

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. latar Belakang Masalah

Setiap manusia dalam usaha memenuhi kebutuhan dan kepentingannya selalu berinteraksi dan melakukan kontak langsung dengan manusia yang lainnya, sebagai makhluk sosial sudah menjadi sifat dasar bahwa manusia selalu saling membutuhkan. Dalam Cakupan interaksi yang lebih besar, maksudnya dalam interaksi di tengah-tengah masyarakat, manusia juga melakukan kontak satu sama lain, di mana hubungan itu kadangkalah menjadi hubungan yang menyenangkan atau malah menimbulkan pertentangan (*conflict of human interest*) mengingat akan banyaknya kepentingan, tidak mustahil jika terjadi konflik atau bentrokan antara sesama manusia karena kepentingannya bertentangan. Konflik kepentingan itu terjadi apabila dalam melaksanakan atau mengejar kepentingannya itu seseorang merugikan orang lain dalam kehidupan bersama atau masyarakat, sehingga konflik itu tidak dapat di hindarkan.

Apabila melihat pada konsep yang lebih kompleks dari suatu Negara yang terbentuknya dari adanya suatu wilayah tertentu dan suatu kedaulatan pemerintah yang sah, demikian juga dengan adanya masyarakat yang mendiami wilayah tertentu itu, serta tunduk pada pemerintah yang sah tersebut, tidak bisa terlepas dari suatu konflik atau sengketa kepentingan yang ada , baik konflik dengan pemerintah maupun yang sering terjadi adalah antara masyarakat dengan masyarakat. Salah satu isu yang sangat marak beredar di tengah masyarakat adalah mengenai tanah karena sangat erat berkaitan dengan letak geografis suatu Negara dan latar belakang mata pencaharian masyarakatnya, terutama Negara Kesatuan Republik Indonesia (NKRI) yang terletak di wilayah dengan iklim tropis diperlu peran langsung dari Negara (pemerintah) untuk dapat mengatur serta melindungi kepentingan dari masyarakat tersebut guna mengatasi setiap permasalahan yang terjadi di tengah-tengah masyarakat (rakyatnya).

Negara Indonesia adalah Negara yang sebagian besar kehidupan rakyatnya masih bercorak agraris karena sesuai dengan iklim yang bercorak tropis, seiring dengan proses pembangunan yang semakin pesat dewasa ini, tanah mempunyai arti penting bagi kehidupan bangsa Indonesia. Arti penting ini menunjukkan adanya pertalian yang sangat erat antara

hubungan manusia dengan tanah yaitu sebagai tempat tinggal dan sebagai sumber kelangsungan hidupnya. Namun dalam hubungan tersebut kerap kali juga menimbulkan masalah yaitu gesekan - gesekan kepentingan antara perorangan ataupun antar kelompok masyarakat. Permasalahan ini tidak terlepas dari jumlah penduduk yang memerlukan tanah untuk memenuhi kebutuhan yang begitu pesatnya di Indonesia, sedangkan luas tanah tidak berubah (tetap). Maka diperlukan suatu langkah-langkah penyelesaian yang konkrit untuk mencegah semakin berkembangnya konflik maupun sengketa tanah yang timbul di tengah-tengah masyarakat, dengan cara memberikan jaminan dan kepastian hukum bagi hak-hak atas tanah, terutama hak milik atas tanah yang banyak dimiliki oleh masyarakat dan biasanya dipergunakan sebagai tempat tinggal maupun untuk di manfaatkan guna memenuhi kebutuhan sehari-hari atau sumber mata pencaharian.

Pada pasal 19 UUPA (Undang – Undang Pokok Agraria) ditujukan kepada pemerintah sebagai instruksi agar di seluruh wilayah Republik Indonesia diadakan pendaftaran yang bersifat "recht kadaster" artinya yang bersifat menjamin kepastian hukum. Adapaun Peraturan Pemerintah yang dimaksud dalam pasal 19 ayat (1) UUPA (Undang – Undang Pokok Agraria) adalah Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 yang mulai diundangkan 8 Juli 1997 di dalam Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 No. 59 yang mengatur mengenai pendaftaran tanah.

Dengan dikeluarkannya PP No. 24 Tahun 1997 diharapkan dapat mencegah konflik-konflik di bidang pendaftaran tanah yang sering terjadi pada masa sekarang yang hanya lebih mengadakan kepercayaan antara pejabat satu dengan pejabat lainnya sehingga kurang memperhatikan dan kurang menekankan di dalam merepakan asas-asas pendaftaran tanah. Menurut pasal 2 UUPA tahun 1960 pendaftaran atas sebidang tanah harus dilaksanakan berdasar asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka. Hal ini bertujuan sebagai berikut (menurut pasal 3 UUPA tahun 1960) :

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 membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Untuk itu kepada pemegang haknya diberikan sertipikat sebagai surat tanda buktinya.
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-satuan rumah susun yang terdaftar.

3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Hal ini direalisasikan dengan cara mewajibkan pendaftaran terhadap semua perbuatan hukum yang berlaku mulai dari peralihan, pembebanan hingga hapusnya hak tersebut.

Sertifikat hak atas tanah sebagai hasil akhir proses pendaftaran tanah berisi data fisik yaitu keterangan tentang letak, batas, luas bidang tanah, serta bagian bangunan atau bangunan yang ada di atasnya bila dianggap perlu dan data yuridis yaitu keterangan tentang status hak atas tanah dan hak penuh karena lain yang berada di atasnya. Pengertian sertifikat tersebut telah ditetapkan dalam Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 Pasal 32 ayat (1) tentang Pendaftaran Tanah.

Bagi pemegang hak atas tanah, memiliki sertifikat tanah mempunyai nilai lebih, sebab dibandingkan dengan alat bukti tertulis lain, sertifikat merupakan tanda bukti alat yang kuat dan diakui secara hukum.<sup>6</sup> Apalagi menurut pasal 31 ayat (3) dalam PP No 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah telah dengan tegas dinyatakan bahwa “Sertifikat hanya boleh di serahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau pihak lain yang di kuasakan olehnya”. Sehingga dapat dikatakan bahwa pemilik sertifikat hak atas tanah adalah merupakan pemilik yang sah atas obyek tanah sebagaimana di sebutkan dalam sertifikat hak atas tanah tersebut dan harus dianggap benar sampai dibuktikan sebaliknya dari pengadilan dengan alat bukti yang lain.<sup>7</sup> dalam PP No.24 Tahun 1997 dapat ditarik suatu kesimpulan bahwa untuk meminimalisir terjadinya persoalan atas tanah-tanah yang dimiliki oleh masyarakat, perlu diadakan pendaftaran hak atas tanah hal ini sebagaimana telah diatur dalam pasal 3 PP No.24 tahun 1997.

Meningkatnya kebutuhan akan tanah serta pengetahuan masyarakat yang semakin luas, maka di tuntut kesadaran yang lebih tinggi (dengan inisiatif diri sendiri warga masyarakat) untuk melaksanakan atau melakukan pendaftaran hak atas tanah dengan tujuan untuk menghindari adanya sengketa tanah yang disebabkan tidak adanya bukti kepemilikan hak atas tanah yang sering disebut dengan sertifikat.

Setiap individu wajib memiliki Sertifikat Hak Milik (Adat) sebagai bukti kuat dan terpenuhi yang tidak dapat dipunyai oleh orang lain. Sesuai dengan pengertian Hak Milik (Adat)

itu sendiri yaitu hak turun menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengikat ketentuan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Sertifikat Hak Milik (Adat) pun dilatar belakangi dari beberapa hal yaitu hak milik karena hasil jula – beli tanah, hak milik karena hibah, hak milik karena dilelang, hak milik karena tukar – menukar tanah, hak milik karena pemberian dengan wasiat.

Salah satu Sertifikat Hak Milik dilatarbelakangi karena terjadinya jual – beli antar individu. Jual beli adalah suatu perjanjian dengan nama pihak yang satu (penjual) mengingatkan dirinya menyerahkan (hak milik atas) suatu benda dan fihak yang lain (pembeli) untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Maka untuk memperkuat secara hukum pengausaan tanah yang telah kita beli dari orang lain kita harus membuat Sertifikat Peralihan Hak Milik Karena Jaul – Beli karena sebelum tanah tersebut dimiliki oleh kita, tanah tersebut sudah terdaftar sebagai hak dari si penjual, sehingga untuk mendaftarkan kembali tanah tersebut menjadi hak kita maka kita wajib membuat Sertifikat Peralihan Hak Milik Karena Jual – Beli sebagai bukti yang mutlak tanah tersebut sudah menjadi milik kita.

## **B. Tujuan**

1. Untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan penerbitan ( Sertifikat Peralihan Hak Milik ) karena Jual - Beli oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung.
2. Untuk mengetahui berbagai kendala dalam pelaksanaan penerbitan Sertifikat Peralihan Hak Milik Karena Jual - Beli oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung.

## **C. Manfaat**

1. Dapat memberikan gambaran tentang pelaksanaan mengenai penerbitan Sertifikat Peralihan Hak Milik Karena Jual - Beli oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung.
2. Dapat menjelaskan kendala – kendala teknis maupun nonteknis yang terjadi dalam pelaksanaan penerbitan Sertifikat Hak Milik Karena Jual - Beli oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung.