

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah sangat penting bagi kehidupan karena memberikan tempat tinggal dan sarana penghidupan bagi manusia, hak atas tanah dapat diberikan secara bersama-sama atau individual berdasarkan Undang-Undang No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok Agraria atau UUPA. Hak tersebut diberikan, maka individu mempunyai otonomi guna memanfaatkan tanah tersebut untuk tujuan yang berkaitan langsung dengannya sesuai dengan kebutuhannya. Setiap orang mempunyai tanggung jawab untuk memiliki, mengelola, dan merawat tanah.¹

Oleh karena tanah mempunyai tujuan yang strategis, maka tanah harus dikelola dan diatur dengan tujuan mewujudkan tanah untuk kemakmuran rakyat. Hal ini sesuai dengan tugas pengelolaan pertanahan secara menyeluruh yang disebutkan dalam Pasal 6 TAP MPR Nomor IX Tahun 2001, yang mengarahkan seseorang untuk "...melaksanakan pendataan pertanahan.....". Informasi yang dihimpun Pendataan lahan yang berupa pencatatan pada masing-masing bidang tanah dapat dimanfaatkan untuk mengelola lahan guna menjamin kepastian hukum bagi kepentingan pemilik lahan serta menyusun kebijakan dan peraturan. Tanah dan manusia mempunyai keterkaitan yang erat sebab nilai ekonomi tanah di semua bidang kehidupan manusia, termasuk dalam meningkatkan kesejahteraan.

Undang-Undang Pokok Agraria yang berupaya untuk menjaga tanah menyatakan bahwa tanah merupakan anugerah Yang Maha Kuasa dan diatur Negara. Untuk terpeliharanya hubungan hukum antara pemilik tanah dengan tanahnya dengan menerbitkan sertifikat sebagai bukti kepemilikan, maka pemerintah wajib mendaftarkan tanah di seluruh wilayah Indonesia.

Fauizek dkk. (2018) mengutip Dokuchaev (1870) yang mengatakan bahwa Lapisan permukaan bumi yang disebut tanah tersusun dari bahan induk yang telah mengalami pengolahan tambahan sebagai akibat dari perubahan yang disebabkan oleh udara, air, dan berbagai makhluk hidup dan benda mati. Bentuk, susunan, dan hasil dari warna pelapukan menunjukkan seberapa banyak perubahan yang terjadi. Dalam pengertian teknis yang luas, tanah didefinisikan oleh Das (1995) sebagai bahan yang tersusun dari bahan organik yang terurai (partikulat) dan agregat (butir) mineral yang padat dan tidak terikat secara kimia satu sama lain. Cairan dan gas mengisi ruang yang ditinggalkan oleh partikel padat, menemani benda padat tersebut. Hardiyatmo (1992) sebagaimana dikutip oleh Apriliyandi (2017).

¹ Yosi Irawan, "Kepemilikan Hak Atas Tanah Yang Merupakan Harta Bersama," *Lambung Mangkurat Law Journal* 3, no. 1 (2018): 6, <https://doi.org/https://doi.org/10.32801/lamlaj.v3i1.64>.

Berdasarkan ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan hal-hal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air, dan antariksa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, dikuasai sepenuhnya oleh negara. sebagai penyelenggara pemerintahan seluruh rakyat,” bunyi Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang UUPA.

UUPA didasarkan pada anggapan bahwa negara sebagai organisasi kekuasaan tidak perlu dan tidak pantas mengambil peran penguasa guna menggapai tujuan yang tercantum pada Pasal 33 ayat (3) UUD 1945. Pemerintah berperan atas nama seluruh rakyat (bangsa). Menurut pemikiran mendasar tersebut, istilah “dikuasai” dalam konteks ini bukan berarti “dimiliki”, melainkan menggambarkan kekuasaan yang dimiliki Negara sebagai organisasi yang memegang kekuasaan tertinggi bagi seluruh warga negara.²

“Hak atas tanah dapat dicabut demi kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama rakyat, dengan memberikan ganti rugi yang layak dan dengan cara yang patut. ,” menurut pasal 18 UU Nomor 5 tahun 1960 tentang UUPA proses ini diatur dengan peraturan perundang-undangan.

Salah satu tugas penting dan mendasar dalam pengelolaan pertanahan adalah pendaftaran tanah. Oleh karena itu, banyak peraturan perundangan dan pedoman yang ditetapkan berkaitan dengan pendaftaran tanah, namun masih banyak permasalahan dalam pendaftaran tanah. Cara yang dapat diandalkan untuk membuktikan perolehan (keberadaan), pengalihan, pembebanan, dan penghapusan hak atas tanah adalah melalui pendaftaran. PP Nomor 10 Tahun 1961 tentang Tanah/Pendaftaran (PP 10/1961) yang diterbitkan sebagai respon terhadap pelaksanaan pendaftaran tanah sebagaimana disyaratkan dalam Pasal 19, 23, 32, dan 38 UUPA.

Pasal 19, 23, 32, dan 38 UUPA mengatur pendaftaran tanah. Perubahan atas PP Nomor 10 Tahun 1961 menjadi PP Nomor 24 Tahun 1997 memuat peraturan yang mengatur pelaksanaannya. Pertama kali seluruh tanah, objek pendaftaran di seluruh wilayah desa/kelurahan, atau nama-nama didaftarkan secara bersamaan disebut pendaftaran tanah sistematis lengkap. Semua orang sama. Untuk tujuan pendaftaran, hal ini memerlukan pengumpulan dan verifikasi data hukum dan fisik tentang satu atau lebih objek pendaftaran tanah. Pasal 1 ayat 1 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 1 Tahun 2017 selaku Kepala BPN RI.

Sesuai Pasal 19 Ayat (1) UUPA, klausul ini dimaksudkan agar pemerintah dapat mendaftarkan tanah di seluruh Indonesia. Pemilik hak atas tanah berhak mendaftarkan harta

² Urip Santoso, Hukum Agraria : Kajian Komprehensif (Jakarta: Kencana, 2012).

miliknya untuk menerima sertifikat yang berfungsi sebagai dokumen resmi. Sertifikat tersebut berfungsi sebagai dokumentasi kepemilikan dan jaminan hukum yang diberikan negara kepada masyarakat untuk menjamin keberlangsungan kepemilikannya. Identitas atau penguasaan hak atau pokok perkara antara lain berkaitan dengan jaminan kepastian hukum.

Pendaftaran tanah diatur dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, dan Percepatan Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Secara Lengkap diatur dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 35 Tahun 2016 disahkan pada tanggal 9 November Tahun 2016. Pendaftaran tanah ini diatur dengan Pendaftaran Tanah Sistematis. Setiap bidang tanah diatur dengan sistem PTSL, meliputi bidang-bidang tanah tanpa hak atas tanah yang bersifat hak milik dan bukan hak milik. Agar satuan rumah susun yang mempunyai hak lain yang terdaftar dapat dengan cepat mengetahui siapa pemilik hak tersebut, maka Program Pendaftaran Tanah Sistematis Komprehensif berupaya memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemilik hak atas sebidang tanah.

1. Menjamin kemudahan akses terhadap data yang diperlukan bagi semua pihak yang berkepentingan, termasuk pemerintah.
2. Pengelolaan lahan yang terorganisir dengan baik.
3. Menghindari sengketa yang tidak diinginkan.

Untuk menjaga masyarakat yang berkeadilan, harus ada kepastian hukum karena dapat membuat masyarakat dan penegak hukum tidak melakukan pelanggaran hukum. Oleh karena itu, negara harus mampu mengendalikan ketertiban masyarakat melalui penggunaan peraturan hukum. Aturan serupa berlaku untuk Pasal 19 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 mengatur bahwasanya pemerintah harus mendaftarkan tanah di seluruh wilayah Indonesia sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan demi menjamin kepastian hukum. Pendaftaran meliputi hal-hal berikut:

- a) Pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah
- b) Pendaftaran dan peralihan hak atas tanah
- c) Menyajikan dokumentasi yang mengikat secara hukum yang berfungsi sebagai bukti substansi.

Pendaftaran tanah diatur dengan PP Nomor 24 Tahun 1997, dan Percepatan Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Secara Lengkap diatur dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 35 Tahun 2016 yang disahkan pada tanggal 9 November 2016. Proyek Agraria Nasional (Prona) sudah ada sebelum keluarnya Program PTSL. Ada kesamaan antara kedua program ini yaitu program sertifikasi tanah. Program Prona berbeda

karena beberapa desa dalam satu kabupaten dapat dilayani dalam satu anggaran. Sedangkan program PTSL terbatas pada satu desa saja.

Pengetahuan masyarakat umum di Kota Medan masih sangat kurang mengenai pendaftaran hak atas tanah yang dimilikinya. Ada sebagian masyarakat yang belum menyadari pentingnya pendaftaran tanah, ada pula yang sudah menyadarinya namun masih bingung mengenai proses pendaftaran tanah yang mereka miliki. Selain itu, pemerintah juga menerapkan kebijakan pemberian fasilitas dan pengurangan biaya kepada pemegang hak atas tanah karena masih banyak tanah yang belum terdaftar atau bersertifikat. Sesuai dengan Pasal 1 Angka (8) PP No.24 Tahun 1997, proses penyelesaian sertifikat dengan pendaftaran tanah melalui proyek Ajudikasi adalah semacam pendaftaran sistematis.

Sertifikat tanah dikehendaki guna didaftarkan dan diterbitkan oleh pemerintah. Salah satu cara untuk menyatakan tujuan penggunaan pendaftaran tanah adalah melalui sertifikat. Seluruh wilayah Indonesia harus terdaftar tanahnya selaras dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, Pasal 19. Sumber informasi penting mengenai kepemilikan atau penguasaan tanah adalah sertifikat kepemilikan tanah. Pendaftaran tanah diwajibkan oleh pemerintah, dan menerbitkan sertifikat adalah salah satu cara untuk mencapai tujuan tersebut. Seluruh wilayah Indonesia harus mendaftarkan seluruh tanah, sebagaimana diamanatkan oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960. Menurut UU tersebut, Sertifikat kepemilikan tanah yang sah membuktikan kepemilikan atas tanah tersebut. Salah satu dari empat produk yang tercakup dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang juga menjelaskan tentang alasan dan tata cara pendaftaran tanah. Hak pemilik terdaftar, seperti hak sebidang tanah, apartemen, dan properti lainnya, dapat menggunakan sertifikat guna mendapat kepastian dan perlindungan hukum.

Sebagaimana disebutkan dalam ketetapan di atas, tindakan Pemerintah dan kesadaran masyarakat mengenai pendataan pertanahan diperlukan untuk mewujudkan ketertiban administrasi, ketertiban hukum, dan memenuhi kebutuhan masyarakat Indonesia. Identifikasi hak-hak pemilik tanah akan diwujudkan melalui sertifikat hasil proses pendaftaran tanah. Meski demikian, tentu akan ada tantangan dalam penerapannya, mulai dari masyarakat itu sendiri hingga pelaksanaan administratif.

Pemerintah menerapkan kebijakan Proyek PTSL sebagai respon akan rumitnya urusan pendaftaran tanah. Inisiatif ini bertujuan untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat dengan memfasilitasi sertifikasi massal dan penyelesaian administrasi di Kantor Pertanahan. Penulis berencana akan mengangkat permasalahan ini dalam penulisan hukum dengan judul “Tinjauan

Hukum Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) pada Kantor Pertanahan Kabupaten Dairi”.

B. Rumusan Masalah

Adapun yang dapat dirumuskan sebagai suatu permasalahan pada penelitian ini, yaitu :

1. Bagaimana Pengaturan tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Indonesia?
2. Bagaimana Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis lengkap (PTSL) di Kabupaten Dairi?
3. Bagaimana Faktor penghambat masyarakat dairi yang belum mendaftarkan diri untuk program PTSL?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui permasalahan bagian administrasi Program PTSL yang terjadi di Kantor Pertanahan Kabupaten Dairi.
2. Untuk mengetahui Peraturan Pemerintah dalam pelaksanaan administrasi Program PTSL di kantor Pertanahan Kabupaten Dairi terhadap pemilik tanah?
3. Untuk mengetahui sistematis pendaftaran Program Pendaftaran Tanah Secara Lengkap yang terjadi di Kantor Pertanahan Kabupaten Dairi.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian yang hendak didapat dari penelitian ini adalah :

1. Manfaat Teoritis

Memberikan Sumbangsih dalam ilmu pengetahuan terutama dalam kemajuan ilmu hukum yang berkaitan tentang pengaturan administrasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

2. Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi pihak kepemilikan tanah untuk bisa lebih tertib administrasi di bidang Pertanahan.