

BAB I

PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG MASALAH

Tanah merupakan kebutuhan hidup manusia yang sangat mendasar. Manusia hidup serta melakukan aktivitas di atas tanah sehingga setiap saat manusia selalu berhubungan dengan tanah, dapat dikatakan hampir semua kegiatan hidup manusia baik secara langsung maupun tidak langsung selalu memerlukan tanah.¹ Tanah juga mempunyai arti penting bagi kehidupan bangsa Indonesia, hal ini karena negara Indonesia merupakan negara agraris, sehingga setiap kegiatan yang dilakukan oleh sebagian besar rakyat Indonesia senantiasa membutuhkan dan melibatkan soal tanah. Bahkan sebagian besar masyarakat, tanah dianggap sebagai sesuatu yang sakral, karena disana terdapat simbol status sosial yang dimilikinya.

Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan, dan teratur yang meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang tanah, dan satuan rumah susun, dan dalam hal sudah memenuhi ketentuan, termasuk pemberian tanda bukti haknya bagi bidang tanah yang sudah ada haknya, dan satuan rumah susun, serta hak-hak tertentu

¹ Boedi Harsono. *Hukum Agraria Indonesia*, Penerbit Djambatan, Edisi Revisi 2008 (Cetakan kedua belas), Jakarta, hlm. 471.

yang membebaninya. Survei dan Pemetaan adalah kegiatan perencanaan, pengorganisasian dan pelaksanaan pengukuran dalam rangka pengambilan data fisik bidang tanah dan pemetaannya. Surveyor Kadaster Berlisensi adalah mitra kerja Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional yang diangkat dan diberhentikan oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional, yang terdiri dari Surveyor Kadaster dan Asisten Surveyor Kadaster.

Pemerintah melalui Kementerian ATR/BPN RI menerbitkan Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Peraturan Menteri ini bertujuan untuk mewujudkan percepatan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia dalam kegiatan survei dan pemetaan serta kegiatan² pertanahan lainnya, berdasarkan asas sebagaimana dimaksud pada ayat (1), melalui peningkatan partisipasi masyarakat dan industri survei, pemetaan dan geospasial. Alasan di terbitkannya Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) antara lain :

- a. bahwa dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah rakyat secara adil dan merata, serta mendorong pertumbuhan ekonomi negara pada umumnya dan ekonomi

² Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

rakyat khususnya, perlu dilakukan percepatan pendaftaran tanah lengkap di seluruh wilayah Republik Indonesia;

- b. bahwa dalam rangka mewujudkan hal sebagaimana dimaksud dalam huruf a, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional telah menetapkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 28 Tahun 2016 tentang Percepatan Program Nasional Agraria melalui Pendaftaran Tanah Sistematis;
- c. bahwa Peraturan sebagaimana dimaksud dalam huruf b belum mengatur pemanfaatan tenaga profesional dan industri survei dan pemetaan, serta masih terbatasnya sumber-sumber pembiayaan dalam rangka pelaksanaan percepatan pendaftaran tanah lengkap, sehingga perlu disempurnakan;
- d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, dan huruf c perlu menetapkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap;

Peraturan ini dibuat untuk menggantikan program sebelumnya yaitu Prona (Proyek Operasi Nasional Agraria) karena program tersebut kurang efektif dalam percepatan pendaftaran tanah karena terdapat beberapa kendala yaitu Dalam program Prona, satu tahun anggaran bisa disebar ke beberapa desa, bahkan hingga 10 desa sehingga dalam pendaftaran tanah kurang

tersertifikat. Program Prona, tidak seluruh bidang tanah yang tidak bersertifikat dalam satu desa diberikan bantuan tetapi secara bertahap. Sedangkan PTSL, seluruh tanah dalam daerah tersebut yang belum memiliki sertifikat akan dibuatkan. Tidak adanya target tanah yang harus di sertipikatkan setiap tahunnya yang mengakibatkan masih banyaknya bidang tanah yang belum tersertipikatkan sedangkan di ptsl³ setiap tahunnya terdapat target bidang tanah yang harus di sertipikatkan sehingga program sertipikat masal dapat berlangsung dengan maksimal.

Program PTSL dilakukan disetiap Kabupaten Kota maupun Provinsi untuk melaksanakan percepatan pendaftaran tanah. Di Grobogan PTSL dilakukan untuk mempercepat pendaftaran tanah di Kabupaten Grobogan dengan target pada tahun 2017 sebanyak 40 ribu bidang tanah yang harus disertipikatkan dan setiap tahunnya mengalami kenaikan pada target bidang tanah yang harus di sertipikatkan guna tercapainya target dari Pemerintah pada tahun 2025 seluruh bidang tanah di Indonesia sudah tersertipikatkan dan terdaftar di Kantor Badan Pertanahan Nasional/BPN.

Dalam penulisan tugas akhir ini penulis ingin membatasi memilih lokasi di Kabupaten Grobogan. Penulis ingin memberikan informasi dan gambaran terkait kegiatan PTSL, karena penulis ikut membantu kegiatan PTSL dilapangan sehingga penulis memahami bagaimana berjalannya kegiatan PTSL di Kabupaten Grobogan.

³ H.M. Arba. *Hukum Agraria Indonesia*, Penerbit Sinar Grafika, 2016, hlm. 148.

B. RUMUSAN MASALAH

Berdasarkan uraian latar belakang masalah diatas, maka penulis dapat merumuskan permasalahan hukum yang berkaitan dengan penelitian, sebagai berikut;

1. Bagaimanakah pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis lengkap di Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan ?
2. Apa saja faktor pendukung dan penghambat yang dihadapi dalam pendaftaran tanah yang didaftarkan secara sistematis lengkap di Kantor BPN Kabupaten Grobogan?

C. TUJUAN PENELITIAN

Tujuan yang ingin dicapai dari penelitian ini adalah sebagai berikut;

1. Untuk mengetahui pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis lengkap di Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan.
2. Untuk mengetahui faktor pendukung dan penghambat yang muncul dalam kegiatan pelaksanaan pendaftaran tanah yang didaftarkan secara sistematis lengkap di Kantor BPN Kabupaten Grobogan.

D. KEGUNAAN PENELITIAN

Kegunaan penelitian yang hendak dilakukan dalam rangka penulisan hukum yang bertujuan untuk memperoleh keterangan dan informasi yang akurat demi penulisan hukum. Data-data yang dilakukan tersebut dapat berupa praktek-praktek, aspek dan permasalahan. Data-data tersebut nantinya digunakan untuk menjawab dan mengunmpulkan informasi tentang pokok

permasalahan yang diajukan dalam penulisan hukum tersebut sehingga dapat memberikan kegunaan dari 2 (segi) yaitu :

1. Manfaat Teoritis;

- a. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan bagi ilmu Pengetahuan hukum, khususnya dibidang hukum perdata.
- b. Memberikan khasanah ilmu pengetahuan hukum, khususnya mengenai bidang hukum agraria.

2. Manfaat Praktis;

a. Bagi penulis

Untuk menambah wawasan dan pengetahuan penulis mengenai pendaftaran hak atas tanah yang dilaksanakan oleh pemerintah, dan penulisan skripsi guna syarat kelulusan studi strata satu (S-1) pada Fakultas Hukum Universitas Sultan Agung.

b. Bagi Mahasiswa

Dengan dilakukan penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai bahan belajar dan menambah pengetahuan di bidang hukum perdata khususnya hukum agraria.

c. Bagi pemerintah

Hasil penelitian ini dapat memberikan sumbangan pememikiran kepada pemerintah ataupun instansi terkait yaitu Badan Pertanahan Nasional

d. Bagi masyarakat.

Diharapkan hasil penelitian ini dapat memberikan sumbangan pemikiran dan manfaat bagi masyarakat umum agar masyarakat sebagai pemegang hak atas tanah memperoleh gambaran nyata dan lebih jelas.

E. TERMINOLOGI

Pendaftaran tanah secara sistematis adalah 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.

Badan Pertanahan Nasional (disingkat BPN) adalah lembaga pemerintah nonkementerian di Indonesia yang mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang Pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Tinjauan adalah mempelajari dengan cermat, memeriksa (untuk memahami), pandangan, pendapat (sesudah menyelidiki, mempelajari, dan sebagainya). Menurut Kamus Hukum, kata yuridis berasal dari kata Yuridisch yang berarti menurut hukum atau dari segi hukum. Dapat disimpulkan tinjauan yuridis berarti mempelajari dengan cermat, memeriksa (untuk memahami), suatu pandangan atau pendapat dari segi hukum.

F. METODE PENELITIAN

Dalam suatu penelitian, metode penelitian merupakan faktor yang sangat penting, disamping untuk mendapatkan data yang sesuai dengan tujuan penelitian juga akan mempermudah pengembangan data guna lebih terarah, efektif dan efisien dalam pelaksanaan penelitian ini.

Dengan penelitian ini penulis menggunakan metode yaitu:

1. Metode Pendekatan.

Metode ini yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode Yuridis Normatif yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder sebagai bahan dasar untuk di teliti dengan cara mengadakan penelusuran terhadap peraturan-peraturan dan literatur-literatur yang berkaitan dengan permasalahan. Yuridis adalah tinjauan berdasarkan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku khususnya peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan pendaftaran tanah. Sedangkan yang dimaksud Normatif yaitu suatu jenis penelitian hukum yang diperoleh dari studi kepustakaan, dengan menganalisis suatu permasalahan hukum melalui peraturan perundang – undangan.

2. Spesifikasi Penelitian.

Dalam penelitian ini penulis menggunakan spesifikasi penelitian secara deskriptif analitis. Penelitian ini memiliki sifat yang tidak hanya menggambarkan keadaan objeknya aja tetapi memberikan gambaran gambaran secara rinci mengenai masalah atau keadaan yang terjadi

sehingga memudahkan untuk ditarik kesimpulan, khususnya dalam hal pendaftaran tanah di Kabupaten Grobogan

Secara rinci menggambarkan dan menemukan fakta-fakta hukum berkenaan dengan praktek pelaksanaan pendaftaran tanah di Kabupaten Grobogan serta menguraikan penerapan yang berhubungan dengan aspek yuridis yang diatur sesuai dengan pelaksanaan pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan

3. Sumber Data.

Dalam penulisan penelitian ini menggunakan sumber data yaitu meliputi data primer dan data sekunder

a. Data Primer.

Data Primer adalah data yang diperoleh langsung dari narasumber melalui wawancara dengan responden. Dengan mewawancarai Pejabat/ orang yang bekerja di Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan dan warga/perangkat desa setempat yang bertujuan untuk mendapatkan informasi atau keterangan yang berhubungan dengan pendaftaran tanah di Kabupaten Grobogan

b. Data Sekunder.

Data sekunder adalah data yang didapatkan melalui studi kepustakaan, bahan yang memberikan penjelasan terhadap sumber data primer yang terdiri dari buku-buku, hasil penelitian, jurnal, dan dokumen-dokumen yang berkaitan dengan materi penelitian. Data sekunder dalam penelitian ini dikelompokkan menjadi 3 yaitu;

1) Bahan Hukum Primer.

Terdiri dari bahan hukum yang mengikat atau yang membuat orang taat pada hukum seperti aturan perundang-undangan dan putusan hakim. Adapun bahan hukum primer dalam penelitian ini yaitu;

- a) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
- b) Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- c) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder merupakan bahan hukum yang tidak mengikat, tetapi memberikan penjelasan rinci mengenai bahan hukum primer yang merupakan hasil olahan pendapat olahan atau pikiran para pakar atau ahli yang memepelajari suatu bidang tertentu secara khusus. Yang dimaksud dengan bahan sekunder disini oleh penulis adalah doktrin-doktrin yang ada didalam buku, jurnal hukum dan internet.

3) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier merupakan bahan hukum yang mendukung bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yaitu dengan memberikan pemahaman dan pengertian atas bahan hukum lainnya. Bahan hukum yang dipergunakan oleh penulis adalah Kamus Besar Bahasa Indonesia, Kamus Hukum, dan Ensiklopedia.

4. Metode Pengumpulan Data

Dalam usaha memperoleh data penelitian ini ada beberapa metode yang digunakan, yaitu:

a. Penelitian Lapangan (Field Research)

Penelitian lapangan adalah pengumpulan data secara langsung ke lapangan untuk memperoleh data primer yang konkrit berdasarkan kenyataan yang ada pada objek yang diteliti. Demi tercapainya tujuan penulisan ini, maka dilakukan penelitian lapangan dengan cara wawancara yaitu berupa tanya-jawab secara lisan terhadap narasumber yaitu Pejabat/Pegawai di Kantor Pertanahan Grobogan.

b. Penelitian Kepustakaan (Library Research)

Penelitian Kepustakaan ini bertujuan mencari data sekunder sebagai penguat dan mempertegas data primer, metode ini diterapkan dengan cara mencari bahan-bahan atau materi yang bersifat teoritis dan bertujuan sebagai bahan perbandingan sehingga akan diperoleh data yang dapat di pertanggung jawabkan.

Pengumpulan data serta literatur yang berhubungan dengan rumusan permasalahan yang akan dibahas yaitu dengan cara membaca dan menganalisis literatur-literatur, terutama yang berkaitan dengan judul yang diajukan.

5. Lokasi Penelitian

Penulis akan melaksanakan penelitian di Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan yang berlokasi di Jl. Jendral Sudirman No.47, Jajar, Purwodadi, Kabupaten Grobogan, Jawa Tengah (58111).

6. Analisis Data

Dalam melakukan analisis data yang digunakan metode analisis kualitatif, dimana data yang dinyatakan responden secara tertulis atau lisan dan yang diteliti dan dipelajari akan disusun secara sistematis, kemudian dianalisis secara kualitatif untuk menggambarkan dan menjelaskan hasil penelitian yaitu mengenai pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis di Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan.

G. SISTEMATIKA PENULISAN

Penulisan penelitian ini dibagi menjadi empat bab adapun dan tata letak masing – masing bab serta pokok pembahasan adalah sebagai berikut :

Bab I :

pendahuluan berisi uraian Latar belakang masalah, Perumusan masalah, Tujuan penelitian, Kegunaan penelitian, Terminologi, Metode penelitian, Sistematika penulisan

Bab II sebagai Tinjauan pustaka berisi :

Landasan Hukum Pendaftaran Tanah, Pengertian Pendaftaran Tanah, Asas Dan Tujuan Pendaftaran Tanah, Pelaksanaan Pendaftaran Tanah, Hak Atas Tanah Yang Dapat di Daftarkan, Objek Dan Pendaftaran Tanah, Kegiatan Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali, Sertifikat Sebagai Tanda Bukti Hak, Pendaftaran Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomer 24 Tahun 1997, Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, Hukum Pertanahan Dalam Islam.

Bab III hasil penelitian pembahasan berisi tentang :

1. Bagaimanakah pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis lengkap di Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan ?
2. Apa saja hambatan yang dihadapi dalam pendaftaran tanah yang didaftarkan secara sistematis lengkap dan bagaimana solusinya ?

Bab IV penutup berisi :

kesimpulan dari permasalahan dalam penulisan ini serta saran – saran yang penulisan sampaikan terkait pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis lengkap di Kab. Grobogan.