

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

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

Pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, yaitu untuk menciptakan masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Tanah merupakan sumber daya alam non-hayati yang sangat terbatas dan tidak dapat bertambah arealnya serta diperlukan bagi generasi sekarang maupun generasi yang akan datang. Tanah sebagai salah satu unsur yang penting dalam pelaksanaan pembangunan nasional, karena setiap pembangunan baik yang dilakukan oleh masyarakat, perusahaan swasta maupun pemerintah tidak terlepas dari kebutuhan akan tanah sebagai dasar kegiatannya. Arti penting tanah bagi negara dalam mewujudkan kesejahteraan masyarakat sebagaimana dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 bahwa, bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat (Bab XIV Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945).

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau disebut UUPA, merupakan peraturan dasar yang mengatur fungsi bumi, air dan ruang angkasa sesuai dengan kepentingan rakyat Indonesia. Atas dasar ketentuan dalam pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar maka, sebagaimana dalam Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang No 5 Tahun 1960

tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria bumi air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya pada tataran tertinggi dikuasai oleh Negara.

Untuk dapat mewujudkan amanat dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945, Negara memiliki kewenangan dengan menetapkan peraturan perundang-undangan bidang pertanahan. Dalam Pasal 19 ayat (1) Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, merupakan tindak lanjut yang mendasari diadakannya pendaftaran tanah oleh pemerintah untuk menjamin kepastian hukum. Pendaftaran tanah yang bersifat "*rechts-kadaster*" yaitu bertujuan menjamin kepastian hukum. Pemerintah sebagai intruksi sesuai dengan kewenangannya menetapkan kebijakan, pengaturan pengawasan dan pelaksanaan pendaftaran tanah, supaya pendaftaran tanah diadakan di seluruh wilayah Indonesia.

Pendaftaran Tanah dalam ketentuan umum Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang 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 dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya. Dalam ketentuan tersebut pada dasarnya memberikan wewenang kepada pemerintah untuk menyelenggarakan

pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia. Pendaftaran tanah adalah suatu bidang tanah dinyatakan telah terdaftar apabila tanah yang di klaim oleh pemilik telah tercatat dalam buku tanah (Waskito, 2019: 4). Sehingga diadakan pendaftaran tanah mendorong para pemegang hak-hak atas tanah bersangkutan mendaftarkan tanahnya untuk memperoleh surat tanda bukti hak atas tanah yang sah berupa buku tanah atau sertifikat tanah. Terbitnya sertifikat tanah pada akhir pelaksanaan pendaftaran tanah memberikan berbagai manfaat yaitu: 1) sebagai alat bukti kuat atas kepemilikan hak atas tanah; 2) memberikan kejelasan mengenai data fisik dan data yuridis bilamana tanah akan menjadi objek perbuatan hukum; dan 3) terciptanya tertib administrasi pertanahan.

Kemudian, sebagaimana dalam Pasal 5 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah, bahwa pendaftaran tanah di selenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional. Badan Pertanahan Nasional (BPN) menurut Peraturan Presiden No. 48 Tahun 2020 adalah lembaga pemerintah non-kementerian yang mempunyai tugas pemerintahan di bidang pertanahan. Tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional pada prinsipnya bersifat lintas sektoral, karena dalam pelaksanaannya mengedepankan aspek koordinasi, intergrasi dan sinkronisasi antar sektor. Terjalannya koordinasi, integrasi dan sinkronisasi baik dalam lingkungan Badan Pertanahan Nasional maupun dalam hubungan antar instansi pemerintah baik pusat maupun daerah, hal tersebut memungkinkan tercapainya hubungan kerja yang efektif dan efisien.

Pada tanggal 13 Februari 2018 Presiden Republik Indonesia telah resmi menandatangani Instruksi Presiden (Inpres) Nomor 2 Tahun 2018 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di seluruh Wilayah Indonesia. Instruksi Presiden (Inpres) Nomor 2 Tahun 2018 merupakan tindak lanjut pemerintah mencanangkan Program percepatan pendaftaran tanah pada Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap sampai dengan tahun 2025. Program tersebut adalah upaya pemerintah untuk terdaftarnya seluruh bidang tanah di Wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagaimana amanat Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Diterbitkannya Instruksi Presiden Nomor 2 Tahun 2018 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di seluruh wilayah Republik Indonesia, Presiden menginstruksikan kepada 12 Kementerian dan Lembaga, serta Para Gubernur dan Bupati/Walikota untuk mengambil langkah-langkah yang diperlukan dalam rangka pelaksanaan percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Laporan Kinerja Kementerian Agrarian dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional Tahun 2019, hlm. 51). Dengan dukungan dan kerjasama tersebut, diharapkan membantu Badan Pertanahan Nasional menyelenggarakan program pendaftaran tanah sistematis langsung. Selain itu, dengan dibuatnya program percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dapat mempercepat pencapaian target pada tahun 2025, yaitu terdaftarnya bidang tanah di seluruh wilayah Indonesia.

Diketahui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap pada periode tahun 2017 hingga tahun 2019, Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap mampu mendaftarkan kurang lebih 28 juta bidang tanah di seluruh wilayah Indonesia (*Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN RI (atrbtn.go.id)*, diakses pada 29 Januari 2021). Dimulai dengan target 5 juta bidang tanah di tahun 2017, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional dinilai sukses melaksanakan percepatan pendaftaran tanah-tanah milik masyarakat. Oleh karenanya, tingginya partisipasi masyarakat mendaftarkan tanahnya sangat mempengaruhi tercapainya percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap untuk memperoleh kepastian hukum serta terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Peran Badan Pertanahan Nasional mensosialisasikan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap melalui kepanewon dan kelurahan dapat membantu masyarakat dalam meningkatkan efektifitas kegiatan. Sosialisasi mengenai program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap sangat penting sebagai upaya menginformasikan bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan azas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka. Dengan demikian agar tidak terjadi salah paham terkait pelaksanaan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap khususnya terkait biaya. Sebagai contoh di kota Palembang, Fitrianti Agustinda menganggap Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap atau sertifikat tanah gratis oleh Presiden Jokowi dinilai sama sekali tidak mengeluarkan biaya namun, sertifikat yang disebut gratis ini, ternyata masih harus bayar Rp 200 ribu

(<https://palpos.id/2020/01/26/gratis-tapi-masih-harus-bayar-rp-200-ribu/>,

diakses pada 29 Januari 2021). fakta tersebut menunjukkan bahwa masih ada kesalahpahaman mengenai biaya program pendaftaran tanah Sistematis Lengkap.

Sebagaimana tertuang dalam diktum kesembilan Keputusan Bersama Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional, Menteri Dalam Negeri, Menteri Desa, Pembangunan Daerah Tertinggal dan Transmigrasi Nomor: 25/SKB/V/2017, Nomor: 590-3167A Tahun 2017, Nomor: 34 Tahun 2017 tentang Pembiayaan Persiapan Pendaftaran Tanah Sistematis (SKB 3 Menteri Tahun 2017). “Dalam hal biaya persiapan pendaftaran tanah sistematis tidak dianggarkan dalam anggaran pendapatan dan belanja daerah (APBD) sebagaimana dimaksud dalam diktum ketiga, menteri dalam negeri memerintahkan bupati/walikota untuk membuat peraturan bupati/walikota bahwa biaya tersebut dibebankan kepada masyarakat”. Berdasarkan ketentuan tersebut, Pemerintah tidak membebaskan seluruh biaya pendaftaran tanah yang menjadi kewajiban pemohon pendaftaran tanah. Adapun biaya yang dibebankan kepada masyarakat merupakan biaya Pembebasan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB). Meskipun terdapat biaya yang di bebankan kepada masyarakat, pembiayaan tersebut telah dilakukan pemberian pengurangan dan keringan, sehingga biaya yang di bebankan kepada masyarakat menjadi lebih terjangkau. Sebagaimana disebutkan dalam konsideran Surat Keputusan Bersama 3 Menteri Tahun 2017,

hal tersebut dilakukan dalam rangka penyeragaman pembiayaan persiapan pendaftaran tanah sistematis lengkap.

Program pendaftaran tanah sistematis lengkap pada faktanya memberikan manfaat bagi banyak masyarakat dalam memperoleh jaminan kepastian hukum atas tanah miliknya. Salah satunya diungkapkan oleh Hasaming warga masyarakat Desa Bua, Kecamatan Tellulimpoe, Kabupaten Sinjai, dirinya sangat bersyukur mendapatkan sertifikat tanah melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, menurutnya program ini tidak membutuhkan waktu yang lama dan tidak dipungut biaya kecuali hanya untuk biaya administrasi tertuang dalam keputusan SKB 3 Menteri Nomor 25 Tahun 2017 (<https://www.sinjaikab.go.id/v4/2020/11/24/warga-bersyukur-dapat-sertifikat-tanah-gratis/>, diakses pada 1 Februari 2021). Disatu sisi, banyak terjadi permasalahan khususnya ketidaksesuaian antara beban biaya yang dikeluarkan masyarakat dengan besaran biaya yang telah ditentukan dalam SKB 3 Menteri Nomor 25 Tahun 2017 untuk pembiayaan pelaksanaan program pendaftaran tanah Sistematis lengkap. Ketidaksesuaian nilai biaya tersebut terjadi karena adanya oknum yang memanfaatkan pelaksanaan program pendaftaran tanah Sistematis lengkap untuk melakukan pungutan liar.

Pungutan liar merupakan adanya pemberian sesuatu baik berupa uang maupun benda serta fasilitas tertentu terhadap oknum-oknum pemerintah maupun oknum yang bernaung dibawah suatu organisasi atau kelompok secara langsung, dengan adanya tujuan tertentu yang tidak dilandasi suatu aturan legal yang mengaturnya (Ibrahim Hot, 2017: 9). Di Indonesia pungutan liar indetik

terjadi terutama di dalam instansi pemerintahan, organisasi atau dalam kelompok yang sifatnya pelayanan publik. sebagai contoh praktek pungutan liar yang dialami oleh 177 warga yang mengikuti program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Kendal. Salah satunya Muallim, warga Dukuh Lomansari, Desa Gempolsewu, Kecamatan Rowosari, Kabupaten Kendal mengakui ditarik biaya oleh oknum panitia PTSL sebesar Rp 975 ribu hingga Rp 1 juta, bahkan Muallim tidak mengetahui apakah hal itu termasuk pungli atau tidak. (<https://radarsemarang.jawapos.com/berita/hukum-dan-kriminal/2020/08/13/warga-ditarik-oknum-panitia-ptsl-rp-975-ribu-hingga-rp-1-juta/>, diakses pada 1 Februari 2021). Penarikan biaya oleh oknum panitia Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap seringkali alasannya diperuntukan untuk biaya administrasi dan biaya penyuluhan. Selain itu, praktek pungutan liar pada program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap juga dialami Warga Kelurahan Monggol, Kepanewon Saptosari, kabupaten Gunung Kidul. Praktek tersebut diketahui karena adanya ketidaksesuaian antara kuitansi besaran biaya yang harus dibayarkan dengan biaya yang ditetapkan hingga sebesar Rp. 600.000 (<https://yogya.inews.id/berita/urus-sertifikat-tanah-warga-di-gunungkidul-dipungut-rp600-000>, diakses pada 1 Februari 2021).

Fakta-fakta tersebut di atas, menunjukkan terdapat dugaan praktek pungutan liar pada program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap karena adanya ketidakjelasan serta ketidaksesuaian sebagaimana tertuang dalam diktum ketujuh Keputusan Bersama Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional, Menteri Dalam Negeri, Menteri Desa,

Pembangunan Daerah Tertinggal dan Transmigrasi Nomor: 25/SKB/V/2017, Nomor: 590-3167A Tahun 2017, Nomor: 34 Tahun 2017 tentang Pembiayaan Persiapan Pendaftaran Tanah Sistematis. Disebutkan bahwa besaran biaya yang di perlukan untuk pelaksanaan terbagi atas lima kategori yaitu sebagai berikut:

1. Kategori I. (Provinsi Papua, Provinsi Papua Barat, Provinsi Maluku, Provinsi Maluku Utara, dan Provinsi Nusa Tenggara Timur) sebesar Rp 450.000,00
2. Kategori II. (Provinsi Kepulauan Riau, Provinsi Bangka Belitung, Provinsi Sulawesi Tengah, Provinsi Sulawesi Utara, Provinsi Sulawesi Tenggara, Provinsi Nusa Tenggara Barat) sebesar Rp 350.000,00
3. Kategori III. (Provinsi Gorontalo, Provinsi Sulawesi Barat, Provinsi Sulawesi Selatan, Provinsi Kalimantan Tengah Provinsi Kalimantan Barat, Provinsi Sumatera Utara, Provinsi Aceh, Provinsi Sumatera Barat, Provinsi Kalimantan Timur) sebesar Rp 250.000,00
4. Kategori IV. (Provinsi Riau, Provinsi Jambi, Provinsi Sumatera Selatan, Provinsi Lampung, Provinsi Bengkulu, Provinsi Kalimantan Selatan) sebesar Rp 200.000,00.
5. Kategori V. (Jawa dan Bali) sebesar Rp 150.000,00.

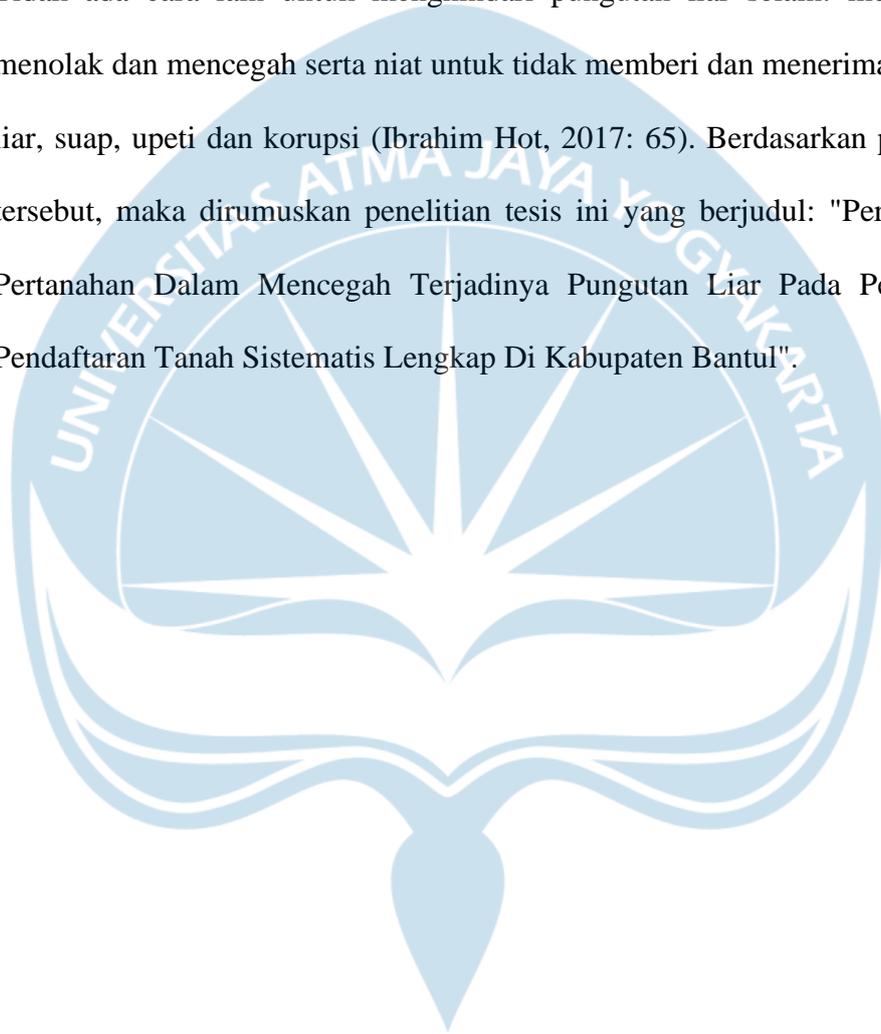
Besaran biaya sebagaimana disebutkan di atas, penetapan biaya tersebut dimaksudkan untuk kegiatan penyiapan dokumen, kegiatan pengadaan patok dan meterai serta kegiatan operasional petugas kelurahan/desa. Sedangkan untuk pembagian kategori ditetapkan sesuai dengan wilayah kegiatan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Dalam hal ini, perbedaan wilayah pada Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap menentukan besaran biaya oprasional kegiatan yang dibutuhkan. Oleh sebab itu, besaran biaya diatur berdasarkan SKB 3 Menteri Nomor 25 Tahun 2017 tentang Pembiayaan Persiapan Pendaftaran Tanah Sistematis, tujuannya adalah peyeragaman pembiayaan supaya biaya terjangkau bagi masyarakat. sehingga, dari beberapa contoh kasus di atas yaitu penarikan biaya yang tidak sesuai sebagaimana

tertuang dalam SKB 3 Menteri Nomor 25 Tahun 2017, merupakan bagian dari adanya pungutan liar pada program Pendaftaran Tanah Sistematis lengkap.

Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dilaksanakan di seluruh Wilayah Republik Indonesia termasuk di Kabupaten Bantul. Diketahui target sertifikasi tanah melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Bantul seluruhnya kurang lebih sejumlah 170 ribu bidang tanah yang tersebar di 17 kecamatan (<https://www.antaranews.com/berita/876514/bantul-upayakan-seluruh-bidang-tanah-tersertifikasi-hingga-2021>, diakses pada tanggal 2 Februari 2021). Program sertifikasi tanah melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis lengkap di Kabupaten Bantul sudah dimulai sejak tahun 2017 hingga tahun 2020. Berdasarkan data vertikal Badan Pertanahan Nasional, realisasi program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Bantul sejak tahun 2017 hingga tahun 2020 jumlahnya telah mencapai 140.406 bidang ([http://bappeda.jogjaprov.go.id/dataku/data\\_dasar/index/561-realisasi-program-ptsl-diy?id\\_skpd=30](http://bappeda.jogjaprov.go.id/dataku/data_dasar/index/561-realisasi-program-ptsl-diy?id_skpd=30), diakses pada tanggal 2 Februari 2021). Program sertifikasi tanah melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis lengkap di Kabupaten Bantul 82,59% sudah terealisasi.

Pencapaian tersebut tentunya tidak terlepas dari peran kantor pertanahan Kabupaten Bantul sebagai penyelenggara program Pendaftaran Tanah Sistematis lengkap. Sebab, pada pelaksanaan program Pendaftaran Tanah Sistematis lengkap sangat mungkin terjadi kendala baik teknis ataupun non-teknis. Salah satu kendala yang indetik terjadi di wilayah instansi

pemerintahan, organisasi atau dalam kelompok yang sifatnya pelayanan publik adalah praktek pungutan liar. Praktek pungutan liar pada kenyataanya banyak terjadi pada program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di berbagai daerah. Tidak ada cara lain untuk menghindari pungutan liar selain: menghindari, menolak dan mencegah serta niat untuk tidak memberi dan menerima pungutan liar, suap, upeti dan korupsi (Ibrahim Hot, 2017: 65). Berdasarkan pemaparan tersebut, maka dirumuskan penelitian tesis ini yang berjudul: "Peran Kantor Pertanahan Dalam Mencegah Terjadinya Pungutan Liar Pada Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kabupaten Bantul".



## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan pemaparan latar belakang masalah di atas dapat dirumuskan dua permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana peran Kantor Pertanahan dalam mencegah terjadinya pungutan liar pada pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di kabupaten Bantul?
2. Apakah kendala yang dihadapi dan solusi dalam mencegah terjadinya pungutan liar pada pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap tersebut?

## **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah yang telah dipaparkan maka penelitian ini bertujuan untuk:

1. Untuk mengetahui dan Mengkaji peran Kantor Pertanahan dalam mencegah terjadinya pungutan liar pada pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di kabupaten Bantul.
2. Untuk mengetahui dan Mengkaji kendala yang dihadapi dan solusi dalam mencegah terjadinya pungutan liar pada pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

## D. Manfaat Penelitian

Hasil Penelitian dan penulisan ini diharapkan dapat berguna baik secara teoritis maupun secara praktis.

### 1. Manfaat Teoritis

- a. Penelitian ini diharapkan dapat memberi kontribusi terhadap perkembangan ilmu hukum pada umumnya dan bidang hukum pertanahan pada khususnya.
- b. Penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan rujukan untuk kajian-kajian ilmiah selanjutnya.

### 2. Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan bermanfaat dan memberi sumbangan pemikiran dan solusi bagi para praktisi dalam bidang pendaftaran tanah:

- a. Kementerian Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional, hasil penelitian diharapkan dapat digunakan sebagai bahan masukan bagi penyelenggaraan kesejahteraan rakyat dalam mewujudkan kepastian hukum.
- b. Bagi lembaga Badan Pertanahan Nasional, penulisan ini diharapkan dapat menjadi bahan evaluasi ataupun bahan kajian terkait dengan peran Badan Pertanahan Nasional di bidang pendaftaran tanah.
- c. Lembaga-lembaga dalam masyarakat, antara lain Rukun Tetangga (RT), Rukun Warga (RW), Pemerintah Desa, Badan Permusyawaratan Desa (BPD), dan Lembaga Pemberdayaan Masyarakat Desa (LPMD) agar dapat turut serta dalam pembangunan yang dilaksanakan oleh

pemerintah sekaligus sebagai lembaga yang mewakili kepentingan warga masyarakat dengan benar sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

- d. Bagi masyarakat, penulisan ini diharapkan dapat menjadi sumber informasi yang menambah pengetahuan dan wawasan masyarakat terkait dengan kinerja Badan Pertanahan Nasional dalam menjalankan tugasnya pada pendaftaran tanah sistematis lengkap.
- e. Kalangan Akademisi: hasil penelitian diharapkan bisa menjadi bahan kajian untuk menghasilkan teori dan mengkaji teori mengenai pencegahan praktek pungutan liar.

#### **E. Keaslian Penelitian**

Berdasarkan penelusuran untuk mencari penelitian yang sama dengan yang diteliti, maka penulis menyatakan bahwa sebelumnya tidak ditemukan penelitian yang serupa. Sehingga dapat disimpulkan bahwa penelitian yang berjudul “Peran Kantor Pertanahan Dalam Mencegah Terjadinya Pungutan Liar Pada Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kabupaten Bantul” merupakan karya asli dan bukan plagiasi. Namun, peneliti menemukan tiga tesis sebelumnya yang memiliki kesamaan tema, tetapi permasalahan berbeda. Adapun tesis-tesis tersebut adalah sebagai berikut.

1. Amin Handoko, Nomor Mahasiswa: B4B008014, Program Pascasarjana Program Studi Magister Kenotarian 2010 Universitas Diponegoro Semarang. Tesis yang diteliti berjudul “Peranan Kantor Pertanahan

Kabupaten Demak Dalam Upaya Meningkatkan Pendaftaran Hak Atas Tanah”.

Rumusan masalah yang diangkat dalam tesis ini adalah bagaimana peranan Kantor Pertanahan Kabupaten Demak dalam upaya meningkatkan pendaftaran hak atas tanah, dan Mengapa tingkat pendaftaran hak atas tanah di Wilayah Kabupaten Demak sampai saat ini masih rendah, serta Upaya yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan untuk mengatasi minimnya pendaftaran tanah di Kabupaten Demak?

Hasil penelitian tesis tersebut terdapat tiga inti pokok pertama, peranan Kantor Pertanahan yaitu sebagai garda terdepan dalam pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah dan upaya yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Demak dalam upaya meningkatkan pendaftaran hak atas tanah, yaitu dengan meningkatkan pelayanan secara optimal di bidang pertanahan kepada masyarakat guna mendorong dan membangkitkan minat masyarakat, selain itu juga untuk mempercepat pensertipikatan dikeluarkan kebijakan melalui program pensertipikatan secara massal, seperti Prona, Proda, PSM atau SMS, dan PPAN, sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah R.I. Nomor 24 Tahun 1997, Jo. Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997. Kedua, penyebab minimnya pendaftaran hak atas tanah yaitu rendahnya kesadaran hukum masyarakat, masih mahalnya biaya pengurusan sertipikat, prosedur birokrasi yang berbelit-belit dan memerlukan waktu lama. Ketiga, upaya yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Demak dalam

upaya mengatasi minimnya pendaftaran tanah komputerisasi Kantor Pertanahan, program Larasita dan penyuluhan hukum.

2. Iwan Indra Kurniawan, Nomor Mahasiswa: 01656170053, Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan Jakarta 2019. Tesis yang diteliti tentang “Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Ptls) Di Kota Samarinda Ditinjau Dari Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018”.

Rumusan masalah yang diangkat dalam tesis ini adalah bagaimana Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kota Samarinda ditinjau dari Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018, dan apa hambatan dan solusi terkait Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kota Samarinda ditinjau dari Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018?

Hasil penelitian tesis ini bahwa PTSL di Kota Samarinda berhasil menerbitkan seluruh target sertipikat sebanyak 10.500 sertipikat pada bidang tanah yang termasuk kluster 1 (satu). Namun, tidak tersedia data bidang tanah yang termasuk kluster 2 (dua), 3 (tiga) dan 4 (empat). Hambatan PTSL berasal dari internal organisasi dan regulasi PTSL itu sendiri yang tidak sejalan dengan peraturan yang lebih tinggi. Terpenuhinya seluruh target penerbitan sertipikat justru belum berhasil mencapai tujuan PTSL sebagaimana amanat Permen ATR/ BPN No 6/ 2018 Tentang PTSL

karena masih menyisakan potensi terjadinya sengketa dibidang pertanahan dan masih perlu dilakukan harmonisasi peraturan untuk menjamin kepastian dan perlindungan bagi masyarakat peserta PTSL dan petugas pelaksana PTSL.

3. Zulfikar, Nomor Mahasiswa: 177011181 /M.Kn , Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara 2019. Tesis yang diteliti tentang “Analisis Yuridis Terhadap Munculnya Penyimpangan Hukum Dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Ptl)”.

Rumusan masalah yang diangkat dalam tesis ini adalah Apakah yang akan menjadi penyimpangan hukum dalam kegiatan pendaftaran tanah sistematis lengkap yang dilakukan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional No. 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, dan Bagaimanakah kekuatan hukum pembuktian sertipikat hak atas tanah yang diterbitkan melalui kegiatan pendaftaran tanah sistematis lengkap, serta Bagaimanakah upaya penyelesaian terhadap penyimpangan hukum yang terjadi dalam kegiatan pendaftaran tanah sistematis lengkap?

Hasil penelitian tesis tersebut terdapat empat inti pokok kesimpulan yakni, pertama, terdapat penyimpangan hukum yang terjadi dalam kegiatan PTSL yakni pertama, kebijakan Pajak Penghasilan (PPh) dan Bea Perolehan Hat atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Terhutang. Kedua PTSL mengabaikan prinsip Absente. Ketiga, terdapatnya perbedaan mengenai aturan jangka waktu dalam pelaksanaan proses pengumuman data yuridis

dan data fisik antara PP No. 24/1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan Permen ATR/BPN No. 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Keempat, bukti penguasaan tanah lemah. Kekuatan hukum sertifikat tanah PTSL bersifat sebagai tanda bukti hak yang terkuat sedangkan upaya penyelesaian terhadap penyimpangan yang terjadi dalam kegiatan PTSL dapat ditempuh dengan merubah regulasi atau dengan meningkatkan dasar hukum bagi kegiatan pendaftaran tanah sistematis lengkap.

#### **F. Batasan Konsep**

Konsep adalah pernyataan abstraksi yang digeneralisasikan dan hal-hal yang khusus (Ishaq, 2017: 13). Kerangka konseptual dipergunakan untuk menjadi dasar penelitian. (Bachtiar, 2018 :60). Fungsi konsep dalam penelitian adalah untuk menghubungkan abstraksi yang menjadi dasar dengan realitas. Batasan konsep yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Peran dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) memiliki arti sesuatu yang dimainkan atau dijalankan (Kamus Besar Bahasa Indonesia Edisi keempat: 2013). Dalam penelitian ini, peran yang dimaksud adalah Peran Kantor Pertanahan dalam Mencegah Pungutan Liar Pada Pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis lengkap di Kabupaten Bantul.
2. Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Presiden No. 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional adalah lembaga Pemerintah Non Kementerian yang melaksanakan tugas di bidang pertanahan.

3. Mencegah dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) adalah menahan agar sesuatu tidak terjadi (Kamus Besar Bahasa Indonesia Edisi keempat: 2013).
4. Pungutan Liar adalah pungutan yang dilakukan oleh dan untuk kepentingan pribadi oknum petugas dan atau bertujuan kepentingan tertentu individu masyarakat, terhadap uang Negara dan atau anggota masyarakat, yang dipungut secara tidak syah (tidak memenuhi syarat formil maupun materiil) dan atau melawan hukum (hukum pidana) (Soedjono, 1983:36).
5. Pendaftaran tanah sistematis lengkap 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 dan satuan rumah susun, termasuk pemberian tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya, dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya (Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap).

## G. Sistematika Penulisan

### BAB I : PENDAHULUAN

Bagian ini berisi tentang uraian latar belakang masalah, rumusan masalah, batasan masalah, keaslian penelitian, manfaat penelitian tujuan penelitian dan sistematika penulisan.

### BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Bagian ini berisi tentang uraian penjelasan-penjelasan mengenai konsep judul. Penjelasan konsep judul dibagi dua. *Pertama* membahas peran kantor pertanahan dalam mencegah pungutan liar. *Kedua*, membahas pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap di Kabupaten Bantul.

### BAB III : METODE PENELITIAN

Bagian ini berisi tentang uraian jenis penelitian, bahan/materi/data yang telah dikumpulkan, alat, lokasi, populasi dan sampling, langkah-langkah penelitian, metode analisis dan penarikan kesimpulan.

### BAB IV : PEMBAHASAN

Bagian ini berisi pemaparan dan pembahasan hasil penelitian yaitu:

1. Peran kantor pertanahan dalam mencegah terjadinya pungutan liar pada pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap di Kabupaten Bantul.

2. Kendala dan solusi oleh kantor pertanahan dalam mencegah terjadinya pungutan liar pada pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap di Kabupaten Bantul.
3. Alternatif dalam mencegah terjadinya pungutan liar pada pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap

## BAB V : PENUTUP

Penutup merupakan bagian akhir dari pembahasan hasil penelitian. Bagian ini berisi tentang kesimpulan yang merupakan jawaban rumusan masalah dalam penelitian ini yaitu peran kantor pertanahan dalam mencegah terjadinya pungutan liar pada pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap di Kabupaten Bantul. Selain itu pada bagian penutup juga memaparkan saran kepada beberapa pihak terkait.