



SISTEM PENDAFTARAN TANAH YANG MEMBERIKAN KEPASTIAN HUKUM HAK ATAS TANAH

Rahayu Subekti, Purwono Sungkowo Raharjo, Hadhika Afghani Imansyah

Fakultas Hukum, Universitas Sebelas Maret

E-mail : rahayusubekti0211@staff.uns.ac.id

Info Artikel

Masuk: 1 Juni 2022

Diterima: 12 Juli 2022

Terbit: 1 Agustus 2022

Keywords:

Registration System,
Legal Certainty, Land
Rights

Kata kunci:

Sistem Pendaftaran,
Kepastian Hukum, Hak
Atas Tanah

Abstract

The purpose of writing this journal is to provide analysis and research on a land registration system that provides legal certainty of land rights for owners of land rights. Whereas for legal certainty which is a manifestation of the Safe Principle, a positive publication system is needed that is supported by the role of village officials. This Positive Publication System will later protect legal subjects written in the land book complete with floor plans in order to avoid land dispute conflicts. However, in the event of a dispute, in this positive publication system, the legal subject whose name is listed in the land book even though they are not entitled to the land will still be protected while the injured party will be given compensation in other forms. Here the role of Pamong Desa is needed, in addition to assisting the community, but based on PP no. 24 of 1997, it has a task, one of which is to provide legal protection and certainty to land rights holders as well as to collect data on ownership of rights in the apartment system. This is certainly related to the Obligation of Land Owners to Report their Land Ownership to the Village so that it is properly inventoried as an asset used, not as an absentee item.

Abstrak

Penulisan jurnal ini memiliki tujuan untuk memberikan analisis dan meneliti sistem pendaftaran tanah yang memberikan kepastian hukum hak atas tanah bagi pemilik hak atas tanah.

Corresponding Author:

Rahayu Subekti, e-mail :
rahayusubekti0211@staff.uns.ac.id

Bahwa terhadap kepastian hukum yang merupakan manifestasi dari Asas Aman diperlukan suatu sistem publikasi positif yang didukung oleh peran pamong desa. Sistem Publikasi Positif ini nantinya akan melindungi subjek hukum yang tertulis pada buku tanah lengkap dengan Gambar Denah guna menghindari konflik sengketa tanah. Namun jika terjadi sengketa, dalam sistem publikasi positif ini, maka subjek hukum yang namanya tercantum dalam buku tanah walaupun tidak berhak atas tanah tersebut akan tetap terlindungi sedangkan pihak yang dirugikan akan diberikan kompensasi dalam bentuk lain. Di sini peran Pamong Desa dibutuhkan, selain untuk mendampingi masyarakat melainkan apabila dilihat berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997 maka memiliki tugas yang salah satunya ialah memberikan perlindungan dan kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah maupun pendataan kepemilikan hak pada sistem rumah susun. Hal ini tentu berkaitan dengan Kewajiban Pemilik Tanah untuk Melaporkan Tanah Kepemilikannya kepada Desa agar terinventarisasi dengan baik sebagai aset yang digunakan, bukan sebagai barang *absentee*.

@Copyright 2022.

PENDAHULUAN

Tanah merupakan sumber daya yang memegang peranan penting dalam kehidupan manusia. Manusia menggunakan tanah sebagai tempat pemukiman serta sebagai penghidupan bagi mereka yang mencari nafkah melalui usaha pertanian dan perkebunan. Selain itu, tanah pula yang dijadikan tempat persemayaman terakhir bagi seseorang yang telah meninggal dunia.¹ Oleh sebab itu, manusia tidak dapat dilepaskan dari tanah. Mengingat pentingnya tanah bagi kehidupan manusia, maka dapat memicu meningkatnya konflik pertanian seperti penguasaan tanah tanpa hak, penggarapan tanah liar, dan tumpang tindihnya penggunaan lahan.² Oleh karena itu, untuk adanya kepastian hukum, perlu diadakan pendaftaran tanah sebagai landasan hukum dalam pendaftaran tanah, maka dikeluarkanlah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan tepatnya pada Pasal 19 ayat 1 dinyatakan bahwa untuk menjamin kepastian hukum diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang

¹ Amoury Adi Sudiro dan Ananda Prawira Putra. "Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Pendaftaran Tanah dan Hak Kepemilikan Atas Tanah Yang Telah Didaftarkan". *Jurnal Magister Ilmu Hukum*. Vol. V No. 1 (Januari, 2020). Hlm 22

² Muhammad Yamin dan Zaidar. "Pendaftaran Tanah Dalam Mewujudkan Kepastian Hukum Atas Kepemilikan Tanah Dan Upaya Meminimalisir Konflik Pertanian". *Jurnal Hukum Samudra Keadilan*. Vol. 13 No. 2 (Juli-Desember, 2018). Hlm 201-202

diatur dalam Peraturan Pemerintah (PP). Adapun Peraturan Pemerintah tersebut yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang kini telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

Dalam PP tersebut, salah satu asas yang termuat yakni Asas Aman. Asas Aman adalah pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat, sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum. Kepastian hukum ini meliputi kepastian hukum status tanah yang didaftarkan, kepastian subjek hak, dan kepastian objek hak.³ Bagi pemilik dan penerima hak atas tanah, sertifikat tanah merupakan suatu hal yang paling vital untuk dimiliki dan menjadikannya suatu nilai lebih terhadap penguasaan suatu bidang tanah. Hal ini disebabkan sertifikat tanah merupakan bukti otentik yang kuat dalam mengakuisisi bidang tanah terdaftar hingga dibuktikan sebaliknya melalui proses pengadilan dengan alat bukti yang lain.⁴

Di sisi lain, fakta di lapangan menyatakan sengketa pertanahan masih kerap dijumpai dan disebabkan oleh adanya sertifikat ganda pada satu bidang tanah. Terjadinya tanah sengketa ini merupakan muara dari beberapa penyebab baik dari pihak masyarakat berupa kesengajaan pemilik tanah dalam mendaftarkan kembali sertifikat tanah maupun validitas data yang tidak terdokumentasi dengan valid di Badan Pertanahan Nasional (BPN) serta kelalaian BPN dalam pelaksanaan pengelolaan dokumen Buku Tanah.⁵ Hal ini disebabkan oleh keterlibatan oknum tertentu dalam mencari keuntungan pribadi. Selain itu, peta base map yang terdapat pada aplikasi *Land Office Computerism* (LOC) dan fasilitas *Autocad Map* yang digunakan untuk *Bywerken* Peta di Kantor BPN belum cukup dalam menyajikan peta pendaftaran tanah seluruh wilayah kabupaten karena banyak gambar bidang tanah yang tidak dipetakan serta informasi yang disajikan masih kurang mendukung.⁶ Hal ini diperparah dengan adanya ketidaksesuaian luas tanah dalam sertifikat dengan kondisi riil di lapangan.

Permasalahan-permasalahan di atas menjadi salah satu gambaran pentingnya sistem pendaftaran tanah yang menjamin kepastian hukum. Pendaftaran tanah dilakukan dengan meliputi kegiatan pendaftaran pertama kali serta kegiatan pemeliharaan data yang tersedia. Pendaftaran tanah pertama kali dilakukan dengan melakukan tiga bidang kegiatan yakni bidang yuridis, fisik dan penerbitan dokumen tanda bukti hak atas tanah. Hal ini dapat dilakukan secara sistematis maupun sporadik.⁷

Pendaftaran tanah secara sistematis dilakukan secara serentak dengan melingkupi seluruh objek pendaftaran tanah yang belum didaftarkan dalam wilayah atau bagian wilayah suatu kelurahan/desa. Hal ini biasanya diprakarsai oleh

³ Rahmat Ramadhani. "Jaminan Kepastian Hukum yang Terkandung dalam Sertipikat Hak Atas Tanah". *De Lega Lata*. Vol. 2, No. 1 (Januari-Juni, 2017). Hlm. 147

⁴ Maria Sri Wulan Sumardjono. "Kebijakan Pertanahan antara Regulasi & Implementasi". (Jakarta: Kompas), 2001. Hlm. 182

⁵ Mudakir Iskandar Syah. "Sertifikat Tanah Ganda Akibat Lemahnya Data Base Pertanahan". *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara*. Vol. 4 No. 2 (Maret, 2014). Hlm. 46

⁶ *Ibid*

⁷ Muhamad Iqbal, Herman Bastiaji Prayitno dan Iin Indriani. "Urgensi Pendaftaran Tanah sebagai Hak Milik untuk Pertama Kali". *Pro Bono: Jurnal Pengabdian Kepada Masyarakat*. Vol. 2 No. 2 (Agustus, 2022). Hlm. 148

Pemerintah sesuai dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1995 tentang penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Secara Sistematis. Pendaftaran secara sistematis memiliki keuntungan dalam mempercepat perolehan data mengenai bidang-bidang tanah yang didaftarkan, tetapi membutuhkan waktu yang lebih lama dalam mencukupi pendanaan, tenaga dan peralatan karena berdasarkan rencana pelaksanaan tahunan yang berkelanjutan dengan melalui serangkaian uji kelayakan. Adapun pendaftaran tanah secara sporadik merupakan kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dengan satu atau beberapa objek pendaftaran tanah yang berada dalam wilayah satu kelurahan/desa yang dilakukan secara massal maupun individual atas dasar permintaan pemilik atau penerima hak atas tanah yang bersangkutan.⁸ Pendaftaran tanah secara sporadik dilakukan guna memperlancar proses pembangunan, terlebih di lapangan masyarakat cenderung melakukan permintaan untuk mendaftar secara sporadik baik massal maupun individual.

Berkaca pada kenyataan tersebut di atas, terhadap sistem pendaftaran tanah sebagai jaminan atas kepastian hukum dan keadilan bagi pemilik dan penerima hak atas tanah melalui pelaksanaan Asas Aman dalam Pendaftaran Tanah serta mengetahui dan mendapatkan jawaban yang komprehensif dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan, maka penulis melakukan penelitian dalam bentuk jurnal hukum dengan judul: Sistem Pendaftaran Tanah yang Memberikan Kepastian Hukum Hak Atas Tanah.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif yaitu penelitian yang bersumber pada studi kepustakaan dengan menggunakan bahan hukum primer dan sekunder serta didukung dengan data-data empiris. Sehubungan dengan jenis penelitian normatif, maka pendekatan yang digunakan yaitu pendekatan perundang-undangan (*statue approach*) dan pendekatan konseptual.⁹ Pendekatan yang digunakan berarti dengan menelaah seluruh peraturan perundang-undangan yang bersangkutan dengan isu hukum yang dibahas. Pendekatan konseptual beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum dan juga melalui literatur dan bahan bacaan lainnya sebagai teori pendukung dari pembahasan tersebut untuk memperlancar penelitian ini.

HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Sistem Publikasi Positif dan Pelibatan Pamong Desa dalam Proses Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah adalah kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara berkelanjutan melalui rangkaian yang teratur. Kegiatan ini berupa mengumpulkan keterangan dan data-data tertentu mengenai bidang-bidang tanah tertentu di suatu wilayah, pengelolaan, penyimpanan dan penyajian data bagi kepentingan rakyat dalam rangka memberikan kepastian hukum terhadap hak atas tanah termasuk di

⁸ Badan Pertanahan Nasional, 1997. "Hasil Rapat Kerja Kantor Menteri Negara Agraria dan Badan Pertanahan Nasional". Jakarta 2-5 Maret 1997. Hlm 46.

⁹ Irwansyah, 2020, Penelitian Hukum, Pilihan Metode dan Praktik Penulisan Artikel, Yogyakarta: Mirra Buana Media, hlm 106

dalamnya berupa penerbitan tanda bukti kepemilikan. Adapun tujuan pendaftaran tanah telah tercantum di dalam PP No. 24 Tahun 1997, yaitu:¹⁰

- a. Untuk memberikan perlindungan dan kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah terhadap suatu bidang tanah maupun pendataan kepemilikan hak pada sistem rumah susun.
- b. Untuk menyinkronisasi informasi kepada pihak-pihak yang memiliki kepentingan termasuk Pemerintah guna memperoleh data yang diperlukan dalam melakukan perbuatan hukum terhadap bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang terdaftar.
- c. Untuk memastikan tertib administrasi pendaftaran terselenggara secara maksimal.

Secara umum, dikenal 2 (dua) sistem publikasi dalam pendaftaran tanah, yaitu sistem publikasi positif dan sistem publikasi negarif. Dalam sistem publikasi positif pencatatan nama seseorang dalam buku tanah menjadikan seseorang sebagai pemegang hak atas tanah tersebut serta selalu menggunakan sistem pendaftaran hak sehingga kebenaran data dalam register tersebut bersifat mutlak. Hal ini membuat orang yang namanya terdaftar dalam buku tanah memiliki Hak Tidak Dapat Diganggu Gugat (*indefeasible title*) meskipun di kemudian hari surat tanda bukti atau keterangan yang terdapat di dalamnya tersebut dinyatakan tidak benar, maka para pihak yang dirugikan akan diberikan kompensasi dalam bentuk lainnya.¹¹

Dalam sistem pendaftaran tanah dengan publikasi positif, yang digunakan yakni sistem pendaftaran hak sehingga yang didaftarkan adalah hak-haknya, bukan perbuatan hukumnya. Hal ini berimplikasi pada pemegang hak yang menjadi pemilik hak atas tanah yang bersangkutan.¹² Adapun peran negara menjadi sangat vital pada sistem publikasi positif, selain sebagai penjamin pendaftaran tanah dilakukan sudah benar, melainkan juga kebenaran data yang disajikan pada khalayak umum. Sistem publikasi positif ini menjamin dengan sempurna kepada nama yang terdaftar dalam buku tanah tidak dapat dibantah, kendati bukan pemilik yang berhak. Hal ini tentu menuntut pejabat-pejabat pendaftaran tanah memiliki peranan aktif.¹³

Asas yang digunakan dalam sistem publikasi positif ini yaitu asas itikad baik. Hal ini memiliki arti bahwa orang yang memperoleh sesuatu dengan itikad baik tetap menjadi pemegang hak yang sah dari hak itu, walaupun orang yang mengalihkan hak nya tersebut bukan orang yang berhak atas hak tersebut.¹⁴ Tentu sistem publikasi positif ini apabila diuji berdasarkan teori perlindungan hukum, pendaftaran hak melingkupi perlindungan kepentingan seseorang dengan cara mendaftarkan nama orang (pendaftar) guna mengalokasikan suatu kekuasaan kepadanya untuk bertindak demi kepentingan orang tersebut. Sedangkan apabila diuji dengan teori kepastian hukum, maka sistem publikasi positif ini memunculkan

¹⁰ Rahmat Ramadhani. "Pendaftaran Tanah Sebagai Langkah Untuk Mendapatkan Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Tanah". *SOSEK: Jurnal Sosial dan Ekonomi*. Vol. 2 Issue 1 (2021). Hlm.35

¹¹ Erna Sri Wibawanti dan R. Mujiyanto. *Hak Atas Tanah Dan Peralihannya*. Yogyakarta: Liberty, 2013.

¹² Harsono Budi. "Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya)." Universitas Trisakti Jakarta, 2018

¹³ Patittingi, Farida. "New Paradigm in Natural Resources Management: Securing Indigenous Peoples Rights." *Hasanuddin Law Review* 6, no. 1 (2020): 56-65.

¹⁴ Adrian Sutedi, *Tinjauan Hukum Pertanahan* (Jakarta: Pradnya Paramita, 2009).

kepastian hukum yang jelas bagi pemegang hak atas tanah yang beritikad baik, pemilik atau penerima peralihan hak dengan syarat membuktikan penguasaan atas tanah tersebut.¹⁵

Sistem pendaftaran tanah dengan menerapkan sistem publikasi positif memiliki ciri-ciri sebagai berikut:¹⁶

- a. Sistem pendaftaran menggunakan sistem pendaftaran hak (*registration of titles*)
- b. Sertifikat yang diterbitkan sebagai tanda bukti hak bersifat mutlak, yaitu data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertifikat tidak dapat diganggu gugat dan memberikan kepercayaan yang mutlak pada buku tanah.
- c. Negara sebagai pendaftar menjamin bahwa data fisik dan data yuridis dalam pendaftaran tanah adalah benar.
- d. Pihak ketiga yang memperoleh tanah dengan itikad baik mendapatkan perlindungan hukum yang mutlak.
- e. Pihak lain yang dirugikan atas diterbitkannya sertifikat tanah mendapatkan kompensasi dalam bentuk lain.
- f. Dalam pelaksanaan pendaftaran tanah membutuhkan waktu yang lama, petugas pendaftaran tanah melaksanakan tugasnya dengan sangat teliti, dan biaya yang relatif tinggi.

Dalam penerapan sistem publikasi positif ini tentu pelibatan Pamong (Perangkat) Desa menjadi penting dalam proses pendaftaran tanah. Hal ini dikarenakan Desa merupakan lembaga pemerintahan terendah yang diberikan otonomi dalam mengurus daerahnya sendiri. Sesuai dengan Program Pemerintah yakni Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang diserahkan kewenangannya kepada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN). PTSL ini memiliki dasar hukum Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 35 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan PTSL yang diperbaharui dengan Permen ATR/Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2017, kemudian disahkan kembali Permen ATR/Kepala BPN No. 12 Tahun 2017 yang mencabut kedua Permen sebelumnya yang mengatur tentang PTSL dan saat ini disahkan Permen ATR/Kepala BPN No. 6 Tahun 2018 yang mencabut peraturan sebelumnya dan berlaku hingga saat ini. Melalui program PTSL diharapkan dapat bermanfaat bagi masyarakat seperti menghindari konflik/sengketa tanah dan menjadi aset masyarakat yang bisa dijadikan jaminan bank untuk modal usaha.

Peran Pamong Desa dalam hal ini yakni sebagai fasilitator bagi masyarakat ketika mengalami keragu-raguan, takut dan tidak mengetahui cara menyampaikan permohonan kepada pihak yang membuat dan mengeluarkan sertifikat tanah yang dalam hal ini ialah PPAT dan BPN. Pamong Desa akan mendampingi masyarakat guna pembuatan sertifikat tanah serta menyosialisasikan program-program Pemerintah Pusat seperti Percepatan Program Nasional Agraria (PRONA) dan program Pemerintah Daerah tentang pendaftaran hingga pembuatan akta tanah

¹⁵ Arie Lestario dan Erlina. "Sistem Pendaftaran Tanah yang memberikan Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Sertifikat Hak atas Tanah di Indonesia". *Notary Law Journal*. Vol 1 Issue 1 (January 2022). Hlm. 9

¹⁶ Andi Batari Anindhita, Farida Patittingi dan Chalis Al Rossi. "Perbandingan Sistem Publikasi Positif dan Negatif Pendaftaran Tanah: Perspektif Kepastian Hukum". *Amanna Gappa*. Vol. 29 No. 2 (2021). Hlm. 109

hingga program-program Pemerintah Desa sendiri. Pemerintah Desa pun dapat mengeluarkan Surat Keterangan guna membenarkan bahwa suatu tanah merupakan hak milik dari individu dari masyarakat yang bersangkutan dan terdaftar di Kantor Desa sebagaimana Pasal 26 UU No. 6 Tahun 2014 tentang Desa.¹⁷ Pemerintah Desa pun juga memiliki wewenang untuk mendatangi dan memasang patok batas bidang tanah yang terdaftar.¹⁸

Peran Pamong Desa khususnya Kepala Desa dapat dilihat dari 2 (dua) sisi yakni aspek yuridis dan aspek sosial. Bila ditinjau dari aspek yuridis, dalam Pasal 8 PP No. 24 Tahun 1997 telah menjelaskan peran Kepala Desa dalam pendaftaran tanah yakni sebagai Anggota Panitia Ajudikasi. Tugas dari Panitia Adjudikasi tersebut yaitu suatu kepanitiaan yang melakukan pendaftaran tanah dari desa ke desa. Sedangkan menurut Pasal 24 PP No. 24 Tahun 1997 Kepala Desa mempunyai peranan dalam pemberian surat tanda bukti kepemilikan hak atas tanah apabila tidak terdapat bukti tertulis yang menegaskan tentang kepemilikan tanah. Adapun dari aspek sosial, Kepala Desa dalam pendaftaran tanah, yaitu:

- a. Membantu masyarakat agar tanahnya mempunyai kepastian hukum dengan memiliki sertifikat. Kepala desa bekerjasama dengan Badan Swadaya Masyarakat (BSM) dalam pendaftaran Tanah dengan memberikan keringanan biaya dalam pendaftaran tanah. Keringanan biaya yang dimaksud adalah biaya pendaftaran sementara ditanggung oleh kepala desa dengan meminjam kredit di bank.
- b. Bekerjasama dengan BPN melalui program PRONA dan penyuluhan ke desa-desa.
- c. Pemberian SKT (Surat Keterangan Tanah) untuk tanah yang belum bersertifikat dengan jangka waktu 3 tahun dan diperpanjang lagi setelah 3 tahun.

2. Kewajiban Pemilik Tanah dalam Melaporkan Tanah Kepemilikannya kepada Desa Tempat Letak Tanah

Dalam konsep hak menguasai negara sebagaimana telah diatur dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945, maka negara berwenang sebagai organisasi kekuasaan pada tingkatan tertinggi antara lain:¹⁹

- a. Mengatur dan menyelenggarakan penggunaan, peruntukan, persediaan serta pemeliharaan.
- b. Menentukan dan mengatur hak-hak yang dapat dimiliki dari bumi, air dan ruang angkasa.
- c. Menentukan dan mengatur hubungan hukum antara individu-individu dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

¹⁷ Novita Anggriyani. "Peranan Pemerintah Desa Dalam Pelaksanaan Program Nasional Agraria (Prona) Tentang Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah". Skripsi. Universitas Jember: Fakultas Hukum (2018)

¹⁸ Adam Ilham Ahmadi, Diyan Isnaeni dan Ahmad Bastomi. "Implementasi Asas Sederhana Dan Asas Keterbukaan Dalam Proses Pendaftaran Hak Atas Tanah Melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Studi Kasus di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Mojokerto). *DINAMIKA*. Vol. 28 (Januari, 2022). Hlm. 4582

¹⁹ Elfrina Permatasari, Habib Adjie, dan Hardianto Djanggih. "Perlindungan Hukum Kepemilikan Tanah *Absentee* yang Diperoleh Akibat Pewarisan". *Varia Justicia*. Vol. 14 No 1 (2018). Hlm. 5

Berkaitan dengan hak menguasai negara tersebut, maka setiap tanah yang terlantar karena maka berpotensi untuk diakuisisi oleh negara untuk kemudian didistribusikan kembali demi kepentingan umum.

Dalam hal pemilik tanah yang berpindah wilayah atau pergi meninggalkan domisilinya di luar kecamatan tempat posisi tanah tersebut berada selama jangka waktu 2 (dua) tahun berturut-turut serta terdapat pihak yang melapor kepada perangkat desa setempat yang berwenang, maka dalam jangka waktu setahun terhitung mulai habisnya jangka waktu 2 (dua) tahun diwajibkan guna pengalihan hak milik atas tanahnya kepada orang lain yang berdomisili di kecamatan letak tanah tersebut.²⁰ Hal ini diatur sebagaimana dalam PP No. 224 Tahun 1961 yang dijelaskan secara lebih rigit pada Pasal 3A sampai dengan Pasal 3E PP No.41 Tahun 1964. Apabila pemilik tanah tidak melapor kepada Perangkat Desa setempat maka dalam kurun waktu 2 (dua) tahun diwajibkan guna pengalihan hak milik atas lahannya kepada pihak lain yang berada dan berdomisili di kecamatan letak tanah tersebut.

Di sisi lain, hampir seluruh masyarakat tidak melaporkan tanah yang dimilikinya melebihi batas maksimum atau dikuasai ternyata secara *absentee*. Terlebih masyarakat cenderung menunggu panggilan dari pemerintah dalam hal ini Kantor Pertanahan Pertanian.²¹ Hal ini lah yang mempersulit pemerataan kepemilikan dan penguasaan hak atas tanah. Pada Pasal 10 UUPA, bidang tanah yang dimiliki harus diusahakan atau dikerjakan sendiri oleh sesepuhnya.

3. Urgensi Gambar Denah dalam Rekonstruksi Bidang Tanah yang Terdaftar dalam Menghilangkan Masalah Sertifikat Ganda

Gambar Denah atau biasa dikenal dengan Gambar Ukur dalam pendaftaran tanah digunakan sebagai batas fisik visual pada peta dengan jenis peta citra satelit yang selanjutnya didigitalisasi. Penggunaan Peta Dasar dalam Pendaftaran Tanah sejatinya dibuat untuk keperluan plotting bidang tanah yang merupakan hasil pengukuran. Data citra satelit dan foto tersebut nantinya digunakan sebagai bahan dasar dalam mempermudah plotting bidang tanah hasil pengukuran guna pembuatan Peta Dasar Pendaftaran Tanah.²² Terlebih saat ini terdapat Kebijakan Satu Peta (KSP).

KSP adalah strategi guna menyatukan referensi geospasial, standar, basis data dan geoportal. KSP sendiri diatur dalam Perpres No. 9 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Kebijakan Satu Peta Pada Tingkat Ketelitian Peta Skala 1:50.000. Kebijakan ini merupakan langkah progresif apabila dikaitkan dengan masalah pertanahan yakni data. Dengan data yang berasal dari referensi yang sama, maka kontrol status kawasan hutan akan lebih mudah sehingga masalah di lapangan dapat diminimalisir.²³ Pada saat pra-pengukuran suatu bidang tanah, maka terlebih

²⁰ Metrika Prawita, Istislam, dan Fathul Laila. "Urgensi Keberadaan Pengaturan Larangan Kepemilikan Tanah Secara Absentee dalam Reforma Agraria". *Jurnal Ilmiah Pendidikan Pancasila dan Kewarganegaraan*. Vol. 6 No. 2 (2021). Hlm. 548

²¹ I Gede Surata. "Pelaksanaan Penguasaan dan Pemilikan Tanah Absentee". *Kertha Widya Jurnal Hukum*. Vol. 6 No. 1 (Agustus, 2018). Hlm. 4-5

²² Sulis Setyowati, Eliana, Reni Suryani, Dian Ekawati, Naib. "Pengukuran Awal Kepastian Hukum Atas Tanah". *BHAKTI HUKUM Jurnal Pengabdian Kepada Masyarakat*. Vol. 1 No. 1 (Januari, 2022). Hlm. 30

²³ Waskito dan Hadi Arnawo, *Pertanahan, Agraria dan Tata Ruang*, Jakarta, Prenadamedia Group (2017). Hlm.65

dahulu pemilik hak atas tanah memasang batas-batas pada titik sudut tanah yang dimilikinya. Pemasangan tanda batas tersebut juga harus disaksikan oleh tetangga yang lokasinya bersebelahan. Prinsip inilah yang kemudian dikenal dengan asas *contradictoire delimitatie*. Batas tanah ini kemudian dibedakan menjadi 2 (dua) yakni tanah hak dan tanah negara. Adapun penetapan batas atas tanah hak antara lain:²⁴

- a. Penunjukan batas-batas tanah dan pemasangan batas-batas yang dilakukan oleh pemilik hak atas tanah atau kuasanya dan berdasarkan kesepakatan dengan pemilik hak atas tanah atau kuasanya dari bidang tanah yang berbatasan.
- b. Berdasarkan penunjukan batas tersebut, data fisik yang ditetapkan dituangkan ke dalam Daftar Isian (DI) 201
- c. Apabila pemilik hak atas tanah atau kuasanya yang berbatasan tidak dapat hadir pada waktu yang telah ditentukan, maka pengumpul data fisik dapat menetapkan batas sementara dan dicata dalam DI.201 ruang 1.3 (ruang sketsa bidang tanag) dan pada Gambar Ukurnya

Gambar Denah yang dihasilkan dari pengukuran tanah yang telah dilaksanakan ini digunakan sebagai salah satu langkah rekonstruksi bidang tanah yang telah terdaftar guna menghindari sengketa tanah di kemudian hari. Hal ini disebabkan oleh penentuan letak geografis, bentuk geometris, luas, situasi bidang tanah untuk lempiran pada Sertifikat, pembuatan peta pendaftaran dan data ukuran bidang tanah sebagai unsur rekonstruksi batas telah ditentukan. Apabila terjadi sesuatu hal terhadap batas-batas bidang tanah tersebut semisal hilang, maka dapat dilakukan rekonstruksi kembali pada posisi semula sesuai dengan batas-batas yang telah ditetapkan.²⁵

Pada tahap selanjutnya, Gambar Ukur yang didapat dari hasil pengukuran tanah di lapangan digunakan dalam mewujudkan kepastian hukum hak atas tanah berupa dokumen tempat data tercantum dengan rincian bidang-bidang tanah dan situasi di sekitarnya serta pengikatan terhadap objek-objek tetap. Adapun fungsi Gambar Ukur, yaitu:²⁶

- a. Untuk menggambarkan bidang tanah yang tercantum di dalamnya.
- b. Untuk mengetahui luas bidang tanah.
- c. Untuk digunakan sebagai data pemeliharaan data pendaftaran tanah yang apabila di kemudian hari terjadi pemecahan dan pemisahan bidang tanah.
- d. Untuk sarana pengembalian batas bidang tanah jika sewaktu-waktu diperlukan.

Hal inilah yang menjadikan Gambar Denah penting untuk merekonstruksi bidang tanah yang terdaftar dalam menghilangkan sertifikat ganda. Kondisi ini didukung dengan program pemerintah yang lebih berfokus pada bidang manajemen,

²⁴ Badan Pertanahan Nasional, Petunjuk Teknis PMNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1997 Materi Pengukuran dan Pemetaan Pendaftaran Tanah. Hlm. 5-1 dikutip dalam Waskito dan Hadi Arnawo, *Pertanahan, Agraria dan Tata Ruang*, Jakarta, Prenadamedia Group, 2017. Hlm. 67

²⁵ Waskito dan Hadi Arnawo, *Op.Cit*, hlm.65

²⁶ ²⁶ Sulis Setyowati, Eliana, Reni Suryani, Dian Ekawati, Naib. *Op.Cit*. Hlm. 36-37

penguasaan, kepemilikan, penggunaan lahan dalam tegakan kehutanan, serta dikarenakan kepemilikan dalam tegakan kehutanan sudah lumrah..²⁷

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil Penelitian dan Pembahasan yang telah dilakukan, maka dapat disimpulkan sebagai berikut:

- a. Dalam sistem publikasi positif, maka pencatatan nama seseorang dalam buku tanah menjadikan seseorang sebagai hak atas tanah tersebut guna pendaftaran hak sehingga kebenaran pada data yang berada bersifat mutlak. Dalam hal ini peran Pamong Desa dalam hal ini yakni sebagai fasilitator bagi masyarakat ketika mengalami keragu-raguan, takut dan tidak mengetahui cara menyampaikan permohonan kepada pihak yang membuat dan mengeluarkan sertifikat tanah yang dalam hal ini ialah PPAT dan BPN.
- b. Kewajiban pemilik tanah untuk melaporkan pendaftaran tanah hingga apabila pemilik tanah tidak melapor kepada Perangkat Desa setempat maka dalam kurun waktu 2 (dua) tahun diwajibkan guna pengalihan hak milik atas lahannya kepada pihak lain yang berada dan berdomisili di kecamatan letak tanah tersebut.
- c. Gambar Denah atau biasa dikenal dengan Gambar Ukur dalam pendaftaran tanah digunakan sebagai batas fisik visual pada peta dengan jenis peta citra satelit yang selanjutnya didigitalisasi. Bidang manajemen, penguasaan, kepemilikan, penggunaan lahan dalam tegakan kehutanan.

SARAN

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah ditelaah, saran yang dapat diberikan, yaitu:

- a. Sistem pendaftaran tanah yang harus dijalankan lebih baik mulai dari inventarisasi, hingga didistribusikan serta BPN harus lebih berhati-hati dalam menerbitkan Sertifikat tanah dan memberantas oknum-oknum yang mempermainkan atau menggandakan sertifikat tanah mengingat marak terjadinya Sertifikat Ganda.
- b. Perlu lebih gencarnya masyarakat diberikan edukasi mengenai pelaporan tanah agar tanahnya tidak kemudian menjadi tanah *absentee*.

DAFTAR REFERENSI

Buku

- Budi, Harsono. (2018). *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya)*. Jakarta: Universitas Trisakti
- Irwansyah. (2020). *Penelitian Hukum, Pilihan Metode dan Praktik Penulisan Artikel*, Yogyakarta: Mirra Buana Media
- Sumardjono, Maria Sri Wulan. (2001). *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi & Implementasi*. Jakarta: Kompas
- Sutedi, Adrian. (2009). *Tinjauan Hukum Pertanahan*. Jakarta: Pradnya Paramita.

²⁷ Agusti Prayoga dan Moh. Indra Bangsawan. Pengaturan Kepemilikan Tanah Sebagai Rangka Objek Penetapan Reforma Agraria. *Prosiding Seminar Nasional Program Doktor Ilmu Hukum UMS 2022: Penegakan Hukum Berbasis Transendental*. 2022. Hlm. 17

- Waskito dan Hadi Arnawo. (2017). *Pertanahan, Agraria dan Tata Ruang*. Jakarta: Prenadamedia Group
- Wibawanti, Erna Sri dan R. Mujiyanto. (2013). *Hak Atas Tanah Dan Peralihannya*. Yogyakarta: Liberty.

Jurnal

- Ahmadi, Adam Ilham, Diyan Isnaeni dan Ahmad Bastomi. (2022). *Implementasi Asas Sederhana dan Asas Keterbukaan Dalam Proses Pendaftaran Hak Atas Tanah Melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Studi Kasus di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Mojokerto)*. DINAMIKA: Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum. Vol. 28 No. (10): 4567-4588
- Anindhita, Andi Batari, Farida Patittingi dan Chalis Al Rossi. (2021). *Perbandingan Sistem Publikasi Positif dan Negatif Pendaftaran Tanah: Perspektif Kepastian Hukum*. Amanna Gappa. Vol. 29 No. (2): 106-113
- Iqbal, Muhamad, Herman Bastiaji Prayitno dan Iin Indriani. (2022). *Urgensi Pendaftaran Tanah sebagai Hak Milik untuk Pertama Kali*. Pro Bono: Jurnal Pengabdian Kepada Masyarakat. Vol. 2 No. (2): 146-154
- Lestario, Arie dan Erlina. (2022). *Sistem Pendaftaran Tanah yang memberikan Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Sertifikat Hak atas Tanah di Indonesia*. Notary Law Journal. Vol 1 Issue 1: 1-30
- Patittingi, Farida. *New Paradigm in Natural Resources Management: Securing Indigenous Peoples Rights*. Hasanuddin Law Review. Vol. 6, No. (1) (2020): 56-65.
- Permatasari, Elfrina, Habib Adjie, dan Hardianto Djanggih. (2018). *Perlindungan Hukum Kepemilikan Tanah Absentee yang Diperoleh Akibat Pewarisan*. Varia Justicia. Vol. 14 No (1): 1-9
- Prawita, Metrika, Istislam, dan Fathul Laila. (2021). *Urgensi Keberadaan Pengaturan Larangan Kepemilikan Tanah Secara Absentee dalam Reforma Agraria*. Jurnal Ilmiah Pendidikan Pancasila dan Kewarganegaraan. Vol. 6 No. (2): 545-553
- Prayoga, Agusti dan Moh. Indra Bangsawan. (2022). *Pengaturan Kepemilikan Tanah Sebagai Rangka Objek Penetapan Reforma Agraria*. Prosiding Seminar Nasional Program Doktor Ilmu Hukum UMS 2022: Penegakan Hukum Berbasis Transendental: 14-25
- Ramadhani, Rahmat. (2017). *Jaminan Kepastian Hukum yang Terkandung dalam Sertipikat Hak Atas Tanah*. De Lega Lata. Vol. 2, No. (1): 139-157
- Ramadhani, Rahmat. (2021). *Pendaftaran Tanah Sebagai Langkah Untuk Mendapatkan Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Tanah*. SOSEK: Jurnal Sosial dan Ekonomi. Vol. 2 Issue 1: 31-40
- Setyowati, Sulis, Eliana, Reni Suryani, Dian Ekawati, Naib. (2022). *Pengukuran Awal Kepastian Hukum Atas Tanah*. BHAKTI HUKUM Jurnal Pengabdian Kepada Masyarakat. Vol. 1 No. (1): 23-37
- Sudiro, Amoury Adi dan Ananda Prawira Putra. (2020). *Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Pendaftaran Tanah dan Hak Kepemilikan Atas Tanah Yang Telah Didaftarkan*. Jurnal Magister Ilmu Hukum. Vol. V No. (1): 22-28
- Surata, I Gede. (2018). *Pelaksanaan Penguasaan dan Pemilikan Tanah Absentee*. Kertha Widya Jurnal Hukum. Vol. 6 No. (1): 1-7

- Syah, Mudakir Iskandar. (2014). *Sertifikat Tanah Ganda Akibat Lemahnya Data Base Pertanahan*. Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara. Vol. 4 No. (2): 44-56
- Yamin, Muhammad dan Zaidar. (2018). *Pendaftaran Tanah Dalam Mewujudkan Kepastian Hukum Atas Kepemilikan Tanah dan Upaya Meminimalisir Konflik Pertanahan*. Jurnal Hukum Samudra Keadilan. Vol. 13 No. (2): 201-210

Artikel dan Rapat Kerja

- Badan Pertanahan Nasional. (1997). *Hasil Rapat Kerja Kantor Menteri Negara Agraria dan Badan Pertanahan Nasional*. Jakarta 2-5 Maret 1997.

Skripsi

- Anggriyani, Novita. (2018). *Peranan Pemerintah Desa Dalam Pelaksanaan Program Nasional Agraria (Prona) Tentang Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah*. Skripsi. Universitas Jember: Fakultas Hukum