

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Hak kepemilikan tanah harus didaftarkan agar memiliki kekuatan hukum. Proses ini dikenal sebagai pendaftaran tanah. Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 menyatakan bahwa pengumpulan, pengelolaan, pencatatan, penyajian, dan pemeliharaan data hukum dalam bentuk peta merupakan satu rangkaian yang berkesinambungan dari fungsi-fungsi pemerintahan yang normal. Ada dua jenis pendaftaran tanah: pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik. Pendaftaran tanah secara sistematis adalah pendaftaran secara serentak seluruh tanah di suatu wilayah desa atau kelurahan oleh pemerintah. Pendaftaran tanah secara sporadik adalah pendaftaran tanah secara individual atau massal di dalam suatu dusun atau kelurahan.

Menurut Ricco Survival Yubaidi di dalam jurnalnya "*All facets of life, whether social, national, or state, including government, must be based on laws that are in accordance with the national system because Indonesia is a state of law.*"

Indonesia telah mengalami berbagai dinamika dalam sejarah hukum tanahnya. Land law kolonial berlaku sebelum Indonesia memperoleh kemerdekaan dan sebelum Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) ditetapkan pada tanggal 24

September 1960. Hukum terkait tanah nasional berlaku setelah keluarnya UUPA.¹

Pendaftaran tanah ini bisa lebih tepat disebut sebagai pendaftaran hak, tetapi karena label tersebut dicadangkan untuk jenis catatan kepemilikan tertentu, istilah ‘pendaftaran tanah’ sebagai payung konvensional. Ini mengacu pada catatan yang dibuat dan dipelihara oleh negara itu mungkin dapat diakses publik, pada tingkat yang lebih besar atau lebih kecil, dan negara dapat menjamin keakuratannya.²

Idealnya segala sesuatu yang berkaitan dengan hukum haruslah memiliki nilai-nilai keadilan, kemanfaatan dan kepastian, sehingga apabila salah satu dari nilai-nilai tersebut tidak tercapai maka dapat menimbulkan konflik, baik itu konflik antar orang lain maupun antar kelompok.³

PP No. 24 Tahun 1997 berisi tentang perintah kepada segenap masyarakat untuk mendaftarkan tanah mereka agar memiliki kepastian kejelasan dalam hukum tentunya sesuai dengan tujuan yang ada di dalam peraturan yang telah ditetapkan oleh pemerintah tersebut. Dengan demikian setiap warga yang mendaftarkan tanah mereka atau memiliki sertifikat yang sah sesuai dengan peraturan pemerintah yang telah ditetapkan, juga dapat

¹ Ricco Survival Yubaidi, “The Future of Land Ownership Regulation in Indonesia,” *International Journal of Multicultural and Multireligious Understanding (IJMMU)* 6, no. 6 (2019): hlm. 712-713.

² Elizabeth Cooke, *The New Law of Land Registration* (Bloomsbury Publishing, 2003), hal. 1.

³ Alifa Rahmi, Muthia Septarina, dan Ningrum Ambarsari, “Tinjauan Yuridis Terhadap Asas Pendaftaran Tanah Berdasarkan PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Di Kota Banjarbaru,” 2022.

dengan mudah melakukan berbagai upaya atau kegiatan hukum lainnya seperti melakukan jual beli tanah, sewa menyewa, atau kegiatan lainnya yang berhubungan dengan tanah. Adapun tujuan yang ada di dalam PP No. 24 Tahun 1997 seperti yang terdapat pada Pasal 3 yang berbunyi:⁴

"Pendaftaran tanah dilakukan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan 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, serta 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-satuan rumah susun yang terdaftar, serta untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan."

Kemudian di jelaskan juga dalam Pasal 4 masih pada peraturan yang sama yaitu berbunyi:⁵

"Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 3 huruf a kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan hak atas tanah, untuk melaksanakan fungsi informasi sebagaimana di maksud dalam Pasal 3 huruf b data fisik dan data yuridis dari bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar terbuka untuk umum, serta untuk mencapai tertib administrasi sebageian di

⁴ "PP No. 24 Tahun 1997," Database Peraturan | JDIH BPK, Hal. 4, accessed August 11, 2023, <http://peraturan.bpk.go.id/Details/56273/pp-no-24-tahun-1997>.

⁵ "PP No. 24 Tahun 1997," Hal. 5.

maksud dalam Pasal 3 huruf c, setiap bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebanan, dan hapusnya hak atas bidang tanah dan hak milik atas satuan rumah susun wajib didaftar”.

Betapa pentingnya suatu hak atas kepemilikan suatu bidang tanah di daftarkan agar kepentingan hukum bagi para pihak yang bersangkutan dapat dikatakan jelas dan sesuai dengan ketetapan pemerintah. Pada dasarnya rumah didirikan di atas sebidang tanah yang merupakan bagian dari tubuh bumi. Mengingat sebidang tanah yang merupakan bagian paling penting dalam pembangunan suatu rumah itu maka dibuatlah suatu peraturan mengenai hak kepemilikan atas sebidang tanah.

Oleh karena itu, hanya kepastian hak atas tanah yang cukup dan tepat menggambarkan jaminan kepemilikan tanah. Berdasarkan asas kepastian inilah jaminan kepemilikan tanah diartikan sebagai tingkat kepastian bahwa hak seseorang atas tanah akan diakui oleh hukum dan, khususnya, oleh anggota masyarakat dan dilindungi ketika ada tantangan terhadap hak-hak tersebut. Oleh karena itu, jaminan kepemilikan tanah melibatkan dua bentuk pengesahan, yaitu pengesahan negara dengan pengakuan hukum dan pengesahan di tingkat lokal melalui pengakuan hak atas tanah seseorang oleh tetangganya dan orang lain. Di mana kepemilikan tanah seseorang aman, orang tersebut harus dapat menggunakan hak tanahnya dengan damai atau tanpa kontestasi dan di mana perselisihan terjadi, kepemilikan harus dilindungi konsekuensinya, pengakuan masyarakat dan hukum atas hak atas tanah, tidak adanya sengketa atas tanah serta penegakan dan kejelasan hak atas tanah adalah unsur-unsur jaminan kepemilikan tanah.

Mendefinisikan jaminan kepemilikan tanah dengan garis yang sama, telah dijelaskan sebagai penegakan hak atas tanah terhadap siapa mereka seharusnya ditegakkan dan kekebalan dari pengambilalihan. Dengan demikian, dalam menggambarkan jaminan kepemilikan sebagai semacam persepsi yang dipegang oleh individu mengenai kemampuan mereka untuk menggunakan hak atas tanah baik sekarang maupun di masa depan dengan cara yang bebas dari campur tangan orang lain dan pada masa depan. Hal ini dijelaskan oleh De Souza (1999) sebagai persepsi tentang kemungkinan pengusuran. Satu-satunya cara seseorang dapat menggunakan hak atas tanahnya tanpa campur tangan adalah ketika haknya atas hak-hak ini diakui oleh hukum dan, khususnya, oleh anggota masyarakat.⁶

Dalam Islam, meskipun tidak ada ayat atau hadis yang secara langsung membahas tentang pentingnya pendaftaran tanah dalam konteks modern seperti yang kita kenal saat ini, terdapat prinsip-prinsip yang relevan yang dapat diambil sebagai pedoman. Salah satunya adalah prinsip keadilan dan kebenaran dalam segala aspek kehidupan, termasuk dalam hal kepemilikan tanah dan pendaftarannya.

Sebagai contoh, terdapat beberapa ayat Al-Qur'an dan hadis yang menekankan pentingnya kejujuran, transparansi, dan keadilan dalam urusan dunia:

⁶ Raymond Talinbe Abdulai and Edward Ochieng, "*Land Registration And Landownership Security: An Examination Of The Underpinning Principles Of Registration*," n.d., Hal. 8.

Al-Qur'an, Surah An-Nisa (4:58):

إِنَّ اللَّهَ يَأْمُرُكُمْ أَنْ تُؤَدُّوا الْأَمَانَتِ إِلَىٰ أَهْلِهَا وَإِذَا حَكَمْتُمْ بَيْنَ النَّاسِ أَنْ تَحْكُمُوا بِالْعَدْلِ إِنَّ اللَّهَ

نِعِمَّا يَعِظُكُمْ بِهِ إِنَّ اللَّهَ كَانَ سَمِيعًا بَصِيرًا

“Sesungguhnya Allah menyuruh berlaku adil, berbuat baik dan memberi kepada kaum kerabat, dan Allah melarang dari perbuatan keji, kemungkar dan permusuhan. Dia memberi pengajaran kepadamu agar kamu dapat mengambil pelajaran.”

Meskipun tidak secara langsung menyebutkan pendaftaran tanah, prinsip-prinsip keadilan dan kebenaran ini dapat diaplikasikan dalam konteks pendaftaran tanah. Dengan mendaftarkan tanah secara resmi dan jujur, seseorang memastikan bahwa hak-haknya diakui dan dilindungi, serta menghindari konflik kepemilikan yang tidak perlu.

Di Kalimantan Tengah tepatnya di Kabupaten Kotawaringin Timur Yang mempunyai luas wilayah 16.796 km², Kabupaten Kotawaringin Timur secara administrasi terdiri dari 17 Wilayah Kecamatan dan 168 Desa. Desa Karya Bersama adalah pemekaran dari Kelurahan Parenggean pada tahun 2013 Dusun Karya Bersama menjadi Desa definitif yaitu Desa Karya Bersama yang terbentuk berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Kotawaringin Timur Nomor 16 Tahun 2012.⁷ Jumlah Kepala Keluarga sekarang di Desa Karya Bersama mencapai 245 (dua ratus empat puluh lima)

⁷ “Sejarah Desa Website Desa Karya Bersama,” diakses 9 Agustus 2023, <http://karyabersama-kotim.desa.id/sejarah-desas>.

dengan jumlah 856 (delapan ratus lima puluh enam) jiwa dan 215 (dua ratus lima belas) rumah. Diantara semua tanah yang memiliki bangunan hampir semua tidak memiliki Setipikat Tanah dan hanya memiliki Surat Pernyataan Tanah (SPT). Faktor yang membuat tanah di Desa Karya Bersama tidak bisa di sertifikati karena pemilik tanah sebelumnya adalah perusahaan sawit dan seperti kantor Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) yang jauh, harga pembuatan yang mahal dan memakan waktu lama, dan faktor lainnya. Pemerintah sudah mengusahakan melakukan penyuluhan tentang pentingnya sertipikat dan membuat program pemutihan tanah namun gagal.

Berdasarkan uraian diatas, penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul Efektivitas Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah di Desa Karya Bersama Kecamatan Parenggean Kabupaten Kotawaringin Timur. Hal ini dilakukan karena gagalnya program pemerintah dan kesadaran masyarakat akan pentingnya setipikat tanah.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan pada analisis uraian latar belakang diatas, maka peneliti merumuskannya dengan rumusan sebagai berikut:

1. Bagaimana Efektivitas Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah di Desa Karya Bersama Kecamatan Parenggean Kabupaten Kotawaringin Timur ?

2. Apa saja faktor penghambat Efektivitas Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah di Desa Karya Bersama Kecamatan Parenggean Kabupaten Kotawaringin Timur?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini digunakan untuk menjawab rumusan masalah yang telah dipaparkan sebelumnya. Secara signifikan penelitian ini Berdasarkan penjabaran rumusan masalah sebelumnya, maka penjabaran mengenai tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui Efektivitas Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah di Desa Karya Bersama Kecamatan Parenggean Kabupaten Kotawaringin Timur.
2. Untuk mengetahui faktor yang menghambat Efektivitas Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah di Desa Karya Bersama Kecamatan Parenggean Kabupaten Kotawaringin Timur.

D. Penelitian Terdahulu

Penelitian ini, diperlukan berbagai dukungan teoritis dari berbagai aspek, tujuannya untuk mengetahui sejauh mana penelitian yang telah dilakukan terhadap subjek pembahasan. Beberapa sumber referensi yang terkait dengan pembahasan ini, adalah sebagai berikut.

1. SALMAN (2018) mengutip dari skripsi yang berjudul “Penerapan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dalam Penyelesaian Sengketa Tanah di Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar (Studi Kasus: Putusan Nomor 26/G/2014/P.TUN.Mks)” UIN

ALAUDDIN MAKASSAR. Penelitian ini mengkaji dan menjawab permasalahan mengenai Penerapan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dalam Penyelesaian Sengketa Tanah dan Proses Penyelesaian Sengketa Tanah di Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar serta Pertimbangan Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar dalam putusan perkara nomor 26/G/2014/P.TUN.Mks. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode yuridis normative.⁸

2. Alifia Rahmi, Muthia Septarina, Ningrum Ambarsari (2022), mengutip dari Artikel Jurnal yang berjudul “Tinjauan Yuridis Terhadap Asas Pendaftaran Tanah Berdasarkan PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Di Kota Banjarbaru” Jurusan Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Islam Kalimantan (UNISKA) Muhammad Arsyad Al-Banjari. Tujuan penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana penerapan asas pendaftaran tanah di Badan Pertanahan Nasional Kota Banjarbaru dalam Program menyelesaikan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap PTSL. Penelitian ini merupakan penelitian yuridis sosiologis, yang berarti penelitian ini berusaha untuk memahami hukum melalui pengamatan langsung terhadap subjeknya.⁹
3. Muhrizal Hikam (2019) mengutip dari skripsi yang berjudul “Sertifikasi Hak Milik Atas Tanah Sebagai Wujud Kesadaran Hukum Di Desa

⁸ Salman, “Penerapan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dalam Penyelesaian Sengketa Tanah di Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar (Studi Kasus: Putusan Nomor 26/G/2014/P.TUN.Mks)” (Makassar, UIN Alauddin Makassar, 2018).

⁹ Rahmi, Septarina, dan Ambarsari, “Tinjauan Yuridis Terhadap Asas Pendaftaran Tanah Berdasarkan PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Di Kota Banjarbaru.”

Prawoto Kecamatan Sukolilo Kabupaten Pati” Jurusan Politik dan Kewarganegaraan FIS UNNES. Tujuan penelitian ini mengetahui bagaimana motivasi masyarakat untuk mensertifikatkan tanah dan bagaimana tata-cara atau langkah dalam mensertifikatkan tanah pertama kali serta faktor penghambat yang mempengaruhi masyarakat dalam mensertifikatkan tanah yang mereka miliki ke Kantor Pertanahan Kabupaten Pati. Objek penelitian meliputi masyarakat Desa Prawoto selaku (pemilik tanah), perangkat Desa Prawoto, tokoh masyarakat, dan pejabat Kantor Pertanahan Kabupaten Pati.¹⁰

4. Tiarawati Poniskori (2017) mengutip Jurnal yang berjudul “Pendaftaran Tanah Secara Sporadik Menurut Pp Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah” Tujuan dilakukannya penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana proses pendaftaran tanah secara sporadik menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan bagaimana akibat hukum terhadap tanah yang menjadi sengketa dalam pendaftaran tanah. Dengan menggunakan metode penelitian yuridis normative.¹¹
5. Giovanni Rondonuwu (2017) “Kepastian Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Berdasarkan Pp Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah” Tujuan dilakukannya penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana prosedur peralihan hak atas tanah melalui jual beli menurut PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan

¹⁰ Muhrizal Hikam, “Sertifikasi Hak Milik Atas Tanah Sebagai Wujud Kesadaran Hukum Di Desa Prawoto Kecamatan Sukolilo Kabupaten Pati” (UNNES, 2019).

¹¹ Tiarawati Poniskori, “Pendaftaran Tanah Secara Sporadik Menurut Pp Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah,” no. 2 (t.t.).

bagaimana kepastian hukum peralihan hak atas tanah melalui jual beli menurut PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dengan menggunakan metode penelitian yuridis normative.¹²

E. Definisi Operasional

1. Efektivitas

Efektivitas berasal dari kata efektif yang mengandung pengertian dicapainya tujuan yang telah ditetapkan. Efektivitas selalu terkait dengan hubungan antara hasil yang diharapkan dengan hasil yang sesungguhnya dicapai. Efektivitas hukum yang dimaksud adalah berkaitan dengan terlaksananya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah di Desa Karya Bersama kec. Parenggean Kab. Kotawaringin Timur.

2. Pendaftaran Tanah

Dalam Pasal 1 ayat 1 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dijelaskan bahwa 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 yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan

¹² Giovanni Rondonuwu, “Kepastian Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Berdasarkan Pp Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah,” no. 4 (t.t.).

rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya. Pendaftaran tanah yang dimaksud di sini mendaftarkan tanah yang sudah ada bangunan di atasnya, dan memiliki sertipikat tanah.

3. Desa Karya Bersama

Desa Karya Bersama merupakan salah satu desa dari 15 desa yang terletak di wilayah utara Kabupaten Kotawaringin Timur Kecamatan Parenggean. Jarak ke Kabupaten Kotawaringin Timur sekitar 132 KM dan Jarak kecamatan Parenggean Sekitar 22 KM. Proses Pemekaran dari Kelurahan Parenggean pada tahun 2013 Dusun Karya Bersama Menjadi Desa Definitif yaitu Desa Karya Bersama yang terbentuk berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Kotawaringin Timur Nomor 16 Tahun 2012.

F. Sistematika Penulisan

Dalam penelitian ini penulis memberikan sistematika penulisan secara sistematis yang dijadikan sebagai pedoman penyusunan penelitian, sebagai berikut:

BAB I Pendahuluan, berisikan latar belakang masalah yaitu alasan penulis mengangkat judul ini, untuk menjaga kemukhtahiran dan orisinalitas penelitian ini penulis mengemukakan penelitian-penelitian sebelumnya yang memiliki pembahasan maupun tema yang sama, agar terlihat perbedaan antara penelitian penulis dengan penelitian sebelumnya. Dari latar belakang terdapat isu dan permasalahan yang kemudian penulis rumuskan dalam rumusan masalah sehingga diketahui tujuan dan manfaat dalam penelitian ini.

Dalam bab ini juga diuraikan metode penelitian dan di dalam sub bab ini dijelaskan bagaimana peneliti melakukan penelitian. Dan juga menguraikan definisi operasional agar tidak keluar dari pembahasan yang akan diteliti, dan sistematika penulisan.

BAB II Landasan teori, merupakan landasan teori yang menjadi acuan dalam menganalisis data yang diperoleh, berisikan teori-teori yang mendukung serta relevan dengan masalah yang diteliti yang meliputi efektivitas hukum, pendaftaran tanah serta sertifikat tanah.

BAB III Metode Penelitian, yang berisikan dengan metode penelitian yang meliputi jenis, sifat pendekatan penulisan, teknik pengumpulan data, serta teknik analisis data yang dilakukan.

BAB IV hasil dan pembahasan ini akan menjawab permasalahan dari rumusan masalah dengan menganalisis dan mengkaji dari sumber data yang diperoleh.

BAB V Penutup yang berisikan kesimpulan dan saran, pada sub bab ini berisi solusi maupun masukan peneliti terhadap permasalahan yang dibahas.