

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Indonesia merupakan negara agraris dimana mata pencaharian penduduk Indonesia sebagian besar adalah bercocok tanam. Dimana dalam hal ini seiring bertambahnya penduduk maka tanah semakin memiliki arti penting. Tidak hanya terkait soal mata pencaharian saja tetapi tanah memiliki arti penting dari segala aspek misalnya dalam aspek hubungan manusia dengan tanah, yang mana kita tahu bahwa semakin bertambahnya penduduk penggunaan terhadap tanah untuk dijadikan tempat tinggal pun semakin meningkat. Maka dari itu tidak jarang menimbulkan konflik konflik yang tidak lepas dari bentrok antar kepentingan perorangan ataupun antar kelompok, dan kembali lagi konflik tersebut muncul dari jumlah penduduk yang berkembang pesat sehingga kebutuhan terhadap tanah pun meningkat.¹ Bagi kelangsungan hidup manusia tanah memiliki banyak sekali kegunaan dan hal ini juga yang menjadikan tanah faktor yang menyebabkan konflik yang tidak sederhana, konflik tersebut terkadang bermunculan dari berbagai aspek seperti aspek-aspek sosial, ekonomi, hukum, politik, atau aspek – aspek lebih luas dan kompleks meliputi berbagai kehidupan manusia. Dalam proses pembangunan, sebenarnya permasalahan tanah ini sangat aktual bagi kehidupan manusia

¹ Sudikno Mortokosumo, 1999, *Mengenai Hukum Suatu Pengantar*, Yogyakarta, Liberty.

dimana saja.² Dan permasalahan tanah ini merupakan indikator penting yang berpengaruh pada jalannya pembangunan.

Melindungi hak hak dan kepentingan dari rakyat terdapat peran peran penting dari pemerintah. Untuk mencegah semakin banyak dan berkembangnya konflik tanah yang ada di lingkungan masyarakat maka dari itu sangat diperlukan upaya upaya penyelesaian yang pasti, misalnya demi memenuhi kebutuhan masyarakat yang biasanya di gunakan untuk tempat tinggal, mata pencaharian, serta kebutuhan sehari hari maka hendaknya memberikan perlindungan hukum bagi hak-hak atas tanah, dan khususnya hak milik atas tanah yang banyak dimiliki oleh masyarakat. Dalam hal menjawab konflik yang bersifat kompleks dan luas terkait pada tanah ini pemerintah telah mengupayakan yang dimana upaya upaya pasti tersebut terdapat didalam peraturan yang dikeluarkan yaitu dalam pasal 19 ayat 1 Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang peraturan Dasar pokok Agraria (UUPA) yang didalam nya telah menjelaskan bahwa pendaftaran tanah di seluruh wilayah republik Indonesia yang dilaksanakan sesuai ketentuan-ketentuan yang telah diatur dengan peraturan pemerintah akan mendapatkan jaminan kepastian hukum.³

Dalam rangka menjamin kepastian hak dan kepastian hukum atas tanah, UUPA telah menggariskan adanya keharusan untuk melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia, sebagaimana diamanatkan Pasal

² Hasan Basri Nata Menggala Dan Sagita 2005, *Pembatalan Hak dan Kebatalan Hak Atas Tanah*, Yogyakarta, Tugu Jogja Pustaka

³ John Salindeho, 1998, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, Jakarta, Sinar Grafika,

19 UUPA. Pasal tersebut mencantumkan ketentuan-ketentuan umum dari pendaftaran tanah di Indonesia, yaitu :

1. Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia
2. Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 UUPA meliputi :
 - a. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah.
 - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut.
 - c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
3. Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.
4. Dalam peraturan pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat (2) diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.⁴

Ketentuan dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA tersebut merupakan ketentuan yang ditujukan kepada pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia, yang sekaligus juga merupakan dasar hukum bagi pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka

⁴ I Putu Wahyu Saputra, I Gede Surata, "Penerbitan Sertipikat Pengganti Hak-Hak Atas Tanah Karena Rusak di Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng", *Jurnal Hukum*, Vol 7, No 2, (2019).

memperoleh surat tanda bukti hak atas tanah yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Sebagaimana dibahasakan dalam pasal 23 ayat (1) UUPA : tentang hak milik.

Peraturan Pemerintah (PP) No.10 Tahun 1961 yang kemudian di sempurnakan dengan PP No.24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, merupakan peraturan yang mengatur pendaftaran tanah secara spesifik. Dengan berkembangnya pengetahuan masyarakat yang semakin luas dan kebutuhan tanah yang semakin, Maka sangat dibutuhkan perhatian dari setiap warga negara untuk memiliki kesadaran dalam melakukan pendaftaran hak atas tanah demi menghindari terjadinya konflik atas tanah yang dikarenakan tidak terdapatnya bukti kepemilikan atas tanah yang disebut sengan sertifikat. Pihak yang memegang hak atas tanah adalah pihak yang memiliki sertifikat tanah tersebut, mereka memiliki kedudukan lebih, karna sertifikat merupakan alat bukti yang kuat dan memiliki kedudukan secara hukum dibandingkan dengan alat bukti tertulis lainnya.⁵ Dalam pasal 31 ayat (3) dalam PP No 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah telah dengan tegas dinyatakan bahwa dalam penyerahan sertifikat hanya di perbolehkan untuk diserahkan kepada pihak yang namanya terdapat dalam buku tanah sebagai pemegang hak atau pihak yang telah diberikan kuasa olehnya. Suatu sertifikat tanah harus dianggap benar sampai pengadilan yang membuktikan dengan alat bukti – alat buktinya,

⁵ Chomzah Ali Achmad, 2002 *Hukum Pertanahan*. Jakarta, Prestasi Pustaka. Juli..

termasuk nama yang terdapat dalam sertifikat tersebut merupakan nama pemilik sah atas obyek suatu tanah tersebut.⁶

Dalam UU No. 5 tahun 1960 tentang UUPA memaparkan bahwa Dalam pengelolaan, pengembangan administrasi pertanahan dan semua proses yang berhubungan dengan pertanahan, Presiden dibantu oleh Badan Pertanahan Nasional untuk mengelolanya tentunya dengan berpedoman kepada kebijakan-kebijakan yang di tetapkan Presiden seperti, pemilikan, penggunaan, penguasaan tanah, penetapan hak-hak atas tanah, serta pengukuran dan pendaftaran tanah.⁷ Dalam proses penerbitan sertifikat, BPN akan melakukan pemeriksaan data-data yaitu data fisik dan data yuridis dari suatu tanah. Yang dicakup dalam data fisik seperti luas, letak, dan batas bidang tanah. Sedangkan yang di cakup dalam data yuridis yaitu subyek hak, alas hak dan pembebanan hak atas tanah. Untuk memperoleh data - data tersebut yaitu melalui pemeriksaan terhadap obyek tanah tersebut, dengan melakukan pengecekan ulang seperti pengukuran ulang, dan menyingkronkan sertifikat dengan data yang terdapat di lapangan. Sertifikat memiliki kedudukan sebagai bukti surat yang berkualifikasi sebagai data otentik hal ini dijelaskan dalam pasal 164 HIR dan Pasal 1866 KUH. Pendaftaran hak atas tanah merupakan salah satu upaya untuk mengurangi terjadinya konflik atas tanah – tanah masyarakat, hal ini telah diatur sebagaimana dalam Pasal 3 PP No.24 Tahun 1997.

⁶ Mudjiono. 1992, *Hukum Agraria*. Yogyakarta. (Yogyakarta : Penrebit Liberty Cetakan Pertama ,

⁷ Boedi Harsono, 1994, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya –Jilid I*, Jakarta, Djambatan.

Sertifikat merupakan bukti kepemilikan suatu obyek tanah yang kedudukannya sangat penting maka dari itu pemilik dari sertifikat tersebut diminta untuk selalu menjaga dan merawat keberadaannya, selalu ditempatkan di tempat yang aman agar tidak hilang.⁸ Sedangkan yang menjadi perhatian khusus kantor pertanahan adalah pada kenyataannya kasus kasus hilangnya sertifikat masih marak terjadi, kesadaran masyarakat terhadap pentingnya menjaga keberadaan sertifikat hak atas tanah ini masih kurang. Kantor pertanahan dapat menindak lanjuti kasus kasus ini apabila obyek tanah tersebut telah terdaftar melalui laporan kehilangan dari pemilik tanah tersebut demi menghindari oknum oknum yang tidak bertanggung jawab yang dengan sengaja memanfaatkan situasi kondisi ini. Dalam PP No.24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah pada pasal 57 ayat 1 dimana dijelaskan bahwa permohonan terhadap penerbitan sertifikat pengganti harus di lakukan oleh pemegang hak atas tanah tersebut. Permohonan dapat dikabulkan dengan permohonan sebagai pengganti sertifikat yang hilang, rusak, ganti blanko, atau yang tidak diserahkan kepada pembeli lelang apabila terdapat dalam suatu lelang eksekusi. Dalam pasal diatas juga mengatur ketentuan penerbitan sertifikat pengganti karna hilang. Peraturan Menteri Agrarian / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan pendaftaran tanah Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah ketentuan ketentuan ini yang mengatur lebih lanjut

⁸ Herman Hermit, 2004 ,*Cara Memperoleh Sertifikat Tanah hak Milik,Tanah Negara Dan Tanah Pemda*, Bandung, Mandar Maju.

tentang pendaftaran tanah. Sebagaimana yang telah dilakukan penulis dalam melakukan pra penelitian ke Kantor Pertanahan Kabupaten Kotawaringin Barat bahwa Kantor Kabupaten Kotawaringin Barat juga telah menerima 18 laporan kasus hilangnya sertifikat hak atas tanah dari pemilik hak atas tanah. Dari uraian diatas mengingat pentingnya sertifikat hak milik atas tanah, maka penulis tertarik untuk mengkaji lebih dalam lagi mengenai tanggung jawab BPN wilayah Kabupaten Kotawaringin Barat terhadap penerbitan sertifikat pengganti.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana prosedur penerbitan sertifikat pengganti oleh BPN wilayah Kabupaten Kotawaringin Barat?
2. Bagaimana tanggung jawab BPN wilayah Kabupaten Kotawaringin Barat terhadap penerbitan sertifikat Pengganti?

C. Tujuan Penelitian

1. Tujuan Objektif
 - a) Untuk mengetahui dan mengkaji tentang pelaksanaan penerbitan sertifikat pengganti hak milik atas tanah karena hilang oleh BPN wilayah Kabupaten Kotawaringin Barat.
 - b) Untuk mengetahui dan mengkaji tentang tanggung jawab BPN wilayah Kabupaten Kotawaringin Barat terhadap penerbitan sertifikat Pengganti.

2. Tujuan Subjektif

Untuk memenuhi tugas penulisan hukum guna memperoleh gelar kesarjanaan dalam bidang hukum pada Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

- a) Untuk memberikan sumbangan ilmu pengetahuan yang berkaitan dengan tanggung jawab BPN wilayah Kabupaten Kotawaringin Barat terhadap penerbitan sertifikat pengganti
- b) Memberikan gambaran yang berkaitan dengan tanggung jawab BPN wilayah Kabupaten Kotawaringin Barat terhadap penerbitan sertifikat pengganti.

2. Manfaat Praktis

- a) Bagi Masyarakat
Memberikan pemahaman kepada masyarakat tentang tanggung jawab BPN wilayah Kabupaten Kotawaringin barat terhadap penerbitan sertifikat pengganti dan masukan bagi instansi yang bersangkutan.
- b) Bagi instansi

- 1) Dengan adanya penelitian ini membantu pihak BPN untuk meningkatkan kecermatan dalam menghadapi konflik terkait penerbitan sertifikat pengganti.
 - 2) Penelitian ini dapat menjadi sumbangan bacaan bagi perpustakaan hukum di Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.
- c) Bagi Penulis
- Sebagai salah satu prasyarat untuk memenuhi tugas akhir.