

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Sarana lingkungan adalah fasilitas penunjang sebagai penyelenggaraan dan pengembangan dalam kehidupan sosial, ekonomi dan budaya. Pemukiman yang merupakan bagian dari lingkungan hidup berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan tempat kegiatan untuk mendukung perikehidupan dan penghidupan, baik berada di kawasan perkotaan maupun pedesaan¹. Dalam pembangunan pemukiman, tanah diperlukan sebagai sarana utamanya.

Kebijakan nasional dibidang pertanahan sebagai mana yang dimuat dalam Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang berbunyi: “Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”. Dengan adanya pengelolaan tanah diharapkan mampu memenuhi kebutuhan manusia antara lain tempat tinggal dan tempat usaha dibidang perekonomian maupun yang lainnya untuk mencapai kesejahteraan masyarakat.

Kewajiban pemerintah untuk menyelenggarakan perumahan bagi rakyat dijelaskan di dalam UUD 1945 Pasal 28 H ayat (1) dan Pasal 28 H ayat (2) yang berbunyi “Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta

¹ Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992

berhak memperoleh pelayanan kesehatan dan setiap orang berhak mendapatkan kemudahan dan perlakuan khusus untuk memperoleh kesempatan dan manfaat yang sama guna mencapai persamaan dan keadilan”.

Perkembangan pembangunan di Indonesia semakin hari semakin meningkat pada daerah yang memiliki banyak lahan kosong, tak terkecuali di kawasan perhutanan, salah satunya daerah Kabupaten Paser Provinsi Kalimantan Timur. Tentunya dalam pelaksanaan pembangunan diperlukan penataan dan penertiban dibidang pertanahan agar semua sesuai dengan fungsi tanah dan dapat dimaksimalkan oleh masyarakat.

Undang-Undang Dasar 1945 telah menegaskan bahwa Negara Indonesia merupakan Negara yang berdasarkan atas hukum dan tidak berdasarkan atas kekuasaan belaka. Demikian pula soal tanah, pemerintah berkewajiban memberikan kepastian hukum terhadap status tanah yang dikuasai masyarakat atau badan usaha.

Mengingat arti pentingnya tanah bagi kelangsungan hidup masyarakat maka diperlukan pengaturan yang lengkap dalam hal penggunaan, pemanfaatan, pemilikan dan pembuatan hukum yang berkaitan dengan hal tersebut. Semua ini bertujuan untuk menghindari terjadinya persengketaan tanah baik yang menyangkut pemilikan maupun perbuatan – perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemilik.

Kepastian hukum penting untuk mengatur kehidupan masyarakat adil, dapat menghindarkan pelanggaran yang dapat dilakukan oleh masyarakat ataupun penegak hukum itu sendiri. Maka dari itu diperlukan kaidah hukum

yang dapat dipergunakan negara dalam mengatur tatanan kehidupan masyarakat. Sebagai realisasi dari Pasal 33 ayat (3) Undang Undang Dasar 1945 Pemerintah mengeluarkan Undang- Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang disebut dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yakni untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Berdasarkan ketentuan tersebut pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui 2 cara, yaitu pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik.

Pendaftaran sistematis merupakan kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan.² Pada pendaftaran tanah secara sistematis ini biaya yang dikeluarkan relatif murah dan waktunya relatif lebih cepat karena kegiatan ini dilaksanakan oleh Pemerintah.

Pendaftaran tanah secara sporadik merupakan kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal.³ Pendaftaran tanah secara sporadik ini inisiatif berasal dari masing – masing pemilik tanah. Maka pemilik tanah sebagai pemohon

² Pasal 1 angka 10 PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

³ *ibid*

dituntut lebih aktif mengurus permohonan sertifikat tanahnya karena segala sesuatunya harus diusahakan sendiri. Biaya pendaftarannya relatif lebih mahal dan waktunya relatif lebih lama.

Pendaftaran tanah di Indonesia dilaksanakan oleh pemerintah dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan untuk daerah Kabupaten/Kota berdasarkan Pasal 6 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan, kecuali untuk kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997. Atas dasar ketentuan tersebut, diperlukan kesadaran dari pemerintah dan juga masyarakat dalam rangka pendataan tanah demi terwujudnya tertib administrasi, tertib hukum dan memenuhi tuntutan masyarakat Indonesia. Penyelenggaraan pendaftaran tanah akan menghasilkan suatu produk akhir yaitu berupa sertifikat sebagai tanda bukti kepemilikan hak atas tanah⁴.

Seluruh bidang tanah yang telah terdaftar dan dimanfaatkan oleh pemegang haknya, idealnya telah ada jaminan kepastian hukum terhadap semua bidang tanah terdaftar dan dampak positifnya dapat mencegah terjadinya permasalahan pertanahan khususnya yang menyangkut penggunaan dan pemanfaatan tanah serta mempertahankan hak termasuk kebendaan yang melekat padanya⁵.

Berdasarkan hal di atas, usaha di bidang pembangunan perumahan sangat diminati oleh pengusaha properti karena hasilnya yang menjanjikan. Di

⁴ Irawan Soerodjo. *Kepastian Hukum Pendaftaran Hak Atas Tanah di Indonesia*. Surabaya. 2002, hlm. 40.

⁵ M.Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis., 2008, *Hukum Pendaftaran Tanah*. Bandung: Mandar Maju, hal 5

daerah Kabupaten Paser, beberapa lahan telah dilirik oleh banyak developer untuk dilakukan pembangunan perumahan. Salah satunya PT. Pesona Karya Agung yang melakukan pembangunan perumahan di Desa Tapis, Kecamatan Tanah Grogot, Kabupaten Paser. Namun dalam pembangunan perumahan, tentunya lahan berasal dari banyak pemilik tanah yang statusnya beraneka ragam antara satu dengan yang lainnya. Keberadaan masyarakat yang menguasai suatu lahan atau tanah memerlukan perhatian tersendiri mengenai kepastian hukum dari pemerintah. Dengan demikian penulis bermaksud meneliti persoalan dengan judul : “PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH UNTUK PERUMAHAN OLEH PT. PESONA KARYA AGUNG DI KABUPATEN PASER”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas, dapat dirumuskan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pelaksanaan pendaftaran tanah untuk perumahan oleh PT. Pesona Karya Agung di Kabupaten Paser?
2. Kendala apa saja yang dihadapi dalam pelaksanaan pendaftaran tanah untuk perumahan oleh PT. Pesona Karya Agung di Kabupaten Paser?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengkaji dan menganalisa bagaimana pelaksanaan pendaftaran tanah untuk perumahan oleh PT. Pesona Karya Agung di Kabupaten Paser.

2. Untuk mengkaji dan menganalisa kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan pendaftaran tanah untuk perumahan PT. Pesona Karya Agung di Kabupaten Paser.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

- a. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan tambahan pengetahuan di bidang ilmu Hukum Administrasi Negara khususnya Hukum Agraria tentang pelaksanaan pendaftaran tanah.
- b. Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi referensi bagi penelitian lainnya berkaitan dengan pendaftaran tanah.

2. Manfaat Praktis

Secara praktis, penelitian ini diharapkan dapat menjadi saran dan masukan kepada pemerintah maupun masyarakat awam, untuk lebih mengintensifkan tentang pendaftaran tanah.