

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Tanah merupakan sumber daya alam yang mempunyai peran amat penting karena tanah diperlukan bagi manusia untuk berbagai macam kepentingan kehidupan seperti untuk tempat tinggal, bertani, berusaha dan lain sebagainya. Kebijakan pembangunan bidang pertanahan di Indonesia pada intinya bersumber pada ketentuan Undang-Undang Dasar 1945 pasal 33 ayat (3) yang berbunyi " Bumi, Air serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat". Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria adalah undang-undang yang memuat dasar-dasar pokok di bidang agraria yang merupakan landasan bagi usaha pembaharuan hukum agraria guna dapat diharapkan memberikan jaminan kepastian hukum bagi masyarakat dalam memanfaatkan fungsi bumi, air, serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya. Dan peraturan Pendaftaran tanah diatur dalam Pasal 19, Pasal 23, Pasal 32 dan 38 UUPA yang selanjutnya diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1962 tentang Pendaftaran Tanah, dalam perkembangan selanjutnya pada tanggal 8 Juli 1997 dirubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah pada pasal 1 ayat 3 menyebutkan bahwa :

“ Hak atas tanah adalah hak yang diperoleh dari hubungan hukum antara pemegang hak dengan tanah, termasuk ruang di atas tanah, dan/atau ruang di bawah tanah untuk menguasai, memiliki, menggunakan, dan memanfaatkan, serta memelihara tanah, ruang di atas tanah, dan/atau ruang di bawah tanah. ”

Di paparkan dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2021 pada pasal 51 perihal Pemberian Hak atas Tanah ini terdiri dari :

1. Hak Milik;
2. Hak Guna Usaha;
3. Hak Guna Bangunan; dan
4. Hak Pakai dengan jangka waktu dan Hak Pakai selama dipergunakan

Pada pasal 52 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah, menyebutkan bahwa :

(1) Hak Milik dapat diberikan kepada :

1. Warga Negara Indonesia;
2. Badan hukum yang ditetapkan oleh Pemerintah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan meliputi :
  - a. Bank negara;
  - b. Badan keagamaan dan badan sosial yang ditunjuk oleh pemerintah; dan
  - c. Koperasi pertanian.

Kepala desa adalah seorang yang bertugas menyelenggarakan pemerintahan desa , melaksanakan pembangunan desa, pembinaan kemasyarakatan desa , dan pemberdayaan masyarakat desa. Selain tugas kepala desa juga mempunyai wewenang yang diatur dalam pasal 26 ayat 2 Undang- Undang nomor 6 Tahun 2014 yaitu sebagai berikut :

1. Memimpin penyelenggaraan pemerintahan desa
2. Mengangkat dan memberhentikan perangkat desa
3. Memegang kekuasaan pengelolaan Keuangan dan Aset desa
4. Menetapkan peraturan desa
5. Menetapkan anggaran pendapatan dan belanja desa
6. Melaksanakan wewenang lain yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan

Berdasarkan ketentuan dalam pasal 26 ayat 2 Undang – Undang Nomor 6 Tahun 2014 maka dapat diketahui bahwa kepala desa dalam menjalankan tugas mempunyai banyak kewenangan dan Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 43 Tahun 2014 tentang petunjuk dalam struktur organisasi pemerintahan desa, disebutkan bahwa Kepala Desa sebagai bagian dari Aparat Pemerintah pada tingkatan yang paling bawah memiliki peran yang penting dalam ikut menunjang tercapainya kepastian hukum hak atas tanah. Sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997, adapun Kepala Desa mempunyai tugas-tugas strategis yang membantu pelaksanaan penyelenggaraan pendaftaran tanah yaitu :

1. Sebagai anggota Panitia Ajudikasi yaitu pembantu pelaksanaan pendaftaran tanah. (diatur Pasal 8 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997)
2. Berwenang untuk membuat surat keterangan yang menguatkan sebagai bukti hak (Pasal 39 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997)
3. Untuk daerah-daerah kecamatan di luar kota tempat kedudukan kantor pertanahan, surat keterangan kepala kantor Pendaftaran Tanah dapat diganti oleh surat pernyataan Kepala Desa (Pasal 39 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997)
4. Di dalam pendaftaran tanah karena pewarisan, Kepala Desa berhak membuat surat keterangan yang membenarkan surat bukti hak sebagai ahli waris (Pasal 39 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997)
5. Untuk desa-desa dalam wilayah yang terpencil BPN dapat menunjuk Kepala Desa sebagai Pejabat Pembuat Akta (Pasal 7 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997).

Maka dapat disimpulkan bahwa Kepala Desa mempunyai peranan dan kedudukan yang penting dalam Pemerintahan Desa. Ia merupakan pemimpin terhadap jalannya tata urusan pemerintahan yang ada di desa. Seorang kepala Desa merupakan penyelenggara dan sekaligus sebagai penanggung jawab atas jalannya roda pemerintahan dan pembangunan di wilayahnya.

*Dr. HADID AAGJE, S.H., M.HUM. 2004. HUKUM NOTARIS INDONESIA. BANAUNG. KEJRIKA AAITAMA*  
*Dr. Hanif Nurchoisa M.Si. 2011. Pertumbuhan dan Penyelenggaraan Pemerintah Desa. Jakarta. Penerbit Elrangga.*  
*“ Dr. Munir Fuady , S.H, M.H. 2010. Teori dalam sosiologi Hukum. Jakarta. Kencana Prenada Media group*  
*“ Antlov, Hans. Negara dalam desa. Yogyakarta: Lappera 2002*  
*“ Bayu surianingrat. Desa dan Kelurahan Menurut UU Nomor 5 tahun 1979. Jakarta . Tanpa nama penerbit 1980*

Disamping menjalankan urusan pemerintahan, Kepala Desa juga mempunyai kewajiban lain yaitu menyelenggarakan urusan bidang kemasyarakatan, membina ketentraman dan ketertiban masyarakat serta membina dan mengembangkan jiwa dan semangat gotong royong masyarakat. Tugas dan kewajiban seorang kepala desa mempunyai lingkup yang cukup luas, sehingga masyarakat banyak mempercayakan kepada Kepala Desa untuk melakukan peralihan hak atas tanah.

Indonesia, sebuah negara dengan beragam potensi sumber daya alamnya. Indonesia boleh berbangga akan hal itu. Namun, banyak potensi bukan berarti Indonesia tidak luput dari tantangan pembangunan. Salah satu tantangan pembangunan yang cukup sulit diatasi adalah permasalahan lahan. Lahan adalah asal dan sumber makanan. Lahan merupakan bidang tanah untuk pembangunan rumah dan bangunan, sehingga kepemilikan lahan menjadi isu yang pelik.

Permasalahan lahan atau agraria yang umumnya di daerah pesisir pantai Kota Tanjungbalai menghadapi masyarakat setempat dengan kekuatan modal (korporat) dan atau instrumen negara. Permasalahan lahan umumnya bermula dari kebijakan monopoli kepemilikan lahan oleh negara. Selanjutnya negara mengkomersialisasikan lahan tersebut untuk mendapatkan keuntungan. Hal ini yang seringkali sulit untuk diatasi.

Secara umum, permasalahan lahan di Indonesia terkhusus di daerah Asahan Pesisir pantai kota tanjungbalai yang dapat dikelompokkan menjadi 4, yaitu permasalahan yang berkaitan dengan pengakuan kepemilikan atas tanah, peralihan hak atas tanah, pembebanan hak, dan pendudukan eks tanah pertikelir. Permasalahan lahan tidak saja menyangkut faktor produksi, tetapi juga menjadi faktor yang menentukan hubungan sosial dan perkembangan masyarakat.

Satu hal yang menarik dalam kasus di daerah pesisir pantai Kota Tanjungbalai Asahan adalah masalah ketimpangan akses masyarakat terhadap sumberdaya agraria khususnya lahan yang menyangkut masalah penguasaan, kepemilikan, dan pengusahaan lahan. Kondisi tersebut telah menyebabkan ketimpangan pada pemanfaatan, diikuti perbedaan tingkat kesejahteraan antara masyarakat yang mempunyai akses dan yang tidak mempunyai akses terhadap sumber daya lahan, khususnya pada masyarakat agraris di daerah pedesaan. Jadi, mengapa permasalahan lahan sulit diatasi? kita perlu melihat faktor-faktor dominan yang menimbulkan permasalahan lahan di Indonesia sebagai berikut.

1. Peraturan yang belum lengkap
2. Ketidaksesuaian peraturan
3. Pejabat pertanahan yang kurang tanggap terhadap kebutuhan dan jumlah tanah yang tersedia
4. Data yang kurang akurat dan kurang lengkap
5. Data tanah yang keliru
6. Keterbatasan sumber daya manusia yang bertugas menyelesaikan sengketa tanah
7. Transaksi tanah yang keliru
8. Ulah pemohon hak
9. Adanya penyelesaian dari instansi lain, sehingga terjadi tumpang tindih kewenangan

Dengan adanya permasalahan-permasalahan mengenai pertanahan khususnya di daerah pesisir kota Tanjungbalai maka Salah satu Latar Belakang saya mengangkat judul ini dikarenakan banyaknya permasalahan- permasalahan yang didapati mengenai pertanahan dan

pembuatan akte tanah maka saya selaku kepala desa Sei. Serindan di Kota Tanjungbalai Asahan ingin mendukung dalam proses percepatan pembuatan akte tanah secara massal di daerah Tanjungbalai Asahan .

## **B. Perumusan Masalah**

Dari latar belakang yang telah diuraikan diatas, maka permasalahan yang akan dibahas adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana Kedudukan hukum kepala desa dalam proses sertifikasi hak milik atas tanah ?
2. Bagaimana proses perolehan hak milik atas tanah sengketa di wilayah Tanjungbalai Asahan ?
3. Bagaimana peran kepala desa berdasarkan hukum dalam percepatan sertifikasi hak milik atas tanah diwilayah Tanjungbalai Asahan ?

## **C. Tujuan Masalah**

1. Untuk menganalisis kedudukan hukum kepala desa dalam proses sertifikasi hak milik atas tanah
2. Untuk menganalisis proses prolehan hak milik atas tanah sengketa diwilayah tanjungbalai asahan
3. Untuk menganalisis peran kepala desa berdasarkan hukum dalam percepatan sertifikasi hak milik atas tanah diwilayah tanjungbalai asahan

## **D. Manfaat Penelitian**

1. Manfaat ilmiah yaitu bahwa hasil penelitian ini dapat menjadi sumbangan ilmu pengetahuan dalam pengembangan ilmu hukum, khususnya hukum agraria.
2. Manfaat praktis yaitu hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan solusi yang tepat bagi pengambil kebijakan bila timbul masalah yang berkaitan dengan pendaftaran tanah untuk memperoleh sertipikat hak atas tanah khususnya tanah bekas hak milik adat
3. Manfaatnya juga bisa mengikut sertakan kepala Desa untuk ikut andil dalam menyelesaikan masalah persengketaan tanah . sehingga menjadi motivasi untuk Kepala Desa lainnya agar dapat ikut serta dalam mendukung Proses Penyelesaian Sengketa Tanah

## **E. Keaslian Penelitian**

Berdasarkan data yang ada, penulis sebelumnya melakukan penelusuran di lingkungan sosial masyarakat sekitar Tanjungbalai Asahan, penulis mendapati belum ada penelitian yang membicarakan masalah tentang **“PERAN KEPALA DESA DALAM Mendukung PROSES PERCEPATAN SERTIFIKASI HAK ATAS TANAH SECARA MASSAL TANJUNGBALAI ASAHAN”**. Oleh karena itu judul dari penelitian ini adalah pemikiran murni dari penulis yang mana judul penelitian ini berdasarkan penelitian awal yang dilakukan oleh penulis. Dengan demikian, penelitian ini baik dari sudut objek permasalahan dan substansi adalah asli serta dapat dipertanggung jawabkan secara akademis dan ilmiah.

*“dr.Habib adjle, SH, M.Hum.2004.Hukum Notaris Indonesia.Bandung.Reflika Aditama*

*Dr.Hanif Nurchoisa M.Si.2011.Pertumbuhan dan Penyelenggaraan Pemerintah Desa.Jakarta.Penerbit Elrangga.*

*“ Dr.Munir Fuady , S.H, M.H.2010.Teori dalam sosiologi Hukum.Jakarta.Kencana Prenada Media group*

*“ Antlov, Hans.Negara dalam desa.yogyakarta: Lappera 2002*

*“ Bayu surianingrat.Desa dan Kelurahan Menurut UU Nomor 5 tahun 1979.Jakarta .Tanpa nama penerbit 1980*