

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Negara kesatuan Republik Indonesia yang berdasarkan Undang-Undang Dasar 1945 adalah Negara hukum (konstitusional) yang memberikan jaminan dan memberikan perlindungan atas hak-hak warga Negara, antara lain hak warga Negara untuk mendapatkan, mempunyai dan menikmati hak milik.

Hak milik sangat penting bagi manusia untuk dapat melaksanakan hidupnya di dunia. Semakin tinggi nilai hak milik atas suatu benda semakin tinggi pula penghargaan yang diberikan terhadap benda tersebut. Tanah adalah salah satu milik yang sangat berharga bagi umat manusia. Sehingga tanah ditempatkan sebagai suatu bagian penting bagi kehidupan manusia. Seiring dengan berkembangnya jumlah penduduk, kebutuhan akan tanah terus meningkat. Kebutuhan-kebutuhan tersebut kadang-kadang menimbulkan perselisihan kepentingan sehingga masalah pertanahan menjadi hal yang sering dihadapi oleh masyarakat.

Arti penting tanah bagi manusia sebagai individu maupun negara sebagai organisasi masyarakat yang tertinggi, secara konstitusi diatur dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang menyatakan bahwa: “ Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat “. Sebagai tindak lanjut dari Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang berkaitan dengan bumi atau tanah, maka dikeluarkanlah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang

Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang selanjutnya lebih dikenal dengan sebutan UUPA.

Dalam hukum agrarian dikenal macam-macam hak atas tanah sebagaimana tercantum dalam Undang-Undang Pokok Hukum Agraria Pasal 16 yaitu : 1) Hak Milik, 2) Hak Guna Usaha (HGU), 3) Hak Guna Bagunan (HGB), 4) Hak Pakai (HP), 5) Hak Sewa, 6) Hak Membuka Hutan, 7) Hak Memungut Hasil Hutan, 8) Hak Lain-Lain.¹

Hak atas tanah merupakan hal yang melekat yang tidak dapat dihilangkan begitu saja. Hak atas tanah, salah satunya diperoleh setelah melakukan suatu transaksi, misalnya jual beli. Meskipun telah dilakukan transaksi jual beli, tidak secara otomatis hak atas tanah beralih kepada pembeli, karena terlebih dahulu harus melalui tahapan-tahapan tertentu agar kepemilikan tanah dapat beralih dari pihak yang satu ke pihak yang lainnya.

Tanah yang sudah didaftarkan harus memiliki bukti-bukti autentik yang tentunya dalam bentuk tertulis. Bukti autentik tersebut dibuat dalam bentuk sertifikat atas tanah. Dengan diterbitkannya sertifikat tanah, secara yuridis, negara mengakui kepemilikan atas suatu tanah terhadap mereka yang namanya terdaftar dalam sertifikat tanah tersebut. Dengan demikian, pihak lain tidak dapat mengganggu gugat kepemilikan atas tanah tersebut.²

Pendaftaran tanah yang dilakukan di Badan Pertanahan Kabupaten Gorontalo berdasarkan hasil pengamatan yang dilakukan oleh peneliti dilakukan belum efektif. Hal ini diakibatkan antara lain pihak yang mengusulkan untuk

¹ Urip Santosa, 2007, *Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah*, Jakarta, Kencana, Hal. 75.

² Jimmy Joses Senbiring, 2010, *Panduan Mengurus Sertifikat Tanah*, Jakarta, Transmedia, Hal. 21-22.

melakukan pengalihan hak atas tanah masih belum berdasarkan ketentuan Pasal 37 Ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang mengisyaratkan bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik suatu rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Ketentuan Pasal 12 Ayat (1) huruf b menyebutkan bahwa kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi pembuktian hak dan pembukuannya. Ketentuan tersebut mensyaratkan bahwa pendaftaran tanah haruslah berdasarkan alas hak yang jelas seperti akta jual beli, hibah dll. Pengalihan hak atas tanah dari data awal yang diperoleh masih menggunakan surat keterangan yang di keluarkan oleh pejabat pemerintah desa tentang kepemilikan tanah tersebut. Dari data yang diperoleh dari Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gorontalo untuk tahun 2012 terdapat kegiatan peralihan jual beli sebanyak 567, peralihan hibah sebanyak 41, peralihan waris sebanyak 140, peralihan pembagian hak bersama sebanyak 17. Untuk tahun 2013 peralihan jual beli sebanyak 764, peralihan hibah sebanyak 38, peralihan waris sebanyak 187, peralihan pembagian hak bersama sebanyak 43. Untuk tahun 2014 peralihan jual beli sebanyak 864, peralihan hibah sebanyak 38, peralihan waris sebanyak 187, peralihan pembagian hak bersama sebanyak 43.

Berdasarkan uraian tersebut diatas, maka akan dibahas lebih dalam lagi disebuah penelitian hukum dengan judul ”EFEKTIFITAS PASAL 37 AYAT 1 PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH DI BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN GORONTALO ”.

1.2 Rumusan Masalah

Sesuai dengan latar belakang masalah diatas, maka penulis merumuskan masalah- masalah yang diteliti adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana efektifitas Pasal 37 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gorontalo?
2. Upaya apa yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gorontalo untuk menjalankan amanat Pasal 37 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gorontalo?

1.3 Tujuan Penulisan

Berdasarkan permasalahan yang telah dikemukakan diatas, maka tujuanyang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis bagaimana efektifitas Pasal 37 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gorontalo.?

2. Untuk mengetahui dan menganalisis Upaya apa yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gorontalo untuk menjalankan amanat Pasal 37 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gorontalo.?

1.4 Manfaat Penulisan

Melalui penelitian yang dilakukan, maka diharapkan dapat memberikan manfaat baik secara teoritis maupun secara praktis.

a. Secara Teoritis

Diharapkan penelitian dapat berguna bagi pengembangan ilmu pengetahuan hukum, khususnya hukum pertanahan yang berhubungan dengan pendaftaran peralihan hak atas tanah.

b. Secara Praktis

Hasil penelitian ini dapat dijadikan kontribusi bagi pengambilan kebijakan dalam menyelesaikan permasalahan tentang pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah yang sesuai dengan asas dan tujuan pendaftaran tanah yang berlaku anatar lain :

1. Bagi Pemerintah diharapkan hasil penelitian ini dapat berguna bagi pemerintah untuk menjadi dasar dalam meningkatkan pemahaman aparat pemerintah Desa dalam memberikan suatu pernyataan kepemilikan melalui surat keterangan;
2. Bagi Badan Pertanahan Nasional, penelitian ini diharapkan menjadi suatu bahan pertimbangan dalam mengeluarkan bukti kepemilikan dan penguasaan tanah berupa sertipikat agar dapat mempertimbangkan ketantuan-ketentuan

yang terdapat dalam Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

3. Bagi masyarakat, diharapkan penelitian ini dapat menambah pengetahuan dan pemahaman masyarakat tentang Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sehingga dalam kepengurusan sertipikat sudah berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku.