

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Banyak masyarakat yang masih belum mengetahui bagaimana prosedur pendaftaran tanah konversi atau pengakuan hak. Pengakuan hak atas tanah memiliki manfaat bagi kehidupan di masyarakat. Terdaftar hak atas tanah kepada pemegang hak atas tanah juga di berikan wewenang untuk memanfaatkan tanah sesuai dengan yang diperuntukannya. Bukan hanya itu, pemegang hak mempunyai kepastian hukum terhadap bidang tanah yang sudah bersertipikat seiring dengan perkembangan pembangunan dan perekonomian di Indonesia yang setiap tahunnya berkembang pesat.¹

Berdasarkan informasi dari Kantor Pertanahan di Kota Probolinggo bidang-bidang tanah yang sudah bersertipikat tidak mencapai 100%. Hal tersebut terjadi karena kurangnya kesadaran dari masyarakat untuk mendaftarkan hak atas tanahnya.

Banyak masyarakat hanya memiliki bukti kepemilikan tanahnya berupa Letter C, Petok D, Girik dan akta jual beli dan lain sebagainya. Terkadang masyarakat menilai bukti pembayaran pajak tahunan (SPPT) yang mereka pegang sudah sah kepemilikan tanahnya, sedangkan surat

¹ Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960

pajak tersebut hanya berfungsi bagi seseorang yang wajib membayar pajak tahunan atau pajak bumi.

Sementara pendaftaran hak atas tanah merupakan salah satu upaya pemerintah untuk mengatasi permasalahan sengketa tanah. Dengan adanya pendaftaran hak atas tanah, maka pihak-pihak yang bersangkutan dapat mengetahui status dan kedudukan hukum pada tanah tersebut. Letak, luas, dan batas-batasnya, siapa yang berhak atas tanah tersebut sudah tertera dalam surat bukti hak yaitu sertipikat. Pendaftaran Hak atas tanah (Konversi) sendiri memiliki arti yaitu mengubah, yang semula dari tanah hak yasan atau hak ulayat dan hak milik adat di konversi menjadi hak milik perorangan atau lembaga hukum menjadi surat bukti hak milik yaitu sertipikat.

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan sertipikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan. (Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997). Sehingga tanah yang ada harus diurus sertifikatnya dengan cara melakukan pendaftaran tanah.²

Pelaksanaan pendaftaran tanah memiliki 2 (dua) jenis pendaftaran yaitu, pendaftaran tanah sistematis dan pendaftaran sporadis.

² Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997, Tentang Pendaftaran Tanah Pasal 3

Pendaftaran tanah sistematis dilaksanakan serentak oleh program pemerintah dengan jangka waktu tahunan, sedangkan pendaftaran tanah sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan secara individu.

Pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis dimulai sejak tahun 2018 dengan program pemerintah yaitu Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) masyarakat dimudahkan dengan adanya program ini, masyarakat tidak perlu datang ke kantor pertanahan (BPN), jangka waktu pengurusannya singkat, biaya pendaftarannya juga di tanggung pemerintah, persyaratan pendaftarannya tidak terlalu ribet. Sedangkan pendaftaran tanah sporadik dilaksanakan sesuai permintaan pemohon , dengan begitu seluruh biaya akan dibebankan kepada pemohon itu sendiri, pemohon diwajibkan melengkapi dokumen-dokumen atas tanahnya ,karena hal itu menjadi syarat utama bagi masyarakat yang ingin mendaftarkan tanahnya, apabila dokumen dirasa sudah lengkap maka dari pihak pertanahan akan memproses lebih lanjut permohonan yang masuk ke kantor pertanahan.

Berdasarkan latar belakang permasalahan di atas penulis akan meneliti dan mengkaji permasalahan yang terjadi di lapangan mengenai Pendaftaran Hak Atas Tanah (Konversi), dengan mengambil judul: ANALISIS IMPLEMENTASI PENDAFTARAN TANAH KONVERSI/ PENGAKUAN HAK ATAS TANAH (Studi Di Kantor Pertanahan Kota Probolinggo).

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan sebelumnya, permasalahan yang akan dibahas dalam skripsi ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana prosedur dan pelaksanaan pendaftaran tanah Konversi di Kantor Pertanahan Kota Probolinggo?
2. Apa faktor penghambat dalam pelaksanaan pendaftaran tanah konversi/ pengakuan hak di Kantor Pertanahan Kota Probolinggo.

1.3. Tujuan Penelitian

1.3.1. Tujuan Umum.

Untuk memenuhi dan melengkapi sebagian syarat-syarat akademik dan sebagai tugas akhir dalam mencapai gelar Sarjana (S1) bidang Hukum pada Universitas Panca Marga Probolinggo Tahun Akademik 2022/2023.

1.3.2. Tujuan Khusus.

1. Untuk mengetahui prosedur pelaksanaan pendaftaran tanah konversi di kantor pertanahan Kota Probolinggo.
2. Untuk mengetahui faktor penghambat atau kendala-kendala pendaftaran tanah konversi di kantor pertanahan kota probolinggo

1.4. Metode Penulisan.

1.4.1. Pendekatan Masalah.

Jenis Penelitian yang digunakan penulis adalah jenis penelitian yuridis normatif yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder sebagai bahan dasar untuk diteliti dengan cara mengadakan penelusuran terhadap peraturan-peraturan dan literatur-literatur yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti dilanjutkan penelitian yang mengkaji hukum dalam realitas atau kenyataan di dalam masyarakat atau mengenai perilakunya (Soerjono Soekanto, 2001).

1.4.2. Sumber Data

a. Sumber Data Primer

Data yang diperoleh melalui penelitian secara langsung dari sumber yang mendalam khususnya di Kantor Pertanahan Kota Probolinggo. Termasuk juga melakukan wawancara dengan yang berkompeten di bidang yang mempunyai hubungan langsung dengan proses pendaftaran tanah konversi / pengakuan hak disamping melakukan pengamatan secara langsung pada lokasi penelitian.

b. Sumber Data Sekunder

Data sekunder merupakan data yang telah ada dan dapat digunakan sebagai penunjang penelitian seperti:

1. Buku
2. Jurnal
3. Artikel

Peraturan Pemerintah dan Peraturan Perundang-Undang yang berkaitan dengan penelitian ini antara lain:

1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
2. Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
3. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
4. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan
5. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Pertanahan Nasional Nomor 7 Tahun 2019 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
6. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2015 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang

7. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan Dan Pengaturan Pertanahan

1.4.3 Prosedur Pengumpulan Data

a. Observasi

Mengamati proses berlangsungnya pendaftaran tanah konversi/ pengakuan hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kota Probolinggo.

b. Wawancara

Teknik pengumpulan data wawancara dilakukan dengan mengajukan pertanyaan yang akan dijawab oleh narasumber yaitu para karyawan Kantor Pertanahan Kota Probolinggo.

c. Studi Kepustakaan

Mempelajari dan menghimpun data dari berbagai buku, jurnal, artikel, Peraturan Perundang-Undangan, dan dokumen resmi dari Kantor Pertanahan Kota Probolinggo.

1.4.4 Analisis Data

Analisis data dalam penyusunan skripsi ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan memberikan gambaran secara jelas, urut dan lengkap yang diperoleh dari prosedur tentang cara pendaftaran tanah konversi/ pengakuan hak atas tanah dengan acuan peraturan perundang-

undangan dan ketentuan yang berkaitan dengan pendaftaran tanah konversi/ pengakuan hak atas tanah dengan tujuan untuk memperoleh data yang tepat dan menjawab permasalahan dalam skripsi ini.

1.5 Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan ini, dilakukan dengan membuat uraian/kesimpulan dari isi pembahasan tiap babnya dengan urutan sebagai berikut:

BAB I : Menguraikan tentang Pendahuluan yang terdiri dari latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, metode penulisan, dan sistematika penulisan.

BAB II : Pengertian Pendaftaran Tanah, Pengertian Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali, Pendaftaran Tanah Secara Sporadik, Pengertian Hak Atas Tanah, Pengertian Sertipikat Tanah, Manfaat Sertipikat Tanah.

BAB III : Sertipikat sebagai tanda bukti hak atas tanah yang membahas tentang kekuatan hukum sertipikat hak atas tanah, faktor penghambat dan pendukung pendaftaran tanah dan upaya peningkatan proses pendaftaran tanah.

BAB IV : Penutup yang berisi tentang kesimpulan dan saran-saran.