# BAB I PENDAHULUAN

* 1. **Latar Belakang**

Perkembangan pesat yang terjadi dalam pembangunan di Indonesia tidak bisa dilepaskan begitu aja dengan hubungannya dengan kepastian pendaftaran tanah.Karena tanah jelas menjadi aspek utama dan penting dalam pembangunan, dimanana seluruh pembangunan dilakukan oleh masyarakat memerlukan tanah untuk melakukan kegiatan tersebut.Untuk tercapainya kepastian pendaftaran tanah tersebut maka penyelenggaraan pendaftaran tanah berdasarkan peraturan pemerintah No. 24 tahun 1997.

Tanah adalah bagian kerak bumi yang tersusun dari mineral dan bahan organik. Tanah sangat vital peranannya bagi semua kehidupan dibumi karena tanah mendukung kehidupan tumbuhan dengan menyediakan hara dan air sekaligus sebagai penopang akar. Tanah juga sumber penghasilan bagimasyarakat karena dengan adanya tanah masyarakat bisa bercocok tanam, masyarakat bisa menanam apa saja yang menurut mereka bisa menghasilkan uang, misalnya menanam kelapa, kelapa sawit, sayur-sayuran, buah-buahan dan lain sebagainya. Dengan adanya tanah maka masyarakat sangat terbantu sekali ekonominya mereka dapat menjual hasil dari tanaman mereka.

Tanah juga merupakan karunia Tuhan yang Maha Esa untuk maklhuk ciptaannya, oleh karena itu tanah mempunyai arti yang sangat penting bagi setiap individu maupun masyarakat.Dan tanah juga merupakan bagian dari bumi, yang disebut permukaan bumi dan merupakan kebutuhan manusia yang sangat

1

mendasar.Manusia hidup serta melakukan aktifitas diatas tanah sehingga setiap saat manusia selalu berhubungan dengan tanah, dapat dikatakan hamper semua kegiatan hidup manusia baik secara maupun tidak langsung selalu memerlukan tanah.

Meningkatnya kebutuhan akan tanah untuk kegiatan usaha, maka semakin meningkat pula kebutuhan akan dukungan berupa jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan untuk menekan terjadinya konflik dimasyarakat. Oleh karena itu dalam menjamin adanya kepastian hukum dan ketertiban dimasyarakat negara sangat berkepentingan untuk mengatur baik tentang penguasaan maupun tentang peralihan atau pun pengalihan hak atas tanah di Indonesia. Salah satu pengaturan peralihan hak atas tanah dikenal dala perundang-undangan pertanahan di Indonesia adalah dengan “Tukar Menukar Tanah” secara substantif tukar merupakan bagian dari perikatan yang lahir dari perjanjian oleh karenanya tunduk pada azas kebebasan berkontrak tetapi karena objeknya adalah hak atas tanah maka dalam pelaksanaannya harus tunduk dengan syarat-syarat formal yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan dibidang hukum pertanahan. Misalnya pertukaran tanah SD dengan Pos Polisi. Para pihak yang bersangkutan harus menunjukkan surat-suratnya dan harus menunjukkan aset-aset nya masing- masing. Para pihak harus melakukan peninjauan terlebih dahulu. Maksud peninjauan para pihakmelihat langsung barang yang ditukar apakah sesuai nilainya. Karena antara kedua belah pihak tersebut tentu tidak ingin adanya kerugian dan mereka pasti ingin pertukaran tersebut Balance. Maka oleh karena itu mereka harus menunjukkan aset-aset yang ada serta melakukan perjanjian antara kedua belah pihak.

Bahkan sebagian besar masyarakat, tanah dianggap sesuatu yang sekral, karena disana terdapat symbol status sosial yang dimilikinya. Maka dari penjelasan diatas tanah dibutuhkan oleh orang banyak seluruh undonesia ini, memenuhi kebutuhan yang terus meningkat terutama kebutuhan akan tanah untukmembangun perumahan sebagai tempat tinggal, untuk bercocok tanam atau pertanian, serta untuk membangun fasiulitas umum dalam rangka memenuhi tuntunan terhadap kemajuan diberbagai bidang kehidupan.

Untuk mencapai cita-cita Negara tersebut diatas, maka dibidang agrarian perlu adanya suatu rencana mengenai peruntukan penggunaan dan persediaan bumi, air dan ruangan angkasa untuk berbagai kepentingan hidup rakyat dan Negara. Secar konstitusional, UUD 1945 dalam pasal 33 ayat (3) menyatakan bahwa “Bumi, air, ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”. Dari ketentuan dasar ini, dapat diketahui bahwa kemakmuran rakyatlah yang menjadi tujuan utama dalam pemanfaatan fungsi bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya.

Tujuan pendaftaran hak atas tanah dalam pasal 3 peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 pada dasarnya, untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemilik dan atau yang menguasai tanah, dan ketertiban administrasi pertanahan, yang memudahkan informasi tentang data bidang tanah yang sudah terdaftar. Jadi dengan telah didaftarkannya hak atas tanah suatu bidang tanah, maka akan memberikan rasa kepastian hukum dan penguasaannya, dengan bukti sertifikat tanah sebagai alat pembuktian yang kuat. Hak atas tanah didalam undang-undang pokok agraria disebutkan hak milik, hak guna usaha, hak

guna bangunan, hak pokok, hak sewa, hak membuka tanah, dan hak memungut hasil hutan (pasal 16 UUPA).1

Mengingat besar dan pentingnya peranan hak-hak atas tanah dalam kehidupan masyarakat ini, maka agar tanah mempunyai status hukum yang pasti diperlukan adanya landasan hukum yang mantap. Pemberian jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan memerlukan:

* + 1. Tersedianya perangkat hukum tertulis yang lengkap dan jelas serta dilaksanakan konsisten.
    2. Penyelenggaraan pendaftaran yang efektif2

Sebenarnya pendaftaran tanah ini untuk kepentingan pemilik tanah sendiri tetapi sebagian masyarakat beranggapan bahwa:

“pendaftaran tanah atau pendaftaran hak atas tanah adalah mempersulit mereka saja, biayanya mahal, prosedurnya berbelit-belit dan mereka takut jika tanahnya diukur atau dipetakan oleh petugas agrarian karena nantinya tanah tersebut akan diambil oleh pemerintah untuk kepentingan umum. Selain itu ada anggapan sementara yang mengatakan bahwa pendaftaran tanah/pendaftaran hak atas tanah pada intinya hanyalah untuk memperoleh sertifikat tanah saja.

Karena anggapan seperti ini, pemilik atau pemegang hak mengabaikan atau melalaikan apa yang menjadi kewajiban hukumnya yaitu mendaftarkan tanahnya. Apalagi kelalaiannya itu memang tidak ada

1 Arnawati, Sundari. Tinjauan Yuridis Tentang Peranan Kantor Pertanahan Kabuipaten Deli Serdang Dalam Menyelesaikan Sertifikat Ganda. [ Skripsi Prodi ilmu Hukum Strata (S1) UMN AL WASLIYAH 2018] hlm 1

2 Harsono, Boedi. 2005. Hukum Agraria Indonesia- Sejarah Pembentukan Undang-Undang POkok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya. Jakarta: Djambatan. Hlm 69

sanksi yang tegas bagi pemilik atau pemegang hak, baik dalam peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 maupun dalam PMNA 3 tahun 1997 sehingga persoalan yang timbul berkenaan dalam pendaftaran ini tidak hanya yang tersebut diatas tetapi meliputi juga tentang batas tanah atau batas rumah diatas tanah itu dan masalah tentang peralihan hak atas tanah.3

Ketentuan tentang tukar menukar dalam kitab undang-undang hukum perdata (KUHperdata) diatur pada bab ke VI . ketentuan tersebut sangat sigkat karena hanya terdiri dari 6 pasal yaitu pasal 1541 sampai dengan pasal 1546, akan tetapi walaupun hanya terdiri dari enam pasal 1546 KUHperdata mengatakan bahwa aturan-aturan tentang persetujuan jual beli berlaku terhadap persetujuan tukar-menukar.4

Dikampung saya pernah terjadi tukar menukar tanah atau lahan, masyarakat disana disana kurang memahami bagaimana cara prosedur tukar menukar dan mereka tidak tau dampak positif dan dampak negatif dari pertukaran tanah tersebut. Mungkin karena dipedalaman dan dikampung saya tidak ada kantor notaris apalagi kantor pertanahan.

Berdasarkan hal tersebut diatas, penulis tertarik untuk melakukan penelitian mengenai masalah tersebut dengan merumuskan judul **“TINJAUAN YURIDIS PERALIHAN HAK MILIK ATAS KARENA TUKAR MENUKAR TANAH BERDASARKAN PP NO 24 TAHUN 1997 PADA KANTOR PERTANAHAN KOTA MEDAN.”**

3Bachtiar, Effendie, SH, Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-peraturan Pelaksanaannya, Alumni, Bandung, 1993, hlm. 55

4I MadeAdi Wira Negara, Tukar Menukar Hak Atas Tanah Antar Wilayah Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, 2017, Jurnal Ilmiah Prodi Magister Kenotarian, Vol 2, hlm 229

# Rumusan Masalah

Berdasarkan penjelasan latar belakang masalah diatas, maka penulis merumuskan suatu rumusan masalah yang dibahas dalam tulisan ini, yaitu:

* + 1. bagaimana prosedur peralihan karena tukar menukar dikantor pertanahan kota medan?
    2. Bagaimana jika tukar menukar tidak dilakukan didepan PPAT dan tidak didaftarkan dikantor pertanahan?

# Tujuan Penelitian

Dalam penelitian ini bertujuan untuk:

* + 1. Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum di Universitas Muslim Nusantara Al Washliyah pada program studi Ilmu Hukum UMN Al- Wahliyah.
    2. Untuk mengetahui prosedur peralihan hak milik atas tanah karena tukar menukar berdasarka Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.
    3. Untuk mengetahui bagaimana jika tukar menukar tidak dilakukan didepan PPAT dan tidak didaftarkan dikantor pertanahan.

# Manfaat Penelitian

Dalam suatu penelitian sangat diharapkan adanya manfaat dan kegunaan karena nilai suatu penelitian ditentukan oleh besarnya manfaat yang dapat diambil dari penelitian tersesebut. Adapun manfaat yang diharapkan penulis dari penelitian ini antara lain:

1. Manfaat Teoritis
   1. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran pada bidang hukum terutama yang berkaitan dengan peralihan hak milik atas tanah karena tukar menukar.
   2. Hasil penelitian ini dapat dijadikan sebagai rujukan bagi penelitian- penelitian yang sejenis.
   3. Hasil penelitian ini diharapkan mampu memberikan informasi yang bermanfaat bagi pihak-pihak yang memerlukannya.
2. Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbagan pemikiran dan menambah suatu wawasan ilmu pengetahuan pemerintah maupun instansi-instansi terkait pada khususnya dan masyarakat luas pada umumnya mengenai peralihan hak milik atas tanah karena tukar menukar dan kendala-kendala, serta upaya penangannya dalam pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah karena tukar menukar dikota medan, serta pemerintah atau instansi yang terkait serta masyarakat dapat melakukan tindakan preventif jika muncul permasalahan nantinya.