

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Pada dasarnya Manusia memiliki sebuah ikatan yang erat secara alamiah dengan alam, yang dapat kita pahami bahwa setiap makhluk dimuka bumi termasuk manusia tidak akan bisa terlepas dari yang namanya tanah pada permukaan bumi yang dimana menjadi tempat tinggal manusia, bahwa tanah memiliki makna yang besar bagi manusia itu sendiri, dimana tempat mereka dilahirkan dan tempat mereka untuk di makam kan di kelak nanti, maka manusia sangat erat dengan yang dinamakan tanah seperti masyarakat dengan tanah.

Tanah merupakan sebuah bagian dari bumi pada bagian lapisan teratas yang di huni oleh manusia, tanah merupakan suatu objek bidang tanah yang di atur sesuai Hukum yang ada yaitu hukum agrarian, setiap tanah yang di atur oleh Hukum Pertanahan/Hukum Agraria ini merupakan tanah bagian dari bumi teratas atau permukaan teratas pada bumi, tanah dalam aspek yuridis mencakup beberapa hal yaitu yang selalu berkaitan langsung dengan kekuasaan pada bidang tanah yang di atur pada Pasal 4 ayat (1) UUPA, yang menjelaskan. (Dr.H.M. Arba, S.H., 2019) Atas dasar suatu setiap hak untuk dapat menguasai setiap bidang tanah dari Negara yang telah di atur pada Pasal 2 UUPA dapat di tentukan nya hak atas suatu pembuktian tanah kita dapat milik di atas permukaan bumi baik

individu atau bersama-sama dengan didasari oleh badan hukum. (Penjelasan umum atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, 2004)

Dengan di berikan nya atas hak bidang tanah baik dari individual atau badan hukum, dengan adanya hak dalam pengelolaan tanah yang diperbolehkan dalam pengambilan hak nya pada suatu bidang tanah tersebut sepanjang masih berkesinambungan dengan setiap aturan yang telah ada dengan ketentuan oleh pemerintahan beserta Undang-undang yang berlaku, maka dari itu terhadap pihak yang memiliki hak dalam tanah memiliki tanggung jawab dan dibebankan untuk mendaftarkan hak atas tanah yang di mana hal tersebut menjamin dan kesejahteraan masyarakat dan kepastian hukum. Namun tidak sepenuhnya dapat menjamin bahwa ketika sudah melakukan pendaftaran tanah sepenuhnya menjamin keamanan dalam kepemilikan tanah tersebut menuju suatu kepastian hukum bahwan seseorang pemilik hak tersebut akan mendapatkan keaslian atas haknya. (Adrian Sutedi, 2012)

Hak milik itu sendiri merupakan hak sepenuhnya terhadap penguasaan dan kepemilikan sesuatu yang di miliki baik itu dalam hukum pertanahan atau Agraria, Dalam hal ini Hak milik tidak mempunyai batasan waktu pada saat hak milik disahkan sesuai peraturan yang berlaku jika di lihat dari sudut pandang UU Pokok-pokok Agraria, bahwa setiap hak milik dalam sebidang tanah dapat diwariskan atau di berikan turun termurun kepada keluarga baik keluarga yang memiliki ikatan darah

maupun tidak ada ikatan darah tanpa memiliki batasan waktu sebagai mana pada Pasal 20 UUPA.(Dr.Irwan Permadi, S.H, 2017, p. 8)

Bahwa atas hak bidang tanah memiliki fungsi yang benar-benar penting terhadap setiap kehidupan manusia dimana memiliki keterikatan dalam suatu kehidupan, oleh karena itu dengan di bentuk nya suatu Undang-undang No.5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria. Bahwa setiap tanah yang berada di indonesia harus di lakukan pencatatan sesuai dengan aturan pemerintan yang di atur dalam pasal 19 ayat (1) UUPA 1960. Yang menjelaskan sebagai berikut “Untuk menjaminnya suatu Kepastian Hukum oleh pemerintah, dengan di adakanya kegiatan pendaftaran tanah diseluruh wilayah-wilayah Negara Indonesia berdasarkan ketentuan yang di atur oleh Peraturan Perintah”. Dilaksanakanya Pendaftaran Tanah guna mewujudkan kepastian hukum meliputi beberapa aspek antarlain status kepemilikan hak yang di dapat, status dalam kepastian objek hak dan status dalam kepastian subjek hak yang menghasilkan surat kepemilikan atas hak bidang tanah atau sertifikat hak milik berupa tanda bukti kepemilikan dan terjamin nya kepastian hukum demi memakmurkan masyarakat. (Urip Santoso, 2010, p. 2)

Maka dari itu bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah diselenggarakan atas keadaan masyarakat dan Negara, Tanah merupakan hajat hidup bagi manusia di bumi ini, maka setiap jengkal tanah jika dilihat dari sudut pandang hukum keagrariaan harus memiliki kejelasan statusnya dan

pemegang haknya. Seperti halnya Tanah Hak Milik (HM). Maka dari itu setiap individu masyarakat berhak menguasai atau memiliki sebidang tanah serta peruntukannya dalam kriteria-kriteria tertentu, bahwa ketentuan dalam setiap tanah harus didaftarkan kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN), dengan didaftarkanya tanah tersebut akan memiliki bukti kepemilikan tanah tersebut berupa sertifikat atas hak bidang tanah yang menjamin kepastian hukum, diatur dalam Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pada Pasal 3 menjelaskan tujuan dilaksanakannya pendaftaran tanah yaitu :

- a) Memberikan suatu perlindungan dan kepastian hukum terhadap setiap orang atas hak dari suatu bidang tanah, agar memudahkan dalam pembuktian setiap hak-haknya sebagai pemegang atas hak bidang tanah sebenarnya.
- b) Memiliki tujuan dalam memberikan informasi terhadap pihak-pihak pemerintah dengan telah terdaftarnya maka memudahkan pemerintah mendapatkan data dengan mengadakan suatu Perbuatan Hukum mengenai setiap bidang tanah.
- c) Memiliki tujuan agar terjadinya ketertiban suatu administrasi di bidang keagrariaan atau pertanahan.(Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, 1997)

Itulah merupakan alasan kenapa pemerintah mengadakan Pendaftaran tanah dan penertiban sertifikat guna terjaminnya atas hak bidang tanah itu sendiri demi menciptakan kesejahteraan masyarakat

yang dimaksud dalam perwujudan pada pendaftaran tanah ini terhadap UU No.5 Tahun 1960. dengan apa yang di jelaskan pada Pasal 19 UUPA ialah :

Demi menjaminya adanya suatu Kepastian..Hukum maka..pemerintah mengadakan pendaftaran..tanah Khususnya Untuk Semua Masyarakat Indonesia yang telah diatur oleh Peraturan..Pemerintah. Dalam Pendaftaran Tanah adanya pengukuran terhadap bidang tanah, Pendaftaran Tanah dengan memberikan berkas-berkas sebagai alat bukti terjamin ke absahanya, dengan terprogram nya Pendaftaran..Tanah ini memberikan pengangkatan terhadap Negara dan masyarakat. (Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, 1997)

Pada dasarnya dalam pembuktian yang wajib dimiliki oleh setiap masyarakat selain sertifikat yaitu berupa alat bukti formal, berdasarkan yang mengacu kepada Pasal 1866 KUHPdata yang berbunyi bahwa.

“ setiap alat-alat bukti terdiri atas, suatu bukti tulisan, Saksi-saksi, Prasangka-prasangka, adanya prasangka, dan Sumpah”,

Contohnya seperti adanya pendaftaran hak atas tanah yang berasal dari tanah milik adat atau konversi seperti halnya pendaftaran tanah milik adat kita memerlukan alas haknya seperti Letter C/ Kohir/Kikitir/Girik.

Pada jaman Penjajahan belanda, Letter C dapat digunakan Oleh petugas pemungut pajak untuk keperluan pembayaran pajak pada setiap masyarakat. Sehingga Letter C tersebut dapat dijadikan bukti kepemilikan atas tanah karena yang tercatat dalam buku tersebut sudah dikuasai bertahun-tahun. Dan diakui juga sebagai bukti kepemilikan yang sah di dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Pokok Agraria dan Peraturan pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, dalam pengambilan Letter C berada dikantor desa namun pada dasarnya walaupun Letter C/ Kohir/Kikitir/Girik. Meskipun sah, memiliki kekuatan pembuktian buku register pertanahan tidak bersifat sempurna atau kuat oleh karena itu Letter C tidak cukup kuat untuk di jadikan alat bukti tunggal di kantor pertanahan sehingga memerlukan dukungan dari beberapa bukti alas hak lainnya. Letter C tersebut termasuk dasar hukum dalam pembuatan akta tanah dan baik yang di buat oleh camat (PPATS) maupun pejabat pembuat akta tanah (PPAT).

Dalam pendaftaran tanah berkaitan dengan Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 46 Tahun 2002 yang menjelaskan mengenai biaya atas jenis penerimaan Negara bukan pajak yang berlaku pada badan pertanahan nasional bahwa hal ini di pandang perlu untuk menetapkan biaya atas jenis penerimaan Negara bukan pajak yang berlaku pada BPN. Yang dimana jenis penerimaan bukan pajak yang berlaku ketentuannya pada Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam penerimaan dari kegiatan :

- a. Pada pelayanan Pendaftaran Tanah;

- b. Pada pelayanan Pemeriksaan Tanah;
- c. Pada pelayanan Informasi Pertanahan;
- d. Pelayanan Konsolidasi Tanah Secara Swadayan;
- e. Pelayanan Redistribusi Tanah Secara Swadayan;
- f. Adanya penyelenggaraan Pendidikan Program Diploma I pengukuran dan pemetaan Kadastral dan;
- g. Pelayanan Penetapan Hak atas Tanah

Dengan adanya point-point yang di atas sesuai dengan Pasal 2 PP Nomor 46 Tahun 2002 hanya pada bagian-bagian tertentu yang dapat biaya atas jenis penerimaan Negara bukan pajak yang berlaku pada BPN.(Peraturan Pemerintah No.46 Tahun 2002 Tentang Tarif Atas Jenis Penerimaan Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Badan Pertanahan Nasional., 2002)

Sedangkan dalam Pendaftaran tanah adat memiliki tahapan tahapan setiap loket nya di Badan Pertanahan Nasional BPN yang dimana pemohon dapat bukti pembayaran atau resi dari BPN dengan menunggu terbitnya sertifikat hak milik dengan tempo sekurang-kurangnya 60 (enam puluh) hari setelah proses permohonan dan pengukuran tanah yang sudah selesai diberikan ke pada kantor pertanahan. Pada proses pendaftaran tanah akan tetap berlangsung yang mana dilakukan pengolahan data dan penelitian data yuridis yang bertujuan untuk mengecek apakah dokumen-dokumen yang di serahkan oleh pemohon kepada kantro Pendaftaran Tanah sudah memenuhi.

Untuk mendapatkan bidang-bidang tanah yang akan dipetakan diukur untuk mendapatkan batasan-batasan tanah yang diupayakan penataan batas berdasarkan kesepakatan para pihak yang berkepentingan. Pada tahapan selanjutnya panitian A akan mengumumkan bidang tanah di kantor Pertanahan dan kantor desa dimana objek tanah yang bersangkutan selama 60 Hari berturut turut, dengan adanya pengumuman di kantor Pertanahan dan Desa apabila merasa ada tanahnya yang diambil oleh pihak pemohon atau adanya tanah sengeketa maka akan diselesaikan terlebih dahulu baik dengan cara musyawarah atau melalui penetapan pengadilan, sebaliknya apabila 60 hari pengumuman tidak ada sanggahan, maka pihak pertanahan akan melakukan penerbitan sertifikat.

Didalam proses pendaftaran tanah milik adat atau pertama kali ini jangka waktu mulai dari saat pemohon pertama kali melakukan pendaftaran tanah sampai dengan selesai adalah 98 hari kerja.

Menyangkut pada permasalahan pendaftaran tanah ini karena belum terciptanya sepenuhnya jaminan kepastian hukum yang akan menimbulkan suatu gejala dalam penguasaan dan pengusahaan dalam bidang tanah yang belum terdaftar atas hak nya, yang memberikan akibat terhadap masyarakat yang dirugikan oleh oknum atau pihak yang tidak bertanggung jawab yang menjadikanya suatu hambatan dilapangan terhadap masyarakat dalam Pendaftaran tanah secara sporadik yang dimana adanya tambahan pengambilan biaya tambahan dalam

pengambilan Letter C di kantor desa dengan harga Setiap permeter dengan pungutan diluar biayan Rp10.000,- /Rp.20.000,- per meter.

Pada proses pendaftaran tanah dari pertama kali melakukan pendaftaran tanah sampai selesai hanya menghabiskan waktu 98 hari kerja. Akan tetapi didalam praktek lapangan dari pertamakali pemohon mendaftarkan sampai dengan selesainya sertifikat menjadi 8 bulan – 1 tahun 6 bulan. (Peraturan Kepala BPN RI No.1 Tahun 2010 Lampiran I,II, 2010)

Berdasarkan pada uraian diatas menjelaskan suatu permasalahan atau hambatan-hambatan Hukum dalam Pendaftaran Tanah secara Sporadik demi menjamin suatu kepastian hukum atas Tanah Milik adat Desa Jelekong Kabupaten Bandung.

B. Identifikasi Masalah

1. Bagaimana Proses Pendaftaran Tanah Sporadik Pertamakali Dihubungkan Dengan Penerbitan Sertifikat ?
2. Apa yang Menjadi Faktor Penghambat Pendafrana Tanah Sporadik Pertamakali Di Kabupaten Bandung dan Bagaimana Upaya mengatasinya ?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk Mengetahui Proses Pendafran Tanah Sporadik Pertama kali dalam penerbitan Sertifikat Hak Milik di Kabupaten Bandung. Dengan

memberikan gambaran terhadap Pendaftaran tanah sporadik pertama kali di Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung.

2. Untuk Mengetahui bagaimana keadaan dilapangan untuk pada Pendaftaran Tanah Sporadik Pertamakali yang menjadi faktor terhambatnya dalam pengajuan Sertifikat atau penerbitan sertifikat.
3. Untuk menambah Pemgetahuan dan Wawasan Serta pengalaman di dalama penulisan hukum di Bidang Agraria mengenai Masalah-masalah Pendaftaran Tanah Milik adat di Kabupaten Bandung. Dengan melengkapi Syarat Akademis untuk dapat memperoleh gelar Sarjana (S1) di Fakultas Ilmu Hukum Pasundan.

D. Kegunaan Penelitian

Dalam setiap penelitian sangat di harapkan memiliki manfaat dan kegunaan yang bisa kita ambil dari penelitian tersebut, besar kecil manfaat dan kegunaan yang bisa diambil dalam penelitian ini memberikan sebuah nilai-nilai tersendiri terhadap penelitian tersebut. Dalam penelitian ini di bedakan menjadi dua yaitu manfaat secara teoritis dan manfaat secara praktis :

1. Secara Teoritis

- a. Diharapkan hasil penelitian ini dan kajian – kajian guna menjadi, sutau bahan perbandingan dalam bidang Agraia tentang Pendaftaran Tanah secara Seporadik dari tanah milik adat.

- b. Hasil penelitian ini sangat diharapkan dapat memberikan manfaat dan tambahan wawasan di dalam bidang Hukum Tanah atau Agraria Tentang Pendaftaran Tanah Secara Sporadik dari tanah milik adat.

2. Secara Praktis

- a. Diharapkan penulisan hukum ini memberikan masukan khususnya untuk para pihak yang bersangkutan khususnya bagi kantor pertanahan Kabupaten Bandung.
- b. Diharapkan dalam hasil penelitian ini dapat memberikan pengetahuan terhadap pihak yang sedang mencari dalam penelitian ini tentang Agraria dan pendaftaran Tanah Milik adat.

E. Kerangka Pemikiran

Negara Indonesia adalah Negara hukum, hal tersebut dinyatakan dalam pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945 maka dari itu, Negara tidak boleh melakukan aktivitas atas dasar kekuasaannya saja, tetapi perlu juga melaksanakan aktivitas tersebut sesuai dengan hukum yang berlaku. Hal itu menunjukkan bahwa Indonesia merupakan Negara hukum yang demokratis dan menjunjung tinggi hak asasi manusia HAM serta persamaan dalam hukum dan pemerintahan.

Pancasila sebagai dasar Negara Indonesia melekatkan suatu nilai-nilai kemanusiaan serta keadilan dalam sila kelima “ keadilan sosial bagi

seluruh rakyat Indonesia.” Dari sila kedua tersebut memiliki makna penuh pada nilai kemanusiaan dan keadilan dalam bermasyarakat.

Pancasila sebagai fundamental dan nafas bagi pembentuk aturan-aturan hukum yang ada di Indonesia. Otje Salman dan Anthon F. Susanto berpendapat :

“Memahami Pancasila berarti menunjuk kepada konteks historis yang lebih luas namun demikian ia tidak saja menghantarkannya ke belakang tentang sejarah ide tetapi lebih jauh mengarah kepada apa yang harus dilakukan pada masa yang akan datang”(Otje Salman dan Anthon F.Susanto, 2005)

Oleh karena itu dalam melakukan penegakan hukum harus memperhatikan 3 (tiga) hal yaitu kepastian hukum, kemanfaatan dan keadilan. Maka dari itu penegakan hukum adalah sebuah upaya agar dapat menciptakan gagasan pada setiap keadilan, kepastian hukum dan kemanfaatan sosial menjadi kenyataan. Proses penciptaan gagasan tersebutlah yang menggambarkan penegakan hukum.(Riduan Syahrani, 2011)

Nilai dasar dalam kepastian hukum, seperti apa yang dikemukakan oleh Eugen Ehrlich dan Roscoe Pound mengajarkan bahwa hukum yang baik adalah hukum yang sesuai dengan hukum yang hidup di dalam masyarakat (*the center of gravity of legal development lies not in legislation, nor in juristic, nor in judicial decision, but in society*).(Sulistiyowati dan Sidarta, 2009) Rumusan tersebut menunjukkan kompromi antara suatu hukum tertulis sebagai kebutuhan masyarakat yaitu hukum demi adanya

kepastian hukum dengan *Living Law* sebagai wujud penghargaan terhadap pentingnya peranan masyarakat dalam pembentukan hukum.

Oleh karena itu Indonesia sebagai Negara yang bercorak demokratis dan bercorak Negara agraris, maka tanah yang berada di Negara Indonesia harus diberdayagunakan dan dikelola agar memberikan manfaat yang sebesar-besarnya yang bertujuan untuk memakmurkan masyarakat, hal ini sebagai mana yang dilandasi dalam ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945, menyatakan bahwa :

“Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk memakmurkan rakyat”

Isi dari Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 ialah penegasan dari suatu makna demokrasi dan ekonomi, demi kesejahteraan masyarakat Indonesia, dimana rakyat memiliki kewenangan untuk memberikan perlindungan hukum guna mewujudkan kepastian hukum bagi warga Negara Indonesia dalam hal kepentingan kepemilikan tanah atau tentang keagrariaan.

Hans Kelsen memiliki pandangan terhadap hukum sebagai suatu yang seharusnya (*das sollen*) sehingga dapat terlepas dari kenyataan sosial (*das seins*). Setiap warga Negara wajib mentaati dan mematuhi hukum sebagai suatu kehendak Negara yang merupakan suatu kaidah ketertiban

yang mengharuskan masyarakat mentaatinya sebagaimana seharusnya. (Lilis Rasjidin, 2001)

Mochtar Kusumaatmadja berpendapat bahwa hukum itu sendiri sebagai sarana untuk memelihara ketertiban yang harus dikembangkan dan di bina, sehingga dapat memberikan ruang gerak bagi suatu perubahan dalam aspek hukum, bukan menghambat usaha-usaha pembaharuan semata-mata ingin mempertahankan nilai lama. Maka seharusnya hukum harus memiliki peran terdepan sebagai kompas dalam menunjukkan arah dan memberi jalan bagi pembaharuan. (Mochtar Kusumaatmadja, 2002)

Untuk mewujudkan perlindungan hak-hak rakyat terhadap kesewenang-wenangan, maka hukum memiliki peranan sangat penting sebagai suatu gejala historical. Keputusan-keputusan yang di berikan oleh pemerintah dalam pemberian suatu hak atas tanah dalam rangka pembuktian perbuatan hukum, jika masyarakat tidak memiliki bukti, pada perikatan-perikatan yang dibuat dahulu, sehingga kepastian hukum yang merupakan suatu jaminan fundamental atau dasar bagi penegak HAM, sepenuhnya dapat ditiadakan.

Dengan memiliki perlindungan hukum dalam pendaftaran tanah yang diatur pada Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Tahun 1960. Sebagaimana pada pasal 19 dalam pendaftaran tanah menjelaskan dalam menjamin kepastian hukum oleh pemerintah dengan diadakannya pendaftaran tanah diseluruh wilayah republic indonesia dengan ketentuan-ketentuan yang di atur dalam Peraturan Permerintah No. 24 Tahun 1997

tentang Pendaftaran Tanah. Sedangkan dalam Peraturan Pemerintah (PP) No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Sedangkan pendaftaran tanah yang diatur pada Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Tahun 1960. Sebagaimana pada pasal 2 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 tahun 1997 bahwa suatu pendaftaran tanah dapat dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka. Maka mengenai asas-asas tersebut dapat dijelaskan sebagai berikut :

a) Asas Sederhana

Yang dimaksud pada asas sederhana agar ketentuan-ketentuan pokok maupun pada prosedurnya dengan mudah di pahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan atau memiliki kepentingan individu, terutama para pemegang hak atas tanah.

b) Asas Aman

Yang dimaksud asas aman yaitu menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara cermat dan teliti yang dapat memberikan jaminan kepastia hukum yang memiliki tujuan dalam pendaftaran tanah itu sendiri.

c) Asas Terjangkau

Yang dimaksud asas terjangkau yaitu memberikan kemudahan atau keterjangkauan bagi pihak-pihak yang berkepentingan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan terhadap golongan ekonomi yang lemah. Maka oleh karena itu dalam rangka pendaftaran

tanah harus dapat terjangkau oleh pihak-pihak yang berkepentingan atau memerlukan.

d) Asas Mutakhir

Yang dimaksud asas mutakhir yaitu dalam pelaksanaan dan berkesinambungan terhadap kelengkapan dalam pemeliharaan datanya. Data yang didapatkan harus menunjukkan keadaan yang mutakhir atau data yang dapat dipertanggung jawabkan keabsahannya. Maka dari itu harus mengikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan data dikemudian hari.

e) Asas Terbuka

Yang dimaksud asas terbuka yaitu adanya data yang di input dikantor pertanahan selalu memiliki kesesuaian dengan kenyataan yang terjadi di lapangan, dan masyarakat dapat memperoleh mengenai keterangan data yang benar dan konkrit setiap saat.

Adanya beberapa hal penting yang telah di atur dalam Hukum pertanahan atau tentang agrarian melalui Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang mengatur pada pelaksanaan dari UUPA itu sendiri yaitu:

Pengertian Pendaftaran Tanah Pada Pasal 1 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang menjelaskan:

“Pendaftaran tanah adalah rangkaian 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 susun, termasuk pemberian sertifikat sebagai surat tanda bukti hanya bagi bidang-bidang tanah”

Pengertian dari pasal 1 UUPA pada pendaftaran tanah dapat diuraikan point-point sebagai berikut :

1. Adanya serangkaian suatu kegiatan
2. Dilakukan nya oleh pemerintah
3. Dilaksanakannya secara terus menerus dan berkesinambungan
4. Secara teratur
5. Pada bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun
6. Pemberian surat tanda bukti atas hak

Pendapat Para ahli Boedi Harsono mengemukakan bahwa pengertian Pendaftaran Tanah sebagai suatu rangkaian kegiatan yang dapat dilakukan secara teratur dan terus menerus unruk mengumpulkan data, mengolah data, menyimpan data dan menyajikan data tertentu mengenai bidang tanah bidang tanah tertentu yang berada di suatu wilayah tertentu dan dengan tujuan tertentu.(Hasan Wargakusumah, 1995)

Terhadap kegiatan pendaftaran Tanah ada suatu kewajiban yang harus di laksanakan oleh pemerintah dengan secara terus menerus berkenaan dengan hak-hak atas tanah menurut undang-undang pokok agrarian dan Peraturan Pemerintah, pada pendaftaran hak atas tanah merupakan suatu kewajiban yang harus di laksanakan oleh masyarakat yang memiliki hak atas tanah dengan dilaksanakan secara terus menerus,

yang dimana menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan Peraturan Pemerintah (PP) guna mendapatkan hak atas tanah yang kuat berupa sertifikat.(Effendie, 1993)

Dalam Pasal 19 ayat (2) UUPA , menjelaskan kegiatan pendaftaran tanah yang di lakukan oleh pemerintah yaitu :

“Meliputi pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah adapun meliputi pendaftaran hak atas tanah dan peralihan hak-hak atas tanah tersebut, dengan pemberian surat-surat tanda bukti hak atau alas hak yang memiliki pembuktian yang sangat kuat.”

Sedangkan Menurut Pasal 1 Point (11) Peraturan Pemerintah (PP) No.24 Tahun 1997, Kegiatan Pendaftaran tanah, meliputi :

“Pendaftaran Tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan secara individu atau masal” dalam pendaftaran tanah sporadik ini biasanya di lakukan oleh individu yang memiliki kepentingan dalam mendaftarkan tanah dapat di realisasikan melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).”

Tujuan Peraturan Pemerintah (PP) No. 24 Tahun 1997 dalam pendaftaran tanah ada pada Pasal 3 yang menjelaskan suatu kepastian hukum dan perlindungan hukum dengan menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan dengan terselenggaranya tertib administrasi dalam pertanahan. Demi guna memberikan kesejahteraan terhadap rakyat.

Sertifikat merupakan hak atas tanah sabagai produk dari hasil akhir dalam pendaftaran tanah yang dimana di perintahakan oleh Undang-Undang Pokok Agraria UUPA dan Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997, yang memberikan ikatan tugas kepada para pejabat Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk menerbitkan sertifikat sebagai bukti kepastian hukum yang kuat atas hak kepemilikan tanah.

Pada dasarnya dalam pendaftaran tanah berkaitan dengan Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 46 Tahun 2002 yang menjelaskan mengenai biaya atas jenis penerimaan Negara bukan pajak yang berlaku pada badan pertanahan nasional bahwa hal ini di pandang perlu untuk menetapkan biaya atas jenis penerimaan Negara bukan pajak yang berlaku pada BPN. Yang dimana jenis penerimaan bukan pajak yang berlaku ketentuan nya pada Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam penerimaan dari kegiatan :

- a. Pada pelayanan Pendaftaran Tanah;
- b. Pada pelayanan Pemeriksaan Tanah;
- c. Pada pelayanan Informasi Pertanahan;
- d. Pelayanan Konsolidasi Tanah Secara Swadayan;
- e. Pelayanan Redistribusi Tanah Secara Swadayan;
- f. Adanya penyelenggaraan Pendidikan Program Diploma I pengukuran dan pemetaan Kadastral dan;
- g. Pelayanan Penetapan Hak atas Tanah

Dengan adanya point-point yang di atas sesuai dengan Pasal 2 PP Nomor 46 Tahun 2002 hanya pada bagian-bagian tertentu yang dapat biaya atas jenis penerimaan Negara bukan pajak yang berlaku pada BPN.

Pada dasarnya dalam pendaftaran tanahpun mengatur waktu dalam setiap penerbitan sertifikat atau pengumuman yang di mana selain pada PP No.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah di atur juga pada pelaksanaan PERMEN No.13 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Yang mengatur dalam pelakasan pendaftaran tanah di Badan Pertanahan Nasional, seperti tahapan-tahapan pendafatarn tanah dan waktu dalam pengumuman menuju penerbitan sertifikat untuk meyakinkan bahwa tanah tersebut tidak terjadinya sengketa yang di umumkan di Badan Pertanahan Nasional / Desa daerah tanah yang berketentingan.

F. Metode Penelitian

Sebelum kepada penguraian metode penelitian yang di gunakan dalam penulisan hukum ini, maka akan menjelaskan terlebih dahulu pengertian Metode Penelitian Hukum, pada dasar nya penelitian salah satu rangkaian dalam kegiatan ilmiah yang bertujuan untuk mengumpulkan data dengan menarik suatu kesimpulan dan gejala-gejala empiris.

Metode penelitian (*Research methods*) menurut Soerjono Soekanto, mengatakan (*methodology*) yaitu kaidah-kaidah yang di terapkan pada logika setiap manusia pada setiap cabang ilmu mana pun hanya yang membedakan ialah obyek yang di teliti (1986:13-14).

Sedangkan metode dalam arti umum sebagai cara atau sebuah teknis studi penelitan agar penulis dapat mengetahui metode apa yang di gunakan dengan menyesuaikan suatu masalah yang di teliti dalam penulisan hukum, yang logis dan sistematis yang dimana mengarahkan kepada penelitian ilmiah.(Nurul Qamar,S.H, 2017) Untuk Memudahkan dalam Penelitian atau penulis hukum dalam mendapatkan data yang konkrit maka penulis menggunakan beberapa metode sebagai berikut :

1. Spesifikasi Penelitian

Dalam penulisan hukum ini akan menggunakan jenis penelitian Deskriptif Analitis adapun pengertian dari metode deskriptif analitis menurut para ahli adalah suatu metode yang memiliki fungsi untuk mendeskripsikan atau memberikan suatu gambaran terhadap objek-objek yang akan di teliti melalui dokumen atau sample yang telah terkumpul pada setiap objek yang sebagaimana adanya tanpa melakukan analisis dan membuat suatu kesimpulan yang berlaku terhadap umum.(Sugiyono, 2009; 29)

Dengan kata lain bahwa deskriptif analisis itu mengambil suatu masalah atau menitik beratkan kepada masalah-masalah sebagaimana adanya pada saat penelitian itu dilaksanakan dengan mengolah dan menganalisis untuk mendapatkan suatu kesimpulan pada masalah yang di teliti.

Yang dimana sesuai dengan permasalahan yang terjadi dengan dihubungkannya pada suatu perundang-undangan, sebagaimana

peraturan yang di maksud yaitu Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 Tentang Pokok-pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang di mana di kaitkan dengan permasalahan-permasalahan yang terjadi di masyarakat.

Oleh karena jika kita kaitkan dalam setiap permasalahan pendaftaran tanah pertamakali milik adat melalui sporadik demi mendapatkan nya suatu kepastian hukum terhdap pendaftaran tanah Kabupaten Bandung.

2. Metode Pendekatan

Metode pendekatan pada penulisan Hukum ini menggunakan metode pendekatan Yuridis Normatif adalah metode dengan melihat kenyataan-kenyataan yang terjadi di masyarakat dan dengan melakukan pengkajian terhadap peraturan perundang-undangan, buku-buku, dan dokumen-dokumen lainnya. Yang berhubungan dengan penulisan hukum atau penelitian ini. Pada metode penelitian normatife ni menitik beratkan pada pengolahan data kegiatan untuk mengadakan suatu sistematisasi terhadap bahan-bahan penelitian hukum tertulis, dengan menggunakan metode penelitian hukum yurdis normative merupakan penelitian terhadap sistematika hukum, dengan tujuan pokok untuk mengadakan identifikasi terhadap pengerian-pengertian pokok atau dasar hukum yang sudah ada. (Bambang Sunggono, 2005; 93)

Bahwa dengan metode penelitian yuridis normatif ini jenis data yang digunakan adalah dengan mengumpulkan data sekunder dengan melalui penelitian kepustakaan. Sehingga dapat digunakan untuk mengkaji suatu permasalahan mendalam terhadap terjadinya hambatan-hambatan dalam pendaftaran tanah milik adat di Kabupaten Bandung.

3. Tahapan Penelitian

Adapun Tahapan-tahapan dalam penelitian ini yang dilakukan oleh penulis dalam penulisan hukum ini adalah :

a. Penelitian Kepustakaan

Pada penelitian ini dengan menggunakan data sekunder yang dimana penelitian ini menitik beratkan dan mempelajari berbagai teori-teori dengan melalui hukum-hukum primer berupa, peraturan perundang-undangan, buku-buku, jurnal Nasional, Artikel yang sudah ada, karya ilmiah dan bahanlainya. Dengan menghubungkan pada penelitian ini yang di mana meneliti hambatan-hambatan dalam pendaftaran tanah sporadik pertamakali di kabupaten bandung yang di hubungkan dengan Undang–Undang No.5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Jo Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Dengan diuraikan dan dibagi menjadi 3 (tiga) golongan, Primer, Skunder, Tersier yaitu :

- 1) Data-data atau bahan-bahan hukum Primer, yang berlandaskan pada fundamental Negara Republik Indonesia yaitu Pancasila dan Peraturan Perundang-Undangan dengan mempunyai kekuatan yang bersifat mengikat :
 - a) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945 Amandemen IV.
 - b) Undang-Undang No.5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
 - c) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
 - d) Peraturan Pemerintah No.46 Tahun 2002 Tentang Tarif Atas Jenis Penerimaan Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Badan Pertanahan Nasional.
 - e) Peraturan Menteri Negara Agraria No.13 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- 2) Data-data atau bahan-bahan hukum Skunder, yang dimana menjadi data pendukung dari data-data primer, yaitu seperti, menganalisis atau mengkaji dengan memahami bahan-bahan dari hukum Primer, seperti Buku-buku, karya ilmiah yang bersangkutan dengan permasalahan penelitian ini.
- 3) Data-data atau bahan-bahan hukum Tersier, sebagaimana kumpulan atau kompilasi dari data Primer dan Skunder sebagai

penunjang dari kedua data tersebut pada penelitian ini seperti, Jurnal Nasional atau Jurnal Internasional, Katalog Perpustakaan, Ensikloedia, Buku teks dan internet yang bersangkutan dengan permasalahan penelitian ini.

b. Penelitian Lapangan

Penelitian lapangan dilakukan dengan wawancara kepada narasumber untuk mendapatkan informasi yang berkaitan dengan permasalahan penelitian ini, dalam penelitian lapangan ini yang menghasilkan data primer dengan melakukan wawancara terhadap narasumber secara langsung dengan bertujuan untuk mendukung dan melengkapi data-data Sekunder pada penelitian atau penulisan hukum ini.

4. Teknik Pengumpulan data

Teknik Pengumpulan data yang dilakukan dalam penulisan hukum ini menggunakan beberapa teknik sebagai berikut yaitu :

a. Data Primer

Data Primer yang didapatkan dengan cara memperoleh data dari narasumber dengan cara mewawancarai data yang didapatkan dari beberapa pihak, baik pihak desa/Pejabat Pembuat Akta Sementara (PPATS), masyarakat setempat dan pihak kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

b. Data Skunder

Untuk memperoleh data skunder penulisan hukum ini mendapatkan beberapa data dari berbagai literatur buku-buku, Peraturan Pemerintah yang bersangkutan dengan penulisan, dan bahan-bahan kepustakaan lainnya yang erat hubungannya dengan penelitian karya ilmiah tentang Agraria dan Pendaftaran Tanah, yaitu :

- 1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- 2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- 3) Peraturan Pemerintah No.46 Tahun 2002 Tentang Tarif Atas Jenis Penerimaan Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Badan Pertanahan Nasional.
- 4) Peraturan Menteri Negara Agraria No.13 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- 5) Karya Ilmiah Para sarjana, Jurnal, Hasil Penelitian, Buku-buku, Internet.

5. Alat Pengumpul Data

Alat Pengumpul data yang digunakan sebagai yaitu :

a. Data Kepustakaan

- 1) Dengan Menggunakan Catatan tertulis dengan alat tulis lainnya untuk mengumpulkan data yang di perlukan dalam penulisan hukum ini yang dilakukan secara tertulis.
- 2) Menggunakan Komputer atau laptop untuk mendapatkan data-data yang diperlukan dari alamat website internet serta menggunakan handphone dan flashdisk untuk menyimpan data-data.

b. Data Lapangan

- 1) Penulisan menggunakan handphone pada note dari hasil wawancara dengan narasumber untuk memperoleh data-data yang dibutuhkan dalam penulisan hukum ini.
- 2) Penulisan menggunakan panduan point-point yang sudah di persiapkan sebelum melaksanakan wawancara demi memenuhi pelitian ini.

6. Analisis Data

Sebelum kita menjelaskan metode yang di gunakan untuk Analisis Data dengan menggunakan, menurut para ahli Otje Salman dan Athon F Susanto, Analisis Data yaitu :

“merupakan proses analisis yang dianggap sebagai analisis hukum yang logika (berada dalam suatu sistem logika

hukum dengan menggunakan keilmuan hukum) atau katalain yaitu term.”

Analisis data dalam penelitian ini, mengambil dari data sekunder hasil dari penelitian kepustakaan dan mengambil dari data primer yang dimana pengambilan data tersebut di ambil pada penelitian lapangan.

Dengan menggunakan metode yuridis kualitatif dengan analisis data yang mengacu pada norma hukum yang terdapat berbagai perturan perundang-undangan, norma-norma, asas-asas, yang bersifat hukum positif, (Zainudin Ali, 2011; hlm 105) dengan metode tersebut mengkaji hasil olahan data-data yang di dapatkan yang kemudian dianalisis secara kualitatif dengan tidak menggunakan statistik dan rumus-rumus tidak berbentuk angka data tersebut dirumuskan sebagai suatu proses penguraian secara sistematis dan konsisten terhadap gejala-gejala yang terjadi.

Menurut Para Ahli Ronny Hanitijo Soemitro menjelaskan bahwa Analisis data dengan menggunakan Metode Yuridis Kualitatif adalah dinyatakan oleh responden secara lisan atau tertulis serta dokumen-dokumen hasil dari sebuah penelitian, maka dari itu penelitian penulisan hukum ini dilakukan dengan dikaitkan pada suatu permasalahan hambatan-hambatan hukum dalam pendaftaran tanah secara sporadik di kabupaten Bandung. Dengan berlakunya ketentuan peraturan perundang-undangan serta menjamin suatu kepastian

hukum. Tanpa menggunakan rumusan matematika atau berbentuk angka.

7. Lokasi Penelitian

Lokasi Penelitian dalam pengumpulan data-data dilakukan di berbagai tempat antara lain :

a. Penelitian Perpustakaan

- 1) Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Padjajaran Lengkong Kota Bandung.

b. Studi Lapangan

- 1) Kantor PPAT R. Djatnika Negara, .S.H., .SP.1 Jl. Adipati Agung No.57 Baleendah Kabupaten Bandung.
- 2) Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN), Jl. Raya Soreang, Pamekaran, Soreang, Kabupaten Bandung.
- 3) Kantor Desa/Kelurahan Jelekong, Kampung Jelekong, Kecamatan Baleendah, Kabupaten Bandung.

G. Sistematika Penulisan dan Outline

Untuk mempermudah pemahaman dan pembahasan, penulisan menyusun penelitian ini dengan sistematika sebagai berikut :

BAB I : PENDAHULUAN

Memuat mengenai latar belakang penelitiann identifikasi masalah, tujuan dan kegunaan penelitian, kerangka pemikiran serta metode penelitian yang dipakai dalam penulisan penelitian hukum ini.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA MENGENAI PENDAFTARAN TANAH SPORADIK PERTAMA KALI MENURUT UNDANG-UNDANG NO. 5 TAHUN 1960 TENTANG PERATURAN DASAR POKOK-POKOK AGRARIA JO PERATURAN PEMERINTAH NO. 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH.

Bab ini membahas tinjauan kepustakaan mengenai pengertian pendaftaran tanah, dasar hukum pengaturan Pendaftaran Tanah, Asas-asas Pendaftaran Tanah, Jaminan Kepastian Hukum, Hak Atas Tanah, Data atau Dokumen dalam Pendaftaran Tanah, Objek Pendaftaran Tanah.

BAB III : PENDAFTARAN TANAH SPORADIK PERTAMA KALI DI KABUPATEN BANDUNG.

Berisi Penelitian mengenai pendaftaran tanah sporadik Pertama kali di kabupaten bandung menurut Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Jo Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Dengan menjelaskan tahapan-tahapan dalam penerbitan akta oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) dan sertifikat yang dibuat Oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN).

BAB IV : ANALISIS YURIDIS MENGENAI PENDAFTARAN TANAH SPORADIK PERTAMA KALI DI KABUPATEN BANDUNG MENURUT UNDANG-UNDANG NO. 5 TAHUN 1960 TENTANG PERATURAN DASAR POKOK-POKOK AGRARIA JO PERATURAN PEMERINTAH NO. 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH.

1. Bagaimana Proses Pendaftaran Tanah Sporadik Pertamakali Dihubungkan Dengan Penerbitan Sertifikat ?

2. Apa yang Menjadi Faktor Penghambat Pendaftaran Tanah Sporadik Pertamakali Di Kabupaten Bandung dan Bagaimana Upaya Mengatasinya ?

BAB V : PENUTUP

- A. Kesimpulan
- B. Saran

Daftar Pustaka :

- A. Sumber Buku dan Peraturan Undang-Undang.
- B. Sumber Lain

Lampiran :

1. Berita acara wawancara dengan pihak Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Desa Jelesong Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung.