

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Setiap orang perlu mendapatkan kepastian hukum akan tanah yang dimilikinya. Kepastian hukum penting untuk mengatur kehidupan masyarakat adil, dapat menghindarkan pelanggaran yang dapat dilakukan oleh masyarakat ataupun penegak hukum itu sendiri. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.²⁰

Dengan diselenggarakannya pendaftaran tanah maka pihak-pihak yang bersangkutan dengan mudah pula dapat mengetahui status atau kedudukan hukum daripada tanah-tanah tertentu yang dihadapinya seperti letak tanah, luas tanah, dan batas-batas siapa yang mempunyai tanah dan beban-beban apa yang ada diantaranya.²¹

Dengan bertambah majunya perekonomian rakyat dan perekonomian Nasional kita, maka makin bertambah pula banyaknya tanah rakyat yang bersangkutan dalam kegiatan-kegiatan ekonomi seperti jual-beli, sewa menyewa, pemberian kredit dan lainnya. Berhubungan dengan kegiatan-kegiatan ekonomi, maka makin terasa pula perlunya adanya jaminan kepastian hukum dan kepastian hak dalam bidang agraria.²²

²⁰ Ali Achmad Chomzah, *Hukum Agraria Pertanahan Indonesia*, Jilid 2, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2004, hlm 23.

²¹ Notonagoro, *Politik Hukum dan Pembangunan Agraria di Indonesia*, CV. Pancuran Tujuh. Jakarta, 1974, hlm 5.

²² Eddy Ruchiyat, *Sistem Pendaftaran Tanah*, CV.Armico, 1989, hlm 37.

Pendaftaran tanah dilakukan oleh setiap orang yang berkepentingan atas suatu tanah. Tanah yang sudah didaftarkan akan menghasilkan suatu produk akhir yaitu berupa sertipikat sebagai tanda bukti kepemilikan hak atas tanah. Namun dalam pelaksanaannya, pasti ada hambatan, baik dalam pelaksanaan administrasi maupun dari masyarakat²³

Dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, memberi perintah kepada Pemerintah untuk mengadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia. Dengan tegas Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyatakan bahwa pendaftaran tanah perlu diadakan untuk menjamin kepastian hukum, hingga pada akhirnya bahwa yang diselenggarakan adalah suatu *Rechtskadaster*.²⁴

Pendaftaran tanah diatur dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, menyatakan bahwa:

- “(1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- (2) Pendaftaran tersebut dalam Ayat (1) Pasal ini meliputi:
 - a. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah;
 - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak hak tersebut;
 - c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.”

²³ Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Pendaftaran Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arloka, Surabaya, 2002, hlm. 40.

²⁴ Eddy Ruchiyat, *Op.cit*, hlm. 38.

Dalam rangka terdaftarnya seluruh bidang tanah di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia (NKRI) sebagaimana amanat Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pemerintah telah merencanakan program percepatan Pendaftaran Tanah melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap sampai dengan tahun 2025. Untuk terselenggaranya kegiatan tersebut, Presiden Republik Indonesia telah menandatangani Instruksi Presiden (Inpres) Nomor 2 Tahun 2018 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Seluruh Wilayah Republik Indonesia.

Instruksi Presiden ditujukan kepada beberapa kementerian yang berhubungan dengan pertanahan, salah satunya ditujukan kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional. Presiden memberikan instruksi agar mengambil langkah-langkah yang diperlukan sesuai dengan tugas, fungsi, dan kewenangan masing-masing dalam rangka pelaksanaan percepatan Pendaftaran Tanah secara Sistematis Lengkap di seluruh wilayah Indonesia sebagai Gerakan Nasional dengan tujuan utama agar terwujudnya pendaftaran tanah secara lengkap di seluruh wilayah Indonesia dalam rangka mendukung Proyek Strategis Nasional.

Instruksi diberikan kepada Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional untuk membuat peraturan dan mengambil langkah-langkah percepatan penyelesaian Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dalam proses pembuktian pemilikan dan/atau penguasaan tanah; membuat/menyiapkan/merevisi Peraturan yang mengatur mengenai jangka waktu pengumuman data fisik dan data yuridis

untuk mempercepat penyelesaian Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap; menyampaikan hasil keluaran (*output*) Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap kepada Tim Percepatan Kebijakan Satu Peta guna memperkuat basis data Kebijakan Satu Peta; dan melakukan evaluasi dan *monitoring*, selanjutnya melaporkan pelaksanaan Instruksi Presiden ini secara berkala kepada Presiden Republik Indonesia yang dicantumkan dalam Peraturan Menteri Negara Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor Nomor 35 Tahun 2016 Tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Pendaftaran tanah sistematis lengkap merupakan pendaftaran tanah dengan mendaftarkan tanah dalam waktu yang lebih singkat. Hal ini dilakukan karena masih banyak saat ini tanah yang belum terdaftar, sehingga tujuan dari program pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL).

Adanya program pendaftaran tanah sistematis lengkap yang dilaksanakan oleh Badan Pertanahan Nasional, merupakan suatu keuntungan kepada masyarakat yang belum pernah mendaftarkan tanahnya sebagai pemilik/pemegang hak karena program tersebut tidak memungut biaya sedikitpun kepada masyarakat untuk penerbitan sertifikat²⁵. Hal ini dinyatakan dalam Pasal 15 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 35 Tahun 2016 Tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap menyatakan bahwa:

²⁵ Universitas Islam Negeri (UIN) Alauddin makassar, *Tinjauan Hukum Legalisasi Aset Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Terhadap Kepemilikan Tanah*, Vo.5, Nomor 2, 2018.

- “(1) Sumber pembiayaan untuk percepatan pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dapat berasal dari Pemerintah dan/atau Masyarakat.
- (2) Pembiayaan yang bersumber dari pemerintah sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) berasal dari:
- a. Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) yang berlaku bagi Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional
 - b. Daftar Isian Program Anggaran (DIPA) Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional dan/atau kementerian/lembaga pemerintah lainnya;
 - c. Anggaran Pendapatan Belanja Daerah (APBD) Provinsi, Kabupaten/Kota dan Dana Desa; atau
 - d. Penerimaan lain yang sah berupa hibah (grant), pinjaman (loan) atau bentuk lainnya melalui mekanisme Anggaran Pendapatan Belanja Daerah (APBD) dan/atau Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP)
- (3) Pembiayaan yang bersumber dari masyarakat sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) dapat berupa Corporate Social Responsibility (CSR) atau dana swadaya masyarakat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) Selain sumber pembiayaan sebagaimana dimaksud pada Ayat (2) dan Ayat (3), pembiayaan percepatan pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dimungkinkan berasal dari kerjasama dengan pihak lain yang diperoleh dan digunakan serta dipertanggungjawabkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.”

Masih banyak permasalahan yang muncul, dimana data yuridis pada suatu tanah yang tidak sesuai dengan kenyataannya. Hal ini terjadi karena banyaknya sertipikat yang harus diselesaikan demi tercapainya program penyertipikatan serentak dalam waktu yang relatif singkat melalui program pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL), untuk kedepannya dapat terjadi permasalahan sengketa karena adanya kesalahan data yuridis atas suatu tanah. Perlu memperhatikan asas akurasi yang merupakan asas pendaftaran tanah. Asas akurasi adalah suatu asas pendaftaran tanah yang lebih mendasarkan

tidak sekedar pada jaminan hukum obyek tanah artinya data-data yang dicatat dan ditulis dalam sertipikat bebas dari sebuah kesalahan, baik kesalahan ketik maupun kesalahan dalam pendataan atas obyek yang dimaksud (*human error*) artinya baik data fisik maupun data yuridis keberadaannya bisa mendapat jaminan kepastian hukum.

Berdasarkan berdasarkan uraian tersebut diatas penulis tertarik untuk mengkajinya dalam bentuk skripsi dengan judul **PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP DIKAJI BERDASARKAN ASAS AKURASI DIHUBUNGGAN DENGAN PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL NOMOR 35 TAHUN 2016 TENTANG PERCEPATAN PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP**

B. Identifikasi Masalah

1. Bagaimana pengaturan pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) dikaji dengan asas akurasi?
2. Bagaimana pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) dikaji dengan asas akurasi berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 35 Tahun 2016 Tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap?
3. Bagaimana hambatan dan penyelesaian permasalahan yang akan timbul dalam pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui pengaturan pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) yang dikaji berdasarkan asas akurasi.

2. Untuk mengetahui pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) yang dikaitkan dengan asas akurasi.
3. Untuk mengetahui hambatan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap dan mengetahui penyelesaian permasalahan yang timbul dalam pendaftaran tanah sistematis lengkap.

D. Kegunaan Penelitian

Kegunaan penelitian yang penulis lakukan ini adalah sebagai berikut:

1. Secara Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan bagi perkembangan Ilmu Hukum pada umumnya dan Hukum Agraria pada khususnya, terutama yang berkaitan dengan pendaftaran tanah sistematis lengkap.

2. Secara praktis

- a. Bagi penulis penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat langsung yaitu akan menambah pengetahuan pengalaman praktis di bidang agraria
- b. Dapat memberikan pengetahuan mengenai pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) dengan aturan yang sudah dicantumkan dan kaitannya dengan permasalahan yang terjadi dalam pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap.

E. Kerangka Pemikiran

Pasal 1 angka 3 Pembukaan Undang-Undang Dasar 1945 Amandemen Ke-IV menyatakan bahwa :

“Negara Indonesia adalah Negara Hukum”

Sesuai dengan Pasal 1 angka 3 Pembukaan Undang-Undang Dasar 1945 Amandemen Ke-IV, bahwa Indonesia adalah Negara hukum, maka Perlunya pemberian jaminan kepastian hukum atas suatu tanah. Pemberian jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan memerlukan:

1. Tersedianya perangkat hukum tertulis, yang lengkap dan jelas serta dilaksanakan secara konsisten.
2. Penyelenggaraan pendaftaran tanah yang efektif.

Dengan tersedianya perangkat hukum tertulis, siapapun yang berkepentingan akan dengan mudah mengetahui kemungkinan apa yang terjadi baginya untuk menguasai dan menggunakan tanah yang diperlukannya, berupa bagaimana cara memperolehnya, hak-hak, kewajiban serta larangan-larangan apa yang ada dalam menguasai tanah dengan hak-hak tertentu, sanksi apa yang dihadapinya jika diabaikan ketentuan-ketentuan yang bersangkutan, serta hal-hal lain yang berhubungan dengan penguasaan dan penggunaan tanah yang dipunyainya.²⁶

Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar Tahun 1945 Amandemen ke-IV menyatakan bahwa:

“Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara untuk dipergunakan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”

²⁶ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan UUPA Isi dan Pelaksanaannya*, Ed. Revisi. Cet.8. Djambatan, 2003. Jakarta, hlm. 69.

Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar Amandemen ke-IV mengandung amanat konstitusional yang sangat mendasar yaitu bahwa pemanfaatan dan penggunaan tanah dan seluruh kekayaan alam harus dapat mendatangkan kemakmuran dan kesejahteraan yang sebesar-besarnya bagi seluruh rakyat Indonesia. Hal ini berarti pula bahwa setiap hak atas tanah dan sumber-sumber agraria lainnya dituntut kepastian mengenai subjek, objek, serta pelaksanaan kewenangan haknya.²⁷

Tanah dapat diperjual-belikan oleh manusia. bagi seseorang yang berkepentingan untuk membeli tanah, perlu mengetahui bagaimana kepastian hukum atas suatu tanah yang akan dibeli seperti dalam hal lokasi tanah, letak tanah, batas-batas tanah, luas tanah, bangunan/tanaman yang ada di atas tanah. Hal penting lainnya adalah untuk memperoleh kepastian mengenai status tanahnya, pemegang haknya, dan ada atau tidak adanya pihak lain. Semua diperlukan untuk mencegah timbulnya sengketa dikemudian hari.²⁸

Keterangan mengenai data fisik dan data yuridis tidak dapat di dapatkan melalui perangkat undang-undang yang tersedia. Untuk itu diperlukan penyelenggaraan kegiatan yang disebut pendaftaran tanah yang merupakan suatu *legal cadastre*.

Dengan diselenggarakannya pendaftaran tanah, maka pihak-pihak yang berkepentingan dapat melakukan:

²⁷ Indra Yudha Koswara, *Pendaftaran Tanah Sebagai Wujud Kepastian Hukum Dalam Rangka Menghadapi Masyarakat Ekonomi Asean*, Jurnal Hukum Positum, Vo. 1, No. 1, 2016.

²⁸ Boedi Harsono, *Op.Cit*, hlm 71.

1. Mereka yang mempunyai tanah dengan mudah akan dapat membuktikan haknya atas tanah yang dikuasai dan dipunyainya. Kepada mereka masing-masing diberikan surat tanda bukti hak oleh pemerintah;
2. Mereka yang memerlukan keterangan yang dimaksudkan diatas, yaitu calon pembeli dan calon kreditor yang akan menerima tanah sebagai jaminan, akan dengan mudah memperolehnya, karena keterangan-keterangan tersebut disimpan di kantor penyelenggaraan pendaftaran tanah, terbuka bagi umum. Dalam arti umum, boleh mengetahui dan melihat sendiri daftar dan dokumen yang bersangkutan atau meminta keterangan tertulis mengenai data yang diperlukannya dari kantor tersebut.²⁹

Diamanatkan dalam pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, pemerintah berkewajiban menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia.³⁰

Pendaftaran tanah diatur dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria meliputi sebagai berikut:³¹

- “(1) Untuk menjamin kepastian hukum, oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah
- (2) Pendaftaran tanah tersebut meliputi kegiatan:
 - a) Pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah,
 - b) Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut,

²⁹ *Ibid*, hlm. 71.

³⁰ Sherley Veralin Kamurahan, *Evaluasi Pelaksanaan Program Nasional Agraria Dan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Dalam Pembangunan Wilayah Desa Kinabuhutan, Kecamatan Likupang Barat, Kabupaten Minahasa Utara*, Jurnal Agri-Sosio ekonomi, Vo. 14, No. 1, 2018.

³¹ Boedi Harsono, *Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Ed. Revisi, Cet.20. Djambatan, 2008, Jakarta, hlm.11.

- c) Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat
- (3) Pendaftaran tanah diselenggarakan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial, ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya menurut pertimbangan Menteri
- (4) Biaya pendaftaran tanah akan diatur dengan Peraturan Pemerintah dengan ketentuan bagi rakyat tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya.”³²

Penjelasan dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria di jelaskan lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran tanah. menurut Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa:

“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”

Sesuai dengan penjelasan dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa pendaftaran tanah dilakukan dengan pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis. Data-data yang dikumpulkan merupakan data fisik dan data yuridis. Pengertian dari Data fisik

³² Bahtiar Efendi, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya*, Alumni, Bandung, 2005, hlm. 30.

dan data yuridis diatur dalam Pasal 6 dan Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Pasal 6 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran tanah menyatakan bahwa:

“Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya.”

Sedangkan dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa:

“Data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya.”

Objek dari pendaftaran tanah diatur dalam Pasal 9 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa:

- a. bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai;
- b. tanah hak pengelolaan;
- c. tanah wakaf;
- d. hak milik atas satuan rumah susun;
- e. hak tanggungan;
- f. tanah Negara.

Pendaftaran tanah menggunakan sebagai dasar obyek satuan-satuan bidang tanah yang disebut *persil* (“parcel”), yang merupakan bagian-bagian permukaan bumi tertentu yang berbatas dan berdimensi dua, dengan ukuran luas yang umumnya dinyatakan dalam meter persegi. Kegiatan di bidang fisik mengenai tanahnya, yaitu untuk memperoleh data mengenai letaknya, batas-

batasnya, luasnya, bangunan-bangunan dan/atau tanaman-tanaman penting yang ada di atasnya. Setelah dipastikan letak tanah yang akan dikumpulkan data fisiknya, kegiatan dimulai dengan penetapan batas-batasnya serta pemberian tanda-tanda batas di tiap sudutnya. Diikuti dengan kegiatan pengukuran dan pembuatan petanya. Penetapan batas dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), berdasarkan penunjukan oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, yang disetujui oleh para pemegang hak atas tanah yang berbatasan.³³

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah diberikan penegasan mengenai sejauh mana kekuatan pembuktian sertifikat, yang dinyatakan sebagai alat pembuktian yang kuat oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Untuk itu diberikan ketentuan bahwa selama data yuridis yang dicantumkan dalam sertifikat harus diterima sebagai data yang benar, baik. Dalam pembuatan hukum sehari-hari maupun dalam sengketa di Pengadilan. Sepanjang data tersebut sesuai dengan apa yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.³⁴

Menurut Pasal 1 angka 17 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa:

³³*Ibid*, hlm. 75

³⁴Auliyaa Martati, 2018, *Implementasi Asas Akuntabilitas Dalam Pendaftaran Tanah Secara Sistematis Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2017 Tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap*, Jurnal Universitas Sebelas Maret.Vo. 1.

“Surat ukur adalah dokumen yang memuat data fisik suatu bidang tanah dalam bentuk peta dan uraian.”

Kegiatan bidang yuridis bertujuan untuk memperoleh data mengenai haknya. Siapa pemegang haknya dan ada atau tidak adanya hak pihak lain yang membebaninya. Pengumpulan data tersebut menggunakan alat pembuktian berupa dokumen dan lain-lain.³⁵

Pendaftaran tanah dilaksanakan untuk memberikan kepastian hukum, juga dilaksanakan dengan tujuan sebagaimana diatur dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa:

- a. untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
- b. untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar;
- c. untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan

Pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan atas asas-asas pendaftaran tanah yang diatur dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran tanah menyatakan bahwa:

“Pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan azas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka.”

³⁵ Bahtiar Efendi, *Op.Cit*, hlm 75.

Penjelasan lebih lanjut mengenai asas pendaftaran tanah dalam Pasal 2 pendaftaran tanah yakni sebagai berikut:

- a. Asas sederhana. Dalam pendaftaran tanah yang dimaksud sederhana dalam pelaksanaannya agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun Prosedurnya, dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan terutama hak atas tanah.
- b. Asas aman. yaitu untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat, sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.
- c. Asas terjangkau yaitu keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan, golongan ekonomi lemah pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh pihak yang memerlukan.
- d. Asas mutakhir yaitu kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan keseimbangan dalam pemeliharaan datanya, dan data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir untuk itu perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan yang terjadi di kemudian hari.³⁶

Penyelenggaraan suatu pendaftaran tanah membutuhkan jangka waktu dan proses yang cukup lama yakni selama 60 hari sesuai dengan yang diatur dalam Pasal 26 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang

³⁶ Hermit Herman, *Cara Memperoleh Sertipikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara dan Tanah Pemda*. Bandung, Mandar Maju, 2004, hlm 164-165.

Pendaftaran tanah. Dengan jangka waktu yang lama dan membutuhkan proses yang panjang serta dibutuhkan pengeluaran bagi pemohon berupa biaya-biaya yang ditanggung oleh pemohon seperti biaya yang harus dibayarkan dalam hal:

1. jenis Pelayanan
2. Pelayanan Survei, Pengukuran dan Pemetaan
3. Pelayanan Pemeriksaan Tanah
4. Pelayanan Konsolidasi Tanah Swadaya
5. Pelayanan Pertimbangan Teknis Pertanahan
6. Pelayanan Pendaftaran Tanah
7. Pelayanan Informasi Pertanahan
8. Pelayanan Lisensi
9. Pelayanan Pendidikan
10. Pelayanan Penetapan Tanah Objek Penguasaan Benda-Benda Tetap Milik Warga Negara Belanda
11. Pelayanan dibidang pertanahan yang berasal dari kerjasama dengan pihak lain
12. Tarif Pelayanan

Selain pendaftaran tanah secara sporadik, adapun pendaftaran tanah secara sistematis. Pendaftaran tanah secara sistematis ini merupakan program Presiden Republik Indonesia untuk mendaftarkan seluruh tanah secara serentak agar mendapatkan kepastian hukum. Presiden Republik Indonesia telah menandatangani Instruksi Presiden Nomor 2 Tahun 2018 Tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Seluruh Wilayah Republik Indonesia.

Dalam Instruksi Presiden tersebut, Presiden Republik Indonesia menginstruksikan dan menugaskan kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional untuk melaksanakan beberapa kegiatan pendaftaran tanah secara sistematis lengkap dengan menghasilkan keluaran 3 (tiga) kriteria, yaitu:

1. Kluster 1, yaitu bidang tanah yang memenuhi persyaratan untuk diterbitkan sertipikat;
2. Kluster 2, yaitu bidang tanah yang hanya dicatat dalam daftar tanah karena belum memenuhi syarat untuk diterbitkan sertipikat yang disebabkan karena bidang tanah tersebut dalam keadaan sengketa atau berperkara di pengadilan;
3. Kluster 3, yaitu bidang tanah yang hanya didaftarkan dalam daftar tanah karena belum memenuhi syarat untuk diterbitkan sertipikat, yang disebabkan subjek atau objeknya tidak memenuhi syarat untuk diberikan hak atas tanah pada kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap atau tidak diketahui keberadaannya.

Adapun dalam Instruksi Presiden selain kriteria-kriteria tersebut, Presiden mengintruksikan kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional untuk Selain itu, Presiden menginstruksikan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional untuk membuat peraturan dan mengambil langkah-langkah percepatan penyelesaian Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap sebagai berikut:

1. Proses pembuktian pemilikan dan/atau penguasaan tanah; membuat/menyiapkan/merevisi Peraturan yang mengatur mengenai jangka waktu pengumuman data fisik dan data yuridis untuk mempercepat penyelesaian Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap;
2. Menyampaikan hasil keluaran (*output*) Pendaftaran Tanah Sistematis lengkap kepada Tim Percepatan Kebijakan Satu Peta guna memperkuat basis data Kebijakan Satu Peta;
3. Melakukan evaluasi dan *monitoring*, dan selanjutnya melaporkan pelaksanaan Instruksi Presiden ini secara berkala kepada Presiden Republik Indonesia

Setelah di Instruksikan Presiden, lahirlah Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 35 Tahun 2016 Tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016 Tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap menyatakan bahwa:

“Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam satu wilayah desa/kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu.”

Ruang lingkup atas pelaksanaan pendaftaran tanah ini yakni sesuai dengan Pasal 2 Ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 35 Tahun 2016 Tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap menyatakan bahwa:

“Ruang lingkup Peraturan Menteri ini adalah percepatan pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap yang dilaksanakan desa/kelurahan demi desa/kelurahan meliputi seluruh wilayah Republik Indonesia.”

Tujuannya atas program ini, selain untuk memberikan kepastian hukum bagi pemegang tanah yang belum terdaftar dan memberikan sertipikat hak atas tanah³⁷, Diterbitkannya sertipikat dalam kegiatan pendaftaran tanah adalah agar pemegang hak dengan mudah dapat membuktikan bahwa dirinya sebagai pemegang haknya. Sertipikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah.³⁸

Dalam Badan Pertanahan Nasional juga sesuai dengan Pasal 2 Ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 35 Tahun 2016 Tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap menyatakan bahwa:

“Tujuan percepatan pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap adalah untuk percepatan pemberian kepastian hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah rakyat secara pasti, sederhana, cepat, lancar, aman, adil, merata dan terbuka serta akuntabel, sehingga dapat meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran masyarakat”

Bagi pemegang tanah yang akan mengikuti program Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dinyatakan dalam Pasal 14 Ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional

³⁷ F.X. Sumarja, *Problematika Kepemilikan Tanah Bagi Orang Asing*, Indepth Publising, Bandar Lampung, 2012, hlm 9-10.

³⁸ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2010, hlm 127.

Republik Indonesia Nomor 35 Tahun 2016 Tentang Percepatan Pendaftaran

Tanah Sistematis Lengkap menyatakan bahwa:

“Dalam hal percepatan pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis menggunakan dana yang berasal dari Pemerintah, maka sertipikat yang diterbitkan sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) hanya diberikan kepada:

1. Masyarakat tidak mampu;
2. Masyarakat yang termasuk dalam Program Pemerintah Bidang Perumahan Sederhana;
3. Badan hukum yang bergerak di bidang keagamaan dan sosial yang penggunaan tanahnya untuk peribadatan, pesantren, panti asuhan, panti jompo, cagar budaya, situs/tempat ziarah;
4. Veteran, Pensiunan PNS, Purnawirawan TNI, Purnawirawan POLRI dan Suami/Istri/Janda/Duda Veteran/Pensiunan PNS/Purnawirawan TNI/Purnawirawan POLRI;
5. Instansi Pemerintah dan Pemerintah Daerah, untuk melaksanakan tugas dan fungsinya dan tidak bersifat profit;”
6. Waqif; atau
7. Masyarakat Hukum Adat.”

Objek pelaksanaan pendaftaran tanah ditentukan. Hal ini di atur dalam Pasal 3 Ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 35 Tahun 2016 Tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap menyatakan bahwa:

“Obyek pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) meliputi seluruh bidang tanah tanpa terkecuali, baik bidang tanah hak, tanah aset Pemerintah/Pemerintah Daerah, tanah BUMN/BUMD, tanah Desa, tanah negara, tanah masyarakat hukum adat, termasuk kawasan hutan, dan bidang tanah lainnya”

Membutuhkan waktu yang cukup lama dalam pendaftaran tanah, berbeda dengan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang cukup relatif singkat dan cepat yakni hanya membutuhkan waktu 14 hari untuk pengumuman data fisik

dan data yuridis dan untuk pengumuman selesainya sertipikat yakni 30 Hari sesuai dinyatakan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Hal ini sungguh berbeda dibandingkan dengan pendaftaran tanah secara sporadik.

Pelaksanaannya harus melalui beberapa prosedur yang telah ditentukan oleh Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang yang dinyatakan dalam Pasal 3 Ayat (3) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional menyatakan bahwa:

- “Percepatan pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap dilakukan dengan tahapan:
- a. Penetapan lokasi kegiatan percepatan pendaftaran tanah sistematis lengkap;
 - b. Pembentukan Panitia Ajudikasi Percepatan; dan
 - c. Pengumpulan Data Fisik dan Data Yuridis bidang tanah; dan
 - d. Pembuktian hak serta pembukuan Hak Atas Tanah;
 - e. Penerbitan sertipikat hak atas tanah, bagi yang memenuhi syarat.”

Dengan memberikan pelayanan kepada masyarakat secara sederhana, cepat dan aman, pendaftaran tanah sistematis lengkap ini tidak memungut biaya untuk pemohon. Hal ini dinyatakan sebagaimana pada Pasal 15 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 35 Tahun 2016 Tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap menyatakan bahwa:

- (1) Sumber pembiayaan untuk percepatan pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dapat berasal dari pemerintah dan/atau masyarakat.
- (2) Pembiayaan yang bersumber dari pemerintah sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) berasal dari:

- a. Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) yang berlaku bagi Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional;
 - b. Daftar Isian Program Anggaran (DIPA) Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional dan/atau kementerian/lembaga pemerintah lainnya;
 - c. Anggaran Pendapatan Belanja Daerah (APBD) Provinsi, Kabupaten/Kota dan Dana Desa; atau
 - d. penerimaan lain yang sah berupa hibah (grant), pinjaman (loan) atau bentuk lainnya melalui mekanisme Anggaran Pendapatan Belanja Daerah (APBN) dan/atau Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP)
- (3) Pembiayaan yang bersumber dari masyarakat sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) dapat berupa Corporate Social Responsibility (CSR) atau dana swadaya masyarakat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) Selain sumber pembiayaan sebagaimana dimaksud pada Ayat (2) dan Ayat (3), pembiayaan percepatan pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dimungkinkan berasal dari kerjasama dengan pihak lain yang diperoleh dan digunakan serta dipertanggungjawabkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Asas pendaftaran tanah sistematis lengkap ini diatur pula sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Namun adapun yang disebut dengan asas akurasi yang merupakan bagian dari asas aman. Asas aman berlaku untuk para subyek hukumnya saja.

Sebuah data yuridis dan data fisik dapat dikatakan aman apabila data-data didalamnya akurat. Sehingga lebih tepatnya sistem pendaftaran tanah meliputi pula asas akurasi yaitu asas pendaftaran tanah yang lebih mendasarkan tidak sekedar pada subyeknya, akan tetapi mendasarkan pada jaminan hukum obyek tanah.

Artinya data-data yang dicatat dan ditulis dalam sertipikat bebas dari segala kesalahan, baik kesalahan ketik maupun kesalahan dalam pendataan atas

obyek yang dimaksud (*Human Error*) artinya baik data fisik maupun data yuridis keberadaannya bisa mendapat jaminan kepastian hukum.

F. Metode Penelitian

Metode Penelitian adalah prosedur atau cara memperoleh pengetahuan yang benar atau kebenaran melalui langkah-langkah yang sistematis. Dalam uraian ini dimuat dengan jelas Metode Penelitian yang digunakan peneliti. Penggunaan metode berimplikasi pada teknik pengumpulan dan analisis data serta simpulan yang diambil. Lazimnya pada bagian ini (minimal) memuat hal sebagai berikut:

1. Spesifikasi Penelitian

Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode penelitian Normatif yakni bersifat deskriptif analitis yaitu menggambarkan suatu keadaan yang menggambarkan fakta-fakta yang terjadi atas pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap dikaji berdasarkan asas akurasi untuk memperoleh data yang diperoleh tersebut dianalisa dan akhirnya ditarik suatu kesimpulan.

2. Metode Pendekatan

Metode pendekatan bersifat yuridis normatif, menurut Soerjono Soekanto adalah penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder sebagai bahan dasar untuk diteliti dengan cara mengadakan penelusuran terhadap peraturan-peraturan dan litelatur yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.

3. Tahap Penelitian

Dalam menyelesaikan penulisan ini, penulis melakukan pengumpulan data yakni dengan Penelitian kepustakaan adalah penelitian terhadap data sekunder yang meliputi bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

- 1) Penelitian Kepustakaan : Bahan hukum primer yaitu bahan yang sifatnya mengikat terhadap masalah-masalah yang akan diteliti seperti Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Amandemen Ke-IV Tahun 1945, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Instruksi Presiden Nomor 2 Tahun 2018 Tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Seluruh Wilayah Republik Indonesia, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016 Tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan primer. Penulis akan meneliti buku buku ilmiah hasil tulisan para sarjana dibidangnya yang berkaitan dengan masalah yang diteliti, Norma dasar Pancasila, Yurisprudensi, hasil-hasil penelitian, majalah, media masa dan internet.
- 2) Penelitian lapangan : Pada penelitian ini penulis yang langsung terjun ke lapangan untuk mendapatkan data primer sebagai penunjang data sekunder.

4. Teknik Pengumpulan Data

- 1) Penelitian Kepustakaan: Teknik pengumpulan data yang dilaksanakan dalam penelitian ini dikumpulkan dan teknik yang dipergunakan dalam pengolahan data sekunder dan data primer tergantung pada teknik pengumpulan data yang dilaksanakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis normatif, teknik pengumpulan data dilakukan melalui penelaahan data yang dapat diperoleh dalam peraturan perundang-undangan, buku teks, jurnal, hasil penelitian, internet dan lain-lain yang berhubungan dengan pelaksanaan pendaftaran tanah.
- 2) Penelitian Lapangan: untuk menunjang studi kepustakaan yakni pengolahan data primer dan data sekunder, maka dilakukan penelitian secara langsung pada instansi yang bersangkutan dengan dilakukan wawancara.

5. Alat pengumpulan data

- 1) Penelitian kepustakaan: alat pengumpul datanya berupa Inventarisasi bahan-bahan hukum, materi-materi bacaan berupa literatur, catatan, perundang-undangan yang berlaku dan bahan lain dalam penulisan ini, dan alat tulis.
- 2) Alat pengumpulan data penelitian lapangan: daftar pertanyaan, alat rekam, flashdisk.

6. Analisis Data

Data hasil penelitian kepustakaan di analisis dengan menggunakan metode yuridis kualitatif, yaitu menganalisis dengan tanpa menggunakan rumus statistik.

7. Lokasi Penelitian

Penelitian kepustakaan dilaksanakan di lokasi sebagai berikut :

1. Lokasi Kepustakaan :

- 1) Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Pasundan,
Jalan Lengkong Besar Nomor 86, Bandung.
- 2) Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Padjajaran,
Jalan Dipati Ukur Nomor 46, Bandung.
- 3) Badan Perpustakaan dan Kearsipan Daerah Provinsi Jawa Barat,
Jalan Kawalayaan Indah II Nomor 4, Bandung.

2. Lokasi Lapangan

Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bandung
Komplek Pemda Tingkat II Soreang, Jl. Raya Soreang, Soreang,
Pamekaran, Bandung, Jawa barat.