

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

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

Tanah yang merupakan salah satu kebutuhan yang sangat penting bagi keberlangsungan hidup manusia, dengan semakin meningkatnya populasi penduduk yang mengakibatkan bertambahnya kebutuhan akan tanah yang semakin hari semakin meningkat. Di samping populasi penduduk yang meningkat tentu saja membuat jumlah akan ketersediaan tanah yang semakin sedikit dikarenakan banyaknya pembangunan-pembangunan pemukiman atau kebutuhan lainnya.

Keadaan seperti ini memungkinkan munculnya konflik sengketa pertanahan kondisi tersebut dapat terjadi karena manusia melihat tanah sebagai suatu alat yang memiliki nilai tinggi dan terbatasnya akses bagi masyarakat yang berpenghasilan cukup rendah yang menggantungkan hidupnya pada tanah yang disebabkan faktor guna dari tanah tersebut dapat mendukung segala aspek dari ekonomi, politik dan budaya sehingga menimbulkan konflik antar individu, atau masyarakat dengan masyarakat lainnya. Hal tersebut membuat betapa pentingnya pendaftaran sertifikasi tanah menjadi sangat diperlukan karena jumlah tanah yang semakin sedikit sedangkan pertumbuhan penduduk yang semakin bertambah jumlahnya.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Sumarja, FX, Wiranata Gede AB, 2010, *Hukum Pendaftaran*, Bandar Lampung, Universitas Lampung, hlm. 111

Undang-undang telah mengatur dengan jelas tentang pendaftaran tanah pada Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yaitu didalammnya menjamin atas kepastian hukum hak-hak atas pendaftaran sertifikat tanah. Tujuan untuk memberikan kepastian hukum tersebut terdapat pada Pasal 19 ayat (1) UUPA yang berbunyi : “untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur Peraturan Pemerintah”.

Undang-Undang yang mengatur tentang pendaftaran atau sertifikasi tanah yang ditujukan kepada pemerintah sebagai penguasa terhadap tanah, dari ketentuan tersebut terbitlah kebijakan pemerintah, yaitu berupa Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 yang menjadi hasil dari ketentuan Pasal 19 UUPA yang bertujuan untuk mengurangi terjadinya sengketa tanah, yang kemudian diperbaharui dengan munculnya Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dan kemudian diperbaiki menjadi Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 yang menjelaskan pada Pasal 1 (9) yang berbunyi “ Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang Tanah, Ruang Atas Tanah, Ruang Bawah Tanah, dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang Tanah, Ruang Atas Tanah, Ruang Bawah Tanah yang sudah ada haknya dan

hak milik atas Satuan Rumah Susun Serta hak-hak tertentu yang membebaninya.“<sup>2</sup>

Surat Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 1988 memberikan kewenangan kepada pemerintah membentuk Lembaga non kementerian yang dikarenakan permasalahan pertanahan merupakan masalah yang begitu kompleks sehingga sangat dibutuhkannya Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk melaksanakan kegiatan operasional pendaftaran tanah disetiap daerah. Badan Pertanahan Nasional (BPN) merupakan suatu lembaga yang mengatur atau memadai tentang pendaftaran tanah memiliki kewenangan untuk menjalankan tugas dan fungsinya di bidang pertanahan, meliputi pengaturan, penggunaan dan pendaftaran tanah, menyelesaikan kasus sengketa tanah.<sup>3</sup>

Tingginya kasus sengketa tanah di Indonesia masih banyak yang belum terselesaikan. Motif atau latar belakang dari banyaknya kasus sengketa tanah sangatlah bervariasi, dimulai dari masyarakat yang sudah menyadari bahwa betapa pentingnya hak-haknya, masih banyaknya oknum penyelenggara pendaftaran tanah yang memanfaatkan keadaan untuk mencari keuntungan.

Meningkatnya angka kasus sengketa tanah di Indonesia, tercatat 212 sengketa tanah sepanjang tahun 2022 jika dibandingkan pada tahun 2021 dengan jumlah 207 sengketa tanah, sedangkan pada DKI Jakarta tercatat hingga 2019 terdapat sebanyak 8.959 kasus sengketa tanah yang terjadi yang

---

<sup>2</sup> Ryan Alfii Syahri, "Perlindungan Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah", *Ilmu Hukum Legal Opinion*, Vol.2, No.5, (Mei, 2014), hlm. 3–10.

<sup>3</sup> Meita Djohan Oe, "Tugas Dan Fungsi Badan Pertanahan Nasional Dalam Pendaftaran Tanah", *Pranata Hukum*, Vol.10, No.1, (Januari, 2015), hlm. 63–74.

telah di data oleh BPN dan dari banyaknya kasus di DKI Jakarta khususnya terdapat 18 bidang tanah yang masih bersengketa di Jakarta Timur.<sup>4</sup> Tidak menutup kemungkinan bahwa angka kasus sengketa tanah tersebut akan mengalami kelonjakan, melihat bahwa setiap tahunnya populasi penduduk yang meningkat tentu juga akan menambahnya kebutuhan terhadap tanah, dan tidak menutup kemungkinan akan munculnya permasalahan sengketa tanah yang lebih banyak lagi terkhususnya di wilayah Jakarta Timur.

Tanah yang belum didaftarkan sangatlah beresiko menimbulkan sengketa, dikarenakan dengan mudahnya pihak lain mengklaim tanah tersebut yang di sebabkan tanah itu tidak memiliki surat-surat yang lengkap. Salah satu faktor masyarakat belum mendaftarkan tanahnya karena proses pendaftaran yang belum maksimal disebabkan mungkin saja pegawai Aparatur Sipil Negara (ASN) yang berada didalam lembaga tersebut belum menjalankan tugasnya secara maksimal. Jika dibiarkan terus menerus akan menciptakan budaya yang buruk dalam pelayanan publik artinya lembaga tersebut belum menerapkan asas keprofesionalan dengan baik yang tertera pada Pasal 4 UU Nomor 25 Tahun 2009 tentang Pelayanan Publik, sehingga belum terpeliharanya data fisik ataupun data yuridis dari sebuah tanah. sehingga dapat memungkinkan munculnya kasus sengketa tanah. Sedangkan hal ini jelas tertera pada Pasal 1 (9) Peraturan Pemerintah No.18 Tahun 2021.

---

<sup>4</sup> Pradipta Prabu, 2023, *Konflik Agraria Meningkat Sepanjang 2022, Kemauan Politik Kunci Penyelesaian*, <https://www.kompas.id/baca/humaniora/2023/01/09/konflik-agraria-meningkat-sepanjang-2022-kemauan-politik-jadi-tumpuan-penyelesaian>, (diakses pada tanggal 18 Agustus 2023 pukul 19:30)

Upaya peningkatan kualitas pelayanan publik dengan tujuan untuk menciptakan rasa aman pada proses sertifikasi tanah. Karena hal tersebut di perlukan adanya langkah yang solutif agar meningkatnya kualitas pelayanan publik yang baik, salah satunya dengan menerapkan asas keprofesionalan yang tertera pada Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2009 tentang Pelayanan Publik. Asas keprofesionalan merupakan asas yang mengutamakan profesional dalam pelayanan sesuai kemampuannya dibidangnya masing-masing, memiliki rasa tanggung jawab dan etos kerja yang tinggi. Sehingga terciptanya pelayanan publik yang ideal pada Badan Pertanahan Administrasi Kota Jakarta Timur.<sup>5</sup>

Kementerian ATR/BPN menjelaskan dalam Pasal 94(1) Peraturan Kementerian ATR/BPN Nomor 16 Tahun 2021 bahwa “Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilaksanakan dengan pendaftaran perubahan data fisik dan/atau data yuridis objek pendaftaran tanah yang telah terdaftar dengan mencatatnya di dalam daftar umum sesuai dengan ketentuan di dalam peraturan ini.” Target dari Kementrian ATR/BPN pada tahun 2024 penyusunan peta dasar pertanahan seluruh Indonesia yang diluar wilayah kehutanan sudah 100% selesai yaitu seluas 65.562. 562 Ha. Tetapi pada kenyataanya hingga tahun 2020 baru 37.411.996 Ha , sehingga masih menyisakan 28.150.566 Ha wilayah yang diperlukan untuk segera dilakukan pemetaan yang hasilnya berupa peta dasar pertanahan fungsinya untuk dasar dalam pembuatan peta pendaftaran tanah secara akurat agar tidak adanya sengketa tanah yang terjadi.<sup>6</sup> Dengan ini

---

<sup>5</sup> Gina Nur Aulia dan Beni Hidayat, "Upaya Peningkatan Pelayanan Publik Prima Di Kejaksaan Negeri Sleman", *Unes Law Review*, Vol.5, No.3, (Maret, 2023), hlm. 38.

<sup>6</sup> Winda, Syahdu dkk, 2021, *Potensi Korupsi Pada Layanan Penerbitan Sertifikat Pertanahan Di Kementerian ATR/BPN*, Jakarta, Komisi Pemberantasan Korupsi, hlm. 34-35

maka jelas peran vital Badan Pertanahan Nasional dalam memberikan rasa keamanan pada masyarakat dalam pendaftaran sertifikat tanah serta meningkatkan perlindungan terhadap keaslian data-data sertifikat tersebut sehingga dapat mengurangi sengketa tanah yang masih banyak terjadi. Dengan demikian, penulis tertarik memilih judul: **“PERAN KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA TIMUR TERHADAP KEAMANAN SERTIFIKASI TANAH DI KOTA JAKARTA TIMUR”**.

#### **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang diatas adapun yang menjadi rumusan masalah dalam penulisan ini adalah:

1. Bagaimana peran Kantor Pertanahan Administrasi Kota Jakarta Timur dalam proses sertifikasi tanah?
2. Apa saja kendala atau tantangan yang dihadapi oleh Kantor Pertanahan Administrasi Kota Jakarta Timur dalam memastikan keamanan sertifikasi tanah di wilayah Jakarta Timur?

#### **C. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Menganalisis peran Kantor Pertanahan Administrasi Kota Jakarta Timur dalam proses sertifikasi tanah.
2. Mengidentifikasi kendala atau tantangan yang dihadapi oleh Kantor Pertanahan Administrasi dalam menjaga keamanan sertifikasi tanah.

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

Manfaat Penulisan Hukum ini adalah sebagai berikut:

1. Bagi Masyarakat

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan bagi masyarakat, mengenai Keamanan pada Sertifikasi Tanah.

2. Bagi Pemerintah

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan pertimbangan bagi pemerintah dalam mengambil kebijakan Memberikan solusi dalam memecahkan masalah sosial dimasyarakat. Memberikan masukan dalam menyusun kebijakan di bidang hukum administrasi negara terutama dalam Keamanan Sertifikasi Tanah di Indonesia.