

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang.

Tanah merupakan suatu faktor yang sangat penting dalam suatu kehidupan masyarakat, terlebih masyarakat Indonesia yang tata kehidupannya masih bercorak agraris dan sebagian besar masyarakatnya menggantungkan hidupnya dari tanah. Tanah sendiri merupakan salah satu modal utama bagi pelaksanaan pembangunan dan sebagai faktor produksi yang sangat penting guna memenuhi kebutuhan masyarakat. Ini berarti tanah memiliki peran yang sangat penting dalam kehidupan manusia baik dalam hidup bermasyarakat maupun kehidupan bernegara. Karena peran penting dari tanah tersebut, maka dalam penggunaan dan pemanfaatannya tidak boleh merugikan kepentingan umum, karena tanah memiliki fungsi sosial.

Pada masa lampau di mana sejarah kepemilikan tanah secara individu hanya mengandalkan kepada ingatan atau keterangan saksi saja. Hal ini tentu saja pasti tidak teliti, karena kita ketahui ingatan setiap orang pasti kabur dan saksi-saksi yang memberikan keterangan tadi tidak selamanya hidup dan dapat dimintai keterangan. Di Indonesia tanah sudah ada sejak dahulu dalam artian hubungan tanah dengan manusia tersebut, namun karena tidak tertulis atau tidak terdaftar hanya secara lisan saja tanah itu di ketahui milik siapa dan batas-batasnya atau setidaknya

satu bidang tanah itu umum mengetahui adalah milik seorang ataupun warisan dari seseorang pada ahli warisnya.¹

Tanah tidak saja berfungsi sebagai *social asset*, tetapi juga berfungsi sebagai *capital asset*. Oleh karena itu, kebijakan hukum yang berkaitan dengan tanah harus dilakukan secara hati-hati. Untuk kondisi sosial budaya dan hukum tanah pada masyarakat Indonesia yang beraneka ragam, kehati-hatian ini perlu dicermati untuk menjaga agar tidak menimbulkan disintegrasi pada Negara Kesatuan Republik Indonesia.²

Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 “Bumi dan air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dimanfaatkan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”. Apabila kemakmuran rakyat sudah tercapai diharapkan dapat memberikan kebahagiaan batin bagi seluruh rakyat Indonesia.

Latar belakang karena diundangkannya UUPA adalah :

1. Karena sebagai akibat dari politik hukum pemerintah jajahan itu, hukum agraria tersebut mempunyai sifat dualisme, yaitu dengan berlakunya peraturan-peraturan dari hukum adat di samping peraturan-peraturan dari dan didasarkan atas hukum barat, hal mana selain menimbulkan berbagai masalah antar golongan yang serba sulit, juga tidak sesuai dengan cita-cita persatuan bangsa.
2. Karena hukum agraria yang berlaku sekarang ini sebagian tersusun berdasarkan tujuan dan sendi-sendi dari pemerintah jajahan, dan

¹ A.P. Parlindungan, 1990, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Bandung, Mandar Maju, hlm. 36.

² Adrian Sutedi, 2008, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta, Sinar Grafika, hlm. 114.

sebagian lainnya lagi dipengaruhi olehnya, hingga bertentangan dengan kepentingan rakyat dan negara di dalam melaksanakan pembangunan semesta dalam rangka menyelesaikan revolusi nasional sekarang ini.

3. Karena bagi rakyat asli, hukum agraria penjajahan itu tidak menjamin kepastian hukum.

Lebih lanjut, tujuan dibentuknya UUPA adalah sebagai berikut :

- 1) Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan di dalam hukum pertanahan.
- 2) Memberikan kepastian hukum mengenai hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.
- 3) Memberikan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional, yang merupakan alat untuk membawakan kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi negara dan rakyat dalam rangka mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur.

Untuk menjamin kepastian hukum, pemerintah mempunyai kewajiban untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia (Pasal 19 ayat (1) UUPA), sedangkan para pemegang hak diwajibkan mendaftarkan hak atas tanahnya setiap terjadi peralihan, penghapusan dan pembebanan dengan hak-hak lain sebagaimana diatur dalam Pasal 23 ayat (1) untuk pemegang Hak Guna Usaha dan Pasal 38 ayat (1) untuk pemegang Hak Guna Bangunan. Sedangkan pendaftarannya

diatur dalam PMA Nomor 1 Tahun 1966 mengenai hak pakai dan hak pengelolaan.

Pasal 19 ayat (1) UUPA mengamanatkan bahwa untuk pendaftaran tanah diatur dengan Peraturan Pemerintah (PP). Peraturan pemerintah tersebut adalah Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah sebagai pengganti Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, maksud dan tujuan dari adanya pendaftaran tanah adalah :

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintahan agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi.³

³ *Ibid.*

Pasal 11 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997, pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah atau Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ini, sedangkan pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah, dan sertifikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian.

Pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pertama kali menurut Pasal 13 ayat (1) PP No 24 Tahun 1997 bisa melalui 2 (dua) cara, yaitu pertama secara sistematis yang meliputi wilayah satu desa atau kelurahan atau sebagainya yang dilakukan atas prakarsa pemerintah. Kedua secara sporadis yaitu pendaftaran bidang-bidang tanah atas permintaan yang berkepentingan.

Pada dasarnya, tujuan pelayanan tanah adalah untuk meningkatkan kesejahteraan rakyat. Dalam mencapai tujuan tersebut, sasaran pemerintah dalam mengelola pertanahan adalah catur tertib pertanahan yaitu tertib hukum pertanahan, tertib administrasi pertanahan, tertib mengelola tanah, serta tertib pemeliharaan tanah dan lingkungan hidup. Catur tertib pertanahan tersebut merupakan tugas yang tidak dapat dilaksanakan

sendiri oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN), tetapi merupakan tugas dan fungsi lintas departemen. Dari keempat tertib pertanahan di atas, salah satu sasaran yang cukup *urgen* adalah menyangkut administrasi pertanahan. Badan Pertanahan Nasional merupakan pelaku utama tercapainya tertib administrasi pertanahan.⁴

Beberapa indikator untuk melihat tingkat keberhasilan pemerintah dalam mewujudkan tertib administrasi pertanahan yaitu :⁵

1. Diketuinya siapa yang memiliki atau menguasai sesuatu bidang tanah, jenis penggunaan tanahnya.
2. Bagaimana hubungan hukum antara bidang tanah dengan yang menguasai tanah.
3. Berapa luas bidang tanah yang dimiliki oleh orang atau badan hukum.
4. Di mana letak tanah tersebut yang dapat dipetakan berdasarkan suatu sistem proyeksi peta yang dipilih sehingga dapat dihindari tumpang tindih sertifikat.
5. Informasi yang disebutkan pada angka 1,2,3, dan 4 di atas dikelola dalam sistem informasi pertanahan yang memadai.
6. Penyimpanan dokumen yang tertib, teratur, dan terjamin keamanannya.
7. Terdapat prosedur tetap yang sederhana, cepat namun akurasinya terjamin.

⁴ *Ibid*, hlm. 165.

⁵ *Ibid*, hlm. 165-166.

LARASITA adalah akronim Layanan Rakyat Untuk Sertifikasi Tanah. Layanan ini mulai diujicobakan di Kantor Pertanahan Kabupaten Karang Anyar, Provinsi Jawa Tengah pada tahun 2006, dan diuji coba lebih lanjut di tiga belas (13) Kabupaten/Kota pada tahun 2007, baik di Jawa maupun luar Jawa untuk memudahkan pelayanan pertanahan dan sertifikasi tanah.

Program LARASITA dijalankan oleh satuan tugas armada dan bermotor dari Kantor Pertanahan setempat untuk melaksanakan semua tugas Kantor Pertanahan dalam wilayah administratif Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, secara *on line* dengan memanfaatkan teknologi mutakhir di bidang pendaftaran tanah, dengan teknologi informasi yang dihubungkan melalui satelit dengan memanfaatkan fasilitas internet dan “*wireless communication system*”.⁶

Program ini sepenuhnya hasil karya Nasional dan sepenuhnya menggunakan anggaran APBN Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. Meski sepenuhnya program Nasional, program ini telah memperoleh pengakuan Bank Dunia dalam memberikan akses masyarakat, terutama masyarakat pedesaan terhadap informasi dan pelayanan pertanahan dan disebutnya dengan “*pioneering mobile land information service*”.

⁶ Sumber: <http://www.bpndki.org>. Diakses Pada Tanggal 26 Mei 2010 Pada Jam 14.53. Lokasi Yogyakarta.

LARASITA yang dikembangkan Badan Pertanahan Nasional diharapkan mampu menghapus praktik percaloan pensertifikatan tanah. LARASITA berguna bagi rakyat karena petugas mendatangi rakyat, menjemput bola, dan menembus daerah yang sulit dijangkau. Program ini juga memadukan teknologi informasi dengan pelayanan petugas Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam bentuk pelayanan mobil (*bergerak*). Dengan LARASITA, masyarakat tidak lagi harus mendatangi Kantor Badan Pertanahan Nasional atau lewat perangkat Desa untuk mengurus sertifikat. Pemohon hanya tinggal menunggu di Kantor Desa/kelurahan sampai datang petugas LARASITA. LARASITA diharapkan dapat menyederhanakan sistem layanan sertifikasi tanah sehingga menjadi cepat, mudah, transparan dengan jaminan kepastian.⁷

Di Daerah Istimewa Yogyakarta, program ini dilakukan di empat Kabupaten yaitu Kabupaten Bantul, Kabupaten Sleman, Kabupaten Kulon Progo, dan Kabupaten Gunung Kidul.

Di Kabupaten Bantul sendiri, Program LARASITA telah mulai disosialisasikan pada awal tahun 2009. Sehubungan dengan hal tersebut, menjadi menarik untuk diadakan penelitian dengan judul “PELAKSANAAN PROGRAM LAYANAN RAKYAT UNTUK SERTIFIKASI TANAH (LARASITA) DALAM PENDAFTARAN TANAH DI KABUPATEN BANTUL”

⁷ Iwan Guntara, *Urus Sertifikasi Tanah Tunggu Saja di Rumah*. www.medanbisnis.com. Online.com. Diakses Pada Tanggal 17 Mei 2010, Jam 09.28. WIB.

B. Perumusan Masalah.

Dalam skiripsi ini penulis akan merumuskan pokok-pokok permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana Pelaksanaan Program LARASITA di Kabupaten Bantul?
2. Apa Kendala-kendala yang dihadapi dalam Pelaksanaan Program LARASITA di Kabupaten Bantul?

C. Tujuan Penelitian.

Adapun tujuan dari penelitian ini yaitu :

1. Untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan program LARASITA di Kabupaten Bantul.
2. Untuk mengetahui kendala-kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan program LARASITA di Kabupaten Bantul.

D. Manfaat Penelitian.

Adapun manfaat atau kegunaan dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Manfaat Teoritis : Menambah pengetahuan serta wawasan dibidang ilmu hukum khususnya Hukum Agraria.
2. Manfaat Praktis : mendapatkan informasi yang lebih jelas dalam realita yang terjadi di masyarakat yang berkaitan dengan pelaksanaan program LARASITA di Kabupaten Bantul.