

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### 1. LATAR BELAKANG MASALAH

Sertifikat tanah merupakan alat pembuktian yang kuat terhadap pemegang hak atas tanah. Sertifikat tanah yang diberikan itu akan memberikan arti dan peranan penting bagi pemegang hak yang bersangkutan. Adapun kegunaan dari sertifikat tanah adalah :

1. Memiliki sertifikat berarti memberikan kepastian hukum, karena jelas dapat diketahui baik identitas pemegang haknya (subyeknya) maupun identitas tanahnya (obyeknya).

Jadi, apabila terjadi pelanggaran terhadap hak atas tanah maka pemilik tanah dapat melakukan aksi penuntutan kepada si pelanggar berdasarkan haknya itu. Memiliki sertifikat berarti pula memberikan perasaan tenang dan tentram kepada pemegangnya karena merasa lebih terlindung dari tindakan sewenang-wenang yang dapat dilakukan oleh siapapun juga.

2. Memiliki sertifikat tanah juga berarti bahwa pemegang hak dapat menggunakan haknya sebagai jaminan suatu utang, atau dengan kata lain, bahwa atas haknya tersebut dapat dibebani hak tanggungan, misalnya atas hak milik atau hak guna bangunan. Gadai tanah adalah hak tanggungan yang dikenal dalam hukum adat, sedangkan hipotek adalah hak tanggungan yang dikenal dalam hukum Eropa (buku kedua KUHS bab XXI Pasal 1162 dan seterusnya). Untuk mengetahui

sepanjang manakah kekuatan hukum suatu sertifikat tanah tercantum dalam Pasal 19 ayat 2 huruf C Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 tahun 1960 yang telah menegaskan "bahwa surat-surat tanda bukti yang diberikan itu berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat".

Kata "kuat" dalam hubungannya dengan sistem negatif adalah berarti "tidak mutlak" yang berarti bahwa sertifikat tanah tersebut masih mungkin digugurkan sepanjang ada pembuktian sebaliknya yang menyatakan ketidakabsahan sertifikat tanah tersebut. Dengan demikian sertifikat tanah bukanlah satu-satunya surat bukti pemegang hak atas tanah antara lain segel tanah (surat bukti jual beli tanah adat atau surat keterangan hak milik adat).

Oleh karenanya tidak benar bila ada anggapan bahwa dengan memegang sertifikat tanah berarti pemegang sertifikat tersebut adalah mutlak pemilik tanah dan ia akan menang dalam suatu perkara karena sertifikat tanah adalah alat bukti satu - satunya yang tidak tergoyahkan. Tetapi kedati segel tanah menurut hukum adalah bernilai hukum sebagai surat bukti pemilikan atas tanah adat, namun demi kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah, haruslah tanah adat itu didaftarkan haknya guna memperoleh sertifikat tanah yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat terhadap pemegang hak atas tanah. Menurut ketentuan dalam Pasal 19 ayat 1 UUPA disebutkan :

Bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah dilaksanakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia.

Jadi dengan dilaksanakannya pendaftaran tanah maka akan menimbulkan akibat hukum terhadap hak atas tanah tersebut dan akan diterbitkan sertifikat atas nama pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.

Tanah dalam pengertian yuridis yang dimaksud dalam Undang-Undang Pokok Agraria adalah permukaan bumi. Sedang hak atas tanah adalah hak atas bagian tertentu permukaan bumi yang berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar (Boedi Harsono, 1995 : hal 16).

Tanah yasan merupakan tanah yang belum terdaftar di kantor agraria, tetapi mempunyai surat keterangan dari kepala desa sebagai tanda bukti atas kepemilikan tanah tersebut. Tanah yang belum didaftar di kantor agraria adalah tanah yang ada dalam hukum adat, tetapi mempunyai kekuatan untuk bukti atas kepemilikan atas tanah. Karena dengan banyaknya kasus sengketa di bidang pertanahan, maka tanah yang belum terdaftar di kantor agraria perlu didaftarkan supaya mendapatkan sertifikat tanah dari kantor agraria sebagai tanda bukti yang kuat atas kepemilikan tanah.

Apabila terjadi jual beli tanah yang sifatnya kontan atau tunai maka hukum jual beli hak atas tanah adalah merupakan pemindahan hak. Sejak itu hak atas tanah sudah beralih kepada pembeli, dan pembeli berwenang mendaftarkan peralihan hak itu untuk mendapatkan sertifikat tanah.

Pasal - pasal tersebut adalah merupakan dasar hukum dari pendaftaran tanah atau pendaftaran hak atas tanah, termasuk tanah - tanah dengan status hak

milik adat, melalui pendaftaran inilah maka status milik adat tersebut berubah hak milik sebagaimana diatur dalam UUPA.

Di dalam Pasal 6 UUPA disebutkan bahwa : "semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial" tetapi adanya fungsi sosial itu, tidak berarti bahwa kepentingan perseorangan dapat dikesampingkan begitu saja, melainkan tetap dilindungi. Dilihat dari maksud mengenai tinjauan hukum pendaftaran hak atas tanah yasan menjadi hak milik. Maka harus memiliki syarat-syarat tertentu sehingga bermanfaat bagi kesejahteraan masyarakat dan negara.

## B. PERUMUSAN MASALAH

Di dalam bagaian permasalahan ini akan dilakukan suatu pembatasan masalah agar apa nanti yang diteliti sesuai dan tidak menyimpang terlalu jauh dari judul yang sudah ada, permasalahannya yaitu :

- a. Bagaimana proses pendaftaran hak atas tanah yasan menjadi hak milik di kabupaten Grobogan ?
- b. Apakah hambatan - hambatan yang dihadapi pihak kabupaten Grobogan dalam pendaftaran hak atas tanah yasan serta cara penyelesaiannya?

## C. TUJUAN PENELITIAN

Adapun tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui secara mendalam dari penerbitan tanah hak milik

1. Untuk mengetahui bagaimana pendaftaran hak atas tanah yasan menjadi hak milik di kabupaten Grobogan.

2. Untuk mengetahui hambatan-hambatan yang dihadapi pihak kabupaten Grobogan dalam pendaftaran hak atas tanah yasan menjadi hak milik serta cara penyelesaiannya.

## **B. KEGUNAAN PENELITIAN**

Kegunaan penelitian ini diharapkan dapat digunakan secara teoritis maupun secara praktis.

### **a. Kegunaan Teoritis**

Untuk menambah wawasan pada ilmu hukum khususnya dalam ilmu agraria dan seluruh akademik pada umumnya sehingga dapat menjadi acuan dalam penelitian berikutnya.

3. Untuk memberikan gambaran dan penjelasan kepada masyarakat tentang cara atau proses penerbitan sertifikat tanah dengan status hak milik .

## **E. METODE PENELITIAN**

### **1. Spesifikasi Penelitian**

Spesifikasi penelitian ini adalah berupa penelitian studi kasus dengan penguraian secara deskriptif analisis. Deskriptif yaitu dimaksudkan untuk memberikan data yang diteliti mungkin tentang manusia, keadaan atau gejala-gejala yang lainnya, sedangkan analisis mengandung makna mengelompokkan, menghubungkan, membandingkan dan memberi makna aspek-aspek permasalahan penguasaan dan pemilikan tanah negara oleh masyarakat di kabupaten grobogan dari segi teori maupun sebelum praktek.

## 2. Metode pendekatan

Agar dalam penulisan dan pelaksanaan penyusunan, dari penelitian ini memperoleh hasil dapat dipertanggungjawabkan maka diperlukan data-data yang dapat dijadikan sebagai sumber dalam penulisan hukum ini. Metode yang digunakan dalam penulisan hukum ini adalah :

Metode Yuridis sosiologis yaitu dilakukan dengan cara mengadakan pengamatan secara langsung guna mendapatkan kenyataan mengenai kondisi dan penggambaran secara jelas.

## 3. Metode Pengumpulan Data

a. Data Primer Yaitu data yang diperoleh secara langsung dari sumber melalui:

### 1) Observasi

Metode ini dilakukan dengan jalan mengadakan pengamatan secara langsung terhadap permasalahan, guna mendapat permasalahan secara nyata mengenai kondisi dan sarana yang dipakai untuk penelitian.

### 2) Wawancara

Metode ini dilakukan dengan cara mengadakan Tanya jawab secara langsung kepada pihak yang bersangkutan.

### **3. Data Sekunder**

Yaitu data yang diperoleh secara tidak langsung dari obyek yang diteliti yang diperlukan dalam penulisan guna lebih memperjelas penelitian. Dalam hal ini data yang diperoleh dari studi kepustakaan buku yang menunjang, brosur, literatur dan catatan kuliah yang berkaitan dengan masalah yang diteliti, yang dipakai sebagai data pelengkap dari data yang sudah ada.

### **4. Studi Lapangan**

Di dalam studi lapangan, alat pengumpul data yang dipergunakan adalah wawancara dengan menggunakan pedoman wawancara. Mula-mula kepada subyek penelitian diajukan pertanyaan yang sudah terstruktur, kemudian beberapa pertanyaan tersebut telah diperdalam untuk mendapatkan keterangan lebih lanjut. Dengan demikian diharapkan akan memperoleh jawaban yang lengkap dan mendalam. Penelitian ini dilaksanakan di kabupaten grobogan.

### **5. Metode Analisis Data**

Yaitu metode yang telah terkumpul, disusun secara sistematis dan dibahas dengan dasar-dasar hukum yang ada kemudian diambil suatu kesimpulan dan diberikan saran.

## **E. Sistematika Skripsi**

### **BAB I : PENDAHULUAN**

Dalam bab ini diuraikan mengenai latar belakang masalah, Rumusan masalah, Tujuan penelitian kegunaan penelitian, metode penelitian dan sistematika skripsi.

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

Dalam bab ini diuraikan mengenai pengertian tanah, pengertian tanah menurut hak adat dan hak atas tanah, pendaftaran tanah dan pengertian BPN dan tugas pokok.

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

Dalam bab ini diuraikan tentang hasil penelitian dan pembahasan yang meliputi: Sejarah BPN, struktur organisasi, situasi kepegawaian BPN, proses pendaftaran hak atas tanah yasan menjadi hak milik diketepatan brakagan dan hambatan-hambatan yang di hadapi dalam pendaftaran hak atas tanah yasan menjadi hak milik serta cara penyelesaiannya.

### **BAB IV : PENUTUP**

Dalam bab ini diuraikan tentang kesimpulan dari hasil penelitian yang telah dianalisa dari saran-saran bagi hasil penelitian tersebut.