

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Bumi, air, ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Dalam hal ini, bumi merupakan tanah di wilayah Negara Indonesia dan kekayaan alam yang ada di dalamnya. Negara Indonesia merupakan negara hukum sebagaimana yang disebutkan dalam pasal 1 ayat (3) UUD 1945 perubahan ketiga dengan demikian Negara Indonesia diamanatkan harus menjadi negara hukum. Berikut penjelasan di dalam UUD 1945 bahwa Negara Indonesia berdasarkan atas hukum, tidak berdasarkan pada kekuasaan belaka. Selain itu supremasi hukum yang merupakan salah satu ciri pokok negara hukum yang dimana hukum merupakan posisi tertinggi yang dimana hukum adalah menjadi tujuan untuk melindungi kepentingan rakyat.

Oleh karena itu dalam hal pendaftaran tanah merupakan salah satu contoh perwujudan dari pasal 1 ayat (3) UUD 1945. Pendaftaran tanah ini dilakukan karena untuk menjamin kepastian hak atas tanah yang menjadi dasar utama dalam rangka kepastian hukum kepemilikan tanah, mengingat dengan pendaftaran tanah tersebut dapat terbukti bahwa tanah dapat diketahui pemilik, luas, dan tempat yaitu dengan memiliki sertifikat setelah adanya pendaftaran. Negara dengan bebas mengatur hak atas tanah yang diberikan kepada rakyat yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah. Untuk

menentukan pemegang hak, maka diwajibkan untuk mendaftarkan tanah atau satuan rumah susun yang dimilikinya, ini guna menjamin kepastian hukum pemegang hak dan objek hak.

Adanya kepastian hukum dalam suatu negara menyebabkan adanya upaya pengaturan hukum dalam suatu perundang-undangan yang ditetapkan oleh pemerintah. Sistem hukum yang berlaku terdiri dari peraturan-peraturan yang tidak berdasarkan pada putusan sesaat. Pemberian jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan memerlukan data fisik dan data yuridis. Mengingat arti pentingnya tanah bagi kelangsungan hidup masyarakat maka diperlukan pengaturan yang lengkap dalam hal penggunaan, pemanfaatan, pemilikan dan pembuatan hukum yang berkaitan dengan hal tersebut. Semua ini bertujuan untuk menghindari terjadinya persengketaan tanah baik yang menyangkut pemilikan maupun perbuatan – perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemilikinya.

Pendaftaran tanah untuk pertama kalinya dilakukan untuk tanah-tanah yang belum didaftarkan atau belum pernah disertifikasikan, hal ini sesuai dengan ketentuan PP Nomor 10 Tahun 1961 dan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Maka untuk menjamin kepastian hukum, maka mendaftarkan hak atas tanah merupakan hal yang penting untuk dilakukan. Hal ini dilakukan guna menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah serta pihak lain yang berkepentingan dengan tanah tersebut. Pendaftaran tanah dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berada di wilayah kabupaten/kota.

Pengertian pendaftaran tanah baru diberikan dalam Pasal 1 angka 1 PP No. 24 Tahun 1997, yaitu serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan data fisik dan yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya dan Hak Milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Pemerintah Indonesia melalui BPN ingin memudahkan pendaftaran tanah di Indonesia, agar semua tanah di wilayah Indonesia terjamin kepastiannya, dan dapat menciptakan suatu sistem dimana semua orang dapat mengakses data kepemilikan suatu tanah. Di Indonesia terdapat dua cara pendaftaran tanah pertama kali, yaitu pendaftaran tanah sistematis dan pendaftaran tanah sporadik. Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan. Sedangkan pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual ataupun masal (Sutedi, 2018).

Di Provinsi DKI Jakarta masih banyak bidang tanah yang belum didaftarkan ke Kantor Wilayah Pertanahan Provinsi DKI Jakarta. Namun Kementerian ATR/BPN membuat program pendaftaran tanah secara

sistematik. Program ini sudah menerbitkan sertipikat sebanyak 18.595.942 sertipikat yang tersebar di Indonesia. Berikut ini adalah penerbitan sertipikat di wilayah DKI Jakarta:

Tabel 1.1 Jumlah Penerbitan Sertipikat di DKI Jakarta

Kantor Wilayah	Kantor Pertanahan	Jumlah
Kantor Wilayah Provinsi DKI Jakarta	Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat	362.980 sertipikat
	Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat	117.289 sertipikat
	Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan	338.043 sertipikat
	Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur	369.274 sertipikat
	Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara	252.488 sertipikat

Sumber: *website* Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional

Berdasarkan data yang diperoleh dari *website* Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional terdapat 1.440.074 total penerbitan sertipikat hak atas tanah di wilayah DKI Jakarta per tanggal 31 Desember 2019. Dan penerbitan sertipikat di Jakarta Timur sebanyak 369.274 sertipikat atas tanah per tanggal 1 Januari 2020. Penerbitan sertipikat di wilayah Jakarta Timur menjadi penerbitan paling banyak di bandingkan wilayah DKI Jakarta lainnya.

Pihak Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) memang menargetkan agar seluruh tanah di Jakarta akan memiliki sertipikat. “Diharapkan tahun ini seluruh tanah di Jakarta akan selesai disertipikatkan, kecuali bagi tanah yang masih sengketa, maka selesaikan terlebih dahulu sengketanya, atau yang masih bermasalah maka

belum bisa diterbitkan,” ujar Sofyan A. Djalil, Menteri ATR/BPN dalam keterangan resmi. Wilayah Jakarta Timur merupakan wilayah terluas di Provinsi DKI Jakarta. Pemerintahan Kota Administrasi Jakarta Timur dibagi ke dalam 10 Kecamatan, yaitu Kecamatan Pasar Rebo, Ciracas, Cipayung, Makasar, Kramatjati, Jatinegara, Duren Sawit, Cakung, Pulogadung dan Matraman. Adapun jumlah kelurahan di Kota Administrasi Jakarta Timur adalah 65 kelurahan. Kota Administrasi Jakarta Timur mempunyai luas 188km², dengan wilayah terluas ini maka tidak akan lepas dari konflik-konflik pertanahan. Dalam pelaksanaan pendaftaran tanah banyak hal yang dikeluhkan masyarakat Jakarta Timur, seperti unjuk rasa yang disampaikan pada 18 Juli 2019. Seperti ditayangkan *Fokus Indosiar*, Kamis (18/7/2019), mereka mengeluhkan lambannya proses kepengurusan pendaftaran tanah atau pensertipikatan tanah. Ratusan warga mendatangi Kantor Pertanahan Kota Jakarta Timur, mereka menyampaikan bahwa penangan dalam proses pendaftaran tanah sangat lambat, padahal mereka telah menjalani setiap proses yang ditentukan.

Terdapat aturan jangka waktu dalam proses pendaftaran tanah itu. PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah telah mengatur jangka waktu proses pendaftaran tanah dan dalam standar prosedur pelayanan pendaftaran tanah untuk pertama kali juga mempunyai jangka waktu.

Berdasarkan latar belakang di atas, untuk melaksanakan penelitian dan mengkaji permasalahan mengenai problematika pendaftaran tanah bagi

masyarakat di Indonesia. Peneliti akan melanjutkan penelitian di Kelurahan Pondok Kopi, Jakarta Timur

B. Pertanyaan Penelitian

Berdasarkan latar belakang penelitian diatas maka dapat di ajukan pertanyaan penelitian sebagai berikut:

1. Apa saja problematika pendaftaran tanah di Kelurahan Pondok Kopi, Kota Administrasi Jakarta Timur?
2. Bagaimanakah solusi yang diberikan pemerintah agar masyarakat dapat lebih mudah mendaftarkan tanah yang dimilikinya?
3. Apakah solusi yang diberikan pemerintah dapat mengatasi permasalahan tersebut?

C. Fokus Penelitian

Dari pertanyaan penelitian diatas terlihat begitu luas dan kompleksnya masalah yang ada. Agar lebih fokus dan terarah, perlu adanya fokus penelitian. Adapun masalah yang akan difokuskan pada penelitian ini adalah pendaftaran tanah secara sporadik di Kelurahan Pondok Kopi, Jakarta Timur.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian ini terbagi menjadi dua, yaitu manfaat teoritis dan mafaat secara praktis.

1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran dan pengembangan di bidang Pendidikan Pancasila dan Kewarganegaraan

khususnya pada mata kuliah Hukum Perdata dan Pertanahan yang berkenaan dengan pendaftaran tanah di Indonesia.

2. Manfaat Praktis

- Bagi Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur, sebagai sumbangan pemikiran dalam menoptimalkan pelaksanaan pendaftaran tanah wilayah Jakarta Timur
- Bagi Masyarakat, penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman mengenai pelaksanaan pendaftaran tanah.

