

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Negara kesatuan republik Indonesia yang berdasarkan UUD 1945 adalah Negara hukum (konstitusional) yang memberikan jaminan dan memberikan perlindungan atas hak-hak warga Negara, antara lain warga Negara untuk mendapatkan, mempunyai, dan menikmati hak milik.¹

Menurut Undang-Undang RI Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dalam Pasal 1 bahwa seluruh bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya dalam wilayah Republik Indonesia, sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa adalah bumi, air dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional.²

Tanah mempunyai peranan yang penting dan strategis bagi kehidupan manusia. Tanah dimaknai sebagai sumber kehidupan bagi manusia karena disinilah manusia hidup. karena itulah tanah bukan saja dilihat dari hubungan ekonomis sebagai salah satu faktor produksi. Tetapi lebih dari itu tanah mempunyai hubungan emosional dengan masyarakat, terlebih lagi masyarakat Indonesia sebagian besar penduduknya hidup disekitar daerah pertanian.

¹ Adrian sutedi *peralihan hak atas tanah dan pendaftaramya*2014, hlm 1 Jakarta Sinar Grafika

² Arba, *hukum agraria Indonesia*2015, hlm 2 sinar grafika, Jakarta

Pentingnya arti tanah bagi kehidupan manusia adalah karena kehidupan manusia itu sama sekali tidak dapat dipisahkan dari tanah. Mereka hidup diatas tanah dan memperoleh bahan pangan dengan cara mendaya gunakan tanah. Tanah dan bangunan merupakan salah satu kebutuhan pokok manusia yang mempengaruhi eksistensi tiap-tiap individu karena setiap manusia membutuhkan tempat unutup untuk menetap. Hak-hak atas tanah mempunyai peranan sangat penting dalam kehidupan manusia ini, makin maju masyarakat, makin padat penduduknya, akan menambah lagi pentingnya kedudukan hak-hak atas tanah itu.

Mengingat besarnya peranan hak-hak atas tanah dengan makin meningkatnya harga tanah, maka sesuai dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 5 tahun 1960 UUPA Pasal 26 bahwa jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk peralihan hak milik serta pengawasannya diatur oleh Pemerintah. Dalam melaksanakan perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah harus dilakukan dan dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah (PPAT).³

Dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 dalam pasal 1 yang dimaksudkan bahwa pendaftaran tanah adalah rangkain kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus , berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah

³ Nanang Puji, *Praktek jual beli Tanah menurut UU NO 5 Tahun 1960 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)*, (Study di desa Podorejo Kec. Sumbergempol Kab. Tulungagung), (Skripsi), Universitas Negeri Surabaya, 2010, hlm 20-21

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 membebani.

Hukum pertanahan tidak terlepas dari sistem sosial, yang mana salah satu syarat untuk memperoleh Hak atas tanah harus melalui prosedur pendaftaran tanah yang tujuan pokoknya adalah adanya kepastian hak atas tanah. Selain itu, pendaftaran yang dilakukan atas hak seseorang mencegah klaim seseorang atas tanah kecuali dia lebih berhak dan dapat mengajukan ke pengadilan negeri setempat dengan membuktikan tentang kebenaran haknya itu sesuai dengan asas pendaftaran tanah yang negatif yang dianut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.⁴

Selain PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dalam dalam KUHperdata BAB KETIGA Tentang Hak Milik di jelaskan pada Pasal 571 “ Hak milik atas sebidang tanah mengandung di dalamnya, kemilikan atas segala apa yang ada di atasnya dan di dalam tanah.”⁵

Dari banyaknya peraturan yang di jelaskan di atas masih banyak juga masyarakat yang memiliki tanah dengan tidak mempunyai hak kepemilikan atau sertifikat tanah khususnya yang terjadi di Kabupaten Gorontalo Utara yang luas wilayah 1,676,15 km² dengan jumlah penduduk 122,124 jiwa, wilayah Kabupaten Gorontalo Utara sebagian besar adalah perbukitan rendah dan dataran tinggi, dengan

⁴ *Ibid* hlm 23

⁵ R. Subekti dan R. Tjitrosudibio *kitab undang-undang hukum perdata*, Pasal 571 hlm. 171 Jakarta pradnya paramita tahun 2007

luas wilayah yang cukup luas dan dengan jumlah penduduk yang terbilang banyak membuat penduduk dituntut dengan berbagai macam kebutuhan seperti kebutuhan tempat tinggal dan tempat untuk membangun usaha. Tak bisa di pungkiri jika banyak masyarakat yang ingin membeli tanah demi keperluan untuk memenuhi kebutuhan mereka.

Dalam Hukum tanah Adat di jelaskan dalam Hak membuka Tanah bahwa seseorang warga persekutuan berhak untuk membuka tanah dan mengerjakan tanah itu terus-menerus dan menanam pohon diatas tanah itu sehingga ia mempunyai hak milik atas tanah itu. Hak milik itu dapat di peroleh meskipun hak mengerjakan tanah itu praktis tidak boleh lebih dari satu atau dua tahun pemanenan.⁶

Namun kenyataanya yang terjadi tidak seperti di Indonesia khususnya di Desa Imana, masyarakat di Desa Imana ini masih erat hubungannya dengan masyarakat adat karena mereka memiliki tanah hanya dengan cara membuka sebidang tanah yang masih berupa hutan kemudian di bersihkan dan setelah itu di buat lahan perkebunan, tapi oleh masyarakat ini tidak sampai disitu saja melainkan tanah tersebut di perjual belikan juga meskipun tidak memiliki surat tanah maupun sertifikat tanah.

Dalam pemenuhan kebutuhan tentulah masyarakat membutuhkan tanah untuk dijadikan dasar utama. Oleh karena itu masyarakat melakukan apa saja agar mendapatkan lahan atau tempat bagi mereka untuk membangun tempat tinggal dan juga tempat usaha. Bisa kita lihat bahwa perilaku masyarakat di seluruh wilayah Indonesia maupun masyarakat yang ada di Kabupaten Gorontalo Utara cenderung

⁶ Syamsuddin Pasamai. *Sosiologi dan Sosiologi Hukum*. halm 31 2014, Arus Timur. Makassar

lebih suka dengan cara-cara yang sederhana atau instan, begitu pula dengan cara mendapatkan tanah, di zaman sekarang yang bahkan diwilayah mereka sudah punya kelengkapan seperti kantor pertanahan, namun masih banyak masyarakat yang mau melakukan praktik jual beli tanah yang belum bersertifikat dan terdaftar. Meski dilarang namun tetap masih ada saja pihak yang melakukan praktik jual beli tersebut.

Walaupun hal ini di larang dalam ketentuan Pasal 37 PP Nomor 24 Tahun 1997. Sebelum akta jual beli dibuat PPAT, maka disyaratkan bagi para pihak untuk menyerahkan surat-surat yang diperlukan. Pendaftaran ditujukan agar kepemilikan tanah tersebut dibuktikan dengan kepastian pemilik tanah atau sertifikat, Dengan adanya kepastian hak setidaknya-tidaknya akan dapat mencegah terjadinya sengketa tanah. Dengan sertifikat tanah, maka jelaslah tanah tersebut sudah terdaftar di kantor pendaftaran tanah sehingga setiap orang dapat mengetahui bahwa tanah tersebut telah ada pemiliknya.⁷

Hal ini di buktikan dengan observasi awal yang di lakukan oleh peneliti di Desa Imana, Kecamatan Atinggola Kabupaten Gorontalo Utara yang masih melakukan praktik jual beli tanah tersebut, sesuai dengan penuturan dari salah satu kepala dusun yang ada di desa tersebut bahwa dalam kurun 3 tahun terakhir ini ada sekitar 8 kasus Praktik jual beli tanah yang belum bersertifikat dan terdaftar. Dan kasus tanah yang tidak bersertifikat tersebut adalah tanah perkebunan yang digarap oleh masyarakat⁸.

⁷ Ali Achmad chomzah, *Hukum Pertanahan*, hlm 17, 2003 Jakarta Prestasi Pustaka

⁸ Hasil wawancara dengan Kepala Dusun Desa Imana

Hal ini yang menjadikan salah satu alasan peneliti mengangkat kasus tersebut menjadi judul skripsi dalam penelitian ini.

Berdasarkan uraian di atas, maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul “PERAN PEMERINTAH DESA IMANA DALAM MENGATASI PRAKTIK JUAL BELI TANAH YANG BELUM BERSERTIFIKAT MENURUT PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH.

1.2 Rumusan Masalah

Dari latar belakang di atas maka dapat diambil rumusan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana peran Pemerintah Desa Imana, Kecamatan Atinggola Kabupaten Gorontalo Utara dalam mengatasi praktik jual beli Tanah yang belum bersertifikat dan terdaftar?
2. Kendala apa saja yang dihadapi Pemerintah Desa Imana, Kecamatan Atinggola Kabupaten Gorontalo Utara dalam praktik jual beli tanah yang belum bersertifikat dan terdaftar?

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui peran Pemerintah Desa imana, Kecamatan Atinggola Kabupaten Gorontalo Utara dalam mengatasi praktik jual beli tanah yang belum bersertifikat dan terdaftar.

2. Untuk mengetahui kendala-kendala yang dihadapi Pemerintah Desa Imana dalam mengatasi Praktik jual beli tanah yang belum bersertifikat dan terdaftar.

1.4 Manfaat Penelitian

a) Bagi Peneliti

1. Untuk memenuhi tugas guna memperoleh gelar Sarjana Hukum di Universitas Negeri Gorontalo
2. Sebagai masukan dan tambahan penulis dalam mengimplementasikan teori perkuliahan di lapangan terutama yang berkaitan dengan permasalahan jual beli tanah yang ada di Kabupaten Gorontalo Utara.

b) Bagi pengembangan ilmu

1. Sebagai masukan pada pejabat yang berwenang dalam mengambil keputusan.
2. Sebagai bahan pijakan (Referensi) pada penelitian serupa.

c) Bagi masyarakat

Sebagai bahan informasi dan sumbangan pikiran bagi siapa saja yang membaca skripsi ini.