

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Sebagaimana diketahui, bahwa kehidupan rakyat Indonesia hingga saat ini masih bersifat agraris. Hubungan manusia dengan tanah masih menunjukkan pertalian yang erat sekali. Hal ini dapat dimengerti dan dipahami karena tanah adalah sebagai tempat tinggal dan sumber yang menghasilkan makanan demi kelangsungan hidup manusia. Di samping itu juga dapat digunakan sebagai jaminan bila suatu saat seseorang membutuhkan uang untuk suatu keperluan mendesak.

Sesuai dengan sifat dan kodratnya, manusia mempunyai sifat "*dwi tunggal*" yaitu suatu kebulatan / kesatuan sebagai makhluk individu dan makhluk sosial, yang mempunyai norma-norma yang diikatkan dengan sanksi, sebagai jaminan agar norma-norma tersebut dipatuhi oleh masyarakat, maka hubungan manusia dengan tanah mempunyai kedudukan yang penting. Apalagi dalam masa pembangunan sekarang ini, tanah sangat diperlukan dalam penyelenggaraan pembangunan fisik bahkan dalam bidang-bidang tertentu, yang memerlukan tanah yang cukup luas seperti untuk pembangunan perusahaan, areal perumahan dan lain sebagainya, tersedianya tanah itu merupakan unsur yang menentukan apakah usaha itu dapat terlaksana atau tidak.

Tidak seimbangya antara persediaan tanah dengan kebutuhan akan tanah, telah menimbulkan berbagai persoalan yang banyak seginya, sehingga pengaturan penguasaan dan penggunaan tanah harus pula sesuai dengan perkembangan keadaan tersebut.

Setiap penggunaan tanah memerlukan kepastian hukum di dalam penguasaannya. Untuk itu, diperlukan adanya perangkat hukum pertanahan yang tertulis secara lengkap dan jelas, yang keberadaannya mutlak diperlukan untuk memberikan kepastian hukum, yakni kepastian mengenai hubungan hukum antara orang dengan tanah, orang dengan orang, dan hubungan hukum antara orang dan perbuatan hukum mengenai tanah.

Pada hakekatnya setiap penggunaan tanah memerlukan hak atas tanah. Hak atas tanah adalah hak untuk mempergunakan tanahnya saja. Sedangkan benda-benda lain di dalam tanah seumpamanya bahan-bahan mineral, minyak dan sebagainya tidak termasuk. Hal yang terakhir ini diatur khusus dalam beberapa peraturan perundangan lain yaitu Undang-undang Ketentuan Pokok Pertambangan.

Dengan diberikannya hak atas tanah tersebut, maka antara orang atau badan hukum itu telah terjalin suatu hubungan hukum. Dengan adanya suatu hubungan hukum itu, maka dapatlah dilakukan suatu perbuatan hukum oleh mereka, yang mempunyai hak atas tanah tersebut kepada pihak lain. Misalnya dapat melakukan perbuatan hukum berupa jual-beli, tukar menukar, sewa menyewa dan sebagainya.

Sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, dalam Pasal 11 disebutkan bahwa : "Pelaksanaan Pendaftaran Tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah".

Dalam wilayah kota Tegal, masih terdapat sejumlah tanah kavling yang haknya belum didaftarkan, sehingga belum mempunyai sertifikat, tetapi ada pula tanah kavling yang sudah didaftarkan haknya, sehingga para pemilik tanah kavling mempunyai sertifikat. Proses atau cara pemecatan / penyepilitan sertifikat satu menjadi banyak diatur dalam PP. Nomor 24 / 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Berdasarkan hal tersebut di atas, maka perlu diketahui lebih lanjut fakta yang ada di lapangan serta upaya untuk mencari arahan dalam Pelaksanaan Pendaftaran Hak Atas Tanah berikut penyepilitannya.

Dengan adanya latar belakang tersebut, maka penulis tertarik dan ingin mengetahui lebih lanjut tentang segala hal yang berkaitan dengan masalah pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah kavling berikut penyepilitannya berdasarkan pada ketentuan yang diatur dalam PP. Nomor 24 Tahun 1997.

B. Perumusan Masalah

Dengan berdasarkan pada latar belakang permasalahan di atas, maka penulis merumuskan permasalahan dalam skripsi ini, sebagai berikut :

- a. Bagaimana proses pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah kavling berikut penyepilitan berdasarkan PP. Nomor 24 Tahun 1997, di kota Tegal ?

- a. Bagaimana proses atau tata cara pembuatan sertifikat hak atas tanah yang berasal dari tanah kavling?

C. TUJUAN PENELITIAN

1. Untuk mengetahui proses pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah kavling berikut penyepilitan berdasarkan PP. Nomor 24 Tahun 1997.
2. Untuk mengetahui proses atau tata cara pembuatan sertifikat hak atas tanah yang berasal dari tanah kavling.

D. KEGUNAAN PENELITIAN

a. Kegunaan Teoritis

Dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan sedikit sumbangan untuk pengembangan di bidang ilmu pengetahuan hukum pada umumnya dan khususnya di bidang hukum pertanahan.

b. Kegunaan Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat dijadikan pedoman oleh masyarakat luas, sebagai bahan pertimbangan dalam praktek bagi para pihak, dalam hal ini para subyek hukum yang terlibat dalam proses pendaftaran hak atas tanah.

E. PEMBATASAN MASALAH

Dalam penulisan skripsi, penulis membatasi permasalahan mengenai pendaftaran di HAT (Hak Atas Tanah) kavling berikut penyepitan tanah kavling yang berasal dari tanah negara.

F. METODE PENELITIAN

1. Metode Pendekatan

Adapun metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan *yuridis sosiologis* yaitu berkaitan dengan hal-hal yang bersifat *yuridis* dan terjadi dalam praktek sehari-hari dalam kehidupan masyarakat.

2. Spesifikasi Penelitian

Hasil dari penelitian ini akan dirumuskan dalam sebuah laporan yang bersifat *deskriptif analitis*. Dikatakan *deskriptif*, karena pada dasarnya hasil penelitian ini dapat dideskripsikan atau digambarkan secara menyeluruh dan sistematis mengenai azas-azas hukum yang berlaku dalam bidang hukum pertanahan, kaedah hukum serta peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dikatakan bersifat *analitis*, karena hasil penelitian yang diperoleh selanjutnya akan di analisis berdasarkan segi *yuridis* yang mengatur tentang Pendaftaran Tanah.

3. Metode Penetapan Sampel.

Pengambilan sampel dilakukan dengan cara *Purposive Random Sampling* atau penarikan sampel yang dilakukan dengan cara mengambil subjek yang didasarkan pada tujuan tertentu. Teknik ini biasanya diambil karena alasan keterbatasan waktu, tenaga, dan biaya, sehingga tidak mengambil sampel yang besar jumlahnya dan jauh letaknya. Dalam penulisan ini sampel yang dipilih adalah warga masyarakat di perumahan jalan Rambutan, Kelurahan Kraton, Kecamatan Tegal Barat, Kota Tegal.

4. Metode Pengumpulan Data

a. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung dari masyarakat atau lapangan. Adapun data primer dalam penulisan ini diperoleh dari hasil wawancara bebas terpimpin dan juga dengan meneliti secara langsung obyek penelitian.

b. Data Sekunder

Merupakan data yang diperoleh dari bahan studi kepustakaan, yang bersumber dari buku-buku dan peraturan yang berhubungan dengan materi penelitian serta berbagai sumber lainnya.

Adapun peraturan yang berhubungan dengan materi penelitian tersebut, antara lain :

- Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria
- Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah menggantikan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961.
- Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997. Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 (selanjutnya akan disebut Peraturan Menteri 3 / 1997).
- Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1997 Jis 15 Tahun 1997 dan 1 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Sangat Sederhana dan Rumah Sederhana (RS).

5. Lokasi Penelitian

Dalam penulisan skripsi ini, daerah yang akan dijadikan lokasi penelitian, guna memperoleh kelengkapan data dalam penulisan skripsi lebih lanjut adalah berlokasi di Kelurahan Kraton, Kecamatan Tegal Barat, Kota Tegal.

6. Metode Analisis Data

Merupakan cara untuk menarik kesimpulan dari suatu hasil penelitian yang sudah terkumpul, dari kesemua data yang di peroleh baik itu dari sumber data *primer* maupun dari sumber data *sekunder*, yang selanjutnya

dan dianalisis dengan menggunakan metode "Analisis Kualitatif" yaitu analisis suatu data yang bertitik tolak pada usaha-usaha penemuan azas-azas dan informasi-informasi yang berbentuk ungkapan *monografis* dari responden yang dituangkan dalam bentuk kata-kata.

F. SISTEMATIKA PENULISAN

Dalam sistematika penulisan skripsi ini, untuk memudahkan penyusunan, maka dibagi bab per bab sebagai berikut :

BAB I : PENDAHULUAN.

- A. Latar Belakang
- B. Perumusan Masalah
- C. Tujuan Penelitian
- D. Kegunaan Penelitian
- E. Pembatasan Masalah
- F. Metode Penelitian
- G. Sistematika Penulisan

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

- A. Hak-hak Atas Tanah Sebelum Berlakunya UUPA
- B. Hak-hak Atas Tanah Menurut UUPA
- C. Pengertian Pendaftaran Tanah
- D. Tujuan Pendaftaran Tanah
- E. Sistem Pendaftaran Tanah

F. Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah

G. Pengertian Tanah Kavling dan Penyeplitan

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

I. Hasil Penelitian

A. Monografi Daerah penelitian

B. Proses Pelaksanaan Pendaftaran Hak Atas Tanah Kavling
Berikut Penyeplitan Berdasarkan PP. No. 24 / 1997 di Kota
Tegal

C. Proses Persertifikatan Hak Atas Tanah Dari Tanah Kavling
di Kota Tegal

II. Pembahasan

BAB IV : PENUTUP

A. Kesimpulan

B. Saran-saran