

LAPORAN AKHIR PENELITIAN HIBAH UNIVERSITAS TERBUKA



UNIVERSITAS TERBUKA
MAKING HIGHER EDUCATION OPEN TO ALL

IMPLEMENTASI PENDAFTARAN TANAH DI KECAMATAN CIMENYAN KABUPATEN BANDUNG

TIM PENELITI

Ketua	: Hasmonel, SH , M.Hum	NIDN : 0011076109
Anggota	: Dewi Mutiara, SH., M.T	NIDN : 0024095601
	Seno Wibowo Gumbira, SH.,MH	NIDN : 0015048403

**FAKULTAS HUKUM, ILMU SOSIAL, DAN ILMU POLITIK
UNIVERSITAS TERBUKA**

2017

PERSONALIA PENELITIAN

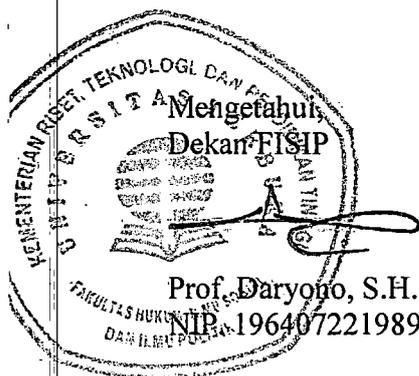
1. Ketua Peneliti
 - a. Nama : Hasmonel, SH., M.Hum.
 - b. Jenis Kelamin : Laki-laki
 - c. NIP : 196107111988031002
 - d. Bidang Ilmu : Hukum
 - e. Pangkat/golongan : Penata Tingkat I /IVb
 - f. Jabatan Fungsional : Lektor Kepala
 - g. Fakultas/ Program Studi : FHISIP/Ilmu Hukum
 - h. Waktu Penelitian : 4-5 jam/minggu

2. Anggota Peneliti:
 - a. Nama : Dewi Mutiara, SH., MT
 - b. Jenis Kelamin : Perempuan
 - c. NIP : 19560924 198601 2 001
 - d. Bidang Ilmu : Hukum
 - e. Pangkat/golongan : Penata Tingkat I/IVa
 - f. Jabatan Fungsional : Lektor Kepala
 - g. Fakultas/Program Studi : FHISIP/Ilmu Hukum
 - h. Waktu Penelitian : 5-6 jam/minggu

3. Anggota Peneliti:
 - a. Nama : Seno Gumbira Wibowo, SH, MH.
 - b. Jenis Kelamin : Laki-laki
 - c. NIP : 1984041520141001
 - d. Bidang Ilmu : Hukum
 - e. Pangkat/golongan : Penata Muda Tk. I/IIIb
 - f. Jabatan Fungsional : -
 - g. Fakultas/Program Studi : FHISIP/Ilmu Hukum
 - h. Waktu Penelitian : 5-6 jam/minggu

HALAMAN PENGESAHAN

1. Judul Penelitian : **IMPLEMENTASI PENDAFTARAN TANAH DI KECAMATAN CIMENYAN KABUPATEN BANDUNG**
2. Ketua Peneliti :
 Nama Lengkap : Hasmonel, S.H., M. Hum.
 NIDN : 0011076109
 Jabatan Fungsional : Lektor Kepala
 Program Studi : Hukum
 Alamat Surel (e-mail): hasmonel@ut.ac.id
3. Anggota Peneliti :
 Nama Lengkap : Dewi Mutiara, SH, MT
 NIDN : 0024095601
 Jabatan Fungsional : Lektor Kepala
 Program Studi : Hukum
 Nama Lengkap : Seno Wibowo Gumbira, SH
 NIDN : 0015048403
 Jabatan Fungsional : Asisten Ahli
 Program Studi : Hukum
4. Biaya Penelitian : **50.000.000 (Lima Puluh Juta Rupiah)**
5. Sumber Dana : DIPA Universitas Terbuka



Mengetahui,
Dekan FISIP

Prof. Daryono, S.H., M.A., Ph.D.
NIP. 196407221989031009

Tangerang Selatan,
Ketua Peneliti,

Hasmonel, S.H., M. Hum.
NIP. 196007111988031002



Menyetujui
Ketua LPPM,

Ir. Kristanti Ambar Puspitasari, M.Ed.
NIP. 196102121986032001

Menyetujui
Kepala Pusat Ilmuan,

Dr. Herman
NIP. 195605251986031004

PRAKATA

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Puji syukur kami panjatkan kehadirat Allah SWT, berkat ridho-Nya peneliti dapat menyelesaikan laporan akhir penelitian dengan judul "Implementasi Pendaftaran tanah di Kecamatan Cimenyan Kabupaten Bandung", sesuai dengan rencana.

Penelitian ini dilaksanakan dalam rangka memenuhi tugas Tri Dharma Perguruan Tinggi, khususnya penelitian dan pengembangan ilmu pengetahuan. Dengan selesainya laporan kemajuan penelitian ini, peneliti mengucapkan banyak terima kasih kepada :

1. Rektor Universitas Terbuka
2. Ketua Lembaga Penelitian dan Pengabdian kepada Masyarakat Universitas Terbuka.
3. Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bandung.
4. Camat, Kecamatan Cimenyan.
5. Para pereviu yang telah memberikan masukan-masukan yang konstruktif dan bermanfaat melengkapi dan menyempurnakan laporan penelitian ini.
6. Semua pihak yang telah terlibat dalam membantu kelancaran dalam pelaksanaan penelitian ini sehingga penelitian ini dapat diselesaikan sesuai dengan rencana dan semoga memberikan manfaat bagi pihak-pihak yang berkepentingan.

Peneliti menyadari bahwa laporan akhir penelitian ini masih jauh dari sempurna, oleh karena itu untuk menyempurnakan penelitian ini kami sangat terbuka dari kritik dan saran yang sifatnya membangun.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Tangerang Selatan, 4 Desember 2017

Ketua Peneliti,



Hasmonel, S.H.,M.Hum.
NIP. 196107111988031002

DAFTAR ISI

	HAL
PERSONALIA PENELITIAN	i
LEMBAR PENGESAHAN	ii
PRAKATA	iii
DAFTAR ISI	iv-v
DAFTAR TABEL	vi
ABSTRAK	vii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	2
C. Tujuan Penelitian	2
D. Manfaat Penelitian	3
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	4
A. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah	7
B. Penggolongan Hak Atas tanah	7
C. Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah	19
BAB III METODE PENELITIAN	27
A. Kerangka Pemikiran	37
B. Jenis Penelitian	28
C. Sifat Penelitian	29
D. Pendekatan Penelitian	29
E. Jenis Data	30
F. Sumber Data	30
G. Teknik Pengumpulan Data	30
H. Teknik Analisa Data	31
I. Lokasi dan Jadwal Penelitian	31

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
A. Letak Geografis Wilayah Kabupaten Bandung	32
B. Letak Geografis Wilayah Kecamatan Cimenyan Kab. Bandung	33
C. Implementasi Pendaftaran Tanah di Kecamatan Cimenyan	34
D. Faktor-Faktor Penghambat Pendaftaran Tanah di Kecamatan Cimenyan	41
E. Faktor-Faktor Yang Harus Dilakukan Agar Dapat Memperlancar Pendaftaran Tanah di Kecamatan Cimenyan Kab. Bandung	49
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN	52
A. Kesimpulan	52
B. Saran	53
DAFTAR PUSTAKA	56

DAFTAR TABEL

	HAL
TABEL 1 Rekapitulasi Luas Buku Tanah Kecamatan Cimenyan Periode sampai dengan 14 Juli 2017	38
TABEL 2 Daftar Luas Tanah Terdaftar di Kabupaten Bandung	38
TABEL 3 Rekapitulasi Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Melalui PPAT Kecamatan Cimenyan Kabupaten Bandung	40

IMPLEMENTASI PENDAFTARAN TANAH DI KECAMATAN CIMENYAN KABUPATEN BANDUNG

ABSTRAK

Tanah adalah aset bangsa Indonesia yang merupakan modal dasar pembangunan menuju masyarakat adil dan makmur. Oleh karena itu, kepastian kepemilikannya haruslah jelas dan memiliki kepastian hukum. Hambatan dalam mengimplementasikan pendaftaran tanah demi mendapatkan kepastian pemilikan tanah sampai saat ini masih merupakan permasalahan dan pekerjaan rumah yang besar bagi pemerintah pusat maupun daerah khususnya Badan Pertanahan Nasional. Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan tujuan untuk memberikan kepastian hukum bagi pemilik tanah atau pemegang hak atas tanah sehingga dengan mudah dan praktis dapat membuktikan bahwa tanah tersebut adalah miliknya. Namun sampai saat ini yang terjadi dan hampir diberbagai daerah masih mengalami penguasaan tanah sebagaimana diatur dalam Undang-undang Pokok Agraria masih belum lancar sehingga masih perlu ditemukan solusinya sesuai dengan kondisi dan permasalahan di masing-masing daerah.

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui implemtasi, hambatan atau permasalahan dan solusi pendaftaran tanah di Kecamatan Cimenyan Kabupaten Bandung Provinsi Jawa Barat.

Dalam penelitian ini digunakan metode penelitian kualitatif dengan interaksi simbolik sebagai strategi penelitian, artinya, merekonstruksi penyesuaian tindakan dari tiga subyek hubungan hukum yaitu pemilik tanah dan BPN. Untuk mencapai solusi integrative mengenai suatu tatanan yang mampu menyelesaikan masalah pendaftaran tanah digunakan *bridging*. Di tengah kedua subyek ini, peneliti merupakan subyek ketiga yang berfungsi sebagai fasilitator dalam memecahkan masalah hambatan pendaftaran tanah di Kecamatan Cimenyan Kabupaten Bandung Provinsi Jawa Barat

Penelitian ini menyimpulkan bahwa 1. implementasi pendaftaran tanah di Kecamatan Cimenyan Kabupaten Bandung Jawa Barat belum tuntas karena kurang lebih 298.000 bidang dari buku tanah aktif baru terdaftar kurang lebih 49.54 %, belum adanya sistem yang terintegrasi antara data tanah yang didaftarkan yang terdapat pada kantor kecamatan Cimenyan dengan kantor badan pertanahan (BPN) Soreang Bandung Jawa Barat. 2. Faktor-faktor yang menjadi penghambat pendaftaran tanah di Kecamatan Cimenyan Kabupaten Bandung antara lain

- a. Masih cukup banyak masyarakat yang merasa aman dengan surat tanah yang sudah dimiliki seperti Akta Jual Beli Tanah
- b. Pemerintah dianggap tidak memberikan informasi tentang pendaftaran tanah secara lengkap kepada masyarakat
- c. Kecenderungan pihak-pihak tertentu masih mengkondisikan pemilik tanah tergantung dengan oknum BPN menyebabkan biaya pendaftaran tanah dinilai semakin tinggi sehingga memperkuat alasan pemilik tanah tidak mendaftarkan tanahnya karena faktor ekonomi
- d. Merasa kesulitan melengkapi data pendukung pendaftaran tanah

Hal-hal yang harus dilakukan agar dapat memperlancar pendaftaran tanah di Kecamatan Cimenyan Kabupaten Bandung

- a. Melaksanakan perintah yang tertuang dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2017 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.
- b. Mengaktifkan lagi kegiatan legalisasi asset tanah, melalui kegiatan: PRONA, Redistribusi Tanah, UKM dengan anggaran dari APBN.

- c. Reforma Agraria dengan akses reformnya, yaitu pasca pemberian sertifikat diikuti dengan akses reformnya antara lain : kemudahan akses permodalan, pemberian bibit pertanian, peternakan, perbaikan infrastruktur fisik dan pendampingan teknologi pertanian. Dengan demikian diharapkan ekonomi masyarakat menjadi meningkat, ini yang masih menjadi PR kita bersama
- d. Optimalisasi pelaksanaan LARASITA baik secara mandiri maupun terkoordinasi dengan sistem pelayanan terpadu (YANDU)
- e. Komputerisasi Kantor Pertanahan dalam Pelayanan administrasi pertanahan
- f. Pembangunan basis data pertanahan, dengan basis bidang tanah (GEO-KKP), dimaksudkan untuk pemutahiran data kepemilikan tanah dan deteksi dini masalah pertanahan.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah adalah aset bangsa Indonesia yang merupakan modal dasar pembangunan menuju masyarakat adil dan makmur. Oleh karena itu, kepastian kepemilikannya haruslah jelas dan memiliki kepastian hukum. Hambatan dalam mengimplementasikan pendaftaran tanah demi mendapatkan kepastian pemilikan tanah sampai saat ini masih merupakan permasalahan dan pekerjaan rumah yang besar bagi pemerintah pusat maupun daerah khususnya Badan Pertanahan Nasional. Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan tujuan untuk memberikan kepastian hukum bagi pemilik tanah atau pemegang hak atas tanah sehingga dengan mudah dan praktis dapat membuktikan bahwa tanah tersebut adalah miliknya. Namun sampai saat ini yang terjadi dan hampir diberbagai daerah masih mengalami penguasaan tanah sebagaimana diatur dalam Undang-undang Pokok Agraria masih belum lancar sehingga masih perlu ditemukan solusinya sesuai dengan kondisi dan permasalahan di masing-masing daerah.

Berdasarkan data pendaftaran tanah (BPS : 2015), secara nasional kurang lebih baru 25 - 30% dari jumlah persil tanah yang seharusnya di daftarkan. Semakin terpencil dan semakin tertinggal wilayahnya maka jumlah pendafataran tanah ini akan cenderung semakin kecil. Data pendaftaran tanah di Jawa Barat juga kurang lebih sama dengan rata-rata nasional pendafrtan tanah yaitu 27 -35% dari jumlah persil tanah yang seharusnya didaftarkan. Data pendaftaran tanah ini cenderung lebih parah bila secara khusus dilihat data yang ada di daerah-daerah terpencil di luar pulau Jawa bahkan di pulau jawa sekalipun, Kecamatan Cimenyan khususnya di Kelurahan Cibeunying secara lokasi berbatasan dengan Kotamadya Bandung, tingkat pendidikan dan penghasilan penduduk seharusnya rata-rata lebih tinggi dari daerah lain tetapi berdasarkan informasi awal yang diterima peneliti dari peserta yang hadir pada saat penyuluhan sangat dimungkinkan persentase tanah yang didaftarkan belum mencapai angka yang diharapkan. Bertitik tolak dari kondisi tersebut peneliti berasumsi bahwa perlu dilakukan penelitian di Kecamatan Cimenyan Kabupaten Bandung ini, khususnya di wilayah kelurahan Cibeunying.

Dari berbagai refrensi, jurnal, majalah dan media massa dapat diketahui bahwa konflik pertanahan hampir terjadi disemua daerah yang salah satunya diakibatkan tidak jelasnya status kepemilikan tanah oleh karena itu dalam rangka mewujudkan pelayanan publik dan reformasi

birokrasi, diperlukan peningkatan pelayanan dan pelaksanaan program-program pemerintah di bidang pertanahan. Untuk mewujudkan peningkatan pelayanan tersebut maka dikeluarkanlah Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2013 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah.

Peneliti memilih Kecamatan Cimenyan Kabupaten Bandung dikarenakan beberapa alasan

1. Pada saat penyuluhan hukum pertanahan ternyata hampir semua peserta belum melakukan pendaftaran tanah dengan berbagai alasan, tidak mengerti caranya, beranggapan bahwa pendaftaran tanah itu mahal, dipersulit aparat, surat-surat kurang lengkap dan lain sebagainya.
2. Para peserta penyuluhan merupakan masyarakat yang umumnya berkategori sosial ekonomi lemah yang butuh bantuan dan bimbingan agar dapat memiliki kepastian pemilikan tanah
3. Kelurahan Cibeunying Kecamatan Cimenyan merupakan kecamatan yang berbatasan dengan kotamadya Bandung, yang notabene orang awam tidak dapat membedakan mana wilayah kota Bandung dan mana wilayah kabupaten Bandung
4. Kelurahan Cibeunying Kecamatan Cimenyan Kabupaten Bandung merupakan daerah dengan potensi pariwisata dan perkembangan ekonomi yang pesat sehingga rawan dengan kasus pemilikan tanah karena tingginya kebutuhan akan lahan untuk usaha bahkan tempat tinggal atau pengembangan tempat-tempat istirahat

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana implementasi pendaftaran tanah di Kecamatan Cimenyan Kabupaten Bandung?
2. Faktor-faktor apakah yang menjadi penghambat pendaftaran tanah di Kecamatan Cimenyan Kabupaten Bandung
3. Faktor-faktor apakah yang harus dilakukan agar dapat memperlancar pendaftaran tanah di Kecamatan Cimenyan Kabupaten Bandung?

C. Tujuan Penelitian

Penelitian ini bertujuan antara lain:

1. Memotret implementasi pendaftaran tanah di Kecamatan Cimenyan Kabupaten Bandung
2. Mengidentifikasi faktor-faktor apakah yang menjadi penghambat pendaftaran tanah di kecamatan cimenyan kabupaten bandung

4. Menganalisis Faktor-faktor apakah yang harus dilakukan agar dapat memperlancar pendaftaran tanah di Kecamatan Cimenyan Kabupaten Bandung.

D. Manfaat Hasil Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan bermanfaat, baik bagi masyarakat dan pemerintah daerah khususnya Kecamatan Cimenyan Kabupaten Bandung, dan memberikan masukan terhadap layanan pendaftaran tanah di Kabupaten Bandung. Bagi kalangan akademisi dapat menjadi referensi penelitian sejenis.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Di kalangan masyarakat umum istilah yang lebih dikenal dalam proses pendaftaran tanah adalah pensertifikatan tanah dan hasil dari proses pensertifikat tanah adalah sertifikat tanah. Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah memberikan definisi formal tentang Pendaftaran tanah yaitu sebagai 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;

Hasil proses pendaftaran tanah ini akan mengeluarkan buku tanah dan sertifikat tanah. Pada Pasal 1 ayat (19) disebutkan bahwa buku adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu obyek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya. Sedangkan pada ayat (20) yang dimaksud dengan **sertifikat** adalah surat tanda bukti untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Jadi, buku tanah merupakan dokumen yang memuat data yuridis dan data fisik tanah yang sudah ada haknya sedangkan sertifikat tanah merupakan surat tanda bukti hak atas tanah yang sudah dibukukan dalam buku tanah. Sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah dan hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau kepada pihak lain yang dikuasakan olehnya.

Berdasarkan penjelasan beberapa ayat pada Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah maka pendaftaran tanah adalah merupakan hal yang sangat diperlukan dan penting baik bagi sipemilik tanah maupun pihak-pihak lain yang berkepentingan dengan tanah tersebut. Pendaftaran tanah adalah sebagai wujud bukti hak yang kuat dan terpenuhi terhadap pemilikan atas tanah untuk membuktikan sebagai pemilik hak atas tanah secara sah. Di samping itu pendaftaran tanah yang diatur di dalam Pasal 19 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960

tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, merupakan sasaran untuk mengadakan kesederhanaan hukum, adalah:

1. Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh 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.
3. Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu-lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.
4. Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat (1) di atas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Ketentuan Pasal 19 ayat (1) Undang-undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria tersebut merupakan ketentuan yang ditujukan kepada pemerintah agar menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia, yang sekaligus juga merupakan dasar hukum bagi pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka memperoleh surat tanda bukti hak atas tanah yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Sebagaimana dibahasakan dalam Pasal 23 ayat (1) UU Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria mengenai hak milik, setiap peralihan dan hapusnya pembebanan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19 dan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, tentang "Hak Guna Usaha, termasuk syarat-syarat pemberiannya, bahwa setiap peralihan dan penghapusan hak tersebut, harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal tersebut di atas.

Sebagai implementasi dari Pasal 19 UU Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria tersebut, dikeluarkanlah Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah yang kemudian diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Produk hukum terakhir ini sama sekali tidak merubah prinsip-prinsip dasar yang telah

dikembangkan oleh Pasal 19 UU No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan PP No. 10 Tahun 1961. Dengan adanya PP No. 24 tahun 1997, maka berlakulah suatu pendaftaran tanah yang uniform untuk seluruh wilayah Negara Republik Indonesia, yang mencakup hak-hak atas tanah yang tunduk pada hukum Barat dan hukum Adat. Semuanya diseragamkan, artinya bukti-bukti ex BW (*burgerlijk wetboek*) harus dikonversikan kepada sistem yang diatur oleh UU No. 5 Tahun 1960, begitu juga terhadap tanah-tanah adat yang sudah terdaftar maupun yang belum terdaftar.

Penyelenggaraan pendaftaran tanah dalam masyarakat merupakan tugas Negara yang diselenggarakan oleh pemerintah bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan status hak atas tanah di Indonesia. Sebagaimana yang terkandung dalam tujuan dari pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dalam Pasal 3, yakni:

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan 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;
2. 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;
3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Setelah berlakunya Peraturan Pemerintah (PP) No. 24 Tahun 1997 sebagai pengganti PP No. 10 Tahun 1961, pengertian Pendaftaran Tanah secara tegas dinyatakan dalam Pasal 1 ayat (I) PP No 24 Tahun 1997, yaitu: "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 rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya".

Bertolak dari pengertian di atas, Pendaftaran tanah dapat dilakukan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan sporadis. Pendaftaran tanah secara sistematis dilaksanakan atas prakarsa dari pemerintah berdasarkan rencana kerja yang ditetapkan oleh Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional. Pendaftaran tanah secara sporadis dilaksanakan atas inisiatif pemilik atau orang yang mempunyai tanah tertentu atau kuasanya.

Di samping bertujuan untuk menjamin kepastian hukum, pendaftaran tanah yang diadakan juga mempunyai fungsi sebagaimana yang dikemukakan Bachtiar Effendi (1993 : 17) yaitu: “Hal ini karena dengan pendaftaran tanah/pendaftaran hak atas tanah, akan membawa akibat diberikannya surat tanda bukti hak atas tanah yang disebut sertifikat, di mana berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat terhadap hak atas tanah yang dipegangnya itu”.

Pasal 2 PP No 24 Tahun 1997 “Pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan azas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka” dan dilanjutkan dengan Pasal 3 yang mencantumkan tujuan pendaftaran tanah sebagaimana tertera pada huruf a yaitu untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan 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. Kepastian dan perlindungan hukum ini di pertegas lagi dalam Pasal 4 bahwa kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan hak atas tanah. Sedangkan untuk melaksanakan fungsi informasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf b data fisik dan data yuridis dari bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar terbuka untuk umum dan untuk mencapai tertib administrasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf c, setiap bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebanan, dan hapusnya hak atas bidang tanah dan hak milik atas satuan rumah susun wajib didaftar.

A. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah

Pada masa pemerintahan kolonial Belanda atau bila kita lihat kembali ke belakang, bahwa kebijakan publik, atau pengaturan tentang hukum pertanahan di Indonesia, pada saat itu Belanda menggunakan suatu pendekatan atau asas domeinverklaring, yang berarti pada zaman tersebut, semua tanah yang ada di Indonesia adalah milik raja yaitu belanda sebagai penjajah. Semua hak-hak atas tanah yang dikuasai atau dimiliki oleh masyarakat, atau kesatuan masyarakat, pada masa itu tidak diakui kepemilikannya oleh pemerintah Belanda. Masyarakat pada masa itu benar-benar tidak memiliki hak asasinya akan sebidang tanah di Indonesia, semua tanah adalah milik pemerintah Belanda. (H. Idham, 2013 : 26). Dengan adanya pernyataan H. Idham ini berarti bukan tidak mungkin ada hubungannya masa lalu zaman kolonial dengan perilaku masyarakat yang saat ini enggan melakukan pendaftaran tanah. Pada saat pemerintahan kolonial Belanda dulu semua tanah diakui sebagai milik raja dan oleh karena itu menjadikan rakyat bertindak apatis dan merasa tidak perlu melakukan pendaftaran tanah.

Sangat berbeda kondisinya dengan pada saat zaman kemerdekaan, walaupun Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-undang Pokok Agraria baru dikeluarkan lima belas tahun setelah merdeka dan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dikeluarkan dua puluh satu tahun kemudian, tetapi di dalamnya mengatur bahkan mewajibkan pemilik tanah harus mendaftarkan tanahnya. Peraturan Pemerintah ini kemudian diperbaharui dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dimana pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah sebagai diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Pasal 11 menyatakan bahwa Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah.

Pasal 12

(1) Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi:

- a. pengumpulan dan pengolahan data fisik;
- b. pembuktian hak dan pembukuannya;
- c. penerbitan sertifikat;
- d. penyajian data fisik dan data yuridis;
- e. penyimpanan daftar umum dan dokumen.

(2) Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi:

- a. pendaftaran peralihan dan pembebanan hak;
- b. pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya.

B. Penggolongan Hak Atas Tanah

Bekas-bekas pengalaman pahit feodalisme sampai sekarang masih kuat dalam ingatan rakyat di Indonesia, akibat hal tersebut banyak pakar sependapat bahwa walaupun sudah dinyatakan merdeka, Indonesia tetap saja masih dikuasai oleh berbagai rezim. Dampak negatifnya rakyat hanya menunggu perintah dari penguasa tertinggi, rakyat tidak pro aktif untuk mencari jalan agar dalam berbagai sisi kehidupan menjadi baik termasuk adanya kepastian pemilikan tanah. Wikipedia dalam Bahasa Indonesia mencatat diskusi Sutan Syahrir

dengan Josh Mc. Tunner pengamat Amerika (1948) mengatakan bahwa feodalisme itu merupakan warisan budaya masyarakat Indonesia yang masih rentan dengan pemerintahan diktatorial. Kemerdekaan Indonesia dari Belanda merupakan tujuan jangka pendek. Sedangkan tujuan jangka panjangnya adalah membebaskan Indonesia dari pemerintahan yang sewenang-wenang dan mencapai kesejahteraan masyarakat. Pada saat itu, Indonesia baru saja selesai dengan pemberontakan G 30 S/PKI. Walaupun PKI sudah bisa dieliminir pada tahun 1948 tapi ancaman bahaya totaliter tidak bisa dihilangkan dari Indonesia. Pasal 16 UUPA tidak menyebutkan hak pengelolaan yang sebetulnya hak atas tanah karena pemegang hak pengelolaan itu mempunyai hak untuk mempergunakan tanah yang menjadi haknya.

Pemahaman tentang penggolongan hak atas tanah mempunyai arti yang sangat penting dalam kajian akademis, karena dengan adanya penggolongan itu akan dapat diketahui tentang

1. Status kepemilikan tanah, apakah sifatnya sementara atau tetap
2. Orang-orang atau badan hukum yang mempunyai hak atas tanah (Salim HS., 2016 : 29)

Penggolongan atas tanah ini acuan dasarnya dapat kita lihat dalam Pasal 4 ayat (1) yo. Pasal 16 dan Pasal 53 UUPA. Pasal 4 ayat (1) “Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum” kemudian diperjelas lagi dalam Pasal 16 ayat (1) Hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam pasal 4 ayat 1 ialah :

- a. hak milik,
- b. hak guna usaha,
- c. hak guna bangunan,
- d. hak pakai,
- e. hak sewa,
- f. hak membuka tanah,
- g. hak memungut hasil hutan,
- h. hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53.

Pasal 53 ayat (1) Hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang dimaksud dalam pasal 16 ayat 1 huruf h, ialah hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang dan hak sewa tanah pertanian diatur untuk membatasi sifat-sifatnya yang bertentangan dengan Undang-undang ini dan hak-hak tersebut diusahakan hapusnya di dalam waktu yang singkat.

Sebagaimana telah diungkapkan pada pendahuluan bahwa dari berbagai refrensi, jurnal, majalah dan media massa dapat diketahui bahwa konflik pertanahan hampir terjadi disemua daerah yang salah satunya diakibatkan tidak jelasnya status kepemilikan tanah oleh karena itu dalam rangka mewujudkan pelayanan publik dan reformasi birokrasi, diperlukan peningkatan pelayanan dan pelaksanaan program-program pemerintah di bidang pertanahan. Tanah sebagai lahan dalam berbagai sisi kehidupan merupakan aspek penting bukan saja dalam berbagai aspek kehidupan manusia tetapi penting juga bagi kehidupan hewan. Namun pengelolaan tanah dan pertanahan di Indonesia diberbagai level mulai dari pencatatan di desa/kelurahan, kecamatan bahkan di Kantor Pertanahan saat ini boleh dikatakan belum cukup lengkap memenuhi unsur-unsur catur tertib pertanahan. Ketidaklengkapan pencatatan inilah yang sering dikambinghitamkan sebagai penyebab timbulnya gejolak-gejolak sosial ataupun konplik horisontal di masyarakat. Gejolak-gejolak yang muncul tersebut ada kalanya dapat dicarikan solusi dan pemecahan permasalahannya oleh para pihak yang berkepentingan baik di tingkat adat, tingkat regional maupun di tingkat nasional. Dari sejumlah persoalan pertanahan tersebut fakta di berbagai media ternyata masih banyak juga yang belum dapat diselesaikan bahkan sampai hingga tingkat pusat. Di antara berbagai persoalan tanah tersebut terdapat persoalan yang dilaporkan atau yang ditemukan sendiri oleh DPD RI (www.dpr.go.id/berita) antara lain:

1. Masalah Tumpang tindihnya kepemilikan lahan

Permasalahan tumpang tindih kepemilikan lahan menjadi permasalahan jamak yang ditemukan di daerah. Sebagai contoh, dalam sebuah bidang tanah terdapat lima (5) pihak yang mengaku sebagai pemilik sah. Masing-masing pihak memiliki sertifikat atas tanah tersebut. Kondisi ini menunjukkan bahwa ada pemalsuan dokumen ataupun sertifikat ganda. Mengapa hal demikian terjadi dan apa akibatnya?

DPD RI memperoleh masukan bahwa hal tersebut terjadi karena oknum di dalam Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang berkolusi dengan para pihak/seseorang yang dekat dengan

penguasa. Jadi, semua sertifikat yang berada di tangan para pihak dikeluarkan oleh BPN. Karena BPN tidak mempunyai kewenangan untuk menguji secara materil atas status tanah tersebut, maka BPN pun tidak dapat membatalkan/mengeluarkan sertifikat baru atas tanah/lahan tersebut jika pengadilan belum memutuskan salah satu pihak sebagai pemenang. Jadi, kolusi antara pemodal, penguasa, dan oknum di BPN sendiri telah menciptakan masalah atas status sebidang tanah/lahan.

Kondisi seperti ini tentu berakibat pada keamanan sosial-politik-ekonomi, sehingga jumlah dan jenis investasi di suatu daerah pun berpengaruh. Menyadari hal itu, pemerintah daerah melakukan mediasi agar setiap pihak dapat menunjukkan bukti kepemilikan secara sah. Namun jika belum ada titik temu mengenai klaim kepemilikan lahan, maka jalan keluar yang harus ditempuh adalah melalui jalur hukum.

Kendati demikian, hukum ternyata belum dapat dijadikan sebagai barometer untuk menegakkan kebenaran atas status tanah. Akhirnya, tumpang tindih kepemilikan lahan antar masyarakat memerlukan penyelesaian cukup lama yang melibatkan pemerintah daerah dengan berbagai pihak itu. Tidak heran, investasi berjalan tertatih-tatih karena investor hanya menginginkan kepastian hukum atas tanah dalam keberlangsungan usahanya. Situasi tumpang tindih tersebut menunjukkan kelalaian dalam mengimplementasikan Pasal 19 ayat (1) dan (2) UUPA serta kekosongan hukum untuk memberikan sanksi (punishment) kepada pejabat negara (BPN) yang telah menerbitkan dokumen palsu atas suatu bidang tanah.

2. Masalah Tanah Terlantar

Dari hasil penjarangan informasi dalam rangka pelaksanaan pengawasan yang dilaksanakan anggota DPD RI, diperoleh masukan bahwa terdapat kurang lebih 7,3 juta ha lahan terlantar di Indonesia yaitu lahan yang tidak digunakan sebagaimana mestinya sehingga sumberdaya tersebut tidak dapat dipetik manfaatnya bagi kehidupan bersama. Tanah terlantar yang ada di berbagai daerah itu menunjukkan bahwa pemerintah dan/atau pemerintah daerah melupakan perannya sebagai fasilitator untuk mendistribusikan tanah bagi kepentingan masyarakat serta memberikan kepastian hukum terhadap pelanggaran-pelanggaran yang dilakukan oleh para pemilik/pengguna hak. Bahkan kasus tanah terlantar yang ditangani melalui Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1998 tentang tentang Penertiban dan

Pendayagunaan Tanah Terlantar belum bisa memberikan jaminan kepastian hukum karena setelah dinyatakan sebagai tanah terlantar namun hak-hak perdatanya masih melekat. Akibatnya tujuan UUPA untuk mencapai kesejahteraan masyarakat khususnya masyarakat petani belum berhasil dan program pemerataan tanah untuk rakyat sebagai dasar dari demokrasi ekonomi tidak tercapai. Disebut demikian karena Pasal 27 ayat (1) huruf d, Pasal 34 huruf e, dan Pasal 40 huruf e PP 38 Tahun 1998 menegaskan bahwa hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan akan hapus jika hak-hak tersebut ditelantarkan. Namun ketika desakan berbagai pihak termasuk DPD RI ihwal pemanfaatan tanah terlantar itu bertiup kencang, Pemerintah mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar. Sayangnya, menurut kajian DPD RI, PP tersebut masih menyisakan beberapa permasalahan antara lain:

- a. Dalam PP No.11 Tahun 2010 dan Perkaban No. 4 Tahun 2010 disebutkan bahwa salah satu obyek penertiban tanah terlantar adalah Hak Pengelolaan (HPL), disamping tanah HM, HGU, HGB dan Hak Pakai (HP). Namun demikian, dalam kedua peraturan tersebut tidak dirinci lebih lanjut tata cara penertiban tanah HPL yang terindikasi terlantar.
- b. Dikecualikan sebagai obyek penertiban tanah terlantar adalah Hak Milik atau Hak Guna Bangunan atas nama perorangan dan tanah yang dikuasai Pemerintah secara langsung/tidak langsung dan berstatus BMN/BMD maupun belum yang secara tidak sengaja tidak dipergunakan sesuai dengan keadaan atau sifat dan tujuan pemberian haknya. Bagaimana dengan tanah atas nama perorangan, demikian juga tanah (hak) ulayat masyarakat (hukum) adat, dan tanah (bekas) hak milik adat yang belum bersertifikat atau tidak dilengkapi dengan izin/keputusan/surat dari pejabat berwenang yakni tanah-tanah yang didasarkan pada penguasaan fisik semata, yang dikuasai secara terbuka dan dengan itikad baik, dan tidak diklaim oleh pihak lain?. Bagaimana pula bila tidak diusahakannya tanah tersebut disebabkan karena tanah diduduki/dikuasai pihak lain (misalnya, karena sengketa), atau tanah sedang menjadi obyek sengketa di pengadilan?.
- c. Sebelum tanah ditetapkan sebagai tanah terlantar, Kakanwil BPN Provinsi memberitahukan sekaligus memberi peringatan tertulis kepada pemegang hak selama 3 (tiga) kali berturut-turut masing-masing dengan tenggang waktu 1 (satu) bulan tanpa memberi kesempatan untuk memindahtangankan tanah yang bersangkutan kepada pihak lain.

- d. Terhadap tanah yang ditetapkan sebagai tanah terlantar, hak atas tanahnya hapus, hubungan hukumnya dihapuskan dan tanahnya ditegaskan sebagai tanah negara tanpa pemberian ganti kerugian kepada bekas pemegang hak
- e. Pendayagunaan tanah terlantar adalah untuk kepentingan masyarakat dan negara melalui reforma agraria dan program strategis negara serta untuk cadangan negara lainnya. (bandingkan dengan PP No. 36 Tahun 1998, tanah terlantar didayagunakan untuk program kemitraan, redistribusi tanah, konsolidasi tanah dan pemberian hak atas tanah kepada pihak lain).

3. Masalah Kebijakan Pengelolaan dan Pemanfaatan Lahan

Pemerintah maupun pemerintah daerah belum dapat membuat kebijakan pengelolaan dan pemanfaatan lahan yang dapat dimanfaatkan sebesar-besarnya guna meningkatkan kesejahteraan rakyat dan memacu pertumbuhan ekonomi rakyat atau nasional. Ini dapat dibuktikan dengan peruntukan tanah yang tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang memberikan legalisasi atas tanah. Banyaknya hutan produksi, hutan lindung, suaka margasatwa, atau kawasan wisata yang dijadikan area pertambangan atau badan yang mengelola dan memanfaatkan tanah secara berlebihan di Indonesia merupakan sebagian contoh. Padahal Pasal 17 ayat (1) UUPA mengatur luas maksimum dan/atau minimum tanah yang boleh dipunyai dengan sesuatu hak oleh satu keluarga atau badan hukum sebagaimana juga disebutkan dalam Pasal 28 ayat (2) UUPA dimana hak guna usaha diberikan atas tanah yang luasnya paling sedikit 5 ha, dengan ketentuan bahwa jika luasnya 25 ha atau "lebih" harus memakai investasi modal yang layak dan teknik perusahaan yang baik, sesuai dengan perkembangan zaman. Kata "lebih" dalam Pasal 28 ayat (2) UUPA ini sangat multitafsir dan membuatnya menjadi sangat abu-abu (grey area) padahal hukum harus mengandung kepastian. Bagaimana pemerintah bisa melaksanakan Pasal 17 ayat (3) UUPA yang menegaskan tindakan pemerintah untuk mengambil kelebihan dari batas maksimum pemanfaatan tanah untuk selanjutnya dibagikan kepada rakyat yang membutuhkan atau Pasal 7 jo Pasal 11 ayat (1) UUPA yang juga menegaskan bahwa pemilikan dan penguasaan tanah yang melampaui batas tidak diperkenankan, jika kata "lebih" itu tidak diberikan rumusan hukum yang pasti. Jika melihat penguasaan tanah oleh berbagai institusi hukum atau perusahaan saat ini, pemerintah nampaknya belum dapat melaksanakan Pasal 7 jo. Pasal 11 ayat (1) atau Pasal 17

ayat (1) dan ayat (3) UUPA ini. Ketidakmampuan pemerintah melaksanakan undang-undang ini hanya menegaskan situasi ketidakpastian hukum dan lemahnya manajerial pemanfaatan dan/atau penguasaan tanah untuk sebesar-besar kesejahteraan masyarakat.

4. Masalah Data base tentang Pemanfaatan Lahan dan Penggunaan Ruang

Pemerintah atau pemerintah daerah belum menyediakan data base tentang pemanfaatan lahan dan penggunaan ruang secara memadai. Padahal data base sangat penting untuk kepentingan perencanaan dan pengambilan keputusan yang bersifat strategis dan operasional atas suatu bidang tanah/lahan di suatu wilayah/daerah. Ketidakakuratan data pertanahan dalam hal substansi/kelas/status maupun koordinatnya menyebabkan benturan antar sektor/benturan kepentingan dan di kawasan budi daya menyebabkan benturan antar pemangku kepentingan atas tanah. Ini terjadi karena (a) penggunaan teknologi remote sensing masih terbatas (mahal dan butuh keterampilan tinggi) dan (b) peristiwa alam mengakibatkan perubahan batas-batas lahan (gerakan tanah, perubahan arus sungai, abrasi/akresi pantai).

Jadi, UUPA tidak mencantumkan sistem data base tentang pemanfaatan dan penggunaan lahan. Karena Pasal 19 ayat (2) UUPA hanya menegaskan pendaftaran tanah yang mencakup: (a) pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah, (b) pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut, serta (c) pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Karena itu, penting untuk memikirkan kembali di level regulasi ihwal data base pemanfaatan dan penggunaan lahan secara menyeluruh dari hulu sampai hilir.

5. Masalah Kesulitan Mengurus Sertifikat Tanah

Sertifikat tanah merupakan bukti hukum yang sah atas kepemilikan tanah. Namun proses mendapatkan sertifikat tanah di Indonesia ini cukup rumit. BPN bahkan mengakui hanya mampu menargetkan bahwa seluruh tanah di Republik ini baru akan bersertifikat semuanya pada tahun 2028. Artinya, BPN membutuhkan waktu 18 tahun lagi untuk mengesahkan seluruh tanah di negeri ini. Sementara sampai dengan saat ini, baru 49% tanah milik rakyat Indonesia yang telah bersertifikat, situasi ini tentunya sangat memprihatinkan bagi negeri yang bercorak agraris. Mekanisme pengurusan sertifikat yang “terkesan berbelit-belit” telah memunculkan

kondisi yang rumit. Setiap hari, ada banyak orang yang mau mengurus sertifikat di BPN, namun pelayanan BPN selalu berlaarut-larut dan lama.

Kerumitan demikian dijadikan oleh para oknum untuk mendapatkan rejeki nomplok. Di sana terkenal adagium, "jika mau cepat maka selesaikan secara cara adat". Masyarakat yang tidak mau sibuk dengan pengurusan sertifikat seperti ini, akan dengan cepat mengeluarkan sejumlah uang, tetapi masyarakat yang mengikuti berbagai prosedur yang sebetulnya sederhana tetapi dibuat rumit itu, terpaksa harus menunggu lama bahkan bertahun-tahun atau tidak mengurusnya sama sekali.

Mengapa terjadi demikian? Padahal Pasal 19 UUPA menegaskan bahwa sertifikat diadakan melalui pendaftaran tanah di seluruh Indonesia untuk menjamin kepastian hukum yang 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.

Kesulitan masyarakat untuk mendapatkan sertifikat hak atas tanah menunjukkan realitas bahwa: (a) pemerintah tidak memiliki itikad baik untuk menindak para oknum di BPN yang mencoba mencari keuntungan dalam pelayanan sertifikasi tanah, mengingat pengaduan terhadap kasus-kasus tanah yang melibatkan mafia pertanahan dan oknum-oknum dari instansi BPN tidak pernah terselesaikan; (b) pemerintah belum memiliki standar prosedur pelayanan sertifikasi tanah dengan baik; (c) pemerintah cenderung "terkesan" menciptakan situasi ketidakpastian hukum terhadap kasus-kasus pertanahan.

6. Masalah Sumberdaya, Sarana, dan Prasarana

Ketidaktersediaan sumberdaya dan minimnya sarana dan prasarana yang memadai untuk kegiatan penataan ruang/tanah termasuk pendanaan merupakan salah satu potret keruwetan pengelolaan tanah di tanah air. UUPA tidak menegaskan siapa yang akan melakukan pengawasan dan/atau pembinaan terhadap pejabat negara yang mengurus tanah/pertanahan serta keberadaan sarana dan prasarana lainnya yang disediakan negara belum memadai. Selain itu, klausul ketentuan pidana yang tercantum dalam Pasal 52 UUPA sudah saatnya untuk dirumuskan ulang agar sesuai dengan situasi perkembangan zaman. Dalam diktum

“berpendapat huruf b” disebutkan bahwa hukum agraria, harus memenuhi pula keperluannya menurut permintaan zaman dalam segala soal agraria.

7. Masalah Pengakuan atas Tanah Adat/Tanah Ulayat

Kondisi sosial budaya dan pengakuan terhadap kearifan tradisional yang berusaha untuk memelihara tanah adat/tanah ulayat yang hidup dan berkembang di masyarakat sering diabaikan dalam perencanaan pengelolaan dan pemanfaatan tanah. Padahal Pasal 2 ayat (4) UUPA menegaskan bahwa hak menguasai dari negara dapat dikuasakan kepada daerah-daerah Swatantra dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sepanjang menurut kenyataannya masih ada.

Diakui bahwa masih banyak masyarakat hukum adat di negeri ini, namun tanah-tanah adat mereka tidak diakui keberadaannya oleh negara. Akibatnya, masyarakat hukum adat menjadi terasing dari tanah mereka sendiri. Oleh karenanya perlu ada upaya revitalisasi sehingga mereka tidak tergusur dari tanah nenek-moyang mereka hanya karena klaim negara untuk menjadikan semuanya sebagai tanah negara yang perlu diatur menurut kehendak penguasa. Kondisi tersebut di atas disebabkan pula karena belum jelasnya pengaturan masyarakat hukum adat dalam teks undang-undang, padahal kedudukan masyarakat hukum adat di Indonesia telah ada jauh sebelum hukum positif nasional terbentuk bahkan hingga saat ini masyarakat hukum adat tersebut masih diakui eksistensinya ditengah-tengah masyarakat.

8. Masalah Ganti Rugi Tanah

Permasalahan pertanahan yang melibatkan masyarakat sering kali disebabkan karena adanya penguasaan tanah secara sepihak dari investor yang bekerja sama dengan penguasa dengan ganti rugi bukan berdasarkan Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) atas tanah yang bersangkutan atau harga pasar yang berlaku atas tanah di suatu kawasan pada masa tertentu. Pasal 18 UUPA sudah menyebutkan bahwa hak-hak atas tanah dapat dicabut dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan undang-undang. Harga atas tanah berubah setiap tahun. Dalam konteks itu, maka negara tidak bisa berlaku sewenang-wenang atas tanah yang dikuasai masyarakat dengan alasan demi kepentingan umum. Pemerintah perlu merevisi peraturan perundangan terkait harga tanah secara periodik agar tidak merugikan masyarakat banyak dan menetapkan standar harga yang layak sebagai

ganti rugi atas tanah yang dipergunakan. Selain itu, perlu ditegaskan bahwa proses pembebasan tanah/lahan harus dilakukan secara demokratis dan melibatkan partisipasi masyarakat. Namun yang terjadi selama ini proses pembebasan tanah lebih banyak dilakukan melalui cara-cara intimidasi kepada masyarakat, bahkan ganti rugi yang dijanjikan tidak diterima. Pasal 10 ayat (1) UUPA menegaskan untuk menghindari atau mencegah cara-cara pemerasan.

9. Masalah Pembagian Kewenangan antara Pemerintah Pusat dengan Pemerintah Daerah serta Kesesuaian Undang-Undang Pemerintahan Daerah dengan Undang-Undang Sektoral

Pertanahan sebagaimana yang diamanatkan dalam Pasal 13 ayat (1) huruf k dan Pasal 14 ayat (1) huruf k Undang-Undang Pemerintahan Daerah merupakan urusan wajib yang menjadi kewenangan pemerintah daerah Provinsi maupun Kabupaten/Kota. Namun dalam perjalanannya Pemerintah Pusat tetap tidak melepas urusan ini menjadi domain pemerintah daerah. Hal ini dapat dilihat dari kedudukan BPN yang masih menjadi bagian dari Pemerintah Pusat.

Untuk mewujudkan peningkatan pelayanan tersebut maka dikeluarkanlah Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah kemudian ditindaklanjuti lagi lebih teknis oleh Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2013 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah di mana pada Pasal 3 mengatur tentang pemberian Hak Milik dimana Kepala Kantor Pertanahan memberi keputusan mengenai:

1. pemberian Hak Milik untuk orang perseorangan atas tanah pertanian yang luasnya tidak lebih dari 50.000 M² (lima puluh ribu meter persegi).
2. pemberian Hak Milik untuk orang perseorangan atas tanah non pertanian yang luasnya tidak lebih dari 3.000 M² (tiga ribu meter persegi).
3. pemberian Hak Milik untuk badan hukum keagamaan dan sosial yang telah ditetapkan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukkan Badan-Badan Hukum yang dapat mempunyai Hak Milik atas Tanah, atas tanah non pertanian yang luasnya tidak lebih dari 50.000 M² (lima puluh ribu meter persegi).

4. pemberian Hak Milik atas tanah dalam rangka pelaksanaan program:
 - a. transmigrasi;
 - b. redistribusi tanah;
 - c. konsolidasi tanah;
 - d. Program yang dibiayai oleh APBN dan/atau APBD; dan
 - e. Pendaftaran Tanah yang bersifat strategis dan massal.

Pasal 4 mengatur tentang pemberian Hak Guna Bangunan di mana Kepala Kantor Pertanahan memberi keputusan mengenai:

1. pemberian Hak Guna Bangunan untuk orang perseorangan atas tanah yang luasnya tidak lebih dari 3.000 M² (tiga ribu meter persegi);
2. pemberian Hak Guna Bangunan untuk badan hukum atas tanah yang luasnya tidak lebih dari 20.000 M² (dua puluh ribu meter persegi); dan
3. pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan.

Pasal 5 mengatur tentang pemberian Hak Pakai di mana Kepala Kantor Pertanahan memberi keputusan mengenai:

1. pemberian Hak Pakai untuk orang perseorangan atas tanah pertanian yang luasnya tidak lebih dari 50.000 M² (lima puluh ribu meter persegi);
2. pemberian Hak Pakai untuk orang perseorangan atas tanah non pertanian yang luasnya tidak lebih dari 3.000 M² (tiga ribu meter persegi);
3. pemberian Hak Pakai untuk badan hukum swasta, BUMN/BUMD atas tanah non pertanian yang luasnya tidak lebih dari 20.000 M² (dua puluh ribu meter persegi);
4. pemberian Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan; dan
5. pemberian Hak Pakai aset Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah.

C. Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah

Belajar dari berbagai hambatan dan rendahnya pelaksanaan pendaftaran tanah maka pemerintah harus mencari cara dan upaya agar semua tanah didaftarkan. Dalam rangka mengantisipasi terhambatnya pelaksanaan Pendaftaran Tanah, Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional mengeluarkan Peraturan Menteri Nomor 35 Tahun 2016 tentang **Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap**. Berhubung Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, belum dapat dilaksanakan karena terdapat hal-hal prinsip dan substantif yang belum diatur kemudian di ubah dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2017 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Peraturan menteri tentang percepatan pelaksanaan pendaftaran tanah ini bila tidak disosialisasikan dan dikawal dengan baik oleh pelaksana di lapangan bukan tidak mungkin bernasib sama dengan peraturan-peraturan yang lain. Dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2017 tersebut dalam Pasal 1 yang dimaksud dengan:

1. Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak bagi semua obyek pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia dalam satu wilayah desa/kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu, yang meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya.
2. 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 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.

3. Hak atas Tanah adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
4. Tanah Negara adalah Tanah yang tidak dilekati dengan suatu Hak atas Tanah, bukan merupakan tanah ulayat Masyarakat Hukum Adat, bukan merupakan tanah wakaf, dan/atau bukan merupakan Barang Milik Negara/Daerah/Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah/ Desa.
5. 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.
6. Data Yuridis adalah keterangan mengenai status hukum atau status penguasaan bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang hak atau pihak yang menguasai, dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya.
7. Peta Dasar Pendaftaran adalah peta yang memuat titik-titik dasar teknik dan unsur-unsur geografis, seperti sungai, jalan, bangunan dan batas fisik bidang-bidang tanah.
8. Peta Pendaftaran adalah peta yang menggambarkan bidang atau bidang-bidang tanah untuk keperluan pembukuan tanah.
9. Peta Bidang Tanah adalah gambar hasil pemetaan satu bidang tanah atau lebih pada lembaran kertas dengan suatu skala tertentu yang batas-batasnya telah ditetapkan oleh pejabat yang berwenang dan digunakan untuk pengumuman Data Fisik.
10. Surat Ukur adalah dokumen yang memuat Data Fisik suatu bidang tanah dalam bentuk peta dan uraian.
11. Daftar Tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat identitas bidang tanah dengan suatu sistem penomoran.
12. Daftar Nama adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat keterangan mengenai penguasaan tanah dengan sesuatu Hak atas Tanah, atau hak pengelolaan, oleh orang perseorangan atau badan hukum tertentu.
13. Buku Tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat Data Yuridis dan Data Fisik suatu obyek Pendaftaran Tanah yang sudah ada haknya.

14. Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria untuk Hak atas Tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, yang masing-masing sudah dibukukan dalam Buku Tanah yang bersangkutan.
15. Komputerisasi Kegiatan Pertanahan yang selanjutnya disingkat KKP adalah aplikasi utama dalam menunjang pelaksanaan kewenangan, tugas/fungsi Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional berbasis teknologi informasi dan komunikasi yang dibangun/dikembangkan mengacu kepada alur, persyaratan, waktu, biaya dan kewenangan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
16. Ajudikasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap adalah kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang dilaksanakan oleh Panitia Ajudikasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.
17. Surveyor Kadaster Berlisensi adalah mitra kerja Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional yang diangkat dan diberhentikan oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional, yang terdiri dari Surveyor Kadaster dan Asisten Surveyor Kadaster.
18. Kantor Jasa Surveyor Kadaster Berlisensi yang selanjutnya disingkat KJSKB adalah Surveyor Kadaster Berlisensi yang berbentuk badan usaha baik perorangan maupun firma.
19. Pengumpul dan Pemeriksa Data Yuridis adalah petugas yang melaksanakan kegiatan pemeriksaan, penelitian, pengkajian dan pengumpulan Data Yuridis bidang tanah.
20. Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional yang selanjutnya disebut Kementerian adalah Kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan dan tata ruang.
21. Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional yang selanjutnya disebut Menteri adalah Menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan dan tata ruang.
22. Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional yang selanjutnya disebut Kantor Wilayah BPN adalah instansi vertikal Badan Pertanahan Nasional di Provinsi yang berada di bawah dan bertanggung jawab langsung kepada Menteri.

23. Kantor Pertanahan adalah instansi vertikal Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten/Kota yang berada di bawah dan bertanggung jawab langsung kepada Menteri melalui Kepala Kantor Wilayah BPN

Pasal 3

- (1) Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dilaksanakan untuk seluruh obyek Pendaftaran Tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia.
- (2) Obyek Pendaftaran Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi seluruh bidang tanah tanpa terkecuali, baik bidang tanah hak, tanah aset Pemerintah/Pemerintah Daerah, tanah Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah, tanah desa, Tanah Negara, tanah masyarakat hukum adat, kawasan hutan, tanah obyek landreform, tanah transmigrasi, dan bidang tanah lainnya.
- (3) **Percepatan pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dilakukan dengan tahapan:**
 - a. penetapan lokasi kegiatan **percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap**;
 - b. pembentukan dan penetapan Panitia Ajudikasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap;
 - c. penyuluhan;
 - d. pengumpulan dan pengolahan Data Fisik dan Data Yuridis bidang tanah;
 - e. pemeriksaan tanah;
 - f. pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis;
 - g. penerbitan keputusan pemberian Hak atas Tanah;
 - h. pembukuan Hak atas Tanah;
 - i. penerbitan Sertipikat Hak atas Tanah; dan/atau
 - j. penyerahan Sertipikat Hak atas Tanah.
- (4) Tahapan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilaksanakan sesuai dengan subjek, objek, alas hak dan proses Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.
- (5) **Percepatan pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap** sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan melalui:
 - a. Program Nasional Agraria/Program Daerah Agraria (PRONA/PRODA);
 - b. Program Lintas Sektor;

- c. kegiatan dari Dana Desa;
- d. kegiatan massal swadaya masyarakat; atau
- e. kegiatan massal lainnya, gabungan dari beberapa atau seluruh kegiatan sebagaimana dimaksud dalam huruf a sampai dengan huruf d, sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 5

- (1) Setelah menetapkan lokasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4, Kepala Kantor Pertanahan membentuk dan menetapkan Panitia Ajudikasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.
- (2) Susunan Panitia Ajudikasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari:
 - a. Ketua Panitia merangkap anggota, yang dijabat oleh seorang pegawai Kantor Pertanahan;
 - b. wakil ketua yang membidangi infrastruktur agraria merangkap anggota, yang dijabat oleh pegawai Kantor Pertanahan yang memahami urusan infrastruktur pertanahan;
 - c. wakil ketua yang membidangi hubungan hukum agraria merangkap anggota, yang dijabat oleh pegawai Kantor Pertanahan yang memahami urusan hubungan hukum pertanahan;
 - d. sekretaris, yang dijabat oleh pegawai Kantor Pertanahan;
 - e. Kepala Desa/Kelurahan setempat atau seorang Pamong Desa/Kelurahan yang ditunjuknya; dan
 - f. anggota dapat ditambah dari unsur Kantor Pertanahan sesuai dengan kebutuhan.

Pasal 6

- (1) Panitia Ajudikasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 mempunyai tugas:
 - a. menyiapkan rencana kerja **percepatan Pendaftaran Tanah**;

- b. mengumpulkan Data Fisik dan dokumen asli Data Yuridis semua bidang tanah yang ada di wilayah yang bersangkutan serta memberikan tanda penerimaan dokumen kepada pemegang hak atau kuasanya;
- c. memberikan asistensi terhadap kelengkapan persyaratan bukti kepemilikan tanah sesuai dengan aturan yang berlaku;
- d. memeriksa kebenaran formal Data Fisik dan Data Yuridis alat bukti pemilikan atau penguasaan tanah;
- e. mengumumkan Data Fisik dan Data Yuridis bidang tanah yang sudah dikumpulkan;
- f. memfasilitasi penyelesaian sengketa antara pihak-pihak yang bersangkutan mengenai data yang diumumkan;
- g. mengesahkan hasil pengumuman sebagaimana dimaksud dalam huruf e yang akan digunakan sebagai dasar pembukuan hak atau pengusulan pemberian hak serta pendaftaran hak;
- h. menyampaikan laporan secara periodik dan menyerahkan hasil kegiatan kepada Kepala Kantor Pertanahan; dan
- i. melakukan supervisi pelaksanaan dan hasil pekerjaan Satuan Tugas Fisik (Satgas Fisik) dan Satuan Tugas Yuridis (Satgas Yuridis).

(2) Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Panitia Ajudikasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dibantu oleh Satgas Fisik dan Satgas Yuridis.

Pasal 15

- (1) Sumber pembiayaan untuk **percepatan pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap** dapat berasal dari pemerintah, pemerintah daerah, *Corporate Social Responsibility* (CSR) Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah, badan hukum swasta dan/atau dana masyarakat melalui Sertipikat massal swadaya.
- (2) Pembiayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berasal dari:

- a. Daftar Isian Program Anggaran (DIPA) Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional dan/atau kementerian/lembaga pemerintah lainnya;
 - b. Anggaran Pendapatan Belanja Daerah (APBD) Provinsi, Kabupaten/Kota dan Dana Desa;
 - c. *Corporate Social Responsibility* (CSR) Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah;
 - d. dana masyarakat melalui Sertipikat massal swadaya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; atau
 - e. penerimaan lain yang sah berupa hibah (*grant*), pinjaman (*loan*) badan hukum swasta atau bentuk lainnya melalui mekanisme Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara dan/atau Pendapatan Negara Bukan Pajak.
- (3) Selain sumber pembiayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), 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.

Pasal 16

Mengingat bahwa tujuan Pelaksanaan Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap adalah Pendaftaran Tanah lengkap di seluruh wilayah Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, maka:

- a. dalam hal anggaran tidak mencukupi, dilakukan optimalisasi anggaran dengan melakukan efisiensi anggaran sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- b. pemanfaatan hasil optimalisasi sebagaimana dimaksud dalam huruf a, terlebih dahulu dilakukan revisi anggaran.
- c. dalam hal sumber pendanaan berasal dari masyarakat atau kerjasama dengan pihak lain sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (2) dan ayat (3), Kementerian melakukan perubahan atau addendum pada kerjasama/perjanjian dengan pihak lain, *Corporate Social Responsibility* (CSR) Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah atau masyarakat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Ketentuan dalam Lampiran I dan Lampiran II, diubah sesuai dengan Lampiran I dan Lampiran II yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

Pasal II

(1) Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan Sertipikat secara sah melalui kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap terdapat kesalahan administratif baik subyek maupun obyek, dapat dilakukan perbaikan berdasarkan Berita Acara Perbaikan Kesalahan Administrasi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

(2) Perbaikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan berdasarkan inisiatif Kepala Kantor Pertanahan dan/atau inisiatif pemegang hak atau kuasanya.

(3) Berita Acara Perbaikan Kesalahan Administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dibuat sesuai dengan format sebagaimana tercantum dalam Lampiran III yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

(4) Semua frasa Ajudikasi Percepatan dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, harus dimaknai Ajudikasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

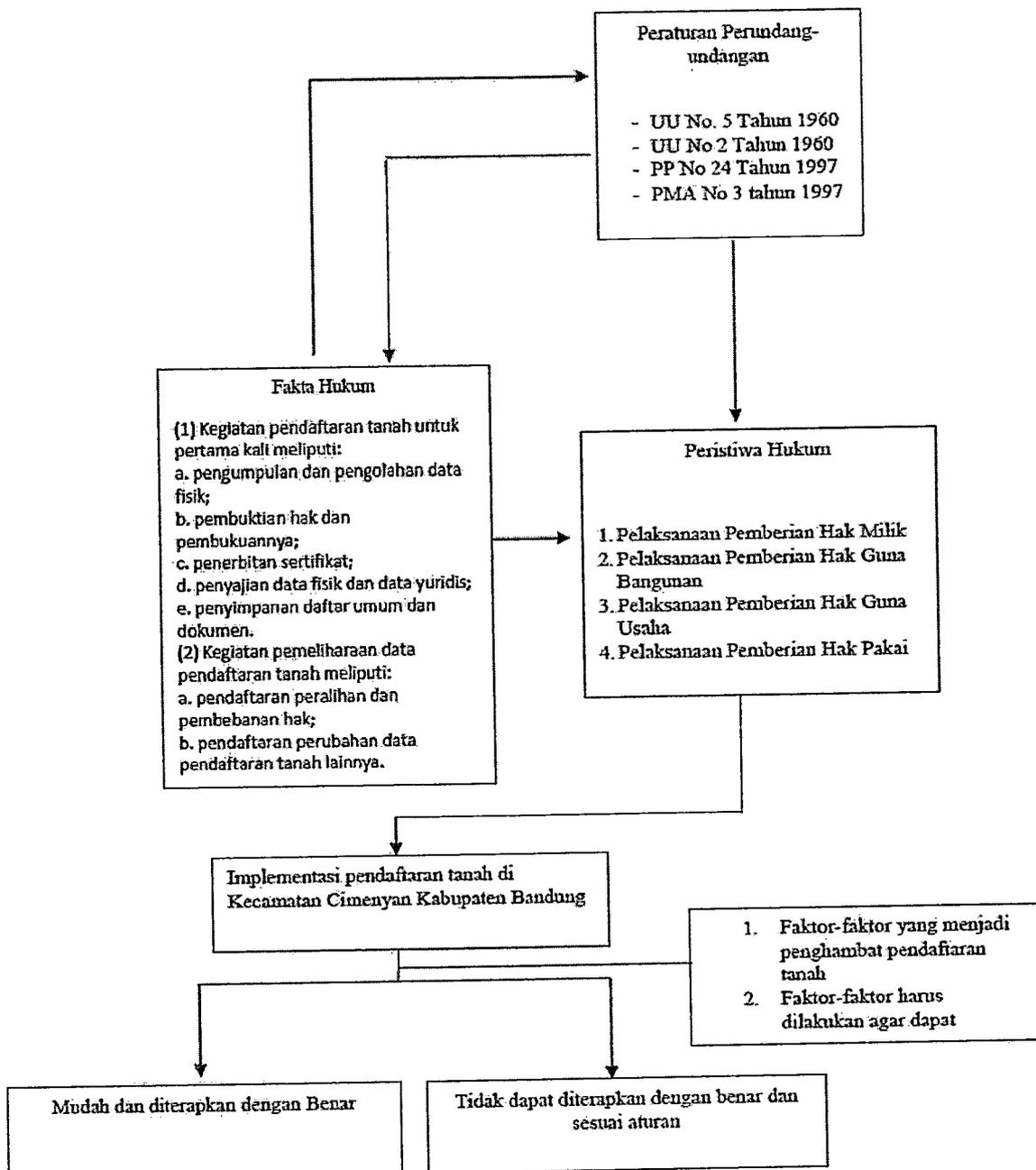
(5) Peraturan Menteri ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Mengingat bahwa tujuan **Pelaksanaan Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap** adalah Pendaftaran Tanah lengkap di seluruh wilayah Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, maka:

- a. dalam hal anggaran tidak mencukupi, dilakukan optimalisasi anggaran dengan melakukan efisiensi anggaran sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- b. pemanfaatan hasil optimalisasi sebagaimana dimaksud dalam huruf a, terlebih dahulu dilakukan revisi anggaran.
- c. dalam hal sumber pendanaan berasal dari masyarakat atau kerjasama dengan pihak lain sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (2) dan ayat (3), Kementerian melakukan perubahan atau *addendum* pada kerjasama/perjanjian dengan pihak lain, *Corporate Social Responsibility* (CSR) Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah atau masyarakat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB III. METODE PENELITIAN

A. Kerangka Pemikiran



B. Jenis Penelitian

Dalam penelitian ini digunakan metode penelitian kualitatif dengan interaksi simbolik sebagai strategi penelitian, artinya, merekonstruksi penyesuaian tindakan dari tiga subyek hubungan hukum yaitu pemilik tanah, Pemerintah Daerah dan BPN. Untuk mencapai solusi integrative mengenai suatu tatanan yang mampu menyelesaikan masalah pendaftaran tanah digunakan *bridging*. Di tengah ketiga subyek ini, peneliti merupakan subyek keempat yang berfungsi sebagai fasilitator dalam memecahkan masalah hambatan pendaftaran tanah di Kelurahan Cibeunying Kecamatan Cimenyan Kabupaten Bandung Provinsi Jawa Barat. Penelitian pendaftaran tanah di Kecamatan Cimenyan Kabupaten Bandung bertujuan mendeskripsikan realisasi implementasi (proses) pendaftaran tanah di Kecamatan Cimenyan Kabupaten Bandung apa adanya, dan bila realisasi pendaftaran tanah tersebut dinilai sangat kecil maka penelitian ini akan mencoba mengidentifikasi faktor-faktor apakah yang menjadi penghambat pendaftaran tanah di Kecamatan Cimenyan Kabupaten Bandung dan selanjutnya menganalisis faktor-faktor apakah yang harus dilakukan agar dapat memperlancar pendaftaran tanah di Kecamatan Cimenyan Kabupaten Bandung.

Menurut Sukmadinata (2005) dasar penelitian kualitatif adalah konstruktivisme yang berasumsi bahwa kenyataan itu berdimensi jamak, interaktif dan suatu pertukaran pengalaman sosial yang diinterpretasikan oleh setiap individu. Peneliti kualitatif percaya bahwa kebenaran adalah dinamis dan dapat ditemukan hanya melalui penelaahan terhadap orang-orang melalui interaksinya dengan situasi sosial mereka (Danim, 2002).

Penelitian kualitatif mengkaji perspektif partisipan dengan strategi-strategi yang bersifat interaktif dan fleksibel. Penelitian kualitatif ditujukan untuk memahami fenomena-fenomena sosial dari sudut pandang partisipan. Dengan demikian arti atau pengertian penelitian kualitatif tersebut adalah penelitian yang digunakan untuk meneliti pada kondisi objek alamiah dimana peneliti merupakan instrumen kunci (Sugiyono, 2005).

Dalam jenis penelitian ilmu hukum. Dapat digolongkan menjadi 2 jenis penelitian hukum yakni pertama jenis penelitian hukum Normatif dan jenis penelitian empiris.

Pada jenis penelitian normatif terdiri dari 5 yakni Amiruddin, (2016):

- 1) Pendekatan Undang-Undang
- 2) Pendekatan Kasus
- 3) Pendekatan Historis

- 4) Pendekatan Komparatif
- 5) Pendekatan Konseptual.

Dalam jenis penelitian hukum empiris terdiri dari Penelitian berlakunya hukum, Penelitian efektivitas hukum, penelitian dampaknya hukum, Penelitian indentifikasi hukum. Sehingga penelitian ini berjenis penelitian hukum empiris dengan golongan penelitian berlakunya hukum.

C. Sifat Penelitian

Penelitian yang digunakan bersifat Preskriptif. (Penelitian bersifat preskriptif mempelajari persoalan-persoalan yang terjadi di masyarakat dan obyek penelitian. Peneliti memberikan preskripsi, bagaimana pendaftaran tanah di lokasi penelitian

Penelitian ini berusaha memahami realitas sosial tentang pendaftaran tanah, yaitu melihat dunia dari apa adanya, bukan dunia yang seharusnya dari implementasi pendaftaran tanah di Kabupaten Bandung dengan kata lain penelitian ini mengkaji dan merekonstruksi kondisi pelaksanaan pendaftaran tanah di lokasi penelitian dan mendeskripsikan proses kegiatan pendaftaran tanah berdasarkan apa yang terjadi di lapangan sebagai bahan untuk menemukan kekurangan dan kelemabahn pelaksanaan pendaftaran tanah sehingga ditemukan alternatif upaya penyempurnaannya

D. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian adalah dengan menggunakan teknik konfirmasi peraturan perundang-undangan (*statue approach*) yang berlaku dengan fakta yang terjadi di lokasi penelitian dengan interaksi simbolik sebagai strategi penelitian sekaligus sebagai pendekatan penelitian, artinya, merekonstruksi penyesuaian tindakan dari tiga subyek hubungan hukum yaitu pemilik tanah, Pemerintah Daerah dan BPN.

E. Jenis Data

Data adalah fakta, informasi, gejala, angka, keadaan, perilaku, peristiwa, dan lain-lain yang diperoleh dari suatu penelitian. Jenis data yang peneliti pergunakan dalam penelitian ini berupa data primer dan data sekunder. Data primer terdiri dari hasil wawancara kepada pemilik tanah yang belum dan sudah didaftarkan, pemerintah daerah(Kecamatan dan Kelurahan) dan Pejabat BPN Kabupaten Bandung. Data sekunder terdiri dari data atau informasi, bahan

kepustakaan seperti buku-buku, literatur, koran, majalah, jurnal maupun arsip-arsip yang berkesesuaian dengan penelitian yang dilakukan.

F. Sumber Data

Sumber data merupakan tempat di mana data diperoleh. Sumber data yang digunakan penulis dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Subyek penelitian yaitu pemilik tanah, pemerintah daerah (kecamatan dan kelurahan) dan Badan Pertanahan Nasional
2. Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan yang mengikat yang berupa peraturan perundang-undangan, yaitu:
 - a. Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
 - b. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
 - c. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997.
3. Bahan hukum sekunder yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, yang terdiri dari buku-buku, referensi, jurnal-jurnal hukum terkait, majalah, internet, dan lain-lain.
4. Bahan hukum tersier atau penunjang yaitu bahan-bahan hukum yang menunjang bahan hukum primer dan bahan sekunder yang berupa kamus hukum, ensiklopedi, dan seterusnya.

G. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan penulis dalam penelitian ini adalah wawancara dan studi dokumen, yaitu merupakan teknik pengumpulan data dengan cara mengumpulkan fakta-fakta dan mempelajari, membaca, dan mengkaji buku-buku kepustakaan yang ada hubungannya dengan permasalahan yang diteliti. Beberapa data dimintakan klarifikasi kepada pejabat Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung dan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang.

H. Teknik Analisis Data

Dalam menganalisis permasalahan hukum, peneliti menggunakan metode interpretasi dan silogisme. Metode Interpretasi akan berfungsi sebagai rekonstruksi gagasan yang tersembunyi di balik aturan hukum. Sedangkan metode silogisme deduksi atau metode interpretasi bahasa (gramatikal). Dalam hal ini yang menjadi premis mayor adalah Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria; Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997;

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997. Sedangkan yang menjadi premis minornya adalah pelaksanaan pendaftaran tanah di Kelurahan Cibeunying Kecamatan Cimenyan Kabupaten Bandung Provinsi Jawa Barat.

I. Lokasi dan Jadwal Penelitian

Penelitian akan dilaksanakan di Kelurahan Cibeunying Kecamatan Cimenyan Kabupaten Bandung Provinsi Jawa Barat, selama 9 (sembilan) bulan, dengan jadwal penelitian seperti tertera pada Tabel berikut ini.

Jadwal Penelitian

No.	Kegiatan	Bulan ke-											
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
1	Pembuatan proposal	■											
2	Perbaikan proposal	■											
3	Pembuatan instrumen		■										
4	Uji coba instrumen		■										
5	Perbaikan instrumen		■										
6	Pelaksanaan penelitian			■	■	■							
7	Pengolahan data						■						
8	Analisis data						■	■					
9	Penyusunan draf laporan							■					
10	Seminar hasil								■				
11	Finalisasi laporan								■	■			
12	Penulisan artikel ilmiah											■	

BAB IV

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Letak Geografis Wilayah Kabupaten Bandung

Sebelum mengetahui seperti apa dan bagaimana implementasi pendaftaran tanah dalam proses sertifikasi tanah Kecamatan Cimenyan Kabupaten Bandung, maka peneliti terlebih dulu menjabarkan letak geografis dan instrument hukum dalam pendaftaran tanah kemudian dijabarkan implementasi pendaftaran tanah tersebut. Berdasarkan data yang ada di Badan Pusat Statistik Kabupaten Bandung secara geografis wilayah Kabupaten Bandung terletak pada koordinat 107 derajat 22' sampai dengan 108 derajat 51 dan Bujur Timur 6 derajat 41' sampai dengan 7 derajat 19' Lintang Selatan. Batas Wilayah administrasi sebagai berikut:

Sebelah Utara : Berbatasan dengan Kabupaten Sumedang, Kabupaten Bandung Barat, Kota Bandung dan Kota Cimahi

Sebelah Timur : Berbatasan dengan Kabupaten Sumedang dan Kabupaten Garut

Sebelah Selatan : Berbatasan dengan Kabupaten Cianjur, Kabupaten Garut

Sebelah Barat : Berbatasan dengan Kabupaten Cianjur, Kabupaten Garut dan Kabupaten Bandung Barat

Kabupaten Bandung termasuk wilayah dataran tinggi dengan kemiringan lereng antara 0-8%, 85% hingga diatas 45%. sebagian besar wilayah Kabupaten Bandung berasda berada dianantara bukit bukit dan gunung-gunung, seperti:

- a. Di sebelah Utara terdapat Bukit Tunggul dengan tinggi 2020m, Gunung Tangkuban Parahu dengan tinggi 2.076m, yang berbatasan dengan Kabupaten Bandung Barat dan Kabupaten Purwakarta.
- b. Di sebelah Selatan terdapat Gunung Patuha dengan tinggi 2.334m, Gunung Malabar dengan tinggi 2.321m, Gunung Papandayan dengan tinggi 2.262m, dan Gunung Guntur dengan tinggi 2.249m yang berbatasan.

Luas wilayah Kab. Bandung : 174.912 Ha (atau 4,5 % dari luas Provinsi Jawa Barat yaitu: 3.709.928 Ha) dengan Jumlah Penduduk : 3.178.269 Jiwa (atau 7,2 % dari jumlah penduduk provinsi Jawa Barat yaitu 44.286.519 jiwa), dengan demikian dapat diambil rata-rata bahwa

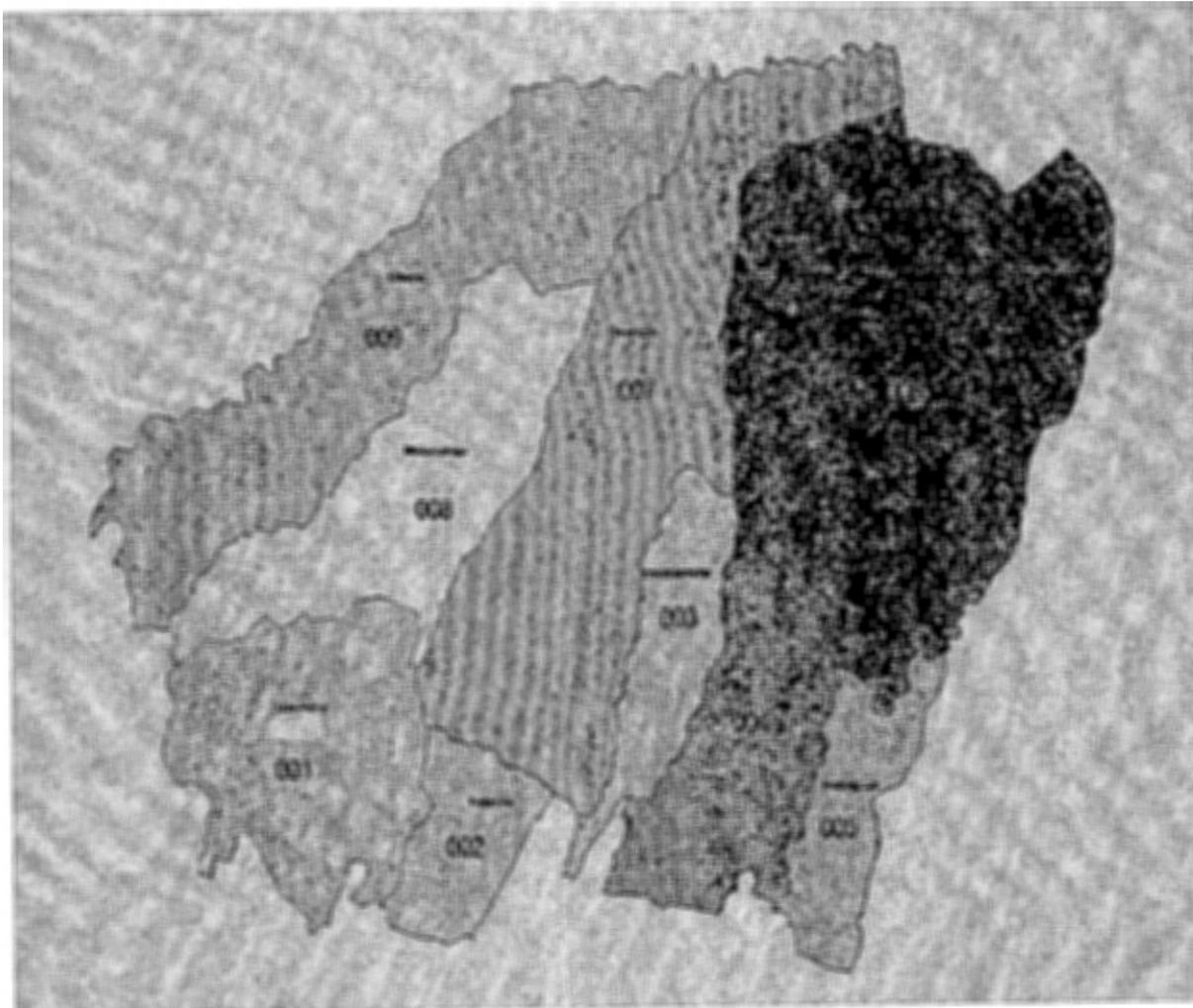
kepadatan penduduk di Kabupaten Bandung menjadi : 550 mtr persegi/Jiwa.

- Dari luas 174.912 hektar, kami memperoleh data bahwa jumlah bidang tanah dan tanah yang telah bersertifikat sampai dengan periode 2016/2017 adalah sebagai berikut :

- Jumlah Bidang Tanah : 1.051.500 (data dari kantor PBB)
- Jumlah Bidang Tanah Terdaftar : 298.000 bidang dari buku tanah aktif (28,34%), masih dibawah prosentase tanah terdaftar secara nasional yaitu 44 % atau 44 juta bidang (dari jumlah bidang tanah 100 juta).

B. Letak Geografis Wilayah Kecamatan Cimenyan

Peta Kecamatan Cimenyan



Sumber: BPS Kabupaten Bandung, Kecamatan Cimenyan Dalam Angka, 2016

C. Implementasi Pendaftaran Tanah Di Kecamatan Cimenyan Kabupaten Bandung

Berdasarkan data dari Kabupaten Bandung dalam Angka Tahun 2016, dari 298.000 bidang tanah terdaftar, berasal dari pendaftaran tanah pasif (swadaya dari masyarakat) sebanyak 232.500 bidang (78 %) dan berasal dari pendaftaran tanah aktif (Dana dari Pemerintah) sebanyak 65.500 bidang yaitu (28,08 % dari APBN dan 0,22 % dari APBD). Kondisi ini bila dibandingkan dengan daerah-daerah lain menunjukkan bahwa pendaftaran tanah di Kabupaten Bandung masih tertinggal dari pada daerah yang lain tersebut. Dalam rangka mengejar ketertinggalan tersebut Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung mengambil langkah-langkah percepatan pelaksanaan pendaftaran tanah melalui berbagai program strategis :

- a. Legalisasi asset tanah, melalui kegiatan : PRONA, Redistribusi Tanah, UKM dengan anggaran dari APBN.
- b. Reforma Agraria dengan akses reformnya, yaitu pasca pemberian sertifikat diikuti dengan akses reformnya antara lain : kemudahan akses permodalan, pemberian bibit pertanian, peternakan, perbaikan infrastruktur fisik dan pendampingan teknologi pertanian. Dengan demikian diharapkan ekonomi masyarakat menjadi meningkat, ini yang masih menjadi PR kita bersama
- c. Optimalisasi pelaksanaan LARASITA baik secara mandiri maupun terkoordinasi dengan sistem pelayanan terpadu (YANDU)
- d. Komputerisasi Kantor Pertanahan dalam Pelayanan administrasi pertanahan
- e. Pembangunan basis data pertanahan, dengan basis bidang tanah (GEO-KKP), dimaksudkan untuk pemutahiran data kepemilikan tanah dan deteksi dini masalah pertanahan.

Pembagian wilayah administrasi terdiri dari 31 Kecamatan yang berbagi kedalam 276 desa/ kelurahan. Luas wilayah Kabupaten Bandung 174.912,65 Ha, jumlah bidang sudah bersertipikat adalah seluas ±45.237 Ha (345.153 bidang) atau sekitar 35% dari luas wilayah Kabupaten Bandung. Luas tanah bersertipikat di wilayah Kabupaten Bandung berdasarkan jenis tanahnya,

terdiri dari:

1. Tanah Perumahan seluas 6.571,48 ha.
2. Tanah Pemukiman seluas 19.714,44 ha.
3. Tanah Industri dan Jasa seluas 5.902,23 ha.
4. Tanah Sawah/Pertanian seluas 26.601,11 ha.
5. Sisanya merupakan Kawasan Lindung (hutan, rawa, danah, semak, belukar jalan, kawasan lindung (hutan, rawa, danah, semak, belukar jalan, Bangunan (BPHTB) dan Bukti Setor Pajak Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan Bangunan (Pph) bagi peserta yang terkena ketentuan tersebut.

Dalam rangka memasang patok batas tanah sesuai ketentuan yang dipersyaratkan oleh peraturan yang berlaku tahun 2015 yang lalu untuk ikut membantu dalam tahap penyuluhan telah dilibatkan juga dari Kejaksaan Negeri dan Polres Kabupaten Bandung. Sebelumnya pada tahun anggaran 2014 Pelaksanaan PRONA di Kabupaten Bandung targetnya adalah sebanyak 2.750 bidang dan terdapat di 20 Kelurahan (rekap dan hasil terlampir). Jumlah anggaran untuk 2.750 bidang adalah sebesar Rp. 673.250.000.-. Dari target yang telah ditentukan tersebut pada bulan September 2015 yang lalu realisasi fisiknya sudah mencapai 100%. Penyerahan secara simbolik sebagian hasil pelaksanaan PRONA 2015 ini telah dilaksanakan pada tanggal 17 Agustus 2015 pada saat upacara peringatan hari Proklamasi di lapangan Upakarti Kabupat Bandung

Pelaksanaan PRONA di Kantor Pertahan Kabupaten Bandung PRONA merupakan salah satu wujud upaya pemerintah dalam rangka meningkatkan kesejahteraan masyarakat golongan ekonomi lemah, sampai dengan menengah dengan cara mempermudah masyarakat mendaftarkan tanahnya melalui PRONA. Biaya pengelolaan\penyelenggaraan PRONA, seluruhnya dibebankan kepada rupiah murni di dalam PABN pada alokasi DIPA BPN RI. Peserta PRONA hanya berkewajiban untuk :

1. Menyediakan/menyiapkan alas hak/alat bukti perolehan/ penguasaan tanah yang akan dijadikan dasar pendaftaran tanah sesuai ketentuan yang berlaku.
2. Menunjukkan letak dan batas-batas tanah yang dimohon.
3. Menyerahkan Bukti Setor Bea Biaya Pelaksanaan Sertifikat Tanah Jenis Pelayanan yang tercantum dalam layanan informasi ini berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan

Pertanahan (SP & PP) yang bertujuan untuk mewujudkan kepastian hukum, keterbukaan dan akuntabilitas pelayanan publik.

Biaya Pelayanan yang ada di Badan Pertanahan Nasional didasarkan kepada Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2010 Tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Badan Pertanahan Nasional Peraturan Menteri Keuangan RI No. 132/PMK.02/2010 Tentang Indeks Dalam Rangka Penghitungan Penetapan Tarif Pelayanan PNPB Pada Badan Pertanahan Nasional Peraturan Menteri Keuangan RI No. 51/PMK.02/2012 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 132/ PMK.02/2010 Tanggal 20 April 2012 Tentang Indeks Dalam Rangka Penghitungan Penetapan Tarif Pelayanan PNPB Pada Badan Pertanahan Nasional. Surat Edaran No. 1367/15.100/IV/2012 Tentang Penyampaian Peraturan Menteri Keuangan RI No. 51/PMK.02/2012 Tgl. 13 April 2012

Dalam rangka memberikan kepastian hak atas tanah untuk masyarakat di wilayah Kabupaten Bandung dan dalam rangka memberikan pemahaman tentang pelaksanaan proses pendaftaran hak atas tanah untuk masyarakat telah dilakukan hal-hal sebagai berikut:

- a. Sosialisasi melalui media cetak dan elektronik
- b. Penyuluhan di beberapa kantor kecamatan dan desa/kelurahan
- c. Penggunaan Mobil Larasita untuk penyuluhan dan membantu jemput bola pendaftaran hak atas tanah dalam rangka mendekatkan diri kemasyarakatan.
- d. Penyediaan loket informasi dan loket khusus pemohon langsung untuk mendapatkan penjelasan dan loket pemohon langsung di Kantor Pertanahan.
- e. Pencetakan leaflet dan brosur brosur pendaftaran tanah. Badan Pertanahan Nasional Peraturan Menteri Keuangan RI No. 132/PMK.02/2010 Tentang Indeks Dalam Rangka Penghitungan Penetapan Tarif Pelayanan PNPB Pada Badan Pertanahan Nasional
- f. Peraturan Menteri Keuangan RI No. 51/PMK.02/2012 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 132/ PMK.02/2010 Tanggal 20 April 2012 Tentang Indeks Dalam Rangka Penghitungan Penetapan Tarif Pelayanan PNPB Pada Badan Pertanahan Nasional.
- g. Surat Edaran No. 1367/15.1-00/IV/2012 Tentang Penyampaian Peraturan Menteri Keuangan

RI No. 51/PMK.02/2012 Tgl. 13 April 2012.

Inovasi Layanan di Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung LARASITA Kabupaten Bandung, Layanan pertanahan yang bersifat pro-aktif/jemput bola ketengah-tengah masyarakat Twitter @atrkbdg, informasi tentang pertanahan dan kegiatan Kantor Pertanahan melalui media sosial. SMS 0812.1224.2409 adalah layanan sms informasi berkas dan pengaduan melalui media seluler. Pelayanan Online adalah layanan pendaftaran pelayanan pertanahan melalui media internet untuk PPAT/NOTARIS ONE DAY SERVICE adalah layanan pertanahan 1 hari selesai untuk pengecekan, Roya dan Peningkatan HGB-HM (syarat dan ketentuan berlaku) Locket Pemohon Langsung adalah loket dikantor pertanahan khusus untuk pemohon khusus pensiunan dan janda dari PNS, TNI/POLRI dan untuk Lansia. LAYANAN ZNT adalah layanan informasi nilai tanah untuk pemohon di loket pelayanan RUMAH LAYANAN PERTANAHAN, adalah Kantor Pertanahan Cabang Pembangunan di lokasi kecamatan yang akses kekantor pertanahannya sangat jauh. Masyarakat pemohon langsung dapat melakukan pendaftaran pelayanan dan mendapatkan informasi dan konsultasi di tempat tersebut www.inkrah.pbn.go.id adalah pengolaan Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan dengan sistem aplikasi.

Berdasarkan observasi baik di Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan Kecamatan Cimenyan Bandung Jawa Barat, berdasarkan data dari Badan Pertanahan Nasional Bandung Soreang Bandung Jawa Barat menunjukkan sebagai berikut:

Table 1
Rekapitulasi Luas Buku Tanah Kecamatan Cimenyan
Periode sampai dengan 14 Juli 2017

KODE	KECAMATAN	JUMLAH HM	LUAS HM	JUMLAH HGU	LUAS HGU	JUMLAH HGB	LUAS HGB	JUMLAH HP	LUAS HP	JUMLAH HPL	LUAS HPL	JUMLAH HW	LUAS HW
10140501	Cimenyan	1,081	895,550	0	0	173	65,728	3	21,323	0	0	19	23,819
10140502	Cimenyan	4,378	2,379,420	0	0	122	262,397	6	1,440,961	0	0	23	6,021
10140503	Cimenyan	2,560	1,135,437	0	0	131	105,777	0	-	0	0	11	2,084
10140504	Cimenyan	1,302	808,872	0	0	117	122,610	3	5,990	0	0	4	478
10140505	Cimenyan	1,439	1,195,984	0	0	387	179,538	2	43,843	0	0	11	6,862
10140506	Cimenyan	2,339	3,866,437	0	0	61	525,668	4	6,852	0	0	34	21,296
10140507	Cimenyan	2,053	3,666,838	0	0	221	258,641	5	50,539	0	0	10	1,449
10140508	Cimenyan	474	1,552,065	0	0	-	-	2	31,956	0	0	13	3,209
10140509	Cimenyan	909	1,159,979	0	0	2,620	3,406,413	12	295,920	0	0	9	1,335
		17,195	16,660,612	0	0	3,832	4,926,772	37	1,897,384	0	0	134	66,553

Berdasarkan data tersebut masih dapat dikatakan bahwa implementasi pendaftaran di Cimenyan, Bandung, Jawa Barat tersebut jika dipresentasikan tanah yang sudah terdaftar besarnya yakni 49.54% pada saat dilakukan observasi penelitian, sedikit di atas prosentase tanah terdaftar secara nasional yaitu 44 % atau kurang lebih 44 juta bidang (dari 100 juta jumlah bidang tanah). Hal tersebut menunjukkan masih lebih 50% objek tanah milik warga Cimenyan Bandung Jawa Barat tersebut yang belum didaftarkan.

Tabel 2
Daftar Luas Tanah Terdaftar Kabupaten Bandung

NO	KECAMATAN	Keterangan	
		Luas/M2	Yang Terdaftar
1	Pangalengan	27	6.36%
2	Rancabali	167	1.33%
3	Cimaung	431	4.04%
4	Cimaung	232	2.42%
5	Ciparay	21,945	37.7%
6	Pasirjambu	675	2.18%
7	Paseh	545	7.75%
8	Ibun	190:07	2.54%
9	Kutawaringin	485	8.8%
10	Arjasari	904	17.46%

11	Rancaekek	433	32.07%
12	Cimemyan	2351	49.54%
13	Baleendah	1453	33.23%
14	Cilengkrang	475	15%
15	Banjaran	681	14.65%
16	Cicalengka	1,482	32.19%
17	Nagreg	2351	511.6%
18	Cileunyi	1,483	40.92%
19	Kertasari	262	1.21%
20	Cikancung	1054	25.18%
21	Cangkuang	358	358.9%
22	Soljer	304	9.93%
23	Majalaya	1,248	40.56%
24	Ciwidey	435	8.74%
25	Soreang	644	25.25%
26	Margaasih	1061	54.49%
27	Pamengpeuk	377	25.81%
28	Katapang	813	51.77%
29	Dayeuhkolot		

Data dari kantor kecamatan Cimemyan Bandung Jawa Barat tidak banyak membantu peneliti karena hanya mendapatkan data rekapitulasi pengurusan tanah warga yang hanya sampai pada pembuatan akta jual beli saja pada objek tanah yang belum di daftarkan dan tidak terkoneksi dengan data yang ada di Badan Pertanahan Nasional. Dan hal ini menjadi temuan karena tidak adanya sistem yang bersifat integrasi antara data tanah yang didaftarkan yang terdapat pada kantor kecamatan Cimemyan dengan kantor BPN Soreang Bandung Jawa Barat. Jumlah rekapitulasi tanah warga yang dibuat akta jual belinya melalui PPAT Kecamatan Cimemyan Bandung Jawa Barat yakni sebagai berikut:

Tabel 3
Rekapitulasi Pembuatan Akta Jual Beli Tanah melalui PPAT
Kecamatan Cimenyan Kabupaten Bandung

No	Tahun 2016	Jumlah	Tahun 2017	Jumlah
1	Januari	51	Januari	0
2	Februari	78	Februari	0
3	Maret	90	Maret	34
4	April	85	April	56
5	Mei	139	Mei	45
6	Juni	346	Juni	26
7	Juli	0	Juli	3
8	Agustus	0	Agustus	0
9	September	0	September	0
10	Oktober	0	Oktober	0
11	November	0	November	0
12	Desember	0	Desember	0
	Total	789	Total	164

Adapun rata-rata alasan beberapa warga kecamatan Cimenyan yang dijadikan responden tersebut dalam melakukan proses pendaftaran sertifikat tanah hanya sampai pada tahap pembuatan Akta Jual Beli lebih dikarenakan faktor ekonomi dan ketidaktahuan masyarakat terhadap ketentuan prosedur pendaftaran tanah. Dengan adanya keterbatasan kemampuan secara ekonomis dan ketidaktahuan masyarakat terhadap ketentuan prosedur pendaftaran tanah ini maka berdampak kepada tidak dilanjutkannya pendaftaran sertifikat tanah sampai kepada proses pensertifikatan tanah. Adapun hal ini akan dijabarkan secara rinci melalui pembahasan Penghambat Pendaftaran Tanah Di Kecamatan Cimenyan Kabupaten Bandung.

D. Faktor-Faktor Penghambat Pendaftaran Tanah Di Kecamatan Cimenyan Kabupaten Bandung

Menurut Soerjono Soekanto, masalah pokok penegakan hukum sebenarnya terletak pada faktor-faktor yang mempengaruhinya, atau dalam hal ini faktor-faktor yang menjadi penghambat dari proses pendaftaran tanah dan sertifikasi tanah khususnya di daerah kecamatan Cimenyan, Kab. Bandung, Jawa Barat. Faktor-faktor yang dapat menjadi penghambat tersebut, yaitu:(Soerjono Soekanto, 2012 : 8)

- 1) Faktor hukumnya sendiri, yaitu salah satunya adalah undang-undang;
- 2) Faktor penegak hukum, yakni pihak-pihak yang membentuk maupun menerapkan hukum;
- 3) Faktor sarana dan fasilitas, antara lain mencakup tenaga manusia yang berpendidikan dan terampil, organisasi yang baik, peralatan yang memadai, keuangan yang cukup, dll;
- 4) Faktor masyarakat, yakni lingkungan yang mendukung penegakan hukum;
- 5) Faktor kebudayaan, yakni sebagai hasil karya, cipta, dan rasa yang didasarkan pada karsa manusia di dalam pergaulan hidup.

Hasil penelitian Vitri Rahmawati dalam tesisnya yang berjudul *Praktek Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Pertama Kali Secara Sporadik di Kabupaten Tangerang (2010 : 77)* menyatakan bahwa faktor-faktor menghambat dalam pelaksanaan pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik adalah:

1. Faktor keterbatasan pengetahuan masyarakat akan prosedur pendaftaran tanah.
2. Terjadinya fakta yang berbeda antara dokumen fisik dan yuridisnya.
3. Data dari riwayat tanahnya tidak lengkap.
4. Kronologi akta yang terputus atau hilang.
5. Adanya sengketa tanah dan tidak adanya tanda batas dalam pengukuran tanah oleh petugas.
6. Biayanya ditanggung sendiri oleh pemilik tanah.
7. Sebagian masyarakat enggan melakukan pendaftaran tanah secara sporadik dikarenakan biayanya mahal sehingga mereka memilih untuk menunggu pendaftaran tanah secara sistematis.
8. Kemampuan finansial pemilik tanah dalam melakukan pengurusan pendaftaran tanah.

Berkaitan dengan masalah tersebut, kiranya penulis juga akan memunculkan hambatan-hambatan pendaftaran tanah dan sertifikasi tanah yang ada baik secara nasional maupun lebih khusus di daerah kecamatan Cimenyan, Kab. Bandung, Jawa Barat di bawah ini. Hasil wawancara dengan masyarakat pemilik tanah di Kelurahan Cibeunying ternyata didapatkan kesan bahwa tidak semua faktor penghambat di tempat lain memiliki faktor penghambat yang persis sama dengan yang terjadi di Kelurahan Cibeunying. Kelurahan Cibeunying secara geografis bersebelahan dengan kotamadya Bandung, logikanya dari banyak sisi kehidupan, baik budaya, pendidikan dan sosial ekonomis seharusnya akan sama tidak atau minimal akan berjauhan dengan kondisi penduduk kotamadya Bandung, namun fakta di lapangan menunjukkan bahwa cukup banyak sisi-sisi kehidupan yang senjang. Kondisi seperti ini pada dasarnya juga banyak terjadi di tempat lain misalnya, penduduk Jakarta dengan Bekasi dan Tangerang bahkan dengan Depok dan Bekasi. Penghambat pendaftaran tanah di Kecamatan Cimenyan Kelurahan Cibeunying berasal dari berbagai sisi

1. Dari sisi kepemilikan, masih cukup banyak masyarakat yang merasa aman dengan surat tanah yang sudah ada walaupun masih dalam bentuk girik atau surat perjanjian jual beli tanah. Masyarakat menganggap bahwa dengan memiliki surat perjanjian jual beli, maka tidak ada lagi yang akan berani mencaplok tanah tersebut, sebab selama ini tanpa ada surat perjanjian jual beli itupun, asal sudah diketahui oleh kepala desa dan tetangga, tidak ada masyarakat lain yang berani mencaplok atau mengakui tanah tersebut.
2. Dari sisi sosialisasi, masyarakat masih merasakan bahwa pemerintah tidak memberikan informasi yang cukup tentang pendaftaran tanah secara lengkap kepada masyarakat, masyarakat dibiarkan tidak mengetahui banyak hal tentang pendaftaran tanah, masyarakat dibiarkan tetap memiliki ketergantungan kepada oknum-oknum tertentu bahkan oknum pegawai Badan Pertanahan Nasional. Dengan kondisi ketergantungan itu maka tentu saja yang diharapkan adalah pemilik tanah membutuhkan bantuan pihak-pihak yang mengerti tentang pendaftaran tanah.
3. Faktor ketergantungan ini menyebabkan biaya pendaftaran tanah dinilai semakin tinggi, sementara itu tingkat sosial ekonomi masyarakat umumnya pada posisi menengah ke bawah. Tingginya biaya pendaftaran tanah ini dinilai oleh masyarakat bukan sekedar biaya yang dikeluarkan untuk negara melainkan biaya bolak balik berkali-kali ke kantor kecamatan, ke

kantor BPN serta lamanya waktu yang digunakan untuk proses mendaftarkan tanah tersebut, juga berkontribusi terhadap hambatan pendaftaran tanah.

4. Merasa kesulitan melengkapi data pendukung, misalnya tidak adanya surat girik atau tidak adanya keterangan bahwa tanah tersebut didapatkan dari warisan. Kesulitan melengkapi data pendukung salah satunya diakibatkan karena keacuhan pemilik tanah dalam menyimpan surat-surat atau bukti-bukti kepemilikan adat.

Selanjutnya sejak diberlakukannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, negara mengakui hak kepemilikan atas tanah yang dimiliki oleh pemegang haknya, yaitu masyarakat dan negara sebagai pemegang otoritas pemegang organisasi kekuasaan seluruh rakyat, hanya mempunyai hak menguasai terhadap tanah itu. Atas dasar Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar menyatakan bahwa bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat. Hak menguasai negara dimaksud adalah memberikan wewenang untuk; mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut; menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa; menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air, dan ruang angkasa guna kemakmuran dan kesejahteraan masyarakat Indonesia. Secara normatif selain yang telah disebutkan di atas, kebijakan publik yang telah ada, khususnya di bidang pertanahan seperti sebagai berikut Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1992 tentang Tata Ruang, Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintah Daerah, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional/Menteri Agraria Nomor 4 Tahun 1991 tentang konsolidasi tanah, dan kiranya masih terdapat beberapa lagi. Dengan berdasarkan hasil wawancara dengan masyarakat di lokasi penelitian, peneliti melihat kondisi atau suasana yang lebih kurang tidak berbeda dengan yang diungkap oleh H. Idham (H. Idham, 2013 : 32) yaitu konstruksi kebijakan publik tentang pertanahan yang ada belum berorientasi kepada pengembangan masyarakat di perdesaan. Desain tata ruang pun belum memberikan makna signifikan kepada pemberdayaan masyarakat perdesaan, diindikasikan dibuat dan disusun secara sepihak oleh

pemerintah dan acapkali mengabaikan kepentingan masyarakat terutama rakyat yang tinggal dipedesaan

Selama ini kegiatan sertifikasi tanah pedesaan nyaris tidak terdengar lagi bagi masyarakat pedesaan. Di sebagian daerah masyarakat juga belum mengenal bentuk pelayanan yang akan dijalankan oleh pemerintah melalui kantor pertanahan kabupaten/kota, dalam upaya masyarakat untuk mendapatkan perlindungan hukum dari tanah yang merupakan hak miliknya. Bahkan, sebagian besar masyarakat tidak mengetahui dan belum mengetahui dan belum mengerti maksud dari sertifikat baik kegunaan maupun fungsinya (Sudargo Gautama, 1997 : 190). Pada data bidang tanah yang dibuat oleh Kantor Direktorat Jendral Pajak, melalui Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan, persentase pendaftaran tanah di pedesaan belum maksimal. Sampai saat ini baru mencapai lebih kurang 32,8 % dari seluruh total 80 juta bidang tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia. (H. Idham, 2013 : 38). Saat ini prosentase pendaftaran tanah secara nasional memang sudah jauh meningkat yaitu kurang lebih 37% dari seluruh bidang tanah, namun demikian dengan banyaknya pemecahan lahan bersertifikat maka jumlah lahan sudah melampaui 85 juta bidang. Dengan kata lain dapat dipersepsikan bahwa prosentase jumlah tanah yang sudah didaftarkan tidak bertambah

Hambatan dapat juga dilihat dari belum tersedianya peraturan daerah tentang tata ruang kabupaten/kota di seluruh wilayah Indonesia, yang memenuhi prinsip keterpaduan, yang mengintegrasikan terhadap semua potensi yang dimiliki disuatu daerah, antara daerah perkotaan dan daerah pedesaan. (A.P. Parlindungan, 1992) Selama ini, peraturan daerah tentang tata ruang kabupaten/kota itu, belum dikonstruksikan dengan seimbang. Bahkan, ditengarai mengandung hal-hal yang diskriminatif, contoh kongkritnya bahwa pemerintah dalam melaksanakan segala jenis dan kegiatan pembangunan nasionalnya masih memprioritaskan terhadap daerah-daerah perkotaan. (H. Idham, 2013 : 45)

Bahasan hambatan berikutnya mengenai peta dasar pendaftaran tanah, kondisi faktual di lapangan atas data empirik masih belum cukup memuaskan. Bahwa tanah-tanah yang dikuasai dan dimiliki oleh masyarakat di pedesaan, ternyata masih banyak yang belum dilakukan pendaftaran, belum berstatus dan belum bersertipikat atau belum terdaftar secara nasional lebih kurang 67,2 persen dari seluruh Indonesia. Tanah-tanah yang telah berstatus atau yang telah bersertipikat berarti baru mencapai 32,8% dari total 80 juta bidang tanah secara nasional, dan dari tanah yang telah bersertipikat itu ternyata untuk tanah pedesaan baru mencapai 11 persen dari total antara 50-

60 juta bidang tanah yang ada di perdesaan. Dengan demikian berarti selama ini pemerintah menjalankan kegiatan pendaftaran tanah tersebut lebih terfokus di daerah perkotaan, daripada daerah perdesaan. (H. Idham, 2013 : 73)

Demikian fakta di lapangan, perlu kiranya mempertimbangkan kehidupan masyarakat di perdesaan yang umumnya petani dan hidup dalam serba kekurangan terutama dalam hal ekonomi. Para petani dihimpit berbagai beban biaya hidup yang begitu tinggi akibat kenaikan harga bahan bakar minyak, pupuk, dan lainnya untuk kegiatan usaha pertanian. Maka dari itu kiranya pelaksanaan peningkatan pelayanan sertipikasi tanah di perdesaan tidak dapat ditunda-tunda lagi oleh pemerintah. Persiapan yang kiranya diperlukan untuk mempercepat pelaksanaan pendaftaran tanah di perdesaan, seperti penyiapan atau dukungan penganggaran dari APBN yang cukup, dukungan untuk pelatihan teknisi juru ukur tanah yang profesional, dukungan pengadaan alat-alat ukur tanah yang handal, pemberian sosialisasi, melakukan koordinasi yang terintegrasi dengan semua pihak terutama dalam melaksanakan segala ketentuan yang telah ditetapkan dalam peraturan daerah mengenai tata ruang kabupaten/kota, dalam upaya mempercepat menentukan titik-titik ikat teknik secara nasional. (H. Idham, 2013 : 74). Persiapan yang diperlukan untuk pendaftaran tanah sepertinya tidak akan berhasil secara maksimal bila secara sosial masyarakat pedesaan yang menjadi sasaran program percepatan tanah tidak dipersiapkan mentalnya agar memiliki kesadaran sendiri bersedia mendaftarkan tanah yang mereka miliki.

Lalu terdapat hambatan pula dari segi Blue Print peta dasar tanah yang tidak akurat dan valid. Blue Print sendiri berarti cetak biru, dimana dalam hal ini yang dimaksudkan adalah cetak biru tentang bagaimana program pemerintah dalam melakukan dan mendesain sebuah peta dasar tanah dalam konteks percepatan pendaftaran tanah, yang dapat juga menjadi pedoman dalam melakukan kegiatan sertipikasi tanah pada umumnya dan secara khusus pelaksanaan sertipikasi tanah di perdesaan. Dalam hal pembuatan peta dasar pendaftaran, terutama terkait dengan pelaksanaan sertifikasi tanah di perdesaan selama ini mengalami stagnasi di lapangan. Hal tersebut acapkali dipengaruhi oleh faktor penghambat yaitu belum tersedianya suatu peta dasar pendaftaran tanah, baik itu yang dibuat dalam skala kecil desa demi desa, kecamatan demi kecamatan, kabupaten demi kabupaten, bahkan tingkat nasional. Hal tersebut ada baiknya dapat dilihat sedemikian rupa dari kondisi peta dasar pendaftaran tanah di Indonesia secara eksisting di lapangan: (H. Idham, 2013 : 76-79). Begitulah halnya dengan Blue Print (Cetak biru peta dasar) tanah hanya bersifat teknis pendaftaran tanah sedangkan hambatan-hambatan yang bersifat

administratif dan sosial tidak di atasi, maka program percepatan pendaftaran tanah besar kemungkinan belum akan berjalan dan berhasil secara maksimal.

1. Pertama, diindikasikan peta dasar pendaftaran tanah di Indonesia belum terintegrasi dengan peraturan tata ruang di masing-masing daerah kabupaten/kota, mengenai hal ini dapat dilihat dalam kendala melakukan kegiatan proses pendaftaran terutama pada tahapan melakukan pembuatan peta dasar pendaftaran mengalami kesulitan untuk menentukan titik-titik dasar teknik di kegiatan tentang penentuan titik-titik dasar teknik ini sangat penting dilakukan, karena keakuratan penempatan titik-titik dasar teknik itu untuk selanjutnya akan lebih mudah untuk mengintegrasikannya atau diikatkan dengan titik dasar teknik nasional.
2. Kedua, belum akurat dan validnya penetapan batas bidang-bidang tanah. Munculnya sebagian besar dipengaruhi oleh kelalaian dari pemerintah daerah setempat artinya sejak dibukanya suatu areal kawasan hutan, dari sejak awal pemerintah kabupaten/kota setempat tidak melakukan verifikasi secara valid dan akurat tentang peta yang akan diberlakukan dari keberadaan satu daerah/wilayah yang dimaksud.
3. Ketiga, kesulitan tentang verifikasi tanda-tanda permanen dari berbagai fasilitas umum yang ada di perdesaan, baik berupa fasilitas sarana jalan, sungai, dan irigasi serta fasilitas public utility lainnya yang dapat digunakan sebagai tanda permanen dalam menentukan titik-titik dasar teknik dalam sebuah peta dasar pendaftaran tanah. Berbagai tanda ini biasanya sering terjadi perubahan yang tidak secara serta merta dilakukan pelaporan oleh pemerintah daerah terutama dalam perangkat yang berada di bawah yaitu desa/kelurahan kepada kantor pertanahan setempat, yang membuat tidak terekamnya tanda tersebut dalam peta pendaftaran tanah. Padahal tanda tersebut dapat berguna pada proses ataupun teknik pendaftaran tanah, yang berujung pada proses penerbitan sertifikat tanah menjadi tidak tepat waktu sesuai jadwal.
4. Keempat, bukti kepemilikan tanah yang tumpang tindih acapkali ditemukan dilapangan. Hal ini memungkinkan dapat terjadi sebab bukti kepemilikan hak atas tanah yang dimiliki seseorang tersebut biasanya belum dilakukan secara kadasteral (pengukuran resmi oleh kantor pertanahan setempat), bukti kepemilikan tanah yang diberikan kepada masyarakat hanya dalam bentuk surat keterangan penguasaan terhadap sebidang tanah kepada seorang masyarakat di perdesaan yang dikeluarkan oleh kepala desa/ kepala kelurahan dan diketahui oleh camat kepala wilayah setempat. Dalam perspektif alat bukti hak, surat keterangan tersebut belumlah memiliki kepastian hukum yang kuat. Pengukuran dan pemasangan patok tanda batas terhadap

bukti hak atas tanah yang akan diterbitkan itu dilaksanakan belum mempedomani pada peraturan perundang-undangan yang berlaku. Bahkan pihak tetangga yang berbatasan langsung dengan tanah yang dimiliki seseorang tersebut tidak dilibatkan hal ini sudah pasti akan menimbulkan kendala dan hambatan yang cukup rumit. Apabila suatu saat pemilik tanah tersebut ingin mengajukan permohonan untuk mendapatkan sertipikat tanah melalui kantor pertanahan setempat, pada saat melakukan pelaksanaan verifikasi di lapangan akan mendapatkan sanggahan atau gugatan dari pihak lain. Hal tersebut harus diselesaikan terlebih dahulu oleh masing-masing pihak dan hasilnya akan menghambat penerbitan sertipikatnya.

Menelisik hasil kinerja kegiatan pendaftaran tanah di Indonesia, lebih khusus di daerah perdesaan, data menunjukkan secara empirik bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah belum memenuhi harapan semua rakyat seluruh lapisan masyarakat khususnya masyarakat perdesaan. Dapat dikatakan faktor penyebabnya adalah ketidakseriusan dari aparat pejabat publik untuk melakukan pelayanan yang sungguh-sungguh kepada masyarakat. Khususnya untuk pelaksanaan pendaftaran dan sertifikasi tanah di perdesaan. Tingkat keberhasilan yang rendah tentang pendaftaran tanah tersebut dapat dilihat dalam kurun waktu 45 tahun kebelakang, bahwa dari lebih kurang 50-60 juta bidang tanah di perdesaan yang hak atas tanahnya memenuhi syarat untuk dilakukan pendaftaran, hasil yang baru dicapai hanya lebih kurang 11 persen yang baru dapat dilakukan pendaftaran, dan sebagian besar kegiatan pendaftaran tanah yang belum dilakukan tersebut terjadi dan berada di perdesaan, yaitu lebih kurang 89 persen dari jumlah data bidang tanah yang belum didaftar. (H. Idham, 2013 : 83-84)

Faktor penghambat lainnya adalah di lapangan adanya kesulitan untuk menghimpun dan menyajikan informasi yang lengkap mengenai data fisik dan data yuridis mengenai bidang tanah yang dimohonkan oleh masyarakat, seharusnya dalam upaya menemukan solusi dari hal ini salah satunya adalah memberikan cara yang efektif dan efisien serta prosedur yang sederhana. Faktor penghambat berikutnya adalah terkait dengan penetapan bidang-bidang tanah yang tidak benar. Hal tersebut dapat diatasi dengan dilakukan pada saat pengukuran dan pemetaan serta penyediaan peta desa demi desa yang berskala besar. Dan juga yang dapat menjadi hambatan adalah minimnya dukungan peralatan untuk melakukan pengukuran dan pemetaan, yang perlu untuk diperbarui dengan alat pengukuran yang berteknologi tinggi guna mempermudah proses pengukuran dan pemetaan tanah. (H. Idham, 2013 : 85-86) Dapat diasumsikan pada penjelasan di atas bahwasannya salah satu kendala terbesar dalam upaya mempercepat kegiatan pendaftaran tanah khususnya di

perdesaan adalah disebabkan bahwa data titik-titik dasar teknik nasional yang tersebar di setiap desa/kelurahan di Indonesia belum disajikan dalam kualifikasi yang akurat dan valid, padahal pekerjaan pembuatan titik-titik dasar teknik nasional ini merupakan suatu subsistem yang terpenting dalam konteks menyelenggarakan rangkaian pendaftaran tanah itu sendiri. (H. Idham, 2013 : 86)

Hambatan yang telah disebutkan di atas, berikutnya mari kita telisik lebih fokus pada lingkup wilayah yang menjadi inti dari penelitian ini yaitu pada kecamatan Cimenyan, Kab. Bandung, Jawa Barat. Hambatan yang bersifat nasional di atas tidak berbeda jauh dengan masalah-masalah atau hambatan-hambatan yang ada di kecamatan Cimenyan, Kab. Bandung, Jawa Barat. Dalam beberapa penelitian yang ada sebelumnya di daerah lain di Indonesia, beserta referensi yang telah peneliti kumpulkan, hambatan yang ada menurut kami masih bersifat monotone atau sama. Hambatan-hambatan tersebut seperti :

- a. Hambatan yang berhubungan dengan faktor sarana dan prasarana, seperti keterbatasan jumlah Sumber Daya Manusia seperti tenaga administrasi dan tenaga pengukuran, volume pekerjaan yang banyak tidak diimbangi dengan jumlah tenaga yang sesuai, kendaraan operasional guna melakukan survey untuk Satgas misalnya, gedung kantor tempat kerja dan ruang penyimpanan berkas, komputer untuk melakukan peta pendaftaran, teknologi yang lebih mutakhir yang dimiliki seksi survei Pengukuran dan Pemetaan seperti Theodolite, GPS, Total Station, dan fasilitas sarana prasana lain yang seharusnya dapat mempermudah proses pendaftaran dan penerbitan sertipikasi tanah.
- b. Hambatan yang berhubungan dengan faktor masyarakat yaitu, beberapa pemohon/pendaftar masih merasa semua urusan sudah diserahkan kepada pihak perangkat desa sehingga tidak proaktif terhadap kelengkapan berkas atau persyaratan yang kurang. Padahal kelengkapan berkas menjadi suatu yang penting, bila berkas yang harusnya dipenuhi tidak lengkap maka proses pendaftaran pun tidak bisa dilanjutkan, alhasil penerbitan sertipikat pun menjadi terlambat. Apalagi pihak pemohon atau pendaftar yang tidak secara aktif melakukan pengecekan atas permohonan pendaftaran yang telah diajukannya.
- c. Hambatan yang berhubungan dengan faktor budaya hukum, yaitu pemilik tanah yang diajukan permohonan pendaftaran tanahnya tidak atau belum memasang tanda/patok batas obyek/tanah kepada tanah miliknya, sehingga batas tanah menjadi tidak jelas. Hal ini akan menyulitkan

Satgas pengumpul data yuridis dalam melakukan pengecekan, bahkan tidak jarang data yang diberikan pada berkas/dokumen fisik tidak sesuai dengan yuridis atau yang ada di lapangan.

Kurangnya pemahaman, pengetahuan masyarakat akan pentingnya pendaftaran dan sertipikat tanah atas tanah yang dimilikinya menjadi salah satu faktor penghambat terbesar dalam proses pendaftaran dan sertipikasi tanah. Pengetahuan atau pemahaman tersebut bukan hanya dipahami sebagai belum mengetahui, namun bila ditelaah lebih dalam atas penelitian yang dilakukan, masyarakat masih seakan menomorduakan pendaftaran dan sertipikat tanahnya karena berbagai hal yang lebih dahulu mereka prioritaskan dalam keperluan hidupnya. Dalam sudut pandang ini bukan berarti masyarakat tidak mau atau tidak peduli dengan pendaftaran tanah, akan tetapi bila proses pendaftaran mengganggu kegiatan produktif keseharian untuk pemenuhan kebutuhan hidup mereka sehari-hari sudah pasti mereka memilih untuk terlebih dahulu mencukupi kebutuhan tersebut. Maka tidak dapat disalahkan mengenai hal tersebut, kembali lagi disini fasilitas guna mempermudah masyarakat untuk mendapatkan hak atas tanahnya dengan prosedur dan birokrasi yang mudah menjadi suatu prioritas utama terutama di wilayah perdesaan.

Belum selesai mengenai kesadaran dari masyarakat, terdapat juga keluhan dari hasil penelitian bahwasannya peningkatan pajak yang semakin tahun semakin meningkat. Hal ini akan membuat pemohon/pendaftar tanah semakin tidak bersemangat dalam pendaftaran tanah miliknya dikarenakan pajak yang terlalu tinggi bagi mereka. Kiranya pemerintah pun perlu memperhatikan dan lebih responsif terhadap kemampuan ekonomi masyarakat perdesaan, biaya yang ditanggung sendiri oleh pihak pendaftar misalnya dalam pendaftaran tanah secara sporadik yang dirasakan cukup mahal, hal ini akan membuat masyarakat perdesaan semakin enggan untuk melakukan pendaftaran. Meskipun terdapat pilihan lain untuk melakukan pendaftaran tanah secara sistematis dengan berbagai program secara berkala, masyarakat perdesaan harus menunggu program tersebut dilaksanakan dan tidak menutup kemungkinan kembali terbentur dengan permasalahan seperti yang telah disebutkan sebelumnya. (Vitri Rahmawati, 2010 : 98)

Pendaftaran hak milik atas tanah melibatkan pihak-pihak lain yang berkepentingan. Pihak-pihak yang terlibat dalam pendaftaran tanah ini perlu didatangkan atau dihadirkan dalam pemeriksaan tanah. Tidak hanya itu, pihak terkait juga akan diperlukan keterangannya misalnya sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah yang bersangkutan. (Sutedi, 2006 : 11) Pihak pemohon/pendaftar dan petugas yang kami mintai tanggapannya dalam wawancara mengemukakan kesulitannya dalam mengumpulkan pihak terkait. Kesulitan tersebut yaitu

misalnya kesulitan mengkomunikasikan pihak tetangga yang belum tentu dapat hadir dalam pemeriksaan tanah. Padahal kehadiran pihak tetangga merupakan hal yang penting terkait dengan pendaftaran tanah yaitu misalnya untuk keperluan persetujuan perbatasan tanah yang akan didaftarkan

Walaupun berbagai program telah dibuat oleh pemerintah, namun sosialisasi yang kurang begitu tersebar menghasilkan masyarakat yang berada di wilayah lebih terdalam tidak mendapatkan kemudahan tersebut. Sosialisasi dari sebuah program yang telah dijalankan di wilayah tersebut perlu lebih giat untuk dilaksanakan agar informasi dapat tersebar dengan cepat. Seperti yang telah peneliti sebutkan di atas, masyarakat perdesaan lebih memprioritaskan pemenuhan kebutuhan sehari-hari mereka, pemberian pajak yang terlalu tinggi akan menimbulkan keengganan mereka melakukan proses, dan sosialisasi serta motivasi atas pentingnya pendaftaran dengan metode yang tepat mengenai kepada masyarakat perdesaan diharapkan dapat meningkatkan pendaftaran tanah di wilayah perdesaan.

E. Faktor-faktor Yang Harus Dilakukan Agar Dapat Memperlancar Pendaftaran Tanah di Kecamatan Cimenyan Kabupaten Bandung

Berdasarkan hasil wawancara peneliti dan mensitir hasil wawancara wawancara net dengan pegawai Badan Pertahanan Nasional (BPN) Kabupaten Bandung pada dasarnya cukup banyak program yang dilakukan agar dapat memperlancar pendaftaran tanah di Kabupaten Bandung antara lain dilaksanakannya kembali program nasional (Prona) pelayanan pembuatan sertifikat tanah bagi masyarakat.

Tahun 2016 ini, BPN Kabupaten Bandung, menargetkan 2.500 bidang (sertifikat) di lima desa yang ada di tiga kecamatan, yaitu Di Kecamatan Cimaung, Desa Cikalong (1.000 bidang); Kecamatan Pangalengan, antara lain Desa Pangalengan (300 bidang), Desa Wanasari (200 bidang), Desa Tibaktimulya (750 bidang); Kecamatan Pasirjambu, yaitu di Desa Cibodas (250 bidang).

Hal itu disampaikan Kepala BPN Kabupaten Bandung, Kepala Seksi HTPT, Deni Ahmad, didampingi Kasubsi Tematik, Haerul Karya, kepada wartawan saat melakukan Penyuluhan Legalisasi Aset Katagori V/Prona 2016, di GOR Desa Cikalong, Kecamatan Cimaung, Kabupaten Bandung, Senin (7/3).

Acara yang dihadiri Camat Cimaung, Drs. H Ramdhani, serta aparat Kecamatan Cimaung, Kepala Desa Cikalong, serta pendamping dari PWI Kabupaten Bandung ini, diikuti oleh lebih lebih dari 100 orang peserta warga Desa Cikalong. Saat itu juga ada sekitar 300 warga yang telah mendaftar ke panitia untuk mengiktu prona tersebut.

Menurut Deni Ahmad, pelayanan prona ini dilakukan secara gratis, tidak ada pungutan sama sekali, karena sudah ditanggung negara. Masyarakat atau pemohon hanya menanggung biaya kelengkapan pemberkasan.

“Di luar prona, itu beban seperti pengukuran dan lain sebagainya itu jadi tanggungjawab pemohon, tapi dalam prona, semua itu dibiaya oleh negara, kecuali seperti materai, perubahan akte dari penjual itu biaya pemohon, jadi tidak boleh ada pungutan,” kata Deni Ahmad, yang juga didampingi Kasubsi Pengukuran dan Koordinator Prona 2016, Sonson Sonjaya.

Deni Ahmad berharap, pihak desa yang menjadi sasaran prona disarankan untuk tidak ada pungutan.

“Desa dan camat harus membantu, harus proaktif dalam kegiatan prona ini karena ini untuk kepentingan masyarakatnya juga, dan program prona ini bukan untuk mencari keuntungan,” kata Kasi HTPT, Deni Ahmad.

Deni Ahmad mengatakan, pelaksanaan prona tahun ini lebih diarahkan ke wilayah Selatan, karena pertimbangan kriteria prona, yaitu daerah yang tanahnya belum banyak bersertifikat, atau baru 30 persen yang tersertifikasi. Kemudian yang dibidik harus imbang dengan tanah pertanian, bukan rumah tinggal saja.

“Target tahun ini karena rencananya sistemmatik, inginya satu desa penuh. Tetapi karena pihak desa tidak sanggup, karena berat untuk menampung pemberkasan sebanyak itu, akhirnya dibatasi,” katanya.

Kendala program ini, kata Deni, dalam kelengkapan berkas si pemohon biasanya kalau sudah punya AJB (akte jual beli) atau akte apa pun mereka tidak mau melengkapi BPHTB dan PPH, akhirnya terlambat.

“Padahal itu harus ada, harus terlampir. Kalau tidak ada, maka tidak akan diterima. Datanya harus lengkap,” ujarnya.

Deni Ahmad optimis, taget 2.500 bidang tahun ini bisa tercapai dan target itu harus selesai. Ia berharap pemohon harus megikuti arahan tim penyuluh. Sebelum pengukuran,

dianjurkan patok tanda batas harus dipasang dan kopian pemberkasan yang dilampirkan harus dilegalisir dan lengkap untuk percepatan.

“Target prona satu tahun anggaran, bulan September sudah selesai, tapi diharapkan Agustus sudah ada penyerahan,” katanya.

Sementara itu, Camat Cimaung, Drs. H. Ramdhani, mengatakan pihaknya akan memberikan kemudahan dalam pelayanan prona. Termasuk untuk AJB atau masyarakat yang memiliki surat-surat secara formal seperti akte akan difasilitasi. Tapi tetap harus memenuhi prosedur persyaratan yang ada sesuai undang-undang agraria.

“Untuk biaya, pada prinsipnya tidak ada penekanan, AJB digratiskan, tetapi persyaratan pemberkasan awalnya ada di desa, itu ada hak prerogatif desa. Tetapi bila masuk di kecamatan sudah terpenuhi prosedurnya tidak masalah,” kata Ramdhani.

Mengenai target Desa Cikalong yang mencapai 1.000 bidang, menurut Ramdhani, bila tidak mencapai target, akan dialihkan ke desa lain di lingkungan Kecamatan Cimaung, namun desa yang berbatasan dengan Desa Cikalong.

“Ini untuk memudahkan pihak BPN. Diharapkan Desa Cikalong bisa tercapai. Pada prinsipnya, masyarakat bukan tidak ada kesadaran, tetapi karena kesibukan serta adanya informasi yang masuk, bahwa itu mahal,”

BAB V

PENUTUP

B. Kesimpulan

Berdasarkan hasil pembahasan diatas maka penulis akan memberikan kesimpulan untuk menjawab pokok permasalahan sebagai berikut

1. Implementasi pendaftaran tanah di Kecamatan Cimenyan Kabupaten Bandung Jawa Barat
Pendaftaran tanah di Kecamatan Cimenyan Kabupaten Bandung dari kurang lebih 298.000 bidang dari buku tanah aktif baru terdaftar kurang lebih 49.54 %, sedikit di atas prosentase tanah terdaftar secara nasional yaitu 44 % atau 44 juta bidang (dari 100 juta jumlah bidang tanah). Hal tersebut menunjukkan bahwa masih banyak objek tanah milik warga Kecamatan Cimenyan Bandung Jawa Barat yang belum didaftarkan.
2. Di kantor kecamatan Cimenyan Bandung Jawa Barat hanya memperoleh data rekapitulasi pengurusan tanah warga yang hanya sampai pada pembuatan akta jual beli saja pada objek tanah yang belum di daftarkan. Hal ini menjadi temuan karena belum adanya sistem yang terintegrasi antara data tanah yang didaftarkan yang terdapat pada kantor kecamatan cimenyan dengan kantor badan pertanahan (BPN) Soreang Bandung Jawa Barat.
3. Faktor-faktor yang menjadi penghambat pendaftaran tanah di Kecamatan Cimenyan Kabupaten Bandung antara lain
 - a. Masih cukup banyak masyarakat yang merasa aman dengan surat tanah yang sudah dimiliki seperti Akta Jual Beli Tanah
 - b. Pemerintah dianggap tidak memberikan informasi tentang pendaftaran tanah secara lengkap kepada masyarakat
 - c. Kecenderungan pihak-pihak tertentu masih mengkondisikan pemilik tanah tergantung dengan oknum BPN menyebabkan biaya pendaftaran tanah dinilai semakin tinggi sehingga memperkuat alasan pemilik tanah tidak mendaftarkan tanahnya karena faktor ekonomi
 - d. Merasa kesulitan melengkapi data pendukung pendaftaran tanah

C. Saran

Hal-hal yang harus dilakukan agar dapat memperlancar pendaftaran tanah di Kecamatan Cimenyan Kabupaten Bandung .

- g. Melaksanakan perintah yang tertuang dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2017 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.
- h. Mengaktifkan lagi kegiatan legalisasi asset tanah, melalui kegiatan: PRONA, Redistribusi Tanah, UKM dengan anggaran dari APBN.
- i. Reforma Agraria dengan akses reformnya, yaitu pasca pemberian sertifikat diikuti dengan akses reformnya antara lain : kemudahan akses permodalan, pemberian bibit pertanian, peternakan, perbaikan infrastruktur fisik dan pendampingan teknologi pertanian. Dengan demikian diharapkan ekonomi masyarakat menjadi meningkat, ini yang masih menjadi PR kita bersama
- j. Optimalisasi pelaksanaan LARASITA baik secara mandiri maupun terkoordinasi dengan sistem pelayanan terpadu (YANDU)
- k. Komputerisasi Kantor Pertanahan dalam Pelayanan administrasi pertanahan
- l. Pembangunan basis data pertanahan, dengan basis bidang tanah (GEO-KKP), dimaksudkan untuk pemutahiran data kepemilikan tanah dan deteksi dini masalah pertanahan.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdulkadir Muhammad. 2004. *Hukum dan Penelitian Hukum*. Bandung : PT. Citra Aditya Bakti.
- Abdurrahman. 1984. *Kedudukan Hukum Adat dalam Perundang-Undangan Agraria Indonesia*. Jakarta : Akademia Pressindo
- Achmad Rubaie. 2007. *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*. Malang ; Bayumedia publishing.
- Amiruddin. 2016. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Rajawalipress
- Arie Sukanthi Hutagalung, Markus Gunawan, 2008. *Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan*. Jakarta : PT Raja Grafindo Persada.
- Arief Budiman. 1996. Fungsi Tanah Dalam Kapitalisme. *Jurnal Analisis Sosial*. Vol 3/ Juli.
- Aslan Noor. 2006. *Konsep Hak Milik Atas Tanah bagi bangsa Indonesia ditinjau dari Ajaran Hak Asasi Manusia*. Bandung : Mondar Maju,
- Backtiar Effendi. 1993. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Bandung : Alumni.
- Badan Pusat Statistik (BPS) Kabupaten Bandung. 2016
- Balai Pustaka. 2002. *Kamus Besar Bahasa Indonesia Edisi 3*
- Boedi Harsono. 2003. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, isi dan pelaksanaannya, Jilid 1, edisi Revisi*. Jakarta : Djambatan.
- Endang Suhendar. 1996. Menjadikan Tanah sebagai Komoditas. *Jurnal Analisis Sosial*. Vol 3/ Juli.
- Gunawan Wiradi. 1996. Jangan Perlakukan Tanah Sebagai Komoditi. *Jurnal Analisis Sosial*. Vol 3/ Juli.
- Idham H. 2013. *Implementasi Politik Hukum Agraria-Pertanahan Pelaksanaan Sertifikasi Tanah Perdesaan, Analisis dari Pengalaman Praktik Sebagai Anggota DPR-RI Periode 2004-2009, dalam Perspektif Revolusi Politik Anggaran untuk Meneguhkan Paham Kedaulatan dan Mewujudkan Kesejahteraan Rakyat*, Bandung : Alumni.
- John W Creswell. 2010. *Penelitian Kualitatif dan Desain Riset, memilih diantara lima pendekatan*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar Edisi 3.

- JW Muliawan. 2009. *Pemberian Hak Milik untuk Rumah tinggal Kajian Normatif untuk keadilan bagi masyarakat*. Jakarta : Cerdas Pustaka.
- Kartini Mukjadi dan Gunawan Widjaya. 2004. *Hak-Hak Atas Tanah*. Jakarta : Kencana.
- Kristen A. Carpenter; Sonia K. Katyal; Angela R. Riley. 2009. "In Defense Of Property". *Yale Law Journal*. 118 Yale L.J. 1022 .(April, 2009), pp.36
- Manuel Fernando Exposto. 2004. "Constitutional Affairs, Rights, Guarantees And Liberties". *Workshop Report "Civil Society Research For Policy Development" Analysis Of The Issue: Land Rights of A Universidade de São Francisco é um parceiro do Programa de Acesso a Justiça em Timor-Leste da Fundação da Ásia*. (Feb 2004). Pp.13
- Mohammad Aldyan. <http://masyarakathukum.blogspot.com/2008/03/macam-macam-penemuan-hukum.html>. *Penafsiran dan Konstruksi Hukum*. Diakses pada hari Kamis tanggal 24 Juli 2010 pukul 16.00.
- Muchtar Wahid. 2008. *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah*, Jakarta : Republika.
- Nana Syaodih Sukmadinata. 2005. *Landasan Psikologi Proses Pendidikan*. Bandung : PT Rosda Karya
- Parlindungan A.P. 1992. *Beberapa Pelaksanaan Kegiatan dari UUPA*. Bandung : Mandar Maju
- Peter Mahmud Marzuki. 2009. *penelitian hukum*. Jakarta : Kencana Prenada Media Group.
- R. Subekti. 1995. *Aneka Perjanjian*. Bandung : PT. Citra Aditya Bakti.
- Roy M.Robbins. 1969. "History of Public Land Law Development". *The Journal of American History*. Vol. 56, No. 2 (Sep., 1969), pp. 360-362.
- Salim H.S. 2016. *Teknik Pembuatan Akta. Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Jakarta: PT. RajaGrafindo.
- Soedjono dan H.Abdurrahman. 2008. *Prosedur Pendaftaran Tanah tentang Hak Milik, Hak Sewa Guna dan Hak Guna Bangunan*. Jakarta : Rineka Cipta.
- Soerjono Soekanto. 2001. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta : UI Press.
- Soerjono Soekanto, 2012, *Faktor-faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, Jakarta: Rajawali Pers
- Sudargo Gautama. 1997. *Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria (1960) dan Peraturan-Peraturan Pelaksanaannya (1996)*. Bandung : Citra Aditya Bakti
- Sudarwan Danim, 2002. *Menjadi Peneliti Kualitatif*. Bandung : Pustaka Setia
- Sugiyono. 2005. *Metode Penelitian Administrasi*. Bandung : Alfabeta

Sutedi, A. 2006. Pengakuan Hak Milik Atas Tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria. Jakarta: Cipta Jaya.

Vitri Rahmawati, 2010. Praktek Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Pertama Kali Secara Sporadik di Kabupaten Tangerang. Pascasarjana Universitas Diponegoro, 2010

Undang-Undang No. 05 Tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1960 tentang Perjanjian Bagi Hasil

Undang-Undang Nomor 04 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah.

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Wikipedia Bahasa Indonesia, Ensiklopedia Bebas, <https://en.wikipedia.org/wiki/Indonesia>