

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1. Latar Belakang Masalah**

Tanah sangat penting bagi kehidupan manusia, Bahkan setelah mati manusia masih memerlukan tanah. Kendala alami yang dihadapi adalah pertumbuhan penduduk terus meningkat. Sedangkan ketersediaan tanah yang sangat terbatas. Karena semakin terbatasnya tanah yang tersedia dan kebutuhan akan tanah semakin bertambah, dengan sendirinya akan menimbulkan benturan-benturan kepentingan akan tanah, yang berakibat akan menimbulkan permasalahan akan tanah.<sup>1</sup> Ketidak seimbangan itu dapat menimbulkan konflik yang berkaitan dengan pemilikan, penguasaan, penggunaan dan pemanfaatannya.<sup>2</sup>

Dalam rangka mewujudkan kehadiran Negara di bidang pertanahan dengan memberikan jaminan kepastian hukum Hak Atas Tanah sebagai bukti hak kepemilikan sebagaimana diamanatkan dalam pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, pemerintah berkewajiban menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia. Oleh karena itu dirasa perlu untuk dilakukan percepatan pendaftaran tanah untuk mengejar prosentase tanah terdaftar yang masih di bawah 50% hingga saat ini. Salah satu cara yang ditempuh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional adalah melalui program Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis

---

<sup>1</sup> Suardi, *Hukum Agraria*, (Jakarta : BP IBLAM, 2005), hal. 1

<sup>2</sup> Muchsin, *Ikhtisar Hukum Indonesia*, (Jakarta : BP IBLAM, 2005), hal. 151

Lengkap (PTSL) sebagaimana diatur dalam Seperti yang tercantum dalam angka 2 pasal 1 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2017 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, yang menyatakan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak bagi semua obyek pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia dalam satu wilayah desa/kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu, yang meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya.

Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dapat dilaksanakan dengan cara pendaftaran tanah secara sistematis di setiap Kantor Kepala Desa/ Kantor Kelurahan letak obyek tanah tersebut, sesuai dengan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Denpasar Nomor: 224/KEP-51.71/VII/2021 tentang Penetapan Lokasi Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, yang menetapkan seluruh Desa/Kelurahan di Wilayah Kecamatan Denpasar Utara, Denpasar Selatan, Denpasar Barat dan Denpasar Timur dari pihak Kantor Pertanahan akan melaksanakan penyuluhan/sosialisasi dan melakukan pengumpulan data yuridis dan data fisik di setiap Desa/Kelurahan sesuai dengan jadwal yang ditetapkan.

Demikian juga dalam masa pembangunan, tanah juga berperan untuk berhasilnya pembangunan yang direncanakan oleh Pemerintah. Seperti apa yang dikatakan oleh Boedi Harsono bahwa :

“Untuk mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur perlu dilakukan kegiatan-kegiatan pembangunan fisik yang selalu memerlukan tanah bahkan bagi pembangunan dalam bidang-bidang tertentu yang memerlukan tanah yang estate atau perusahaan perumahan”. Tersedianya tanah ini merupakan unsur yang menentukan usahanya akan dilakukan atau tidak.<sup>3</sup>

Bangsa Indonesia memandang tanah bukan saja dari aspek ekonomis semata, tetapi juga dari aspek sosial politik, pertahanan dan keamanan nasional, dan bahkan religius magis, karena itu masalah tanah merupakan masalah yang sangat peka, sehingga dalam penggunaannya haruslah benar-benar serius ditangani dengan penuh hati-hati, sebab tidak jarang masalah tanah menimbulkan persengketaan.<sup>4</sup>

Masyarakat yang berkepentingan merasa perlu untuk segera mendaftarkan tanahnya. Masyarakat yang ingin segera mendaftarkan tanahnya berharap dalam jangka waktu penyelesaian yang telah mereka prediksi, maka pemilik tanah dapat memperoleh sertifikat sebagai surat tanda buktinya. Dengan demikian sipemilik tanah memiliki jaminan kepastian hukum atas bidang tanah tersebut.

Program-program pemerintah yang terkait dengan kebijaksanaan pertanahan, yaitu khususnya pada penyelenggaraan tertib administrasi pertanahan, seperti penerbitan sertifikat hak-hak atas tanah yang terbagi atau terdiri dari bermacam-macam hak atas tanah diantaranya: Hak Milik

---

<sup>3</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA. Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid I Hukum Tanah Nasional, (Jakarta : Djambatan, 1999), hal 2.

<sup>4</sup>Bachtiar Effendi, *Fungsi Akta PPAT Sebagai Alat Pembuktian Beralihnya Hak Atas Tanah*, (Banjarmasin : Pusat Studi Hukum Universitas Lambung Mangkurat, 1980)

(HM), Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Guna Usaha (HGU), Hak Pakai, Hak Sewa dan masih banyak lagi.

Hak Milik atas tanah, sudah pasti merupakan macam atau status hak atas tanah yang paling tinggi derajatnya bila dibanding dengan macam atau status hak lainnya. Hak Milik adalah hak yang tidak dibatasi masa berlakunya oleh negara, dan karenanya ia mempunyai harga atau nilai yang paling tinggi bila dibanding dengan macam atau status hak atas tanah lainnya untuk bidang tanah yang sama kualitasnya.<sup>5</sup>

Penerbitan sertifikat diperlukan suatu proses yang melibatkan pihak pemohon, para pemilik tanah yang bersebelahan, pamong desa maupun pihak-pihak lain seperti Kepala Lingkungan/Dusun, Kepala Desa/Lurah. Dalam hal ini Kantor Pertanahan berfungsi untuk keperluan pendaftarannya. Para pihak yang terkait dalam pensertipikatan tanah berfungsi sebagai media untuk memperoleh penjelasan mengenai surat-surat, yang dijadikan sebagai alas hak permohonan penerbitan sertifikat. Penjelasan baik lisan maupun tertulis dari pihak terkait memiliki peluang untuk terjadinya pemalsuan, kadaluwarsa bahkan ada kalanya tidak benar atau fiktif sehingga timbul sertifikat cacat hukum.

Dalam melaksanakan pendaftaran tanah secara sistematis, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dibantu oleh Panitia Ajudikasi. Berdasarkan inisiatifnya, pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis dibagi menjadi 2, yaitu : 1. Pendaftaran tanah secara sistematis dalam

---

<sup>5</sup>Herman Hermit, *Cara Memperoleh Sertipikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara, dan Tanah Pemda, Teori Praktek Pendaftaran Tanah di Indonesia*, ( Bandung : Mandar Maju, 2004), Hal 2

rangka program Pemerintah, 2. Pendaftaran tanah secara sistematis dengan swadaya masyarakat. Seperti diuraikan dalam Pasal 26 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 bahwa Daftar isian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 Ayat (2) beserta peta bidang atau bidang-bidang tanah yang bersangkutan sebagai hasil pengukuran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (1) diumumkan selama 30 (tiga puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau 60 (enam puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sporadis untuk memberikan kesempatan kepada pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan. Dalam program pemerintah untuk memberikan percepatan pendaftaran tanah yang sesingkat mungkin, seperti yang tertuang dalam Pasal 21 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional bahwa untuk memenuhi asas publisitas dalam pembuktian pemilikan tanah maka dilaksanakan pengumuman data fisik dan data yuridis yang dipublikasikan di Kantor Pertanahan dan Kantor Kepala Desa/Kelurahan setempat dan apabila ada di Kantor Pembantu (basecamp) Panitia Ajudikasi PTSL, selama 14 (empat belas) hari kalender, dan apabila ada pihak yang keberatan atas pengumuman data fisik dan data yuridis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21, dapat mengajukan keberatan kepada Ketua Panitia Ajudikasi PTSL dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kalender terhitung sejak diumumkannya data fisik dan data yuridis.

Masyarakat merasa mudah dan cepat dalam melaksanakan Kegiatan Sistematis ini yaitu dengan persyaratan yang sangat mudah, singkat dan biaya ringan. Dan dokumen-dokumen yang menjadi dasar dari kelengkapan

berkas ini seperti: Kartu Identitas Penduduk, Kartu Keluarga, Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT), Surat Pernyataan Silsilah, Surat Pernyataan Waris, Surat Pernyataan Pembagian Waris, dan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah sehingga masyarakat sangat dibantu dengan mudah dalam pengurusan dokumen. Tim Ajudikasi disini ditunjuk oleh Kepala Kantor Pertanahan untuk bertanggung jawab penuh terhadap Kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap ini. Berdasarkan uraian diatas maka penulis tertarik untuk mengangkat topik tersebut dalam penulisan hukum ini dengan judul ***"Implementasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kota Denpasar "***.

## **1.2. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas, perumusan masalah yang dapat dikemukakan dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimanakah pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis lengkap sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 di Kecamatan Denpasar Selatan di Kota Denpasar?
2. Bagaimanakah implementasi dari pendaftaran tanah sistematis lengkap di Kecamatan Denpasar Selatan di Kota Denpasar?

## **1. 3. Tujuan Penelitian**

Agar dalam penelitian ini bisa memperoleh sasaran yang dikehendaki dan sesuai dengan harapan yang diinginkan, maka ditetapkan tujuan penulisan sebagai berikut:

### **1.3.1. Tujuan Umum**

1. Untuk memenuhi dan melengkapi tugas penelitian sebagai persyaratan pokok yang bersifat akademis guna memperoleh gelar sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Mahasaraswati Denpasar;
2. Sebagai sumbangan pemikiran yang berguna bagi semua pihak yang memerlukan serta dapat menambah pengetahuan pembaca khususnya Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Mahasaraswati Denpasar;
3. Untuk mengembangkan diri pribadi mahasiswa kedalam kehidupan masyarakat;
4. Untuk pmbulat studi mahasiswa di bidang ilmu hukum;
5. Untuk Perkembangan ilmu pengetahuan hukum.

### **1.3.2. Tujuan Khusus**

Adapun tujuan khusus penelitian ini antara lain :

1. Untuk mengetahui Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 di Kecamatan Denpasar Selatan di Kota Denpasar;
2. Untuk mengetahui Implementasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kecamatan Denpasar Selatan di Kota Denpasar.

## **1.4. Metode Penelitian**

### **1.4.1. Jenis Penelitian**

Dalam penelitian ini, menggunakan jenis penelitian hukum dalam aspek hukum empiris. Penelitian hukum empiris merupakan

salah satu jenis penelitian hukum yang menganalisis dan mengkaji bekerjanya hukum didalam masyarakat.<sup>6</sup> Penelitian hukum empiris mengkaji hukum yang dikonsepskan sebagai perilaku nyata (*actual behavior*), sebagai gejala social yang sifatnya tidak tertulis yang dialami setiap orang dalam hubungan hidup bermasyarakat.<sup>7</sup>

#### **1.4.2. Jenis Pendekatan**

Tipe penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian yuridis empiris, yaitu suatu penelitian yang diarahkan pada upaya pemecahan masalah hukum yang terjadi dimasyarakat. untuk memecahkan masalah penelitian dengan meneliti data sekunder terlebih dahulu untuk kemudian dilanjutkan dengan mengadakan penelitian data primer di lapangan. Yuridis empiris merupakan suatu pendekatan yang mengacu pada peraturan-peraturan tertulis untuk kemudian dilihat bagaimana implementasinya di lapangan.<sup>8</sup>

Pendekatan yuridis empiris digunakan untuk membahas mengenai implementasi dan menguji pelaksanaan ketentuan hukum di dalam praktek. Pendekatan yuridis empiris digunakan untuk membahas dan mengkaji peraturan tentang keagrariaan dan bagaimana peraturan tersebut diimplementasikan di lapangan, khususnya mengenai pensertifikatan tanah di Kota Denpasar.

---

<sup>6</sup>Ishaq. (2020). *Metode Penelitian Hukum dan Penulisan Skripsi, Tesis Serta Disertasi*(1st ed.). Bandung: ALFABETA, Hal. 15

<sup>7</sup>Muhammad, A. (2006). *Hukum dan Penelitian Hukum*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti. Hal. 22

<sup>8</sup> Soerjono Soekanto. 2010. *Pengantar Penelitian Hukum*, Edisi 11. Jakarta: UI Press. 2010, Hal. 34

### **1.4.3. Sumber Data**

Data dalam penelitian ini bersumber dari informan dan responden yang disebut dengan data primer. Selain itu, data juga diperoleh dari sumber kedua yang disebut data sekunder yang lebih sangat dikenal dengan bahan hukum.

#### **a. Data Primer**

Data Primer adalah data yang diperoleh secara langsung dari sumber lapangan.

##### **1. Lokasi Penelitian**

Dalam hal ini penulis memilih lokasi penelitian ini di Kantor Pertanahan Kota Denpasar;

##### **2. Subyek Penelitian**

Dalam penelitian ini penulis menetapkan subyek-subyek yang diteliti yaitu informan dan responden yang berkompeten dalam permasalahan mengenai pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap di Kota Denpasar adalah dengan :

- a. Aparat dari Kantor Pertanahan Kota Denpasar;
- b. Aparat Desa/Kelurahan se Kecamatan Denpasar Selatan;
- c. Masyarakat Desa/Kelurahan se Kecamatan Denpasar Selatan.

b. Data Sekunder

Data Sekunder adalah sumber data penelitian yang diperoleh melalui studi kepustakaan berupa perundang-undangan, buku, ataupun berkas lainnya.

**1.4.4. Teknik Pengumpulan Data**

Teknik dalam pengumpulan data dalam penelitian ini meliputi beberapa cara :

a. Studi Lapangan

Studi lapangan yang sumber pertama dikumpulkan dengan teknik observasi dan wawancara. Pengamatan secara langsung di lapangan dengan wawancara yang merupakan proses pengumpulan dan wawancara tanya jawab lisan, dapat digunakan secara tatap muka atau langsung. Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode wawancara tidak terstruktur, yaitu wawancara yang hanya memuat garis-garis pokoknya saja;

b. Studi Kepustakaan

Studi kepustakaan merupakan suatu pengumpulan data dengan cara mempelajari buku-buku kepustakaan untuk memperoleh data sekunder yang dilakukan dengan cara menginventarisasi dengan mempelajari serta mengutip dari buku-buku dan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan penelitian ini atau berbagai bahan hukum yang sesuai dengan kajian tersebut di atas.

#### c. Bahan Hukum Tersier

Bahan-bahan hukum tersier yang dapat membantu penulisan ini ialah Teknologi Informasi dan Komunikasi yakni Internet yang mana Teknologi ini dapat mencari beberapa referensi untuk kemudahan dalam penulisan.

#### 1.4.5. Teknik Analisa Data

Analisis data dalam penelitian ini diolah secara kualitatif, ditulis secara sistematis dan disajikan secara deskriptif. Analisis data kualitatif dilakukan dengan cara menganalisis peraturan perundang-undangan, dokumen, buku-buku kepustakaan, dan literatur lainnya yang berkaitan dengan pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap. Hasil analisis kemudian akan dihubungkan dengan data-data yang diperoleh dari studi lapangan berupa hasil wawancara dengan responden atau narasumber.

#### 1.5 Sistematika Penulisan

Dalam membuat sebuah karya tulis agar mudah untuk dipahami maka perlu disusun sistematika. Sistematika penulisan skripsi ini terdiri dari 5 (lima) bab,

|       |                                                                                                                                                                                          |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| BAB 1 | Terdiri dari latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian yang hendak dicapai, manfaat penelitian, metodologi penelitian, ruang lingkup masalah, dan sistematika penulisan skripsi |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|         |                                                                                                                                                                         |
|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| BAB II  | Terdiri dari kajian teoritis yang berkaitan dengan pokok pembahasan mengenai Peran Rupbasan dalam memberikan Perlindungan Hukum terhadap Benda Sitaan Negara.           |
| BAB III | Merupakan pembahasan atas rumusan masalah pertama                                                                                                                       |
| BAB IV  | Merupakan pembahasan atas rumusan masalah kedua                                                                                                                         |
| BAB V   | Penutup. Bab ini merupakan bab terakhir dalam penulisan skripsi yang terdiri dari simpulan hasil penelitian dan saran dari penulis yang bertujuan untuk memberi masukan |

