

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Tanah adalah unsur dalam kehidupan manusia yang sangat penting, pentingnya tanah tercermin dalam keseharian manusia yang tak lepas dari keberadaan tanah. mulai dari beraktifitas apapun diatas tanah, bermukim/bertempat tinggal diatas tanah, sampai akhirnya meninggal dan di kuburkan di dalam tanah. Bagi suatu negara yang berdaulat, keberadaan tanah sangat penting untuk mensejahterakan rakyatnya. Keberadaan wilayah tanah dalam suatu negara sangat penting, oleh karena itu pengaturan tentang tanah sangat dibutuhkan untuk menata dan mengakomodir kepentingan tiap-tiap warga negara.

Di Indonesia pengaturan-pengaturan terhadap tanah tertuang Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (kemudian disingkat menjadi UUD 1945) pasal 33 ayat (3) dimana pengaturan setiap kekayaan negara termasuk wilayah tanah berdasarkan tujuan untuk mensejahterakan rakyat “Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat,”¹ dan Undang-Undang No 5 tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (menjadi UUPA).

¹ Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 pasal 33 ayat (3)

Salah satu point penting dalam pengaturan tanah di Indonesia adalah tentang pendaftaran tanah. dalam UUPA bab II bagian II pasal 19, pendaftaran tanah di simpulkan sebagai, suatu rangkaian kegiatan terus menerus dan teratur yang dilakukan oleh Negara/Pemerintah, yakni pencatatan data atau keterangan tertentu tentang objek tanah tertentu, yang terletak dalam daerah wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, hal ini dilakukan untuk menjamin hak masyarakat terkait kepastian oleh hukum khususnya dalam hak-hak pertanahan. termasuk dalam pembuatan tanda bukti hak atas tanah.² Kemudian sebagai tindak lanjut pemerintah menerbitkan Peraturan Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran hak atas Tanah, Peraturan Pemerintah tersebut pengaturan turunan terkait pelaksanaan ketentuan dalam UUPA tentang keharusan mendaftarkan tanah. Diharapkan dengan terbitnya peraturan tersebut pelaksanaan pendaftaran tanah dapat dilaksanakan untuk menekan terjadinya sengketa tanah antar pemilik hak atas tanah serta memberikan kepastian hukum atas hak atas tanah setiap pemegang hak tersebut..

Seiring dengan berjalannya waktu, urgensi untuk melakukan perubahan semakin diperlukan. Hal ini terkait kandungan Peraturan Pemerintah No 10 Tahun 1961 tidak lagi memiliki kesesuaian atas perkembangan dan kemajuan hukum yang ada di masyarakat modern tentang pendaftaran hak atas tanah. oleh karena itu kemudian Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (disebut PP Pendaftaran Tanah) diterbitkan untuk menyempurnakan

² Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, isi dan Pelaksanaannya* Jilid 1 Hukum Tanah Nasional, Jakarta, Djambatan, 2003, hlm. 72.

Peraturan Pemerintah No 10 Tahun 1961 yang kemudian Peraturan Pemerintah No 10 Tahun 1961 ini sudah tidak di berlakukan kembali.

Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 mempunyai arti dan peranan yang sangat berpengaruh, bukan untuk kepanjangan tangan ketentuan Pasal 19 UUPA dalam hal sebagai peraturan pelaksana saja, tetapi jauh daripada itu Peraturan Pemerintah tersebut telah menjadi titik tumpu yang kemudian menopang berlangsungnya pengaturan pertanahan sebagai salah satu tertib administrasi pertanahan dan Hukum Pertanahan di Indonesia³

Dalam penjelasan peraturan pemerintah No. 24 Tahun 1997 ini, memuat pengertian pendaftaran tanah yang terdapat pada pasal 1 angka 1, yaitu “Serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan yuridis dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya”. Penjelasan pengertian pendaftaran tanah dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 adalah penjabaran lebih detail dan menyeluruh terkait kegiatan pendaftaran tanah berdasarkan Pasal 19 ayat (2) PP No. 10 Tahun 1961 yang hanya meliputi: pengukuran, perpetaan dan

³ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Jakarta : Kencana Prenada Media Group, 1020 hlm. 5

pembukuan tanah, pendaftaran dan peralihan hak atas tanah serta pemberian tanda bukti hak sebagai alat pembukuan yang kuat.⁴

Pendaftaran tanah memfokuskan pada objek yang akan didaftarkan, bentuk penyajian dan penyimpanan data yuridisnya serta bentuk tanda bukti haknya. Biasanya berdasarkan pada hak yang secara fisik dimiliki dan berdasarkan pada akta tanah yang dimiliki, baik berdasarkan hak fisik maupun akta, tiap pemberian ataupun menciptakan hak baru, serta pembebanan dan pemindahannya pada hak-hak lain, kemudian harus di muat dalam suatu akta tanah untuk memuat data yuridis tanah yang bersangkutan, berupa perbuatan hukumnya, hak, penerima haknya, dan terkait dengan hak-hak apa yang yang dibebankan.⁵ Oleh karena itu setiap adanya perubahan, baik karena pewarisan, jual beli, maupun hibah dan sebagainya harus di lakukan pencatatan dan mengeluarkan surat bukti baru terkait hak baru apabila tercipta.

Di pedesaan pelaksanaan pendaftaran tanah belum berjalan dengan baik, ketidak tahuan dan masyarakat yang masih cenderung lebih bergantung pada hukum adatnya membuat pendaftaran tanah belum maksimal. Pendaftaran tanah di pedesaan lebih banyak pada pendaftaran tanah pertama kali dengan pembuktian kepemilikan melalui kepemilikan surat pengakuan hak berupa koher dan lebih berdasar pada penguasaan fisik tanah yang biasanya dikuasai secara turun-temurun. Terkait hal ini PP pendaftaran tanah serta peraturan pelaksanaannya sudah

⁴ Muhammad Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Bandung: Mandar Maju, 2008, hlm: 138

⁵ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, isi dan Pelaksanaannya* Jilid 1 Hukum Tanah Nasional, Jakarta, Djambatan, 2003, hlm 76

mengatur terkait penguasaan secara yuridis dan penegasannya secara normatif yang tertuang dalam, peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional, Nomor 3 Tahun 1997 Tentang, Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Pada intinya harus memenuhi kriteria yuridis, yaitu berkaitan dengan penguasaan atas bidang-bidang tanah tersebut, apakah dilakukan dengan itikad baik dan penguasaannya pun juga dilakukan secara nyata oleh pihak-pihak yang bersangkutan dan kemudian lama penguasaannya adalah minimal selama 20 tahun dan bahkan lebih lama dan berturut-turut, serta penguasaan atas tanah tersebut tersebut di daftarkan di koher di Kantor Kelurahan dimana tanah yang bersangkutan berada. Selain itu pembuktian adanya hak milik juga harus di ikuti keterangan dari minimal 2 orang saksi yang keterangannya dapat di percaya serta dapat dianggap cukup, serta kesaksian dari kepala Desa dan atau Lurah.⁶ Pembuktian ini sangat di perlukan untuk proses pendaftaran dan untuk menekan kemungkinan terjadinya konflik di kemudian hari.

Dalam kasus yang terjadi di Desa Jaddih Kecamatan Socah, Kabupaten Bangkalan dimana adanya pendaftaran tanah yang tidak sesuai dengan luas yang ada pada surat pembuktian penguasaan berupa koher yang ada, yakni dengan hanya melakukan pendaftaran untuk sebagian luas tanah yang tercatat dalam koher. Kasus ini terjadi diatas objek tanah yang merupakan tanah warisan, dengan 5 ahli waris yakni Fatma, Sufatmi, Zaini, Marki dan Maniton. Namun salah satu ahli waris tidak mendapat warisan yakni Sufatmi, karena suatu hal sehingga

⁶ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah pasal 24

pembagian warisan hanya di bagi empat (4) bagian bidang tanah. Di kemudian hari salah satu ahli waris yakni ahli waris yang tidak mendapat bagian ini, membeli sebagian bidang tanah warisan tersebut pada tahun 1997, dengan alasan ingin memberikannya kepada anaknya. Maka di buatlah akta jual beli di hadapan Notaris Soedibjo pada tanggal 8 april 1997 dan kemudian dilakukan pendaftaran tanah bersama dengan kepala desa yang dahulu di lakukan di pamekasan. Keberadaan sertifikat ini di pertanyakan di karenakan koher yang memuat keseluruhan luas tanah masih ada dengan nomor 386 atas nama harti. Kemudian bagaimana pendaftaran tanah dapat dilakukan apabila koher keseluruhan tanah masih ada? karena dalam setiap pendaftaran tanah di syaratkan dengan keberadaan koher yang memuat keseluruhan luas tanah. Terkait dengan keberadaan sertifikat ini, pemegang sertifikat tidak mengetahui bagaimana objek tanah tersebut di sertifikat. Karena pada saat itu beliau masih dalam usia yang sangat muda. dalam wawancara yang dilakukan beliau hanya mengaku ingat saat diminta untuk tanda tangan berkas-berkas yang di perlukan di rumah kepala desa.⁷

Hal ini menarik untuk di lakukan penelitian, karena dalam pendaftaran tanah, salah satu syaratnya adalah melampirkan koher dengan luas keseluruhan serta riwayat kepemilikan tanah tersebut dari tahun 1960 saat UUPA berlaku sampai pada waktu tanah di daftarkan. Keberadaan pendaftaran tanah yang dilakukan dengan sebagian luas dari yang catat dalam koher seharusnya dilakukan dengan pemecahan koher tersebut terlebih dahulu di kepala desa dengan di saksikan dengan minimal 2 (dua) orang saksi, sehingga terciptalah koher baru

⁷ Wawancara dengan ibu masrifah yang merupakan anak dari ahli waris objek tanah manitun

dengan luas berdasarkan luas objek tanah yang didaftarkan serta pengurangan luas pada koher induk yang dilakukan pemecahan tersebut.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan penjabaran uraian permasalahan terkait pendaftaran tanah diatas dapat ditarik beberapa rumusan permasalahan sebagai berikut;

1. Apakah koher yang tidak dilakukan pemecahan dapat di jadikan dasar atas penerbitan sertifikat tanah untuk sebagian luas tanah pada objek di Desa Jaddih Bangkalan Madura?
2. Bagaimana status sertifikat kepemilikan tanah atas objek di Desa Jaddih yang diterbitkan tanpa dilakukan pemecahan koher sebelumnya?

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan dalam dilakukannya penelitian dalam penulisan skripsi ini adalah untuk menjawab permasalahan penelitian yaitu;

1. Untuk memperoleh kejelasan terkait pendaftaran luas sebagian tanah yang kohernya belum di perbaharui atau di pecah
2. Untuk memperoleh kejelasan status sertifikat tanah yang di daftarkan dari surat pengakuan hak (koher) yang belum di perbaharui atau di pecah

1.4 Kegunaan Penelitian

kegunaan penelitian dalam penulisan skripsi ini secara garis besar terdapat dua kegunaan yang dapat diperoleh, yaitu kegunaan teoritis dan kegunaan praktis, yang mana penjelasannya sebagai berikut

1.4.1 Kegunaan teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman tentang ilmu pengetahuan, serta dapat memberikan kontribusi bagi penelitian selanjutnya terkait permasalahan pendaftaran tanah melalui pembuktian hak atas penguasaan fisik menggunakan koher.

1.4.2 Kegunaan Praktis

Penelitian ini di harapkan dapat memberi pemahaman kepada masyarakat tentang tata cara pendaftaran hak atas tanah melalui pembuktian hak atas penguasaan fisik menggunakan koher

1.5 Keaslian

Penulisan ini merupakan hasil dari penelitian, pemaparan dan pemikiran asli, apabila terdapat persamaan terkait referensi dari hasil pemikiran atau tulisan orang lain maupun pihak lain, maka akan ditulis sumbernya dengan jelas, berikut adalah beberapa penelitian terdahulu terkait dengan judul penelitian ini.

Tabel : Keaslian

NO	Nama Dan Asal Universitas	Judul	Rumusan Masalah
1.	Andi Armansyah Akbar Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin Makassar Skripsi	SURAT KETERANGAN TANAH SEBAGAI SYARAT PENYERTIPIKATAN TANAH	1. Bagaimana kedudukan hukum surat keterangan tanah dari kepala desa / lurah sebagai syarat penyertipikatan tanah 2. Bagaimana konsekuensi hukum dihapusnya surat keterangan tanah dari kepala desa / lurah sebagai syarat penyertipikatan tanah
2.	Indah kristiani Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya Skripsi	PERANAN PETOK D DALAM PROSES PENDAFTARAN TANAH	1. Apa yang dimaksud dengan Petok D dan hubunngannya dengan Pajak Bumi ? 2. Apa tujuan dan manfaat diadakannya pendaftaran tanah ? 3. Bagaimana peranan Petok D dalam proses pendaftar-an tanah dan hambatan yang terdapat di dalamnya

Penelitian Andi Armansyah Akbar memang terlihat mirip dari segi judul, namun apabila dilihat dari rumusan masalah terlihat perbedaannya yakni penelitian ini memfokuskan pada kedudukan surat keterangan tanah dari kepala desa tersebut sebagai alat bukti untuk pendaftaran tanah, sementara penelitian saya memfokuskan pada permasalahan yang terjadi secara nyata di desa jaddih

terkait surat pengakuan hak atas tanah yang tidak mengalami perubahan setelah dilakukan pendaftaran tanah atas sebagian luas yang tertera.

Sementara penelitian dari ibu indah kristiani sendiri lebih mengacu pada apa fungsi dari petak D dan peranannya terhadap proses pendaftaran atas tanah sehingga saya rasa sangat berbeda sekali dengan apa yang saya bahas dalam penelitian skripsi ini.

1.6 Bahan Hukum

Sumber data yang digunakan di dalam penelitian ini diambil dari data primer dan data sekunder.

1. Data *primer* adalah data dari sumber yang bersangkutan secara langsung dan merupakan pihak yang bermasalahan atau memiliki hubungan dengan permasalahan yang akan dibahas.⁸ yaitu di peroleh dengan wawancara secara langsung.
2. Data *sekunder* adalah data-data yang diperoleh dari mengulas dan meneliti tentang permasalahan yang terjadi dari buku-buku sebagai data pelengkap sumber data primer. Sumber data *sekunder* penelitian ini adalah data-data yang di peroleh dengan mengkaji buku-buku ilmiah, hasil penelitian serta undang-undang dan sebagainya.⁹ Data *sekunder* mencakup dokumen-

⁸ Amiruddin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada: 2006). hlm. 30

⁹ Marzuki, *Metodologi Riset* (Yogyakarta: PT. Hanindita Offset, 1983), h. 56.

dokumen, buku, hasil penelitian yang berbentuk laporan, serta jurnal-jurnal dan seterusnya¹⁰

1.6 Metode Penelitian

1.7.1 Jenis Pendekatan

Jenis penelitian dalam penelitian ini adalah penelitian empiris dan dapat disebut pula dengan penelitian terkait fakta-fakta di lapangan, yaitu dengan mengkaji peraturan-peraturan hukum yang berlaku serta bagaimana kenyataannya di masyarakat atau bagaimana penerapannya.¹¹ penelitian ini melihat keadaan fakta-fakta di masyarakat serta keadaan sosiologis di masyarakat yang benar dan nyata. dengan tujuan untuk mendapatkan fakta-fakta dan data-data yang dibutuhkan, setelah data yang diperlukan terkumpul, kemudian menuju kepada simpulan masalah yang kemudian diolah untuk menjadi penyelesaian masalah.¹² penelitian ini akan mengangkat realita keadaan dalam masyarakat mengenai pendaftaran tanah khususnya di Desa Jaddih

1.7.2 Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang di gunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan sosiologis, yaitu mengidentifikasi hukum sebagai sistem sosial yang nyata dan memiliki fungsi yang sesuai dalam sistem yang nyata di masyarakat .¹³ Pendekatan sosiologis adalah penelitian yang bertujuan untuk memperoleh pengetahuan hukum secara empiris

¹⁰ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: Universitas Indonesia: 1986), hlm. 12

¹¹ Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, (Jakarta, Sinar Grafika, 2002), hlm. 15

¹² *Ibid.*, hlm. 16

¹³ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia Press, 1986), hlm. 51.

yakni dengan langsung melihat fakta yang terjadi dalam masyarakat, dengan cara terjun langsung ke obyek nya yaitu permasalahan yang terjadi di Desa Jaddih terkait pendaftaran sebagian luas tanah dari keseluruhan yang tercaat dalam surat pengakuan hak atas tanah. Penelitian ini juga melakukan penelitian dengan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dilakukan dengan menelaah semua peraturan perundang-undangan dan regulasi yang bersangkutan dengan isu hukum yang akan diteliti yaitu terkait pendaftaran tanah.

1.8 Lokasi Penelitian

Lokasi untuk penelitian skripsi ini terletak di Desa Jaddih kecamatan socah Kabupaten Bangkalan. Tepatnya di Desa Jaddih Pasar Dsn Jaddih Utara 1, Gang depan Puskesmas Jaddih

1.9 Sistematika Penulisan

Untuk memudahkan penulisan, serta penjabaran hasil dari penelitian ini, maka penulisan ini dibuat dengan perumusan penelitian yang kemudian dimuat dalam empat bagian. Setiap bagian bab terdiri atas, subBab. untuk lebih memperjelas lingkup, dan cakupan masalah yang diteliti. Terkait susunan dan letak setiap bagian bab serta pembahasannya dijelaskan sebagai berikut:

Bab pertama, merupakan Bab pendahuluan, Bab ini mengulas tentang permasalahan yang terjadi terkait pendaftaran tanah pertama kali di desa jaddih, sebagai uraian terkait permasalahan, yang kemudian menjadi dasar dalam menentukan perumusan masalah, tujuan penelitian, penelitian ini diharapkan berguna untuk menyelesaikan permasalahan yang terjadi, keaslian, metode

penelitian dan sistematika penulisan. Bab kedua merupakan, Bab tentang penjabaran kepustakaan terkait pendaftaran tanah. Bagian ini membahas tentang penjelasan-penjelasan serta kajian pustaka. Kajian pustaka yang di maksud adalah kajian umum tentang hak tanah dan pendaftaranhak atas tanah.

Pada bagian ketiga, merupakan penjabaran serta pembahassan tentang hasil dari penelitan. Hasil penelitian dan pembahasan mengeneai permasalahan pendaftaran tanah yang tidak sesuai dengan peraturan yang ada. Bab empat, merupakan kesimpulan tentang kasus pendaftaran tanah yang terdjadi di desa jaddih dan saran sesuai dengan bagaimana permasalahan tersebut tidak dapat terjadi lagi di kemudian hari.