

BAB III

PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP DI BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN BANDUNG

A. Badan Pertanahan Nasional

Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah Lembaga Pemerintah Non Kementrian yang dibentuk pada tanggal 19 Juli 1998 berdasarkan Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 1988. Badan Pertanahan Nasional berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Presiden dan dipimpin oleh Kepala. Badan Pertanahan Nasional mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Badan ini merupakan peningkatan dari Direktorat Jenderal Agraria Departemen Dalam Negeri. Peningkatan status didasarkan pada kenyataan bahwa tanah sudah tidak lagi sekedar merupakan masalah agraria, selama ini lazimnya diidentikkan dengan pertanian. Tanah telah berkembang pesat menjadi masalah lintas sektoral yang mempunyai dimensi ekonomi, dimensi sosial-budaya, dimensi politik bahkan dimensi hankam.

Tugas yang dimiliki Direktorat Jendral Agraria Departemen Dalam Negeri yang luas, terlalu besar untuk dilakukan oleh Direktorat Jendral Agraria Departemen Dalam Negeri sendiri. Diperlukan suatu Badan yang lebih tinggi yang berada dibawah kendali Presiden Republik Indonesia, agar dapat melaksanakan tugasnya dengan otoritas yang seimbang. Untuk itu,

dibentuk Badan Pertanahan Nasional memiliki tugas yaitu membantu Presiden dalam mengelola dan mengembangkan administrasi pertanahan, baik berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria maupun Peraturan perundang-undangan yang lain.

Visi dan Misi dari Badan Pertanahan Nasional adalah sebagai berikut :

1. Visi

Menjadi lembaga yang mampu mewujudkan tanah dan pertanahan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat, serta keadilan dan keberlanjutan sistem kemasyarakatan, kebangsaan dan kenegaraan Republik Indonesia.

2. Misi

Mengembangkan dan menyelenggarakan politik dan kebijakan pertanahan untuk :

- a) Peningkatan kesejahteraan rakyat, penciptaan sumber-sumber baru kemakmuran rakyat, pengurangan kemiskinan dan kesenjangan pendapatan, serta pemantapan ketahanan pangan.
- b) Peningkatan tatanan kehidupan bersama yang lebih berkeadilan dan bermartabat dalam kaitannya dengan penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah (P4T).
- c) Perwujudan tatanan kehidupan bersama yang harmonis dengan mengatasi berbagai sengketa, konflik dan perkara pertanahan di seluruh tanah air dan penataan perangkat hukum dan sistem

pengelolaan pertanahan sehingga tidak melahirkan sengketa, konflik, dan perkara di kemudian hari.

- d) Keberlanjutan sistem kemasyarakatan, kebangsaan dan kenegaraan Indonesia dengan memberikan akses seluas-luasnya pada generasi yang akan datang terhadap tanah sebagai sumber kesejahteraan masyarakat. menguatkan lembaga pertanahan sesuai dengan jiwa, semangat, prinsip dan aturan yang tertuang dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan aspirasi rakyat secara luas.

FUNGSI

Pada bagian kearsipan buku tanah di Badan Pertanahan Nasional menyelenggarakan fungsi sebagai berikut :

1. Pendidikan, latihan dan pengembangan sumberdaya manusia di bidang pertanahan;
2. Pengelolaan data dan informasi di bidang pertanahan;
3. Fungsi lain di bidang pertanahan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku;

AGENDA KEBIJAKAN

Adapun beberapa Agenda Kebijakan Badan Pertanahan Nasional sebagai berikut :

1. Membangun kepercayaan masyarakat pada Badan Pertanahan Nasional
2. Meningkatkan pelayanan dan pelaksanaan pendaftaran, serta sertifikasi tanah secara menyeluruh di seluruh Indonesia

3. Memastikan penguatan hak-hak rakyat atas tanah (Landtenureship)
4. Menyelesaikan persoalan pertanahan di daerah-daerah korban bencana alam dan daerah-daerah konflik
5. Menangani dan menyelesaikan perkara, masalah, sengketa dan konflik pertanahan di seluruh Indonesia secara sistematis
6. Membangun sistem informasi pertanahan nasional (SIMTANAS), dan sistem pengamanan dokumen pertanahan diseluruh Indonesia
7. Menangani masalah KKN serta meningkatkan partisipasi dan pemberdayaan masyarakat
8. Membangun database pemilikan dan penguasaan tanah skala besar
9. Melaksanakan secara konsisten semua peraturan perundang-undangan pertanahan yang telah ditetapkan
10. Menata kelembagaan badan pertanahan nasional
11. Mengembangkan dan memperbaharui politik, hukum dan kebijakan pertanahan

B. Tujuan Dilaksanakan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Pendaftaran tanah sistematis lengkap merupakan program pemerintah yang harus dilaksanakan dengan baik dan mencapai target yang telah ditentukan oleh pemerintah. Semua tanah yang berada di Indonesia harus sudah bersertipikat. Sertipikat merupakan bukti kepemilikan tanah yang dimiliki oleh pemegang tanah itu sendiri. Untuk memiliki sertipikatnya harus dilakukan pendaftaran tanah terlebih dahulu.

Pendaftaran tanah pada dasarnya dilakukan melalui pendaftaran tanah secara sporadik yakni dilakukan hanya oleh orang yang berkepentingan saja. Tidak semua orang melaksanakan pendaftaran tanah untuk tanah yang dimilikinya, mereka menganggap cukup dengan memiliki Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) sebagai bukti kepemilikan.

Perlu dilakukan pendaftaran tanah untuk memberikan jaminan kepastian hukum sesuai dengan yang tercantum dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah mengenai tujuan dilaksanakan pendaftaran tanah yaitu Untuk memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah agar memiliki bukti kepemilikan tanah. Dengan melakukan pendaftaran tanah, pemilik tanah akan mendapatkan informasi mengenai data fisik dan data yuridis atas suatu tanah. kepastian akan suatu data fisik dan data yuridis, akan tercantum dalam sertipikat yang merupakan bukti kepemilikan yang dimiliki oleh pemilik tanah dan dapat terselenggaranya tertib administrasi, dimana pendaftaran tanah dilakukan sesuai peraturan yang ada.

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap memberikan kemudahan bagi masyarakat untuk mendapat kepastian hukum dan dilaksanakan untuk mensejahterakan masyarakat. Dengan pendaftaran tanah melalui program pemerintah, masyarakat tidak ada kesulitan dalam pelaksanaannya, karena Badan Pertanahan Nasional akan memberikan pelayanan langsung dimana masyarakat hanya perlu menyediakan data-data tanah dan menyerahkan ke

desa yang akan diproses ke Badan Pertanahan Nasional untuk dilakukan prosedur-prosedur lain hingga terbit sertipikat tanah.

C. Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Bandung

Telah dilaksanakan wawancara dengan Kasubsi Pendaftaran Hak, Didih Diharja Wijaya, S.Ip di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bandung mengenai proses pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap yang dilaksanakan di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bandung.

Pendaftaran tanah sistematis lengkap dilaksanakan dengan diawali dengan adanya sosialisasi dan penyuluhan dari tim yang dibentuk oleh Badan Pertanahan Nasional untuk memberikan edukasi dan sosialisasi kepada masyarakat mengenai program pemerintah yakni pendaftaran tanah sistematis lengkap. Proses pendaftaran tanah berdasarkan dengan peraturan yang sudah ada yakni Instruksi Presiden Nomor 2 Tahun 2018 Tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Seluruh Wilayah Republik Indonesia. Di dalam Instruksi Presiden, menginstruksikan kepada menteri agraria untuk membuat peraturan mengenai pendaftaran tanah sistematis lengkap. Atas dasar instruksi Presiden, Menteri Agraria membuat peraturan mengenai percepatan pendaftaran tanah sistematis lengkap yakni dalam Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 35 Tahun 2016 Tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Badan Pertanahan Nasional dalam pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap dilaksanakan berdasarkan peraturan menteri agraria. Dalam Pasal 3 Ayat (3) Peraturan Menteri Agraria Nomor 35 Tahun 2016 Tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap sebagai berikut :

1. Kegiatan penetapan lokasi. Menurut hasil wawancara, pihak Badan Pertanahan Nasional akan mengunjungi wilayah-wilayah yang sudah ditentukan oleh pemerintah untuk diadakan pendaftaran tanah sistematis lengkap. Lalu pihak Badan Pertanahan Nasional memanggil kepala desa untuk berkoordinasi mengenai kesanggupan kepala desa untuk mengumpulkan data-data tanah yang dimiliki masyarakat. Penetapan lokasi dapat pula dilakukan dengan Badan Pertanahan Nasional melihat peta dasar mengenai desa-desa yang akan di daftarkan dalam program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.
2. Setelah berkoordinasi dengan kepala desa mengenai lokasi tanah yang akan di daftarkan, lalu Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional akan membentuk panitia adjudikasi percepatan pendaftaran tanah sistematis lengkap. Panitia adjudikasi ini bertugas untuk menandatangani warkah. Warkah merupakan kelengkapan data-data tanah. Badan Pertanahan Nasional membentuk tim untuk memproses pendataan tanah-tanah yang dimiliki masyarakat disebut panitia adjudikasi percepatan, dimana tim ini terbentuk atas gabungan dari kelurahan/desa dan dari Badan Pertanahan Nasional. Tim Badan Pertanahan Nasional dan anggota

desa bekerjasama untuk mendata tanah-tanah yang ada di suatu desa. Tim ini tergabung dari Badan Pertanahan Nasional, desa, petugas data fisik, petugas data yuridis dan admin, adapun dari pihak kelurahan yang membantu pengukuran.

3. Pengumpulan Data Fisik dan Data Yuridis bidang tanah. Bagi pemohon yang akan mengikuti pendaftaran tanah sistematis lengkap ini diminta untuk menyiapkan data-data tanah berupa data fisik dan data yuridis atas suatu tanah, seperti pemegang hak nya, status tanahnya, lokasi tanah, dan data lainnya disiapkan dan diserahkan ke kelurahan/desa. Di kelurahan/desa di kumpulkan lalu di data dan diserahkan ke Kantor Badan Pertanahan Nasional untuk di lihat lebih lanjut mengenai tanahnya sedang bermasalah atau tidak.
4. Bagi data-data yang sudah masuk ke Kantor Badan Pertanahan Nasional di simpan sebagai bahan pertimbangan dan sebagai dasar pendaftaran tanah atau disebut dengan warkah. Akan dilakukan pengukuran, nantinya tim yang sudah dibentuk akan mendatangi lokasi tanah untuk dilakukan pengukuran dengan memasang patok-patok pada tanah milik pemohon. Tanah yang sudah di data baik data fisik dan data yuridis maka akan di proses untuk dilengkapi sebagai persyaratan pendaftaran tanah. Pengumuman data fisik dan data yuridis tanah pemohon akan dilakukan 14 Hari, untuk penyelesaian sertipikatnya hingga 1 (satu) bulan penyelesaian. Data-data yang akan di umumkan harus akurat dan berdasar atas asas pendaftaran tanah. asas akurasi

berada pada data fisik dan data yuridis, dimana data fisik dan data yuridis harus akurat agar menjadi aman tidak timbulnya sengketa tanah dikemudian hari.

5. Penerbitan sertipikat hak atas tanah. bagi tanah yang sudah memenuhi persyaratan, maka akan diterbitkan sertipikat sebagai bukti kepemilikan.

Obyek pendaftaran tanah sistematis lengkap merupakan seluruh bidang tanah tanpa terkecuali dan tanpa dipungut biaya. Adapun biaya yang dikeluarkan oleh pemilik tanah sebesar Rp. 150.000,- (Seratus Lima Puluh Ribu Rupiah) untuk biaya-biaya kelengkapan warkah dan biaya-biaya diatur dalam Surat Keputusan Bersama Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional, Menteri Dalam Negeri, Menteri Desa, Pembangunan Tertinggal dan Transmigrasi Nomor 25/SKB/V/2017, Nomor 590-3167A Tahun 2017, Nomor 34 Tahun 2017 Tentang Pembiayaan Persiapan Pendaftaran Tanah Sistematis. Tetapi untuk Pendaftaran Tanah ditanggung oleh Pemerintah.

Sumber biaya yang dikeluarkan diatur pula dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 35 Tahun 2016 Tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap bahwa pendaftaran tanah sistematis lengkap dilaksanakan gratis tanpa dipungut biaya, yang mana biayanya berasal dari pemerintah dari Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP), Daftar Isian Program Anggaran (DIPA) Kementerian Agraria, Anggaran Pendapatan Belanja Daerah (APBD), penerimaan lain berupa pemberian.

Pemerintah membagi-bagi bidang tanah untuk bagian Kabupaten Bandung tahun 2018 mendapatkan 60 (enam puluh) ribu bidang tanah yang dimana tanah yang merupakan tanah adat untuk menjadi hak milik dan pada tahun 2017 mendapatkan 16 (enam belas) ribu bidang tanah dan dari 2017 hingga 2018 sudah tercapai targetnya.

Pada tahun 2019, Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bandung mendapatkan bagian 75 (tujuh puluh lima) ribu bidang tanah dan belum dilakukan proses pengumpulan data melainkan masih dalam tahap perencanaan mengenai lokasinya dan juga baru membentuk panitia adjudikasi nya/ tim yang akan bertugas dalam pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap.

Pemberian sertipikat melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dilaksanakan dalam jangka waktu harus mencapai target dalam waktu 1 (satu) tahun pendaftaran tanah, jadi 60 ribu bidang tanah yang ada di Kecamatan di Kabupaten Bandung harus sudah memiliki sertipikat diselesaikan dalam jangka waktu 1 tahun. Adapun yang dilakukan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bandung untuk pelaksanaan Pendaftaran Tanah dilakukan Penetapan lokasi Tanah untuk dilaksanakan pendaftaran tanah pada tahun 2018 di Kabupaten Bandung sebagai berikut :

NO	DESA	KECAMATAN	JUMLAH
1.	ALAMENDAH	RANCABALI	5.000 Bidang
2.	GIRIMEKAR	CILENGKRANG	2.700 Bidang

3.	LEBAKMUNCANG	CIWIDEY	5.500 Bidang
4.	CIBODAS	PASIRJAMBU	1.500 Bidang
5.	ARJASARI	ARJASARI	4.200 Bidang
6.	PATROLSARI	ARJASARI	3.000 Bidang
7.	BOJONGEMAS	SOLOKANJERUK	4.600 Bidang
8.	NEGLASARI	BANJARAN	2.000 Bidang
9.	MARGAHURIP	BANJARAN	1.500 Bidang
10.	PANUNDAAN	CIWIDEY	5.000 Bidang
11.	CUKANGGENTENG	PASIRJAMBU	3.000 Bidang
12.	SOLOKANJERUK	SOLOKANJERUK	4.500 Bidang
13.	CISONDARI	PASIRJAMBU	5.000 Bidang
14.	NAGRAK	PACET	2.500 Bidang
15.	BAROS	ARJASARI	3.752 Bidang
16.	MEKARJAYA	ARJASARI	2.400 Bidang
17.	MANDALAWANGI	NAGREK	2.348 Bidang
18.	KARAMATMULYA	SOREANG	1.500 Bidang

D. Masalah yang timbul pada pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap di Kantor Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten Bandung

Pendaftaran tanah sistematis lengkap memberikan kemudahan kepada masyarakat untuk pendaftaran tanah melalui program pemerintah ini. Tetapi pada faktanya, masih banyak hambatan yang muncul, masalah-masalah yang muncul sehingga ada kemungkinan tidak tercapainya program ini.

Permasalahan yang timbul dalam pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap yakni berupa penolakan dari masyarakat untuk mengikuti program ini. Masyarakat yang kurang paham mengenai program ini melakukan penolakan karena masyarakat menganggap bahwa tanahnya tidak perlu dilakukan pendaftaran, dengan membayar pajak serta data-data tanah yang dimiliki sudah cukup sebagai bukti kepemilikan. Pada dasarnya Badan Pertanahan Nasional sudah memberikan pelayanan dengan langsung datang ke desa-desa yang mengikuti program ini, tetapi karena kurang paham masyarakat mengenai kepastian hukum, maka menolak program ini.

Adapun masalah mengenai data fisik dan data yuridis, dimana dari permasalahan ini adalah data-data yang diberikan oleh pemohon tidak benar sesuai kenyataan, mengenai kepemilikan tanahnya, lokasi tanah dan data fisik serta data yuridis lainnya. Hal ini dapat menimbulkan permasalahan yang baru seperti tumpang tindih tanah.

Menurut hasil wawancara, saat melakukan pengukuran tanah, disaksikan oleh pihak pemohon atau pemilik tanah, kelurahan, tim pengukur

serta dari kantor Badan Pertanahan Nasional agar data-datanya akurat sesuai dengan asas akurasi dan akan menjadi aman karena data-datanya akurat tidak akan timbul sengketa. Panitia adjudikasi akan menanyakan secara lengkap mengenai data fisik dan data yuridis atas tanah.

Adapun kriteria tanah yang dapat dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional, kluster-kluster pendaftaran tanah sebagai berikut:

1. Kluster 1 (satu) yaitu bidang tanah yang memenuhi syarat untuk diterbitkan sertipikat; apabila data fisik dan data tanah sudah sesuai dengan dilakukan pengukuran dan penelitian oleh Badan Pertanahan Nasional dan tanah yang didaftarkan tidak ada masalah, maka tahap akhir akan diterbitkan sertipikat tanah
2. Kluster 2 (dua) yaitu bidang tanah yang hanya dicatat di dalam buku tanah karena belum memenuhi syarat untuk diterbitkan sertipikat yang disebabkan karena bidang tanah dalam keadaan sengketa atau berperkara di pengadilan; tanah tetap dilakukan pengukuran dan pendataan mengenai data fisik dan data yuridis, tetapi hanya dicatatkan lalu dikumpulkan dalam warkah dan disimpan di Badan Pertanahan Nasional. Apabila tanah sudah tidak ada masalah atau sengketa, maka apabila pihak pemilik tanah akan melakukan pendaftaran tanah, dapat diajukan ke Badan Pertanahan Nasional.
3. Kluster 3 (tiga) yaitu bidang tanah yang hanya didaftarkan dalam daftar tanah karena belum memenuhi syarat untuk diterbitkan sertipikat yang disebabkan subyek atau obyeknya tidak memenuhi syarat untuk

diberikan hak atas tanah pada kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap atau tidak diketahui keberadaannya. Tanah yang data fisik dan data yuridisnya tidak lengkap atau tidak jelas tanahnya maka hanya dikumpulkan data-data yang dimiliki oleh pemilik tanah dan dikumpulkan dalam warkah. Apabila pemilik tanah sudah mengumpulkan data secara lengkap, maka dapat diajukan pendaftaran tanah ke Badan Pertanahan Nasional.

4. Kluster 4 (empat) yaitu bidang tanah yang objek dan subjeknya sudah terdaftar dan sudah bersertipikat Hak atas Tanah, baik yang belum dipetakan maupun yang sudah dipetakan namun tidak sesuai dengan kondisi lapangan atau terdapat perubahan data fisik, wajib dilakukan pemetaannya ke dalam Peta Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Mengenai penyelesaian apabila ada kesalahan data baik data fisik maupun data yuridis pada saat pengumuman data di desa/kelurahan dapat diperbaiki kembali sebelum dibuatkan sertipikat, tetapi apabila sertipikat telah terbit tetapi didalamnya ada kesalahan data, maka data yang salah dapat diajukan keberatan ke Kantor Badan Pertanahan Nasional dan dapat diselesaikan melalui jalur litigasi ataupun non-litigasi, yakni melalui mediasi atau dengan cara Pengadilan Tata Usaha Negara.