

# **PENATAAN SISTEM INFORMASI DAN ADMINISTRASI PERTANAHAN TINGKAT KELURAHAN DI KOTA CIMAHI DALAM RANGKA REFORMA AGRARIA**

**Aliesa Amanita<sup>1</sup>, Bayu Septiansyah<sup>2</sup>**

<sup>1</sup> Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik, Universitas Jenderal Achmad Yani, Indonesia.

<sup>2</sup> Program Studi Ilmu Pemerintahan, Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik, Universitas Jenderal Achmad Yani, Indonesia.

## **Abstrak**

Reforma agraria merupakan salah satu bentuk perwujudan komitmen Indonesia sebagai negara hukum yang berkewajiban untuk memberikan jaminan dan perlindungan terhadap hak-hak warga negaranya. Masalah pendaftaran tanah merupakan masalah yang sudah sangat lama namun hingga saat ini belum menemukan solusi untuk percepatan proses dalam rangka mewujudkan tertib administrasi pertanahan. Salah satu sumber konflik agraria yang dapat ditemui di lapangan adalah ketidakakuratan data di desa yang timbul karena belum terlaksananya tata sistem informasi dan administrasi pertanahan yang baik dan tertib.

Berdasarkan hal tersebut, peneliti membatasi masalah yang diteliti untuk mencari upaya hukum yang dapat dilakukan untuk menciptakan penataan sistem informasi dan adminstrasi pertanahan di kelurahan/desa. Dengan tujuan dapat menciptakan suatu tataan sistem informasi dan adminstrasi pertanahan di desa-desa khususnya di Kota Cimahi.

Penelitian ini menggunakan metode deskriptif kualitatif. Hasil dari penelitian ini diharapkan mampu memberikan jawaban untuk menciptakan suatu tataan sistem informasi dan adminstrasi pertanahan di kelurahan khususnya di Kota Cimahi.

**Kata Kunci:** *tanah, pendaftaran, reforma agraria, kelurahan/desa*

### **Abstract**

*Agrarian reform is a commitment of Government in Indonesia as a state law to carry out the obligations to provide guarantee and protection of law to their citizens. Until now, there are still no solution to accelerate the settlement of land registration cases. One of the source of the agrarian conflict is inaccurate data in sub-district that happened because the sub-district has not been implemented of the good and orderly information and administrative system. In this study, the researchers wanted to find out the legal solution to create the good and orderly information and administrative system in sub-district, especially in Cimahi City. This research will use descriptive qualitative method. The results of this study will provide answers how to create the good and orderly information and administrative system in sub-district, especially in Cimahi City.*

**Keywords:** *land, registration, agrarian reform, sub-district*

## **PENDAHULUAN**

Indonesia sebagai negara hukum bertujuan mewujudkan keamanan sosial dan menyelenggarakan kesejahteraan umum dengan berdasar pada prinsip-prinsip hukum yang benar dan adil untuk menciptakan jaminan dan perlindungan bagi hak-hak asasi warga negaranya. Untuk mewujudkan hal tersebut pemerintah telah membuat Ketetapan MPR RI Nomor IX/MPR/2001 Tentang Pembaruan Agraria dan Pengelolaan Sumber Daya Alam dan Undang-undang Nomor 17 Tahun 2007 Tentang Rencana Pembangunan Jangka Panjang Nasional Tahun 2005-2025 yang salah satunya menyatakan perlunya pengaturan tentang pelaksanaan Reforma Agraria dalam rangka meningkatkan keadilan sosial dan kesejahteraan rakyat. Presiden Republik Indonesia, Bapak Joko Widodo pun telah merespon hal tersebut dengan menerbitkan Peraturan Presiden RI Nomor 86 Tahun 2018 Tentang Reforma Agraria.

Reforma Agraria dimaksudkan untuk menata kembali struktur penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah yang lebih berkeadilan melalui Penataan Aset dan disertai dengan Penataan Akses untuk kemakmuran rakyat Indonesia. Salah satu yang menjadi tujuan Reforma Agraria adalah penanganan sengketa dan konflik agraria. Konflik agraria yang terjadi di Indonesia saat ini dilatarbelakangi oleh banyak hal

yang pada intinya selalu berujung pada klaim hak atas tanah. Di dalam konflik agraria perselisihan seringkali terjadi antar orang perorangan,, kelompok, golongan, organisasi, badan hukum, atau lembaga yang pada akhirnya berdampak luas secara sosiopolitik.

Salah satu sumber konflik agraria adalah sistem administrasi pertanahan di tingkat kelurahan/desa. Beberapa permasalahan terkait informasi dan administrasi pertanahan yang timbul disebabkan karena pendokumentasian data tanah di desa yang belum baik, pencatatan riwayat tanah yang tidak tertib, tidak jelasnya batas-batas tanah, keengganan warga untuk mengurus sertifikat karena faktor biaya dan birokrasi yang dianggap mahal dan sulit, hal-hal tersebut yang kemudian banyak memicu konflik diantaranya terbitnya setipikat ganda, munculnya sengketa batas tanah, penyerobotan tanah, dan lain sebagainya.

Berdasarkan hal tersebut di atas, penulis melihat perlu untuk dilakukan penataan sistem informasi dan administrasi pertanahan di tingkat kelurahan/desa. Selama ini perangkat di kelurahan/desa kurang memperhatikan administrasi pertanahan sehingga seringkali informasi atas tanah-tanah yang belum bersertifikat tidak valid yang pada akhirnya menjadi sumber konflik. Dengan penataan sistem informasi dan administrasi pertanahan diharapkan dapat meminimalisir munculnya konflik-konflik yang bersumber dari administrasi pertanahan di tingkat desa.

Indonesia secara tegas menyatakan dirinya sebagai negara hukum sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1 ayat (3) Undang-undang Dasar (UUD) 1945 memunculkan suatu kosekuensi pada negara untuk pelaksanaannya. Indonesia wajib mewujudkan tercapainya kesejahteraan sosial dan memberi jaminan perwujudan hak-hak warga negaranya berdasar prinsip-prinsip hukum serta dasar negara.

Tanah merupakan salah satu aspek penting dalam kehidupan masyarakat. Di Indonesia, masyarakat umumnya merasa memiliki keterikatan dengan tanah. Tanah bukan hanya berfungsi sebagai tempat tinggal tapi juga sumber penghidupan. Oleh karena itu, keakuan atas kepemilikan hak atas tanah di Indonesia menjadi suatu hal yang perlu

mendapat perhatian. Pengaturan kepemilikan hak perlu ditata sedemikian rupa untuk dapat menjamin hak-hak atas tanah setiap warga negara.

## **METODE PENELITIAN**

Penelitian ini bersifat deskriptif analitis dengan menggunakan pendekatan yuridis normatif. Penelitian ini bertujuan memberikan gambaran terkait kondisi-kondisi pada praktik terkait sistem informasi dan administrasi pertanahan di kelurahan yang ada di Kota Cimahi selanjutnya menganalisis permasalahan yang ada dikaitkan dengan teori hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Analisis data dilakukan dengan metode normatif kualitatif.

## **PENDAFTARAN TANAH**

Pendaftaran tanah, menurut A.P. Parlindungan, berasal dari Bahasa Belanda yaitu *cadaster* yang merupakan suatu istilah teknis untuk suatu kegiatan *record* atau rekaman yang menunjukkan luas, nilai, dan kepemilikan terhadap suatu bidang tanah. Kata tersebut berasal dari Bahasa latin, yaitu *capistratum* yang artinya suatu register atau capita atau unit yang dibuat untuk pajak tanah Romawi (*Capotatio Terrens*). Sehingga *Cadastre* dapat diartikan record atau rekaman terkait lahan, nilai tanah, dan pemegang haknya untuk kepentingan perpajakan. *Cadastre* merupakan alat yang tepat dalam memberikan uraian tersebut dan juga sebagai *continuous recording* atau rekaman yang berkesinambungan dari hak atas tanah.

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Pasal 1, menyatakan bahwa Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengelolaan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan yuridis, dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun termasuk pemberian sertifikat, sebagai surat tanda bukti hanya bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun termasuk pemberian sertifikat sebagai surat tanda

bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Dari pengertian tersebut dapat diketahui unsur-unsur pendaftaran tanah, yaitu:

1. Rangkaian kegiatan

Kegiatan yang dilakukan dalam pendaftaran tanah adalah mengumpulkan data fisik dan data yuridis atas tanah. Data fisik yaitu data yang terkait dengan bidang tanah, antara lain lokasi, batas-batas tanah, serta segala sesuatu yang ada di atas suatu bidang tanah. Sedangkan data yuridis yaitu data yang berisi informasi terkait hak atas tanah, seperti jenis hak, pemegang hak, dan lain-lain.

Rangkaian kegiatan dalam hal ini berarti dalam kegiatan pendaftaran tanah terdiri dari berbagai kegiatan yang saling terkait satu dengan yang lain untuk menghasilkan data bidang-bidang tanah serta memberikan kepastian hukum bagi para pemegang haknya.

2. Dilakukan oleh Pemerintah

Kegiatan pendaftaran tanah dilakukan oleh Pemerintah, yang dimaksud pemerintah adalah instansi khusus yang diberi wewenang untuk itu, yaitu Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN).

3. Teratur dan terus menerus

Pendaftaran tanah merupakan kegiatan yang dilakukan berdasarkan undang-undang, kegiatan ini dilakukan secara terus menerus dimulai sejak proses pengumpulan data fisik, penyajian data yuridis, hingga pemegang hak atas tanah mendapatkan tanda bukti haknya, serta pemeliharaan data tanah, seperti pencatatan perubahan-perubahan data tanah dan satuan rumah susun.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dalam Pasal 3 menyatakan tujuan pendaftaran tanah adalah:

1. 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.
2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah, dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.

Dari uraian di atas dapat disimpulkan bahwa pendaftaran tanah merupakan suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah, dalam hal ini Kementerian ATR/BPN, secara teratur dan terus menerus untuk menyediakan serta menyajikan data fisik dan data yuridis terkait bidang-bidang tanah serta satuan rumah susun bagi pihak-pihak yang membutuhkan termasuk memberikan tanda bukti haknya serta pemeliharaan data seperti pencatatan perubahan-perubahan data tanah dan satuan rumah susun.

Untuk menyajikan data yang akurat dan terbaru terkait bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun dan untuk memberikan jaminan kepastian hukum, selain pendataan bidang tanah untuk pertama kali juga perlu dilakukan pemeliharaan terkait perubahan-perubahan data yang terjadi pada bidang-bidang tanah yang sudah terdaftar, seperti peralihan hak atas tanah, pembebanan hak atas tanah serta hapusnya, dan lain-lain yang dilakukan secara terus menerus. Oleh karena itu, penting untuk mewujudkan suatu tertib administrasi pertanahan yang baik, teratur, dan terus menerus.

Untuk mewujudkan tujuan pendaftaran tanah Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengamanatkan agar pendaftaran tanah dilaksanakan dengan menerapkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir, dan terbuka.

Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi 2 hal, yaitu pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah, demikian

berdasarkan Pasal 11 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap objek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah, yang pelaksanaannya dapat dilakukan secara sistematik ataupun sporadik. Adapun yang dimaksud dengan pemeliharaan data pendaftaran tanah yaitu kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran tanah, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah, dan setipikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian, demikian dinyatakan dalam Pasal 1 angka 12 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

### **JENIS-JENIS SURAT BUKTI PENGUSAAN ATAS TANAH DI INDONESIA**

Seseorang yang mengaku memiliki hak atas sebidang tanah harus dapat membuktikan kepemilikannya. Peraturan perundang-undangan di Indonesia menentukan bahwa kepemilikan hak atas tanah dibuktikan dengan sertifikat hak atas tanah. Hal tersebut sebagaimana dinyatakan dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 pada Pasal 4 ayat (1) juncto Pasal 3 huruf a yang menyatakan sebagai berikut:

#### ***Pasal 4 ayat (1)***

#### ***Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997***

*Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah.*

#### ***Pasal 3 huruf a***

#### ***Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997***

*Pendaftaran tanah bertujuan:*

- a. *Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar*

*dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;*

Berdasarkan pasal-pasal tersebut di atas bahwa sertifikat hak atas tanah merupakan alat bukti bagi pemegang hak atas tanah untuk memberi kepastian hukum juga perlindungan bagi setiap pemegang hak atas tanah. Kepastian dan perlindungan hukum memberikan jaminan kebenaran terkait data fisik dan data yuridis terkait bidang tanah yang termuat di dalam sertifikat tersebut sepanjang data tersebut sesuai dengan data yang termuat dalam surat ukur dan buku tanah yang tersimpan di Kantor ATR/BPN setempat. Hal tersebut diperkuat dengan ketentuan dalam Pasal 32 PP No. 24 Tahun 1997, yang menyatakan:

*“Sertifikat hak atas tanah 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.”*

Dalam Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 dan penjelasannya, terkait dengan penyelengaraan pendaftaran tanah di Indonesia menggunakan **sistem publikasi negatif bertendensi positif**. Maksud dari sistem publikasi negatif bertendensi positif adalah sistem pendaftaran tanah ini menggunakan sistem pendaftaran hak (sistem Torrens/*registration of titles*), tetapi sistem publikasinya belum dapat positif murni. Hal ini dikarenakan, data fisik dan data yuridis dalam sertifikat tanah belum pasti benar, meskipun harus diterima oleh Pengadilan sebagai data yang benar selama tidak ada alat pembuktian yang membuktikan sebaliknya (Indiraharti, 2009). Selain itu, apabila suatu pihak mengalami kehilangan hak atas tanah akibat pengalihan hak atas tanah oleh pihak lain secara ilegal atau kesalahan dalam register, maka pemerintah tidak memberikan jaminan ganti rugi. Guna mengatasi kelemahan sistem

publikasi dalam sistem pendaftaran tanah tersebut, selama ini Indonesia menggunakan lembaga *rechtsverwerking*. Penggunaan lembaga *rechtsverwerking* disebabkan oleh hukum tanah Indonesia masih menggunakan dasar hukum adat dan tidak mengenal lembaga lain, seperti *acquisideve verjaring* atau *adverse possession*. Dalam hukum adat, apabila seseorang selama sekian waktu membiarkan tanahnya tidak dikerjakan, kemudian tanah itu dikerjakan oleh orang lain yang memperoleh hak atas tanah tersebut dengan itikad baik, maka pemilik tanah semula akan mengalami kehilangan hak atas tanahnya (Direktorat Tata Ruang dan Pertanahan Kementerian Perencanaan Pembangunan Nasional/Badan Perencanaan Pembangunan Nasional, 2016: 14-15).

Di Indonesia, hak atas bidang-bidang tanah yang dikuasai oleh masyarakat hingga saat ini belum seluruhnya bersertifikat. Masyarakat masih banyak yang menggunakan girik, petok D, letter C, rincik, kekitir, dan lain-lain, yang sesungguhnya bukan merupakan tanda bukti kepemilikan hak atas tanah.

*Girik*, bukan merupakan surat tanda bukti hak atas tanah namun sebuah surat pertanahan yang menunjukkan penguasaan lahan untuk kepentingan perpajakan. Dalam surat ini dapat diperoleh informasi nomor bidang tanah, luas tanah, pemilik hak atas tanah serta riwayat atau alas hak perolehannya. Kepemilikan tanah atas dasar girik perlu dibantu pembuktianya dengan surat yang lain yang menunjukkan alas hak kepemilikannya.

*Petok D*, sebelum tahun 1960 surat Petok D memiliki fungsi seperti sertifikat hak atas tanah tetapi setelah diberlakukannya UUPA maka semua bukti kepemilikan tanah harus dilakukan penyesuaian menurut ketentuan UUPA. Petok D saat ini hanya dianggap sebagai alat bukti pembayaran pajak oleh pihak yang menguasai tanah tertentu.

*Letter C*, merupakan catatan berbentuk buku yang terdapat di Desa yang berfungsi sebagai catatan penarikan pajak dan keterangan mengenai identitas tanah pada zaman kolonial Belanda. Pada masa sekarang, data-data tanah yang terdapat dalam letter C seringkali kurang lengkap atau

bahkan tidak dilakukan pemeliharaan terhadap data jika terjadi perubahan sehingga informasi di dalamnya seringkali tidak akurat.

Masyarakat hingga saat ini masih banyak yang menggunakan surat-surat tersebut sebagai alat bukti kepemilikan hak atas tanah. Pada masa penjajahan Belanda di Indonesia Petuk diterbitkan atas nama pemilik tanah yang merupakan dasar pengenaan dan penerimaan pajak disamping itu juga petuk dimaknai pengakuan hak atas tanah oleh si pembayar pajaknya sehingga muncul anggapan bahwa petuk merupakan tanda bukti kepemilikan hak atas tanah.

Keputusan Mahkamah Agung Nomor 34/K/Sip/1960 tertanggal 10 Februari 1960 menyatakan bahwa:

*Surat petuk pajak bumi bukan merupakan suatu bukti mutlak.*

*Bahwa sawah sengketa adalah milik orang yang namanya tercantum dalam petuk pajak bumi tersebut, akan tetapi petuk itu hanya merupakan suatu tanda siapakah yang harus membayar pajak dari sawah yang bersangkutan* (Boedi Harsono. 2002: 393, 85).

Dari uraian di atas maka sangat jelas bahwa tanda bukti kepemilikan hak atas tanah adalah sertifikat sedangkan girik, petok D, letter C, rincik, kekitir, dan lain-lain bukan merupakan tanda bukti kepemilikan hak atas tanah. Surat-surat tersebut merupakan bagian dari administrasi di desa yang digunakan untuk kepentingan perpajakan pada jaman dahulu sebelum Indonesia memiliki hukum tanah nasional.

## **ADMINISTRASI PERTANAHAN**

Administrasi pertanahan merupakan bagian dari administrasi pemerintahan. Pasal 1 angka 1 Undang-undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan menjelaskan bahwa yang dimaksud dengan administrasi pemerintahan adalah tata laksana dalam pengambilan keputusan dan atau tidak oleh badan atau pejabat pemerintahan. Penyelenggaraan administrasi pertanahan di Indonesia meliputi kegiatan-kegiatan (Rusmadi Murad, 2013:16):

1. Pengaturan dan kegiatan penyediaan, peruntukan, penggunaan serta pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa meliputi urusan pemerintahan di bidang pembagian tanah (redistribusi), perizinan peruntukan, penguasaan, pengendalian penguasaan dan pemilikan tanah beserta pengenaan sanksi, dan sebagainya.
2. Menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pertanahan di dalam hal: menjalankan, menentukan dan mengatur tentang hak-hak atas tanah yang dapat ditetapkan kepada orang-orang pemilik tanah, memberikan dan melindungi kepastian hukum dan hak atas tanah, hak dan kewajibannya serta penegakan hukum berikut sanksi-sanksinya.
3. Menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pertanahan, yaitu: menjalankan dan mengatur hubungan-hubungan hukum yang dilakukan orang-orang yang obyek perjanjiannya berupa tanah, perizinan dan penetapannya, pengendalian dan pemberian wewenang pembuatan surat perjanjiannya serta pengelolaan administrasi ketatausahaanya.
4. Menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pertanahan yaitu kegiatan pengukuran, pemetaan dalam rangka pemutakhiran data serta penentuan fisik tanah untuk dukungan penguatan di dalam pembukuan, pendaftaran, pemeliharaan dan pengeluaran alat pembuktian yang kuat.
5. Pembangunan administrasi pertanahan/*Indonesia Land Administration Project (ILAP)*.

Untuk mengatasi beragam persoalan pertanahan, seperti konflik lahan, harga tanah terlampau tinggi, kepemilikan tumpang tindih (sertifikat ganda), disparitas kawasan tertentu dengan kawasan lain, dalam Rancangan Undang-undang Pertanahan dikenalkan *single land administration* yang merupakan sistem administrasi pendaftaran tanah melalui satu pintu dengan harapan dapat mewujudkan suatu sistem pertanahan yang terintegrasi untuk seluruh wilayah Indonesia. Sistem pendaftaran tanah yang semula sistem publikasi negatif bertendensi positif

akan diubah kearah sistem publikasi positif untuk lebih memberi kepastian hukum.

## **PERAN KANTOR KELURAHAN/DESA DALAM PENDAFTARAN TANAH**

Tercapainya tujuan pendaftaran tanah perlu ditunjang oleh data lapangan yang akurat. Hal ini sangat penting agar data akhir yang dihasilkan adalah data yang benar dan dapat memberikan jaminan kepastian hukum bagi para pemegang haknya. Tugas pendaftaran tanah di Republik Indonesia sesungguhnya merupakan tugas dan kewenangan Kementerian ATR/BPN RI dan jajarannya namun data awal terutama terkait tanah-tanah bekas hak milik adat sumber utamanya adalah catatan-catatan administrasi di Kelurahan/Desa. Sehingga untuk mendukung tercapainya tujuan reforma agraria Kelurahan/Desa juga berperan penting dalam menyediakan data yang akurat tentang bidang-bidang tanah di daerahnya terutama terkait bidang-bidang tanah yang belum bersertifikat/proses pendaftaran tanah pertama kali.

Berdasarkan Undang-undang Nomor 6 Tahun 2014 Tentang Desa, yang dimaksud dengan desa adalah desa dan desa adat atau yang disebut dengan nama lain, selanjutnya disebut Desa, adalah kesatuan masyarakat hukum yang memiliki batas wilayah yang berwenang untuk mengatur dan mengurus urusan pemerintahan, kepentingan masyarakat setempat berdasarkan prakarsa masyarakat, hak asal usul, dan/atau hak tradisional yang diakui dan dihormati dalam sistem pemerintahan Negara Kesatuan Republik Indonesia. Sedangkan kelurahan merupakan pembagian wilayah administratif yang berada di bawah kecamatan. Kelurahan merupakan unit pemerintahan terkecil setingkat Desa yang dipimpin oleh seorang Lurah yang berstatus Pegawai Negari Sipil. Dalam Undang-undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah pada Pasal 200 ayat (3) dikatakan bahwa Desa di Kabupaten/Kota secara bertahap dapat diubah atau disesuaikan statusnya menjadi kelurahan sesuai dengan usul dan prakarsa pemerintah desa bersama badan permusyawaratan desa yang ditetapkan oleh Perda.

Terkait pendaftaran tanah, Kelurahan dan Desa berperan untuk mengeluarkan surat-surat yang dibutuhkan masyarakat untuk pendaftaran tanah terutama dalam rangka pendaftaran tanah pertama kali atau objeknya adalah tanah-tanah yang belum didaftarkan atau belum bersertifikat. Hal tersebut terkait dengan Buku Daftar Pajak atau Buku Letter C yang berada di Kelurahan dan Desa. Bagi tanah-tanah yang belum bersertifikat data awal yang menunjukkan penguasaan dan pengakuan kepemilikan hak atas tanah dapat dikuatkan dengan informasi yang terdapat dalam Buku Daftar Pajak atau Buku Letter C.

## **SISTEM INFORMASI DAN ADMINISTRASI PERTANAHAN TINGKAT KELURAHAN DI KOTA CIMahi**

Reforma Agraria dimaksudkan untuk menata kembali struktur penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah yang lebih berkeadilan melalui Penataan Aset dan disertai dengan Penataan Akses untuk kemakmuran rakyat Indonesia. Salah satu yang menjadi tujuan Reforma Agraria adalah penanganan sengketa dan konflik agraria. Salah satu sumber konflik agraria adalah sistem administrasi pertanahan di tingkat kelurahan/desa.

Dalam proses pendaftaran tanah pertama kali atau pendaftaran hak-hak atas tanah yang belum bersertifikat, data awal terkait bidang-bidang tanah dapat diperoleh melalui dokumen yang berada di kelurahan/desa yang memegang Buku Daftar Pajak atau Buku Letter C. Seperti yang telah diuraikan di atas Buku Daftar Pajak atau Buku Letter C yang merupakan buku yang berisi data-data tanah terkait pajak atas bidang-bidang tanah. Buku Letter C ini sudah ada sejak jaman penjajahan Belanda dan saat ini buku tersebut dikelola di tingkat kelurahan/desa.

Terkait administrasi pertanahan, Buku Letter C yang selalu digunakan sebagai data awal untuk menentukan hak atas bidang-bidang tanah yang belum bersertifikat seharusnya merekam data yang akurat dan terkini sehingga dalam pengelolaannya perlu selalu dilakukan pembaharuan jika terjadi perubahan data-data tanah. Namun, yang terjadi dalam praktik pengelolaan data-data tanah dalam Buku Letter C tidak terlaksana dengan

baik. Pembaharuan data hanya dilakukan secara kasuistik atau parsial terhadap data-data bidang tanah tertentu yang terdapat kebutuhan masyarakat di dalamnya, misalnya jika ada masyarakat yang akan menyertifikatkan tanahnya saja. Namun, terkait peralihan-peralihan dengan cara lain, misalnya jual beli, pewarisan, hibah, dan lain-lain terutama yang tidak diikuti dengan proses penyertifikatan sering kali datanya tidak terekam dalam Buku Letter C disebabkan oleh tidak adanya laporan dari masyarakat atau pengetahuan dari kelurahan/desa. Hal ini mengakibatkan data dalam Buku Letter C menjadi tidak akurat. Tidak dilakukannya pembaharuan data dalam Buku Letter C juga dapat disebabkan oleh pegawai kelurahan/desa yang tidak memperbaharui data dalam Buku Letter C, misalnya membubuhkan informasi pada bidang-bidang tanah yang telah didaftar/disertifikatkan sehingga kelurahan/desa tidak akan mengeluarkan salinan Buku Letter C untuk bidang tanah yang sudah bersertifikat untuk meminimalisir penyalahgunaan dokumen dari pihak-pihak yang tidak beritikad baik.

Pelaksanaan administrasi pertanahan pada kelurahan-kelurahan di Kota Cimahi hingga saat ini sudah dilaksanakan dengan baik. Lurah dan pegawai kelurahan sebagai Aparatur Sipil Negara telah memberikan pelayanan publik yang baik dan melaksanakan asas-asas umum pemerintahan yang baik. Demikian juga dalam pelaksanaan administrasi pertanahan, contoh pada Kelurahan Leuwigajah telah membuat pengaturan untuk mengeluarkan informasi satu pintu terkait data-data tanah. Namun belum semua kelurahan menerapkan hal tersebut. Sehingga pada praktiknya masih ditemukan potensi-potensi konflik yang timbul dari sistem informasi dan administrasi pertanahan pada tingkat kelurahan/desa. Terkait hal ini, penulis mengumpulkan beberapa permasalahan terkait administrasi pertanahan di kelurahan yang berpotensi menimbulkan konflik, antara lain pendokumentasian data tanah di desa yang belum baik, pencatatan riwayat tanah yang tidak tertib, tidak jelasnya batas-batas tanah, keengganan warga untuk mengurus sertifikat karena faktor biaya dan birokrasi yang dianggap mahal dan sulit, hal-hal tersebut yang kemudian banyak memicu konflik diantaranya terbitnya

setipikat ganda, munculnya sengketa batas tanah, penyerobotan tanah, dan lain sebagainya.

## **UPAYA HUKUM UNTUK MENCiptakan PENATAAN SISTEM INFORMASI DAN ADMINISTRASI PERTANAHAN TINGKAT KELURAHAN DI KOTA CIMAHI YANG LEBIH BAIK DALAM RANGKA REFORMA AGRARIA**

Pelaksanaan tertib administrasi pertanahan merupakan tugas Kementerian Agraria dan Tata Ruang. Telah dijelaskan dalam Pasal 16 Peraturan Presiden Nomor 17 Tahun 2015 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang bahwa dalam melaksanakan tugasnya Kementerian Agraria dan Tata Ruang menyelenggarakan fungsi terkait pendaftaran tanah dan penyelenggaraan tertib administrasi pertanahan, yang meliputi pelaksanaan kebijakan; penyusunan norma, standar, prosedur, dan kriteria di bidang pengaturan, penetapan, dan pendaftaran hak tanah; pemberian bimbingan teknis dan supervisi di bidang pengaturan, penetapan, dan pendaftaran hak tanah; pelaksanaan evaluasi dan pelaporan di bidang pengaturan, penetapan, dan pendaftaran hak tanah.

Pelaksanaan tugas Kementerian Agraria dan Tata Ruang yang terkait dengan administrasi pertanahan seperti pelaksanaan koordinasi tugas, pembinaan, dan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unit organisasi di lingkungan BPN, serta pelaksanaan pengelolaan data informasi di bidang pertanahan ada pada Badan Pertanahan Nasional (BPN) demikian berdasarkan Pasal 3 Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional. Untuk menunjang pelaksanaan tugas BPN terkait tertib administrasi pertanahan telah dikeluarkan serangkaian aturan terkait Paket Reformasi Agraria, salah satunya adalah Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).

PTSL merupakan kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak bagi semua obyek pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia dalam satu wilayah desa/kelurahan, atau nama lainnya yang setingkat dengan itu, yang meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau

beberapa obyek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya (Lihat Pasal 1 angka 2 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 501). Program PTSL ini dilatarbelakangi oleh kondisi masih banyaknya tanah-tanah di Indonesia yang belum bersertifikat. Dimunculkannya program PTSL diharapkan mampu membantu BPN dalam menjalankan tugasnya dalam mengefisiensikan dan menertibkan administrasi pertanahan.

Melalui program PTSL, dilakukan serangkaian kegiatan secara sistematis dan menyeluruh terkait pengumpulan, pengelompokan, pengolahan, dan penyimpanan data PTSL, yang meliputi:

1. Dokumen data yuridis yang terdiri dari identitas pemegang hak, alas hak, berita acara yang dibuat panitia, bukti pengumuman, Berita Acara Pengesahan data fisik dan data yuridis dan surat keputusan pemberian hak;
2. Dokumen data fisik: data pengukuran dan perhitungan hasil pengukuran, gambar ukur, peta bidang tanah, dan surat ukur;
3. Daftar isian pendaftaran tanah dan hak atas tanah;
4. Buku tanah;
5. Sertifikat hak atas tanah;
6. Bukti-bukti administrasi keuangan; dan
7. Data administrasi lainnya. Penyimpanan data tersebut, dapat dilakukan dalam bentuk elektronik.

Hal tersebut sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 36 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).

Pelaksanaan PTSL akan diawali dengan tahap perencanaan oleh Kepala Kantor Pertanahan untuk menetapkan lokasi PTSL. Penetapan lokasi PTSL akan diprioritaskan pada kelurahan/desa dan atau kecamatan yang mempunyai potensi Kluster 1 (K1) yaitu bidang tanah yang data fisik dan

data yuridisnya memenuhi syarat untuk diterbitkan sertifikat hak atas tanah.

Pada tahap pengumpulan data fisik dan data yuridis yang dilakukan oleh Panitia Ajudikasi sebagai salah satu tahapan pelaksanaan PTSL diperlukan bantuan dari pihak kelurahan/desa untuk mendapatkan informasi tentang bidang-bidang tanah terkait letak, batas-batas tanah, luas tanah, pihak yang berhak, dan lain-lain terkait riwayat tanah yang belum bersertifikat.

Disisi lain, administrasi pertanahan di kelurahan/desa belum dapat menyajikan informasi data tanah, baik data fisik dan data yuridis yang akurat. Beberapa masalah terkait administrasi pertanahan di tingkat kelurahan atau desa yang perlu diperbaiki, antara lain:

1. Pendokumentasian data tanah di kelurahan/desa

Kelurahan/desa merupakan institusi yang mengelola Buku Daftar Pajak atau Buku Letter C. Untuk menyajikan informasi data tanah yang akurat maka diperlukan upaya untuk pemeliharaan data tanah terkait perubahan-perubahan data fisik dan data yuridis bidang-bidang tanah. Namun pada praktiknya untuk melaksanakan hal ini kelurahan/desa menghadapi hambatan berupa keterbatasan sumber daya untuk memelihara data tanah dan kesadaran masyarakat akan pentingnya mencatat setiap perubahan data tanah dalam administrasi negara.

Saat ini yang berwenang untuk melakukan pengelolaan administrasi pertanahan adalah Kantor ATR/BPN sedangkan yang dapat dilakukan oleh kelurahan/desa adalah pengeloaan data tanah yang ada saja. Kelurahan/desa juga tidak berwenang untuk menerbitkan Letter C baru karena sudah ada aturan hukum yang mengatur mekanisme pemungutan pajak. Namun, terkait pengelolaan data tanah di kelurahan hanya dapat dilakukan secara parsial yaitu saat ada masyarakat yang akan melakukan pendaftaran tanah ke kantor ATR/BPN saja, sedangkan untuk perubahan data tanah lainnya yang tidak dilaporkan atau tidak diketahui oleh kelurahan/desa tidak dapat dilakukan pemeliharaan data. Jika data tanah yang tercatat dalam Buku Letter C

tidak sesuai dengan fakta yuridis maka diperlukan saksi yang beritikad baik yang mengetahui faktanya secara materiil terkait riwayat tanah.

Disamping itu, pengelolaan data tanah juga perlu didukung oleh sumber daya manusia yang baik. Pada praktik ditemukan juga suatu fakta bahwa pegawai kelurahan/desa tidak melaksanakan pemeliharaan pada tanah yang diketahui telah terjadi perubahan informasi terkait data fisik dan data yuridis, sehingga riwayat tanah tidak tercatat dengan baik.

Untuk mengatasi hal ini dapat dilakukan upaya untuk menyosialisasikan kembali tugas dan fungsi kelurahan/desa terkait penataan informasi dan administrasi pertanahan, utamanya terkait peneraan catatan perubahan data tanah juga penekanan pada pelaksanaan asas-asas umum pemerintahan yang baik serta kepastian hukum. Dalam internal kelurahan/desa juga perlu diadakan petunjuk pelaksanaan dan teknis terkait pemeliharaan data tanah juga penyajian data tanah terutama bagi pihak yang memerlukan dokumen pertanahan, misalnya membuat sistem pelayanan satu pintu untuk informasi pertanahan. Tanah merupakan hal yang sangat penting bagi pihak yang merasa memiliki hak sehingga pemberian informasi/dokumen pertanahan kepada pihak-pihak yang memerlukan harus diiringi dengan ketelitian dan kehati-hatian oleh pihak kelurahan/desa.

## 2. Keengganan masyarakat untuk mengurus dokumentasi pertanahan

Pemeliharaan data dan informasi pertanahan di kelurahan/desa juga dipengaruhi oleh kesadaran masyarakat untuk mengurus dokumen pertanahan. Banyak masyarakat enggan mengurus dokumen pertanahan karena beberapa faktor, diantaranya ketidaktahuan tentang pentingnya pencatatan data tanah atau pendaftaran tanah, anggapan bahwa prosedur pengurusan yang berbelit-belit, biaya yang mahal, dan jangka waktu pengurusan yang cukup lama.

Pemerintah telah menekankan dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 bahwa untuk mencapai tujuan pendaftaran tanah harus dilaksanakan dengan menerapkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir, dan terbuka. Hal ini seharusnya selalu

diterapkan dalam setiap pemberian layanan kepada masyarakat sehingga masyarakat mau mendaftarkan tanahnya secara mandiri. Upaya untuk meningkatkan kesadaran masyarakat serta pengenalan pendaftaran tanah dan manfaatnya juga harus selalu dilakukan sebagai bentuk edukasi kepada masyarakat yang pada akhirnya diharapkan dapat mendukung program reformasi agraria.

### 3. Sinergi antar institusi terkait pendaftaran tanah

Kantor ATR/BPN merupakan institusi yang diberi kewenangan untuk melaksanakan administrasi pertanahan. Namun pada fakta di lapangan dalam pelaksanaan tugas tersebut Kantor ATR/BPN masih memerlukan dukungan dari pihak kelurahan/desa untuk memberikan informasi awal terkait bidang-bidang tanah yang belum bersertifikat. Oleh karena itu, untuk menciptakan suatu sistem administrasi pertanahan yang dapat menyajikan informasi pertanahan yang benar dan akurat diperlukan adanya suatu sinergi antara beberapa institusi yang terkait. Selain, itu perlu juga dilakukan penataan hukum pertanahan nasional untuk menciptakan suatu aturan untuk menciptakan suatu sistem administrasi pertanahan terpadu.

## **KESIMPULAN**

Reforma Agraria dimaksudkan untuk menata kembali struktur penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah yang lebih berkeadilan melalui Penataan Aset dan disertai dengan Penataan Akses untuk kemakmuran rakyat Indonesia. Salah satu yang menjadi tujuan Reforma Agraria adalah penanganan sengketa dan konflik agraria. Terkait reformasi agrarian pemerintah telah mengeluarkan serangkaian aturan dan kebijakan untuk mempercepat pendataan seruruh bidang tanah yang ada di Indonesia, salah satunya adalah program PST yang pelaksanaannya dibebankan kepada Kementerian ATR/BPN.

Pelaksanaan PTS, pada tahap pengumpulan data fisik dan data yuridis yang dilakukan oleh Panitia Ajudikasi sebagai salah satu tahapan pelaksanaan PTS diperlukan bantuan dari pihak kelurahan/desa untuk mendapatkan informasi tentang bidang-bidang tanah namun administrasi

pertanahan di kelurahan/desa belum dapat menyajikan informasi data tanah yang akurat.

Oleh karena itu, perlu dilakukan beberapa upaya hukum untuk memperbaiki penataan Sistem Informasi dan Administrasi Pertanahan Tingkat Kelurahan/Desa di Kota Cimahi yang lebih baik dalam rangka reforma agraria, antara lain:

1. Perbaikan tata administrasi pertanahan di kelurahan/desa dengan melaksanakan pemeliharaan data tanah atas bidang-bidang tanah yang mengalami perubahan data fisik dan yuridis;
2. Peningkatan kualitas sumber daya manusia di kelurahan/desa dan pemahaman tentang tujuan pemeliharaan data tanah di kelurahan/desa;
3. Penerapan sistem satu pintu dan pembentukan aturan terkait petuntuk pelaksanaan dan petunjuk teknis untuk penyajian informasi pertanahan di setiap kelurahan/desa.
4. Upaya untuk meningkatkan kesadaran masyarakat serta pengenalan pendaftaran tanah dan manfaatnya agar masyarakat dapat mendukung program reformasi agraria.
5. Sinergi antar institusi terkait pendaftaran tanah untuk menciptakan suatu sistem administrasi pertanahan terpadu.

## **DAFTAR PUSTAKA**

### **BUKU**

Bappenas, Kajian Persiapan Perubahan Sistem Pendaftaran Tanah Publikasi Positif di Indonesia, Jakarta : Direktorat Tata Ruang Dan Pertanahan Kemnetrian Perencanaan Pembangunan Nasional , Tahun 2016

Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya)*, Edisi 2007, Cetakan Ke-11, Penerbit Djambatan, Jakarta.

-----, *Hukum Agraria Indonesia (Himpunan Peraturan -peraturan Hukum Tanah)*, Edisi 2007, Cetakan Ke-18, Penerbit Djambatan, Jakarta.

-----, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional Perkembangan Pemikiran & Hasilnya Sampai Menjelang Kelahiran UUPA Tanggal 24 September 2007*, Edisi 2013 Penerbit Universitas Trisakti, Jakarta.

Murad, Rusmadi. 1997. Administrasi Pertanahan: Pelaksanaan Dalam Praktik, Bandung: Mandar Maju

Saleh, HS, Mjuh Ikhsan dan Hamzah Halim. 2009. Politik Hukum Pertanahan, Konsepsi Teoritik Menuju Artikulasi Empirik, Makassar: PuKAP

Santoso, Urip, *Hukum Agraria dan Hak-hak atas Tanah*, 2007, Kencana, Jakarta.

Silviana, Ana. 2012. Teori dan Praktek Pendaftaran Tanah, Semarang: Universitas Diponegoro Press.

Soeradji dan Nyoman Guntur, ID. 2007. "Pendaftaran Tanah", Modul, Yogyakarta: STPN Press.

Soekanto, Soerjono, Pendekatan Sosiologi Terhadap Hukum, 1988, Jakarta : Bina Aksara

## **PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN**

Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat Republik Indonesia Nomor IX/MPR/2001 Tanggal 9 Nopember 2001 Tentang Pembaruan Agraria dan Pengelolaan Sumber Daya Alam.

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Pokok Agraria.

Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2003 Tentang Kebijakan Nasional di Bidang Pertanahan.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala 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 Pendaftaran Tanah Sistematik Lengkap.