

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Pasal 33 ayat (3) Undang – Undang Tahun 1945 (selanjutnya disebut UUD 1945) menyebutkan bahwa negara memiliki wewenang atas bumi, air, dan seluruh sumber daya alam yang terkandung di dalamnya, dan pengelolaannya harus diarahkan untuk kesejahteraan seluruh rakyat. Berdasarkan ketentuan ini, tanah termasuk dalam kategori sumber daya alam yang berada di bawah penguasaan negara dan dapat dimanfaatkan demi kepentingan dan kemakmurat masyarakat. Berdasarkan pasal tersebut, tanah termasuk kedalam kekayaan alam yang dikuasai negara yang dapat dimanfaatkan guna memenuhi kemakmuran rakyat. Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) mengatur mengenai kepemilikan tanah dan dalam bentuk hak yang bermacam – macam seperti hak guna bangunan, hak milik, hak guna usaha, hak membuka tanah, hak pakai, hak sewa, hak memungut hasil hutan, dan hak – hak lain yang tidak termasuk dalam hak – hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan Undang – undang serta hak – hak yang sifatnya sementara. Tanah dalam NKRI adalah tentunya bermanfaat bagi kehidupan manusia termasuk kehidupan perekonomian negara. Tanah dapat dipergunakan secara langsung oleh warga negara untuk memenuhi kebutuhan hidupnya, sehingga penguasaannya dapat diatur secara adil dan merata (Kurniati,2016:1). UUPA dibentuk dengan tujuan agar tersedianya ketetapan hukum mengenai

hak tanah yang seharusnya dimiliki oleh setiap individu. Dasar dalam pembentukan UUPA berasal dari ketentuan hukum adat (Abon dkk., 2022:2).

Keberlangsungan serta keseimbangan dalam kehidupan bermasyarakat tentunya dapat terjamin apabila didalamnya terdapat peraturan hukum yang bersifat mengatur dan memaksa. Peraturan tersebut bertujuan untuk dapat menjamin adanya kepastian hukum dalam kehidupan bermasyarakat (Yasmiati, 2022:44). Peraturan mengenai tanah di Indonesia tertuang dalam UUPA yang mengatur mengenai pentingnya mendaftarkan tanah yang masih termasuk wilayah dari Indonesia. Menurut UUPA tanah diistilahkan dengan agraria, dimana agraria memiliki arti yang sangat luas. Agraria secara harfiah diartikan sebagai bumi, air, kekayaan alam, serta batas – batas yang ada di ruang angkasa. Sedangkan agraria dalam arti sempit hanya berarti tanah saja (Arba, 2021:4). UUPA adalah suatu penyeimbang antara kepentingan individu dan kepentingan masyarakat dalam rangka mewujudkan tujuan utama yaitu tercapainya kesejahteraan, keadilan, dan kemanfaatan bagi rakyat. Hak atas tanah di dalam UUPA memiliki fungsi sosial yakni selain manfaat yang didapatkan oleh pemiliknya, tanah juga harus memberikan manfaat bagi masyarakat luas (Dantes dkk., 2024:225). Peraturan Pemerintahan Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP No.24 Tahun 1997) menyebutkan bahwa, pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah, untuk menyediakan informasi kepada pihak – pihak yang berkepentingan agar mudah dalam memperoleh data hukum mengenai bidang – bidang tanah, serta untuk menyelenggarakan tertib administrasi pertanahan.

Kepastian hukum sangat berperan penting dalam kehidupan masyarakat, karena ketika adanya kepastian hukum maka masyarakat akan lebih mematuhi segala peraturan yang telah ditetapkan. Kepastian hukum berkaitan dengan hak atas tanah memiliki banyak manfaat, salah satu contoh nyata yaitu, bidang - bidang tanah yang sudah dilekati sebuah hak atas tanah dapat digunakan sebagai bahan untuk memperoleh permodalan jika pemilik tanah tersebut memerlukan sebuah modal untuk melakukan usaha ataupun dipergunakan untuk kegiatan lain. Selain memperoleh kepastian hukum, ketika seseorang telah mendaftarkan tanahnya maka manfaat lainnya yang akan dihasilkan oleh tanah tersebut menjadi semakin banyak. Masyarakat memiliki kesadaran yang tergolong rendah untuk mendaftarkan tanahnya. Rendahnya kesadaran masyarakat untuk mendaftarkan tanah disebabkan oleh berbagai faktor yaitu kurangnya pemahaman dari masyarakat bahwa mendaftarkan tanah sangat penting dilakukan, masyarakat juga mengalami ketakutan dalam tata cara dan biaya yang akan dikeluarkan jika mendaftarkan tanahnya.

Sistem birokrasi yang sangat rumit juga membuat masyarakat enggan melaksanakan pendaftaran tanah. Permasalahan yang sering terjadi dewasa ini adalah masyarakat beranggapan berkaitan dengan tanda pajak contohnya semacam petuk pajak bumi, ipeda, girik, dan ketitir adalah bukti hak atas tanah yang mereka miliki, namun pada kenyataannya surat tanda pajak yang dimaksud tidak termasuk bukti hak atas tanah. Surat – surat pajak yang telah disebutkan diatas sesungguhnya adalah tanda bukti pembayaran pajak yang berisi informasi mengenai pelunasan pajak untuk yang namanya tercatat dalam surat pajak tersebut. Masyarakat juga enggan untuk mendaftarkan tanahnya

karena terkadang proses dalam pendaftaran tanah tergolong memakan waktu yang cukup lama, rumit, dan beberapa pajak yang harus dibayar pemohon (Avivah dkk., 2022:206). Ketika masyarakat sudah memiliki kesadaran akan pentingnya pendaftaran tanah maka akan memberikan banyak manfaat positif seperti berkurangnya konflik tanah, meningkatkan pertumbuhan ekonomi, dan memberikan kepastian hukum hak atas tanah kepada masyarakat.

Indonesia memiliki lembaga pemerintahan yang berkewenangan untuk mengurus pemerintahan dibidang pertanahan yaitu Badan Pertanahan Nasional (BPN), dimana BPN di seluruh Indonesia memiliki kantor disetiap provinsi serta kabupaten/kota. Pengaturan mengenai segala kaitan hukum dalam pemberian hak – hak atas tanah dilaksanakan oleh Pemerintah yang merupakan wewenang negara, dimana dalam hal ini wewenang diberikan kepada Badan Pertanahan Nasional dengan segala prosedur yang telah ditentukan oleh undang – undang. Terbentuknya BPN berdasarkan pada Surat Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 26 tahun 1988, yakni memiliki Tugas untuk membantu presiden dalam pengelolaan dan pengembangan pengelolaan tanah yang sah baik berdasarkan UUPA maupun perundang undangan lainnya yang meliputi pengaturan penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah, penguasaan hak – hak tanah, pengukuran dan pendaftaran tanah dan lain – lain yang menyangkut permasalahan yang terjadi dengan pertanahan berdasarkan kebijakan yang telah ditetapkan oleh presiden (M. Oe, 2015:62).

Kantor pertanahan merupakan instansi vertikal dari BPN yang memiliki tugas melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Kantor pertanahan memiliki kewenangan di bawah serta bertanggung

jawab kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional melalui seorang kepala kantor. Salah satu fungsi BPN adalah melakukan pendaftaran tanah, sehingga BPN memiliki peranan yang sangat penting dalam memberikan jaminan terutama rasa aman untuk masyarakat terhadap kepemilikan atas tanahnya sendiri. Kondisi tersebut tentunya membutuhkan dorongan dari berbagai pihak tidak terkecuali masyarakat itu sendiri, karena BPN tidak dapat bergerak sendiri untuk melakukan pendaftaran tanah masyarakat tanpa adanya permohonan yang dilakukan oleh masyarakat tersebut (M. Oe, 2015:66).

Setiap kegiatan yang dilakukan oleh suatu instansi pasti akan menghasilkan arsip. Keberadaan arsip saat ini sangat penting karena di dalamnya terdapat unsur hukum yang bisa digunakan ketika berkas asli mengalami kerusakan atau hilang. Penyimpanan arsip dilakukan untuk menjaga autentikasi suatu kejadian atau peristiwa sehingga memberi keterangan dan bukti yang valid terhadap suatu kejadian (Yani & Syaifiin, 2021:60). Proses pengarsipan sangat diperlukan yang bertujuan memberikan perlindungan berbagai pihak yang bersangkutan. Keberadaan arsip di Indonesia diberikan perlindungan yaitu dalam Undang Undang Nomor 43 Tahun 2009 tentang Kearsipan (selanjutnya disebut UU Kearsipan). Pasal 1 ayat (2) UU Kearsipan menyatakan bahwa :

“Arsip adalah rekaman kegiatan atau peristiwa dalam berbagai bentuk dan media sesuai dengan perkembangan teknologi informasi dan komunikasi yang dibuat dan diterima oleh lembaga negara, pemerintahan daerah, lembaga pendidikan, perusahaan, organisasi politik, organisasi kemasyarakatan, dan perseorangan dalam pelaksanaan kehidupan bermasyarakat, berbangsa, dan bernegara.”

Suatu lembaga/pencipta arsip memiliki tanggung jawab dibidang pengelolaan arsip karena arsip akan dipergunakan secara langsung dalam kegiatan sehari-

hari, maka lembaga yang bersangkutan diharapkan untuk dapat mempertahankan arsip untuk masa tertentu (Fathurrahman, 2018:222).

Pemeliharaan data pendaftaran tanah diperuntukan bagi tanah yang telah telah terdaftar namun mengalami perubahan fisik atau perubahan yuridis, sehingga dalam hal ini perlu dilakukan pendaftaran tanah yang bertujuan untuk mendapat kepastian hukum. Pemeliharaan data pendaftaran tanah memiliki hubungan yang erat dengan kepastian hukum yakni bisa didapat karena ketika melakukan pemeliharaan data pendaftaran tanah maka data yang ada pasti akan selalu diperbarui sehingga sesuai dengan keadaan sebenarnya dilapangan. Kegiatan pemeliharaan data pendafataran tanah meliputi pendaftaran perubahan dan pembebanan hak serta pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya. Data yang selalu diperbarui dan akurat dapat menjadi bukti yang sah bagi pemegang hak atas tanah sehingga dalam hal ini pemegang hak atas tanah sudah mendapatkan kepastian hukum. Ketika seseorang telah mendapatkan kepastian hukum hak atas tanahnya maka pemegang hak dapat melakukan perbuatan hukum atas tanah seperti jual beli, hibah, maupun perbuatan hukum lainnya. Selain untuk mendapatkan kepastian hukum, pemeliharaan data pendaftaran tanah juga memiliki manfaat seperti mengurangi sengketa tanah, meningkatkan kepercayaan masyarakat pada sistem pendaftaran tanah, dan memberikan kepercayaan terhadap investor tanah. Pemeliharaan data pendaftaran tanah diatur dalam PP No.24 Tahun 1997 dan Peraturan Menteri Agraria /Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24

Tahun 1997 turunan dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut Permenag/Ka.BPN No.3 Tahun 1997)

Merujuk pada Pasal 97 ayat (1) Permenag/Ka.BPN No.3 Tahun 1997 menyatakan bahwa :

“Sebelum melaksanakan pembuatan akta mengenai pemindahan atau pembebanan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan mengenai kesesuaian sertifikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan dengan daftar - daftar yang ada di Kantor Pertanahan setempat dengan memperlihatkan sertipikat asli.”

Tujuan dari PPAT melakukan pemeriksaan kesesuaian antara data yang ada di kantor pertanahan dengan data sertifikat asli adalah untuk mengetahui perubahan – perubahan data pendaftaran tanah pada tanah yang haknya akan dialihkan. Pengecekan kesesuaian yang dilakukan di kantor pertanahan ini biasanya disebut dengan kegiatan pengecekan sertifikat. Tujuan dari pengecekan sertifikat adalah untuk mengetahui data fisik dan data yuridis yang ada.

Faktor kebencanaan tidak dapat dihindari maka dari itu diperlukannya antisipasi, tidakan yang tepat, maupun pemulihan sarana dan prasana pada saat terjadi bencana. Menurut Perka BPN No.6 Tahun 2010 dalam rangka pencegahan bencana, kantor pertanahan harus mempersiapkan segala kondisi yang aman dan bebas dari resiko terjadinya bencana yang dapat dilakukan dengan cara pemantauan dan pengamanan. Peraturan tersebut juga mewajibkan bahwa disetiap kantor pertanahan harus memiliki sarana dan prasarana untuk pengamanan jika terjadi bencana.

Menurut keterangan dari hasil wawancara dengan Ibu Nurhaeni, S.ST. selaku Koordinator Penetapan Hak dan Ruang pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng, kebakaran yang menimpa Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng terjadi pada Oktober tahun 1999 yang disebabkan karena adanya amukan massa pada saat pemilihan umum. Amukan massa tersebut tidak hanya membakar Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng saja, namun hampir seluruh isi dari kota Singaraja dirusak pada saat itu. Pohon – pohon yang ada di jalanan ditebang dan fasilitas umum seperti rambu lalu lintas, pos polisi dan fasilitas umum lainnya dirusak oleh massa yang pada saat itu tidak bisa mengendalikan diri. Kantor – kantor pemerintahan lainnya juga ikut dirusak seperti Kantor Bupati, Kantor Bappeda, Perpustakaan Daerah, Kantor Kejaksaan Negeri Singaraja, Kantor Pengadilan Negeri Singaraja, Lembaga Permayarakatan kelas II B Singaraja, hingga rumah jabatan bupati. Akibat dari amukan massa tersebut selain banyaknya fasilitas umum serta gedung – gedung pemerintahan yang rusak, banyak narapidana yang kabur karena amukan masa yang terjadi. Massa yang turun ke jalan pada saat itu tidak dapat ditangani oleh pihak yang berwajib dikarenakan masa yang turun jumlahnya sangat banyak. Saat kebakaran terjadi tidak ada satu pun berkas maupun arsip – arsip penting yang tersisa karena semua gedung – gedung yang ada di kantor pertanahan Kabupaten Buleleng hangus terbakar.

Arsip – arsip penting yang terbakar seperti salinan sertifikat yang telah diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng dan sebagainya. Musibah kebakaran yang dialami Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng menghancurkan seluruh dokumen – dokumen termasuk buku tanah, daftar

nama, surat ukur, daftar tanah, peta dasar pendaftaran dan berbagai dokumen penting lainnya juga ikut terbakar. Tanpa adanya buku tanah, surat ukur serta arsip lainnya, maka segala proses yang terjadi di Kantor Pertanahan seperti proses peralihan hak, pengecekan sertifikat dan proses – proses lainnya akan mengalami hambatan sehingga untuk menjamin kepastian hukum hak atas tanah masyarakat akan lebih sulit dilakukan (Sudarmawan & Surata, 2017:118). Masyarakat memiliki kekhawatiran yang sangat tinggi akibat terjadinya kebakaran yang terjadi di Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng karena sertifikat yang beredar atau yang dimiliki masyarakat pada saat itu tidak dilindungi oleh warkah yang seharusnya disimpan di Kantor Pertanahan.

Salah satu contoh kasus menurut Putusan Nomor: 18/G/2020/PTUN.DPS. akibat dari kebakaran kantor pertanahan kabupaten buleleng adalah terjadinya sertifikat ganda yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng yakni antara Sertifikat Hak Milik No. 1569, NIB : 02158, Surat Ukur No. 2159/1986 Tanggal 29-5-1986, seluas 7.000 m², atas nama I Wayan S. (Alm) yang terletak di Desa Julah, Kecamatan Tejakula, Kabupaten Buleleng, Provinsi Bali, yang telah diperoleh berdasarkan pewarisan dari sang ayah yang bernama I Wayan A. (Alm). Namun pada Tanggal 3 September 2018 BPN telah menerbitkan 7 sertifikat hak milik dengan nomor hak 01263, 01264, 01265, 01266, 01295, 01296, 01297, yang mana atas sertifikat tersebut atas nama Desa Pakraman Julah yang terletak di Desa Julah, Kecamatan Tejakula, Kabupaten Buleleng, Provinsi Bali yang memiliki lokasi yang sama.

Berdasarkan kasus yang telah dijelaskan diatas terjadi tumpang tindih tanah yang menghasilkan terbitnya sertifikat ganda. Hilangnya warkah tanah I Wayan S. dikarenakan Sertifikat Hak Milik tersebut terbit sebelum terjadi kebakaran di Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng membuat pembuktian terhadap pemilik asli tanah akan sulit dilakukan, sehingga sengketa tanah bisa sangat mudah terjadi seperti terbitnya sertifikat ganda. Hasil dari putusan tersebut menyatakan bahwa mengenai gugatan yang telah diajukan penggugat telah lewat 90 hari dari batas waktu pengajuan gugatan TUN, berdasarkan ketentuan Pasal 55 UU No 5 Tahun 1986 tentang Peradilan TUN *juncto* ketentuan Pasal 5 Peraturan MA RI No 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif, maka gugatan penggugat tidak dapat diterima dan membebaskan biaya perkara kepada penggugat.

Menurut keterangan dari hasil wawancara dengan Bapak Agus Apriawan, S.T., S.H., M.Kn. selaku Kepala Bidang Survei dan Pemetaan Kantor Wilayah BPN Provinsi Bali dan Mantan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng Periode Tahun 2023 – 2024, sejak setelah terjadinya kebakaran Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng sudah dilakukan upaya pengembalian data yang bertujuan untuk memberikan kepastian hukum hak atas tanah yang berdasar pada Surat Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 610-443, tanggal 4 November 1999, perihal Petunjuk Penanganan Akibat Terbakarnya Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng selama ini sudah melakukan upaya pengembalian data berdasarkan surat tersebut, namun ada beberapa kendala dalam pelaksanaannya yang

mengakibatkan salah satunya yaitu penyebab timbulnya sertifikat ganda. Dalam hal ini Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng terus melakukan upaya – upaya pengembalian data pendaftaran tanah yang hilang akibat kebakaran demi menjamin kepastian hukum masyarakat yang sertifikatnya terbit sebelum terjadinya kebakaran di Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng.

Penelitian yang dilakukan oleh penulis selanjutnya akan berbentuk skripsi, dimana terdapat sekurang – kurangnya tiga penelitian terlebih dahulu yang memiliki topik yang sama dengan penelitian ini. Adapun penjabaran topik penelitian terdahulu jika dibandingkan dengan penelitian yang dilakukan oleh peneliti yaitu pada judul penelitian “Perlindungan Hukum Terhadap Hak Atas Tanah Masyarakat Yang Arsipnya Musnah Terbakar Pasca Kebakaran Gedung Arsip Kantor Pertanahan Kabupaten Cianjur” yang ditulis oleh Budi Sutomo, dimana hasil penelitiannya adalah terhadap sertifikat atau hak-hak masyarakat atas tanah di Kabupaten Cianjur yang arsipnya musnah terbakar, adalah bahwa sertifikat atau hak atas tanah akan mendapatkan perlindungan sebagai alat bukti kepemilikan yang kuat apabila data-datanya yang terdiri dari data fisik, data yuridis, dan data administrasi dapat dipulihkan dengan sempurna seperti sedia kala sesuai dengan ketentuan PP No. 24 Tahun 1997. Ketentuan ini mengatur bahwa sertifikat atau hak-hak atas tanah masyarakat dimana arsipnya musnah terbakar tidak dapat dipulihkan berdasarkan ketentuan dimaksud tersebut maka hak atas tanah tersebut cacat hukum, dan tidak dapat memberikan perlindungan hukum kepada pemegang haknya. Perbandingan pokok yang terdapat dalam penelitian tersebut dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis adalah fokus penelitian yang berbeda, dimana penelitian

yang dilakukan oleh Budi Sutomo tersebut berfokus pada perlindungan hukumnya, sedangkan penulis dalam penelitian ini akan berfokus pada kepastian hukum dalam pemeliharaan data pendaftaran tanah pasca terbakarnya Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng.

Perbandingan penelitian selanjutnya yaitu dengan judul penelitian "Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Terhadap Pemulihan Berkas Pendaftaran Tanah Pasca Kebakaran di Kantor Pertanahan Kabupaten Brebes" yang ditulis oleh Endah Permatasari, Evy Indriasari, Bhairi Roza Rakhmatullah, dimana hasil penelitiannya adalah Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah sangat penting dalam proses pemulihan dan pendaftaran tanah pasca kebakaran yang dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Brebes sesuai dengan Perka BPN No.6 Tahun 2010, ada 2 (dua) pelaksanaan kegiatan yaitu pemulihan data pendaftaran tanah yang dibiayai oleh proyek dana APBN dan rutin. Perbandingan pokok yang terdapat dalam penelitian tersebut dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis adalah dimana penelitian yang dilakukan oleh Endah Permatasari, Evy Indriasari, Bhairi Roza Rakhmatullah membahas mengenai peran PPAT terhadap pemulihan berkas pendaftaran tanah pasca kebakaran kantor pertanahan, sedangkan dalam penelitian yang penulis lakukan membahas mengenai sistem pemeliharaan data pendaftaran tanah pasca kebakaran di Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng.

Perbandingan selanjutnya yaitu dengan penelitian yang berjudul "Pemulihan Data Pendaftaran Tanah Pasca Bencana Kebakaran Di Kantor Pertanahan Kabupaten Cianjur" yang ditulis oleh Fajar Kemal Gustman, dimana hasil penelitiannya adalah dampak dari musnahnya arsip pendaftaran

tanah pasca bencana kebakaran di kantor pertanahan Kabupten Cianjur meliputi dampak dari aspek hukum, aspek ekonomi dan aspek sosial serta permasalahan yang timbul akibat musnahnya arsip pertanahan Kabupaten Cianjur secara umum menimbulkan permasalahan seperti masyarakat kurang responsive terhadap pemulihan data yang dilaksanakan oleh kantor pertanahan, luasnya area Kabupaten Cianjur, kurangnya sumber daya manusia di kantor pertanahan dalam melakukan pemulihan data, serta susah mencari orang/pemilik sertifikat karena berada di luar daerah Kabupaten Cianjur. Perbandingan pokok yang terdapat dalam penelitian tersebut dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis adalah penelitian yang dilakukan oleh Fajar Kemal Gustman mengkaji dampak kehilangan arsip pertanahan dari berbagai aspek yaitu hukum, ekonomi dan sosial, sedangkan dalam penelitian yang dilakukan oleh penulis yaitu berfokus pada kepastian hukum dalam pemeliharaan data pendaftaran tanah setelah terjadinya kebakaran serta membahas mengenai mekanisme hukum dalam pemulihan data pendaftaran tanah.

Kesenjangan antara *das sollen* dengan *das sein* dalam penelitian ini dapat dilihat melalui *das sollen* yang merujuk pada Pasal 97 Permenag/Ka.BPN No.3 Tahun 1997 pada ayat (1) yang menyatakan bahwa :

“Sebelum melaksanakan pembuatan akta mengenai pemindahan atau pembebanan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan mengenai kesesuaian sertipikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan dengan daftar - daftar yang ada di Kantor Pertanahan setempat dengan memperlihatkan sertipikat asli.”

Das sein dalam penelitian ini yaitu ketika terjadi kebakaran di kantor pertanahan kabupaten Buleleng yang menghancurkan seluruh data serta arsip

– arsip yang ada tanpa tersisa akan menyebabkan terhambatnya proses pemeliharaan data pendaftaran tanah yakni PPAT tidak dapat melakukan penyesuaian data yang ada di kantor pertanahan dengan sertifikat asli dalam hal pembuatan akta mengenai pemindahan maupun pembebanan hak atas tanah atau hak milik. Sehingga terkait hal tersebut bagi masyarakat yang terbit sebelum kebakaran terjadi tidak dapat melakukan pemeliharaan data pendaftaran tanah karena arsip – arsip yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng hangus terbakar.

Berdasarkan uraian di atas, penulis tertarik untuk melaksanakan penelitian dengan mengangkat sebuah judul penelitian yaitu **“KEPASTIAN HUKUM TERHADAP PEMELIHARAAN DATA PENDAFTARAN TANAH PASCA KEBAKARAN DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BULELENG”**. Judul ini diangkat oleh penulis dengan tujuan mengetahui dampak yang ditimbulkan karena hilangnya arsip pertanahan pasca kebakaran tahun 1999 serta menganalisis langkah – langkah yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng untuk mengembalikan data atau arsip – arsip tersebut dan tindakan pencegahan jika terjadi kasus yang sama untuk tetap menjamin kepastian hukum terhadap pemeliharaan data pendaftaran tanah pasca terjadinya kebakaran di Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng.

1.2. Identifikasi Masalah

Berdasarkan uraian dalam latar belakang, penulis memberikan identifikasi masalah yang nantinya akan digunakan serta dijadikan bahan penelitian sebagai berikut:

1. Hilangnya arsip – arsip penting kantor pertanahan yang dapat menyebabkan hak atas tanah yang dimiliki oleh masyarakat tidak mendapatkan perlindungan karena sertifikat yang dimiliki oleh masyarakat tidak terdapat arsip di kantor pertanahan khususnya untuk sertifikat yang terbit di atas tahun 2000.
2. Akibat dari kebakaran yang terjadi di kantor pertanahan kabupaten Buleleng, tujuan dari UUPA yakni untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak atas tanah bagi rakyat akan terhambat karena hilangnya berbagai data yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng sehingga untuk sertifikat di atas tahun 2000 tersebar tanpa dilindungi oleh data – data yang seharusnya berada di Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng.
3. Ketika akan melakukan pemeliharaan data pendaftaran tanah seperti perubahan data yuridis yaitu peralihan hak karena jual beli, tukar menukar, hibah khususnya bagi tanah yang memiliki sertifikat diatas tahun 2000 tidak dapat diproses oleh kantor pertanahan, karena sebelum melakukan pemeliharaan data pendaftaran tanah akan dilakukan pengecekan antara sertifikat asli dengan data yang ada di kantor pertanahan kabupaten buleleng. Data yang hilang akibat kebakaran tersebut akan mempersulit masyarakat karena akan melakukan kegiatan seperti jual beli, tukar

menukar, maupun peralihan hak lainnya akan memperpanjang proses yang dilalui.

4. Tidak semua masyarakat mengetahui hal apa saja yang harus dilakukan ketika akan melakukan transaksi tanah pasca terjadinya kebakaran di Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng yang mengakibatkan arsip – arsip yang ada hangus terbakar.

1.3. Pembatasan Masalah

Agar tidak terjadi penyimpangan dari pokok – pokok masalah yang telah dirumuskan maka penulisan dalam karya tulis yang bersifat ilmiah ini harus melakukan penegasan mengenai materi yang terkandung. Pembatasan yang dilakukan penulis terhadap karya tulis yang akan dibahas yaitu mencakup mengenai dampak yang timbul dari terbakarnya arsip – arsip pertanahan diatas tahun 2000 yang mempengaruhi kepastian hukum hak atas tanah terlebih khususnya bagi pemilik sertifikat tanah masyarakat di Kabupaten Buleleng yang terbit di atas tahun 2000 serta dampak terhadap proses verifikasi dan validasi hak tanah yang memerlukan dokumen resmi dari kantor pertanahan. Permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini juga mengenai kepastian hukum terhadap pemeliharaan data pendaftaran tanah pasca kebakaran di kantor pertanahan kabupaten buleleng yang menjadi pembahasan dari penelitian ini. Sehingga dalam penelitian ini pembatasan permasalahan hanya akan mencakup permasalahan – permasalahan yang sudah dijabarkan tersebut dan tidak akan mencakup aspek – aspek selain yang sudah dijelaskan.

1.4. Rumusan Masalah

Peneliti telah menemukan 2 (dua) rumusan masalah dalam penelitian ini, antara lain:

1. Bagaimana kepastian hukum terhadap pemeliharaan data pendaftaran tanah pasca kebakaran di Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng ?
2. Bagaimana hambatan yang dilalui masyarakat pada proses pemeliharaan data pendaftaran tanah pasca terjadinya kebakaran di Kantor pertanahan Buleleng?

1.5. Tujuan Penelitian

Sesuai dengan rumusan masalah dalam penelitian ini, maka tujuan yang ingin dicapai oleh peneliti adalah sebagai berikut :

1.5.1. Tujuan Umum

Tujuan umum dalam penelitian ini adalah untuk mengetahui terkait kepastian hukum terhadap pemeliharaan data pendaftaran tanah pasca kebakaran di Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng

1.5.2. Tujuan Khusus

- a. Untuk mengetahui kepastian hukum terhadap pemeliharaan data pendaftaran tanah pasca kebakaran di Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng
- b. Untuk mengetahui hambatan yang dilalui masyarakat pada proses pemeliharaan data pendaftaran tanah pasca terjadinya kebakaran di Kantor pertanahan Buleleng.

1.6. Manfaat Penelitian

1.6.1. Manfaat Secara Teoritis

- a. Memperluas, memperdalam, dan mengembangkan ilmu mengenai hukum agraria Indonesia dan peraturan – peraturan lainnya yang berhubungan dengan tanah.
- b. Penulis dapat menghasilkan karya ilmiah yang bermanfaat sebagai syarat untuk menyelesaikan pendidikan strata satu (S-1) di Universitas Pendidikan Ganesha

1.6.2. Manfaat Secara Praktis

- a. Bagi Peneliti
Melalui penelitian ini penulis mendapatkan berbagai manfaat yaitu menambah wawasannya mengenai peraturan – peraturan yang berkaitan dengan pertanahan Indonesia, ketika penulis terjun langsung di masyarakat dan menemui permasalahan yang berkaitan dengan hukum agraria atau sejenisnya penulis dapat menyelesaikan permasalahan tersebut.
- b. Bagi Masyarakat
Manfaat yang didapat oleh masyarakat melalui penelitian ini adalah masyarakat akan mendapatkan informasi mengenai pemeliharaan data pendaftaran tanah yang sangat penting untuk dilakukan demi menjamin kepastian hukum dan bagi masyarakat yang sertifikat tanahnya terbit diatas tahun 2000 yakni sebelum terjadinya kebakaran di Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng sehingga menyebabkan semua arsip – arsip tanah tersebut hilang dapat

mengetahui langkah – langkah yang dapat dilakukan untuk menjamin kepastian hukum hak atas tanah.

c. Bagi Pemerintah

Melalui penelitian ini pemerintah diharapkan dapat menjalin kerjasama yang baik dengan instansi terkait dan juga dengan masyarakat untuk menjamin kepastian hukum hak atas tanah milik masyarakat yang terbit sebelum terjadinya kebakaran di Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng.

d. Bagi Badan Pertanahan Kabupaten Buleleng

Manfaat yang akan didapat oleh Badan Pertanahan Kabupaten Buleleng (selanjutnya disebut BPN Buleleng) melalui penelitian ini yaitu BPN Buleleng dapat menjalankan tugas dan fungsinya serta memberikan kepastian hukum hak atas tanah bagi masyarakat pasca terjadinya kebakaran, sehingga masyarakat akan lebih percaya kepada BPN Buleleng dalam pengelolaan data pertanahan.

