



UNTAR
Universitas Tarumanagara

Terakreditasi
BAN-PT

A
(Unopad)

QS
STARS
RATING SYSTEM
2019
★★★★



CPA
AUSTRALIA



ICAEW
CHARTERED
ACCOUNTANTS

UNTAR untuk INDONESIA

//

Akselerasi Penelitian
dan Pengabdian
kepada Masyarakat
Untuk Pemberdayaan
Masyarakat Indonesia

//



SERINA
UNTAR 2020

PROSIDING

Seri Seminar Nasional
Universitas Tarumanagara
Tahun 2020

Rabu, 2 Desember 2020

Penerbit:
Lembaga Penelitian dan Publikasi Ilmiah
Universitas Tarumanagara

PROSIDING

SERI SEMINAR NASIONAL (SERINA) 2020

UNIVERSITAS TARUMANAGARA

ISBN : 978 – 623 – 92498 – 7- 8

Editor :

Carla Olyvia Doaly, S.T.,M.T

Mega Cynthia Wishnu, S.T.,M.T.

Desain Sampul :

Amalia Setyowulan, S.Ds.,M.Ds.

Penerbit :

Lembaga Penelitian dan Publikasi Ilmiah Universitas Tarumanagara

Alamat Redaksi

Jln. Letjen. S. Parman No. 1 Kampus I UNTAR, Gedung M, Lantai 5

Jakarta Barat Telp: 021-5671747, ext.215

Email: lppi@untar.ac.id

HAK CIPTA

©2020 Universitas Tarumanagara

REVIEWER

Prof. Dr. Ir. Agustinus Purna Irawan, M.T..
Ir. Jap Tji Beng, Ph.D.
Dr. Ir. Endah Setyaningsih, M.T.
Dr. Fransisca Iriani R. Dewi, M.Si.
Dr. Hetty Karunia Tunjungsari, S.E., M.Si.
Dr. Rasji, S.H.,M.H.
Dr. Keni, S.E.,M.M.
Sri Tiatri, Ph.D., Psi.
Dr. Eng. Titin Fatimah, S.T., M.Eng.
Dr. Lita Tyesta A.L.W., S.H., M.Hum
Henry Candra, S.T.,M.T., Ph.D.
Sri Hapsari Widjajanti, S.S., M.Hum.
Dr. LV Ratna Devi S., M. Si.
Ir. Budhi Martana, M.M.

Universitas Tarumanagara
Universitas Tarumanagara
Universitas Tarumanagara
Universitas Tarumanagara
Universitas Tarumanagara
Universitas Tarumanagara
Universitas Tarumanagara
Universitas Tarumanagara
Universitas Tarumanagara
Universitas Diponegoro
Universitas Trisakti
Unika Atma Jaya Jakarta
Universitas Sebelas Maret
Universitas Pembangunan
Nasional Veteran Jakarta

STEERING COMMITTEE DAN PANITIA PELAKSANA SERINA 2020

Pelindung

Prof. Dr. Ir. Agustinus Purna Irawan, M.T.
(Rektor Universitas Tarumanagara)

Penanggung Jawab

Ir. Jap Tji Beng, Ph.D.
(Ketua Lembaga Penelitian dan Pengabdian kepada Masyarakat)

Pengarah

Dr. Ir. Endah Setyaningsih, M.T. (Fakultas Teknik)
Dr. Fransisca Iriani R. Dewi, M.Si. (Fakultas Psikologi)
Sri Tiatri, Ph.D., Psi. (Fakultas Psikologi)
Dr. Hetty Karunia Tunjungsari, S.E., M.Si. (Fakultas Ekonomi dan Bisnis)

Ketua

Ade Adhari, S.H.,M.H. (Fakultas Hukum)

Bendahara

Euis Kurniasih (LPPM)

Seksi Makalah dan Prosiding

Mega Cynthia Wishnu, S.T.,M.T. (Fakultas Teknik)
Carla Olyvia Doaly, S.T.,M.T. (Fakultas Teknik)
Linda Sari, S.Kom (LPPM)
Kirey Larasati, S.Kom (LPPM)

Seksi Acara dan Dokumentasi

Nadia Ayu Rahma Lestari, S.T.,M.Sc (Fakultas Teknik)
Dra. Rodhiah, M.M (Fakultas Ekonomi)
dr. Susy Olivia Lontoh, M. Biomed (Fakultas Kedokteran)
Bianca Marella, S. Psi, M.Sc (Fakultas Psikologi)
Chrestella Patricia, S.Psi. (LPPM)
Jihan Novita Sari Putri (LPPM)
Agustinus Yulianto (PSB)

Seksi Desain

Amalia Setyowulan, S.Ds, M.Ds. (Fakultas Seni Rupa dan Desain)

KATA PENGANTAR

Salam Sejahtera bagi kita semua.

Seri Seminar Nasional Universitas Tarumanagara (Serina Untar) untuk pertama kalinya telah berhasil diselenggarakan pada hari Rabu, 2 Desember 2020. Serina Untar 2020 mengangkat tema Akselerasi Penelitian dan Pengabdian kepada Masyarakat untuk Pemberdayaan Masyarakat Indonesia. Tema tersebut telah dibahas secara ilmiah oleh 2 (dua) pembicara yang ahli dalam bidangnya yakni Prof. Dr. Wayan P. Windia, S.H., M.Si. (Universitas Udayana) dan Ardianto Soewono (CEO Batik Semar). Banyak sekali ilmu dan informasi yang didapat pada sesi *plenary speaker* tersebut.

Serina Untar 2020 sebagai forum ilmiah menghasilkan salah satu luarannya berupa Prosiding Serina Untar 2020. Prosiding ini berisi berbagai artikel hasil penelitian dan pengabdian kepada masyarakat yang telah melalui proses penilaian baik tata penulisan, PUEBI, dan substansi oleh dewan komite ilmiah. Selain itu, artikel tersebut telah dipresentasikan dan mendapatkan masukan dari para peserta Serina Untar 2020, sehingga artikel yang tersaji dalam Serina Untar 2020 menjadi layak sebagai sumber referensi ilmiah dikalangan ilmuwan sekalian.

Artikel dalam Prosiding Serina Untar 2020 yang saat ini berada di tangan pembaca, merupakan karya ilmiah yang berisi beragam gagasan yang dituangkan oleh para dosen, peneliti dan mahasiswa dari berbagai perguruan tinggi di Indonesia. Setidaknya terdapat 20 (dua puluh) perguruan tinggi yang buah pikirnya dapat dibaca, dipelajari, dan dipahami dalam Prosiding Serina Untar 2020.

Akhir kata, kami mengucapkan terima kasih yang tak terhingga kepada seluruh peserta yang telah mempercayakan karyanya untuk dapat dipublikasikan dalam Serina Untar 2020. Semoga Serina Untar 2020 menjadi wahana ilmiah yang bermanfaat bagi kita semua.

Jakarta, 9 Desember 2020
Ketua Serina Untar 2020

Ade Adhari, S.H., M.H.

PENANGANAN TANAH YANG TUMPANG TINDIH PASCA PERATURAN PRESIDEN NOMOR 20 TAHUN 2015 TENTANG BADAN PERTANAHAN NASIONAL

Benny Djaja¹ dan Samuel Binoto²

¹Fakultas Hukum, Universitas Tarumanagara
Surel: bennydjaja.bd@gmail.com

²Fakultas Hukum, Universitas Tarumanagara
Surel: Samuelbinoto98@gmail.com

ABSTRAK

Keputusan Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 Tentang Badan Pertanahan Nasional mengakibatkan Implikasi Perubahan Kelembagaan Badan Pertanahan Nasional, Keputusan tersebut menetapkan satu lembaga Badan Pertanahan Nasional sebagai Lembaga Non Kementerian yang mengurus Pertanahan di Indonesia, pada dasarnya memiliki tugas dan fungsi yang bersinergi dengan Kementerian Agraria dan Tata Ruang dan bertanggung jawab kepada Presiden. Secara operasional birokrasi yang terkesan lamban dan rumit dalam melaksanakan pendaftaran tanah menimbulkan keluhan di masyarakat. Dalam prakteknya pelaksanaan pendaftaran tanah dikenakan biaya-biaya yang cukup memberatkan masyarakat untuk mengurus pendaftaran tanah tersebut. Hal ini mengakibatkan masyarakat ekonomi lemah merasa enggan untuk melakukan pendaftaran tanah. Dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional diharapkan mengoptimalkan pengurusan pendaftaran tanah sehingga tidak terjadi kesalahan, ataupun adanya sertipikat tumpang tindih, dengan demikian masyarakat secepat mungkin mengurus sertipikat tanah yang berupa sertipikat hak milik (SHM), dengan memiliki sertipikat hak milik tersebut menjadikan tanah yang lebih kuat dan sah secara hukum. Tujuan penelitian ini untuk dapat mengetahui sulitnya/rumitnya mengurus sertipikat hak milik (SHM) maupun hak guna bangunan (HGB) yang selama ini dilakukan oleh mafia tanah (calo) maupun oknum pegawai BPN itu sendiri. Metode yang dipakai adalah normatif dan wawancara.

Kata Kunci: Tanah, Pendaftaran Tanah, Sertipikat, Tumpang Tindih

ABSTRACT

Decree of Presidential Regulation Number 20 of 2015 concerning the National Land Agency has implications for institutional changes in the National Land Agency, this decree establishes a National Land Agency as a Non-Ministry Institution that manages Land in Indonesia, basically having tasks and functions that are synergized with the Ministry of Agrarian Affairs and Administration Space and answer to the President. Operationally the bureaucracy that seems slow and complicated in carrying out land registration has raised complaints in the community. In practice, the implementation of land registration is subject to fees that are quite burdensome for the community to process the land registration. This has resulted in the economically weak community feeling reluctant to register land. In this case, the National Land Agency is expected to optimize the management of land registration so that there are no errors or overlapping certificates, thus the community as soon as possible to manage land certificates in the form of certificate of ownership rights (SHM), by having the certificate of ownership rights makes the land stronger. and legally valid. The purpose of this research is to find out the difficulty / complexity of managing the certificate of ownership rights (SHM) and right to build (HGB) which have been carried out by land mafia (brokers) and BPN employees themselves. The methods used are normative and interview.

Keyword: Soil, Land Registrasion, Certificate, Overlap

1. PENDAHULUAN

Tanah merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa yang tidak dapat dipisahkan dari tata kehidupan makhluk hidup, seperti menjadi sarana tempat tinggal maupun menjadi sumber untuk mencari nafkah bagi kelangsungan hidup makhluk hidup. Dewasa ini tanah merupakan salah satu modal utama dalam rangka untuk mewujudkan masyarakat yang sejahtera. Oleh karena itu tanah mempunyai fungsi yang sangat penting bagi kehidupan manusia (Harsono, 2003: 69).

Mayoritas orang ingin memiliki dan menguasai tanah karena ingin memenuhi kebutuhan hidup. Bagi kebanyakan manusia, tanah merupakan kebutuhan pokok yang harus dimiliki, selain makanan dan pakaian Sebagaimana dikatakan Abraham Maslow dalam hirarki kebutuhan disebutkan ada lima tingkatan (Poduska, 2000 yang dikutip oleh Benny Djaja, 2009: 26). Tingkat yang paling rendah ialah kebutuhan jasmani; tingkat kedua, kebutuhan rasa aman; tingkat ketiga, kebutuhan cinta dan rasa memiliki; tingkat keempat, kebutuhan harga diri; tingkat kelima, aktualisasi diri. Kebutuhan untuk tingkat yang lebih rendah harus dahulu dipuaskan dengan secukupnya, sebelum kemudian berusaha memenuhi kebutuhan yang lebih tinggi. Jika kebutuhan jasmani yang merupakan kebutuhan dasar yang paling rendah seperti kebutuhan akan rumah, maka dapat dibayangkan pemenuhan akan tingkat yang lebih tinggi belum dapat dapat dicapai. Kebutuhan rasa aman, kebutuhan rasa cinta dan rasa memiliki, kebutuhan harga diri, dan kebutuhan aktualisasi diri secara otomatis akan mendapat porsi pemenuhan yang jauh lebih kecil dari pemenuhan kebutuhan jasmani yang memang masih jauh dari tercukupi. Tanah merupakan komoditas pemenuhan kebutuhan hidup yang harus dimiliki agar hidup lebih sejahtera.

Secara psikologis manusia, terutama sebuah keluarga sejahtera, tidak akan merasa tenang sebelum memiliki sendiri tanah dan bangunan rumah sebagai tempat bernaung. Dalam Pasal 16 Undang-Undang Pokok Agraria diatur tentang hak-hak atas tanah yang dapat diberikan kepada warga negaranya berupa yang paling utama Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa, Hak Membuka Tanah, Hak untuk Memungut Hasil Hutan dan hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana disebutkan dalam Pasal 53 UUPA.

Salah satu maksud pembuat undang-undang dalam Pembentukan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Undang-Undang Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) adalah untuk meletakkan dasar-dasar demi memberikan kepastian dan perlindungan hukum mengenai hak atas tanah bagi seluruh rakyat Indonesia. Untuk alasan itulah yang akhirnya melandasi keberadaan pasal 19 ayat (1) dan (2) yang berbunyi sebagai berikut: “(1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah. (2) Pendaftaran tanah 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 bukti yang kuat.”³ Atas dasar pasal 19 ayat (1) dan (2) UUPA tersebut, pada tahun 1961 pertama kali dikeluarkan Peraturan Pemerintah di bidang Pendaftaran Tanah yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah demi memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap hak atas tanah. Peraturan Pemerintah mengenai Pendaftaran Tanah tahun 1961 ini masih menganut stelsel negatif murni.

Sistem ini disempurnakan atau dikembangkan oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menganut stelsel negatif mengandung unsur positif. Stelsel negatif dengan unsur positif ini menghasilkan sertipikat hak atas tanah sebagai tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat (Djaja, 2018: 30).

Sistem pendaftaran tanah dengan stelsel negatif murni, sebagaimana dianut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah pada esensinya berarti pembukuan suatu hak di dalam daftar buku tanah atas nama seseorang tidak mengakibatkan orang yang seharusnya berhak atas tanah itu kehilangan haknya.

Sistem pendaftaran tanah di Indonesia adalah sistem publikasi negatif mengandung unsur positif. Pengertian negatif adalah dari data-data tersebut jika ternyata data dalam sertifikat tidak benar, maka masih dapat dilakukan gugatan atas sertipikat hak atas tanah tersebut, sedangkan pengertian mengandung unsur positif adalah bahwa para petugas pendaftaran yang berwenang bersifat tidak pasif, mereka tidak hanya menerima begitu saja apa yang diajukan oleh para pemohon pendaftaran tanah, petugas pelaksanaan diwajibkan untuk mengadakan pembuktian yang seperlunya terhadap data-data pemohon dengan cara melakukan pengecekan terhadap data yang ada untuk meminimalisir adanya kekeliruan yang menyebabkan sengketa di kemudian hari (Baiq, 2016: 15).

Dalam pembentukan peraturan pendaftaran tanah berikutnya, sistem ini dianggap kurang memberikan kepastian hukum kepemilikan hak atas tanah. Sistem pendaftaran tanah dengan stelsel positif murni berarti bahwa apa yang sudah terdaftar dalam daftar buku tanah ialah dijamin kebenarannya dan untuk itu pemerintah meneliti kebenaran dan sahnya tiap warkah yang diajukan untuk didaftarkan sebelum hal itu dimasukkan dalam daftar-daftar (Winahyu, 2009: 6).

Dalam sistem ini pendaftaran menciptakan suatu hak yang tidak dapat diganggu gugat dan menimbulkan kondisi di mana *“the register is everything”* atau untuk memutuskan adanya suatu hak atas tanah dan siapa pemegangnya cukup dengan melihat buku tanahnya. Jika terjadi kesalahan pendaftaran tanah karena kesalahan pejabat pendaftaran, maka pemilik hak sesungguhnya hanya dapat menuntut pemberian ganti rugi atau kompensasi berupa uang. Untuk itu Negara menyediakan apa yang disebut sebagai suatu *“assurance fund”* (Amri, 2012: 36).

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang masih tetap berlaku hingga hari ini menganut sistem pendaftaran tanah dengan stelsel negatif mengandung unsur positif. Hal ini dapat dilihat dari pasal 32 peraturan pemerintah tersebut yang mengatur bahwa :

1. “Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.”
2. Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut.”

Sebagai penjelasan dari pasal tersebut, ayat (1) dari pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tersebut berarti bahwa sistem publikasi pendaftaran tanah yang dianut ialah sistem publikasi negatif, yaitu bahwa sertipikat hanya merupakan surat tanda bukti yang mutlak dan harus diterima oleh hakim sebagai keterangan yang benar selama dan sepanjang tidak ada alat bukti lain yang membuktikan sebaliknya. Dengan demikian berarti Negara tidak menjamin kebenaran data fisik dan data yuridis yang disajikan dan tidak adanya jaminan bagi pemilik sertipikat, karena sewaktu-waktu dapat digugat oleh pihak lain yang merasa dirugikan atas diterbitkannya sertipikat.

Dalam hal ini pendaftaran tanah meliputi kegiatan:

- a. Pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah;
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tanah tersebut;
- c. Surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat diberikan kepada pemegang hak yang bersangkutan.

Menurut Maria S.W. Sumardjono, hukum menghendaki kepastian mengenai pemegang hak milik atau hak-hak lain atas sebidang tanah (Sumardjono, 2008: 17). Namun demikian menurut Irawan Soerodjo ketentuan bahwa setelah lima tahun sertipikat tanah menjadi tidak dapat diganggu gugat tersebut, walaupun disatu sisi memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum, namun disisi lain juga riskan dan tidak memberikan perlindungan hukum kepada rakyat kecil yang sejauh ini belum sepenuhnya paham hukum (Soerodjo, 2003: 5). bahwa sistem pendaftaran tanah dengan stelsel negatif mengandung kecenderungan positif ini dapat menimbulkan kemungkinan sengketa tanah.

Sebut saja dalam hal terjadi kesalahan penyampaian data oleh pemohon pendaftaran tanah dan kemudian selama lima tahun sejak sertipikat diterbitkan, pemilik sesungguhnya yang berhak atas tanah tersebut ialah rakyat kecil yang tidak mengerti hukum dan tidak mengetahui atas kesalahan pendaftaran tanah yang terjadi atas tanahnya. Dalam kondisi kemudian setelah lima tahun berlalu sejak penerbitan sertipikat, maka pendaftaran atas tanah yang mengandung kesalahan tersebut menjadi terlegitimasi mutlak dan sangat merugikan pemegang hak sebenarnya yang kemudian pasti akan memunculkan sengketa terhadap hak atas tanah tersebut. Kelemahan tersebut belum memperhitungkan kemungkinan adanya penipuan, pemalsuan, atau bahkan ketidak telitian pejabat pendaftaran tanah dalam penerbitan sertipikat pada saat pendaftaran tanah (Santoso, 2010: 5). Hak menguasai negara lahir dari adanya tanggung jawab pemerintah untuk melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia. Untuk itu pula diperlukan aturan turunan dan lembaga pelaksana untuk menjalankan wewenang pengaturan pertanahan seperti yang diatur dalam UUPA. Untuk melaksanakan pengaturan pertanahan tersebut negara hadir lewat eksistensi Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintah di bidang pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan (Faisal, 2004: 4).

BPN merupakan Lembaga Pemerintah Non Kementerian yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Presiden. BPN memiliki fungsi untuk menyusun, merumuskan dan menetapkan kebijakan di bidang pertanahan, baik dalam pelaksanaan kebijakan di bidang penetapan hak tanah maupun di bidang penataan kebijakan pertanahan. BPN yang pada masa pemerintahan Presiden Joko Widodo susunan yang dikordinasikan oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/BPN sebagai Kepala (Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015, Pasal 4 dan 5).

Di Indonesia sertifikat hak-hak atas tanah berlaku sebagai alat bukti yang kuat sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 19 ayat 2 huruf c UUPA dan Pasal 32 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1977. Kajian mengenai kekuatan berlakunya sertifikat sangat penting karena pertama, sertifikat memberikan kepastian hukum kepemilikan tanah sehingga dapat mencegah sengketa tanah. Kedua, dengan kepemilikan sertifikat, pemilik tanah dapat melakukan perbuatan hukum apa saja sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang yang berlaku, ketertiban umum, dan kesusilaan. Selain itu, sertifikat memiliki nilai ekonomi yang tinggi apabila dijadikan investasi untuk masa depan.

Untuk mendapatkan sertifikat tanah pertama kali, pemohon terlebih dahulu melaksanakan pendaftaran tanah pertama kali, yang diharapkan sesuai dengan asas-asas pendaftaran tanah yaitu

Asas Sederhana, Aman, dan Terjangkau. *Asas Sederhana* yang dimaksud ketentuan pokok dan prosedur dalam pelaksanaan pendaftaran tanah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang melaksanakan pendaftaran tanah serta tidak mempersulit masyarakat dalam mengurus sertifikat tanah (Sodiki, 2013: 13).

Asas Aman dimaksudkan pendaftaran tanah diselenggarakan secara teliti dan cermat oleh pemohon serta pemerintah sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum yang baik sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.

Asas Terjangkau, bahwa tarif pendaftaran tanah tidak memberatkan masyarakat dalam mengurus sertifikat tanah. Kondisi birokrasi yang terkesan lamban dan rumit dalam melaksanakan pendaftaran tanah mengakibatkan keluhan-keluhan masyarakat, dalam prakteknya pelaksanaan pendaftaran tanah sering muncul biaya-biaya yang cukup memberatkan masyarakat yang mengurus pendaftaran tanah tersebut. pada akhirnya pemohon ekonomi lemah merasa enggan untuk melakukan pendaftaran tanah. Dalam hal ini Kantor Badan Pertanahan Nasional harus mengoptimalkan pengurusan pendaftaran tanah untuk tidak terjadi kesalahan dalam peta pendaftaran tanah yang menjadikan tanah yang didaftarkan sering terjadi overlap (tumpang tindih).

BPN adalah lembaga pemerintah nonkementerian di Indonesia yang mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang Pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundangundangan. Menurut Peraturan Presiden Nomor 20 tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional Pasal 1 ayat (1) menjelaskan bahwa Badan Pertanahan Nasional kemudian disingkat BPN adalah lembaga pemerintah non kementerian yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Presiden. Lebih lanjut dari angka (2) dari pasal yang sama menentukan bahwa Badan Pertanahan Nasional dipimpin oleh seorang kepala.

BPN kini menjadi Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ BPN. Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN Republik Indonesia adalah kementerian yang mempunyai tugas menyelenggarakan urusan di bidang agraria/pertanahan dan tata ruang dalam pemerintahan untuk membantu Presiden dalam menyelenggarakan pemerintahan negara. Perubahan itu tidak lantas disebut sebagai kementerian baru, tapi lebih pada peningkatan status lembaga negara. Peningkatan status itu, ditandai dengan bertambahnya dimensi tata ruang dalam kementerian sehingga kewenangan BPN semakin meningkat dan strategis.

Permasalahan yang penulis amati adalah masyarakat enggan mengurus sertipikat tanah dikarenakan minimnya pengetahuan masyarakat mengenai surat tanah dan sulitnya masyarakat mendapatkan informasi mengenai cara mengurus surat tanah, sehingga sangat mudah dibohongi oleh oknum petugas pembuat surat tanah serta mafia tanah (calo). Untuk itu saran saya masyarakat diberikan penyuluhan secara terbuka di kelurahan maupun di lingkungan RT/RW tentang informasi mengenai pengurusan sertipikat tanah yang benar dan transparan. Sehingga permasalahan masyarakat selama ini dalam mengurus surat tanah dapat diatasi, sehingga tidak timbul permasalahan seperti ini lagi (tumpang tindih). Setelah penulis pelajari dan amati langsung di kantor BPN Jakarta Barat ternyata pembuatan sertipikat tanah tidak sulit dan sangat mudah dilakukan bila mana masyarakat mengurus secara langsung ke BPN dan tidak melalui oknum-oknum pegawai atau calo-calo yang tidak bertanggung jawab.

2. METODOLOGI PENELITIAN

Jenis Penelitian yang digunakan dalam penelitian ini yaitu normatif atau kepustakaan yang meneliti dari bahan pustaka yang ada dari beberapa buku, perundang-undangan, dan juga norma-norma yang ada (Soekanto, 2009: 13-14).

Spesifikasi Penelitian yang digunakan dalam penelitian ini yaitu deskriptif-analitis. Penelitian yang bersifat deskriptif bertujuan untuk mengukur dan mencermati terhadap fenomena sosial tertentu serta memberikan gambaran mengenai gejala yang menjadi pokok permasalahan yang dibahas sedangkan penelitian yang bersifat analitis bertujuan menganalisis masalah yang timbul dalam penelitian (Soemitro, 1990: 10).

Penelitian deskriptif analitis sesuai dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis, karena dalam penelitian ini penulis berusaha menguraikan kenyataan-kenyataan yang ada atau fakta yang ada dan mendeskripsikan sebuah masalah yang terdapat pada Implikasi Perubahan Kelembagaan Badan Pertanahan Nasional Pasca ditetapkannya Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional. Dimana dalam penelitian ini diteliti dengan menggunakan bahan pustaka (bahan sekunder) atau penelitian hukum kepustakaan yang secara garis besar ditujukan pada penelitian perundang-undangan dan penelitian terhadap sistematika hukum.

Teknik pengumpulan data adalah melalui Wawancara dan Studi kepustakaan adalah data sekunder yang diperoleh dengan cara membaca, mengutip literatur, mengkaji peraturan perundang-undangan, dokumen-dokumen yang berhubungan dengan permasalahan yang dibahas (Marzuki, 2013: 35).

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian menggunakan pendekatan pendekatan undang-undang (*statute approach*). Pendekatan undang-undang adalah pendekatan yang dilakukan dengan menelaah Undang-undang maupun peraturan perundang-undang yang tertulis yaitu Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Hasil penelitian yang saya lakukan melakukan wawancara ke BPN Jakarta Barat yang dimana saya wawancara dengan Daulat David Sihaloho sebagai Kepala seksi Pengadaan Tanah Kantor Administrasi Jakarta Barat yang mengatakan bahwa implementasi hukum yang pada Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 sebenarnya tidak ada perubahan dalam pendaftaran tanah melainkan sama saja dalam proses pendaftaran tanah (Daulat David Sihaloho, Wawancara: 13 November 2020).

Lebih lanjut Daulat David Sihaloho mengatakan bahwa proses pengambilan keputusan menindaklanjuti Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 David mengatakan semua ada di putusan pimpinan atau disebut Presiden yang memutuskan.

Kepemilikan tanah yang banyak terjadi tumpang tindih yang ada di perkotaan maupun yang ada di daerah, dan menurut Daulat David Sihaloho hal ini masih saja terjadi tumpang tindih, walaupun sudah ada Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 kepemilikan tanah yang sudah bersertipikat saat pendaftaran tanah tidak dilakukan dengan baik. Solusi yang diberikan oleh Daulat David Sihaloho tersebut adalah, jika terjadi tumpang tindih para pihak yang merasa dirugikan bisa menyelesaikan secara musyawarah dalam arti dilakukan jual-beli kembali atau ke pengadilan guna menyelesaikan persengketaan tanah.

Tetapi walaupun sudah ada Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015, banyak masih terjadi kasus tumpang tindih yang sering terjadi karena masyarakat ataupun instansi juga banyak yang tidak menjaga dan memelihara tanahnya dengan baik, termasuk tidak menguasai fisik dan membuat tanda-tanda batas bidang-bidang tanahnya. Banyak juga mafia-mafia pertanahan yang memanfaatkan situasi atas tanah kosong dimaksud, dengan membuat surat-surat palsu tanda kepemilikan hak atas tanah, BPN tidak memiliki kewenangan uji materiil terhadap dokumen-dokumen palsu yang diajukan tersebut, sehingga terbitlah sertipikat yang seharusnya tanah dimaksud adalah milik pihak lain.

David Daulat Sihaloho mengatakan juga kewenangan BPN dan kebijakan untuk menjalankan tugas dan fungsi BPN yang diatur dalam Peraturan Presiden Nomor 20 tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional.

Struktur BPN semenjak adanya Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 berubah birokrasi sebagai Lembaga Non Departemen menjadi Lembaga Non Kementerian yang dimana tugas dan fungsinya diawasi oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN dan bertanggung jawab kepada Presiden.

Selanjutnya Maliki selaku Kepala Seksi Hubungan Hukum Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat berpendapat tidak jauh berbeda dengan pendapat Daulat David Sihaloho bahwasannya menurut Maliki mengatakan kenapa sering terjadi tumpang tindih sampai hari ini juga masih belum terselesaikan, karena sertipikat tanah yang dimiliki oleh masyarakat, khususnya dibawah tahun 1997 masih ada yang tidak tercatat dalam peta pendaftaran di Kantor Pertanahan, dan fisik tanahnya tidak dikuasai (Maliki, Wawancara: 13 November 2020).

Solusi yang diberikan oleh Maliki adalah agar dilakukan mediasi oleh para pihak yang bersengketa, atau mempersilahkan masyarakat untuk mengajukan gugatan perdata atau gugatan tata usaha negara (TUN).

Maliki juga mengatakan walaupun adanya Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 tetap saja masih ada kesalahan atau peta pendaftaran tanah karena masih banyak mafia-mafia pertanahan (calo) yang berupaya melakukan rekayasa dokumen kepemilikan hak tanahnya untuk diajukan ke kantor pertanahan, khususnya di daerah-daerah perkotaan yang harga tanahnya sudah sangat mahal.

Masyarakat juga banyak yang belum memiliki kesadaran untuk menjaga dan memelihara tanahnya dengan baik, termasuk memasang tanda-tanda batas tanahnya dan menguasai atau memanfaatkan tanahnya.

Daulat David Sihaloho dan Maliki menyarankan untuk dapat menyelesaikan kasus yang sering terjadi di masyarakat mengenai pendaftaran tanah atau tumpang tindih yang sering terjadi harus segera diselesaikan secara mufakat atau musyawarah ataupun ke pengadilan agar tidak terjadi pertikaian fisik.

4. KESIMPULAN

Kesimpulan

Kewenangan Badan Pertanahan Nasional di bawah Kementerian Agraria dan Tata Ruang pasca diterbitkannya peraturan pemerintah nomor 20 tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional membuka peluang kelembagaan tersebut untuk menyatukan pengelolaan pertanahan secara

terbuka kepada masyarakat yang belum mengerti mengenai kepemilikan surat tanah yang sah, agar kelembagaan tersebut berfungsi dengan benar di mata masyarakat luas. Dengan lahirnya peraturan tersebut maka proses pendaftaran tanah dipermudah yaitu dengan dimungkinkannya pemohon untuk datang langsung ke kantor pertanahan mengurus permohonan hak atas tanahnya. Untuk itu pengaturan dan pengelolaan pertanahan tidak semata-mata teori saja, sebaiknya dipraktekkan secara benar dan nyata di dalam masyarakat sehingga fungsi Badan Pertanahan Nasional sungguh-sungguh menjadi penolong bagi masyarakat. BPN sebagai lembaga di bidang pertanahan seharusnya dapat menjadi mitra yang baik bagi masyarakat dalam kepengurusan surat tanah.

Saran

BPN sebaiknya selektif dalam penerimaan berkas-berkas/dokumen pendukung untuk pembuatan sertipikat tanah agar tidak terjadi double sertipikat/sertipikat ganda yang mana hal ini pernah terjadi di kalangan masyarakat. Contohnya A (nama samaran) akan mengurus sertipikat kepada calo, setelah berkas-berkas diterima dan akan dikerjakan ternyata menurut petugas BPN berkas tidak bisa dilanjutkan dikarenakan tumpang tindih. Maka dengan adanya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria merupakan pedoman hukum untuk menyelesaikan permasalahan tanah di masyarakat. Untuk itu BPN seharusnya turun langsung memberikan penyuluhan kepada masyarakat agar masyarakat mengerti tentang kepengurusan tanah, agar tidak terjadi kesalahan tumpang tindih atau satu surat dua kepemilikan yang membuat masyarakat tidak mengerti, untuk itu informasi dari BPN mengenai tanah kepada masyarakat harus bersinergi dan berkelanjutan agar fungsi dan tugas BPN sebagai lembaga pertanahan di mata masyarakat menjadi jelas. mengenai surat tanah harus jelas dan terbuka yang belum dimengerti oleh masyarakat.

Ucapan Terima Kasih

Terima kasih kepada pimpinan Fakultas Hukum Tarumanagara dan seluruh sivitas akademika yang telah memberikan dukungannya dalam penulisan.

REFERENSI

- Harsono, Boedi. (2003). Hukum Agraria Indonesia. Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria. Isi dan Pelaksanaanya. Djambatan, Jakarta.
- Santoso,Urip. (2010). Hukum Agraria & Hak Atas Tanah. Cetakan ke-1. Kencana Prenada Media, Jakarta.
- Soekanto, Soerjono. dan Mamudji Sri. (2009). Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat. Cetakan ke-11. PT Grafindo Persada, Jakarta.
- Tamin, Faisal. (2004). Reformasi Birokrasi Pedayagunaan Aparatur Negara. Belatika, Jakarta
- Marzuki, Peter Mahmud. (2013). Penelitian Hukum. Cetakan ke-8. Kencana Prenada Media Group, Jakarta.
- Soemitro, Ronny. (1990). Metode Penelitian Hukum dan Jurumetri. PT Ghali Indonesia, Jakarta
- Erwiningsih, Winahyu. (2009). Hak Menguasai Negara Atas Tanah. Universitas Islam Indonesia dan Total Media, Yogyakarta.
- Djaja, Benny. (2009). Kajian Hukum Atas Pengadaan Rumah Horizontal dan Vertikal dalam Pembangunan Rumah Hunian Berwawasan Lingkungan dan Berkelanjutan yang Berkeadilan dalam Upaya Mencapai Tujuan Negara Kesejahteraan, Disertasi, Universitas Padjadjaran, Bandung
- Sumardjono, S.W, Maria (2008). Mediasi Sengketa Tanah. Kompas Gramedia, Jakarta.
- Soerodjo, Irawan (2003). Kepastian Hukum Atas Tanah Di Indonesia. Arkola, Surabaya.

- Harsono, Baiq. (2006). Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya. Universitas Trisakti, Jakarta
- Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)
- Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional
- Peraturan Presiden Nomor 15 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
- Djaja, Benny. *QUO VADIS UNDANG-UNDANG POKOK AGRARIA? Suatu Tinjauan Terhadap Permasalahan Pertanahan di Usia Undang-undang Pokok Agraria yang ke Lima Puluh Delapan Tahun*, (Vol-16 no 1 tahun 2018)
- Bapak Daulat David Sihaloho, Kepala Seksi Pengadaan Tanah Kantor Kota Administrasi Jakarta Barat, Tanggal 13 November 2020
- Bapak Maliki, Kepala Seksi Hubungan Hukum Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat, Tanggal 13 November 2020