

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan unsur yang sangat mendasar dalam kehidupan bernegara. Dalam Kenyataan sekarang ini luas tanah tidak semakin meningkat tetapi semakin menurun dan sempit. Hal ini disebabkan tanah merupakan sumber daya alam yang terbatas, Sedangkan kebutuhan masyarakat akan tanah semakin meningkat. Tanah merupakan salah satu modal bagi pembangunan nasional. Pembangunan nasional adalah tanggung jawab bangsa secara keseluruhan dan hasil dari pembangunan nasional tersebut akan dinikmati bersama yang kemudian pada gilirannya akan diwariskan pada generasi yang akan datang.

Tanah sangat erat sekali hubungannya dengan kehidupan manusia. Setiap orang tentu memerlukan tanah. Bahkan bukan hanya dalam kehidupannya, untuk mati pun manusia masih memerlukan sebidang tanah.¹

Tanah merupakan bagian dari kehidupan masyarakat, bahkan bagian dari kehormatan, karena itulah tanah bukan saja dilihat dari hubungan ekonomis sebagai salah satu faktor produksi. Tetapi lebih dari itu tanah mempunyai hubungan emosional dengan masyarakat, lebih-lebih lagi masyarakat Indonesia yang agraria di mana lebih dari 60% penduduknya hidup di sekitar pertanian. Selain itu tanah sebagai ajang kehidupan dan salah

¹ Budi Harsono. *Hukum Agraria Indonesia. Himpunan Peraturan Hukum Tanah*. (Djambatan : Jakarta). 2006 hal 29

satu faktor produksi yang penting, di samping harus menjamin tersedianya ruang untuk kembangan sarana dan prasarana.²

Keberadaan tanah sangat penting dalam kehidupan manusia, yang ditujukan oleh fungsi tanah sebagai media pengikat (*integrative factor*) bagi hubungan kemasyarakatan atau sebagai sarana pemersatu dan sebagai media pemenuh kebutuhan hidup (*economic factor*) bagi masyarakat tersebut.

Berdasarkan fungsinya tanah merupakan sarana pemersatu, ini dapat dilihat dari manfaatnya sebagai tempat tinggal bersama di wilayah tertentu, sehingga terlihat keterkaitan masyarakat dengan tanah di tempat mereka hidup. Pada fungsi tanah sebagai alat pemenuh kebutuhan hidup, ditunjukkan oleh tanah dari masyarakat dapat memenuhi kebutuhan hidup akan makanan, dan pemenuhan kebutuhan hidup lainnya tergantung kepada tanah, bahkan pada saat meninggal pun membutuhkan tanah.

Tanah bagi kebanyakan orang juga merupakan sumber status yang penting untuk menunjukkan “keberadaan” seseorang. Semakin banyak bidang tanah yang dimiliki maka menunjukkan bahwa orang tersebut semakin berada atau kaya dan dihormati oleh orang lain. Sebagai simbol status orang selalu menginginkan tanah yang luas, bidang tanah yang lebih banyak dan terletak di kawasan yang strategis dan tanah sebagai simbol status merupakan salah satu motif mendorong orang untuk menguasai tanah.³

² AA. Oka Marindra. *Mengungkap Masalah Hukum, Demokrasi, dan Pertanahan*, (Jakarta : Sinar Harapan, 1996) hal. 260

³ Johara T. Jaya Dinata, *Tata Guna Tanah Dalam Perencanaan Pedesaan, Perkotaan dan Wilayah*, ITB, 1999, hal.1

Kondisi masyarakat juga hingga saat ini masih sangat tergantung pada kegiatan-kegiatan dan usaha-usaha yang sebagian besar bersifat agraris sehingga tanah merupakan tumpuan harapan bagi masyarakat agar dapat melangsungkan asas dan tata kehidupan.

Salah satu upaya untuk menjaga agar permasalahan tersebut tidak semakin menjadi beban bagi kehidupan masyarakat oleh Negara dilakukan pendaftaran tanah untuk pertama kali. Pendaftaran tanah untuk pertama kali dalam Pasal 1 angka 9 PP No. 24 Tahun 1997 adalah “Kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum terdaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah atau Peraturan Pemerintah ini.”

Adapun dasar hukum pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia adalah Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau lebih dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA). Sebagai pelaksanaan dari UUPA dalam hal ketentuan pendaftaran tanah adalah melalui Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP No. 10 Tahun 1961) yang kemudian diganti dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP No. 24 Tahun 1997) yang ditetapkan pada tanggal 8 Juli 1997 dan mulai diberlakukan pada tanggal 8 Oktober 1997. Pengaturan lebih rinci dan lengkap tentang ketentuan pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 diatur dalam Peraturan Menteri Agraria /

Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PMA/Ka BPN No. 3 Tahun 1997).

Sebenarnya peraturan pelaksanaan dari PP No. 10 Tahun 1961 tidak sepenuhnya digantikan dengan PP No. 24 Tahun 1997. Terbukti pada Pasal 64 PP No. 24 Tahun 1997 mengenai ketentuan peralihan yang menyebutkan bahwa:

Dengan Peraturan Pemerintah ini, semua peraturan perundang-undangan

1. Sebagai pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang telah ada masih tetap berlaku, sepanjang tidak bertentangan atau diubah atau diganti berdasarkan Peraturan Pemerintah ini.
2. Pendaftaran tanah berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tetap sah sebagai hasil pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah ini.

Tanah bagi rakyat Indonesia merupakan suatu hal penting, karena semua aktifitas dalam kehidupan sehari-harinya tergantung kepada tanah, dikatakan pula bahwa terdapat hubungan magis religius antara manusia dengan tanah, karena manusia dari hidup sampai matinya tidak terlepas dari tanah. Perkembangan perekonomian yang pesat juga memerlukan tanah dalam kegiatan ekonomi, seperti jual beli, sewa menyewa, pembebanan hak atas tanah yang dijadikan jaminan utang karena adanya pemberian kredit, sehingga semakin lama semakin terasa perlunya suatu jaminan kepastian hukum hak-hak atas tanah. Salah satu tujuan pokok UUPA adalah meletakkan

dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat, dengan telah dilaksanakan pendaftaran tanah pada setiap tanah di seluruh Indonesia, berarti telah memberikan dasar-dasar untuk mewujudkan kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah bagi rakyat Indonesia. Pasal 19 UUPA mengatur bahwa :

Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah didalam pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia, menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah meliputi :

1. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah;
2. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
3. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Berdasarkan Pasal 19 UUPA tersebut, jelas bahwa tujuan pendaftaran tanah oleh pemerintah adalah untuk menjamin kepastian hukum bagi si pemegang hak atas tanah. Jaminan kepastian hukum ini dapat meliputi letak, luas, batas tanah, status tanah dan orang yang berhak tersebut. Lebih lanjut tujuan pendaftaran tanah ini dapat dilihat dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yang berbunyi sebagai berikut :

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak lainnya yang terdaftar agar mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan ;

2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak lain yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan- satuan rumah susun yang sudah terdaftar ;
3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Menurut Muchtar Wahid, hakikat kepastian hukum yang sebenarnya terletak pada kekuatan sertifikat kepemilikan hak atas tanah sebagai bukti kepemilikan termasuk di pengadilan, namun kepastian hukum bersifat negatif pada hakikatnya merupakan kepastian hukum yang relatif, dengan pengertian bahwa oleh peraturan perundang-undangan dijamin kepastian hukum selama tidak dibuktikan.⁴

Dengan dilakukannya pendaftaran tanah, maka pihak ketiga dapat dengan mudah melihat hak-hak apa serta beban-beban apa saja yang ada atau melekat pada bidang tanah tersebut. Dengan demikian terpenuhi syarat tentang pengumuman (*openbaarheid*), yang dapat dipertahankan oleh siapapun juga dan dapat dialihkan dan lain-lain yang merupakan salah satu azas yang melekat kepada hak-hak yang bersifat kebendaan.⁵

Berdasarkan uraian diatas, dapat disimpulkan bahwa kegiatan pendaftaran tanah itu adalah kewajiban yang harus dilaksanakan oleh pemerintah secara terus menerus dalam rangka menginventarisasi data

⁴ Muchtar Wahid, Analisis Deskriptif Terhadap Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah, Sinopsis Disertasi Pengukuhan Gelar Doktor Program Pascasarjana Universitas Hasanudin, Makassar, 2005, hal.38

⁵ Sri Soedewi Maschun Syofwan, Hukum Perdata: Hak Jaminan Atas Tanah, Liberty, Yogyakarta.

mengenai bidang tanah menurut UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, guna mendapatkan suatu bukti hak atas tanah yang kuat.

Sertifikat adalah merupakan tanda bukti yang kuat bagi pemilik atau pemegang hak atas tanah di Indonesia. Pemilik tanah atau pemegang hak atas tanah dapat berbentuk perorangan, Badan Hukum maupun Instansi Pemerintah. Pembuatan dan penerbitan sertifikat hak atas tanah merupakan salah satu rangkaian kegiatan pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia sebagaimana diatur dalam UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang bertujuan untuk menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah. Disamping itu dengan dilakukannya pendaftaran tanah secara tertib dan teratur akan merupakan salah satu perwujudan dari pada pelaksanaan Catur Tertib Pertanahan, yaitu :

1. Tertib Hukum Pertanahan ;
2. Tertib Administrasi Pertanahan ;
3. Tertib Penggunaan Tanah, dan
4. Tertib Pemeliharaan Tanah dan Lingkungan Hidup.

Untuk mencapai sasaran dari Pasal 19 ayat (4) UUPA pemerintah telah mengambil langkah-langkah dengan kemampuan pemerintah dari segi pendanaan serta sumber daya manusianya dan peralatan yang ada, misalnya dilaksanakannya pendaftaran tanah yang biayanya disubsidi oleh pemerintah baik pemerintah pusat dari dana APBN maupun oleh pemerintah daerah dari dana APBD. Walaupun pemerintah telah berusaha melaksanakan perintah undang-undang, namun kenyataannya sampai saat sekarang masih banyak

masyarakat yang belum mendaftarkan tanahnya. Beberapa faktor yang mempengaruhi yaitu sangat kurangnya minat dari masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya, disebabkan karena tidak adanya sanksi sama sekali yang diberikan dan dikenakan terhadap tanah yang tidak didaftarkan, atau masih belum cukup dipahaminya arti penting tanda bukti hak atas tanah (sertifikat).

Sehubungan dengan hal itu maka pemerintah telah mengantisipasi dengan diundangkannya Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, agar menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia. Hak tersebut bertujuan untuk memberikan kepastian hukum hak atas tanah. Pendaftaran tanah tersebut kemudian diatur lebih lanjut dengan peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Implementasi PP 18 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah mengandung ketentuan 3R yakni *Right, Restriction and Responsibility*. PP 18 tahun 2021 ini dibuat berdasarkan amanat UU Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (UUCK) untuk melakukan simplifikasi regulasi dan perizinan demi mendorong iklim investasi. Pemerintah akan memberikan kemudahan pada beberapa detail kebijakan Hak Pengelolaan, Satuan Rumah Susun, Hak Atas Tanah dan Pendaftaran Tanah namun tetap memberikan pengawasan dan evaluasi yang ketat.

PP 18 2021 mengganti beberapa PP dan sejumlah pasal seperti PP Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Atas Tanah, PP Nomor 103 Tahun 2015 tentang Kepemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian Oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia dan 2 pasal di PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Mengutip informasi dari Kementerian ATR/BPN, untuk diketahui, PP ini adalah ketentuan lebih lanjut dari pasal 136-142 tentang Penguatan Hak Pengelolaan, Pasal 143-145 tentang Satuan Rumah Susun, Pasal 146 tentang Hak Pengelolaan/Hak Atas Tanah pada Ruang Atas Tanah dan Ruang Bawah Tanah serta Pasal 147 dan Pasal 175 tentang Penggunaan Dokumen Elektronik. Dalam konteks Hak Pengelolaan, diharapkan negara dapat berperan untuk mengatur lahan demi mengendalikan permasalahan keterbatasan tanah dan ruang. Tak hanya itu, negara dapat mengatur kepemilikan tanah dan kebermanfaatan tanah agar diatur sebagaimana mestinya, agar tanah tetap bermanfaat bagi negara sesuai fungsi.

Selain itu, dalam PP 18 2021 juga mengatur mengenai siklus jangka waktu bagi Hak Atas Tanah (HAT). Satu siklus itu terdiri dari pemberian, perpanjangan dan pembaharuan hak. Kemudahan yang diberikan pemerintah yakni, pemerintah akan memberi perpanjangan HAT setelah tanahnya telah digunakan atau dimanfaatkan. Jika dulu misal masa HAT-nya 30 tahun dan dapat diperbarui, kalau sekarang tidak, tanah harus sudah dimanfaatkan.

Simak penjelasan lebih dalam mengenai PP 18 2021 dalam poin sebagai berikut.

1. Penjelasan PP 18 2021

Pada 2 Februari 2021, pemerintah telah menerbitkan 49 peraturan pelaksana Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, yang terdiri dari 45 Peraturan Pemerintah dan 4 Peraturan Presiden. Sejak awal, UU Cipta kerja dibuat untuk menjadi stimulus positif bagi peningkatan dan pertumbuhan ekonomi nasional yang akan membuka banyak lapangan kerja masyarakat. UU Cipta Kerja juga merupakan terobosan dan cara Pemerintah menangkap peluang investasi dari luar negeri lewat penyederhanaan izin dan pemangkasan birokrasi. Beberapa aturan mencabut atau merevisi aturan terkait yang sudah ada sebelumnya.

Salah satunya adalah Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah. Untuk melaksanakan ketentuan Pasal 142 dan Pasal 185 huruf b Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, perlu menetapkan Peraturan Pemerintah tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

Aturan tersebut memberikan definisi Hak Pengelolaan yakni hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang Hak Pengelolaan. Hak Pengelolaan dapat berasal dari Tanah Negara dan Tanah Ulayat. Hak Pengelolaan yang berasal dari Tanah Negara diberikan kepada instansi Pemerintah Pusat,

Pemerintah Daerah, badan usaha milik negara/daerah, badan hukum milik negara/daerah, badan bank tanah dan badan hukum yang ditunjuk oleh Pemerintah Pusat.

Sedangkan Hak Pengelolaan yang berasal dari Tanah Ulayat ditetapkan kepada masyarakat hukum adat. Hak Pengelolaan yang berasal dari Tanah Negara atau Tanah Ulayat ditetapkan dengan keputusan Menteri dan wajib didaftarkan pada kantor pertanahan. Pemegang Hak Pengelolaan diberikan sertifikat sebagai tanda bukti kepemilikan Hak Pengelolaan

Hak Atas Tanah adalah hak yang diperoleh dari hubungan hukum antara pemegang hak dengan tanah, termasuk ruang di atas tanah, dan/atau ruang di bawah tanah untuk menguasai, memiliki, menggunakan dan memanfaatkan, serta memelihara tanah, ruang atas tanah dan/atau ruang di bawah tanah.

Satuan Rumah Susun adalah unit rumah susun yang tujuan utamanya digunakan secara terpisah dengan fungsi utama sebagai tempat hunian dan mempunyai sarana penghubung ke jalan utama. Hak milik atas satuan rumah susun diberikan kepada Warga Negara Indonesia (WNI), badan hukum Indonesia, orang asing yang mempunyai izin sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia, perwakilan negara asing dan lembaga internasional yang berada atau mempunyai perwakilan Indonesia. Hak milik atas satuan rumah susun juga dapat diberikan

kepada instansi Pemerintah Pusat atau Instansi Pemerintah Daerah, dengan catatan tidak dapat dijamin dengan dibebani hak tanggungan.

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, ruang atas tanah, ruang bawah tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Terbitnya aturan tersebut juga bakal mencabut ketentuan dari aturan sebelumnya, seperti yang akan dibahas lebih lanjut di bawah ini:

a. Mencabut PP No. 103 Tahun 2015

PP No. 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia dicabut usai PP 18 2021 dirilis. PP No. 103 Tahun 2015 menegaskan, apabila Orang Asing atau ahli waris yang merupakan Orang Asing yang memiliki rumah yang dibangun di atas tanah Hak Pakai atau berdasarkan perjanjian dengan pemegang hak atas tanah tidak lagi berkedudukan di Indonesia, dalam jangka waktu 1 (satu) tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak atas rumah dan tanahnya kepada pihak lain yang memenuhi syarat.

Apabila dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud (1 tahun) hak atas rumah dan tanahnya tersebut belum dilepaskan atau dialihkan kepada pihak lain yang memenuhi syarat, menurut PP ini, rumah dilelang oleh Negara, dalam hal dibangun di atas tanah Hak Pakai atas tanah Negara; dan rumah menjadi milik pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, dalam hal rumah tersebut dibangun di atas tanah berdasarkan perjanjian sebagaimana dimaksud.

b. Mencabut PP No. 40 Tahun 1996

Hadirnya PP 18 2021 juga mencabut PP No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Atas Tanah mengatur tentang pengaturan penguasaan, pemilikan penggunaan tanah perlu lebih diarahkan bagi semakin terjadinya tertib di bidang hukum pertanahan, administrasi pertanahan, penggunaan tanah, ataupun pemeliharaan tanah dan lingkungan hidup, sehingga adanya kepastian hukum di bidang pertanahan pada umumnya dapat terwujud.

PP ini juga merupakan penetapan ketentuan-ketentuan lebih lanjut mengenai Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai sebagaimana dimaksud dalam Bab II Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 dengan Peraturan Pemerintah.

c. Mengubah PP No. 24 Tahun 1997

PP 18 2021 dilahirkan untuk mengubah isi dalam PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam sistem negara

Indonesia, prosedur pendaftaran tanah diatur dalam PP 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Seperti dikutip di pasal 1 ayat 1, yang dimaksud dengan Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur.

Serangkaian kegiatan tersebut mencakup pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik yaitu letak, batas dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun. Selain itu juga termasuk data yuridis yaitu keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun.

PP 18 2021 mengatur tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. Dan bagi Anda yang sedang cari rumah dengan mempertimbangkan legalitasnya

2. Seputar Pemahaman PP 18 2021

Sebagai tindak lanjut UUCK, Kementerian ATR/BPN mengeluarkan beberapa Peraturan Pemerintah (PP) yakni PP Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah. Tujuannya untuk menghapus ketentuan yang sudah tidak relevan, menyempurnakan ketentuan yang masih relevan serta mengatur hal-hal baru sesuai kebutuhan.

Menurut Dirjen PHPT, PP 18 2021 mencakup penguatan HPL, penyesuaian HAT, HPL/HAT ruang atas tanah dan ruang bawah tanah,

satuan rumah susun, percepatan pendaftaran tanah dan penertiban administrasi pertanahan, penggunaan dokumen elektronik, perubahan hak dan penyelesaian alat bukti hak lama.

a. Jenis Aturannya

Termasuk jenis Peraturan Pemerintah sebagai tindak lanjut UU Cipta Kerja untuk simplikasi dan sinkronisasi regulasi untuk mengatasi tumpang tindih kebijakan yang ada.

b. Entitas

Penerbitan dilakukan oleh Kementerian ATR/BPN

c. Tahun

Penerbitan dilakukan pada 2021

d. Judul

Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah

e. Ditetapkan Tanggal

Ditetapkan Pada tanggal 2 Februari 2021 sebagai salah satu peraturan pelaksana Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja.

f. Berlaku Mulai Tanggal

Setelah ditetapkan pada tanggal 2 Februari 2021 sebagai salah satu peraturan pelaksana Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang

Cipta Kerja, aturan ini juga langsung berlaku mulai tanggal 2 Februari 2021.

3. Isi PP 18 2021

Hak Pengelolaan atas tanah adalah Hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang Hak Pengelolaan. Hak Pengelolaan yang penggunaan dan pemanfaatan seluruh atau sebagian tanahnya digunakan sendiri atau dikerjasamakan dengan pihak lain dapat diberikan Hak Atas Tanah berupa hak guna usaha, hak guna bangunan dan/atau hak pakai di atas Hak Pengelolaan sesuai dengan sifat dan fungsinya, yaitu pemegang Hak Pengelolaan sepanjang diatur dalam Peraturan Pemerintah atau pihak lain apabila Tanah Hak Pengelolaan dikerjasamakan dengan perjanjian pemanfaatan tanah.

Pemegang Hak Pengelolaan diberikan kewenangan untuk:

- a. Menyusun rencana peruntukan, penggunaan dan pemanfaatan tanah sesuai dengan rencana tata ruang.
- b. Menggunakan dan memanfaatkan seluruh atau sebagian tanah Hak Pengelolaan untuk digunakan sendiri atau dikerjasamakan dengan pihak lain.
- c. Menentukan tarif dan/atau uang wajib tahunan dari pihak lain sesuai dengan perjanjian, Untuk penentuan tarif dan/atau uang wajib tahunan Hak Pengelolaan disesuaikan dengan tujuan dari pemanfaatan untuk kepentingan umum, kepentingan social,

kepentingan pembangunan dan kepentingan ekonomi. Penentuan tarif Hak Pengelolaan dengan pihak lain tidak boleh mengandung unsur-unsur yang merugikan para pihak.

Sertifikat Hak Pengelolaan tidak dapat dijadikan untuk jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan dan juga tidak dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Hak Pengelolaan hanya dapat dilepaskan dalam hal diberikan hak milik, dilepaskan untuk kepentingan umum, atau ketentuan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan. Hak Pengelolaan yang dilepaskan merupakan Tanah barang milik negara/barang milik daerah. Pelepasan Hak Pengelolaan dibuat dan dihadapan pejabat yang berwenang dan dilaporkan kepada Menteri.

Selain mengatur hak pengelolaan, PP ini juga mengatur soal sejumlah hal di bawah ini:

a. Hak Atas Tanah

Penggunaan dan pemanfaatan bidang tanah yang dipunyai oleh pemegang Hak Atas Tanah dibatasi oleh:

- 1) Batas ketinggian sesuai koefisien dasar bangunan dan koefisien lantai bangunan yang diatur dalam rencana tata ruang.
- 2) Batas kedalaman yang diatur dalam rencana tata ruang atau sampai dengan kedalaman 30 meter dari permukaan Tanah dalam hal belum diatur dalam rencana tata ruang.

Terhapusnya Hak Pengelolaan pada Ruang Atas Tanah atau Ruang Bawah Tanah apabila :

- 1) Dibatalkan oleh Menteri karena :
- 2) Cacat administrasi
- 3) Putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap
- 4) Bangunan/satuan ruangnya atau tanahnya musnah dan tidak dapat digunakan atau dimanfaatkan lagi.
- 5) Dilepas secara sukarela oleh pemegang haknya
- 6) Dilepaskan untuk kepentingan umum
- 7) Dicabut berdasarkan Undang-Undang

Hak guna bangunan dan hak pakai pada ruang atas tanah atau ruang bawah tanah terhapus apabila :

- 1) Berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian, perpanjangan, atau pembaruan haknya
- 2) Dibatalkan haknya oleh Menteri sebelum jangka waktunya berakhir karena :
- 3) Tidak memenuhi kewajiban atau melanggar larangan
- 4) Tidak terpenuhinya syarat atau kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemanfaatan Hak Pengelolaan Ruang Atas Tanah atau Ruang Bawah Tanah
- 5) Cacat administrasi
- 6) Putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap
- 7) Diubah haknya menjadi Hak Atas Tanah lain

- 8) Dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir
 - 9) Dicabut berdasarkan Undang-Undang
 - 10) Bangunan/satuan ruangnya dan/atau tanahnya musnah dan tidak dapat digunakan atau dimanfaatkan lagi
 - 11) Berakhirnya perjanjian pemberian hak atau pemanfaatan tanah untuk hak guna bangunan atau hak pakai di atas hak milik atau Hak Pengelolaan
 - 12) Pemegang hak sudah tidak memenuhi syarat sebagai subjek hak
- b. Satuan Rumah Susun

Rumah hunian yang dapat dimiliki oleh orang asing antara lain rumah tapak di atas tanah, dan rumah susun yang dibangun diatas bidang tanah. Rumah susun yang dibangun diatas bidang tanah merupakan satuan rumah susun yang dibangun di Kawasan ekonomu khusus, kawasan perdagangan bebas dan pelabuhan bebas, kawasan industri dan ekonomi lainnya. Kepemilikan rumah tempat tinggal untuk orang asing diberikan dengan Batasan minimal harga, luas bidang tanah, jumlah bidang tanah atau satuan rumah susun dan peruntukan rumah tinggal atau hunian.

c. Pendaftaran Tanah

Penyelenggaraan dan pelaksanaan pendaftaran tanah dapat dilakukan secara elektronik. Penerapan pendaftaran tanah elektronik dilakukan secara bertahap dengan mempertimbangkan kesiapan

system elektronik yang dibangun oleh kementerian. Hasil pendaftaran tanah elektronik itu berupa data, informasi elektronik, dan dokumen elektronik yang mana hasil cetaknya dapat dijadikan alat bukti hukum yang sah.

Sejak berlakunya UUPA hingga sekarang pendaftaran tanah di Kelurahan Tambelan Sampit belum mencapai hasil seperti yang diharapkan, karena sebagian besar dari pemegang hak atas tanah belum secara teratur melaksanakan kewajiban untuk mendaftarkan tanahnya pada Kantor ATR/BPN Kota Pontianak.

Kelurahan Tambelan Sampit merupakan salah satu Kelurahan yang terletak di Kecamatan Pontianak Timur Kota Pontianak, Penduduk Kelurahan tersebut ternyata masih banyak yang belum membuat sertifikat tanah di Kantor ATR/BPN Kota Pontianak.

Kepadatan penduduk di Kelurahan Tambelan Sampit ini sudah banyak ditemui usaha menengah masyarakat. Berdasarkan pengakuan Sekretaris Kelurahan Tambelan Sampit bahwa penduduk kebanyakan masih merupakan penduduk asal sebagai penduduk Kelurahan Tambelan Sampit.

Namun Kenyataan di lapangan di Kelurahan Tambelan Sampit sebanyak 782 penduduk berdasarkan kartu keluarga yang tidak membuat sertifikat tanah di Kantor ATR/BPN Kota Pontianak sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Kelurahan Tambelan Sampit luas wilayah 2.380 km² , Dimana Tambelan

Sampit terletak di Kecamatan Pontianak Timur. Pontianak Timur terdiri beberapa kelurahan yaitu kelurahan Banjar Serasan, Kelurahan Parit Mayor, Kelurahan Saigon, Kelurahan Tambelan Sampit, Kelurahan Dalam Bugis, Kelurahan Tanjung Hilir, Kelurahan Tanjung Hulu. Kelurahan Tambelan Sampit. Dengan jumlah penduduk saat ini \pm 2.672 Kepala Keluarga dengan jumlah penduduk 8.276 jiwa, dan hanya \pm 2500 bersertifikat yang pernah didaftarkan. Masyarakat di Kelurahan Tambelan Sampit kebanyakan memiliki Surat Pernyataan Tanah (SPT) yang dikeluarkan oleh Kepala Kelurahan. Berkaitan dengan pendaftaran tanah di Kelurahan Tambelan Sampit Kecamatan Pontianak Timur sering timbul berbagai macam permasalahan dikalangan masyarakat mengenai pemilikan tanah, masih banyak masyarakat di Kelurahan Tambelan Sampit Kecamatan Pontianak Timur Kota Pontianak, yang belum mendaftarkan hak atas tanah yang dikuasai dan miliki. Kurang memahami pentingnya pendaftaran tanah untuk pertama kali yang menerbitkan sertifikat tanah menyebabkan minimnya kepemilikan sertifikat. Sampai saat ini tanah yang dimiliki oleh masyarakat di Indonesia sebagian besar belum bersertifikat atau belum didaftarkan. Berbagai alasan masyarakat tidak mendaftarkan tanahnya antara lain biaya pendaftaran tanah yang terlalu mahal, tidak mengetahui tujuan pendaftaran tanahnya, masyarakat mengetahui tujuan pendaftaran tanah tetapi karena sangat berbelit-belit pengurusannya di Kantor ATR/BPN Kota Pontianak masyarakat tidak mau mendaftarkan tanahnya. Berdasarkan banyaknya perkara yang menyangkut tanah maka dapat di tarik kesimpulan

bahwa pentingnya kepemilikan sertifikat tanah sebagai bukti dasar atas hak milik kepemilikan bidang tanah. Hak milik atas tanah akan melekat kepada pemiliknyanya sepanjang pemilik tidak melepaskan haknya atau peralihan hak.

Dengan pendaftaran tanah pertama kali, pemegang hak atas tanah akan menerima tanda bukti hak atas tanahnya yakni sertifikat. Sehingga dengan sertifikat itu pemegang hak atas tanah akan terjamin eksistensi haknya. Sekalipun tanah itu akan difungsikan dalam lalu lintas perdagangan. Sungguhpun pelaksanaan pendaftaran tanah ini harus terus dilakukan sehingga kelak makna tanah bagi manusia benar-benar dapat memberikan kemakmuran yang sebesar-besarnya sebagaimana yang diharapkan.

Pendaftaran tanah di Indonesia terdiri dari 2 (dua) tahap yaitu pendaftaran tanah untuk pertama kali kemudian pemeliharaan data pendaftaran tanah.

Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui 2 (dua) jenis pendaftaran yaitu pendaftaran tanah sistematis dan pendaftaran tanah sporadis. Pendaftaran tanah sistematis dilakukan secara serentak dengan prakarsa Pemerintah, dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional (selanjutnya disebut BPN), untuk mendaftarkan bidang tanah yang belum bersertifikat berdasarkan pada suatu rencana kerja jangka panjang dan tahunan serta dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala BPN sedangkan pendaftaran tanah sporadis dilakukan atas prakarsa pemilik bidang tanah yang belum terdaftar.

Pendaftaran tanah untuk pertama kali yang sering dilaksanakan di Indonesia adalah pendaftaran tanah sporadik. Pendaftaran tanah sistematis sangat jarang dilaksanakan karena memerlukan rencana kerja jangka panjang dan tahunan. Padahal untuk meningkatkan jumlah tanah yang bersertifikat pendaftaran tanah sistematis merupakan cara yang tepat. Dengan kepemilikan sertifikat atas bidang tanahnya maka atas bidang tanahnya akan diperoleh kepastian hukum, sertifikat memberi rasa aman, sertifikat dapat dijamin, tanah bersertifikat mudah dijual, harga tanah akan meningkat.

Minimnya pengetahuan akan arti penting bukti kepemilikan hak atas tanah yang dikuasai dan dimiliki bagi masyarakat di Tambelan Sampit Kecamatan Pontianak Timur merupakan salah satu penyebab kurangnya pendaftaran hak atas tanah. Pendaftaraan tanah itu sangat penting artinya, Oleh karena itu, perlu kepastian hukum bagi para pemilik tanah agar jelas data mengenai subjek dan objek serta merupakan upaya tertib administrasi pertanahan. Masyarakat Tambelan Sampit belum mendaftarkan hak milik atas tanah disebabkan oleh biaya dan proses yang berbelit-belit, sehingga masyarakat Kelurahan Tambelan Sampit tidak mau melakukan pendaftaran hak atas tanah milik. Mereka beranggapan bahwa dengan hanya memiliki Surat Pernyataan Tanah (SPT) maka sudah menjadi hak milik bagi mereka.

Melihat begitu pentingnya sertifikat tanah, maka warga masyarakat akan memiliki sertifikat yang dapat memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan untuk melindungi hak pemilik tanah, serta terciptanya tertib administrasi pertanahan.

1.2 Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian dari latar belakang masalah tersebut di atas, yang menjadi permasalahan hukum yang akan diteliti adalah:

1. Apa saja hambatan-hambatan masyarakat kelurahan Tambelan Sampit dalam mendaftarkan hak atas tanah pertama kali di Kantor ATR/BPN Kota Pontianak?
2. Bagaimana upaya mengatasi hambatan-hambatan masyarakat kelurahan Tambelan Sampit dalam mendaftarkan hak atas tanah pertama kali untuk meningkatkan pendaftaran Hak Tanah di Kantor ATR/BPN Kota Pontianak?

1.3 Keaslian Penelitian

Berdasarkan penelusuran literature terdapat 2 (dua) judul yang telah menulis tesis dengan tema yang terdapat kesamaan, namun terdapat perbedaan dalam rumusan masalah dan teori hukum yang digunakan sebagai berikut yakni:

1. Tesis atas nama Siti Prihatin Yulianti, SH, Program Pascasarjana Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang Tahun 2008 dengan Judul Tesis: “Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Dan Pengaruhnya Terhadap Tertib Pertanahan (Studi Kelurahan Serdang Jakarta Pusat)”, yang terdapat rumusan masalah sebagai berikut:

- a. “Bagaimana pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis dan pengaruhnya terhadap tertib pertanahan di Kelurahan Serdang Jakarta Pusat”?
 - b. “Apakah ada hambatan-hambatan dalam pelaksanaannya serta bagaimana mengatasi hal tersebut”?
2. Tesis Oleh Vitri Rahmawati, NPM: 196404201990031002, judul tesis: “Praktek Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Pertama Kali Secara Sporadik Di Kabupaten Tangerang”, Mahasiswa program Kenotariatan Universitas Diponegoro. Penelitian dilaksanakan pada tahun 2010. Adapun yang menjadi permasalahan dalam penelitian ini, yaitu:
- a. Bagaimana pelaksanaan pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik di Kabupaten Tangerang?
 - b. Bagaimana cara masyarakat melakukan pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik di Kabupaten Tangerang?
 - c. Apa faktor-faktor yang menjadi penghambat dan pendukung dalam pelaksanaan pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik di Kabupaten Tangerang?

Berdasarkan kedua penelitian di atas, diketahui bahwa penelitian tesis mengenai pendaftaran tanah telah banyak dilakukan. Namun, penelitian yang mengkaji mengenai implementasi pendaftaran hak atas tanah yang dilakukan masyarakat Kelurahan Tambelan Sampit Kecamatan Pontianak Timur di Kantor Pertanahan Kota Pontianak, belum pernah dilakukan, baik dilihat dari tema judul atau topik penelitian maupun dari substansi permasalahan yang menjadi objek kajian pembahasan. Dengan demikian, penelitian tentang

implementasi pendaftaran hak atas tanah yang dilakukan masyarakat Kelurahan Tambelan Sampit Kecamatan Pontianak Timur di Kantor Pertanahan Kota Pontianak, tidak terdapat penelitian yang sama

1.4 Tujuan Penelitian

Dalam penelitian ini penulis mempunyai tujuan yang hendak dicapai yaitu:

1. Untuk mendapatkan data informasi mengenai pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah pertama kali oleh pemilik tanah masyarakat Kelurahan Tambelan Sampit Kecamatan Pontianak Timur pada ATR/BPN Kota Pontianak
2. Untuk mengungkapkan faktor penyebab belum dilakukannya pelaksanaan pendaftaran tanah pertama kali oleh pemilik tanah masyarakat Kelurahan Tambelan Sampit Kecamatan Pontianak Timur pada Kantor ATR/BPN Kota Pontianak
3. Untuk mengungkapkan akibat hukum belum mendaftarkan tanah pertama kali pada Kantor ATR/BPN Kota Pontianak Kelurahan Tambelan Sampit Kecamatan Pontianak Timur
4. Untuk mengungkapkan upaya yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Pontianak terhadap masyarakat Kelurahan Pontianak Timur yang belum mendaftarkan tanah hak miliknya pada Kantor ATR/BPN Kota Pontianak.

1.5 Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat/kegunaan dari sisi:

1. Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat berupa sumbangsih pemikiran bagi perkembangan ilmu hukum pengetahuan mengenai peran Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Pontianak dalam melaksanakan pelaksanaan Pendaftaran hak atas tanah pertama kali serta upaya yang dapat dilakukan agar masyarakat dapat mendaftarkan hak atas tanahnya di Kantor Badan Pertanahan Nasional dapat terlaksana dengan baik.

2. Praktis

- a. Diharapkan dapat memberikan sumbangan atau masukan bagi para pihak yang belum mendaftarkan tanahnya.
- b. Bermanfaat menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah bagi masyarakat yang kurang memahami pelaksanaan pendaftaran hak milik atas tanah.
- c. Bermanfaat bagi masyarakat luas yang berkepentingan berupa masukan mengenai pentingnya pelaksanaan pendaftaran hak milik atas tanah.

1.6 Kerangka Pemikiran

1. Kerangka Pemikiran Teoritik

Kata Teori berasal dari kata *theoria* yang artinya pandangan atau wawasan, diartikan sebagai pengetahuan yang hanya ada dalam alam pikiran tanpa dihubungkan dengan kegiatan-kegiatan yang bersifat praktis untuk melakukan sesuatu. Sebagai produk ilmu, teori bertujuan memecahkan masalah dan membentuk sistem.⁶

Keberadaan teori dalam dunia ilmu pengetahuan sangat penting karena teori merupakan konsep yang akan menjawab suatu masalah. Teori oleh kebanyakan ahli dianggap sebagai sarana yang memberi rangkuman bagaimana memahami satu masalah dalam setiap bidang ilmu pengetahuan.⁷

Kerangka teoritik adalah identifikasi teori-teori yang dijadikan sebagai landasan berpikir untuk melaksanakan suatu penelitian atau dengan kata lain untuk mendeskripsikan kerangka referensi atau teori yang digunakan untuk mengkaji permasalahan. Tentang hal ini Jujun S. Soerya Sumantri mengatakan: Pada hakekatnya memecahkan masalah adalah dengan menggunakan pengetahuan ilmiah sebagai dasar argumen dalam mengkaji persoalan agar kita mendapatkan jawaban yang dapat diandalkan. Dalam hal ini kita mempergunakan teori-teori ilmiah sebagai alat bantu kita dalam memecahkan permasalahan.⁸

Dalam melakukan penelitian dibutuhkan kerangka teori untuk dapat menganalisis masalah yang diangkat dalam penelitian.

⁶ Sudikno Mertokusumo, Teori Hukum, Cahaya Atma Pustaka, Yogyakarta, 2012, hlm. 4

⁷ Marwan Mas, 2004, Pengantar Ilmu Hukum, Jakarta: Ghalia Indonesia, Hlm .113.

⁸ Jujun S. Soerya Sumantri, 1978, Filsafat Ilmu Sebuah Pengantar Populer, Jakarta: Sinar Harapan, Hlm. 316.

Sebagaimana fungsi teori, secara umum teori merupakan sebuah sistem konsep abstrak yang mengindikasikan adanya hubungan diantara konsep-konsep tersebut yang membantu kita memahami sebuah fenomena. Secara khusus, teori adalah seperangkat konsep, konstruk, definisi dan proposisi yang berusaha menjelaskan hubungan sistematis suatu fenomena, dengan hubungan sebab akibat yang terjadi. Kerangka teori dalam penelitian hukum sangat diperlukan untuk membuat jenis nilai-nilai oleh postulat-postulat hukum sampai kepada landasan filosofinya yang tertinggi.⁹

Kerangka teori merupakan landasan dari teori atau dukungan teori dalam membangun atau memperkuat kebenaran dari permasalahan yang dianalisis. Kerangka teori dimaksud adalah kerangka pemikiran atau butir-butir pendapat, teori, tesis, mengenai suatu kasus atau permasalahan yang menjadi perbandingan /atau pegangan teoritis.¹⁰

a. Teori Efektivitas Hukum

Peraturan perundang-undangan, baik yang tingkatannya lebih rendah maupun yang lebih tinggi bertujuan agar masyarakat maupun aparaturnya penegak hukum dapat melaksanakannya secara konsisten dan tanpa membedakan antara masyarakat yang satu dengan masyarakat yang lainnya. Semua orang dipandang sama di hadapan hukum (equality before crux” yang artinya adalah hukum yang keras

⁹ Gacipto Rahardjo, 1991, Ilmu Hukum, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, hlm 254

¹⁰ M.Solly Lubis, 1994, Filsafat Ilmu dan Penelitian, Bandung: Mandar Maju, Hlm. 80

¹¹ Solichin Abdul Wahab, 2004. Analisis Kebijakan: Dari Formulasi Implementasi Kebijakan Negara. Jakarta: Bumi Aksara.Hlm.64

dapat melukai, kecuali keadilan yang dapat menolongnya, dengan demikian kendatipun keadilan bukan merupakan tujuan hukum satu-satunya akan tetapi tujuan hukum yang substantive adalah keadilan.¹¹

Efektifitas adalah suatu kosa kata dalam bahasa Indonesia yang berasal dari bahasa Inggris yaitu “*effective*” yang berarti berhasil ditaati, mengesahkan, mujarab dan mujur. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, “efektif “adalah sesuatu yang ada efeknya (akibatnya, pengaruhnya, kesannya) sejak dimulai berlakunya suatu Undang-Undang atau peraturan.¹²

Lebih tepatnya efektivitas merupakan tingkat keberhasilan dalam pencapaian tujuan. pengukuran dalam arti tercapainya sasaran atau tujuan yang telah ditentukan sebelumnya. Dalam sosiologi hukum, hukum memiliki fungsi sebagai *a tool of social control* yaitu upaya untuk mewujudkan kondisi seimbang di dalam masyarakat, yang bertujuan terciptanya suatu keadaan yang serasi antara stabilitas dan perubahan di dalam masyarakat. Selain itu hukum juga memiliki fungsi lain yaitu sebagai *a tool of social engineering* yang artinya sebagai sarana pembaharuan dalam masyarakat. Hukum dapat berperan dalam mengubah pola pemikiran masyarakat dari pola pemikiran yang tradisional ke dalam pola pemikiran yang

¹¹ Dosminikus Rato, 2010, Filsafat Hukum Mencari dan Memahami Hukum, Yogyakarta: PT Presindo, Hlm. 59

¹² Kamus Besar Bahasa Indonesia. 2002. Jakarta. Balai Pustaka. Hal. 284.

rasional atau modern. Efektivikasi hukum merupakan proses yang bertujuan agar supaya hukum berlaku efektif.

Di dalam ilmu hukum dikenal adanya beberapa pendapat mengenai kesadaran hukum. Ada yang merumuskan bahwa kesadaran hukum merupakan satu-satunya sumber dari hukum dan kekuatan mengikatnya hukum, serta keyakinan hukum individu dalam masyarakat yang merupakan kesadaran hukum individu adalah dasar atau pokok terpenting dari kesadaran hukum masyarakat. Kesadaran hukum merupakan salah satu unsur penting selain unsur ketaatan hukum yang sangat menentukan efektif atau tidaknya pelaksanaan hukum atau perundang-undangan di dalam masyarakat.¹³ Menurut Krabbe, kesadaran hukum merupakan kesadaran atau nilai-nilai yang terdapat di dalam diri manusia, tentang hukum yang ada atau tentang hukum yang diharapkan ada.”¹⁴

b. Kesadaran Hukum

Yang dimaksud dengan kesadaran hukum adalah kesadaran Seseorang atau suatu kelompok masyarakat kepada aturan-aturan atau hukum yang berlaku sangat diperlukan sekali kesadaran hukum ini didalam masyarakat. Karena hal ini bertujuan untuk ketertiban, kedamaian, ketentraman, dan keadilan yang dapat mewujudkan

¹³ <http://ruslanmustari.blogspot.com/2017/09/teori-tentang-kesadaran-hukum.html>

¹⁴ Achmad Ali dan Wiwie Heryani. 2012. Menjelajahi Kajian Empiris Terhadap Hukum. Jakarta:Kencana. Hal 141.

keseimbangan didalamnya. Tanpa memiliki kesadaran hukum yang tinggi, tujuan tersebut akan sangat sulit dicapai.

Kesadaran hukum tidak terlepas dari indikasi kesadaran dari diri sendiri. oleh sebab itu, kesadaran hukum adalah konsepsi abstrak dalam diri manusia tentang keserasian antara ketertiban dan ketentraman yang dikehendaki atau yang diinginkan.

Ilmu hukum mengenal adanya beberapa pendapat mengenai kesadaran hukum. Ada yang merumuskan bahwa kesadaran hukum merupakan satu-satunya sumber dari hukum dan kekuatan mengikatnya hukum, serta keyakinan hukum individu dalam masyarakat yang merupakan kesadaran individu adalah dasar atau pokok terpenting dari kesadaran hukum masyarakat.

Menurut Krabbe, kesadaran hukum merupakan kesadaran atau nilai-nilai yang terdapat di dalam diri manusia, tentang hukum yang ada atau tentang hukum yang diharapkan ada.¹⁵

Soerjono Soekanto berpendapat bahwa kesadaran hukum itu merupakan persoalan nilai-nilai dan konsepsi-konsepsi abstrak yang terdapat dalam diri manusia, tentang keserasian antara ketertiban dan ketentraman yang dikehendaki atau sepantasnya.¹⁶

Kesadaran hukum mempunyai beberapa konsepsi, salah satu diantaranya adalah konsepsi mengenai kebudayaan hukum. Konsepsi ini mengandung ajaran-ajaran kesadaran hukum yang lebih banyak

¹⁵ Achmad Ali dan Wiwie Haryani, 2012, *Menjelajahi Kajian Empiris Terhadap Hukum*, Jakarta: Kencana. Hlm 141

¹⁶ Soerjono Soekanto, 1984, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Press. Hlm 215

mempermasalahkan kesadaran hukum yang dianggap sebagai mediator antara hukum dengan perilaku manusia, baik secara individual maupun kolektif.

Kesadaran hukum itu sendiri menurut Achmad Ali ada dua macam, yaitu:¹⁷

- 1) Kesadaran Hukum Positif, identik dengan ketaatan hukum, dan
- 2) Kesadaran Hukum Negatif, identik dengan ketidaktaatan hukum.

Kesadaran hukum yang dimiliki seseorang atau warga masyarakat, belum menjamin bahwa seseorang atau warga masyarakat tersebut akan menaati suatu aturan hukum atau perundang-undangan. Sebagai contoh, diberikan oleh Achmad Ali, seseorang yang mempunyai kesadaran hukum bahwa melanggar *traffic light* adalah pelanggaran hukum, dan menyadari pula bahwa hanya polisi yang berwenang untuk menangkap dan menilangnya, orang itu dengan kesadaran hukumnya tadi, belum tentu tidak melanggar lampu merah. Ketika orang itu melihat tidak ada polisi di sekitar *traffic light*, maka orang itu karena terburu-buru untuk tidak terlambat menghadiri suatu acara penting, mungkin saja akan melanggar lampu merah, sekali lagi dengan kesadaran hukumnya,

¹⁷ Achmad Ali dan Wiwie Haryani, 2012, Op Cit. Hlm 298

bahwa dirinya tidak akan tertangkap dan tidak akan dikenai tilang, karena tidak ada seorang polisi pun di sekitar itu.¹⁸

Kesadaran hukum dengan hukum mempunyai kaitan yang sangat erat, dimana kesadaran hukum merupakan faktor dalam penemuan hukum sehingga kesadaran hukum merupakan sumber dari segala hukum. Jadi, hukum hanyalah hal yang memenuhi kesadaran hukum kebanyakan orang, sehingga undang-undang yang tidak sesuai dengan kesadaran hukum kebanyakan orang akan hilang kekuatan mengikatnya.

Kesadaran hukum adalah sumber dan segala hukum dengan kata lain kesadaran hukum tersebut ada pada setiap manusia karena setiap manusia memiliki kepentingan, sehingga apabila hukum tersebut dihayati dan dilaksanakan dengan baik maka kepentingannya akan terlindungi dan apabila terjadi pergeseran kepentingan maka hukum hadir sebagai alternatif penyelesaian. Dengan demikian kesadaran hukum bukan hanya harus dimiliki oleh golongan tertentu saja seperti sarjana hukum, pengacara, polisi, jaksa serta hakim, tetapi pada dasarnya harus dimiliki oleh setiap manusia tanpa terkecuali agar kepentingannya dapat terlindungi.

Ada beberapa faktor yang mempengaruhi kesadaran hukum menurut Soerjono Soekanto, yakni sebagai berikut:¹⁹

¹⁸ Achmad Ali dan Wiwie Heriyani, 2012, Op Cit. Hlm 298

¹⁹ Ibid. Hlm. 300

- 1) Pengetahuan tentang kesadaran hukum, secara umum jika ada peraturan perundang-undangan yang telah disahkan, maka dengan sendirinya peraturan tersebut itu akan tersebar luas dan diketahui oleh masyarakat umum. Dalam hal ini setiap orang dianggap tahu hukum dan tidak ada alasan untuk mengatakan bahwa ia tidak pernah mendengar atau melihat peraturan tersebut, tetapi alasan demikian masih sering ditemukan dalam suatu golongan masyarakat tertentu.
- 2) Pengakuan terhadap ketentuan-ketentuan hukum, pengakuan masyarakat terhadap ketentuan-ketentuan hukum berarti bahwa masyarakat mengetahui Isi dan kegunaan dari norma-norma hukum tertentu. Dalam artian, ada suatu derajat pemahaman terhadap ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku. Namun hal ini belum merupakan jaminan bahwa warga masyarakat yang mengakui ketentuan-ketentuan hukum tertentu tersebut akan dengan sendirinya mematuhi, tetapi perlu diakui juga bahwa orang-orang yang memahami suatu ketentuan hukum tertentu ada kalanya cenderung untuk mematuhi.
- 3) Penghargaan terhadap ketentuan-ketentuan hukum, Penghargaan atau sikap terhadap ketentuan-ketentuan hukum, yaitu sampai sejauh mana suatu tindakan atau perbuatan yang dilarang oleh hukum dapat diterima sebagian besar warga serta bagaimana reaksi masyarakat yang didasarkan pada sistem norma atau nilai

yang berlaku. Masyarakat mungkin mematuhi atau menentang hukum dikarenakan kepentingan mereka terjamin pemenuhannya.

- 4) Kepatuhan masyarakat terhadap ketentuan-ketentuan hukum, salah satu tugas hukum yang terpenting adalah mengatur kepentingan-kepentingan seluruh warga masyarakat. Kepentingan seluruh warga masyarakat tersebut lazimnya bersumber dari norma atau nilai yang berlaku, yaitu anggapan mengenai apa yang baik yang harus dilakukan dan apa yang buruk yang harus dihindari.
- 5) Ketaatan masyarakat terhadap hukum, ketaatan masyarakat terhadap hukum sedikit banyaknya bergantung pada apakah kepentingan-kepentingan warga masyarakat dalam bidang-bidang tertentu dapat ditampung oleh ketentuan-ketentuan hukum atau tidak. Ada pula suatu anggapan bahwa kepatuhan hukum disebabkan karena adanya rasa takut pada sanksi, karena ingin memelihara hubungan baik, karena kepentingannya terlindungi, dan karena cocok dengan nilai yang dianutnya.

Indikator-indikator dari kesadaran hukum sebenarnya merupakan petunjuk yang relatif konkrit tentang taraf kesadaran hukum. Adapun indikator-indikator kesadaran hukum menurut Soerjono Soekanto adalah sebagai berikut:²⁰

²⁰ Soerjono Soekanto, 1982, Kesadaran Hukum dan Kepastian Hukum, Jakarta, Rajawali Pers. Hlm. 123-124

- 1) Pengetahuan hukum, yaitu seseorang yang mengetahui bahwa perilaku-perilaku tertentu tersebut telah diatur oleh hukum. Peraturan hukum yang dimaksud di sini adalah hukum tertulis maupun tidak tertulis. Perilaku tersebut menyangkut perilaku yang dilarang oleh hukum maupun perilaku yang diperbolehkan oleh hukum.
- 2) Pemahaman hukum, yaitu seseorang yang mempunyai pengetahuan dan pemahaman mengenai aturan-aturan tertentu, misalnya adanya pengetahuan dan pemahaman yang benar dan seorang pelajar tentang hakikat dan arti pentingnya peraturan sekolah.
- 3) Sikap hukum, yaitu seseorang mempunyai kecenderungan untuk mengadakan penilaian tertentu terhadap hukum
- 4) Perilaku hukum, yaitu seseorang atau pelajar mematuhi peraturan yang berlaku.

Keempat indikator kesadaran hukum di atas dalam perwujudannya dapat menunjukkan tingkatan-tingkatan kesadaran hukum tertentu. Apabila seseorang hanya mengetahui hukum maka dapat dikatakan bahwa ia memiliki tingkat kesadaran hukum yang masih rendah, tetapi jika seseorang telah berperilaku sesuai dengan hukum dalam suatu masyarakat maka dapat dikatakan bahwa ia memiliki tingkat kesadaran hukum yang tinggi.

Kemajuan suatu bangsa dapat dilihat dan tingkat kesadaran hukum warga negaranya. Semakin tinggi tingkat kesadaran hukum penduduk suatu negara maka kehidupan bermasyarakat dan bernegaranya akan semakin tertib. Sebaliknya, jika tingkat kesadaran hukum penduduk suatu negara rendah maka kehidupan bermasyarakat dan bernegaranya akan semakin tidak terkendali, sehingga yang berlaku adalah hukum rimba dimana yang kuatlah yang menang.

c. Teori Implementasi

Secara etimologis pengertian implementasi menurut Kamus Webster yang dikutip oleh Solichin Abdul Wahab²¹ adalah “*to provide the means for carrying out* (menyediakan sarana untuk melaksanakan sesuatu); dan *to give practical effect to* (untuk menimbulkan dampak/akibat terhadap sesuatu)”. Pengertian Implementasi sebagai berikut:

Implementasi merupakan suatu proses yang melibatkan sejumlah sumber yang termasuk manusia, dana, kemampuan organisasional yang dilakukan oleh pemerintah maupun swasta (individual atau kelompok). Proses tersebut dilakukan untuk mencapai tujuan yang telah ditetapkan sebelumnya oleh pembuat kebijakan. Pemahaman implementasi dapat disinkronisasikan dari

²¹ Solichin Abdul Wahab, 2004, Implementasi Kebijakan. Hlm. 65

konsep penelitian terhadap suatu kebijakan atau peraturan perundang-undangan yang menjadi fokus utama dalam penelitian ini. Karena implementasi merupakan kegiatan yang penting dari keseluruhan proses perencanaan kegiatan.

Menurut Mulyadi implementasi mengacu pada tindakan untuk mencapai tujuan-tujuan yang telah ditetapkan dalam suatu keputusan. Tindakan ini berusaha untuk mengubah keputusan-keputusan tersebut menjadi pola-pola operasional serta berusaha mencapai perubahan-perubahan besar atau kecil sebagaimana yang telah diputuskan sebelumnya. Implementasi pada hakikatnya juga merupakan upaya pemahaman apa yang seharusnya terjadi setelah program dilaksanakan.

Dalam tataran praktis, implementasi adalah proses pelaksanaan keputusan dasar. Proses tersebut terdiri atas beberapa tahapan yakni:

- 1) Tahapan pengesahan peraturan perundangan
- 2) Pelaksanaan keputusan oleh instansi pelaksana
- 3) Kesiadaan kelompok sasaran untuk menjalankan keputusan
- 4) Dampak nyata keputusan baik yang dikehendaki maupun tidak.
- 5) Dampak keputusan atas kebijakan atau peraturan perundangan
- 6) Upaya perbaikan atas kebijakan atau peraturan perundangan.

Proses persiapan implementasi setidaknya menyangkut beberapa hal penting yakni:

- 1) Penyiapan sumber daya, unit dan metode

- 2) Penerjemahan kebijakan menjadi rencana dan arahan yang dapat diterima dan dijalankan
 - 3) Penyediaan layanan, pembayaran dan hal lain secara rutin.
- d. Tradism Law Theory

Menurut Radbruch dari tiga nilai dasar hukum jika terjadi ketegangan antara nilai-nilai dasar tersebut, harus menggunakan dasar atau asas prioritas dimana prioritas pertama selalu jatuh pada nilai keadilan (filosofis), baru nilai kegunaan atau kemanfaatan (sosiologis) dan terakhir nilai kepastian hukum (*dogmatic*).

1) Nilai Keadilan (Filosofis)

Nilai dasar yang pertama adalah keadilan hukum. Sebagaimana dikemukakan oleh Muchsin bahwa keadilan merupakan satu di antara tujuan dari hukum selain dari kepastian hukum itu sendiri dan juga kemanfaatan hukum. Makna keadilan itu sendiri masih menjadi perdebatan, keadilan terkait dengan pembagian yang merata antara hak dan kewajiban.

Mengingat pentingnya kedudukan dan peranan nilai keadilan bagi hukum, sehingga Gustav Radbruch menyatakan “*yecht ist wille zur gerechtigkeit*” (hukum adalah kehendak demi untuk keadilan). Sementara itu, Soerjono K.S mendefinisikan keadilan adalah keseimbangan batiniah dan fahiriah yang memberikan kemungkinan atas kehadiran dan

perkembangan kebenaran yang beriklim toleransi dan kebebasan. Hukum tidak memiliki tujuan dalam dirinya sendiri. Hukum adalah alat untuk menegakkan keadilan dan menciptakan kesejahteraan sosial. Tanpa keadilan sebagai tujuan utamanya, hukum akan terjerumus menjadi alat pembenar kesewenang-wenangan mayoritas atau pihak penguasa terhadap minoritas atau pihak yang dikuasai. Oleh sebab itu, maka fungsi utama dari hukum adalah menegakkan keadilan. Keadilan merupakan satu diantara tujuan hukum yang paling banyak dibicarakan sepanjang perjalanan sejarah filsafat hukum. Tujuan hukum bukan hanya semata-mata untuk keadilan, tetapi juga kepastian hukum, serta kemanfaatan hukum. Idealnya, hukum memang harus mengakomodasikan ketiganya. Sekalipun demikian, tetap ada yang berpendapat, bahwa diantara ketiga tujuan hukum tersebut, keadilan merupakan tujuan hukum yang paling penting, bahkan ada yang berpendapat, bahwa keadilan merupakan tujuan hukum satu-satunya.

2) Nilai Kemanfaatan (Sosiologis)

Nilai dasar yang kedua adalah kemanfaatan hukum. Penganut aliran utilitas menganggap bahwa tujuan hukum semata-mata untuk memberikan kemanfaatan atau kebahagiaan yang sebesar-besarnya bagi sebanyak banyaknya warga masyarakat. Penanganannya didasarkan pada filsafat sosial,

bahwa setiap warga masyarakat mencart kebahagiaan, dan hukum merupakan salah satu alatnya.

3) Nilai Kepastian Hukum (*Dogmatic*)

Nilai dasar yang ketiga yaitu kepastian hukum. Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan multi-tafsir dan logis dalam artian dapat menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Konflik norma yang ditimbulkan dari ketidakpastian aturan dapat berbentuk norma, reduksi norma, atau distorsi norma.

Pemikiran paling umum beranggapan bahwa kepastian hukum merupakan keadaan dimana perilaku manusia, baik individu, kelompok, maupun organisasi, terikat dan berada dalam koridor yang sudah digariskan oleh aturan hukum. Pandangan seperti ini muncul dari kekhawatiran yang pernah dikemukakan oleh Thomas Hobbes bahwa manusia adalah serigala bagi manusia lainnya (*homo hominilupus*). Manusia adalah makhluk yang beringas yang merupakan suatu ancaman, untuk itu hukum lahir sebagai suatu pedoman untuk menghindari jatuhnya korban. Kepastian hukum adalah kepastian aturan hukum, bukan kepastian tindakan atau tindakan

yang sesuai dengan aturan hukum, Frasa kepastian hukum tidak mampu menggambarkan kepastian perilaku terhadap hukum secara pasti.

Kepastian Hukum adalah perihal (keadaan) yang pasti, ketentuan atau ketetapan. Hukum secara hakiki harus pasti dan adil. Pasti sebagai pedoman kelakuan dan adil karena pedoman kelakuan itu harus menunjang suatu tatanan yang dinilai wajar. Hanya karena bersifat adil dan dilaksanakan dengan pasti hukum dapat menjalankan fungsinya. Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan sosiologi.²²

Kepastian Hukum berarti bahwa dengan adanya hukum setiap orang mengetahui yang mana dan seberapa haknya dan kewajibannya serta teori “kemanfaatan hukum”, yaitu terciptanya ketertiban dan ketentraman dalam kehidupan masyarakat, karena adanya hukum tertib (*rechtsorde*).

Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (multi tafsir) dan logis. Jelas dalam artian ia menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Kepastian hukum

²² Dominikus Rato, Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum, .laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2010, hal. 59

menunjuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap, konsisten dan konsekuen yang pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif. Kepastian dan keadilan bukanlah sekedar tuntutan moral, melainkan secara factual mencirikan hukum. Suatu hukum yang tidak pasti dan tidak mau adil bukan sekedar hukum yang buruk.

e. Teori pendaftaran tanah

Pengertian tanah menurut kamus umum Bahasa Indonesia adalah bumi dalam arti permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali. Pengertian tanah dapat dilihat dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA yang menyatakan: “Atas dasar hak menguasai dari negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 dinyatakan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dimiliki oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama orang lain serta badan-badan hukum”. Dengan demikian jelaslah bahwa tanah dalam arti yuridis adalah permukaan bumi.

Dalam Pasal 19 Ayat (1) UUPA dinyatakan bahwa untuk menjamin Kepastian Hukum di bidang Pertanahan, maka oleh Pemerintah Indonesia diadakanlah Kegiatan Pendaftaran Tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Pendaftaran tanah dalam Pasal 1 angka 1 PP Nomor 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 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 yang sudah tidak ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya”

Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengatur mengenai tujuan pendaftaran tanah, yaitu:

- 1) 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,
- 2) Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah, agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar,
- 3) Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Yang menjadi Objek Pendaftaran Tanah sesuai dengan ketentuan Pasal 9 PP 24/97 Tentang Pendaftaran Tanah, meliputi:

- 1) Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai:
- 2) Tanah hak pengelolaan:
- 3) Tanah wakaf:
- 4) hak milik atas satuan rumah susun
- 5) Hak tanggungan, dan
- 6) Tanah Negara.

Pasal 11 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan:

- 1) Pendaftaran Tanah untuk pertama kali.

Pendaftaran tanah untuk pertama kali merupakan kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap objek pendaftaran tanah yang belum didaftar. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi:

- a) Pengumpulan dan pengolahan data fisik:
- b) Pembuktian hak dan pembukuannya,
- c) Penerbitan sertifikat,
- d) Penyajian data fisik dan data yuridis:
- e) Penyimpanan daftar umum dan dokumen.

2) Pemeliharaan Data pendaftaran tanah,

Pemeliharaan data pendaftaran tanah merupakan kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah, dan sertifikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi;

- a) Pendaftaran peralihan dan pembebanan hak:
- b) Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya.

Selanjutnya dalam Pasal 19 Ayat (2) UUPA dinyatakan bahwa Pendaftaran Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 Ayat (1) UUPA tersebut diatas meliputi:

- 1) Pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah,
- 2) Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut,
- 3) Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang dimaksud tersebut diatas untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun, dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Sertifikat tersebut diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data

yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah. Hal ini dikarenakan sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.

2. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual adalah keterkaitan antara teori-teori atau konsep yang mendukung dalam penelitian yang digunakan sebagai pedoman dalam menyusun sistematis penelitian. Kerangka konseptual menjadi pedoman peneliti untuk menjelaskan secara sistematis teori yang digunakan dalam penelitian. Kerangka konsep ini gunanya untuk menghubungkan atau menjelaskan secara panjang lebar tentang suatu topik yang akan dibahas. Kerangka ini didapatkan dari konsep ilmu / teori yang dipakai sebagai landasan penelitian yang didapatkan pada tinjauan pustaka atau bisa diartikan peneliti merupakan ringkasan dari tinjauan pustaka yang dihubungkan dengan garis sesuai variabel yang diteliti. Konsepsi diterjemahkan sebagai usaha membawa sesuatu dari abstrak menjadi sesuatu yang konkrit, yang disebut dengan operational definition. Pentingnya definisi operasional adalah untuk menghindari perbedaan pengertian atau penafsiran dari suatu istilah yang dipakai. Konsepsional adalah suatu instruksi mental, yaitu suatu yang dihasilkan oleh suatu proses yang berjalan dalam pemikiran peneliti untuk keperluan

analisis. Penelitian ini merujuk kepada doktrin-doktrin yang berkembang pada ilmu hukum mengenai pendaftaran tanah.

Hambatan-hambatan Pendaftaran hak atas tanah Masyarakat Kelurahan Tambelan Sampit belum mendaftarkan hak milik atas tanah disebabkan oleh biaya dan proses yang berbelit-belit, sehingga masyarakat Kelurahan Tambelan Sampit tidak mau melakukan pendaftaran hak atas tanah milik. Mereka beranggapan bahwa dengan hanya memiliki Surat Pernyataan Tanah (SPT) maka sudah menjadi hak milik bagi mereka.

Melihat begitu pentingnya sertifikat tanah, maka warga masyarakat akan memiliki sertifikat yang dapat memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan untuk melindungi hak pemilik tanah, serta terciptanya tertib administrasi pertanahan. Upaya-upaya dalam menghadapi hambatan-hambatan Pendaftaran hak atas tanah Masyarakat Kelurahan Tambelan Sampit pemerintah sudah menyediakan beberapa peraturan dan program seperti halnya PTSL (Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap), Pemerintah juga menganjurkan kepada setiap BPN untuk melakukan survey ke setiap daerah untuk melihat langsung apakah tanah-tanah di setiap daerah tersebut sudah didaftarkan ke pihak kantor ATR/BPN Kota Pontianak atau belum, dan juga dengan melakukan penyuluhan terhadap masyarakat tentang arti pentingnya pendaftaran tanah supaya masyarakat mendaftarkan tanahnya dengan memberikan pengetahuan kepada masyarakat prosedur dan syarat- syarat pendaftaran

tanah dan bahayanya bagi tanah yang belum didaftarkan pada ATR/BPN Kota Pontianak.

1.7 Metode Penelitian

1.7.1 Pendekatan Penelitian

Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode penelitian Empiris, adalah suatu metode penelitian hukum yang berfungsi untuk melihat hukum dalam artian nyata dan meneliti bagaimana bekerjanya hukum di lingkungan masyarakat

1.7.2 Spesifikasi Penelitian

Sifat penelitian yang digunakan yaitu Penelitian Deskriptif adalah metode penelitian yang proses pengumpulan datanya memungkinkan peneliti untuk menghasilkan deskripsi tentang fenomena sosial yang diteliti. Dengan melihat langsung dan merasakan keadaan yang terjadi pada tempat yang dimaksud, bahwa masyarakat di Kelurahan Tambelan Sampit Kecamatan Pontianak Timur Kota Pontianak belum semua melaksanakan pendaftaran tanah baik secara sproradik maupun sistematis.

1.7.3 Populasi dan Sampel

Dalam rangka memperoleh data-data tersebut, hal pertama yang dilakukan adalah menentukan populasi penelitian agar penelitian untuk mendapatkan kejelasan mengenai subjek penelitian.

1. Populasi

Populasi merupakan seluruh subjek yang akan diteliti dengan karakteristik yang dapat dikatakan sama sehingga dapat digeneralisasikan hasil penelitian yang dilakukan terhadap populasi tersebut. Populasi dalam penelitian ini :

- a. Bapak Syarif Mahmud, S.Sos.,M.Ap, selaku Kepala Kelurahan Tambelan Sampit Kecamatan Pontianak Timur Kota Pontianak
- b. Bapak Eko Wiji Haryanto selaku pejabat Koordinator Kelompok Subsansi Penetapan Hak Tanah dan Ruang di Kantor Pertanahan Nasional Kota Pontianak
- c. Para pemilik tanah di Kelurahan Tambelan Sampit Kecamatan Pontianak Timur dari 782 pemilik tanah untuk penyederhanaan data agar peneliti mudah dalam pendataan sehingga peneliti menggunakan persen yaitu 5% yaitu berjumlah $782 \times 5\% = 40$ orang pemilik tanah

2. Sampel

Pengambilan sampel sebagai salah satu langkah dalam penelitian penting artinya, karena kesimpulan penelitian pada dasarnya adalah generalisasi dari sampel menuju populasi. Sampel yang digunakan dalam penelitian sebagai berikut:

- a. Kepala Kelurahan Tambelan Sampit
- b. 1 (satu) orang Pejabat Kantor Pertanahan Kota Pontianak
- c. Para pemilik tanah di Kelurahan Tambelan Sampit Kecamatan Pontianak Timur dari 782 pemilik tanah untuk penyederhanaan data agar peneliti mudah dalam pendataan sehingga peneliti

menggunakan persen yaitu 5% yaitu berjumlah $782 \times 5\% = 40$ orang pemilik tanah

1.7.4 Sumber dan Jenis Data Penelitian

Data dalam penelitian ini digunakan data sekunder sebagai data yang dapat menunjang keberadaan data primer tersebut, adapun kedua data tersebut meliputi sebagai berikut: Data sekunder yaitu data yang bersumber dari bahan pustaka yang merupakan alat dasar yang digolongkan sebagai data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.²³

1.7.5 Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan Teknik komunikasi langsung. Dimana teknik ini dilaksanakan dengan melakukan kontak langsung dengan sumber data melalui wawancara (interview) kepada Kepala Kelurahan Tambelan Sampit, Pejabat Kantor ATR/BPN Kota Pontianak, dan Masyarakat Tambelan Sampit Kecamatan Pontianak Timur Kota Pontianak.

1.7.6 Teknik Analisis Data

Di dalam sebuah penelitian sangat diperlukan sebuah analisis data yang berguna memberikan jawaban terhadap permasalahan yang diteliti. Analisis data dalam penelitian ini menggunakan metode kualitatif. Data penelitian berisi uraian tentang cara-cara analisis yang menggambarkan bagaimana sebuah data dianalisis dan apa manfaat data yang terkumpul akan

²³ Bahder Johan Nasution, 2008, Metode Penelitian Hukum, Bandung: Mandar Maju, hlm 86

dipergunakan untuk memecahkan masalah yang dijadikan objek penelitian. dengan semua data yang telah di peroleh akan diolah, diteliti, dipelajari baik data primer maupun data sekunder, ditentukan mana data yang penting dan mana data yang tidak penting. Dari analisis tersebut maka akan ditarik kesimpulan agar mendapatkan jawaban dan pemahaman dari permasalahan yang ada.

1.8 Sistematika Penelitian

Untuk mencapai tujuan penelitian, penelitian ini secara sistematis disusun dalam tiga bab dengan sistematika penulisan sebagai berikut:

Bab I Menguraikan tentang tinjauan umum mengenai latar belakang permasalahan penulisan tesis, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka pemikiran, kerangka konseptual, metode penelitian dan diakhiri dengan uraian sistematika penulisan.

Bab II Tinjauan Teoritik tentang Pendaftaran Hak atas Tanah, Pengertian Implementasi dan pengertian Sertifikat Tanah, Tujuan Pendaftaran Tanah, Manfaat Sertifikasi Tanah, Hambatan-hambatan Dalam Pendaftaran Hak Atas Tanah dan Upaya Mengatasi Meningkatkan Pendaftaran Hak Atas Tanah di Kantor ATR/BPN Kota Pontianak.

Bab III Pembahasan uraian hasil penelitian Tesis, Pendekatan Penelitian, Spesifikasi Penelitian, Lokasi Penelitian, Teknik Pengumpulan Data, Teknik Analisis Data.

Bab IV Penutup, Kesimpulan, Saran.