BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Dalam kehidupan tanah mempunyai fungsi yang sangat penting dalam memenuhi berbagai kebutuhan hidup manusia akan perumahan, pertanian, perkebunan, maupun kegiatan industri yang mengharuskan tersedianya tanah. Dalam pengertian yuridis tanah adalah permukaan bumi (pasal 4 ayat (1) UUPA). Sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar. Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial, maka setiap orang, badan hukum atau instansi yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah wajib menggunakan tanahnya dengan memelihara tanah, menambah kesuburannya, mencegah terjadinya kerusakan sehingga lebih berdaya guna dan berhasil guna serta bermanfaat bagi kesejahteraan rakyat.

Tanah diberikan kepada dan dipunyai oleh orang dengan hak–hak yang disediakan oleh UUPA, adalah untuk digunakan atau dimanfaatkan. Diberikan dan dipunyai tanah dengan hak–hak tersebut tidak akan bermakna, jika penggunaanya terbatas hanya pada tanah sebagai permukaan bumi saja.

Dengan demikian maka yang dipunyai dengan hak atas tanah itu adalah tanahnya, dalam arti sebagian tertentu dari permukaan bumi, tetapi wewenang menggunakan yang bersumber pada hak tersebut diperluas hingga meliputi juga penggunaan sebagian tubuh bumi yang ada dibawah tanah dan air serta ruang

yang ada diatasnya. Dengan demikian, hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada yang mempunyai hak untuk mempergunakan dan mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya.

Bertambah padatnya penduduk Indonesia dan bertambah lajunya pertumbuhan ekonomi Indonesia, tanah akan semakin banyak dibutuhkan manusia. Padahal persedian tanah terbatas sehingga akan berpengaruh pada masalah pertanahan. Hal tersebut berakibat hak atas tanah mempunyai peranan yang sangat penting dalam kehidupan manusia. Tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu dari permukaan bumi, hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu di permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar. Urgensi tanah bagi kehidupan manusia diapresiasi Pemerintah Republik Indonesia melalui kebijakan nasional pertanahan tonggak utama kelahiran ketentuan pertanahan di Indonesia, didalamnya mengatur berbagai macam hak atas tanah. Dari berbagai macam hak atas tanah yang ada, hak milik atas tanah adalah hak atas tanah yang terkuat, terpenuh dan turun-menurun yang dapat dipunyai orang atas tanah dan hanya hak milik saja yang tidak dibatasi masa berlakunya oleh negara dibanding dengan hak atas tanah yang lain.

UUPA merupakan amanat pelaksanaan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya disebut UUD 1945) menentukan, bumi air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, yang

kemudian dalam Pasal 19 UUPA pengaturan pendaftaran tanah dilaksanakan oleh Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997.

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengatur bahwa pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan 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 satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Salah satu tujuan dari pendaftaran tanah adalah memberikan kepastian hukum hak atas tanah yang dimiliki. Kepastian hukum hak atas tanah dapat diperoleh pemegang hak atas tanah dengan cara melakukan pendaftaran tanah. Sasaran dari kepastian hukum hak atas tanah adalah memberikan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, (siapa pemiliknya, ada / tidak beban diatasnya) dan kepastian mengenai obyeknya, yaitu letaknya, batas-batasnya dan luasnya serta ada atau tidaknya bangunan, tanaman diatasnya.

Pemberian jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan, memerlukan tersedianya perangkat hukum tertulis lengkap dan jelas yang dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan isi ketentuannya. Setiap hak atas tanah yang telah didaftarkan,akan diterbitkan sertifikat oleh Kantor Pertanahan yang berada di setiap daerah Kabupaten/Kota,kekuatan hukum sertifikat merupakan alat bukti

yang kuat,selama tidak dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertifikat harus diterima sebagai data yang benar sepanjang data yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.

Pendaftaran tanah akan membawa akibat diberikannya surat tanda bukti hak atas tanah yang umum disebut dengan Sertifikat tanah kepada pihak yang bersangkutan dan berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat terhadap Hak Atas Tanah yang dipegangnya itu. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, ketentuan Pasal 32 ayat (2) , " Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan secara sah atas nama orang atau Badan Hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara sah nyata menguasainya, maka tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya Sertifikat tersebut".

Di daerah pedesaan masih banyak warga yang memiliki tanah dengan alat bukti hanya berupa Petuk Pajak atau Girik. Girik adalah surat pajak hasil bumi/verponding sebelum diberlakukannya UUPA memang merupakan bukti kepemilikan hak atas tanah, tetapi setelah berlakunya UUPA, girik bukan lagi sebagai bukti hak atas tanah, namun hanya berupa surat keterangan objek atas tanah. Apabila ditelusuri lebih jauh sebelum lahirnya UUPA, secara yuridis formal, girik benar-benar diakui sebagai tanda bukti hak atas tanah, tetapi sekali lagi bahwa setelah lahirnya UUPA girik tidak berlaku lagi. Hal ini juga dipertegas dengan Putusan Mahkamah Agung RI. No. 34/K/Sip/1960, tanggal 19 Febuari

1960 yang menyatakan bahwa surat petuk/girik (bukti penerimaan PBB) bukan tanda bukti hak atas tanah.

Sehubungan dengan pelaksanaan ketentuan Peraturan Pemerintah di atas, Kantor Pertanahan Kabupaten Demak selaku instansi berwenang dalam pendaftaran tanah di wilayah tersebut, telah melakukan pendaftaran tanah secara sistematik dan sporadis. Kewajiban untuk melakukan pendaftaran itu pada prinsipnya dibebankan kepada pemerintah dan pelaksanaannya dilakukan secara bertahap, daerah demi daerah berdasarkan pertimbangan ketersediaan peta dasar pendaftaran. Pada prinsipnya, pendaftaran tanah di Indonesia dibagi menjadi 2 (dua) yaitu:

1. **Pendaftaran Pertama** adalah Pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pertama kali terhadap tanah yang belum terdaftar (belum dibukukan dalam buku register pendaftaran tanah sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 maupun Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997).

2. **Pendaftaran Kedua** adalah Pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah karena terjadi peristiwa hukum maupun perbuatan hukum. Dengan kata lain pendaftaran kedua dapat disebut juga peralihan hak atas tanah. Peralihan hak atas tanah dapat melalui jual beli, tukar-menukar ataupun pewarisan sesuai dengan ketentuan Pasal 26 Ayat (1) UUPA. Untuk pendaftaran tanah pertama kali masih dibagi menjadi 2 (dua):

a. Pendaftaran Tanah secara Sistematik

Adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum terdaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan. Data fisik dan data yuridis bidang-bidang tanah dikumpulkan oleh satuan Tugas Yuridis (Satgas Yuridis) melalui ajudikasi yang bekerja di desa/kelurahan yang ditunjuk sebagai lokasi pendaftaran tanah sistematik.

b. Pendaftaran Tanah secara Sporadis

Adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu wilayah suatu desa/kelurahan secara individu atau massal/kolektif. Data fisik dan data yuridis bidang tanah dikumpulkan oleh pegawai Kantor Pertanahan. Untuk pendaftaran tanah secara sistematik yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Demak, dilakukan dengan beberapa tahap atau kegiatan sebelum diterbitkannya sertifikat bagi calon pemiliknya. Tahapan ini tidak lain diperlukan untuk memperoleh data yang akurat mulai dari pengumpulan dan pengolahan data fisik hingga penyimpanan daftar umum dan dokumen.[1]

Oleh karena itu penulis tertarik untuk meneliti tentang " **Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematik Lengkap (PTSL) Dalam Rangka Menjamin Kepastian Hukum Kepemilikan Tanah di Kabupaten Demak (Studi Kasus di Desa Balerejo Kecamatan Dempet)**".

[1] Maria S.W Sumardjono, Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implentasi, Ctk. Keempat, Kompas, Jakarta, 2006, hlm. 2017

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang, maka dirumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana proses pelaksanaan pendaftaran tanah sistematik lengkap di Desa Balerejo Kecamatan Dempet Kabupaten Demak ?
2. Apakah terdapat kendala dalam proses pelaksanaan pendaftaran tanah sistematik lengkap di Desa Balerejo Kecamatan Dempet Kabupaten Demak dan bagaimana solusinya ?
3. Bagaimana jaminan kepastian hukum atas hak milik tanah yang sudah terdaftar ?

C. Tujuan Penelitian

Sesuai dengan permasalahan tersebut, maka tujuan penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui proses pendaftaran tanah sistematik lengkap di Desa Balerejo Kecamatan Dempet Kabupaten Demak
2. Untuk mengetahui kendala dalam proses pelaksanaan pendaftaran tanah sistemtik lengkap di Desa Balerejo Kecamatan Dempet Kabupaten Demak dan solusi dalam mengatasi kendala tersebut
3. Untuk mengetahui jaminan kepastian hukum atas hak milik tanah yang sudah terdaftar

D. Kegunaan Penelitian

Kegunaan penelitian diharapkan dapat dipergunakan baik secara teoritis maupun praktis :

1. Secara teoritis dapat berguna dalam perkembangan ilmu pengetahuan dibidang hukum
2. Secara praktis, diharapkan dapat berguna pada pengaturan secara langsung pada obyek yang diteliti atau dapat dipergunakan dalam mengambil kebijaksanaan yang lebih baik bagi pihak-pihak yang terkait

E. Terminologi

Terminologi penelitian dalam skripsi adalah :

1. Kepastian hukum hak atas tanah adalah memberikan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, (siapa pemiliknya, ada / tidak beban diatasnya) dan kepastian mengenai obyeknya, yaitu letaknya, batas-batasnya dan luasnya serta ada atau tidaknya bangunan, tanaman diatasnya.
2. Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah di Desa Balerejo Kecamatan Dempet Kabupaten Demak.
3. Pendaftaran Tanah Sistematik Lengkap adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek

pendaftaran tanah yang belum terdaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan. Data fisik dan data yuridis bidang-bidang tanah dikumpulkan oleh Satuan Tugas Yuridis (Satgas Yuridis) melalui ajudikasi yang bekerja di desa/kelurahan yang ditunjuk sebagai lokasi pendaftaran tanah sistematik.

4. Studi Kasus dalam penelitian ini adalah di Kabupaten Demak, khususnya di Desa Balerejo Kecamatan Dempet. Di Kabupaten Demak sendiri memiliki 14 kecamatan, khususnya untuk Kecamatan Dempet memiliki 16 kelurahan.

F. Metode Penelitian

1. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian ini menggunakan pendekatan secara yuridis empiris. Pendekatan secara yuridis empiris, yaitu Pendekatan yuridis empiris dilakukan dengan berdasarkan pada fakta objektif yang di dapatkan dalam penelitian lapangan baik berupa hasil wawancara dengan responden, kuisioner,atau alat bukti lain yang diperoleh dari narasumber.

2. Spesifikasi Penelitian

Dalam penulisan ini penulis menggunakan spesifikasi penelitian yang berifat deskriptif analisis, yaitu penelitian yang diselidiki dengan tujuan memberikan gambaran atau lukisan mengenai permasalahanyang terjadi pada objek penelitian saat sekarang berdasarkan fakta-fakta yang tampak sebagaimana adanya.

3. Sumber Data

Sumber data dalam penelitian berupa data primer dan sekunder.

a. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh dari penelitian dilapangan untuk mendapatkan data yang sesuai kenyataan dalam masyarakat. Data primer diperoleh dari hasil wawancara terhadap Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Demak tentang pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di Desa Balerejo Kecamatan Dempet Kabupaten Demak.

b. Data Sekunder

Data sekunder diperoleh dengan mempelajari dan mengkaji literatur-literatur dan peraturan perundang-undangan. Sumber dari data sekunder yaitu berupa :

a) Bahan hukum primer, yakni bahan-bahan yang bersumber dari :

1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
3) Peraturan atau keputusan BPN No. 3 Tahun 1997 tentang Peraturan Pelaksana dari Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997.

b) Bahan hukum sekunder, yakni bahan-bahan yang bersumber dari literatur-literatur dalam hukum agraria.

c) Bahan hukum tersier, yaitu bahan hukum penunjang yang mencakup

bahan-bahan yang memberi petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, seperti : Kamus Besar Bahasa Indonesia.

4. **Metode Pengumpulan Data**

a. Studi Kepustakaan

Dilakukan untuk memperoleh data sekunder dengan melakukan kegiatan membaca, mencatat, mengutip, dan menelaah hal-hal yang berkaitan dengan penulisan skripsi ini.

b. Studi Lapangan

Dilakukan untuk memperoleh data primer yang dilakukan dengan metode wawancara yang dilakukan dengan mengajukan pertanyaan langsung kepada narasumber. Wawancara yang digunakan adalah dengan menggunakan daftar pertanyaan yang akan dikembangkan pada saat wawancara dilakukan.

Wawancara dilakukan terhadap :

1) Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Demak
2) Kepala Desa Balerejo Kecamatan Dempet Kabupaten Demak
3) Masyarakat Desa Balerejo

5. Lokasi dan Subyek Penelitian

a. Lokasi Penelitian

Adapun lokasi penelitian berada di Badan Pertanahan Nasional Desa Balerejo Kecamatan Dempet Kabupaten Demak.

b. Subyek Penelitian

Dalam penelitian ini yang dijadikan sebagai subjek adalah Kepala

Kantor Pertanahan di Desa Balerejo Kecamatan Dempet Kabupaten Demak yang telah melaksanakan pendaftaran tanah dalam kaitannya dengan jaminan kepastian hukum.

6. Analisis Data Penelitian

Data yang telah diolah kemudian dianalisis secara kualitatif dengan mendeskripsikan data yang dihasilkan di lapangan kedalam bentuk penjelasan secara sistematis sehingga memiliki arti dan memperoleh kesimpulan. Dari hasil analisis tersebut dapat disimpulkan secara induktif yaitu cara berfikir dalam mengambil suatu kesimpulan terhadap permasalahan yang dibahas secara umum kemudian didasarkan atas fakta-fakta yang bersifat khusus.

G. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan hasil penelitian ini terdiri dari 4 bab yaitu:

Bab I : Pendahuluan

Dalam bab ini diuraikan latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian,kegunaan penelitian,Terminologi, metode penelitian dan sistematika penulisan

Bab II : Tinjauan Pustaka

Dalam bab ini diuraikan tinjauan pustaka yang memuat landasan teori penelitian,

1. Tinjauan Umum tentang Tanah dan Hak Atas Tanah
2. Tinjauan Umum Pendaftaran Tanah di Indonesia

3. Tinjauan Umum Tentang Sertipikat Hak Atas Tanah

4. Tinjauan Hukum Islam tentang Tanah

Bab III : Hasil Penelitian dan Pembahasan

Dalam bab ini berisi tentang :

1. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematik Lengkap (PTSL) di Desa Balerejo Kecamatan Dempet
2. Kendala dan Solusi dalam Proses Pendaftaran Tanah di Desa Balerejo Kecamatan Dempet
3. Jaminan Kepastian Hukum Atas Tanah yang Sudah Terdaftar

Bab IV : Penutup

Berisi kesimpulan dan saran