

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Tanah merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa yang sangat penting dalam kehidupan manusia. Tanah sebagai sumber kehidupan, karena disinilah setiap orang bertempat tinggal, bercocok tanam untuk memperoleh bahan pangan, dan sebagai tempat peristirahatan yang terakhir ketika dipanggil sang pencipta. Tanah yang dulu dipandang dari sudut sosial, yang tercakup dalam lingkungan hukum adat, Hak Ulayat dan fungsi sosial, kini mulai dilihat dengan kaca mata ekonomi, sehingga tepat apabila Perserikatan Bangsa-Bangsa mensinyalir bahwa saat ini masalah pertanahan tidak lagi menyangkut isu kemasyarakatan tetapi telah berkembang menjadi isu ekonomi.¹

Makna kata “Tanah” memiliki berbagai arti. Di dalam Buku Penggunaan tanah (*Land Use*) di Indonesia dapat dilihat dalam 3 nilai, yakni:²

1. Tanah dinilai menurut kemampuan menghidupkan tanaman (tanah subur atau gersang);
2. Tanah dinilai atau diukur menurut ukuran berat atau isi, misalnya tanah urukan (untuk menimbun suatu lokasi berlumpur atau berrawa); dan

¹Muhammad Yamin Lubis, Abd Rahim Lubis, *Beberapa Masalah Aktual Hukum Agraria*, (Medan: Pustaka Bangsa Press, 2004), Hlm. 26.

² John Salindeho, *Masalah Tanah dalam Pembangunan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 1993), Hlm. 163

3. Tanah dinilai menurut luasnya dan tidak dapat dipindahkan (ia tetap berada di tempat, daerah atau wilayah).

Tanah dalam pengertian *geologis-agronomis*, ialah lapisan lepas permukaan bumi yang paling atas. Tanah yang dimanfaatkan untuk menanam tumbuhan disebut tanah garapan, tanah pekarangan, tanah pertanian, tanah perkebunan, sedangkan tanah yang digunakan untuk mendirikan bangunan dinamakan tanah bangunan.³ Sebutan “tanah” dalam bahasa Indonesia dapat dipakai dalam berbagai arti. Penggunaan istilah “tanah” perlu diberi batasan agar diketahui dalam arti apa penggunaan istilah “tanah” tersebut. Hukum Tanah menyebut “tanah” sebagai arti yuridis, sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.⁴

Pasal 4 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, menyatakan bahwa :

“Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan dengan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dimiliki oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum”

³ Prof. Imam Sudiyat, *Beberapa Masalah Penguasaan Tanah di Berbagai Masyarakat sedang Berkembang*, (Yogyakarta: CV. Bina Usaha, 1980), Hlm.9

⁴Boedi Harsono (a), *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria isi dan Pelaksanaanya*, (Jakarta: Djambatan, 2008), Hlm. 9.

Tanah dalam pengertian yuridis dapat diartikan sebagai macam-macam hak atas permukaan bumi. Hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang berbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.⁵ Masyarakat Indonesia menganggap tanah mempunyai kedudukan yang sangat penting sehingga harus diperhatikan peruntukan dan penggunaannya yang sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat, baik secara perseorangan maupun secara gotong royong. Hal ini dinyatakan dalam landasan politik hukum agraria Indonesia, yaitu Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 menyebutkan bahwa : Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Sebagai pelaksana dari adanya ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 diatas dipertegas dalam Pasal 2 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, bahwa hak menguasai Negara tersebut memberi wewenang untuk:⁶

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa;
2. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa; dan

⁵*Ibid*, Hlm. 9.

⁶Boedi Harsono (b), *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria isi dan Pelaksananya*, (Jakarta: Djambatan, 2000), Hlm. 229-230.

3. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Wewenang yang diberikan oleh Negara ini dapat dimanfaatkan oleh masyarakat sebesar-besarnya hingga tercapainya kemakmuran rakyat agar sesuai dengan ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Kewenangan yang diberikan oleh Negara pada dasarnya jumlah luas tanah yang dapat dikuasai oleh masyarakat tiap orang itu terbatas sekali, sedangkan jumlah manusia yang memiliki kebutuhan atas tanah senantiasa bertambah contohnya yaitu: untuk perumahan, juga kemajuan dan perkembangan ekonomi, sosial-budaya dan teknologi menghendaki pula tersedianya tanah yang banyak umpamanya untuk perkebunan, peternakan, pabrik-pabrik, perkantoran, tempat hiburan dan jalan-jalan untuk perhubungan.⁷

Bertambah banyaknya kebutuhan manusia akan tanah ini seolah-olah membuat tanah dirasakan menjadi sempit, menjadi sedikit, sedangkan permintaan selalu bertambah, maka tidak heran kalau nilai tanah menjadi meningkat tinggi. Tidak seimbangannya antara persediaan tanah dengan kebutuhan akan tanah itu, telah menimbulkan berbagai persoalan yang banyak. Hal ini memicu adanya pengaturan penguasaan dan penggunaan

⁷K. Wantjik Saleh,SH,*Hak Anda Atas Tanah*, (Jakarta Timur: Ghalia Indonesia, 1980), Hlm.7

tanah, yang disebut “Hukum Tanah” yang terdiri dari ketentuan-ketentuan yang sesuai dengan perkembangan.⁸

Peraturan untuk mengatur pemanfaatan, pemilikan dan penguasaan tanah pertanian diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dalam Pasal 17 menentukan tentang batas luas maksimum dan minimum tanah pertanian yang boleh dimiliki dan dikuasai oleh seseorang atau suatu keluarga, baik dengan hak milik atau hak-hak lainnya. Ketentuan ini dimaksudkan agar seseorang (keluarga) dapat memiliki atau menguasai tanah pertanian tidak melebihi atau kurang dari ketentuan batas luas maksimum dan minimum, sehingga dapat meningkatkan taraf hidup atau penghidupan bagi para petani.⁹

Pembangunan nasional diperlukan adanya pembangunan jangka panjang yang dilakukan secara bertahap. Seluruh pembangunan ini diarahkan untuk meningkatkan taraf hidup dan kesejahteraan seluruh rakyat, serta meletakkan dasar yang kuat untuk pembangunan tahap berikutnya. Salah satu segi pembangunan nasional adalah berkaitan dengan kebijaksanaan pertanahan. Masalah pertanahan adalah masalah yang terkait langsung dengan rakyat. Tanah merupakan kebutuhan dasar (*basic need*) masyarakat secara

⁸*Ibid*,Hlm.7

⁹Upik Hamidah, Jurnal Nasional tentang “Pelaksanaan Penetapan Batas Tanah Pertanian Setelah Diberlakukannya UU No. 56 Prp Tahun 1960”, Justisia, No. 16 Th. V 1997

keseluruhan, karena itu diperlukan penanganan serta pengaturan yang ekstra hati-hati dan saksama.¹⁰

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah salah satunya memberikan pengaturan bagi pemilik tanah yang ingin melakukan perubahan hak atas tanah yang dimilikinya, terlebih dahulu harus melakukan pendaftaran atas perubahan data yang akan dilakukan. Pendaftaran atas perubahan data ini meliputi perpanjangan jangka waktu hak atas tanah, pemecahan hak atas tanah, pemisahan hak atas tanah serta penggabungan hak atas tanah. Dimana dalam hal pemecahan, pemisahan, serta penggabungan hak atas tanah ini lebih spesifik dijelaskan di dalam Pasal 48 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang mengatur mengenai bagaimana tata cara pemecahan hak atas tanah sempurna.

Pemecahan hak atas tanah sempurna diatur dalam Pasal 48 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyebutkan bahwa : Atas permintaan pemegang hak yang bersangkutan, satu bidang tanah yang sudah didaftar dapat dipecah secara sempurna menjadi beberapa bagian, yang masing-masing merupakan satuan bidang baru dengan status hukum yang sama dengan bidang tanah semula. Pasal 48 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ini tidak menerangkan secara spesifik pengertian mengenai dapat dipecah secara sempurna, kategori pemecahan secara sempurna dan kategori pemecahan secara tidak sempurna, serta status hukum terhadap tanah yang

¹⁰ Muchsin dan Imam Koeswahyono, *Aspek Kebijakan Hukum Penatagunaan Tanah Dan Penataan Ruang*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), Hlm.10.

belum diajukan pendaftaran atas perubahan data yang akan ataupun telah dilakukan.

Praktek pemecahan hak atas tanah yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan maupun oleh pemohon, seringkali menimbulkan problematika hukum. Problematika hukum mengenai pemecahan hak atas tanah ini menimbulkan alasan bagi penulis untuk mencoba menelaah lebih lanjut melalui penelitian dengan judul: **Pemecahan Hak Atas Tanah Tidak Sempurna Dalam Sertifikasi Tanah Dalam Pembangunan Perumahan Bukit Cisalak Permai PT. Srimanganti Agung Lestari di Kabupaten Sumedang.**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian tersebut dalam latar belakang penelitian diatas maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana proses pemecahan hak atas tanah tidak sempurna dalam sertifikasi tanah Pembangunan Perumahan Bukit Cisalak Permai PT. Srimanganti Agung Lestari di Kabupaten Sumedang?
2. Bagaimana status hukum tanah yang belum diajukan permohonan pemecahan hak atas tanah dalam sertifikasi tanah Pembangunan Perumahan Bukit Cisalak Permai PT. Srimanganti Agung Lestari di Kabupaten Sumedang?

C. Tujuan Penelitian

Perumusan tujuan penulisan merupakan pencerminan arah dan penjabaran strategi terhadap masalah yang muncul dalam penulisan, sekaligus agar penulisan hukum yang sedang dilaksanakan tidak menyimpang dari tujuan semula. Kemudian dirumuskanlah tujuan dari penulisan hukum ini yaitu sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui proses pemecahan hak atas tanah tidak sempurna dalam sertipikasi tanah Pembangunan Perumahan Bukit Cisalak Permai PT. Srimanganti Agung Lestari di Kabupaten Sumedang.
2. Untuk mengetahui status hukum tanah yang belum diajukan permohonan pemecahan hak atas tanah dalam sertipikasi tanah Pembangunan Perumahan Bukit Cisalak Permai PT. Srimanganti Agung Lestari di Kabupaten Sumedang.

D. Manfaat Penelitian

Secara garis besar manfaat penelitian ini dapat dibedakan menjadi dua, yaitu :

1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi pengembangan ilmu hukum, khususnya di bidang hukum agrarian mengenai pemecahan hak atas tanah dalam sertipikasi tanah pembangunan perumahan.

2. Manfaat Praktis

a. Bagi Pemerintah

Memberikan sumbangan pemikiran dan bahan pertimbangan bagi pemerintah, baik Pemerintah Daerah maupun Pemerintah Pusat dalam bidang pertanahan dalam Pasal 48 dan Pasal 49 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, khususnya dalam menerbitkan kebijakan dan pembentukan peraturan perundang-undangan mengenai pemecahan hak atas tanah dalam sertipikasi tanah pembangunan perumahan.

b. Bagi Badan Pelaksana

Memberikan sumbangan pemikiran dan bahan pertimbangan bagi badan pelaksana yaitu Badan Pertanahan Nasional untuk dapat menyelesaikan permasalahan mengenai pemecahan hak atas tanah dalam sertipikasi tanah pembangunan perumahan.

c. Bagi Masyarakat

Memberikan pengetahuan dan wawasan kepada masyarakat mengenai cara perolehan hak atas tanah dalam pembangunan perumahan serta hak atas tanah dalam sertipikasi tanah pembangunan perumahan.

E. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan yang digunakan dalam penelitian ini mengacu pada buku pedoman penulisan hukum program S1 Ilmu Hukum Universitas Diponegoro. Berdasarkan pedoman tersebut, skripsi ini terbagi dalam 5 bab, masing-masing bab saling berkaitan. Adapun gambaran mengenai sistematika penulisan hukum ini adalah sebagai berikut :

BAB I : PENDAHULUAN, dalam bab ini akan disajikan latar belakang dan alasan pemilihan judul penelitian, kemudian dilanjutkan dengan perumusan masalah, setelah rumusan masalah, akan dijelaskan tentang tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan sistematika penulisan penelitian yang dimaksudkan agar penulisan skripsi ini menjadi lebih sistematis dan terarah sesuai dengan kaidah penulisan yang ada.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA, dalam bab ini akan disajikan teori-teori yang selaras dengan judul yang terdiri dari tinjauan umum tentang hak atas tanah, yang terdiri atas pengertian, pengaturan, subjek, dan macam-macam hak atas tanah, tinjauan umum tentang pendaftaran tanah yang terdiri dari pengertian, asas, tujuan dan manfaat, tinjauan umum tentang sertipikasi tanah, yang terdiri dari pengertian, serta fungsi sertipikat tanah, serta tata cara perolehan tanah yang terdiri dari pengertian, perolehan hak atas tanah untuk perusahaan, perolehan tanah untuk kepentingan perusahaan swasta, dan pemecahan hak atas tanah bagi tanah pembangunan perumahan.

BAB III : METODE PENELITIAN, dalam bab ini akan diuraikan cara-cara penyusunan penulisan hukum atau skripsi secara sistematis, yang berdasarkan pada metode pendekatan, spesifikasi penelitian, teknik pengumpulan data, penentuan lokasi penelitian, metode penyajian data dan teknik analisis data.

BAB IV: HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN, dalam bab ini akan dipaparkan tentang hasil penelitian. Pada bab ini pula akan dipaparkan data-data yang diperoleh pada saat pelaksanaan penelitian yang dilakukan melalui studi kepustakaan. Hasil penelitian tersebut sesuai dengan rumusan permasalahan yang telah ditentukan.

BAB V: PENUTUP, dalam bab ini akan disajikan mengenai kesimpulan dan saran yang dihasilkan penulis dari penelitian dan analisis data yang dilakukan terkait judul penulisan hukum penulis.