

PENGARUH CATUR TERTIB PERTANAHAN DALAM PENDAFTARAN TANAH DI KOTA SINGKAWANG

The Influence of Orderly Land Registration in Land Registration in Singkawang City

U. Nurzia

Sekolah Tinggi Ilmu Hukum Soelthan M. Tsjafoeddin Singkawang

* NurziaSTIH@yahoo.co.id

ABSTRACT

In order to provide certainty of rights and legal certainty for the community, in accordance with Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration, the government is required to register all land parcels in the territory of Indonesia, whether through systematic registration or sporadically. It is hoped that with the registration program, more and more people will be able to obtain certificates of land rights, so that in the future land administration will be better and orderly. As stated in the Order of Land Affairs, there are several things that will be realized in this program, including: orderly land law, orderly use of land, orderly maintenance and the environment and of course including orderly land administration as well. In the city of Singkawang, there has been a significant increase in the number of land parcels that have obtained certificates of land rights since the implementation of this program. Land problems that are always there, can also be eliminated or even eliminated, including disputes over the boundaries of land parcels due to unclear stakes and illegal (illegal) land tenure.

Keyword: *Orderly Land Chess, Land Registration*

ABSTRAK

Untuk memberikan kepastian hak dan kepastian hukum bagi masyarakat, sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pemerintah wajib mendaftarkan seluruh bidang tanah yang ada di wilayah Indonesia, baik melalui pendaftaran sistematis maupun secara sporadis. Diharapkan dengan adanya program pendaftaran ini, semakin banyak masyarakat yang dapat memperoleh sertifikat hak atas tanah, sehingga kedepannya administrasi pertanahan akan lebih baik dan tertib. Sebagaimana tertuang dalam Tata Tertib Pertanahan, ada beberapa hal yang akan diwujudkan dalam program ini antara lain: tertib hukum pertanahan, tertib pemanfaatan tanah, tertib pemeliharaan dan lingkungan hidup dan tentunya termasuk tertib administrasi pertanahan juga. Di Kota Singkawang,

terjadi peningkatan signifikan pada jumlah bidang tanah yang memperoleh sertifikat hak atas tanah sejak dilaksanakannya program ini. Permasalahan pertanahan yang selalu ada, juga dapat dihilangkan atau bahkan dihilangkan, termasuk sengketa batas-batas bidang tanah akibat ketidakjelasan patok dan penguasaan tanah yang tidak sah (ilegal).

Kata Kunci: Tertib Catur Tanah, Pendaftaran Tanah

I. PENDAHULUAN

Dalam penjelasan Undang Undang Pokok Agraria (UUPA) angka II butir 2 disebutkan bahwa negara bukanlah pemilik tanah, tetapi "Negara" sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat, dalam hal ini bertindak sebagai penguasa. Hal ini berkorelasi dengan ketentuan pasal 2 ayat (1) yang mengatakan: "bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang ada di dalamnya pada kekuasaan tertinggi dikuasai oleh negara". Jelas disini dikuasai bukan berarti dimiliki, Negara hanya mempunyai fungsi pengelolaan.

Fungsi pemerintah dalam hal ini adalah sebagai "regulator" yang berkewajiban mengatur semua aspek kehidupan masyarakat, baik politik, ekonomi, sosial, budaya dan hankam dengan Undang-Undang dan Peraturan Pemerintah sebagai peraturan pelaksanaannya. Tanah merupakan sarana penting untuk melaksanakan pembangunan. Kebutuhan yang mendesak akan tanah, jika tidak diimbangi dengan ketersediaan tanah yang cukup, ditambah lagi banyaknya permasalahan yang muncul dalam bidang pertanahan, kesemuanya itu berdampak pada beberapa aspek, seperti pada aspek sosial, politik dan ekonomi. Hal demikian ini lumrah terjadi di Indonesia, terutama di kota-kota yang sedang giat-giatnya melaksanakan pembangunan, tidak terkecuali di Kota Singkawang.

Pembangunan di bidang pertanahan ini ditegaskan dalam Catur Tertib Pertanahan yang diatur dengan Keputusan Presiden (Keppres) Nomor 9 Tahun 1979 sebagai turunan dari Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 dan peraturan yang lebih tinggi lagi yaitu UUPA. Pembangunan tersebut harus dilaksanakan secara konsisten dengan komitmen tinggi serta didahului oleh suatu perencanaan yang matang agar bumi, air dan ruang angkasa dapat memberikan manfaat bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat Indonesia.

Perencanaan dimaksud harus memperhatikan aspek pemerataan (landreform) dan pertumbuhan (land use) secara terpadu. Jika kedua hal itu telah dipenuhi, maka barulah di berikan hak-hak atas tanah baik untuk keperluan pribadi maupun keluarga dari pemegang hak dan selanjutnya dilakukan pendaftaran tanahnya yang tujuannya untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum atas haknya.

II. METODOLOGI PENELITIAN

Penelitian ini mempergunakan metode kualitatif/naturalistik dengan pendekatan yuridis empiris, yaitu memberikan gambaran secara kualitatif tentang program Catur Tertib Per tanahan yang merupakan kebijakan pemerintah dalam mendukung pelaksanaan tugas-tugas dan tanggung jawabnya di bidang pertanahan. Pada gilirannya dengan tujuan untuk terwujudnya tertib hukum pertanahan, tertib penggunaan tanah, tertib pemeliharaan tanah serta lingkungan hidup dan juga administrasi pertanahan. Selain itu penelitian ini juga dilakukan dengan teknik pengumpulan data berdasarkan pengamatan (observasi) lapangan dan dokumentasi.

III. HASIL DAN PEMBAHASAN

Pendaftaran dilakukan sebagai upaya untuk mencatatkan suatu peristiwa hukum agar dapat dipastikan oleh semua orang peristiwa hukum itu benar-benar ada. Dalam lapangan hukum pertanahan kata pendaftaran itu berasal dari kadaster. Beberapa ahli memberikan pengertian *kadaster* (pendaftaran) adalah sebagai berikut:

1. Soutendijk / Mulder kadaster adalah suatu badan yang membuat peta-peta dan daftar-daftar berdasarkan pengukuran dan taksiran yang memberikan gambaran mengenai uraian wilayah suatu Negara dengan semua bagian-bagian dan bidang-bidang tanah.
2. Jaarsma mengatakan *kadaster* adalah mengatakan suatu badan yang peta-peta dan daftar-daftarnya memberikan uraian tentang semua bidang tanah yang terletak dalam wilayah suatu negara.
3. Schermerhorn / Van Steenis *kadaster* adalah suatu badan pemerintahan untuk meregistrasi dan mengadministrasi status hukum dari semua benda tetap dalam daerah tertentu termasuk semua perubahan-perubahan yang terjadi pada objek tersebut.
4. C.G Van Hulls berpendapat bahwa kadaster merupakan suatu pembukuan mengenai penilaian tanah yang diselenggarakan dengan daftar-daftar dan peta-peta yang dibuat dengan mempergunakan ilmu ukur tanah.

Dari pengertian *kadaster* (pendaftaran tanah) tersebut di atas, maka unsur-unsur yang ada di dalamnya adalah :

1. Pendaftaran atau pembukuan bidang-bidang tanah yang terletak di suatu daerah / negara dalam daftar-daftar yang menguraikan mengenai letak batas-batas dan luas dari tiap-tiap bidang tanah serta hak-hak yang terdapat di atasnya dan orang-orang yang menjadi pemegang hak dari hak-hak itu;

2. Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah.¹

Daftar-daftar dan pembukuan sebagaimana dimaksud mempunyai kekuatan bukti yang membuktikan tentang subjek hukum yang terdapat di dalamnya sebagai pemegang hak yang sah secara hukum. Untuk memberikan kepastian hukum atas hak-hak yang dipunyai oleh subjek hukum atas bidang-bidang tanah telah diatur dalam UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang dimaksud dengan Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh secara terus menerus berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengelolaan, pembukuan, dan penyajiansertapemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk petadan daftar mengenai bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hal-hal tertentu yang membebaninya (Pasal 1 butir 1 PP Nomor 24 Tahun 1997)

Pendaftaran tanah pada dasarnya adalah kewajiban Pemerintah yang objek pendaftarannya adalah hak-hak sebagaimana yang telah diatur dalam UUPA dan hal-hal lain. Pasal 16 ayat (1) UUPA menetapkan hak-hak atas tanah yang dapat diberikan dan dipunyai oleh seseorang atau bersama-sama dengan orang lain serta badan hukum. Hak-hak dimaksud adalah :

Hak Milik :

- a. Hak guna usaha;
- b. Hak pakai;
- c. Hak sewa;
- d. Hak membuka tanah;
- e. Hak memungut hasil hutan;
- f. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53

Asas-asas dalam pendaftaran tanah meliputi asas sederhana, aman, terjangkau dan *mutakhir serta terbuka*. Adapun yang dimaksud asas-asas tersebut, antara lain:

- Sederhana adalah bahwa dalam pendaftaran tanah dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama hak atas tanah.
- Aman dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai dengan tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.
- Terjangkau dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bias terjangkau oleh para pihak yang memerlukan.
- Mutakhir dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan keseimbangan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus

¹ Soerodjo Irawan. 2003. Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia ,Arkola, Surabaya, hlm 23

menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi dikemudian hari. Asas ini menuntut pula dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di kantor pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan, dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat dan itulah yang berlaku pula pada asas terbuka.

Menurut Pasal 3 PP No.24 Tahun 1997 tujuan pendaftaran tanah adalah:

- Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, suatu rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
- 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.
- Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Di era informasi dan digital sekarang ini Kantor Pertanahan berada di garda terdepan dalam memelihara setiap informasi yang diperlukan tentang suatu bidang tanah, baik untuk pemerintah sendiri sehingga dapat merencanakan pembangunan negara dan juga bagi masyarakat. Informasi itu penting didalam memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan data-data bidang tanah yang tersedia, baik data fisik maupun yuridis. Informasi tersebut bersifat terbuka untuk umum. Hal tersebut tentunya berkaitan dengan keinginan terwujudnya tertib administrasi pertanahan sebagai program nasional.

Pelaksanaan pendaftaran tanah dilaksanakan guna memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan terlebih stelsel yang dianut oleh UUPA adalah stelsel negative tetapi mengandung unsur positif karena akan menghasilkan surat-surat tetapi bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Pendaftaran tanah dilakukan melalui 2 (dua) cara yaitu secara sistematis yang meliputi wilayah satu desa atau kelurahan atau sebagainya yang terutama dilakukan atas prakarsa pemerintah, dan secara sporadic yaitu pendaftaran mengenai bidang-bidang tanah atas permintaan pemegang atau penerima hak yang bersangkutan secara individual atau massal.

Pendaftaran tanah diselenggarakan untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam rangka melakukan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah atau satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.² Penyajian data tentang bidang tanah tersebut dilaksanakan oleh Kantor Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional Kabupaten/ Kota pada Seksi Tata Usaha Pendaftaran Tanah, yang dikenal sebagai daftar umum terdiri dari:

² Ibid, hlm 103

- Peta pendaftarannya itu peta yang menggambarkan bidang-bidang atau bidang-bidang tanah untuk keperluan pembukuan tanah;
- Daftar tanahnya itu dokumen dalam bentuk daftar yang memuat identitas bidang tanah dengan suatu system penomoran
- Surat ukurya itu dokumen yang memuat daftar fisik suatu bidang tanah dalam bentuk peta dan uraian yang diambil datanya dari peta daftar;
- Buku tanahnya itu dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu objek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya;

Pendaftaran tanah untuk pertama kali atau pembukuan sesuatu hak atas tanah berguna supaya kita bisa menentukan secara memuaskan siapa yang berhak atas suatu tanah serta batas-batas dari tanah itu. Pendaftaran diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 5. Pendaftaran tanah memberikan kepastian hukum bagi para pemegang hak atas tanah juga diatur dalam pasal 6 ayat (1) yang berbunyi, yaitu : “Dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam pasal 5 tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh kantor pertanahan, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh peraturan pemerintah ini atau perundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada pejabat lain”.

Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

Masih belum lengkapnya data fisik maupun data yuridis mengenai bidang-bidang tanah yang sebenarnya telah dikuasai pemegang haknya dengan baik dan benar di kantor Pertanahan, menunjukkan bahwa belum sepenuhnya tertib administrasi di bidang pertanahan dapat diwujudkan. Disamping itu pentingnya pemeliharaan data pendaftaran tanah jika terjadi perubahan pada data fisik dan atau data yuridis dari objek pendaftaran tanah yang telah terdaftar. Pemegang hak bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan tersebut kepada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat dan dicatat dalam buku tanah.

Kebijakan pembangunan dalam kelembagaan pertanahan diarahkan pada terwujudnya sistem pengelolaan pertanahan yang terpadu, serasi, efektif dan efisien yang menciptakan tertib hukum pertanahan, tertib administrasi, tertib penggunaan tanah dan tertib penggunaan tanah dan lingkungan. Hal ini masih merupakan tantangan terutama dalam peningkatan pelayanan di bidang pertanahan untuk menuju pelayanan yang murah, mudah dan cepat dan diharapkan masyarakat termotivasi untuk mendaftarkan tanahnya.

Guna mewujudkan Catur Tata Tertib Pertanahan, UUPA mewajibkan kepada pemerintah untuk mengadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia. Dalam pasal 19 Ayat (1) UUPA dinyatakan bahwa : “Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”.

Menurut Bahtiar Efendi dalam bukunya yang berjudul “Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksananya diciptakan untuk mewujudkan jaminan kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah di seluruh wilayah Indonesia. Jika dihubungkan dengan usaha-usaha pemerintah dalam rangka penataan kembali, penggunaan, penguasaan, dan pemilikan tanah, maka pendaftaran hak atas tanah merupakan sarana penting untuk mewujudkan kepastian hukum hak atas tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia dan sekaligus turut serta dalam penataan kembali penggunaan, penguasaan dan pemilik tanah”.³

Catur tertib pertanahan yang dicanangkan pemerintah tersebut merupakan tugas yang tidak dapat dilaksanakan oleh Badan Pertanahan Nasional sendiri, tetapi merupakan tugas dan fungsi lintas departemen. Dari keempat tertib pertanahan tersebut, salah satu sasaran yang cukup penting adalah menyangkut administrasi pertanahan. Untuk kegiatan tersebut Badan Pertanahan Nasional merupakan pelaku utama untuk tercapainya tertib administrasi pertanahan.

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, yang kemudian disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Lembaran Negara No. 59 tahun 1997 sebagai manifestasi perintah dari pasal 19 UUPA yang berbunyi sebagai berikut:

1. Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
2. Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 pasal ini meliputi;
 - a. Pengukuran, perpetaan dan pembukaan tanah;
 - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan perlihatkan hak-hak tersebut;
 - c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
3. Pendaftaran tanah yang diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.
4. Dalam Peraturan Pemerintah biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran dimaksud dalam ayat 1 diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Nampak jelas bahwa Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 telah memperkaya ketentuan Pasal 19 UUPA, antara lain:

- a. Bahwa dengan diterbitkannya sertifikat hak atas tanah, maka kepada pemiliknya diberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum.
- b. Di zaman informasi ini maka Kantor Pertanahan harus menjaga dengan baik setiap informasi yang diperlukan untuk sesuatu bidang tanah, baik untuk Pemerintah sendiri maupun bagi masyarakat. Informasi ini bersifat terbuka untuk umum artinya informasi apa saja yang diperlukan terkait bidang tanah dan bangunan

³ Ismi Ida Irawati.2009.Catur Tertib Pertanahan,Tesis,hlm 5-6

- c. Untuk itulah diperlukannya tertib pertanahan dijadikan sebagai suatu hal wajar.⁴

Pendaftaran tanah adalah sebuah kebijakan publik yang merupakan program pemrintah untuk mencapai terwujudnya beberapa hal, yaitu : catur tertib pertanahan, agar dapat menjamin kepastian hukum dan penerbitan sertifikat sebagai bukti hak atas sebidang tanah.

Catur Tertib Pertanahan

Pelaksanaan dan Penyelenggaraan pendaftaran tanah merupakan bagian dari catur tertib pertanahan. Catur tertib pertanahan merupakan landasan pokok kebijaksanaan pemerintah di bidang pertanahan yang dimaksud untuk menata kembali penguasaan, pemilikan, dan penggunaan tanah, sehingga akan tercipta suasana yang menjamin terlaksananya pembangunan baik yang ditangani pemerintah maupun swasta.

Rusmadi Murad menyebutkan bahwa tujuan catur tertib pertanahan adalah untuk meningkatkan jaminan kepastian hukum hak-hak atas tanah, kelancaran pelayanan, di bidang pertanahan yang tepat, murah, dan cepat serta terjangkau oleh segenap lapisan masyarakat. Selain itu, meningkatkan daya dan hasil guna tanah agar selalu bermanfaat bagi kehidupan kita dan meningkatkan kualitas lingkungan hidup dengan tidak meninggalkan usaha-usaha kelestarian sumber daya alam, mencegah pemborosan, sadar, bertanggung jawab dan cinta lingkungan.

Ida Irawati Ismy dalam tesisnya mengutip dari Widodo, Isi Catur Tertib Pertanahan sebagai landasan tersebut adalah :

1. Tertib Hukum Pertanahan

Upaya untuk menumbuhkan kepastian hukum pertanahan sebagai perlindungan ter hadap hak-hak atas tanah dan penggunaannya, agar terdapat ketenteraman masyarakat dan mendorong gairah pembangunan. Tertib hukum pertanahan merupakan kondisi dimana tersedianya perangkat peraturan perundang-undangan yang dilaksanakan secara efektif agar semua pihak yang menguasai dan menggunakan tanah mempunyai hubungan hukum yang sah dengan tanah yang bersangkutan.

Pertanahan yang tertib secara hukum mempunyai indikator, sebagai berikut :

- a. Semua penguasaan dan peralihan tanah berlandaskan UUPA dan peraturan pelaksanaannya.
- b. Tidak terdapatnya sengketa tanah.
- c. Tidak terdapatnya penguasaan tanah melampaui batas.
- d. Tidak terdapat tanah absentee pada tanah pertanian.

⁴ Parlindungan.A.P.2009.Pendaftaran Tanah di Indonesia, Berdasarkan PP Nomor 24 Thn 1997 dilengkapi dengan Peraturan PPAT, Bandar Maju, Bandung, hlm 20

2. Tertib Administrasi Pertanahan

Upaya memperlancar usaha masyarakat yang menyangkut tanah terutama untuk yang sedang melaksanakan pembangunan dan memerlukan sumber informasi bagi yang memerlukan tanah sebagai sumber daya, uang, dan modal. Dengan demikian menciptakan suasana pelayanan di bidang pertanahan agar lancar, tertib, murah, cepat dan tidak berbelit-belit dengan berdasarkan pelayanan umum yang adil dan merata.

Tertib administrasi Pertanahan sebagai suatu kondisi pertanahan yang secara administrasi dapat menunjang kelancaran pembangunan. Dari sudut pemilik tanah hal tersebut dapat dilihat, dengan indikator :

- a. Pemilik tanah menguasai tanah dengan alat bukti yang benar,
- b. Pemilik tanah mau mengurus hak atas tanahnya langsung (mengurus sendiri),
- c. Pemilik tanah merasakan pengurusan hak atas tanah mudah, cepat dan murah,
- d. Pemilik tanah menyimpan alat bukti tanahnya dengan baik.

Ali Achmad Chomzah menyebutkan:” Tertib Administrasi Pertanahan merupakan keadaan dimana untuk setiap bidang telah tersedia aspek-aspek ukuran fisik, penguasaan penggunaan, jenis hak dan kepastian hukumnya yang dikelola dalam sistem informasi pertanahan lengkap. Selain hal tersebut terdapat mekanisme prosedur. Tatakerja pelayanan di bidang pertanahan yang sederhana, cepat dan massal yang dilaksanakan secara tertib dan konsisten.”⁵

Dalam buku Pendaftaran Tanah di Indonesia A.P.Parlindungan menyebutkan : “ Tertib Administrasi berarti bahwa seluruh berkas-berkas dari Kantor Pertanahan tersebut harus sudah tersimpan dengan baik, dan teratur sehingga sangat mudah sekali jika akan mencari suatu data yang diperlukan, terbukti dari adanya sejumlah buku-buku yang tersedia dan menunjang pendaftaran tanah tersebut”.⁶

Pengertian Administrasi Pertanahan ada beberapa macam, salah satu pengertian tersebut adalah yang disitir oleh BAPPENAS dan BPN dalam laporan akhir Proyek Administrasi Pertanahan, yaitu “Land Administration is the management of the land tenure style”. Kemudian menurut Land Administration Guideline yang dikeluarkan PBB, adalah : “Land Administration is the processes of recording and disseminating information about the ownership, value and use of land and its associated resources”.

Terlepas dari beragamnya pengertian tentang administrasi pertanahan, yang perlu di capai dalam pelaksanaan administrasi adalah terwujudnya tertib administrasi pertanahan, yaitu :

- a. Setiap bidang tanah telah tersedia catatan mengenai data fisik dan yuridis, penguasaan, penggunaan, nilai tanah, jenis tanah dan jenis hak yang dikelola dalam sistem informasi pertanahan yang lengkap.

⁵ Chomzah, Ali Achmad *Hukum Agraria (Pertanahan) Indonesia, Hukum Pertanahan dan Ke-PPAT an, Jilid 2*. Prestasi Pustaka, Jakarta hal.32

⁶ Perlindungan op.cit, hlm 79

- b. Terdapat mekanisme prosedur/tatacara pelayanan di bidang pertanahan yang sederhana, cepat dan murah, namun menjamin kepastian hukum yang dilaksanakan secara tertib dan konsekuen.

Penyimpanan warkah yang berkaitan dengan pemberian hak dan pensertipikatan tanah telah dilakukan secara tertib, beraturan dan terjamin keamanannya.

3. Tertib Penggunaan Tanah

Tertib penggunaan tanah merupakan kondisi dimana :

- a. Tanah telah digunakan secara optimal, serasi dan seimbang sesuai dengan potensinya, guna berbagi kegiatan kehidupan dan penghidupan yang diperlukan untuk menunjang terwujudnya tujuan nasional.
- b. Tidak terdapat benturan kepentingan antar sektor dalam peruntukan penggunaan tanah dan perubahan penggunaan tanah dari pertanian ke non pertanian harus melalui izin.

Sesuai dengan harapan penggunaan tanah tersebut di atas, menurut Lutfi Nasution dalam Forum Raker Gubernur se Indonesia menegaskan, “ berkenaan dengan tanggung jawab pemerintah, sesuai ketentuan Pasal 14 UUPA bahwa tugas pemerintah adalah menyusun rencana umum persediaan, peruntukkan, penggunaan bumi, air, dan ruang angkasa.”

Oleh karena itu terhadap pelaksanaan Undang-Undang No.24 Tahun 1992 tentang Tata Ruang, dalam rangka pemberian aspek tata guna tanah, baik dalam pemberian izin lokasi maupun dalam proses pemberian hak atas tanah, harus disesuaikan dengan rencana tata ruang, dan aspek lingkungan hidup agar pemanfaatannya tidak mengakibatkan terjadinya kerusakan tanah dan sumber daya alam lainnya.

Dalam upaya fungsi tanah dapat benar-benar bermanfaat untuk kemakmuran rakyat, beberapa langkah strategis telah ditempuh oleh pemerintah, antara lain berupa penertiban dan pendayagunaan tanah terlantar. Kebijakan ini didasarkan pada Peraturan Pemerintah No.36 Tahun 1998 yang intinya menitikberatkan pada fungsi sosial hak atas tanah harus terwujud dengan baik. Setiap orang, badan hukum, atau instansi yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah wajib menggunakan tanahnya, memelihara serta mencegah terjadinya kerusakan, sehingga sumberdaya tanah lebih dapat berdaya guna dan berhasil guna serta bermanfaat bagi kesejahteraan rakyat.

Di samping itu pelaksanaan pembangunan hendaknya didasari oleh kaedah kelestarian lingkungan, yakni agar setiap jengkal tanah dipergunakan se-efisien mungkin dengan memperhatikan azas lestari, optimal, serasi dan seimbang untuk berbagi keperluan

4. Tertib Pemeliharaan dan Lingkungan Hidup

Ali Achmad Chomzah menyebutkan Tertib Pemeliharaan dan Lingkungan Hidup, adalah keadaan di mana penanganan bidang pertanahan telah dapat menunjang keles tarian hidup dan terwujudnya pembangunan berkelanjutan bernuansa lingkungan. Se mua pihak yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah melaksanakan kewajiban sehubungan dengan pemeliharaan tanah tersebut. (Yulianti; 2008; 34)

Pemeliharaan Tanah dan Lingkungan Hidup merupakan upaya untuk menghindari kerusakan tanah, memelihara kesuburan tanah dan air secara fisik, kimia dan biologis menjaga kualitas sumber daya alam, pencegahan pencemaran tanah yang dapat menu runkan kualitas tanah dan mencegah terjadinya pencemaran dan perusakan lingkungan hidup yang berasal dari polutan baik padat, cair maupun gas sebagai akibat kegiatan alam (act of God) atau tingkah laku manusia.

Pengaruh Catur Tertib Pertanahan dalam Pendaftaran Tanah

Catur tertib Pertanahan merupakan kebijakan di bidang pertanahan yang menjadi landasan dan sasaran untuk mengadakan penataan,memperdalam penataan kembali, pengunaan dan pemilikan tanah serta program-program khusus di bidang Agraria untuk menunjang usaha meningkatkan kemampuan petani–petani yang tidak bertanah atau mempunyai tanah yang sangat sempit.

Pengaruh Catur tertib Pertanahan dalam usaha pendaftaran tanah terasa lebih me nekankan pada usaha untuk menertibkan administrasi pertanahan. Apalagi pada era pemba ngunan sekarang ini, sasaran utamanya adalah bidang pertanahan. Menurut AP Parlindungan tertib administrasi berarti : “ bahwa seluruh berkas-berkas dari Kantor Pertanahan sudah ha rus tersimpan dengan baik dan teratur sehingga sangat mudah sekali jika akan mencari se suatu data yang diperlukan, terbukti dengan adanya sejumlah buku-buku yang tersedia da lam menunjang pendaftaran tanah tersebut”⁷.

Peraturan perundang-undangan mengatur sedemikian rupa mengenai peralihan hak atas tanah sehingga pencatatan administrasi pertanahan selalu up to date.Hal ini tentu nya dilaksanakan dalam rangka mewujudkan tertib hukum pertanahan, tertib administrasi pertanahan dan tertib penggunaan tanah untuk memperkecil kemungkinan penguasaan ta nah secara ilegal. Selain itu dalam tahapan pengerjaan administrasi pertanahannya ada pro ses judikasi yakni suatu proses yang menentukan status hukum dari suatu bidang tanah dan orang yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah tersebut serta bagaimana hubungan hukumnya.

Pengaruh Catur Tertib Pertanahan terhadap pendaftaran tanah memiliki hubung an yang sangat erat, yakni pemerintah dan masyarakat dapat dengan mudah mempero leh informasi tentang data fisik dan data yuridis suatu bidang tanah di Kantor Pertanah an Kabupaten/Kota apabila ingin mengadakan suatu perbuatan hukum yang terkait ta nah dan satuan rumah susun yang terdaftar.

⁷ Ibid,

Dalam mewujudkan tertib administrasi pertanahan diselenggarakan pendaftaran tanah yang bersifat Rechts Cadaster. Tertib pertanahan akan banyak memberikan manfaat bagi para pihak yang berkepentingan, yakni :

1. Manfaat bagi pemegang hak atas tanah ;
 - a. Memberi rasa aman.
 - b. Dapat mengetahui data fisik dan data yuridis tanah dengan jelas.
 - c. Lebih mudah dalam peralihan hak
 - d. Harga tanah meningkat
 - e. Dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan
 - f. Mencegah kekeliruan dalam penetapan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).
2. Manfaat bagi Pemerintah ;
 - a. Terwujudnya tertib administrasi pertanahan sebagai salah satu program Catur Tertib Pertanahan.
 - b. Memperlancar kegiatan Pemerintah yang berkaitan dengan tanah dalam pembangunan.
 - c. Mengurangi sengketa tanah dan penguasaan tanah secara liar.
3. Manfaat bagi kreditur.

Kreditur dapat dengan mudah mengakses informasi mengenai data fisik dan data yuridis tanah yang akan menjadi objek perbuatan hukum.

IV. KESIMPULAN DAN SARAN

Dengan dilaksanakannya catur tertib pertanahan, diharapkan akan mampu membawa peningkatan cukup signifikan bagi jumlah anggota masyarakat yang sadar betapa pentingnya mendaftarkan tanah mereka guna memperoleh sertifikat hak atas tanah. Meskipun sekarang ini masih banyak kendala yang dihadapi, antara lain :

- Keterbatasan pengetahuan masyarakat akan pentingnya sertifikat sebagai alat bukti yang dapat memberikan perlindungan hukum dan jaminan hak bagi pemilikinya
- Keengganan masyarakat untuk melakukan pendaftaran tanah secara Sporadis, disebabkan biaya yang mahal.
- Adanya sengketa tanah karena tidak jelasnya patok tanda batas suatu bidang tanah dengan tetangga yang tanahnya berbatasan.
- Sosialisasi dari Kantor Pertanahan mengenai Catur Tertib Pertanahan terutama Administrasi pertanahan juga belum maksimal.

Kantor Pertanahan Nasional Kota Singkawang sudah mengajukan usulan penambahan personil khususnya tenaga teknis ke Kantor Pertanahan Wilayah Provinsi Kalimantan Barat dalam rangka mewujudkan Catur Tertib Pertanahan. Selain itu pengajuan usulan pendaftaran tanah prioritas bagi masyarakat yang kurang mampu dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) melalui Program Nasional Agraria (PRONA).

V. DAFTAR PUSTAKA

- Adrian Sutedi.2011, *Sertifikat Hak Atas Tanah*,Sinar Grafika,Jakarta.
- Ali Achmad Chomzah.2008.*Hukum Agraria (Pertanahan) Indonesia, Hukum Pertanahan dan Ke- PPAT an, Jilid 2*.Prestasi Pustaka,Jakarta.
- A.P.Parlindungan.2009. *Pendaftaran Tanah di Indonesia ,Berdasarkan PP Nomor 24 Thn 1997 Dilengkapi dengan Peraturan Jabatan PPAT*,Cet 1.Bandar Maju,Bandung.
- Irawan Soerodjo,2003,*Kepastian Hukum Hak Atas di Indonesia*,Arkola,Surabaya.
- Ismi Ida Irawati.2009, *Isi Catur Tertib Pertanahan*.Tesis.
- S. Nasution.2003. *Metode Penelitian Kualitatif/Naturalistik*. Tarsito.Bandung
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Undang-Undang PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
- Keputusan Presiden Nomor 9 Tahun 1979 Tentang Catur Tertib Pertanahan.