

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Negara yang sedang berkembang, Indonesia harus giat melaksanakan pembangunan disegala bidang. Tujuan utama pembangunan yang harus dicapai adalah terciptanya kualitas masyarakat yang adil dan makmur. Salah satu tujuan pembangunan adalah merubah secara fundamental struktur perekonomian Indonesia secara bertahap, yaitu dari struktur yang bersifat agraris ke arah struktur yang lebih seimbang antara sektor pertanian, industri dan jasa. Dengan demikian pertumbuhan ekonomi harus diarahkan untuk meningkatkan pendapatan masyarakat serta mengatasi ketimpangan ekonomi dan kesenjangan sosial dan juga didukung oleh peningkatan produktivitas dan efisiensi, serta sumber daya manusia yang berkualitas.

Negara Indonesia masih bercorak agraris. Sehingga hubungan manusia dengan tanah masih menunjukkan pertalian yang sangat erat sekali, hal demikian dapat dimengerti dan dipahami karena tanah merupakan tempat tinggal dan merupakan sumber kehidupan manusia.

Sesuai dengan sifatnya dan kodratnya, manusia mempunyai sifat diri tunggal yaitu kesatuan /kebetulan sebagai makhluk individu dan makhluk sosial yang mempunyai norma-norma yang dikaitkan dengan saksi sebagai jaminan agar tertib bermasyarakat dipatuhi, maka hubungan manusia dengan tanah memperoleh kedudukan yang sangat penting. Dalam masa pembangunan sekarang ini, tanah dan sungai diperlukan untuk penyelenggaraan pembangunan misalnya untuk perumahan, *real estate*, perumahan, industri serta sarana penyelenggaraan pemerintah baik di daerah maupun pusat, disamping itu dalam kenyataan sehari-hari tanah

merupakan masalah yang sangat pelik karena persediaan tanah sangat terbatas, sedangkan jumlah penduduk semakin bertambah.

Bangsa Indonesia selama ini senantiasa melaksanakan pembangunan guna meningkatkan taraf hidup masyarakat yang masih rendah. Taraf hidup masyarakat tercermin dari tingkat pendapatan perkapita masyarakat. Masyarakat kita masih banyak yang menggantungkan hidupnya pada sektor pertanian. Pemerintah telah mengusahakan adanya kemajuan serta peningkatan pendapatan dari sektor ini tanpa mengabaikan sektor yang lain. Hal ini dimaksudkan untuk tercapainya perkembangan yang selaras, serasi dan seimbang dalam semua sektor kehidupan.

Sektor pertanahan merupakan sektor yang penting bagi Indonesia, karena Indonesia merupakan negara yang sedang berkembang dan merupakan negara agraris. Pembangunan di sektor ini diharapkan dapat meningkatkan perkenomian di Indonesia. Pembangunan pertanian yang berhubungan dengan tanah di Indonesia pada hakekatnya bertujuan untuk meningkatkan taraf hidup masyarakat, yang mempunyai norma-norma yang dikaitkan dengan saksi sebagai jaminan agar tertib bermasyarakat dipatuhi, maka hubungan manusia dengan tanah memperoleh kedudukan yang sangat penting. Dalam masa pembangunan sekarang ini, tanah dan sungai diperlukan untuk penyelenggaraan pembangunan misalnya untuk perumahan, *real estate*, perumahan, industri serta sarana penyelenggaraan pemerintah baik di daerah maupun pusat, disamping itu dalam kenyataan sehari-hari tanah merupakan masalah yang sangat pelik karena persediaan tanah sangat terbatas, sedangkan jumlah penduduk semakin bertambah.

Bangsa Indonesia selama ini senantiasa melaksanakan pembangunan guna meningkatkan taraf hidup masyarakat yang masih rendah. Taraf hidup masyarakat tercermin dari tingkat

pendapatan perkapita masyarakat. Masyarakat kita masih banyak yang menggantungkan hidupnya pada sektor pertanian. Pemerintah telah mengusahakan adanya kemajuan serta peningkatan pendapatan dari sektor ini tanpa mengabaikan sektor yang lain. Hal ini dimaksudkan untuk tercapainya perkembangan yang selaras, serasi dan seimbang dalam semua sektor kehidupan.

Sektor pertanian merupakan sektor yang penting bagi Indonesia, karena Indonesia merupakan negara yang sedang berkembang dan merupakan negara agraris. Pembangunan di sektor ini diharapkan dapat meningkatkan perkenomian di Indonesia. Pembangunan pertanian yang berhubungan dengan tanah di Indonesia pada hakekatnya bertujuan untuk meningkatkan taraf hidup masyarakat,

Perkembangan masalah pertanian meningkat sejalan dengan perkembangan penduduk dan sebagai konsekuensinya berkembang pula kebutuhan akan tanah. Untuk itulah maka harus dilakukan pengaturan yang efektif dan efisien. Dalam hal ini pemerintah perlu menyediakan suatu perangkat hukum yang tertulis, lengkap dan jelas serta dilaksanakan dengan suatu konsekuensi yang tinggi dan konsisten sesuai dengan jiwa yang terkandung di dalam isi ketentuan-ketentuannya. Selain itu dalam menghadapi suatu kasus atau perbedaan pendapat yang ada pada masyarakat diperlukan juga pendataan tanah. Hal ini bertujuan agar supaya masyarakat dapat membuktikan hak atas tanah yang dikuasainya, untuk dapat dijadikan keterangan atau informasi yang diperlukan dalam melakukan suatu perbuatan hukum mengenai tanah serta bagi pemerintah sendiri dapat dengan mudah melakukan kebijakan di bidang pertanian.

Pengaturan penguasaan, kepemilikan dan penggunaan tanah secara regional dilakukan setelah berlakunya Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok

Agraria, yang di dalamnya mengatur mengenai hubungan antara tanah dengan bangsa Indonesia, diantaranya pada Pasal 1 ayat (1) dan ayat (3) Undang-Undang Pokok Agraria.

Di antara sekian banyak persoalan yang menyangkut hukum tanah adalah masalah peralihan hak atas tanah dan cara pendaftarannya untuk memperoleh atas hak atau sertifikat yang menarik hati penulis untuk menelitinya. Hal ini disebabkan disamping peralihan merupakan salah satu bentuk perubahan status kepemilikan atas tanah, juga karena sebelum tahun 1960 di Indonesia berlaku dualisme dalam hukum agraria yang bersumber pada hukum adat dan bersumber pada hukum perdata (KUH Perdata).

Keadaan demikina mengakibatkan sering terjadinya kesulitan – kesulitan praktis di dalam pelaksanaan peralihan hak atas tanah serta cara mendapatkan suatu atas hak, sebab dengan adanya dualisme dalam hukum agrarian ini, dapat dijumpai adanya hak – hak atas tanah yang tunduk pada hukum adat seperti hak ulayat, tanah gogolan dan sebagainya, juga terdapat hak – hak atas tanah yang timbul pada timbul pada hukum barat seperti *eigendom*, hak *erfpaht* dan hak *postal*.

Mengenai cara untuk mendapat atas hak / sertifikat tanah pun terdapat perbedaan antara hukum adat dan hukum barat. Sejak tanggal 24 september 1960, dualisme dalam hukum agrarian telah berakhir dengan diundangkan dan mulai bergabung Undang – Undang Pokok Agraria (UUPA).

Hukum agrarian yang baru ini didasarkan atas satu hukum yaitu hukum adat. Ketentuan ini dinyatakan Pasal 5 UUPA yang menyebutkan : Hukum Agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara yang didasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan

peraturan-peraturan yang tercantum dalam Undang-Undang ini dengan peraturan-peraturan yang bersandar pada hukum agama.

Tanah dan manusia yang dalam hal ini bangsa Indonesia tidak dapat terpisahkan antara satu dengan yang lainnya, manusia membutuhkan tanah untuk tempat tinggal dan memenuhi segala kebutuhan hidupnya dan tanah membutuhkan manusia untuk diolah agar berfungsi dengan baik, bertambah subur, dan dicegah kerusakannya. Sebagai Hukum Dasar dalam ketentuan dibidang pertanahan UUPA juga mengatur berbagai macam-macam hak atas tanah yang berfungsi untuk menjamin kepastian hukum mengenai kepemilikan tanah.

Berlakunya UUPA dan peraturan-peraturan pelaksanaan adalah untuk merombak hukum agraria lama yang bersifat dualisme dengan meletakkan dasar-dasar hukum agraria nasional sehingga tercipta satu kesatuan hukum dibidang hukum agraria di seluruh wilayah Indonesia. Dalam kenyataannya sebelum tahun 1960 terdapat dualisme di bidang hukum agraria dan sesudah tahun 1960 yang berlaku ketentuan UUPA (Hukum Agraria baru) beserta peraturan dan pelaksanaannya, dimana tidak menutup kemungkinan pelaksanaan peralihan hak atas tanah dan cara pendaftarannya belum dilaksanakan sepenuhnya menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku saat ini.

Perkembangan penduduk dan meningkatnya permasalahan di bidang pertanahan, serta pembangunan yang semakin meningkat dengan pesat maka perlu dilakukan pengaturan tentang jaminan kepastian hukum terutama dibidang pertanahan, usaha pemerintah dalam rangka penataan kembali penggunaan dan penguasaan serta pemilikan tanah terus dilaksanakan, maka pendaftaran tanah berperan sangat penting untuk mewujudkan suatu kepastian hukum di seluruh Indonesia. Dalam UUPA mengatur mengenai jaminan kepastian yang dituangkan dalam Pasal 19 ayat (1) bahwa :

“Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah” Realisasi ketentuan Pasal 19 ayat (1) tersebut di atas dilaksanakan Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961, kemudian disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang kemudian ditindak lanjuti dengan peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 tentang Peraturan Pelaksanaannya.

Maksud atau arti daripada Pendaftaran Tanah menurut Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 adalah rangkaian 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 bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 juga dinyatakan bahwa Pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan azas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka. Artinya bahwa semua ketentuan pokok maupun prosedurnya mudah dipahami oleh pemegang hak atas tanah, data yang di cantumkan sebelumnya telah diteliti secara cermat, dapat dijangkau oleh segala lapisan masyarakat termasuk masyarakat golongan ekonomi lemah, data yang ada senantiasa terpelihara dengan baik, akurat, berkesinambungan, sehingga hasilnya benar-benar dapat memberikan kepastian hukum, dapat mengikuti setiap perubahan/peralihan yang terjadi mengenai hak atas tanah.

Atas dasar uraian di atas, penulis terdorong untuk mengambil judul:

PERALIHAN DAN PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH DI KECAMATAN
PEKALONGAN TIMUR KOTA PEKALONGAN.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang sebagaimana telah diuraikan di atas maka dapat dirumuskan sebagai berikut:

1. Bagaimanakah Pelaksanaan peralihan serta cara pendaftaran hak atas tanah di wilayah kecamatan Pekalongan Timur?
2. Permasalahan apa saja yang timbul dalam kaitannya dengan pelaksanaan peralihan serta pendaftaran hak atas tanah di kecamatan Pekalongan Timur Kota Pekalongan?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui pelaksanaan peralihan cara pendaftaran hak atas tanah di wilayah Kecamatan Pekalongan Timur Kota Pekalongan.
2. Untuk mengetahui permasalahan-permasalahan yang timbul dalam pelaksanaan peralihan serta pendaftaran hak atas tanah, di Kecamatan Pekalongan Timur Kota Pekalongan.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Akademik

- a. Sebagai perbendaharaan kepustakaan sebagai bahan pengkajian lebih lanjut.
- b. Untuk mengetahui pentingnya atas hak atau sertifikat serta mengerti prosedur dan cara pendaftarannya.

2. Manfaat Praktis

- a. Untuk mengetahui tentang pelaksanaan peralihan dan pendaftaran hak atas tanah di wilayah Kecamatan Pekalongan Timur Kota Pekalongan.
- b. Untuk mengetahui permasalahan-permasalahan pelaksanaan peralihan serta pendaftaran hak atas tanah, di Kecamatan Pekalongan Timur Kota Pekalongan.