

FUNGSI KANTOR PERTANAHAN SEBAGAI PELAKSANA PERCEPATAN PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP

Fitrian¹

Abstract

This study aims to determine and explain criminal law policies in tackling illegal logging crime and to find out the inhibiting factors of criminal law policies in tackling criminal acts of Illegal logging in the Lambusango forest.

Data collected in this study are primary and secondary legal materials and tertiary legal materials. Primary legal materials are binding legal materials in the form of laws and regulations as well as other legal materials relating to criminal law policies in tackling illegal logging in the Lambusango forest. Then what is meant by secondary legal materials are materials that provide clarity about primary legal materials such as books written by legal experts on criminal law policies in tackling illegal logging in the Lambusango forest. Whereas what is meant by tertiary legal materials are materials that provide instructions or explanations for primary legal materials and secondary legal materials, such as dictionaries and indexes.

The data that has been obtained as a result of the study are analyzed using qualitative analysis, which illustrates the facts that are based on research that has been done in the form of a systematic description by explaining the relationships between various types of data. After the analysis is carried out, conclusions can be drawn using the inductive method to

Keywords: Land Office, Land Registration, Complete System

Author's Information:

¹Mahasiswa Fakultas Hukum,
Universitas Dayanu
Ikhsanuddin Baubau,
Indonesia

PENDAHULUAN

Kebijakan dasar pembangunan nasional tertuang dalam Pembukaan Undang Undang Dasar 1945, yaitu melindungi segenap bangsa dan seluruh tumpah darah Indonesia, memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa dan ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi, dan keadilan sosial. Dari sekian sektor pembangunan, kebijakan terhadap legalitas tanah menjadi bagian yang sangat penting bagi masyarakat yang membutuhkan kepastian hukum terhadap lahannya, baik lahan untuk permukiman maupun lahan untuk usaha. Masyarakat bisa lebih produktif jika lahan yang dimilikinya telah memiliki kepastian hukum. Sesuai dengan ketentuan Pasal 33 Ayat (3) UUD 1945 sebagai landasan utama pembangunan nasional dalam bidang pertanahan, yang menyatakan bahwa: "Bumi dan air dan kekayaan yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan

untuk sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat”.

Undang-Undang Dasar 1945, telah menegaskan bahwa Negara Indonesia merupakan Negara yang berdasarkan atas hukum (*rechstaat*) dan tidak berdasarkan atas kekuasaan belaka (*machstaat*). Demikian pula soal tanah, pemerintah berkewajiban memberikan kepastian hukum terhadap status tanah yang dikuasai masyarakat atau badan usaha.

Manusia dengan tanah adalah dua hal yang tidak bisa dipisahkan, karena kehidupan manusia tidak bisa lepas dari tanah (Erna Sri Wibawanti, 2013 : 1). Tanah merupakan benda yang sangat berharga bagi manusia, karena hampir semua kebutuhan manusia pasti terkait dengan tanah, mulai manusia lahir sampai meninggalpun selalu membutuhkan tanah. Manusia mempunyai hubungan emosional dan spiritual dengan tanah. Tanah tidak hanya semata-mata dipandang sebagai komoditas yang bernilai ekonomis belaka, tetapi hubungan tanah dengan pemiliknya mengandung nilai-nilai budaya, adat, ekonomis, dan spiritual tertentu. Demikian juga bagi pemerintah, setiap pembangunan yang dilakukan oleh pemerintah pasti membutuhkan tanah. Karena begitu berharganya tanah bagi kehidupan manusia maka seringkali tanah menjadi pemicu timbulnya sengketa dalam masyarakat. Orang akan menggunakan berbagai cara untuk dapat memiliki atau menguasai tanah sekalipun itu dilakukan dengan cara melanggar hukum. Penguasaan tanah tanpa izin yang berhak atau kuasanya yang sah, yang sering disebut dengan pendudukan tanah secara liar tidak jarang terjadi dalam masyarakat. Hal ini disebabkan di satu sisi luas tanah semakin terbatas, sedangkan kebutuhan masyarakat akan tanah semakin bertambah. Kepastian hukum penting untuk mengatur kehidupan masyarakat adil, dapat menghindarkan pelanggaran yang dapat dilakukan oleh masyarakat ataupun penegak hukum itu sendiri. Untuk itu diperlukan adanya kaidah hukum yang dapat dipergunakan negara dalam mengatur tatanan kehidupan masyarakat. Demikian pula mengenai lahan, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria di dalam Pasal 19 menyatakan untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Pendaftaran tersebut 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 (F.X. Sumarja, 2015 : 17)

Tujuan pemerintah mengadakan pendaftaran tanah dan penerbitan sertifikat merupakan salah satu perwujudan dari tujuan pendaftaran tanah yang dimaksud. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), melalui Pasal 19 mengamanatkan bahwa pemerintah mengadakan pendaftaran tanah untuk seluruh wilayah Republik Indonesia dan bahwa sertifikat hak atas tanah merupakan bukti yang kuat mengenai suatu penguasaan atau kepemilikan tanah (F.X. Sumarja, 2012 : 9-10).

Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menjelaskan tujuan dan kegunaan pendaftaran tanah dan salah satu produknya bernama sertifikat hak atas tanah tersebut. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan (Ali Achmad Chomzah, 2004 : 23).

Peraturan Menteri Negara Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2017 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, yang mengatur pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap dilaksanakan untuk seluruh obyek Pendaftaran Tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia dan mengatur percepatan pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap. Untuk dapat memberikan jaminan kepastian hukum dan legitimasi dari negara, maka setiap penguasaan dan pemanfaatan atas tanah termasuk dalam penanganan masalah harus didasarkan pada hukum dan diselesaikan secara hukum (yuridis-teknis) serta dengan tetap berpijak pada landasan konstitusi sebagaimana diatur dalam konteks sebesar-besarnya kemakmuran rakyat termasuk melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum (M. Yamin dan Abd. Rahim Lubis, 2012: 4).

Kalangan para ahli menyebutkan pendaftaran tanah bertujuan baik untuk kepastian hak seseorang, pengelakan suatu sengketa perbatasan dan juga untuk

penetapan suatu perpajakan. Dalam konteks yang lebih luas lagi, pendaftaran tanah selain untuk memberi informasi mengenai suatu bidang tanah baik penggunaannya, pemanfaatannya maupun informasi mengenai untuk apa tanah itu sebaiknya dipergunakan, demikian pula informasi mengenai kemampuan apa yang terkandung di dalamnya dan demikian pula informasi mengenai bangunannya sendiri, harga bangunan dan tanahnya serta pajak yang ditetapkan untuk tanah bangunannya (Zaidar, 2010 : 131). Demi tercapainya kepastian hukum terhadap sebidang tanah yang dimiliki seseorang, maka Pemerintah Pusat dalam Nawacita yang merupakan 9 (sembilan) prioritas yang diutamakan memberikan program yang memudahkan masyarakat dalam pengurusan sertifikat yang merupakan tanda bukti hak dengan mengeluarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepada Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia 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 (PTSL).

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak bagi semua obyek pendaftaran tanah diseluruh 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.

Badan Pertanahan Nasional (BPN) meluncurkan program PTSL atau Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Program ini dikabarkan akan mengganti program Prona, yaitu program sertifikat gartis dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) ke masyarakat. Secara nasional, Kementerian Agraria dan Tata Ruang (ATR)/BPN (Himawan Arief Sugoto) mengusulkan 10 (sepuluh) juta bidang tanah yang akan didata selanjutnya dibuatkan sertifikat gratis oleh masing-masing BPN setempat di daerah. Setelah melalui proses pembahasan anggaran, yang disetujui 10 juta bidang tanah yang akan diberikan PTSL di tahun anggaran 2020. Setiap tahunnya akan mengalami peningkatan jumlah bidang tanah yang menjadi objek PTSL yang disebar diseluruh wilayah Republik Indonesia.

Kota Baubau merupakan daerah yang paling strategis dan merupakan daerah yang

sangat cocok untuk melakukan investasi tanah atau bisnis perumahan, sehingga setiap jengkal tanah dianggap paling penting dan memiliki harga beragam. Disatu sisi, pembeli ingin memiliki kepastian hukum untuk meminimalisasi potensi konflik seiring semakin berkembangnya Kota Baubau, apalagi kedepannya, Kota Baubau akan dinobatkan sebagai Ibukota Provinsi Buton Kepulauan, sehingga konflik kepemilikan tanah akan semakin rentan terhadap gugatan secara hukum. Namun, tak semua masyarakat memiliki pengetahuan tentang cara pendaftaran tanah, cara memperoleh sertifikat, dan cara Badan Pertanahan Nasional memproses permohonan sertifikat tanah. Selain soal sertifikasi tanah, masyarakat juga masih banyak yang kurang paham bagaimana memproses pendaftaran tanah secara sistematis lengkap. Padahal masyarakat memiliki kesempatan jaminan hukum atas tanahnya lewat proses pendaftaran secara sistematis lengkap.

METODE PENELITIAN

Lokasi penelitian yang penulis tentukan dalam penelitian ini adalah di Kantor Badan Pertanahan Kota Baubau, yang beralamat Jl. Sijawangkat No. 9 Kelurahan Lamangga Kecamatan Murhum Kota Baubau Provinsi Sulawesi Tenggara, Kode Pos 93713. Lokasi tersebut dipilih guna pemenuhan berbagai data dan informasi yang sesuai dan dibutuhkan untuk penelitian ini. Jenis dan sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut: (1) Data Primer. Data primer, yaitu data yang diperoleh langsung dari narasumber dalam hal ini di Kantor Badan Pertanahan Kota Baubau, (2) Data Sekunder, Data sekunder, antara lain mencakup dokumen-dokumen resmi, buku-buku, hasil-hasil penelitian yang berwujud laporan, dan sebagainya. Maka data sekunder diperoleh dari buku-buku literatur, peraturan perundang-undangan, artikel-artikel hukum, karangan ilmiah, dan bacaan-bacaan lainnya yang ada kaitannya dengan masalah yang dibahas dalam penelitian ini. Dalam rangka pengumpulan data primer dan data sekunder, penulis menggunakan dua jenis pengumpulan data tersebut: Penelitian lapangan, Observasi, Wawancara dan Penelitian kepustakaan. Data dalam penelitian ini dianalisis secara kualitatif yaitu data sekunder yang berupa teori, definisi dan substansinya dari berbagai literatur, dan peraturan perundang-undangan, serta data primer yang diperoleh dari wawancara, observasi dan studi lapangan, kemudian

dianalisis dengan undang-undang, teori dan pendapat pakar yang relevan, sehingga diperoleh suatu gambaran yang jelas dan lengkap sehingga dihasilkan suatu kesimpulan yang dapat dipergunakan untuk menjawab rumusan masalah. Metode penelitian hukum kualitatif merupakan suatu upaya yang sistematis dalam penelitian hukum. Termasuk di dalamnya adalah kaidah dan teknik untuk memuaskan keingintahuan peneliti pada suatu gejala yuridis atau cara untuk menemukan kebenaran dalam memperoleh pengetahuan (Abdulkadir Muhammad, 2004 : 52). Sehingga dalam penelitian ini pun umumnya menilai gejala atau fakta yuridis yang diteliti tidak menggunakan angka, tetapi cukup menggunakan standar mutu atau kualitas yang dinyatakan dengan kata-kata.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Belum adanya jaminan kepastian hukum atas tanah sering kali memicu terjadinya sengketa dan perseteruan atas lahan di berbagai wilayah di Indonesia. Selain di kalangan masyarakat, baik antarkeluarga, tak jarang sengketa lahan juga terjadi antar pemangku kepentingan (pengusaha, Pemerintah, & Badan Usaha Milik Negara). Hal itu membuktikan pentingnya sertipikat tanah sebagai tanda bukti hukum atas tanah yang dimiliki.

Adanya program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang diselenggarakan pemerintah pusat, melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN) di masing-masing kabupaten/kota, tentunya langsung disambut baik oleh masyarakat Indonesia pada umumnya dan khususnya masyarakat Kota Baubau. Sebab, dengan adanya program ini lebih mempermudah dalam pengurusan sertifikat, karena petugas turun langsung ke lapangan. Masyarakat bisa mensertifikasikan seluruh tanah dan juga bangunan hak milik pribadinya. Sehingga hal itu akan memberikan kepastian hukum, terlebih dimana program ini dilakukan dalam skala yang besar dan juga tanpa dipungut biaya yang artinya biaya disubsidi oleh pemerintah sehingga meringankan beban biaya yang biasa menjadi salah satu alasan atau masalah dalam masyarakat dalam melakukan pendaftaran tanah.

Penyelenggara Pemerintahan Daerah dalam menyelenggarakan pelayanan publik Pemerintahan Daerah berpedoman pada asas penyelenggaraan pemerintah negara yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah.

Didalam Pasal 344 ayat (2) huruf i disebutkan bahwa salah satu asas dalam pelayanan publik diselenggarakan berdasarkan asas akuntabilitas.

Penerapan asas akuntabilitas tersebut dapat menentukan keberhasilan BPN Kota Baubau, dapat dilihat dari pelaksanaan PTSL yang dilaksanakan oleh pemerintah dalam melayani masyarakat menggunakan indikator sebagai acuan dalam pelaksanaannya. Indikator tersebut adalah:

1. Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap bidang yuridis dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota;
2. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap bidang yuridis dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota sebagaimana tersebut pada angka 1 di atas berada di bawah kendali dan koordinasi, pembinaan, dan pengawasan (monitoring evaluasi) Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi dan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional c.q. Direktur Jenderal Hubungan Hukum Keagrariaan;
3. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi bertanggung jawab terhadap keberhasilan pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap secara keseluruhan di wilayah kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi, oleh karena itu mempunyai tugas :
 - a. Memimpin rapat koordinasi persiapan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dengan seluruh pejabat di lingkungan Kantor Wilayah dan Kantor Pertanahan, dan apabila diperlukan dapat melakukan koordinasi dengan Pemerintah Daerah terkait dengan pelaksanaan percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dan sinkronisasi kegiatan lintas sektor;
 - b. Memimpin rapat strategi pengelolaan sumber daya manusia yang tersedia dan arahan lokasi yang akan ditetapkan untuk pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, termasuk memobilisasi sumber daya manusia yang ada di lingkungan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional;
 - c. Menandatangani kontrak kinerja dengan seluruh personil yang terlibat dalam kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap;
 - d. Melaksanakan bimbingan dan pembinaan kepada seluruh pelaksana

- kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap;
- e. Memantau dan mengevaluasi kemajuan pelaksanaan kegiatan secara berkala serta menyelesaikan hambatan yang ada;
 - f. Melaporkan permasalahan yang dihadapi dalam pelaksanaan kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dan langkah langkah penyelesaiannya kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional dengan tembusan kepada Direktur Jenderal Hubungan Hukum Keagrariaan (Lampiran 2a: Laporan Pemasalahan Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap).
4. Kepala Bidang Hubungan Hukum Keagrariaan selaku koordinator teknis bidang yuridis Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap mempunyai tugas :
- a. Mengkoordinasi persiapan teknis Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap bidang yuridis dengan seluruh pejabat di lingkungan Kantor Wilayah dan Kantor Pertanahan, dan apabila diperlukan dapat melakukan koordinasi dengan Pemerintah Daerah terkait dengan pelaksanaan percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dan sinkronisasi kegiatan lintas sektor;
 - b. Mengkoordinasikan dan menyiapkan jadwal kegiatan Panitia Ajudikasi Percepatan satgas yuridis dan satgas fisik dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap;
 - c. Melakukan koordinasi dengan Kepala Bagian Tata Usaha dalam rangka mobilisasi pegawai (sumber daya manusia) dan anggaran yang dibutuhkan dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap;
 - d. Memberikan arahan, pembinaan teknis, kontrol kualitas pengumpulan data yuridis dan pengelompokannya ke dalam masing- masing kluster dalam Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap;
 - e. Melaksanakan monitoring dan evaluasi dan mengupayakan penyelesaian hambatan yang ada secara berkala;

- f. Melaporkan permasalahan yang dihadapi dalam pelaksanaan kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap bidang Yuridis dan langkah-langkah penyelesaiannya kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional selaku penanggung jawab kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di lingkungan wilayah provinsi (Lampiran 2b: Laporan Pemasalahan Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap).
5. Kepala Kantor Pertanahan mempunyai tugas :
 - a. Bertanggung jawab terhadap pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di lingkungan kabupaten/kota pada wilayah kerja kabupaten/kota;
 - b. Membentuk dan menetapkan susunan Panitia Ajudikasi Percepatan dan Satuan Tugas Yuridis;
 - c. Melaporkan pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional secara berkala;
 - d. Menandatangani Berita Acara penerimaan berkas dan warkah hasil kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dari Panitia Ajudikasi Percepatan untuk disimpan sebagai arsip pada Kantor Pertanahan yang bersangkutan.
 6. Kepala Seksi Hubungan Hukum Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota secara teknis bertanggung jawab terhadap :
 - a. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Bidang Yuridis di Kabupaten/Kota wilayah administrasi Kantor Pertanahan Yang bersangkutan;
 - b. Kontrol kualitas Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di lingkungan kabupaten/kota wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dan dalam pelaksanaannya berkoordinasi dengan Kepala Bidang Hubungan Hukum Kegrariaan;
 - c. Menerima berkas dan warkah hasil kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dari Panitia Ajudikasi Percepatan untuk disimpan sebagai arsip pada Kantor Pertanahan yang bersangkutan.

7. Kepala Bagian Tata Usaha bertanggung jawab dalam kelancaran pelaksanaan anggaran dan ketersediaan sumber daya manusia pegawai pelaksana kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di bidang yuridis yang dilaksanakan di wilayah kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi, oleh karena itu dalam pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis berkoordinasi dengan Kepala Bidang Hubungan Hukum Keagrarian;
8. Agar Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap terlaksana secara efektif dan efisien maka Kepala Kantor Wilayah dapat melakukan mobilisasi/penugasan pegawai dari satu Kantor Pertanahan ke Kantor Pertanahan lain dengan memperhatikan dan mempertimbangkan ketersediaan sumberdaya manusia yang ada di lingkungan Kantor Pertanahan dan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi;
9. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi menerbitkan Surat Keputusan tentang penugasan pegawai yang diperbantukan untuk melaksanakan pendaftaran tanah sistematis pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang ditunjuk;
10. Direktur Jenderal Hubungan Hukum Keagrariaan mengkoordinasikan pelaksanaan monitoring, evaluasi dan pembinaan kegiatan bidang yuridis Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di 33 (tigapuluh tiga) provinsi dan melaporkan hasilnya kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional;
11. Pejabat Eselon I di lingkungan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional melaksanakan monitoring dan evaluasi serta pembinaan pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, dibantu oleh Pejabat Eselon II di lingkungan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional untuk setiap Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional beserta Kantor Pertanahan dalam wilayah kerjanya sesuai dengan Surat Keputusan tentang Pejabat Pembina Pelaksanaan Tugas dan Fungsi Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan yang telah ditetapkan oleh

Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap terlihat jelas bahwa adanya penerapan dari asas tersebut. Termuat didalam Pasal 2 yang pada intinya mengatakan bahwa adanya program PTSL dari pemerintah ini dilaksanakan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah kepada masyarakat secara pasti yang berupa pemberian sertifikat, dengan prosesnya yang sederhana cepat lancar, aman, adil, merata dan terbuka untuk siapapun tanpa terkecuali dengan memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan serta akuntabel yang mana adanya pertanggung jawaban dari penyelenggara program ini.

Langkah yang dilakukan oleh pemerintah ini dinilai sudah baik dalam mewujudkan pemberian kepastian hukum dan perlindungan hukum masyarakat pemilik tanah, hal ini ditunjukkan dengan adanya keseriusan dari pemerintah pusat dengan terus memperbaharui peraturan percepatan pendaftaran tanah yang disambut baik oleh pemerintah daerah sebagai petugas yang diarahkan dengan satu prosedur yang tertuang dalam petunjuk teknis pelaksanaan percepatan pendaftaran tanah sistematis lengkap. Namun, Pemerintah harus tetap terus mencari solusi dan memperbaiki sistem pendaftaran tanah dalam rangka mengoptimalisasi tujuan pendaftaran tanah, yaitu untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum yang hakiki.

Berdasarkan wawancara dengan Kepala Kantor Pertanahan, Bapak La Ariki, Aptnh, S.H., M.Si di ruang kerjanya (Wawancara pada tanggal 01 September 2020, Pukul 10.11 Wita) menjelaskan bahwa Kantor Pertanahan Kab/Kota sebagai ujung tombak pelaksanaan pelayanan pertanahan di daerah Kab/Kota tidak terkecuali Kantor Pertanahan Kota Baubau, tentunya memiliki peran/fungsi yang sangat penting dalam melakukan pendaftaran tanah guna menjamin kepastian hukum antara subjek dan objek pertanahan. Selanjutnya beliau menambahkan bahwa program PTSL merupakan program Nasional yang bertujuan untuk memetakan dan mensertipikatkan seluruh bidang tanah yang berada di wilayah NKRI. Kementerian ATR/BPN selaku lembaga kementerian yang bertugas salah satunya memetakan dan mensertipikatkan bidang-

bidang tanah diseluruh wilayah Indonesia melalui Kantor-kantor Pertanahan yang tersebar di seluruh wilayah Indonesia. Oleh sebab itu, Kantor Pertanahan yang harus terjun langsung ke lingkungan masyarakat dalam rangka pemetaan dan pensertipikatan bidang-bidang tanah yang terletak di wilayah teritorial Kab/Kota yang bersangkutan dimana Kantor Pertanahan tersebut berada, guna memberikan kepastian hukum terhadap pemegang hak atas tanah.

Tabel 1.

Rekapitulasi Indeks Keamanan Tanah Kantor Pertanahan Kota Baubau

No	Kantah	Luas Terdaftar	Luas Sengketa	Luas Wilayah	Indeks Keamanan Tanah
1	Kota Baubau	60.765.517	0	315.892.535	19,24
	Total	60.765.517	0	315.892.535	19,24

Sumber : Data Kantor Pertanahan Kota Baubau Tahun 2020

Berdasarkan tabel tersebut di atas, Kantor Pertanahan Kota Baubau sudah melaksanakan tugas mereka sesuai dengan TUPOKSI yang tersirat dalam ketentuan Undang-undang tentang Keagrariaan. La Ariki Aptnh, S.H., M.Si menambahkan bahwa menurutnya, ketika Indeks keamanan tanah itu tidak ada dan bahkan minim, maka ukuran kinerja dalam hal fungsi kantor Pertanahan di Kota Baubau sebagai pelaksana percepatan pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) itu berjalan dengan efektif walaupun mungkin ada satu atau dua bagian yang tidak efektif dilaksanakan di lapangan oleh Pegawai Kantor Pertanahan Kota Baubau sehingga kerugian negara akibat dari penggunaan anggaran di lapangan bisa di tekan, yang berimbas pada gugatan yang ingin dimajukan masyarakat ketika ada permasalahan hukum kepada pemerintah melalui pengadilan, baik secara individu maupun secara kelompok itu bahkan tidak akan ada sama sekali.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang /Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dimaksudkan sebagai pedoman pelaksanaan kegiatan PTSL yang dilaksanakan desa demi desa di wilayah Kabupaten dan Kelurahan demi Kelurahan di wilayah Perkotaan yang meliputi semua bidang tanah di seluruh wilayah Indonesia. Pasal 4 ayat (4) Permen ATR/BPN 6/2018 menyebutkan bahwa pelaksanaan kegiatan PTSL dilakukan dengan tahapan-

tahapan sebagai berikut :

- a. perencanaan;
- b. penetapan lokasi;
- c. persiapan;
- d. pembentukan dan penetapan panitia adjudikasi PTSL dan satuan tugas;
- e. penyuluhan;
- f. pengumpulan data fisik dan pengumpulan data yuridis;
- g. penelitian data yuridis untuk pembuktian hak;
- h. pengumuman data fisik dan data yuridis serta pengesahannya;
- i. penegasan konversi, pengakuan hak dan pemberian hak;
- j. pembukuan hak;
- k. penerbitan sertifikat hak atas tanah;
- l. pendokumentasian dan penyerahan hasil kegiatan; dan
- m. pelaporan.

Berdasarkan wawancara dengan La Ariki Aptnh, S.H., M.Si mengatakan bahwa semua tahapan pelaksanaan kegiatan PTSL tersebut sudah dilaksanakan sesuai dengan intruksi Permen ATR/BPN 6/2018. Lebih lanjut juga di sampaikan oleh Dirham, SH, salah satu panitia adjudikasi PTSL sekaligus Kepala Sub Seksi Penetapan Hak Tanah dan Pemetaan Hak Tanah Masyarakat Kantor Pertanahan Kota Baubau (Wawancara pada tanggal 01 September 2020, Pukul 10.11 Wita) mengatakan bahwa kamipun menyampaikan laporan secara periodik dan menyerahkan hasil kegiatan kepada kepala kantor pertanahan dan melakukan supervisi pelaksanaan dan hasil pekerjaan satgas fisik dan satgas yuridis ada masalah ataupun tidak ada masalah hukum dalam hal kegiatan PTSL tersebut. Pada pendaftaran tanah secara sistematis untuk memberi kesempatan kepada pihak-pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan atas hasil penelitian alat-alat bukti, pengukur dan pemetaan dilakukan pengumumannya di Kantor Panitia Adjudikasi, Kantor Kepala Desa/Kelurahan serta di tempat lain yang dianggap perlu (di Kantor Rukun warga atau lokasi tanah yang bersangkutan) selama 30 hari, sedangkan pada pendaftaran tanah secara sporadik dilakukan di Kantor Pertanahan, Kantor Kepala Desa/Kelurahan, tempat lain yang dianggap perlu (di Kantor Rukun Warga atau lokasi tanah yang bersangkutan) serta

melalui media massa, selama 60 hari. Perbedaan waktu itu didasarkan kepada pemikiran bahwa pendaftaran tanah secara sistematis merupakan pendaftaran tanah secara sistematis dan serentak yang mudah diketahui oleh masyarakat umum sehingga pengumumannya lebih singkat, sedangkan pengumuman pendaftaran tanah secara sporadik sifatnya individual dengan ruang lingkup terbatas.

Bagan 2

Rekapitulasi Tunggakan Berkas Kantor Pertanahan Kota Baubau

No	Kantah	Jumlah Berkas	Tunggakan	%
1	Kota Baubau	3.705	250	6,75
	Total	3.705	250	6,75

Sumber : Data Kantor Pertanahan Kota Baubau Tahun 2020

Berdasarkan dari tabel tersebut di atas, tunggakan berkas yang belum dapat di selesaikan dalam periode 1 tahun adalah sebanyak 250 berkas tunggakan dan akan diselesaikan pada periode 1 tahun berikutnya, yaitu pada tahun 2021 dengan memperhatikan segala aspek kelengkapakan administrasi pemohon. Berkas tunggakan tersebut belum diserahkan (DI301A) semua tahun.

Kementerian Agraria Tata Ruang dan Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) menerbitkan sertifikat tanah tanpa dipungut biaya, melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Program ini dimulai sejak 2017 dengan menasar 80 juta bidang tanah yang belum tersertifikasi. Tahun lalu Kementerian ATR/BPN ditargetkan untuk menyelesaikan 5 juta sertifikat. Tahun depan, target ditingkatkan menjadi 9 juta, lalu 10 juta bidang tiap tahun pada tahun berikutnya hingga 2025. Hal ini pun sudah ditindak lanjuti oleh Kantor Pertanahan Kota Baubau dengan melaksanakan PTSL guna mensinergikan kinerja yang ada di Pusat dan Daerah dengan satu tujuan adalah kepentingan seluruh masyarakat Indonesia pada umumnya dan masyarakat Kota Baubau pada khususnya.

Untuk Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), sebelum diterbitkan sertifikat, status yuridis sebuah bidang tanah dapat dikelompokkan menjadi K1, K2, K3 dan K4. K1 artinya tanah tersebut statusnya clean dan clear sehingga dapat diterbitkan sertifikat. Adapun K2 artinya status tanah tersebut sengketa sehingga hanya dicatat dalam buku tanah. Sementara K3 artinya status subyek tanahnya belum memenuhi

syarat sehingga hanya dicatat dalam daftar tanah, dan K4 artinya tanah tersebut sudah memiliki sertifikat namun perlu perbaikan informasi pada peta. Hanya untuk kriteria K1 saja yang bisa diterbitkan sertifikatnya. Apabila nanti status tanah yang masih K2, K3, K4 sudah dapat terpenuhi syaratnya, sertifikatnya bisa diberikan.

Hal yang sering dipertanyakan di Kota Baubau oleh masyarakat adalah mengenai biaya yang akan dikeluarkan terhadap program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), apakah sepenuhnya ditanggung oleh pemerintah atau hanya sebagian saja. Berdasarkan penelitian di Kantor Pertanahan Kota Baubau, bahwa biaya dalam program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) ini tidaklah sepenuhnya GRATIS, melainkan sebagian besar ditanggung oleh pemerintah, dan sisanya ditanggung oleh individu (perorangan) masyarakat itu sendiri. Berikut ringkasan-ringkasan mengenai biaya dalam program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) adalah sebagai berikut :

1. Biaya Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Gratis) adalah :

- Penyuluhan;
- Pengumpulan Data (Alas Hak);
- Pengukuran Bidang Tanah;
- Pemeriksaan Tanah;
- Penerbitan SK Hak/Pengesahan Data Yuridis dan Fisik;
- Penerbitan Sertipikat;
- Supervisi dan Pelaporan;

2. Biaya Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Bayar) adalah :

- Penyediaan Surat Tanah (Bagi yang belum ada);
- Pembuatan dan Pemasangan Tanda Batas;
- Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), Jika Terkena;
- Dan lain-lain (Meterai, Fotokopi, Letter C, Saksi, Dsb).

Berdasarkan ringkasan dan penjelesan mengenai biaya Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang dibebankan kepada peserta/masyarakat hanyalah sebagian kecil yang berupa biaya personil saja, sedangkan selebihnya sebagian besar

adalah merupakan biaya yang ditanggung oleh pemerintah. Lebih lanjut lagi berdasarkan hasil penelitian saya di Kantor Pertanahan Kota Baubau, pemerintah setempat yang berwenang dalam membuat suatu kebijakan dalam melaksanakan percepatan pendaftaran tanah ini juga memiliki kebijakan mengenai pajak yang dikenakan kepada peserta/masyarakat, yaitu dengan memotong 75% biaya pajak, sehingga peserta/masyarakat hanya dikenakan biaya pajak sebesar 25%. Hal ini akan menjadi dorongan kepada masyarakat Kota Baubau untuk ikut turut serta melakukan pendaftaran tanah, karena dalam hal biaya sudah sangat di bantu dan diringankan oleh pemerintah.

Penjelasan ini dipertegas oleh Kepala Sub Seksi Pengukuran dan Pemetaan Kadastral Anwar Lutfi, S.Tr (Wawancara pada tanggal 03 September 2020, Pukul 11.17 Wita) mengatakan bahwa dalam hal pengukuran batas-batas tanah, kami tidak memungut biaya sepersenpun dari peserta/masyarakat yang akan sedang diukur batas tanahnya karena semua anggaran ini sudah dibebankan pada Anggaran Pusat. Akan tetapi, ada Surat Keputusan Bersama (SKB) tiga Menteri (ATR/BPN, Dalam Negeri dan Keuangan), menetapkan biaya untuk Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang berbeda di tiap wilayah. Untuk di wilayah Provinsi Sulawesi Tenggara besaran biayanya Rp. 350.000 untuk materai, patok dan biaya lainnya. Uang ini di setor atau diserahkan ke Kantor Lurah lokasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) tersebut diadakan.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 dalam Pasal 6 dijelaskan bahwa untuk persiapan pelaksanaan kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) itu sendiri, Kepala Kantor Pertanahan menyiapkan :

1. Sarana dan prasarana pelaksanaan kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL);
2. Sumber daya manusia;
3. Kebutuhan transportasi;
4. Koordinasi dengan aparat pemerintah lainnya; dan
5. Alokasi anggaran.

Dalam wawancara (Firman Ndoloma dan Yamin Dabu, warga masyarakat Kota Baubau, pada tanggal 03 September 2020, Pukul 13.30 Wita) yang saya lakukan saat berada di Kantor Pertanahan Kota Baubau dimana masyarakat tersebut beramai-ramai mengurus untuk menyelesaikan sertipikat hak atas tanah melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), mereka mengatakan bahwa dengan adanya program ini, kami khususnya masyarakat Kota Baubau sangat mendukung dan menyambut baik program ini. Hal inilah yang menjadi manfaat yang diperoleh dari program PTSL (Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap) di antaranya masyarakat memiliki bukti sah kepemilikan tanah, menghindari konflik/sengketa tanah, dan membuat aset masyarakat yang bisa dijadikan jaminan bank untuk modal usaha. Dengan diterimanya sertifikat ini, maka yang bersangkutan telah dinyatakan sah memiliki tanah tersebut. Dengan kepemilikan sertifikat tanah ini diharapkan dapat menjamin kepastian hukum aset tanah masyarakat dan berdampak kepada peningkatan kesejahteraan masyarakat yang ada di Kota Baubau.

Dengan adanya program ini, kita harapkan yang selama ini masyarakat belum membuat sertifikat rumah atau lahan milik pribadi, bisa segera mensertifikasikan, selagi masih ada program ini dan biaya yang sangat diringankan oleh pemerintah. Dengan adanya sertifikat ini maka secara nasional akan melahirkan sistem komputerisasi petanahan yang terintegrasi dengan Geo-Komputerisasi Kantor Pertanahan (KKP), sehingga dengan mudah pemetaan pertanahan nasional dapat terkoneksi melalui internet yang ada di setiap Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota Se Indonesia. turun di lokasi/lapangan.

PENUTUP

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang diuraikan pada bab IV, maka penulis memberikan kesimpulan sebagai berikut: Kantor Pertanahan Kota Baubau sebagai pelaksana percepatan Pendaftaran Sistematis Lengkap (PTSL) sudah menjalankan fungsi dengan sangat baik sesuai dengan amanat Undang-Undang tentang Agraria dan Peraturan Menteri ATR/BPN tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), walaupun ada beberapa hal yang belum maksimal dijalankan yaitu penerapan asas publisitas belum efektif dilaksanakan.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-Buku

- Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2004.
- Ali Achmad Chomzah, *Hukum Agraria Pertanahan Indonesia, Jilid 2*, Jakarta; Prestasi Pustaka, 2004.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta; Djambatan, 2002.
- Erna Sri Wibawanti, *Hak Atas Tanah dan Peralihannya*, Yogyakarta; Liberty, 2013.
- F.X. Sumarja, *Problematika Kepemilikan Tanah Bagi Orang Asing*, Bandar Lampung; Indepth Publising, 2012.
- _____, *Hukum Pendaftaran Tanah Edisi Revisi*, Bandar Lampung; Penerbit Universitas Lampung, 2015.
- Mariati Zendrato, *Pendaftaran Tanah (Pemahaman Terhadap Perlindungan Hukum Dan Kepastian Hak Atas Tanah)*, Medan; 2012.
- M. Yamin dan Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Bandung; Mandar Maju, 2012.
- Soejono dan Abdurrahman, *Prosedur Pendaftaran Tanah tentang Hak milik, Hak sewa Guna, dan Hak Guna Bangunan*, Jakarta; Penerbit Rineka Cipta, 1995.
- Tampil Anshari Siregar, *Pendaftaran Tanah Kepemilikan Hak*, Medan; Multi Grafik, 2007.
- Widhi Handoko, *Kebijakan Hukum Pertanahan Sebuah Refleksi Keadilan Hukum Progresif*, Yogyakarta; Thafa Media, 2014.

B. Perundang-Undangan

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
- Peraturan Menteri Negara Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2017 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.
- Peraturan Menteri Negara Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 06 Tahun 2018 Tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.