

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pemerintah Indonesia sebagai pemegang kekuasaan tertinggi atas negara Indonesia harus menjamin hak dan kesejahteraan bagi warga negara Indonesia, salah satunya dalam hal pemenuhan hak milik pribadi, seperti dalam bidang pertanahan, seperti tanah sebagai tempat tinggal, maupun tanah untuk pertanian, perkebunan dan perikanan. Dimana hak setiap orang dalam bidang pertanahan harus dijamin oleh pemerintah Indonesia secara hukum. Pemerintah juga menjamin adanya suatu pengakuan terhadap jaminan dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama dihadapan hukum bagi setiap masyarakat Indonesia, sesuai dengan pasal 28D ayat 1¹. agar hak tersebut dapat dimiliki oleh setiap warga negara Indonesia dengan sepenuhnya tanpa ada tindakan sewenang - wenang dari masyarakat lain maupun pemerintah untuk mengambil hak kepemilikan tersebut.²Salah satu pengaturan mengenai Pendaftaran tanah di Indonesia diatur dalam Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, dalam peraturan tersebut pada pasal 3 yaitu³

“a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak

¹ Pasal 28 D ayat (1) Undang Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang berbunyi

“Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama dihadapan hukum”

² Pasal 28 H ayat (4), Undang Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang berbunyi

“Setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil sewenang wenang oleh siapapun”

³ Pasal 3, Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59

lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang ber-sangkutan.

b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengada-kan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar

c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.”

Dengan adanya peraturan tersebut dapat diketahui tujuan dari pendaftaran tanah secara umum di Indonesia, dan juga dapat dilihat bagaimana pentingnya pendaftaran tanah.

Pada Tahun 2017 untuk meningkatkan kegiatan pendaftaran tanah, dan peningkatan penerbitan sertipikat hak milik bagi warga negara Indonesia, Pemerintah dalam hal ini Kementriaan Agraria Tata Ruang /Kepala Badan Pertanahan Nasional memiliki program yaitu Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap program ini memiliki dasar hukum pelaksanaanya yaitu Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2017 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Dalam peraturan menteri tersebut terdapat tujuan dari Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang terdapat dalam pasal 2 ayat ke (2) yaitu

“Tujuan percepatan pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap adalah untuk percepatan pemberian kepastian hukum dan perlindungan hukum Hak atas Tanah masyarakat secara pasti, sederhana, cepat, lancar, aman, adil, merata dan terbuka serta akuntabel, sehingga dapat meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran masyarakat dan ekonomi negara,serta mengurangi dan mencegah sengketa dan konflik pertanahan.”

Dengan adanya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2017 tentang

Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap tersebut diharapkan dapat meningkatkan kinerja Kantor Pertanahan sebagai Pelaksana Pendaftaran tanah di daerah baik di kota maupun di kabupaten. Di Kabupaten Malang pendaftaran atas tanah menjadi tanggung jawab dan dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Malang, dengan adanya peraturan ini diharapkan dapat mempermudah proses pendaftaran tanah dengan begitu bertambah juga jumlah masyarakat yang memiliki sertipikat hak atas tanah.

Sertipikat tanah dapat berfungsi sebagai bukti otentik atas kepemilikan sebidang tanah yang diakui secara hukum sehingga dapat memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemiliknya serta mengurangi dan mencegah terjadinya sengketa dan konflik pertanahan tersebut sesuai dengan tujuan dari Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang terdapat pada pasal 2 ayat ke(2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2017 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Sertipikat diperlukan karena masih banyak ditemukan masyarakat yang belum mendaftarkan tanahnya, sehingga dengan begitu mempersulit jika akan dilakukan jual beli tanah, dan dapat menimbulkan sengketa tanah, Sertipikat juga dapat berfungsi sebagai pendorong dalam pertumbuhan ekonomi secara umum kepada negara Indonesia, misalkan dengan adanya sertipikat atas suatu bidang tanah maka warga yang kesulitan ekonomi dapat menjual tanahnya dengan aman, selain itu dapat juga sertifikat tanah tersebut dijaminakan untuk modal usaha.

Di Kabupaten Malang penerapan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap ini diperlukan karena Kabupaten Malang adalah salah satu Kabupaten terletak di

Propinsi Jawa Timur dan merupakan Kabupaten yang terluas kedua wilayahnya setelah Kabupaten Banyuwangi dari 38 Kabupaten/ Kota yang ada di Jawa Timur. Hal ini didukung dengan luas wilayahnya 353.486 km² dan jumlah penduduk sesuai Data Pusat Statistik sebanyak 2.544.315 jiwa (tahun 2015) yang tersebar di 33 kecamatan, 378 Desa, 12 Kelurahan⁴, dengan keadaan wilayah yang luas dan jumlah penduduk yang banyak, tentunya kebutuhan terhadap pendaftaran tanah di kabupaten Malang sangatlah perlu untuk diperhatikan, baik tanah yang berfungsi sebagai tempat tinggal, maupun sebagai sumber untuk mata pencaharian seperti pertanian, perkebunan, perikanan, dan peternakan. Tentunya dengan adanya berbagai macam kebutuhan atas tanah tersebut perlu adanya perlindungan atas tanah yang dimiliki oleh setiap masyarakat yang ada di Kabupaten Malang, agar sebidang tanah yang dikuasai oleh setiap masyarakat Kabupaten Malang memiliki dasar hukum kepemilikan yang kuat, dan dapat dikuasai tanpa adanya gangguan maupun permasalahan dengan masyarakat lainnya, untuk itu sebagai upaya untuk melindungi hak milik atas tanah tersebut, setiap masyarakat diwajibkan untuk mendaftarkan tanahnya, agar sebidang tanah tersebut memiliki dasar hukum yang sah.

Selain itu Pentingnya Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Malang juga dapat meningkatkan jumlah penerbitan sertipikat. Berdasarkan sumber data yang diperoleh dari Kantor pertanahan kabupaten Malang sampai dengan bulan Februari tahun 2017, jumlah bidang tanah yang ada di kabupaten adalah 1.144.991 bidang. Akan tetapi untuk tanah yang bersertifikat hanya ada

⁴<http://www.malangkab.go.id/site/read/detail/79/selayang-pandang.html>, diakses 2 Oktober 2017

26,60% dari total bidang tanah yang ada. Selanjutnya berdasarkan pada data yang penulis dapatkan kemampuan dari Kantor pertanahan Kabupaten Malang hanya mampu melaksanakan penerbitan 1.475 sertipikat tanah pertahunnya. Dengan adanya Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap ini diharapkan dapat menambah jumlah penerbitan sertipikat di Kabupaten Malang, hal ini dikarenakan setiap Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap memiliki target yang harus dipenuhi.

Berdasarkan data yang penulis dapatkan dari Kantor pertanahan Kabupaten Malang, Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap sendiri memiliki target nasional pada tahun 2017 yaitu 5 juta sertifikat Hak atas Tanah, selanjutnya pada tahun 2018 target tersebut terus meningkat dengan target penerbitan sertifikat 7 juta atas tanah, dan target pada tahun 2019 yaitu 9 juta sertipikat hak atas tanah. Di provinsi Jawa timur sendiri Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap ini menargetkan penerbitan 412.500 sertifikat Hak Atas Tanah, di Kabupaten Malang ditargetkan dapat menerbitkan 15.500 sertifikat hak atas tanah.

Berdasarkan pengamatan penulis pada saat melakukan penelitian pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap belum terlaksana dengan efektif dan masih menemui banyak kendala, sehingga belum dapat mencapai tujuan seperti pada pasal 2 ayat ke (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2017 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Belumm efektif diakibatkan oleh kendala dari beberapa faktor seperti dari pelaksana yaitu Kantor Pertanahan maupun dari masyarakat Kabupaten Malang.

Berdasarkan pada uraian tersebut, penulis ingin mengetahui sejauh mana pelaksanaan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan

Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2017 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, apakah sudah sesuai dengan ketentuan peraturan dan tujuan yang ingin dicapai atau mendapatkan kendala dalam pelaksanaannya, sehingga penulis dalam penelitian skripsi ini mengambil judul **“Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2017 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Sebagai Upaya Peningkatan Pelayanan Publik”** penulis melakukan penelitian di Kantor Pertanahan Kabupaten Malang.

Untuk membedakan penelitian penulis dengan hasil penelitian sebelumnya berikut ini penulis paparkan tabel orisinalitas penelitian yang memiliki tema yang sama dengan penulis.

Tabel 1.1

Orisinalitas Penelitian Terdahulu

No	Nama Peneliti Asal Instansi dan tahun Penelitian	Judul	Rumusan Masalah
1.	Yuliartha Desi Calenda T., Fakultas Hukum Universitas Brawijaya , 2016	PENDAFTARAN TANAH MELALUI PROGRAM LARASITA SEBAGAI UPAYA PENINGKATAN PELAYANAN PUBLIK BERDASARKAN PP NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH (Studi di Kantor BPN Kabupaten Malang	1. Bagaimana pendaftaran tanah melalui LARASITA sebagai upaya peningkatan pelayanan publik di Kabupaten Malang berdasarkan PP Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran Tanah? 2. Apasajakah kendala yang dihadapi Kantor pertanahan kabupaten Malang dan upaya penyelesaiannya?

2.	Brigel Wibisono Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, 2013	IMPLEMENTASI PERATURAN KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA NOMOR 1 TAHUN 2010 TENTANG STANDAR PELAYANAN DAN PENGATURAN PERTANAHAN TERKAIT BIAYA DAN WAKTU DALAM PELAYANAN KONVERSI HAK ATAS TANAH UNTUK MENINGKATKAN PELAYANAN PUBLIK	1. Faktor-faktor apa saja yang menghambat dan mendukung Implementasi Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan Dan Pengaturan Pertanahan terkait biaya dan waktu dalam pelayanan konversi hak atas tanah? 2. Apa upaya yang dilakukan Kantor Pertanahan Kota Malang untuk menangani hambatan tersebut?
3.	Panggi Qadhermusyam Fakultas Hukum Universitas Brawijaya ,2013	IMPLEMENTASI PASAL 3 JO PASAL 4 UNDANG UNDANG NOMOR 25 TAHUN 2009 TENTANG PELAYANAN PUBLIK TERKAIT DENGAN PENDAFTARAN TANAH DI KOTA MALANG DENGAN PROSES PELAYANAN PUBLIK YANG CEPAT, MURAH DAN TRANSPARAN (studi di Kantor Pertanahan Kota Malang)	1. Bagaimana implementasi pasal 3 jo pasal 4 undang -undang nomor 25 Tahun 2009 tentang pelayanan publik terkait dengan proses pelayanan publik yang cepat, murah dan transparan? 2. Apa hambatan yang dihadapi Kantor Pertanahan kota Malang dalam implementasi pasal 3 jo pasal 4 undang undang nomor 25 tahun 2009 tentang pelayanan publik dan bagaimana solusinya dalam menghadapi hambatan tersebut ?

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimanakah Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 12 tahun 2017 tentang Percepatan Pendaftaran tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Malang?

2. Apa saja kendala yang dihadapi oleh Kantor pertanahan Nasional kabupaten Malang, serta upaya yang diambil untuk mengatasi kendala dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di kabupaten Malang?

C. Tujuan Penelitian

Beberapa tujuan yang ingin dicapai dalam proses penelitian ini adalah :

1. Untuk mendiskripsikan dan menganalisis pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 12 tahun 2017 tentang Percepatan Pendaftaran tanah Sistematis Lengkap di kabupaten Malang
2. Untuk Mengetahui dan Menganalisis kendala yang dihadapi dalam proses pendaftaran tanah melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap serta mengajukan solusi yang dapat dilakukan untuk menyelesaikan kendala tersebut.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberi tambahan pemikiran yang bermanfaat bagi masyarakat pada umumnya, rekan-rekan Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, dan bagi pengembangan ilmu hukum, khususnya pada bidang hukum Administrasi Negara, terutama dalam hal administrasi pertanahan.

2. Manfaat Praktis

- a. Bagi akademisi

Dari hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi semua civitas akademika sebagai bahan untuk merumuskan penelitian lebih lanjut mengenai peningkatan pelayanan publik dalam hal administrasi pertanahan.

b. Bagi Mahasiswa

Memberikan gambaran dan pemahaman yang tentang aplikasi teori, konsep, dan proses manajemen dalam praktek dan sebagai bahan evaluasi tentang pengetahuan yang telah diserap dalam perkuliahan oleh mahasiswa dengan realitas kondisi serta evaluasi yang ada di lapangan. Selain itu sebagai sarana memperluas pengetahuan.

c. Bagi Masyarakat

Dengan adanya penelitian ini diharapkan mampu memberikan pandangan kepada masyarakat mengenai proses pendaftaran hak kepemilikan mereka dibidang pertanahan agar hak tersebut dapat diakui secara hukum melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Malang

d. Bagi Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Malang

Sebagai bahan untuk langkah-langkah yang telah atau sedang diambil oleh instansi terkait dalam mencapai tujuannya dalam penyelenggaraan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap sebagai upaya peningkatan pelayanan Publik dalam hal pendaftaran hak milik atas sebidang tanah.

E. Sitematika Penulisan

BAB I : PENDAHULUAN

Pada bagian pendahuluan ini berisi uraian latarbelakang masalah mengenai pendaftaran tanah melalui program Pendaftaran Sistematis Lengkap , yang dihubungkan dengan konsep pelayanan publik, serta menggambarkan apa saja kesulitan yang dihadapi dalam proses Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Uraian dalam bab ini juga meliputi rumusan masalah,tujuan penelitian,manfaat penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II: KAJIAN PUSTAKA

Pada bab ini diuraikan secara runtut mengenai kajian umum tentang Badan pertanahan sebagai badan yang berwenang meyelenggarakan program Pendaftaran Sistematis Lengkap pendaftaran tanah, tinjauan tentang program Pendaftaran Sistematis Lengkap dan Pelayanan publik.

BAB III : METODE PENELITIAN

Pada bagian metode penelitian ini terdapat jenis penelitian, pendekatan penelitian, data hukum, teknik memperoleh data hukum, teknik analisis data hukum, dan sistematika penulisan

BAB IV: PEMBAHASAN

Pada bab ini di paparkan mengenai rumusan masalah yang telah dibuat oleh penulis, yang berupa cara pembuatan sertifikat tanah melalui proses Pendaftaran Sistematis Lengkap serta hubunganya terhadap peningkatan pelayanan publik, serta kesulitan kesulitan yang ditemukan dalam proses pembuatan sertifikat dan upaya penyelesaiannya.

BAB V : PENUTUP

Dalam bab ini terdiri atas kesimpulan dan saran yang dirangkum dari hasil pembahasan dan analisa pada bab-bab sebelumnya sehingga dapat ditarik kesimpulan serta saran saran berupa upaya untuk memperbaiki proses pendaftaran tanah melalui Pendaftaran Sistematis Lengkap.