

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Dalam kehidupan masyarakat sehari-hari tidak dapat dielakkan bahwa tingkat kebutuhan manusia semakin lama semakin meningkat, dalam upayanya untuk meningkatkan taraf hidupnya anggota masyarakat akan melakukan berbagai usaha untuk memenuhi kebutuhannya.

Tanah merupakan kebutuhan hidup manusia yang sangat mendasar. Manusia hidup serta melakukan aktivitas di atas tanah sehingga setiap saat manusia selalu berhubungan dengan tanah, dapat dikatakan hampir semua kegiatan hidup manusia baik secara langsung maupun tidak langsung selalu memerlukan tanah. Bersamaan dengan itu kebutuhan akan tanah semakin bertambah, dan sejalan dengan semakin meningkatnya pembangunan dan hasil-hasilnya, maka semakin meningkat dan beragam pula kebutuhan penduduk itu. Pada saat manusia meninggal dunia masih memerlukan tanah untuk penguburannya. Begitu pentingnya tanah bagi kehidupan manusia, maka setiap orang akan selalu berusaha memiliki dan menguasainya.

Secara kultural, ada hubungan batin yang tak terpisahkan antara tanah dan manusia. Untuk menunjukkan begitu bernilainya tanah bagi orang Jawa, masyarakat Jawa sangat lekat dengan pepatah : *“Sadumuk bathuk sanyari bumi ditohi pecahing dhadha wutahing ludira* atau dengan pembahasan yang sedikit berbeda tetapi makna sama, dengan ungkapan : *“sadumuk bathuk sanyari bumi*

ditohi satumekaning pati” Kalau digabung arti dari kalimat tersebut adalah hal yang menyangkut harga diri seseorang (*sadumuk bathuk*) dan sejengkal tanah milik seseorang (*Sanyari Bumi*) akan dipertahankan sampai mati-matian dan berdarah-darah atau malahan sampai mati yang sebenarnya sekalipun.¹

Tanah sebagai salah satu investasi bernilai tinggi, seringkali menjadi obyek perselisihan di masyarakat. Berbagai faktor memicu perselisihan dan perebutan pengakuan penguasaan lahan. Salah satunya berasal dari bidang pengaturan pertanahan di awal tahun kemerdekaan Indonesia bisa saja banyak peraturannya atau kurang adanya keseragaman. Sebagai negara yang menghormati masyarakat adat, Indonesia masih mengakui haknya masyarakat adat, termasuk tanah adat milik masyarakat adat.²

Tanah mempunyai faktor yang sangat esensial dalam kehidupan suatu masyarakat,terlebih-lebih di lingkungan masyarakat Indonesia yang sebagian penduduknya menggantungkan kehidupannya dari tanah. Dalam rangka pembangunan nasional untuk mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia Tahun 1945, tanah juga merupakan suatu modal utama baik sebagai wadah pelaksanaan pembangunan maupun sebagai faktor produksi untuk

¹ Umar Ma'ruf, 2014, *Hak Menguasai Negara Asas Tanah & Asas-asas Hukum Pertanahan*, Unissula Press, Semarang, Hal. 1

² Indra Kurniawan, Umar Ma'ruf, 2019, *Land Rights Dispute Resolution Through Mediation Process With Involving Third Parties For Buyers (Case Study In Blora District Land Office)*, dalam Jurnal Akta Vol.6 No.1, Published Master of Law, Faculty of Law UNISSULA. <http://dx.doi.org/10.30659/akta.6.1.%25p>

menghasilkan komoditas perdagangan yang sangat diperlukan guna meningkatkan pendapatan nasional.

Tanah mempunyai peranan yang besar dalam dinamika pembangunan, maka didalam Undang-Undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia Tahun 1945 Pasal 33 ayat 3 disebutkan bahwa “Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”

Negara hanya menguasai tanah, bukan memiliki tanah. Pokok pikiran bahwa negara hanya menguasai tanah bukan memiliki tanah itu menunjukkan bahwa hubungan hukum antara negara dengan Bumi, Air dan Ruang Angkasa sebagaimana yang dimaksud di dalam Pasal 2 Undang-undang Pokok Agraria, adalah hubungan kekuasaan, bukan Hubungan Kepemilikan.³

Ketentuan-Ketentuan dasar mengenai tanah dapat kita lihat pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria atau yang biasa kita sebut dengan Undang-Undang Pokok Agraria. Ketentuan tersebut sebagaimana hanya mengatur hal-hal yang sifatnya pokok atau dasar.

Keberadaan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria, yang lebih dikenal sebagai Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang di tetapkan pada tanggal 24 September 1960 dalam Lembaran Negara 1960 nomor 104, tambahan Lembaran Negara 2043, lebih mempertegas

³ Ali Chomzah, 2003, *Hukum Agraria*, Prestasi Pustaka, Jakarta, hal. 49

makna politik hukum pertanahan yang diatur di dalam Undang-Undang Dasar 1945.⁴

Dengan demikian perlu adanya peraturan pelaksanaan, yaitu Peraturan Pemerintah yang berisi ketentuan lebih lanjut mengenai hak-hak atas tanah. Peraturan tersebut sebagaimana di atur dalam Pasal 16 Undang-Undang Pokok Agraria. Negara dapat memberikan tanah kepada seseorang atau badan hukum dengan sesuatu hak menurut peruntukan dan keperluannya, misalnya Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai.⁵ Juga menjadi dasar bagi pemerintah yang bertindak mewakili negara dalam melakukan kebijakan di bidang pertanahan. Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria, berdasar Hak menguasai dari negara memberi wewenang pada negara sebagai pemegang kekuasaan tertinggi atas tanah yaitu:

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
- b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
- c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.⁶

⁴ Umar Ma'ruf, 2010, Politik Hukum di Bidang Pertanahan, Badan Penerbit Universitas Diponegoro, Semarang, hal.25

⁵ Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja, 2004, *Hak-Hak Atas Tanah*, Prenada Media, Jakarta, hal.14

⁶ Suhariningsih, 2009, *Tanah Terlantar*, Prestasi Pustakaraya, Jakarta, hal. 10

Untuk melaksanakan pemberian hak atas tanah berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria telah diterbitkan Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah dan Hak Pengelolaan. Peraturan ini merupakan kelanjutan dari Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara yang bertujuan untuk keseragaman Kewenangan dan Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah Negara dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara.

Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 tahun 1999 ini sebagai pengganti Peraturan Menteri dalam Negeri Nomor 5 tahun 1973 tentang Ketentuan-ketentuan mengenai Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah sebagaimana telah diubah dan ditambah beberapa peraturan dan keputusan. Dengan demikian peraturan ini merupakan satu-satunya peraturan mengenai tata cara pemberian hak atas tanah. Setelah peraturan ini diberlakukan maka semua ketentuan ini diatur diberbagai peraturan dan keputusan seperti Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 tahun 1977 tentang Tata Cara Permohonan dan Penyelesaian Pemberian Hak Atas Tanah bagian-bagian Tanah Hak Pengelolaan serta pendaftarannya dinyatakan sudah tidak berlaku lagi.

Sebagaimana telah kita ketahui, bahwa pemberian hak atas tanah yang berstatus sebagai tanah negara berdasarkan kewenangan menguasai dari Negara menurut Pasal 2 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, termasuk perpanjangan

jangka waktu, pembaharuan dan perubahan hak. Untuk memenuhi apa yang digariskan dalam Pasal 2 tersebut, pemerintah mengeluarkan peraturan pelaksanaannya yang tertuang di dalam peraturan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, perlu kiranya dilakukan penelitian mengenai Pemberian Hak Atas Terhadap Tanah Negara Pada Kantor Pertanahan Kota Semarang agar pelaksanaan pelayanan pemberian Hak Atas Tanah Negara kepada masyarakat dapat berjalan dengan lancar dan baik. Sehingga tidak menimbulkan suatu masalah yang nantinya akan mengganggu jalannya pembangunan. Tetapi terhadap perkembangan tersebut, maka tidak mustahil permohonan pelayanan bidang pertanahan di Kantor Pertanahan Kota Semarang juga mengalami peningkatan. Oleh karena itu Kantor Pertanahan Kota Semarang dituntut dapat melaksanakan tugas dan fungsinya untuk selalu meningkatkan kualitas pelayanan yang baik kepada masyarakat di bidang pemberian hak atas tanah negara agar lebih efisien, produktif dan berkualitas berdasarkan syarat-syarat serta prosedur yang ada yang terdapat pada Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

Berdasarkan hal-hal diatas maka dapat menjadi pendorong bagi penulis untuk melakukan penelitian dengan mengkaji lebih dalam yang nantinya hasil penelitian

tersebut dipaparkan dalam skripsi yang berjudul **“PROSES PERMOHONAN DAN PEMBERIAN HAK MILIK ATAS TANAH DI KANTOR PERTANAHAN KOTA SEMARANG”**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang sudah penulis uraikan di atas, muncul rumusan masalah dalam bentuk pertanyaan sebagai berikut:

1. Bagaimana proses permohonan dan pemberian hak milik atas tanah di kantor pertanahan Kota Semarang?
2. Problematika apa yang terjadi serta bagaimana solusi dalam proses permohonan dan pemberian hak milik atas tanah di kantor pertanahan kota semarang?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang telah di paparkan di atas, maka tujuan penelitian ini dilakukan adalah:

1. Untuk mengetahui proses permohonan dan pemberian hak milik atas tanah di kantor pertanahan Kota Semarang.
2. Untuk mengetahui problematika apa yang terjadi serta bagaimana solusi dalam proses permohonan dan pemberian hak milik atas tanah di kantor pertanahan kota semarang.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian ini digunakan dalam rangka penulisan hukum yang bertujuan untuk memperoleh keterangan dan informasi yang akurat demi

penulisan hukum. Data-data yang dilakukan tersebut dapat berupa gejala-gejala, aspek dan frekuensi tentang peristiwa, masyarakat yang diteliti dan perilaku kelompok masyarakat.

Sehingga nantinya data-data tersebut digunakan untuk menjawab dan mengumpulkan tentang pokok permasalahan yang diajukan dalam penulisan hukum tersebut, dan penelitian ini diharapkan memberi manfaat yaitu :

- a. Manfaat teoritis, diharapkan hasil penelitian ini menambah wawasan dan pengetahuan yang baru dalam memahami tentang proses permohonan dan pemberian hak milik atas tanah di kantor pertanahan kota Semarang.
- b. Manfaat praktis penelitian ini yaitu sebagai saran untuk meningkatkan pengetahuan mengenai proses permohonan dan pemberian hak milik atas tanah, sebagai sumber informasi dan bahan acuan bagi mereka yang memerlukan informasi mengenai proses permohonan dan pemberian hak milik atas tanah, serta sebagai syarat untuk menyelesaikan studi strata satu (S1), di Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA)

E. Terminologi

1. Proses

Proses menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah runtunan perubahan (peristiwa) dalam perkembangan sesuatu.⁷ Dalam penelitian menitik beratkan permohonan dan pemberian hak milik atas tanah di kantor pertanahan kota Semarang”

⁷ <https://kbbi.web.id/proses> di akses pada tanggal 27 Oktober 2020 pukul 17.32 WIB

2. Permohonan

Permohonan ini biasa disebut dengan *jurisdictio voluntaria* (peradilan yang tidak sebenarnya). Permohonan pada intinya tidak mengandung sengketa. Definisi lain dari permohonan adalah suatu perkara yang di dalamnya berisi suatu tuntutan hak perdata oleh satu pihak yang berkepentingan terhadap suatu hak yang tidak mengandung sengketa, sehingga badan-badan peradilan dalam mengadili suatu perkara permohonan bisa dianggap sebagai suatu proses yang bukan sebenarnya.⁸

3. Pemberian

Pemberian menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah sesuatu yang didapat dari orang lain karena diberi.⁹ Dalam penelitian menitik beratkan kepada permohonan dan pemberian hak milik atas tanah di kantor pertanahan kota semarang”

4. Hak Milik atas Tanah

Pasal 20 ayat 1 undang-undang pokok agraria meyakini bahwa " Hak milik adalah hak yang turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah tersebut, dan hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.¹⁰

5. Kantor Pertanahan Kota Semarang

⁸ Ahmad Mujahidin, 2012, *Pembaharuan Hukum Acara Peradilan Agama: Dilengkapi Format Formulir Perkara*, Ghalia Indonesia, Bogor, hal. 82

⁹ <https://kbbi.web.id/proses> di akses pada tanggal 27 Oktober 2020 pukul 17.32 WIB

¹⁰ Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja, 2004, *hak-hak atas tanah*, Prenada Media Group, Jakarta, hal.29

Kantor Pertanahan Kota Semarang adalah instansi vertikal Badan Pertanahan Nasional di Kota Semarang yang berada di bawah dan bertanggungjawab langsung kepada Menteri melalui Kepala Kantor Wilayah BPN.¹¹

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.¹² Metodologi pada hakekatnya memberikan pedoman tentang cara seseorang menggali, mempelajari, dan menghadapi lingkungan-lingkungan yang dihadapi.

1. Metode Pendekatan Penelitian

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.¹³

2. Spesifikasi Penelitian

¹¹ Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia nomor 32 Tahun 2016 tentang sistem Kendali Mutu Program Pertanahan, Agraria Dan Tata Ruang Pasal 1 Angka 12

¹²<https://www.statistikian.com/2017/02/metode-penelitian-metodologi-penelitian.html> diakses pada tanggal 27 Oktober 2020 pukul 21.10 Wib

¹³ Ronny Hanitijo Someitro, 1995, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, hal. 97

Spesifikasi penelitian ini menunjukkan penelitian bersifat deskriptif analisis, yaitu suatu penelitian yang dilakukan dengan menggambarkan kenyataan-kenyataan yang ada atau kegiatan yang dilakukan oleh obyek yang diteliti. Penelitian yang bersifat deskriptif merupakan salah satu jenis penelitian yang tujuannya untuk menyajikan gambaran lengkap mengenai suatu fenomena kenyataan sosial, dengan jelas mendiskripsikan sejumlah variable dengan masalah yang diteliti. Kegiatan-kegiatan dalam hal ini adalah kegiatan-kegiatan untuk meneliti perlindungan hukum terhadap nasabah bank dalam ketentuan kontrak pemberian kredit.

3. Jenis dan Sumber data

Sumber data yang akan digunakan oleh penulis yaitu data primer serta 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. Objek yang penulis wawancara dalam hal ini adalah Petugas Kantor Pertanahan Kota Semarang serta Pemohon Hak atas Tanah

b. Data sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh melalui studi kepustakaan. Yaitu bahan hukum primer, bahan hukum sekunder serta bahan hukum

tersier, dengan cara mempelajari peraturan-peraturan dan buku-buku yang berkaitan dengan penelitian :

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

- 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- 2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- 3) Undang-Undang No.5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria.
- 4) Undang-Undang No. 3 Tahun 1999 Tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara.
- 5) Undang-Undang No. 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.
- 6) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai Atas Tanah Negara.
- 7) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

2) Bahan Hukum Sekunder

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

Metode Pengumpulan Data merupakan suatu cara memperoleh data-data yang diperlukan dalam penelitian. Dalam penelitian ini Penullis menggunakan metode pengumpulan data melalui Studi Kepustakaan

- a. 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 Petugas Kanor Pertanahan Kota Semarang serta Pemohon Hak atas Tanah
- b. 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.¹⁴

- c. 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.

5. Metode Penyajian Data

Setelah semua data diperoleh dari penelitian, kemudian data tersebut akan diteliti kembali. Hal ini guna menjamin data yang diperoleh tersebut sudah dapat dipertanggungjawabkan sesuai dengan kenyataan. Selanjutnya data dianalisis, disusun secara sistematis dan disajikan dalam bentuk skripsi.

6. Metode Analisis Data

Metode analisis data dilakukan dengan menghimpun data melalui penelaahan bahan kepustakaan atau data sekunder yang meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier, baik berupa dokumen-dokumen maupun peraturan perundang-undangan yang berlaku yang berkaitan dengan analisis yuridis sosiologis terhadap proses permohonan dan pemberian hak milik atas tanah di kantor pertanahan kota semarang.

Untuk menganalisis bahan hukum yang telah terkumpul, dalam penelitian ini menggunakan metode analisis data kualitatif yaitu analisa terhadap data

¹⁴ Lexy J. Meleong, 2010, *Metodologi penelitian kualitatif* , PT Remaja Rosdakarya, Bandung, hal.186

yang tidak bisa dihitung. Bahan hukum yang diperoleh selanjutnya dilakukan pembahasan, pemeriksaan dan pengelompokan ke dalam bagian-bagian tertentu untuk diolah menjadi data informasi.

G. Sistematika Penulisan

Untuk mempermudah dan memperjelas pembahasan penulisan skripsi ini, penulis akan menyusun secara sistematis sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN

Pada bab ini uraian yang membahas tentang Latar Belakang, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Terminologi, Metode Penelitian, Sistematika Penulisan, Jadwal Penelitian dan Daftar Pustaka.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Pada bab ini menguraikan tinjauan pustaka yang meliputi tinjauan umum badan pertanahan nasional, Tinjauan umum hak atas tanah, Tinjauan umum pendaftaran tanah serta hak milik atas tanah dalam perspektif Islam.

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Pada bab ini membahas tentang pembahasan mengenai proses permohonan dan pemberian hak milik atas tanah di kantor pertanahan Kota Semarang serta problematika apa

yang terjadi serta bagaimana solusi dalam proses permohonan dan pemberian hak milik atas tanah di kantor pertanahan kota semarang.

BAB IV PENUTUP

Bab ini berisi mengenai kesimpulan dari hasil penelitian dan pembahasan dalam ketentuan kontran kredit dan saran masukan bagi para pihak dalam proses pembahasan ini.

