

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Negara Kesatuan Republik Indonesia adalah negara agraris yang hasil buminya berlimpah juga negara kepulauan yang mempunyai hasil laut yang bermacam-macam. Indonesia kaya pula akan hasil tambang jadi jika dikelola dengan cara efektif juga efisien bisa membuahkan nilai ekonomi yang tinggi. Kebijakan dasar pembangunan nasional tercantum pada Pembukaan Undang-Undang Dasar 1945, yakni: “Untuk melindungi segenap bangsa dan seluruh tumpah darah Indonesia, memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa dan ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan sosial”.

Satu dari sejumlah konteks pembangunan nasional yaitu pembangunan daerah. Pembangunan daerah dilakukan demi menuju perubahan yang lebih baik untuk masyarakat luas, pemerintah, juga lingkungan dalam suatu wilayah/daerah tertentu melalui pemanfaatan sumber daya yang ada. Contoh sumber daya itu ialah pada bidang pertanahan yang adalah suatu aspek pembangunan nasional. Konteks tersebut sesuai ketentuan Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 menjadi fondasi penting bagi pembangunan nasional dibidang pertanahan, yang memaparkan bahwasanyasanya; “Bumi, air dan kekayaan yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat”.<sup>1</sup>

Tanah ialah bagian dari permukaan bumi yang secara hukum agraria diatur mengenai hak atas tanah.<sup>2</sup> Guna memberi jaminan hak rakyatnya pemerintah melakukan rangkaian aktivitas guna memberi jaminan juga

---

<sup>1</sup> Pasal 33 Angka 1 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945.

<sup>2</sup> Waskito dan Hadi Arnomo, *Pertanahan, Agraria, dan Tata Ruang*, (Jakarta: Kencana, 2018), hlm. 8.

perlindungan hukum dengan melakukan pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah itu sesuai dengan ketentuan Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 Tahun 1997 mengenai Pendaftaran Tanah ialah serangkaian aktivitas yang Pemerintah jalankan dengan cara berkelanjutan, berkesinambungan juga sistematis mencakup mengumpulkan, mengolah, membukukan, menyajikan juga melakukan pemeliharaan data fisik juga data yuridis, berbentuk peta juga daftar tentang sejumlah bidang tanah juga sejumlah satuan rumah susun, mencakup memberikan surat tanda bukti hak atas sejumlah bidang tanah yang telah terdapat hak juga hak milik atas satuan rumah susun juga sejumlah hak lainnya yang menjadi beban.

Pendaftaran tanah ialah permasalahan penting pada Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), karena pendaftaran tanah ialah awal dari proses lahirnya sebuah bukti kepemilikan hak atas tanah. Sehingga hal tersebut sejalan dengan ketentuan Pasal 19 UUPA dijelaskan seperti dibawah ini:<sup>3</sup>

1. Guna memberi jaminan kepastian hukum, melalui pemerintah diselenggarakan pendaftaran tanah pada semua kawasan Republik Indonesia sesuai dengan sejumlah ketetapan yang tertuang pada Peraturan Pemerintah.
2. Pendaftaran itu pada ayat (1) pasal tersebut mencakup:
  - a. Pengukuran, perpetaan, juga pembukuan tanah;
  - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah juga peralihan sejumlah hak itu;
  - c. Pemberian sejumlah surat tanda bukti hak, yang ditetapkan menjadi alat bukti yang kuat.
3. Pendaftaran tanah diadakan sesuai pada situasi negara juga masyarakat, kebutuhan lalu lintas sosial ekonomi juga peluang pengadaannya selaras pertimbangan Menteri Agraria.
4. Pada Peraturan Pemerintah diberlakukan sejumlah biaya yang berkaitan pada pendaftaran tanah yang tercantum pada ayat (1) tersebut, melalui

---

<sup>3</sup> Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang *Peraturan Dasar Pokok Agraria*

ketetapan bahwasanyasanya rakyat tak bisa dilepaskan daripada pembayaran sejumlah biaya itu.

Tujuan diadakannya pendaftaran tanah pada dasarnya telah dicantumkan dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 Tahun 1997 Mengenai Pendaftaran Tanah, yaitu seperti dibawah ini :

- a. Guna menjamin kepastian juga perlindungan hukum pada pemegang hak atas sebuah bidang tanah, satuan rumah susun juga sejumlah hak lainnya yang tercatat supaya secara mudah bisa memberi bukti dirinya menjadi pemegang hak yang berkaitan,
- b. Guna memberi informasi pada sejumlah pihak yang memiliki kepentingan mencakup Pemerintah supaya secara mudah bisa mendapatkan data yang diperlukan saat menyelenggarakan tindakan hukum tentang sejumlah bidang tanah juga sejumlah satuan rumah susun yang sudah tercatat;
- c. Agar terwujudnya tertib administrasi pertanahan.

Suatu perwujudan dari tujuan pendaftaran tanah, pada Pasal 19 UUPA menjelaskan bahwasanyasanya pemerintah menyelenggarakan pendaftaran tanah bagi semua kawasan Republik Indonesia juga bahwasanyasanya sertifikat hak atas tanah adalah bukti yang kuat mengenai sebuah penguasaan tanah. Sertifikat hak atas tanah ialah bukti kepemilikan seseorang atas suatu tanah bejuga bangunannya.<sup>4</sup> Bagi Tanah yang belum didaftarkan dalam badan pertanahan nasional akan memiliki resiko bermasalah pada kemudain hari, yaitu pengklaiman tanah melalui pihak lainnya sebab tak lengkapnya sejumlah surat. Tetapi, sebab lamanya aktivitas proses pendaftaran tanah yang sejauh ini wajib pemilik tanah sendiri yang mendaftarkan, membuat masyarakat kesusahan dalam melengkapi persyaratan.

Oleh sebab itu pemerintah lewat Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam menerapkan kebijakan dalam bidang pertanahan menjalankan upaya guna

---

<sup>4</sup> Letezia Tobing, "Mengenai Sertifikat Hak Atas Tanah dan Sertifikat Hak Tanggungan", <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt518b9e0d8a7a8/mengenai-sertifikat-hak-atas-tanah-dan-sertifikat-hak-tanggungan/>. Diakses pada 19 Oktober 2020.

mempercepat proses pendaftaran tanah. Dalam memperlancar proses pendaftaran tanah, BPN merintis program PTSL (Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap) dan mengacu pada Instruksi Presiden Republik Indonesia No. 2 Tahun 2018 Mengenai Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Seluruh Wilayah Republik Indonesia dan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 6 Tahun 2018 mengenai Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap disingkat PTSL ialah aktivitas Pendaftaran Tanah bagi pertama kali yang dijalankan dengan cara bersamaan untuk tiap obyek Pendaftaran Tanah pada semua kawasan Republik Indonesia pada sebuah kawasan desa/kelurahan maupun namalainnya yang setingkat dengannya, dimana mencakup penghimpunan data fisik juga data yuridis tentang sebuah maupun sejumlah obyek Pendaftaran Tanah bagi kebutuhan orang yang mendaftar.<sup>5</sup> Pendaftaran tanah pertama kali lewat sistematis ialah pendaftaran tanah yang Pemerintah jalankan pertama kali pada sebuah kelurahan yang belum memiliki sertifikat tanah.<sup>6</sup> Dengan adanya program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, hal tersebut memastikan pemerintah dapat menjamin kepastian hukum hak atas tanah yang masyarakat punya, juga memberikan perlindungan hukum hak atas tanah rakyat secara cepat, adil, transparan, pasti, lancar, juga merata jadi bisa mendongkrak kesejahteraan juga kemampuan masyarakat.

Dalam penyelenggaraan proses pendaftaran hak atas tanah juga penerbitan sertifikat kepemilikan hak atas tanah lewat program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap ini banyak ditemukan kendala-kendala dari segi jangka waktu yang cukup lama, dimana hal tersebut tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku sehingga menimbulkan kekecewaan dari masyarakat yang terlibat pada program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).

---

<sup>5</sup> Pasal 1 Angka 2 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 mengenai *Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap*.

<sup>6</sup> Isdiyana Kusuma Ayu, "Kepastian Hukum Penguasaan Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kota Batu", *Mimbar Hukum Vol. 31, No. 3* (2019): 339.

Berdasarkan kasus yang menjadi bahan penelitian yang pada intinya menjelaskan mengenai permasalahan terkait program pemerintah mengenai sertifikat gratis atau PTSL yang berjalan sangat lambat, sehingga mengakibatkan kekecewaan dari masyarakat yang melakukan aksi demo kepada Badan Pertanahan Nasional Jakarta Timur. Hal lain yang disampaikan oleh perwakilan warga adalah sulitnya pendaftaran karena birokrasi atau kurangnya edukasi dari pemerintah daerah setempat. Dimana seolah-olah info yang disampaikan dari BPN mengenai syarat Program PTSL tidak tersampaikan dengan baik ke warga, seakan akan informasinya putus. Padahal pihak BPN menyatakan telah menginformasikan kepada pemerintah daerah setempat mengenai syarat syarat mengikuti Program PTSL. Akibat informasi yang terputus ini membuat warga kesal sehingga melakukan Demonstrasi di depan kantor BPN Jakarta Timur.<sup>7</sup>

Banyaknya keluhan-keluhan yang dialami oleh masyarakat, permasalahan mengenai jangka waktu pendaftaran hak atas tanah juga penerbitan sertifikat kepemilikan hak atas tanah lewat program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Masyarakat menginginkan BPN dalam melakukan pembuatan sertifikat tanah dapat dipermudah dan dipercepat. Karena dalam kenyataannya masih ditemukannya kendala dan keluhan yang disampaikan oleh masyarakat terkait keterlambatan proses pendaftaran dan penerbitan sertifikat hak atas tanah dan terjadilah demo oleh masyarakat kepada Badan Pertanahan Nasional Jakarta Timur, karena masyarakat merasa tak puas juga kecewa terhadap cara kerja pemerintah pada program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap ini.

Bahwasanya dengan pemaparan diatas adanya penelitian sebelumnya yang berkaitan dengan jurnal ini, pernah dilakukan oleh Adya Paramita Prabandari, Arif Tanri, Bambang Eko Turisno pada tahun 2020 dengan jurnal yang ditulis berjudul “Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)” yang mengungkapkan permasalahannya mengenai bagaimana kebijakan Pemerintah dalam mempercepat kepastian hukum Hak Atas

---

<sup>7</sup> Redaksi. “Kantor BPN Jakarta Timur Digeruduk Aliansi Tanah Untuk Rakyat”, <https://www.inanews.co.id/2019/07/kantor-bpn-jakarta-timur-digeruduk-aliansi-tanah-untuk-rakyat/>. Diakses pada 19 Oktober 2020.

Tanah melalui PTSL, dan bagaimana pelaksanaan kegiatan PTSL di Kantor Pertanahan Kota Jakarta Timur.

Penelitian jurnal ini berbeda dengan artikel penelitian yang tercantum diatas, dimana dalam penelitian ini lebih menekankan terkait bagaimana regulasi jangka waktu pendaftaran hak atas tanah lewat program pendaftaran tanah sistematis lengkap dan bagaimana pertanggungjawaban BPN terkait lamanya penerbitan sertipikat kepemilikan hak atas tanah lewat program pendaftaran tanah sistematis lengkap.

Sesuai pada pemaparan tersebut, peneliti memiliki ketertarikan guna menjalankan penelitian yang selanjutnya dicantumkan pada bentuk tugas akhir yang berjudul Regulasi Jangka Waktu Pendaftaran Hak Atas Tanah Melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

## **B. Identifikasi Masalah**

Dari uraian yang telah dijelaskan dalam latar belakang masalah, maka dapat diidentifikasi masalah-masalah sebagai berikut:

- Kurangnya penjelasan terkait regulasi jangka waktu pendaftaran hak atas tanah melalui program pendaftaran tanah sistematis lengkap.
- Belum diketahui pertanggungjawaban dari Badan Pertanahan Nasional terkait lamanya waktu penerbitan sertifikat kepemilikan hak atas tanah dalam program pendaftaran tanah sistematis lengkap.

## **C. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka penulis menguraikan rumusan masalah dalam penulisan ini diantaranya sebagai berikut:

1. Bagaimana regulasi jangka waktu pendaftaran hak atas tanah melalui program pendaftaran tanah sistematis lengkap?

2. Bagaimana pertanggungjawaban badan pertanahan nasional terkait lamanya waktu penerbitan sertifikat kepemilikan hak atas tanah dalam program pendaftaran tanah sistematis lengkap?

#### **D. Ruang Lingkup Penelitian**

Agar tidak terjadi perluasan masalah dan untuk memberikan kejelasan mengenai fokus penelitian dalam penelitian ini dikarenakan luasnya ruang lingkup objek yang akan diteliti, maka penulis melakukan pembatasan pada permasalahan yang akan diteliti. Berdasarkan dengan rumusan masalah penelitian, maka ruang lingkup penulisan dalam penelitian ini untuk mengetahui regulasi jangka waktu penerbitan sertifikat tanah melalui program pendaftaran tanah sistematis lengkap dan pertanggungjawaban Badan Pertanahan Nasional terkait lamanya waktu penerbitan sertifikat kepemilikan hak atas tanah dalam program pendaftaran tanah sistematis lengkap.

#### **E. Tujuan dan Manfaat Penelitian**

- 1) Adapun tujuan dari penelitian ini ialah:
  - a. Untuk mengetahui regulasi jangka waktu pendaftaran hak atas tanah melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.
  - b. Untuk mengetahui pertanggungjawaban Badan Pertanahan Nasional terkait lamanya waktu penerbitan sertifikat kepemilikan hak atas tanah dalam program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.
- 2) Berdasarkan tujuan penelitian yang hendak dicapai, maka penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat:
  1. Manfaat Teoritis
    - a. Memberikan pengetahuan dan wawasan mengenai regulasi jangka waktu pendaftaran hak atas tanah melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

- b. Mengetahui lebih luas mengenai pertanggungjawaban Badan Pertanahan Nasional terkait lamanya waktu penerbitan sertifikat kepemilikan hak atas tanah dalam Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

## 2. Manfaat Praktis

Penulis berharap hasil penelitian ini dapat menjadi acuan dan bermanfaat bagi pemerintah, masyarakat, dan instansi-instansi yang berkaitan dengan penelitian ini dalam regulasi jangka waktu pendaftaran hak atas tanah melalui program pendaftaran tanah sistematis lengkap.