BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Rumah merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia, tempat manusia melakukan aktifitas hidup dan berfungsi untuk melindungi manusia dari gangguan eksternal. Di Indonesia kebutuhan masyarakat akan rumah semakin meningkat terutama pada masyarakat perkotaan. Tetapi, memiliki sebuah rumah, membutuhkan dana yang besar. Hal tersebut disebabkan terbatasnya lahan dan mahalnya harga tanah. Mengatasi masalah tersebut, kemudian pemerintah membuat program perumahan yang segment pasarnya lebih diperuntukkan bagi masyarakat golongan ekonomi menengah ke bawah. Pemerintah juga menghimbau kepada para pengusaha properti agar membuat perumahan bagi segment pasar tersebut. Dalam perkembangannya ternyata usaha di bidang properti sangat menjanjikan. Maka tidaklah heran banyak pengusaha properti yang kemudian melirik usaha tersebut.

Pengusaha di Kabupaten Pati melihat ini sebagai peluang bisnis yang menjajikan sehingga banyak developer-developer baru yang bermunculan untuk mengembangkan perumahan. Tanah perumahan yang dikembangkan developer umumnya berasal dari banyak pemilik tanah, karena itu statusnya juga beranekaragam dan berbeda antara satu dengan yang lainnya. Diantaranya ada yang baru girik, ada yang sudah HGB (SHGB) dan hak milik (SHM), ada yang

bahkan tidak dilengkapi dokumen. Setelah dibeli semua tanah itu disertifikatkan atas nama developer dengan status HGB. Inilah yang disebut sertifikat induk.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan Peraturan pelaksanaannya yaitu Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997. Seluruh pekerjaan pengumpulan data tersebut dilaksanakan oleh Panitia Ajudikasi.

Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 sebagai landasan utama pembangunan nasional dalam bidang pertahanan, yang menyatakan bahwa : "Bumi dan air dan kekayaan yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat". Dengan menyadari bahwa pentingnya tanah untuk kehidupan manusia, juga meningkatnya akan kebutuhan manusia berbagai kepeningan anatara lain, tempat tinggal, tempat usaha dibindang pertanian maupun perekonomian sebagai sumber mata pencaharian mereka, oleh karena itu diperlukan untuk penataan dan penertiban dibidang pertanahan agar semua sesuai dengan fungsi tanah dan dapat dimkasimalkan sebesar-besar oleh masyarakat dan kepentingan umum.

Penjelasan Undang-undang Dasar 1945, telah dijabarkan bahwa Negara Indonesia merupakan Negara yang berdasarkan atas hukum *(Rechstaat)* dan tidak berdasarkan atas kekuasaan belaka *(Machstaat).* Dari penjelasan tersebut dapat diartikan bahwa Negara Indonesia merupakan Negara yang demokratis berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945, serta menjunjung tinggi

hak asasi manusia dan menjamin segala warga negara bersamaan kedudukan didalam hukum dan pemerintahannya dengan tidak ada pengecualiannya.

Untuk mengatur kehidupan masyarakat di Indonesia diperlukan hukum. Hukum di Indonesia sangatlah penting, karena dengan adanya hukum yang tegas dan jelas maka dapat mengatur kehidupan masyarakat. Sehingga hukum dapat menghidarkan pelanggaran yang dapat dilakukan masyarakat dan penegak hukum itu sendiri. Hukum juga dapat meminimalisir masyarakat yang hendak berbuat kejahatan. Oleh karena itu diperlukan hukum yang dapat digunakan oleh Negara Indonesia dalam mengatur tatanan kehidupan masyarakat.

Pendaftaran tanah di adakan untuk menjamin kepastian hukum dan hak yang mempunyai tanah tersebut. Tanah merupakan hajat hidup semua orang, dimata hukum setiap cm tanah di mata hukum keagrariaan harus jelas statusnya. Misalnya, tanah hak milik (HM) jelas bukan tanah negara (TN) dan berbeda kriterianya dengan tanah-tanah hak guna bangunan (HGB), hak guna usaha (HGU), dll. Begitupun siapa saja yang boleh menguasainya/memilikinya serta peruntukan penggunaanya mempunyai kriteria-kriteria yang berbeda. Tanah hak milik ataupun tanah hak-hak lainnya wajib didaftrakan di kantor-kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN). Agar menjadi bukti bahwa tanah terebut telah terdaftar dan bersertifikat tanah, yang sekaligus sebagai bukti penguasaan/pemilikan pemegannya atas tanah tersebut.

Karena itulah kenapa pemerintah mengadakan pendaftaran tanah dan penerbitan sertifikat merupakan salah satu hak dan perwujudan dari tujuan

pendaftaran tanah yang dimaksud. Undang-undang No 5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agrarian, melalui Pasal 19 mengamanatkan bahwa pemerintah mengadakan pendaftaran tanah untuk seluruh wilayah RI dan bahwa sertifikat hak atas tanah merupakan bukti yang kuat mengenai suatu kepemilikan tanah.

Pendaftaran tanah dilaksanakan dalam satu rangkaian kegiatan meliputi pengukuran, perpetaan, pembukuan dan pendaftaran hak-hak atas tanah serta pendaftaran peralihan dan pembebanan hak atas tanah, serta pemberian surat tanda bukti hak atas tanah yaitu sertipikat yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Selanjutnya oleh Pasal 23, 32, dan 38 UUPA mengharuskan kepada pemegang hak yang bersangkutan untuk mendaftarkan tanahnya agar memperoleh kepastian hak.

Oleh karena itu apabila semua bidang tanah telah terdaftar dan dimanfaatkan oleh pemegang haknya, idealnya secara yuridis-teknis telah ada jaminan kepastian hukum terhadap semua bidang tanah terdaftar dan dampak positifnya dapat mencegah terjadinya permasalahan pertanahan khususnya yang menyangkut penggunaan dan pemanfaatan tanah serta mempertahankan hak termasuk kebendaan yang melekat padanya[1]. Sebagai implementasi dari pasal 19 UUPA, maka oleh pemerintah telah dikeluarkan Peraturan Pemerintah

[1]M.Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis., 2008, *Hukum Pendaftaran Tanah* Bandung, Mandar Maju, hal 5

Nomor 10 tahun 1961 tentang pendaftaran tanah, yang disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 dan peraturan pelaksananya Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Peraturan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

Pendaftaran tanah di Indonesia dilaksanakan oleh pemerintah dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan untuk daerah Kabupaten/Kota berdasarkan pasal 6 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan, kecuali untuk kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 dan peraturan perundangan-undangan lain sebagian tugas pendaftaran tanah ditugaskan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam hal kegiatan yang berkaitan dengan pembuatan akta peralihan dan pembebanan hak atas tanah.

Kegiatan penyelenggaraan pendaftaran tanah sangat terkait dengan aspek teknis, yuridis, dan administrative data bidang tanah. Kekhasan penyelenggaraan pendaftaran tanah ini sangat terkait dengan pertimbangan untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum terhadap subyek dan obyek hak atas tanah. Karena pernah terjadi pembelian perumahan dengan kredit dan menimbulkan masalah ternyata ukuran tanah yang dibeli dengan perjanjian, surat pengukuran, dan kondisi lapangan adalah berbeda. Hal tersebut sudah ditanyakan kepada developer dan Badan Pertanahan Nasional (BPN), tetapi mereka saling melempar tanggung jawab. Maka seharusnya pendaftaran tanah dilaksanakan terhadap

satuan bidang- bidang kepemilikan atas tanah, baik atas bidang tanah yang belum terdaftar atas sesuatu hak maupun atas bidang tanah yang sudah terdaftar atas sesuatu hak menurut Undang-Undang Pokok Agraria. Berdasarkan atas Pasal 41 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ("Permeneg Agraria No. 3/1997"), kepala kantor pertanahan mempunyai tanggung jawab untuk memelihara peta dasar pendaftaran, peta pendaftaran, gambar ukur dan data-data ukur terkait. Apabila dalam pengukuran untuk pembuatan peta dasar pendaftaran, peta pendaftaran dan gambar ukur terdapat kesalahan teknis data ukuran, maka kepala kantor pertanahan dapat memperbaiki kesalahan tersebut. Lebih lanjut, apabila suatu bidang tanah yang diukur ulang telah diterbitkan sertifikat, maka selain dilakukan perubahan pada gambar ukur dan peta pendaftaran tanah, juga dilakukan perubahan pada surat ukurnya.

Pendaftaran atas bidang tanah yang sudah mempunyai sesuatu hak, diperlukan jika terjadi perubahan data fisik dan data yuridis atas tanah tersebut.Perubahan data yuridis dapat terjadi karena peralihan hak, sedangkan perubahan data fisik dapat terjadi karena pemisahan dari satu bidang tanah menjadi beberapa bidang atau penggabungan dari beberapa bidang menjadi satu bidang tanah.

Pendaftaran tanah telah menjadi bagian dari kehidupan masyarakat, karena pendaftaran tanah sangat erat kaitannya dengan pengamanan aset atau kekayaan

yang berupa tanah dari setiap orang atau badan hukum yang memilikinya, karena dengan memahami arti dan fungsi pendaftaran tanah, masyarakat akan mendaftarkan tanahnya, maka akan diperoleh manfaat baik dari segi hukum maupun dari sudut ekonomi. Dan pada masa sekarang kebutuhan akan tempat tinggal adalah salah satu kebutuhan pokok bagi masyarakat. Sudah banyak developer yang melirik ini sebagai peluang bisnis mereka. Oleh sebab itu banyak perumahan-perumahan baru setiap tahunnya yang baru didirikan, dari yang mulai perumahan murah hingga perumahan yang elit. Tanah perumahan yang dikembangkan developer umumnya berasal dari banyak pemilik tanah, karena itu statusnya juga beranekaragam dan berbeda antara satu dengan yang lainnya. Diantaranya ada yang baru girik, ada yang sudah HGB (SHGB) dan hak milik (SHM), ada yang bahkan tidak dilengkapi dokumen. Setelah dibeli semua tanah itu disertifikatkan atas nama developer dengan status HGB. Inilah yang disebut sertifikat induk.

B. Rumusan Masalah

Adapun hal-hal yang menjadi pokok permasalahan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Bagaimanakah pelaksanaan pendaftaran tanah untuk perumahan di Kabupaten Pati?
2. Kendala-kendala apa saja yang dihadapi dalam pelaksanaan pendaftaran tanah untuk perumahan dan bagaimana penyelesaiannya?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengkaji dan menganalisa bagaimanakah pelaksaan pendaftraan tanah untuk perumahan.
2. Untuk mengkaji dan menganalisa apa kendala-kedala yang dihapadi dalam pelaksanaan pendaftran tanah untuk perumhan dan bagaimana penyelesainnya.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

   Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi refrensi bagi penelitian lainnya yang berkaitan dengan Pendaftran Tanah Perumahan.

2. Manfaat Praktis

   Secara praktis, penelitian ini diharapkan dapat menjadi saran dan masukan kepada pemerintah maupun masyarakat awam, untuk lebih mengintensifkan tentang Pendaftran Tanah Perumahan.