dengan kehidupan manusia, karena setiap orang tentu memerlukan tanah bukan hanya dalam kehidupannya, untuk mati sekalipun manusia masih memerlukan tanah.⁹

⁷<http://idaarwike.blogspot.co.id/2018/08/makalah-proses-prosedur-pendaftaran.html> di akses tanggal 21 agustus 2018 Pukul 11:32.

⁸ S.Rowton Simpson,*land law and registration*,:Cambridge,University,1976.

⁹UUPA Nomor 5 tahun 1960.

Selanjutnya tanah mempunyai arti yang sangat penting bagi kehidupan manusia, karena kehidupan manusia sama sekali tidak dapat dipisahkan dari tanah. Berkenaan dengan pengertian tanah tersebut, sehingga wajar apabila eksistensi tanah perlu didaftarkan pada instansi yang berwenang guna mendapat perlindungan dan kepastian hukum. Hal ini penting, karena melalui pendaftaran tanah akan diterbitkan sertifikat hak atas tanah sebagai alat bukti autentik dan sempurna.¹⁰

Menurut Boedi Djatmiko HA, tanah adalah elemen terpenting dan modal negara yang di pergunakan untuk mewujudkan kesejahteraan dan kemakmuran seluruh rakyat, sebab dalam konteks negara Indonesia yang agraris, tanah merupakan faktor utama sumber penghidupan dan penghidupannya mayoritas rakyat " Petani" untuk itu harus di perdayakan agar tujuan kemakmuran rakyat tercapai.¹¹

Tanah mempunyai arti yang sangat penting bagi kehidupan manusia, karena kehidupan, manusia sama sekali tidak dapat di pisahkan dari tanah. Berkenaan dengan pengertian tanah tersebut, sehingga wajar apabila eksistensi tanah perlu didaftarkan pada instansi yang berwenang guna mendapat perlindungan dan kepastian hukum. Hal ini penting, karena melalui pendaftaran tanah akan di terbitkan sertifikat hak atas tanah sebagai alat bukti autentik dan sempurna¹²

¹⁰<http://irsyaadnonybaba.blogspot.co.id/2012/03/skripsi-tentang-proses-pendaftaran.html>, di akses pada tanggal 21 Agustus Pukul 11.51.

¹¹Boedi Djatmiko HA, *Pembaharuan Hukum Agraria di Indonesia:Penyelesaian Sengketa Pertanahan*,:Makalah Agraria,2009.

¹²Makalah Hukum Agraria :*Hak Milik Atas Tanah, Pengaturan Hak Milik Atas Tanah dan Pendaftaran Tanah, Mandar Maju*, Bandung,2003.

Jadi Hukum tanah adalah keseluruhan ketentuan hukum yang tertulis dan tidak tertulis yang semua mempunyai objek pengaturan yang sama, yaitu hak – hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga - lembaga hukum dan sebagai hubungan - hubungan hukum konkret, beraspek publik dan perdata, yang dapat disusun dan dipelajari secara sistematis, hingga keseluruhannya menjadi satu kesatuan yang merupakan satu sistem.

2. Pengertian Pendaftaran Tanah

Kalau ditinjau secara umum maka dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tidak bertentangan dengan jiwa bangsa yaitu Pancasila dan Undang - Undang Dasar 1945. Karena dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 terdapat azas yang sama dalam Pancasila yaitu Sila ke dua dan Sila ke lima. Oleh sebab itu tanah tersebut berstatus hak milik maka pemiliknya akan mengetahui bahwa tanah yang bersangkutan boleh dikuasai dan digunakan tanpa batas waktu. Jika memerlukan uang muka, tanah miliknya akan dapat di jadikannya bangunan dengan dibebani hak jaminan.¹³ Oleh sebab itu di perlukan suatu bukti kepemilikan sebagai alat bukti yang kuat, agar nantinya tidak menjadi masalah. Dalam hal ini sebelum tanahnya harus di daftarkan terlebih dahulu maka dari itu dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 telah di berikan pengertian tentang Pendaftaran Tanah yang di jelaskan dalam Pasal 1 agar masyarakat lebih mengerti.

¹³Boedi Harsono,*Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, 1997, hlm70.

Menurut AP Perlindungan sebagaimana dikutip oleh Urip Santoso, pendaftaran tanah berasal dari kata *cadastre* yang dalam bahasa Belanda disebut *Cadaster*. *Cadastre* adalah istilah teknis untuk suatu *record* (rekaman) yang menunjukkan kepada luas, nilai dan kepemilikan (atau lain-lain atas hak) terhadap sesuatu bidang tanah.¹⁴

Dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 di sebutkan Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang di lakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang - bidang tanah dan satuan - satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang - bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas rumah susun serta hak - hak tertentu yang membebaninya.¹⁵

3. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah

Berdasarkan konstitusional yang tersurat dalam Pasal 1 ayat (3) Undang – Undang Dasar (UUD) Negara Republik Indonesia (NRI) ditegaskan, bahwa Indonesia adalah negara hukum (*reschsstaat*). Konsekuensi logis dari suatu negara hukum, yakni setiap aktifitas, tindakan dan perbuatan harus sesuai dengan norma hukum.

¹⁴Urip Santoso, *Pendaftaran Tanah dan Peralihan Hak atas tanah*, cet. I, Kencana, Jakarta 2010, hlm. 2.

¹⁵Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Sehubungan dengan hal ini tersebut, maka keabsahan penyelenggaraan pendaftaran tanah di Indonesia bilamana dilaksanakan menurut ketentuan hukum yang berlaku. Oleh karena itu, pelaksanaan pendaftaran tanah didasarkan pada ketentuan hukum yang diatur dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945, Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar - besar kemakmuran rakyat.

Aplikasi dari norma hukum yang termuat dalam Pasal 33 ayat (3) UUD.NRI. 1945, sehingga di undangkanlah UU Nomor 5 Tahun 1960, pada Pasal 19 ditegaskan, bahwa :¹⁶

- a. Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah di adakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan – ketentuan yang di atur dengan peraturan pemerintah.
- b. Pendaftaran tanah tersebut dalam ayat (1) pasal ini, meliputi :
 - 1) Pengukuran, pemetaan dan pembukaan tanah.
 - 2) Pendaftaran hak – hak atas tanah dan peralihan hak – hak tersebut.
 - 3) Pemberian surat – surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
- c. Pendaftaran tanah di selenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomis serta

¹⁶Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, Bandung, 1986, hlm.92.

kemungkinan penyelenggaraannya, menurut Pertimbangan Menteri Agraria.

- d. Dalam peraturan pemerintah diatur biaya – biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termasuk dalam ayat (1) di atas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu di bebaskan dari biaya – biaya tersebut.
- e. Berkenaan dengan ketentuan hukum yang diatur dalam Pasal 19 Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1960, sehingga diterbitkanlah Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Namun setelah beberapa lama berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, dirasakan sudah tidak memenuhi perkembangan ilmu pengetahuan dan teknologi sehingga di undang-undang Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sekaligus mencabut dan menggantikan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961.

F. Metode Penelitian

Sebagaimana suatu penulisan ilmiah, haruslah bertitik tolak pada realita yang ada, selanjutnya di analisa dan di interprestasi dengan dasar logika dan Peraturan Perundang-undangan yang ada. Guna mencapai pembahasan yang lebih sempurna, maka akan di gunakan beberapa metode penelitian dalam penulisan ini, sebagai berikut :

1. Metode Pendekatan

Metode Pendekatan yang di pergunakan oleh penulis adalah metode pendekatan yuridis sosiologis yaitu penelitian yang menekankan pada ilmu hukum, akan tetapi juga usaha menelaah kaidah-kaidah sosial berlaku.

Pendekatan yuridis maksudnya adalah berdasarkan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku yang sesuai dengan masalah yang di teliti yang merupakan data sekunder. Sedangkan yang di maksud dengan pendekatan sosiologis adalah penelitian yang bertujuan untuk memperjelas keadaan yang sesungguhnya terhadap masalah yang di teliti pada kenyataanya di Kabupaten Grobogan.¹⁷

2. Spesifikasi Penelitian

Pada penelitian ini menggunakan deskriptif yaitu penelitian yang menggambarkan keadaan objek atau masalahnya, kemudian di tarik suatu keyakinan tertentu guna di ambil kesimpulan secara umum dan bahan-bahan tentang Pendaftaran Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan.¹⁸

3. Sumber Data

Adapun sumber data dalam penulisan skripsi ini adalah :

- a. Data Primer yaitu data yang diperoleh secara langsung di BPN Grobogan dan dengan cara wawancara untuk melengkapi data sekunder.
- b. Data Sekunder yaitu data atau bahan hukum yang terbagi menjadi :

¹⁷ Zainuddin Ali, M.A *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta:Sinar Grafika 2014), hlm.105

¹⁸ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Prosedur dan strategi*, (Jakarta:Sinar Pagi, 1985), hlm.9

1. Bahan hukum Primer

Adalah data yang di peroleh dari Kajian Peraturan Perundangan yang terkait dengan Hukum Tanah Nasional antara lain : Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah serta peraturan perundangan lain yang terkait dengan penelitian ini.

2. Bahan Hukum Sekunder

Adalah data-data yang diperoleh dari kajian kepustakaan (library research), dari arsip-arsip yang ada kaitannya dengan penulisan tugas akhir ini yang ada di bagian pertanahan yang ada di Kabupaten Grobogan, buku-buku literature sebagai acuan bagi penulis, makalah-makalah yang ada keterkaitan dengan penulisan ini.

3. Bahan Hukum Tersier

Adalah data-data yang berisikan istilah-istilah dalam hukum pertanahan yang sudah dibakukan.

4. Metode Pengumpulan Data

Di dalam metode ini ada beberapa cara yang di lakukan oleh penulis antara lain :

A. Studi Kepustakaan

Dengan metode ini permasalahannya yang telah di rumuskan di cari teori-teori, konsepsi-konsepsi, pandangan-pandangan yang relavan dengan pokok permasalahan dari sumber referensi umum (buku literatur serta referensi brosur atau dokumen).

B. Penelitian Lapangan

Penelitian lapangan dalam rangka penulis skripsi ini meliputi:

1) Wawancara

Adalah suatu cara yang di gunakan oleh penulis untuk mendapatkan informasi maupun pendirian secara lisan seorang responden dengan wawancara, tatap muka pewawancara dengan responden.

2) Observasi

Adalah suatu cara yang di gunakan oleh penulis mendapatkan informasi data yang merupakan tingkah laku no verbal.

5. Metode Analisis Data

Setelah data terkumpul, akan dianalisis secara *kuantitatif*, artinya terhadap data-data yang terkumpul (data-data primer dan data-data sekunder), baik itu yang di dapat dari hasil *interview*, observasi dan dokumentasi, akan di lihat atas tanah kembali kuantitas datanya dan diolah berdasarkan data statistik yang sesuai dengan teori dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

G. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan skripsi ini akan di uraikan menjadi 4 (empat) bab, sebagai berikut :

BAB I : PENDAHULUAN, yang terdiri dari latar belakang, kemudian di lanjutkan dengan rumusan masalah sehingga menjadi jelas apa yang menjadi tujuan dari penulisan skripsi pada bab-bab berikutnya, serta di lanjutkan dengan membahas tujuan dan kegunaan penelitian, metode penelitian dan di akhiri dengan sistematika penulisan.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA, dalam bab ini di jelaskan masalah Pendaftaran Tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang di jabarkan lagi mengenai pengertian pendaftaran tanah, azas dan tujuan pendaftaran tanah, dan di akhiri dengan sistem pendaftaran tanah serta proses pendaftaran tanah, dan di jabarkan dengan tata cara pendaftaran tanah dan syarat-syarat yang di perlukan dalam pendaftaran tanah, serta kajian menurut Hukum Islam.

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN, Bab ini menjelaskan tentang di skripsi daerah penelitian, pelaksanaan pendaftaran tanah di Kabupaten Grobogan, penerapan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dalam pelaksanaan pendaftaran tanah di Kabupaten Grobogan dan faktor-faktor yang menghambat dalam pelaksanaan pendaftaran tanah serta di akhiri dengan faktor-faktor yang mendukung dalam pelaksanaan pendaftaran tanah serta bagaimana solusinya.

BAB IV : PENUTUP, dalam bab penutup ini di uraikan tentang kesimpulan dan saran-saran dari hasil penelitian dan pembahasan pada bab sebelumnya.