

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Tanah bagi masyarakat kita memiliki makna yang multi dimensional. Pertama, dari sisi ekonomi tanah merupakan sarana produksi yang dapat mendatangkan kesejahteraan. Kedua, secara politis tanah dapat menentukan posisi seseorang dalam pengambilan keputusan masyarakat. Ketiga, Secara kultural tanah dapat menentukan tinggi rendahnya status sosial pemiliknya. Keempat, tanah bermakna sakral karena berurusan dengan waris dan masalah-masalah transendental.<sup>1</sup>

Setelah Bangsa Indonesia Memproklamasikan kemerdekaannya pada tanggal 17 Agustus 1945, dan esok harinya, tanggal 18 Agustus 1945 merumuskan bentuk dan sendi-sendi pokok Negara Kesatuan Republik Indonesia, pengaturan mengenai tanah dilandaskan pada tujuan dibentuknya Negara Republik Indonesia. Sebagaimana Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD NRI 1945), tujuan didirikannya Negara Kesatuan Republik Indonesia antara lain adalah “memajukan kesejahteraan umum”<sup>2</sup>

Dalam rangka memajukan kesejahteraan umum itu, hubungan antara manusia Indonesia dengan tsnshnya dilakukan dan terangkum dalam ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD NRI 1945, yang menegaskan kebijakan dasar mengenai

---

<sup>1</sup>Brahmana Adhie & Hasan Basri Nata Manggala , *Reformasi Pertanahan, Pemberdayaan Hak-Hak atas Tanah Ditinjau dari Aspek Hukum, Sosial, Politik, Ekonomi, Hankam, Teknis, Agama dan Budaya*, Mandar Maju, Bandung, 2002, hal. 99

<sup>2</sup>Sebagaimana termaktub di dalam alinea ke empat UUD NRI Tahun 1945.

penguasaan dan penggunaan sumber-sumber daya alam yang ada, dengan kata :  
“Bumi dan air dan kekayaan yang alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara, dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.” Tetapi baik dalam batang tubuh maupun penjelasan UUD NRI 1945, tidak terdapat penjelasan mengenai sifat dan lingkup hak menguasai dari negara, yang meliputi bumi dan air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. Di dalam penjelasan UUD NRI 1945 hanya di berikan penegasan, bahwa bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalam bumi adalah Pokok-pokok kemakmuran rakyat, sebab itu harus dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.<sup>3</sup>

Tanah merupakan salah satu faktor penting dalam kehidupan manusia yang telah dikaruniakan oleh Tuhan Yang Maha Esa, baik sebagai sumber penghidupan maupun sebagai tempat berpijak manusia dalam kelangsungan kehidupan sehari-hari. Tanah sangat erat hubungannya dengan manusia karena tanah mempunyai nilai ekonomis bagi segala aspek kehidupan manusia dalam rangka menciptakan kemakmuran dan kesejahteraan rakyat. Lebih-lebih di Indonesia sebagai Negara agraris yang sebagian besar penduduknya masih hidup dari pertanian. Manusia berlomba-lomba untuk menguasai dan memiliki bidang tanah yang diinginkan.

Oleh karena itu tidak mengherankan kalau setiap manusia yang ingin memiliki dan menguasainya menimbulkan masalah-masalah tanah, seperti dalam mendayagunakan tanah. Manusia dalam mendayagunakan tanah tidak seimbang

---

<sup>3</sup> Umar Maruf, *Hak Menguasai Negara atas tanah dan asas-asas Hukum Pertanahan*, Unissula Press, Semarang, 2014, hal. 5-6

dengan keadaan tanah, hal ini dapat memicu terjadinya perselisihan antar sesama manusia seperti perebutan hak, timbulnya masalah kerusakan-kerusakan tanah dan gangguan terhadap kelestariannya. Tanah dan bangunan akan sebisa mungkin untuk mempertahankan kepemilikan.

Oleh karena semakin terbatasnya persediaan tanah dan semakin meningkatnya kebutuhan akan tanah, maka sesuai dengan hukum permintaan dan penawaran, hal ini berdampak besar terhadap semakin meningkatnya nilai atau harga tanah. Hal ini akan meningkatkan potensi untuk timbulnya sengketa petanahan ataupun konflik-konflik yang berhubungan dengan tanah. Karenanya dibutuhkan suatu perangkat hukum dan sistem administrasi petanahan yang mengatur dan tetata rapi untuk menghilangkan atau paling tidak mengurangi kemungkinan terjadinya konflik-konflik atau sengketa yang berhubungan dengan tanah, sehingga dapat memberikan jaminan dan mampu untuk memberikan perlindungan terhadap pemilik tanah serta dapat mengatur kepemilikan, peralihan dan peruntukan tanah secara adil dan menyeluruh.

Berhubung dengan hal tersebut diatas, semakin terasa perlu adanya jaminan kepastian hukum dan kepastian hak atas kepemilikan tanah. Untuk mendapatkan jaminan kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah, maka masyarakat perlu mendaftarkan tanah guna memperoleh sertifikat hak atas tanah yang berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat atas kepemilikan hak atas tanah.

Pasal 6 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan bahwa 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. Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan Pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

Pasal 8 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Dalam melaksanakan pendaftaran tanah secara sistematis, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh Panitia Ajudikasi yang dibentuk oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk. Susunan Panitia Ajudikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari :

- a. seorang Ketua Panitia, merangkap anggota yang dijabat oleh seorang pegawai Badan Pertanahan Nasional;
- b. beberapa orang anggota yang terdiri dari :
  - 1) seorang pegawai Badan Pertanahan Nasional yang mempunyai kemampuan pengetahuan di bidang pendaftaran tanah;
  - 2) seorang pegawai Badan Pertanahan Nasional yang mempunyai kemampuan pengetahuan di bidang hak-hak atas tanah;
  - 3) Kepala Desa/Kelurahan yang bersangkutan dan atau seorang Pamong Desa/Kelurahan yang di-tunjuknya;

Kecamatan Tembalang merupakan salah satu Kecamatan di Kota Semarang, Jawa Tengah yang memiliki Kelurahan sebanyak 12 Kelurahan.

Penulis lebih mengkhususkan kembali Lokasi Penelitian penulis, yaitu di Kelurahan Tandang. Dalam hal ini Penulis ingin mengetahui apakah peran dari seorang kepala Kelurahan dalam hal penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah.

Sehubungan dengan hal tersebut penulis tertarik untuk melakukan penelitian yang dituangkan dalam bentuk skripsi dengan judul **”PERAN KEPALA KELURAHAN TANDANG KECAMATAN TEMBALANG KOTA SEMARANG DALAM PENERBITAN SERTIFIKAT ATAS TANAH”**

### **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka yang menjadi pembahasan adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana Peran Kepala Kelurahan Tandang Kecamatan Tembalang Kota Semarang dalam Penerbitan Sertifikat Atas Tanah terhadap Bidang Tanah yang ada di Wilayahnya?
2. Bagaimana Proses Penerbitan Sertifikat Tanah di Kantor Pertanahan Kota Semarang?

### **C. Tujuan Penelitian**

Dari permasalahan-permasalahan di atas maka tujuan penelitian adalah:

1. Untuk mengetahui Peran Kepala Kelurahan Tandang Kecamatan Tembalang Kota Semarang dalam Penerbitan Sertifikat Atas Tanah terhadap Bidang Tanah yang ada di Wilayahnya.

2. Untuk mengetahui Proses Penerbitan Sertifikat Tanah di Kantor Pertanahan Kota Semarang.

#### **D. Manfaat penelitian**

Beranjak dari tujuan penelitian sebagaimana tersebut di atas maka diharapkan penelitian ini akan memberi manfaat/kontribusi sebagai berikut:

1. Manfaat dari segi Teoritis Hasil Penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan bagi pengembangan ilmu hukum, khususnya dalam bidang hukum pertanahan, mengenai penerbitan sertifikat yang dilakukan oleh kepala kelurahan.
2. Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan acuan untuk pembinaan dan pengawasan kepada masyarakat.
3. Untuk menambah pengetahuan masyarakat dalam wewenang Kepala kelurahan ataupun Kepala Desa dalam pembuatan Penerbitan Sertifikat Atas Tanah

#### **E. Terminologi**

1. Peran

Peran adalah pelaksanaan hak dan kewajiban seseorang sesuai dengan kedudukannya.<sup>4</sup>

2. Kepala Kelurahan

Kepala Kelurahan biasa di sebut dengan Lurah. Sedangkan Kelurahan adalah pembagian wilayah administratif di Indonesia di bawah Kecamatan. Kelurahan

---

<sup>4</sup> <http://istilaharti.blogspot.com/2015/03/arti-peran-dan-peranan.html#.XVpxiUVR3IV> di akses pada tanggal 20 Agustus 2019 Pukul 06.47

terdiri atas dusun-dusun atau lingkungan-lingkungan Dalam konteks otonomi daerah di Indonesia, Kelurahan merupakan Satuan Kerja Perangkat Daerah (SKPD) Kecamatan yang mempunyai wilayah kerja tertentu.<sup>5</sup>

### 3. Penerbitan

Penerbitan dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah sebuah proses, cara, perbuatan menerbitkan, dalam hal ini adalah penerbitan sertifikat atas tanah<sup>6</sup>

### 4. Sertifikat

Merupakan alat pembuktian yang kuat bahwa si pemegang hak atau orang yang namanya tercantum dalam sertifikat tanah adalah orang yang berhak atas tanah yang bersangkutan.<sup>7</sup>

### 5. Hak atas Tanah

Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada seseorang yang mempunyai hak untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah tersebut.<sup>8</sup>

## F. Metode Penelitian

Metode Penelitian merupakan hak atau suatu usaha yang dilakukan oleh peneliti dalam rangka mengumpulkan informasi atau data serta melakukan investigasi pada data yang telah didapatkan tersebut.<sup>9</sup> Metodologi pada hakekatnya memberikan pedoman tentang cara seseorang menggali, mempelajari, dan menghadapi lingkungan-lingkungan yang dihadapi.

---

<sup>5</sup> Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 73 Tahun 2005 Tentang Kelurahan

<sup>6</sup> Kamus Besar Bahasa Indonesia

<sup>7</sup> Herman Hermit, *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah, Maju mundur*, Bandung, 2009, hal. 31.

<sup>8</sup> Sri Sayekti, *Hukum agraria Nasional*, Universitas Lampung, Bandar Lampung, 2000, hal. 20

<sup>9</sup> <https://www.statistikian.com/2017/02/metode-penelitian-metodologi-penelitian.html> diakses pada tanggal 17 Agustus 2019 pukul 07.30 Wib

Penelitian hukum adalah suatu penelitian yang mempunyai obyek hukum, yang harus dilaksanakan sesuai dengan aturan-aturan yang sifatnya tidak melanggar atau menyimpang dari norma-norma hukum.

Berikut hal yang menjadi bagian dari metode penelitian yang akan dipergunakan dalam peneliti adalah:

1. Metode Pendekatan

Metode penelitian ini dilakukan metode pendekatan yuridis sosiologis, yaitu suatu penelitian dimana penelitian tersebut menekankan pada ilmu hukum, tetapi disamping itu juga mengaitkan kaidah-kaidah hukum yang berlaku di dalam masyarakat. Alasan menggunakan pendekatan yuridis sosiologis ini karena dilakukannya penekanan pada suatu peraturan serta berkaitan dengan penerapan dalam praktek.

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi Penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif analisis yakni penelitian yang mendeskripsikan gambaran yang jelas terhadap suatu objek yang diteliti yang kemudian penulis mengolah dan menganalisis hasil dari penelitian tersebut untuk diambil kesimpulannya.

3. Jenis dan Sumber Data

Sumber data yang akan digunakan oleh penulis yaitu data primer dan data sekunder.

- a. Data primer

Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari objeknya melalui wawancara dengan responden yang dimaksud wawancara dalam hal ini adalah mengadakan wawancara secara langsung dengan objek yang diteliti sehingga memperoleh data yang diperlukan.

b. Data sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh melalui studi kepustakaan. Dengan cara mempelajari peraturan-peraturan dan buku-buku yang berkaitan dengan penelitian :

1) Bahan Hukum Primer

Bahan hukum yang membuat orang taat pada hukum atau bersifat mengikat. Terdiri dari :

- Undang-Undang Dasar 1945
- Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar pokok-pokok Agraria
- Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

2) Bahan Hukum Sekunder

Penulis menggunakan sumber bahan sekunder yang berkaitan dengan judul dengan mengambil dari buku-buku

hukum termasuk skripsi, tesis, disertasi hukum, dan jurnal hukum.

### 3) Bahan Hukum Tersier

Yaitu bahan-bahan yang memberikan penjelasan dan menunjang bahan primer dan bahan sekunder, bahan hukum yang digunakan oleh penulis adalah Kamus Besar Bahasa Indonesia.

## 4. Metode Pengumpulan Data

Dalam Usaha pengumpulan data penelitian ini ada beberapa teknik yang digunakan, yaitu :

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

Untuk mengumpulkan data teoritik, yaitu dengan cara pengumpulan data dan literature yang berhubungan dengan permasalahan yang akan dibahas dengan cara membaca dan menganalisa terutama yang berkaitan dengan judul yang diajukan. Dalam penelitian kepustakaan ini data diperoleh dari Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung, Perpustakaan Pusat Universitas Islam Sultan Agung, Perpustakaan Daerah Jawa Tengah.

### b. Studi Dokumen

Studi dokumen merupakan suatu cara pengumpulan data yang dilakukan melalui dokumen tertulis dengan cara menganalisis data-data yang didapatkan di lapangan yang diberikan oleh pihak terkait yang berhubungan dengan masalah penelitian ini.

### c. Wawancara

Agar memperoleh data yang lebih konkrit, maka dilakukan metode penelitian wawancara terhadap responden di lapangan. Wawancara yaitu pengumpulan data dengan mengadakan tanya jawab kepada pihak-pihak yang terkait dengan penelitian, dalam hal ini bekerja sama dengan pihak Kepolisian Polrestabes Semarang

### 5. Lokasi Penelitian

Dalam melakukan Penelitian, Penulis melakukan Penelitian di Kantor Kelurahan Tandang, yang beralamat di Jl. Kedung Mundu, No.120 B, Tandang, Kec. Tembalang, Kota Semarang, Jawa Tengah 50274. Dan Kantor Pertanahan Kota Semarang yang beralamat di Jl. Ki Mangunsarkoro No.23, Karangkidul, Kec. Semarang Tengah, Kota Semarang, Jawa Tengah 50241.

### 6. Analisis Data

Dalam melakukan analisis data digunakan metode analisis kualitatif, yaitu suatu tata cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analisis. Data deskriptif analisis adalah data yang terkumpul tidak menggunakan angka-angka dan pengukuran, sehingga apa yang dinyatakan responden secara tertulis atau lisan dan yang diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh.

Dari hasil penelitian terhadap data yang diperoleh, maka dilakukan pengolahan data dengan teknik editing, yaitu meneliti, mencocokkan data yang didapat, serta merapikan data tersebut. Selain itu digunakan juga

teknik *coding*, yaitu meringkas data hasil wawancara dengan responden atau pihak-pihak yang terkait penelitian ini dengan cara mengelompokkan dalam kategori tertentu yang sudah ditetapkan.

## **G. Sistematika Penulisan**

### **BAB I : PENDAHULUAN**

Bab I berisi pendahuluan yang terdiri dari Latar belakang, Rumusan Masalah, Tujuan penelitian, Manfaat penelitian, Terminologi, Metode penelitian, Sistematika penelitian, Jadwal penelitian, Daftar pustaka.

### **BAB II : TINJAUAN PUSTAKA**

Bab II Tinjauan Pustaka Pada bab ini penulis akan menjabarkan mengenai Tinjauan Umum Kelurahan, Tinjauan Umum Hak Atas Tanah, Tinjauan Umum terhadap Pendaftaran Tanah, Tinjauan Umum Sertipikat serta Hak Atas Tanah dalam Perspektif Islam

### **BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

Bab III berisi hasil penelitian dan pembahasan yang terdiri dari Bagaimana Peran Kepala Kelurahan Tandang Kecamatan Tembalang Kota Semarang dalam Penerbitan Sertifikat Atas Tanah terhadap Bidang Tanah yang ada di Wilayahnya dan Bagaimana Proses Penerbitan Sertifikat Tanah di Pertanahan Kota Semarang

#### BAB IV : PENUTUP

Bab IV berisi penutup yang terdiri dari kesimpulan dan saran. Kesimpulan dan yang penulis jabarkan diambil dari hasil penelitian dan pembahasan yang bahwasannya dapat dijadikan bahan pemikiran bagi semua pihak.