

BABI

PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG

Tanah merupakan kebutuhan hidup manusia yang sangat mendasar. Manusia hidup serta melakukan aktivitas di atas tanah sehingga setiap saat manusia selalu berhubungan dengan tanah dapat dikatakan hampir semua kegiatan hidup manusia baik secara langsung maupun tidak langsung selalu memerlukan tanah. Pun pada saat manusia meninggal dunia masih memerlukan tanah untuk penguburannya. Begitu pentingnya tanah bagi kehidupan manusia, maka setiap orang akan selalu berusaha memiliki dan menguasainya. Tanah mempunyai peranan yang besar dalam dinamika pembangunan, maka didalam Undang-Undang Dasar 1945 pasal 33 ayat 3 disebutkan bahwa Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Ketentuan mengenai tanah juga dapat kita lihat dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau yang biasa kita sebut dengan UUPA.

Bahwa peningkatan pembangunan nasional yang berkelanjutan memerlukan dukungan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, pendaftaran tanah yang penyelenggaraannya oleh Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan

memberikan jaminan kepastian hukum yang dimaksudkan, adapun proses yang harus dilakukan untuk kegiatan pendaftaran tanah pertama kalinya adalah¹ :

- (1) Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik.
- (2) Pendaftaran tanah secara sistematis didasarkan pada suatu rencana kerja dan dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri.
- (3) Dalam hal suatu desa/kelurahan belum ditetapkan sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis sebagaimana dimaksud pada ayat 2 Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, pendaftarannya dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sporadik.
- (4) Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan.

Akibat dari adanya pendaftaran tanah tersebut, maka akan timbul status tanah yang bersangkutan, misalnya Hak Guna Bangunan, Hak Atas Tanah, Hak Milik, Hak Pakai, Hak Guna Usaha, dan lain-lain yang tujuan pendaftaran tanah itu sendiri adalah

- a. untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
- b. untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang

¹. Indonesia, *Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*, LN No 59 Tahun 1997, TLN No 3696, Pasal 13

diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar;

c. untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

B. PERUMUSAN MASALAH

Untuk memberikan arah, penulis bermaksud membuat suatu perumusan masalah sesuai dengan arah yang menjadi tujuan dan sasaran penulisan dalam paper ini. Perumusan masalah menurut istilahnya terdiri atas dua kata yaitu rumusan yang berarti ringkasan atau kependekan, dan masalah yang berarti pernyataan yang menunjukkan jarak antara rencana dengan pelaksanaan, antara harapan dengan kenyataan. Perumusan masalah dalam proposal ini berisikan antara lain :

1. Bagaimana status hak atas tanah bekas Hak Guna Bangunan PT X, yang dikuasai secara fisik oleh warga tersebut?
2. Apakah warga masyarakat / penduduk dapat memohon Hak Atas Tanah (HAT) bekas Hak Guna Bangunan milik PT.X yang telah daluarsa secara Sporadis ?
3. Apakah PT.X dapat membatalkan permohonan warga masyarakat tersebut, dan bagaimana cara PT.X memperpanjang Hak Guna Bangunan yang telah daluarsa jika permohonan dikabulkan?

C. TUJUAN PENELITIAN

Adapun beberapa tujuan dari penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui sampai dimana status hak atas tanah bekas Hak Guna Bangunan PT X, yang dikuasai secara fisik oleh warga yang dijadikan obyek penelitian.
2. untuk mengetahui apakah PT.X masih mempunyai hak atas tanah yang menjadi obyek dan seperti warga masyarakat / penduduk dapat memohon Hak Atas Tanah (HAT) bekas Hak Guna Bangunan milik PT.X yang telah daluarsa secara Sporadis.
3. untuk mengetahui PT.X dapat membatalkan permohonan warga masyarakat tersebut.
4. Untuk mengetahui cara PT.X memperpanjang Hak Guna Bangunan yang telah daluarsa jika permohonan dikabulkan.

D. MANFAAT PENELITIAN

Adapun manfaat yang ingin dicapai penulis dalam penelitian ini adalah:

- a. Bagi penulis akan menambah pengetahuan dan pemahaman penulis mengenai permasalahan pertanahan
- b. Memberikan masukan yang positif bagi masyarakat Pulo Gebang pada khususnya dan masyarakat pada umumnya tentang hukum pertanahan sehingga masyarakat mengerti dan melaksanakan aturan atau hukum itu sendiri.

E. DEFINISI OPERASIONAL

Kejelasan suatu alat merupakan ukuran yang menentukan kualitas data yang diperoleh, untuk itu penulis memberikan kejelasan agar skripsi ini tidak menyimpang dari sasaran.

1. Tanah

- a. Pengertian tanah dalam skripsi ini adalah pengertian secara yuridis, tanah adalah permukaan Bumi.²
- b. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia Tanah adalah : permukaan bumi atau lapisan bumi yang paling di atas sekali, keadaan bumi di suatu tempat, permukaan bumi yang diberi batas, dan bahan-bahan dari bumi.

2. Hak Atas Tanah

Adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang berbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.³

3. 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 surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah

² Indonesia, *Undang-undang No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria*, LN No 104 Tahun 1960, TLN No 2043, Penjelasan pasal 1

³ *Ibid*, Pasal 24

yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.⁴

4. Pendaftaran tanah secara sporadis

Adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal.⁵

5. Data Fisik

Adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya.⁶

6. Data Yuridis

Adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya.⁷

7. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Adalah Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu.⁸

⁴ Indonesia, *Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, Loc. Cit.*, pasal 1 poin 1

⁵ *Ibid*, pasal 1 poin 11

⁶ *Ibid*, pasal 1 poin 6

⁷ *Ibid*, pasal 1 poin 7

8. Hak Pengelolaan

Adalah hak menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya.⁹

9. Kelurahan

Adalah kelurahan Gedong Panjang.

10. Dinas Tata Kota

Adalah dinas tata kota wilayah Jakarta Utara.

11. Badan Pertanahan Nasional

Adalah Badan Pertanahan Nasional wilayah Jakarta Utara.

12. Masyarakat

Adalah masyarakat sekitar Gedong Panjang.

F. METODE PENELITIAN

Metode penelitian dalam penulisan skripsi ini yaitu:

1. Tipe Penelitian

Tipe penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan Yuridis Normatif, Normatif adalah bentuk penelitian dengan melihat study kepustakaan, atau sering juga disebut library research, penelitian kepustakaan atau studi Dokumen, seperti undang-undang, buku-buku

⁸ *Ibid*, pasal 1 poin 24

⁹ *Ibid*, pasal 1 poin 4

yang berkaitan dengan permasalahannya, yaitu mengenai Hukum Pertanahan.

2. Sifat Penelitian

Sifat penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah Penelitian Deskriptif Analistis, yaitu penelitian yang menggambarkan tentang asas-asas umum hukum pertanahan. Hal ini dimaksudkan untuk memberikan data seteliti mungkin yang dapat membantu memperkuat teori-teori mengenai hak-hak atas tanah dalam system pertanahan nasional.

3. Sumber Data

Untuk mendapatkan data yang akurat maka diperlukan data primer dan data sekunder ;

a) Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung dari sumber data. Data ini diperoleh dengan mengadakan interview atau wawancara secara langsung terhadap pihak yang dianggap perlu dan terkait oleh penulis. Wawancara adalah proses tanya jawab dalam penelitian yang berlangsung secara lisan dalam mana dua orang atau lebih bertatap muka mendengarkan secara langsung informasi-informasi atau keterangan-keterangan.

Pihak-pihak yang dinanggap penulis penting diwawancarai terkait dengan permasalahan yang diangkat:

- 1) Kelurahan
- 2) Dinas Tata Kota

3) Badan Pertanahan Nasional

4) Masyarakat

b) Data Sekunder

Data sekunder ini dilakukan dengan penelitian kepustakaan guna mendapatkan landasan teoritis. Pengumpulan data ini dilakukan dengan studi atau penelitian kepustakaan (*Library Research*), yaitu dengan mempelajari peraturan-peraturan, dokumen-dokumen maupun buku-buku yang ada kaitannya dengan masalah yang diteliti, dan doktrin atau pendapat para sarjana hukum. Data sekunder dalam penelitian ini terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier.

Data sekunder dalam penelitian ini antara lain :

- 1) Undang-undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.
- 2) Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 *juncto* Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah.
- 3) Peraturan Menteri No.3 Tahun 1997 tentang pelaksanaan Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah.
- 4) Peraturan Pemerintah No.37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- 5) Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No.16 Tahun 1997 tentang Perubahan Hak Milik Menjadi Hak Guna

Bangunan Atau Hak Pakai dan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Pakai.

- 6) Peraturan Pemerintah No.40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai Atas Tanah Republik Indonesia

4. Analisis Data

Analisis data dilakukan dengan kualitatif untuk menemukan jawaban yang dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah yaitu dengan melakukan analisis terhadap Undang-undang, Peraturan Pemerintah, dan Peraturan Menteri dan wawancara secara mendalam.

5. Teknik Pengumpulan Data

Untuk mendapatkan data yang akurat dan lengkap dalam penelitian ini, maka teknik pengumpulan data yang dipergunakan adalah :

a) Studi Kepustakaan

Studi kepustakaan ini dilakukan dengan cara mempelajari dokumen-dokumen atau bahan pustaka seperti buku-buku, literatur-literatur, dan makalah-makalah yang berhubungan dengan masalah yang diteliti.

b) Wawancara

Meninjau langsung lokasi atau obyek yang menjadi penelitian.

G. SISTEMATIKA PENULISAN

BAB I PENDAHULUAN

Dalam bab ini penulis akan menguraikan mengenai latar belakang, perumusan permasalahan, tujuan penelitian, definisi operasional, metode penelitian terkait dengan materi yang akan dibahas selanjutnya.

BAB II TINJAUAN HAK-HAK ATAS TANAH

Dalam bab ini penulis akan menguraikan/menjelaskan tentang teori-teori mengenai kepemilikan tanah berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku berikut asas-asas yang hidup dalam masyarakat, yaitu:

- A. Hak Atas Tanah
- B. Pembatasan Kewenangan dan Kewajiban Pemegang Hak Atas Tanah
- C. Pemberian Hak Guna Bangunan
- D. Sistematisa Cara Memperoleh Hak Atas Tanah
- E. Konversi Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai, Hak Guna Bangunan menjadi Hak Pakai

BAB III GAMBARAN UMUM TENTANG PENGUASAAN FISIK DAN YURIDIS SERTA TANDA BUKTI HAK ATAS TANAH (SERTIFIKAT TANAH)

Pada bab ini Penulis akan menguraikan penguasaan tanah secara fisik dan yuridis serta tanda bukti hak atas tanah (sertifikat).

**BAB IV ANALISIS STATUS TANAH HAK GUNA BANGUNAN
NO 144 DAN 145**

Dalam bab ini penulis akan menganalisis (mengolah) data dari hasil studi lapangan dan mengkolaborasikannya dengan sistem dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

BAB V PENUTUP

Pada bab ini penulis akan menguraikan tentang hasil analisis dan evaluasi data yang akan menjelaskan tentang kesimpulan dan saran untuk diusulkan menjadi penyelesaian permasalahan.