

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang Masalah**

Tanah adalah karunia dari Tuhan Yang Maha Esa kepada umat manusia di muka bumi.<sup>1</sup>Tanah diberikan Tuhan untuk dapat menunjang kelangsungan hidup manusia dengan adanya tanah di muka bumi ini tentunya memiliki dampak yang sangat berpengaruh bagi hidup ini.<sup>2</sup> Tanah sendiri dapat digunakan dalam berbagai macam aspek penunjang kehidupan, seperti halnya untuk membuat sebuah tempat tinggal tentunya kita membutuhkan sebuah bidang tanah, tanpa adanya tanah maka kita tidak dapat mendirikan sebuah bangunan.<sup>3</sup> Tanah tidak hanya dapat menjadi penunjang memiliki sebuah tempat tinggal, tetapi juga untuk mendapatkan berbagai bahan makanan. Tanah merupakan salah satu sumber daya alam yang sangat penting bagi kehidupan masyarakat dan Negara.

Masyarakat dalam menjalankan kehidupan tentunya membutuhkan tanah dan juga sama halnya dengan Negara juga sangat membutuhkan tanah, tanpa adanya tanah di muka bumi ini tentunya akan sulit bagi Negara untuk hidup bahkan maju dan berkembang pun tidak akan bisa. Negara dapat terbentuk tentunya membutuhkan berbagai lokasi tanah untuk membangun gedung-gedung dan juga banyak lahan yang akan digunakan untuk berbagai macam kepentingan-kepentingan dan kegiatan-kegiatan Negara. Tanah dapat dimiliki oleh setiap masyarakat dengan adanya bukti yang sah untuk mengakui bahwa

---

<sup>1</sup> Bernhard Limbong, 2012, *Reforma Agraria*, Jakarta: Margaretha Pustaka, h.233.

<sup>2</sup> Boedi Harsono, 2005, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Djambatan, h.474.

<sup>3</sup> Sahnan, 2016, *Hukum Agraria Indonesia*, Malang: Setara Press, h.104.

tanah tersebut adalah miliknya, Negara juga harus memiliki bukti pendaftaran tanah agar dapat diakui bahwa tanah tersebut adalah milik Negara. Pendaftaran tanah tidak terlepas dari sudut pandang administrasi dan hukum baik perdata maupun tata usaha Negara. Sistem Publisitas pendaftaran tanah di Indonesia adalah sistem pendaftaran hak yang mensyaratkan lahirnya hak terlebih dahulu sebelum didaftar. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menjadi landasan dalam hukum pertanahan dan pendaftaran tanah.<sup>4</sup>

Tanah yang sudah terdaftar akan memiliki kepastian hukum yang diakui oleh Negara. Tanah telah berkembang menjadi salah satu simbol kekayaan atau kekuasaan, dengan memiliki tanah yang luas seseorang secara sosiologis ditempatkan pada status sosial tertentu dalam strata masyarakat.<sup>5</sup> Pendaftaran tanah akan menghindari adanya konflik antara pihak satu dengan yang lain atau bahkan antara masyarakat dan Negara. Tanah yang sudah terdaftar maka akan tertulis dengan jelas siapa pemiliknya dan juga tidak dapat dengan mudah diakui kepemilikannya oleh lain pihak.<sup>6</sup> Akta tanah atau yang biasa disebut dengan buku tanah didalamnya terdapat data yuridis dan data fisik. Pendaftaran tanah dijalankan dengan sederhana dan mudah dimengerti oleh masyarakat yang bersangkutan.<sup>7</sup>

---

<sup>4</sup> Bachtiar Effendie, 1993, *Pendaftaran tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksananya*, Bandung: Alumni, h.32.

<sup>5</sup> Muhammad Ilham Arisaputra, 2015, *Reforma Agraria Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika, h.57.

<sup>6</sup> Boedi Harsono, 2003, *Hukum Agraria Indonesia sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksananya*, Jakarta: Djambatan, h.69.

<sup>7</sup> Parlindungan.A.P, 1999, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Bandung: Mandar Maju, h.16.

Pendaftaran tanah merupakan upaya penyesuaian hukum adat yang pada umumnya belum teradministrasi dengan baik. Pendaftaran Tanah tertuang dalam Pasal 4 ayat (10) jo. Pasal 3 huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.<sup>8</sup> Pendaftaran tanah dalam pelaksanaannya terdapat pihak-pihak tertentu yang berwenang mengurus pembuatan buku tanah atau yang biasa di sebut dengan sertifikat tanah. Sertifikat tanah ini hanya dapat dibuat oleh BPN dan juga PPAT, dimana Pejabat Pembuat Akta Tanah ini yang akan menerbitkan surat atau sertifikat tanah, lalu untuk Badan Pertanahan Nasional itu yang membantu masyarakat dan berbagai pihak-pihak untuk dapat mengurus berbagai macam keperluan yang dibutuhkan dalam pembuatan buku tanah atau sertifikat tanah tersebut.<sup>9</sup> Pejabat Pembuat Akta Tanah sangat berhubungan erat dengan Badan Pertanahan Nasional karena tugas dan pekerjaan yang saling bersangkutan.<sup>10</sup>

Masyarakat pada umumnya menyerahkan urusan pembuatan akta tanah tersebut kepada Badan Pertanahan Nasional dengan datang ke kantor BPN lalu petugas BPN itulah yang akan mengurus untuk membuat buku tanah ,tetapi tidak sedikit pula masyarakat-masyarakat yang mengurus sendiri akta tanahnya dan datang ke PPAT dan kantor BPN untuk mengurus. Kehidupan yang sudah modern seperti sekarang ini masih terdapat masyarakat - masyarakat yang belum mengetahui bagaimana cara untuk mendaftarkan

---

<sup>8</sup> Winahyu Erwiningsih dan Fakhriyasa Zalili Sailan,2019, *HukumAgraria Dasar-Dasar dan Penerapannya di Bidang Pertanahan*, Yogyakarta: FH-UII Press, h.175.

<sup>9</sup> Urip Santoso, 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, h. 5.

<sup>10</sup> Muhammad Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, 2008, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Bandung: Mandar Maju, h.138.

tanah miliknya dan juga bagaimana cara mendapatkan sertifikat tanah tersebut.<sup>11</sup> Pemerintah mengadakan program pendaftaran tanah secara bersama atau yang disebut dengan PTSL. Program ini diadakan karena Pemerintah melihat masih banyaknya masyarakat yang belum mempunyai sertifikat tanah. PTSL sendiri memiliki kepanjangan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. PTSL ini dilakukan serentak atau secara bersamaan oleh Pemerintah Indonesia. Pendaftaran PTSL ini dapat mencakup seluruh wilayah Indonesia dalam satu wilayah desa dan atau kelurahan.

Program pemerintah yang disebut dengan PTSL ini dapat memberikan dampak positif bagi seluruh masyarakat dan sangat membantu bagi masyarakat yang belum memiliki sertifikat tanah. Program PTSL ini dilaksanakan dan dibantu oleh petugas-petugas Badan Pertanahan Nasional, yang akan melakukan penyuluhan, pendataan, pengukuran sampai dengan terbuatnya atau terbitnya sebuah sertifikat tanah. Masyarakat hanya perlu mengikuti prosedur-prosedur yang terdapat dalam syarat-syarat untuk mengikuti program Pembuatan Tanah Sistematis Lengkap tersebut. Program PTSL ini tertuang dalam Peraturan Menteri No 12 Tahun 2017 tentang PTSL dan Instruksi Presiden No 6 Tahun 2018.<sup>12</sup> PTSL ini akan terus berjalan guna untuk membantu seluruh masyarakat yang belum memiliki sertifikat atas tanahnya dan menjadi program rutin yang

---

<sup>11</sup> Ali Achmad Chomzah, 2002, *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan I-Pemberian Hak atas Tanah Negara dan Seri Hukum Pertanahan II- Sertipikat dan Permasalahannya*, Jakarta: Prestasi Pustaka, h.122.

<sup>12</sup> Yusnita Rachma, “*Pelayanan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Pangandaran Di Desa Wonoharjo Kecamatan Pangandaran Kabupaten Pangandaran*”, *Jurnal Moderat*, Vol 5, No 4, Pangandaran (2019), h.521, Diakses pada tanggal 26 September 2020 pukul 07.40 WIB.

diberikan Pemerintah kepada Badan Pertanahan Nasional selaku pegawai yang melaksanakan dan juga untuk masyarakat penerima manfaat.<sup>13</sup>

Pelaksanaan program PTSL ini tentu saja tidak berjalan dengan baik baik saja, tetapi ada saja beberapa kendala yang menjadi sedikit hambatan dalam BPN menjalankan program PSTL ini. Hambatan tersebut bisa berasal dari lokasi tanah itu sendiri, lalu bisa juga dari sudut subyeknya yang tidak jelas hal tersebut tentunya akan mempersulit BPN dalam menjalankan tugasnya. Hambatan dalam pelaksanaan PTSL ini harus diberikan solusi dan penanganan guna untuk memberikan kelancaran dalam pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap agar dapat terselesaikan sesuai dengan target yang pemerintah berikan.<sup>14</sup>

Penulis berkeinginan untuk menganalisis dan melakukan studi terhadap Pelaksanaan PTSL (Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap) dengan mengambil objek penelitian di Badan Pertanahan Nasional Kota Purwodadi, Provinsi Jawa Tengah.

Penulis merasa perlu mengetahui berjalannya pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap di desa gunung tumpeng kecamatan karangrayung, karena masih banyaknya masyarakat didesa tersebut yang belum memahami dan juga mengerti bagaimana cara melakukan pendaftaran tanah begitupula mengenai pelaksanaan PTSL.

---

<sup>13</sup> Gusti Ayu Ratih Damayanti, “Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kabupaten Lombok Utara”, Jurnal Kajian Hukum dan Keadilan, Vol 6, No 3, Lombok (2018), h.404, Diakses pada tanggal 26 September 2020 pukul 08.00 WIB.

<sup>14</sup> Nur Utami dan Puji Wulandari, “Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Di BPN Kota Yogyakarta Untuk Mewujudkan Tertib Administrasi Tanah”, Jurnal Pendidikan Kewaraganeeraan dan Hukum, Vol 7, No 7, Yogyakarta (2018), h.740, Diakses pada tanggal 26 September 2020 pukul 08.25 WIB.

Desa gunung tumpeng kecamatan karangrayung merupakan desa yang belum bisa dikatakan maju dikarenakan masyarakatnya masih menjalankan kehidupan seperti jaman dahulu dan belum bisa mengikuti perubahan di jaman yang modern seperti sekarang ini. Masyarakat yang tinggal di daerah tersebut juga sebagian besar sudah berumur lanjut atau lansia, jadi banyak faktor-faktor yang menjadi sebab dari tidak pahamnya masyarakat desa gunung tumpeng kecamatan karangrayung mengenai pendaftaran tanah sistematis lengkap. Penulis juga akan menemukan faktor-faktor yang menjadi penghambat dalam berjalannya Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Desa Gunung Tumpeng Kecamatan Karangrayung. Latar belakang itulah yang menjadikan penulis membuat sebuah judul penelitian yaitu **PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP DI DESA GUNUNG TUMPENG KECAMATAN KARANGRAYUNG.**

## **B. Rumusan Masalah**

1. Bagaimana pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dijalankan di Desa Gunung Tumpeng Kecamatan Karangrayung?
2. Apa saja faktor-faktor penghambat dari Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang dijalankan di Desa Gunung Tumpeng Kecamatan Karangrayung?

## **C. Tujuan Penelitian**

Penulis memiliki tujuan yang hendak dicapai dalam penulisan ini berdasarkan rumusan masalah, yaitu:

1. Tujuan dari penelitian ini untuk mengetahui mengenai pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang dijalankan di Desa Gunung Tumpeng Kecamatan Karangrayung.
2. Tujuan dari penelitian ini untuk mengetahui faktor-faktor apa saja yang menjadi penghambat dari pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Desa Gunung Tumpeng Kecamatan Karangrayung.

#### **D. Manfaat Penelitian**

Penulis memiliki manfaat yang diperoleh dari penelitian dalam penulisan ini berdasarkan rumusan masalah, yaitu:

1. Manfaat Teoritis
  - a. Penelitian ini memberikan informasi mengenai Hukum Administrasi Negara tentang Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) khususnya di Desa Gunung Tumpeng Kecamatan Karangrayung.
  - b. Penelitian ini Memberikan informasi mengenai faktor-faktor apa saja yang menjadi penghambat dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Desa Gunung Tumpeng Kecamatan Karangrayung.
2. Manfaat Praktis
  - a. Bagi Instansi  
Penelitian ini dapat memberikan gambaran tentang pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap di Desa Gunung Tumpeng Kecamatan Karangrayung untuk instansi akademis maupun untuk Pemerintah daerah Purwodadi, Jawa Tengah.

b. Bagi Masyarakat

Penelitian ini memberikan manfaat yang dapat menginformasikan kepada masyarakat khususnya masyarakat di Desa Gunung Tumpeng Kecamatan Karangrayung mengenai Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), sehingga dapat memberikan pengetahuan bagi masyarakat.

c. Bagi Penulis

Penelitian ini akan memberikan manfaat kepada penulis dalam jangka yang panjang, tidak hanya di masa kini tetapi juga di masa yang akan datang.