

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Tanah merupakan kebutuhan mendasar bagi kehidupan manusia. Tanah dari tahun ke tahun memiliki fungsi dan nilai ekonomis yang tinggi, dapat terlihat dari semakin meningkatnya transaksi jual beli tanah di berbagai wilayah. Setiap warga Negara Indonesia mempunyai hak yang sama dalam memperoleh hak atas tanah untuk mendapatkan manfaatnya. Hal ini sesuai dengan penjelasan umum Pasal 9 ayat (2) UUPA, yang menyatakan :

*“Tiap-tiap warga-negara Indonesia, baik laki-laki maupun wanita mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh sesuatu hak atas tanah serta untuk mendapat manfaat dari hasilnya, baik bagi diri sendiri maupun keluarganya. “*

Kebutuhan akan tanah merupakan kebutuhan primer bagi kelangsungan hidup manusia saat ini. Tanah merupakan barang yang mewah, karena setiap orang membutuhkan tanah untuk tempat tinggal, tempat usaha, bahkan untuk investasi jangka panjang. Berkaitan dengan bertambahnya penduduk menyebabkan nilai tanah itu sendiri menjadi lebih tinggi maka dapat dikategorikan tanah menjadi barang mewah saat ini.

Di lain sisi, semakin meningkatnya pertambahan penduduk berbanding terbalik dengan jumlah lahan atau tanah yang ada. Hal ini merupakan salah satu faktor mahalnya harga tanah saat ini. Semakin pentingnya nilai tanah maka perkembangan jual beli tanah juga semakin meningkat. Meningkatnya transaksi jual beli bukanlah tanpa masalah. Mulai dari permintaan pendaftar tanah yang banyak, sengketa batas tanah / wilayah, bahkan adanya sertipikat ganda.

Masalah tanah merupakan sesuatu yang sangat kompleks sebab menyangkut banyak aspek kehidupan masyarakat. Mulai dari aspek sosial, ekonomi, budaya dan agama. Upaya yang memungkinkan untuk mengantisipasi masalah ini adalah dengan memberikan kepastian hukum kepada yang berhak atas tanah. Untuk itu diperlukan adanya perencanaan, penatagunaan tanah, pengaturan penguasaan tanah, peningkatan pengurusan hak –hak tanah, penyediaan peta –

peta pendaftaran tanah dan pengukuran, pemetaan dan pelaksanaan pendaftaran tanah, sehingga penggunaan tanah dapat optimal dan seimbang.

Badan Pertanahan Nasional (BPN) selaku badan pemerintahan yang bertugas di bidang pertanahan bukan tidak mengetahui masalah - masalah tersebut. Akan tetapi keterbatasan personil / pegawai dan banyaknya pendaftar tanah menyebabkan data pertanahan mengalami perkembangan yang sangat pesat. Seiring cepatnya data yang masuk ke Kantor Pertanahan, tetapi tidak diimbangi dengan fasilitas dan tenaga yang memadai oleh karena itu munculah kesalahan-kesalahan data. Mulai dari batas wilayah yang tidak sesuai, kesalahan pengukuran, tumpang tindih wilayah, bahkan munculnya sertipikat ganda.

Melihat banyaknya masalah pertanahan yang terjadi, Badan Pertanahan Nasional mulai melakukan antisipasi terhadap masalah yang timbul. Hal ini ditindaklanjuti dengan dibentuknya Pusat Data dan Informasi Pertanahan (Pusdatin), sesuai dengan Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006. Adapun tugas dari Pusdatin adalah melaksanakan pengumpulan, pengolahan, penyajian data dan informasi pertanahan serta membangun dan mengembangkan Sistem Informasi Pertanahan dan Manajemen Pertanahan Nasional (SIMTANAS).

Dalam pelaksanaannya, Badan Pertanahan Nasional bersama dengan Pusdatin membuat atau menyiapkan aplikasi data tekstual dan data spasial dalam pelayanan pendaftaran tanah, yang dihubungkan dengan *e-government*, *e-commerce* dan *e-payment*. Ketentuan ini dijadikan sebagai landasan bagi Badan Pertanahan Nasional dalam menyiapkan sistem elektronik dalam penggunaan sistem komputer secara luas yang mencakup perangkat keras, perangkat lunak dan jaringan komunikasi. Maka dibuatlah sistem KKP (Komputerisasi Kantor Pertanahan), yaitu sistem pelayanan pertanahan yang telah terkomputerisasi, sehingga data tentang bidang tanah baik tekstual maupun spasialnya dapat terintegrasi dengan baik. KKP dilaksanakan dengan tujuan untuk pemeliharaan data tekstual maupun spasial dan monitoring pelayanan pertanahan.

Seiring berkembangnya teknologi informasi, aplikasi KKP mulai coba dikembangkan oleh Pusdatin menjadi aplikasi yang dapat menginventarisasi data spasial pertanahan secara digital. Maka pada tahun 2011 Pusdatin membuat aplikasi GeoKKP. Pada dasarnya GeoKKP hampir sama dengan KKP, hanya saja

dalam GeoKKP lebih menekankan pada inventarisasi data spasial bidang tanah (pemetaan bidang tanahnya), karena GeoKKP adalah KKP yang berbasis keruangan. GeoKKP diterapkan dalam kegiatan pendaftaran tanah baik pendaftaran tanah pertama kali maupun pemeliharaan data pendaftaran tanah. Tujuan dari GeoKKP adalah untuk menyusun data spasial pertanahan yang terintegrasi dan terstandart sehingga memudahkan dalam pengelolaan informasi pertanahan.

Pembuatan dan pelaksanaan GeoKKP juga didukung dengan adanya Undang – Undang Nomor 11 Tahun 2008, tentang Informasi dan Transaksi Elektronik yang disahkan pada tanggal 21 April 2008. Undang - undang ini banyak memberikan terobosan – terobosan hukum yang berkaitan dengan pemanfaatan data elektronik, prosedur transaksi elektronik dan keamanan dan legalitas data melalui tandatangan elektronik (*digital signature*).

Dalam Undang-undang ini dijelaskan beberapa informasi yang berkaitan dengan informasi elektronik, dokumen elektronik dan tandatangan elektronik.

Beberapa ketentuan dalam beberapa pasal dijelaskan dibawah ini:

1. Informasi Elektronik dan/atau Dokumen Elektronik dan/atau hasil cetaknya merupakan alat bukti hukum yang sah.
2. Informasi Elektronik dan/atau Dokumen Elektronik dan/atau hasil cetaknya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan perluasan dari alat bukti yang sah sesuai dengan Hukum Acara yang berlaku di Indonesia.
3. Informasi Elektronik dan/atau Dokumen Elektronik dinyatakan sah apabila menggunakan Sistem Elektronik sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang ini.
4. Ketentuan mengenai Informasi Elektronik dan/atau Dokumen Elektronik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak berlaku untuk:
  - a. Surat yang menurut Undang – Undang harus dibuat dalam bentuk tertulis; dan
  - b. Surat beserta dokumennya yang menurut Undang – Undang harus dibuat dalam bentuk akta notaries atau akta yang dibuat oleh pejabat pembuat akta.

Apabila tidak terdapat ketentuan lain yang mensyaratkan bahwa suatu informasi harus berbentuk tertulis atau asli, Informasi Elektronik dan/atau Dokumen Elektronik dianggap sah sepanjang informasi yang tercantum di dalamnya dapat diakses, ditampilkan, dijamin keutuhannya, dan dapat dipertanggungjawabkan sehingga menerangkan suatu keadaan.

5. Tanda tangan elektronik adalah tanda tangan yang terdiri atas Informasi Elektronik yang dilekatkan, terasosiasi atau terkait dengan Informasi Elektronik lainnya yang digunakan sebagai alat verifikasi dan autentikasi.
  - a. Dalam melakukan transaksi elektronik para pihak dapat menggunakan tanda tangan elektronik.
  - b. Tanda tangan elektronik terdiri atas :
    - tanda tangan digital melalui penggunaan infrastruktur kunci publik;
    - biometrik;
    - kriptografi simetrik;
    - tanda tangan dalam bentuk asli yang diubah menjadi data elektronik melalui media elektronik.

Pemanfaatan teknologi informasi dan komunikasi dalam hal pengelolaan data pertanahan ini juga sesuai dengan pandangan dari hasil studi FIG (*Cadastre 2014 A Vision for a future Cadaster System*, FIG, Juli 1998) mengenai perkiraan Cadastral pada tahun 2014 disebutkan antara lain bahwa:

1. Pemisahan antara peta-peta dan pendaftaran-pendaftaran akan hilang
2. Pemetaan kadastral akan berakhir dan digantikan dengan model yang sifatnya abadi.
3. “Kadaster – kertas dan pensil” akan berakhir
4. Kadaster 2014 akan menjadi swadana

Kabupaten Kendal merupakan daerah yang sedang berkembang di Jawa Tengah, dimana perkembangannya tidak dapat lepas dari aspek pertanahan. Informasi pertanahan yang masuk ke Kantor Pertanahan juga menjadi aspek yang penting. Didalam penyusunan data di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal harus dilakukan sesuai tahap yang telah ditentukan, yang berguna untuk meminimalisir timbulnya masalah pertanahan.

Berdasarkan penjelasan di atas, penulis tertarik untuk mengangkat penelitian lebih lanjut yang berjudul “**Kajian Efektivitas Pemanfaatan Sistem GeoKKP Untuk Penerbitan Sertipikat Tanah Di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal Provinsi Jawa Tengah**”.

## **1.2 Perumusan Masalah**

Berdasarkan uraian pada latar belakang, penelitian ini memiliki rumusan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana efektivitas pemanfaatan GeoKKP dalam penerbitan sertipikat di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal ?
2. Bagaimana tahapan membangun basis data KKP agar menghasilkan data spasial dan data tekstual yang akurat ?
3. Apakah ada peningkatan kinerja Kantor Pertanahan setelah adanya sistem GeoKKP ?
4. Apakah ada kendala – kendala yang dihadapi dalam penerapan sistem GeoKKP ?

## **1.3 Pembatasan Masalah**

Agar penelitian lebih terarah, mengingat terbatasnya waktu, dana dan kemampuan, maka penyusun membatasi permasalahan sebagai berikut :

1. Proses pembangunan basis data pertanahan yang saling terintegrasi tekstual maupun spasialnya.
2. Tahapan pendaftaran tanah dari awal pendaftaran hingga terbitnya sertifikat melalui aplikasi GeoKKP.

## **1.4 Ruang Lingkup Penelitian**

1. Daerah penelitian Tugas Akhir adalah Kabupaten Kendal, Provinsi Jawa Tengah.
2. Data yang digunakan adalah data spasial dan data tekstual yang masuk ke Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal.
3. Pelaksanaan Tugas Akhir menggunakan *software* GeoKKP untuk menyimpan data spasial dan data tekstual.

### **1.5 Tujuan dan Manfaat Penelitian**

Berdasarkan uraian pada rumusan masalah, penelitian ini bertujuan untuk :

1. Efektivitas penerapan sistem GeoKKP di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal
2. Mengetahui faktor – faktor penghambat dalam penerapan sistem GeoKKP di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal.
3. Mengetahui kelebihan dan kekurangan aplikasi GeoKKP yang nantinya akan menjadi bahan evaluasi PUSDATIN BPN sebagai bahan evaluasi tahunan.

Dan manfaat dari penelitian ini untuk :

1. Menunjang kinerja Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal untuk mewujudkan Sapta Tertib Pertanahan.
2. Sebagai bahan referensi untuk Pusdatin BPN dalam mengembangkan aplikasi KKP.

### **1.6 Sistematika Pembuatan Tugas Akhir**

Dalam penyusunan tugas akhir ini menggunakan sistematika sebagai berikut :

#### **BAB I PENDAHULUAN**

Bab pertama berisi mengenai pendahuluan yang meliputi Latar Belakang, Perumusan Masalah, Pembatasan Masalah, Ruang Lingkup Penelitian, Tujuan dan Manfaat Penelitian, dan Sistematika Penulisan.

#### **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

Bab kedua berisi tentang dasar – dasar teori yang menjelaskan tentang pengertian pendaftaran tanah, dasar hukum pendaftaran tanah, PP Nomor 24 Tahun 1997, PerMen Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997, Kepres Nomor 34 Tahun 2003, Perpres Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional, Peraturan Kepala BPN RI Nomor 1 Tahun 2010, Tinjauan terhadap penelitian yang terdahulu dan Perbedaan dengan Penelitian Sebelumnya.

### **BAB III METODOLOGI PENELITIAN**

Bab ketiga berisi tentang pelaksanaan penelitian, diantaranya penjelasan mengenai Alat dan Bahan, Deskripsi Daerah Penelitian, Metode Pelaksanaan Penelitian, Analisis Permasalahan, Jenis Penelitian, Jenis Data, Teknik Pengumpulan Data, Teknik Analisa Data, Pembangunan Basis Data & Pemanfaatan Aplikasi GeoKKP.

### **BAB IV HASIL PENELITIAN DAN ANALISA DATA**

Bab keempat membahas tentang hasil dan analisa data. Hasil dari penelitian meliputi : Proses Penerbitan Sertipikat, Penentuan Kualitas Data Pendaftaran Tanah & Monitoring Basis Data, Perbandingan Data Pendaftaran Tanah Daerah Pusat Kota dan Daerah Perbatasan, Kendala yang dihadapi Penerbitan Sertipikat menggunakan GeoKKP.

### **BAB V KESIMPULAN dan SARAN**

Bab kelima merupakan tahapan terakhir dari penelitian dengan melakukan penarikan kesimpulan dari penelitian dan analisis hasil, serta pemberian saran yang diperlukan sebagai bahan pertimbangan dengan penelitian yang serupa.