



# CAKRAWALA HUKUM

MAJALAH ILMIAH FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS WIJAYA KUSUMA

Volume 24 Issue 1, Maret 2022

P-ISSN : 1411-2191

E-ISSN : 2723-0856

This work is licensed under a Creative Commons Attribution 4.0 International License

## Pelaksanaan Sistem Pendaftaran Tanah Secara Online Di Kantor Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Banyumas

Ferryani Krisnawati, Prosawita Ririh Kusumasari

Faculty of Law, Universitas Wijayakusuma, Indonesia

### ARTICLE INFO

#### Article History:

- Submitted: 5/2/2022
- Accepted: 27/2/2022
- Published: 10/3/2022

#### How to cite:

Krisnawati, F;  
Kusumasari, PR., (2022),  
*Pelaksanaan Sistem  
Pendaftaran Tanah  
Secara Online Di Kantor  
Agraria Dan Tata  
Ruang/Badan  
Pertanahan Nasional  
Kabupaten Banyumas*  
, *Cakrawala Hukum*, 24  
(1), 38-49

### ABSTRACT

Implementation of Online Land Registration Deed Created by PPAT At Land Office of Banyumas Regency And Its Solution. Along with the development of the era and progress of information and communication technology where the law related equipment of land registration has not set the registration of land electronically which entry data implemented by PPAT. Public service innovation in the framework of bureaucratic reform and for the general welfare of the head of the National Land Agency of the Republic of Indonesia (BPN) in accordance with its authority to issue a policy related to the application service of Mandiri Deed Land Registration (PERMATA). PERMATA is a way of registering the land deed including its electronic file to reduce the queue level at the counter. The purpose of this study is the implementation of PERMATA with the problems (constraints) and the solution efforts. The research method used in this research is empirical juridical. The findings in this study, PERMATA is a discretion policy that is technical, kaedah law permissibility is not imperative. However, online applications that are data entry implemented by PPAT must include physical data (non paperless). If there is any mistake in inputting data can be done rectification by re-apply or registration manually. Constraint factors include law and non-law. Solutions by applying the Good Governance Principles (AUPB) to the land office, coordination and good commitment in the implementation of PERMATA services from all stakeholders (government, land office and PPAT). To be able to provide legal certainty, it is necessary to amend the fundamental laws and regulations and regulation of land registration system in Indonesia electronically. For the legislators need to be synchronized between existing regulations so as to support the implementation of law related to land registration online.

**Keywords:** Implementation, registration of land certificate online, PPAT

**Abstrak.** Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Secara Online Akta Yang Dibuat Oleh PPAT Di Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas Dan Solusinya. Seiring perkembangan jaman dan kemajuan teknologi informasi dan komunikasi dimana perangkat hukum terkait pendaftaran tanah belum mengatur pendaftaran tanah secara elektronik yang entry data dilaksanakan oleh PPAT. Inovasi pelayanan publik dalam rangka reformasi birokrasi dan demi kesejahteraan umum kepala Badan Pertanahan

Nasional Republik Indonesia (BPN) sesuai kewenangannya mengeluarkan kebijakan terkait layanan aplikasi Pendaftaran Mandiri Akta Tanah (PERMATA). PERMATA merupakan cara pendaftaran akta tanah termasuk kelengkapan berkasnya secara elektronik guna mengurangi tingkat antrian di loket. Tujuan penelitian ini adalah pelaksanaan PERMATA dengan permasalahan (kendala) dan upaya solusinya. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis empiris. Hasil temuan dalam penelitian ini, PERMATA adalah suatu kebijakan diskresi yang bersifat teknis, kaedah hukumnya kebolehan saja bukan imperatif. Namun aplikasi online yang entry data dilaksanakan oleh PPAT tetap wajib sertakan data fisik (non paperless). Apabila ada kekeliruan dalam menginput data dapat dilakukan pembetulan dengan mengaplikasi ulang naupun pendaftaran secara manual. Faktor-faktor kendala meliputi hukum dan non hukum. Solusi dengan menerapkan Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AUPB) terhadap kantor pertanahan, koordinasi dan komitmen yang baik dalam pelaksanaan layanan PERMATA dari segenap stake holder (pemerintah, kantor pertanahan dan PPAT). Untuk dapat memberikan kepastian hukum perlu diadakan perubahan peraturan perundang-undangan yang mendasar dan pengaturan sistem pendaftaran tanah di Indonesia secara elektronik. Bagi pembentuk Undang-Undang perlu diadakan sinkronisasi antar peraturan yang ada sehingga mampu menunjang pelaksanaan hukum terkait pendaftaran tanah secara online.

**Kata Kunci** :Pelaksanaan, pendaftaran akta tanah secara online, PPAT

Copyright © 2019 Cakrawala Hukum. All rights reserved.

## I. Pendahuluan

Tanah merupakan sumber daya alam yang penting untuk kelangsungan hidup umat manusia, hubungan manusia dengan tanah bukan hanya sekedar tempat hidup, tetapi lebih dari itu tanah merupakan tempat dimana manusia hidup dan berkembang, tanah menjadi sumber bagi segala kepentingan hidup manusia. Demikian pula dalam pelaksanaan pembangunan nasional yang bertitik berat pada pembangunan ekonomi dan tercapainya masyarakat adil makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945, tanah memiliki peran yang sangat penting.

Begitu pentingnya tanah bagi kehidupan manusia sehingga tidak mengherankan apabila setiap manusia ingin memiliki atau menguasainya yang berakibat timbulnya masalah-masalah pertanahan yang kerap kali dapat menimbulkan perselisihan. Oleh karenanya setiap pemilik hak atas tanah haruslah melakukan pencacatan hak atau pendaftaran tanah sebagaimana telah diwajibkan oleh hukum pertanahan yang berlaku di Indonesia<sup>1</sup>.

Pendaftaran atas bidang tanah dilakukan agar mendapatkan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah maupun pihak lain yang berkepentingan dengan tanah. Dengan telah melakukan pendaftaran dan mendapatkan sertifikat, pemegang hak atas tanah memiliki bukti yang kuat atas tanah tersebut. Diadakannya pendaftaran tanah akan membawa akibat hukum yaitu diberikannya surat tanda bukti hak atas tanah yang lazim disebut sebagai sertifikat tanah kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Sertifikat 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.

<sup>1</sup> K. Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah* (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1979), hlm. 63.

Pendaftaran tanah secara sporadik atau perorangan merupakan kegiatan pendaftaran tanah mengenai bidang-bidang tanah atas permintaan pihak yang berkepentingan atau atas permintaan individu masyarakat pemilik tanah. Pendaftaran tanah secara sporadik ini atas inisiatif masing-masing pemilik tanah. Oleh karenanya pemilik tanah harus mengurus serta membiayai seluruh pendaftaran tanah yang diajukannya. Itulah sebabnya pendaftaran tanah sporadik biaya yang harus dikeluarkan relative lebih tinggi, disamping itu tentu saja waktu yang dibutuhkan untuk penyelesaian lebih lama<sup>2</sup>.

Seiring perkembangan jaman dan kemajuan teknologi informasi dan komunikasi dimana perangkat hukum terkait pendaftaran tanah belum mengatur pendaftaran tanah secara elektronik yang *entry* data dilaksanakan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Inovasi pelayanan publik dalam rangka reformasi birokrasi dan demi kesejahteraan umum kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPN) sesuai kewenangannya mengeluarkan kebijakan terkait layanan aplikasi Pendaftaran Mandiri Akta Tanah (Permata), Permata merupakan cara pendaftaran akta tanah termasuk kelengkapan berkasnya secara elektronik guna mengurangi tingkat antrian di loket.

Itulah sebabnya pendaftaran tanah secara online lebih diutamakan sebab melalui cara ini akan mempercepat tercapainya pendaftaran tanah secara nasional, serta adanya kepastian hukum menyangkut status kepemilikan tanah oleh Pemerintah.

Pendaftaran tanah secara online sebagaimana diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Nomor 1 tahun 2010, merupakan program nasional, yang diselenggarakan diseluruh wilayah Indonesia termasuk wilayah Kabupaten Banyumas.

Pelaksanaan pendaftaran tanah secara online di Kabupaten Banyumas baru mulai dilaksanakan pada awal Juli 2016 dikarenakan uji coba pada tahun sebelumnya masih banyak mengalami kendala pada sistem informasi di BPN.

Berdasarkan uraian tersebut diatas penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul "Pelaksanaan Sistem Pendaftaran Tanah Secara Online di Kantor Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Banyumas"

Berdasarkan uraian di atas, maka dapat dikemukakan rumusan masalah sebagai berikut: Bagaimanakah pelaksanaan sistem pendaftaran tanah secara online di Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Banyumas ?

## **II. Metode Penelitian**

### **1. Metode Pendekatan**

Penelitian ini memahami tinjauan yuridis normatif terhadap pelaksanaan sistem online di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Banyumas dan diharapkan dapat memberikan pemahaman terhadap masyarakat dalam proses pembuatan sertipikat.

### **2. Spesifikasi Penelitian**

Penelitian yang dilakukan bersifat deskriptif analitis yaitu menggambarkan kenyataan tentang keadaan yang sebenarnya mengenai proses pelaksanaan pembuatan sertipikat yang sedang berlangsung di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Banyumas.

### **3. Materi Penelitian**

Materi penelitian adalah di bidang hukum Agraria dengan mengkaji Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 dan PP Nomor 27 tahun 1997.

### **4. Lokasi Penelitian**

Terhadap bahan hukum sekunder maupun primer dalam penelitian ini akan diambil di tempat :

- a. Perpustakaan Daerah Kabupaten Banyumas

---

<sup>2</sup> Bachtiar Effendi, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-Peraturan Pelaksanaannya* (Bandung: Alumni, 1981), hlm.12.

- b. Perpustakaan Universitas Wijayakusuma Purwokerto
  - c. Kantor Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Banyumas
  - d. Kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Rudhy F. Dewanto SH.,MKn.
5. Sumber Data  
Data dari penelitian ini adalah sumber data sekunder berupa Peraturan Perundang-undangan serta dokumen-dokumen pelaksanaan Pendaftaran Tanah secara online. Selain itu untuk kepentingan studi yang mendalam diperlukan juga bahan-bahan hukum berupa literatur yang ada relevansinya dengan penelitian.
6. Metode Pengumpulan Data  
Data sekunder, yaitu data yang telah diperoleh berupa peraturan perundang-undangan, serta dokumen-dokumen yang ada relevansinya dengan penelitian dicatat dan dikelompokkan sesuai dengan kualifikasinya.
7. Metode Penyajian Data  
Data yang diperoleh disajikan dalam bentuk uraian yang dikelompokkan berdasarkan kualifikasi data, kemudian disusun secara sistematis.
8. Metode Analisis Data  
Analisis data kualitatif sebagai cara penjabaran data berdasarkan hasil temuan lapangan dan studi kepustakaan, data yang diperoleh tersebut dibentuk dalam bentuk penyusunan data kemudian dilakukan pengolahan data dan seterusnya diambil kesimpulan untuk digunakan menjawab pokok permasalahan penelitian ini<sup>3</sup>.

### **III. Hasil dan Pembahasan**

#### **1. Gambaran Umum BPN Kabupaten Banyumas.**

Sesuai Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2015 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang, Kementerian Agraria dan Tata Ruang (ATR) mempunyai tugas menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan dan tata ruang untuk membantu Presiden dalam menyelenggarakan pemerintahan negara. Dalam melaksanakan tugasnya, Kementerian ATR menyelenggarakan fungsi:

1. perumusan, penetapan, dan pelaksanaan kebijakan di bidang tata ruang, infrastruktur keagrariaan/pertanahan, hubungan hukum keagrariaan/pertanahan, penataan agraria/pertanahan, pengadaan tanah, pengendalian pemanfaatan ruang dan penguasaan tanah, serta penanganan masalah agraria/pertanahan, pemanfaatan ruang, dan tanah;
2. koordinasi pelaksanaan tugas, pembinaan dan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unsur organisasi di lingkungan Kementerian Agraria dan Tata Ruang;
3. pengelolaan barang milik/kekayaan negara yang menjadi tanggung jawab Kementerian Agraria dan Tata Ruang;
4. pengawasan atas pelaksanaan tugas di lingkungan Kementerian Agraria dan Tata Ruang;
5. pelaksanaan bimbingan teknis dan supervisi atas pelaksanaan urusan Kementerian Agraria dan Tata Ruang di daerah; dan
6. pelaksanaan dukungan yang bersifat substantif kepada seluruh unsur organisasi di lingkungan Kementerian Agraria dan Tata Ruang.

Kementerian Agraria dan Tata Ruang terdiri atas:

1. Sekretariat Jenderal;
2. Direktorat Jenderal Tata Ruang;
3. Direktorat Jenderal Infrastruktur Keagrariaan;
4. Direktorat Jenderal Hubungan Hukum Keagrariaan;
5. Direktorat Jenderal Penataan Agraria;

---

<sup>3</sup> H.B Soetopo, Pengantar Penelitian Kuantitatif, Surakarta: UNS Press, 1988, Hlm. 34.

6. Direktorat Jenderal Pengadaan Tanah;
7. Direktorat Jenderal Pengendalian Pemanfaatan Ruang dan Penguasaan Tanah;
8. Direktorat Jenderal Penanganan Masalah Agraria, Pemanfaatan Ruang dan Tanah;
9. Inspektorat Jenderal;
10. Staf Ahli Bidang Landreform dan Hak Masyarakat atas Tanah;
11. Staf Ahli Bidang Masyarakat Adat dan Kemasyarakatan; dan
12. Staf Ahli Bidang Ekonomi Pertanahan.

Upaya untuk meningkatkan pelayanan kepada masyarakat di bidang pertanahan sesuai dengan Instruksi Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 tahun 1998 tentang peningkatan efisiensi dan kualitas pelayanan masyarakat dibidang pertanahan, maka Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi diberikan tugas untuk memberikan arahan dan bimbingan petunjuk kerja yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan/Kota dalam upaya meningkatkan kualitas pelayanan pertanahan yang meliputi :

1. Tertib administrasi
2. Ketersediaan dan kejelasan fungsi loket;
3. Kejelasan prosedur pelayanan;
4. Kejelasan dan kelengkapan persyaratan;
5. Kepastian biaya;
6. Kepastian waktu;
7. Pemberian pelayanan informasi;
8. Penataan ruang kerja yang efisien dan efektif sesuai dengan mekanisme kerja.

## **2. Tugas dan Fungsi BPN Banyumas**

Sedangkan sesuai Sesuai Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional, BPN mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Dalam melaksanakan tugasnya, BPN menyelenggarakan fungsi:

1. penyusunan dan penetapan kebijakan di bidang pertanahan;
  2. perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang survei, pengukuran, dan pemetaan;
  3. perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang penetapan hak tanah, pendaftaran tanah, dan pemberdayaan masyarakat;
  4. perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengaturan, penataan dan pengendalian kebijakan pertanahan;
  5. perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengadaan tanah;
  6. perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengendalian dan penanganan sengketa dan perkara pertanahan;
  7. pengawasan atas pelaksanaan tugas di lingkungan BPN;
  8. pelaksanaan koordinasi tugas, pembinaan, dan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unit organisasi di lingkungan BPN;
  9. pelaksanaan pengelolaan data informasi lahan pertanian pangan berkelanjutan dan informasi di bidang pertanahan;
  10. pelaksanaan penelitian dan pengembangan di bidang pertanahan; dan
  11. pelaksanaan pengembangan sumber daya manusia di bidang pertanahan.
- a. Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah
    - 1). Tugas  
Merumuskan dan melaksanakan kebijakan dibidang penetapan hak tanah dan pendaftaran tanah.
    - 2). Fungsi
      - a). Perumusan kebijakan teknis dibidang hak tanah dan pendaftaran tanah;

- b). Pelaksanaan pengaturan dan penetapan hak-hak atas tanah;
- c). Inventarisasi dan penyiapan administrasi atas tanah yang dikuasai dan/ atau milik negara/ daerah;
- d). Pelaksanaan pengadaan tanah untuk keperluan pemerintah, pemerintah daerah, organisasi social, keagamaan dan kepentingan umum lainnya;
- e). Penetapan batas, pengukuran dan perpetaan bidang tanah serta pembukuan tanah;
- f). Pembinaan teknis Pejabat Pembuat Akta Tanah, Surveyor Berlisensi dan Lembaga Penilai Tanah;

Untuk menyelenggarakan tugas dan fungsi BPN di daerah, dibentuk Kantor Wilayah BPN di provinsi dan Kantor Pertanahan di kabupaten/kota.

Dengan adanya tugas diatas, diharapkan Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dalam pemberian pelayanan pertanahan kepada masyarakat dapat ditingkatkan kualitasnya, mengingat Badan Pertanahan Nasional merupakan instansi pelayanan, guna meningkatkan pelayanan lebih baik kegiatan pengurusan hak-hak atas tanah, pendaftaran tanah serta penerbitan dan pemberian sertifikat tanah akan diusahakan atau disederhanakan dan ditingkatkan pelayanannya, dengan tidak meninggalkan peraturan perundang-undangan yang ada, sehingga dapat menjamin kepastian hukum terhadap setiap penguasaan tanah<sup>4</sup>.

### 3. Prosedur Administrasi BPN Input data Online

Pelayanan publik dapat diartikan sebagai pemberian layanan (melayani) keperluan orang atau masyarakat yang mempunyai kepentingan pada organisasi itu sesuai dengan aturan pokok dan tata cara yang telah ditetapkan. Salah satu yang menjadi obyek pembahasan pada penelitian ini yakni pelayanan administrasi pertanahan Kabupaten Banyumas memiliki dimensi pola yang tergambar mulai dari bentuk pelayanan, persyaratan pelayanan, proses/prosedur pelayanan, pejabat yang bertanggungjawab terhadap pelayanan, waktu pelayanan dan biaya pelayanan.

Dalam Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 37/KEP-3.41/II/2014 Tentang Program *Quick Wins* Reformasi Birokrasi Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Tahun 2014 menyebutkan dalam poin Menimbang "Bahwa Dalam Rangka Mempercepat Pelayanan Pertanahan dipandang Perlu Untuk Menambah Program *Quick Wins* Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Tahun 2014." Menetapkan :

1. Penetapan dan pelaksanaan *Quick Wins* bertujuan untuk mengubah sistem dan mekanisme kerja, pola pikir dan budaya kerja secara sistematis dan konsisten sejalan dengan tujuan dan sasaran Reformasi Birokrasi, sehingga pada gilirannya dapat meningkatkan kepercayaan masyarakat kepada Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.
2. *Quick Wins* Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Tahun 2014 meliputi:
  - a. Pengecekan Sertifikat Hak Atas Tanah
  - b. Peralihan Hak Atas Tanah karena Jual Beli
  - c. Perubahan hak dalam rangka peningkatan hak sesuai dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 tahun 1998
  - d. Penghapusan Hak Tanggungan (Roya)

Prosedur Pelayanan dapat dilihat dari bagaimana pelaksanaan Program PERMATA yang dijalankan PPAT untuk melakukan pengecekan surat tanah secara online. Dari hasil observasi dan wawancara yang peneliti lakukan, dapat diketahui bahwa Prosedur Pelayanan Program PERMATA nya masih dalam hal pengecekan surat tanah (Checking Online) saja. Program ini bisa dinyatakan sangat membantu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pengurusan pengecekan surat tanah atau disebut juga Checking Online.

Dalam pelayanan administrasi pertanahan di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Banyumas, pemerintah Kabupaten Banyumas memiliki peranan yang cukup besar yakni

---

<sup>4</sup> Kanwil Badan Pertanahan Nasional, *Pengetahuan Tentang Pendaftaran Tanah*, Semarang: Bhumibhakti Adhiguna, 1996, hlm.28.

pemerintah tingkat Desa dan Pemerintah Tingkat Kecamatan akan diarahkan untuk memperbaiki koordinasi dan sinergitas. Alur sistem pemerintahan yang ada di kecamatan menjadi titik awal pelaksanaan proses pelaksanaan administrasi tingkat Kabupaten. Adapun prosedur/ tata cara pendaftaran tanah secara online sebagai berikut :

1. Pegawai/Karyawan PPAT melaksanakan input data entry berkas/ data peralihan hak atas tanah dari Kantor PPAT melalui aplikasi PPAT online sudah disediakan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas melalui web Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas, data yang harus di input :
  - a. Sertipikat Asli
  - b. Foto Copy Kartu Tanda Penduduk Pemohon
  - c. Foto Copy Kartu Keluarga Pemohon
  - d. Foto Copy Pajak Bumi Bangunan tahun terakhir
  - e. Zona Nilai Tanah di daerah tersebut
  - f. Bukti bayar pajak BPHTB (Bea Perolehan Hak Atas Tanah)
2. Setelah mengambil nomor antrian selanjutnya berkas tersebut didaftarkan di loket penerimaan berkas (loket 2) di Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas, petugas penerima berkas memeriksa kembali berkas fisiknya, setelah itu memberikan bukti tanda terima berkas.
3. Petugas loket 2 akan melaksanakan validasi dari berkas yang sudah didaftarkan melalui PPAT online tersebut, selanjutnya petugas loket 2 mencetak SPS (surat perintah setor).
4. Loket 3 melaksanakan pembayaran, cetak kwitansi dan selanjutnya adalah proses (sebagaimana SOP yang telah ditetapkan berdasarkan Peraturan Kepala BPN RI No. 1 Tahun 2010). Dengan PPAT online tersebut estimasi waktu yang biasanya lama, sekarang hanya perlu 5 menit saja.

#### **4. Pelaksanaan di BPN Banyumas**

##### **1. Waktu Pengurusan**

Berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 128 tahun 2015, lamanya pengurusan sertifikat adalah sebagai berikut :

- a. 1 (satu) hari untuk Pelayanan Pengecekan Sertipikat
- b. 7 (tujuh) hari untuk Penghapusan Hak Tanggungan (Roya)
- c. 14 (empat belas) hari untuk Peralihan Hak (Balik Nama, Waris, Hibah)
- d. 38 (tiga puluh delapan) hari untuk tanah pertanian yang luasnya tidak lebih dari 2 Ha dan tanah non pertanian yang luasnya tidak lebih dari 2.000 m<sup>2</sup>
- e. 57 (lima puluh tujuh) hari untuk tanah pertanian yang luasnya lebih dari 2 Ha dan tanah non pertanian yang luasnya lebih dari 2.000 m<sup>2</sup> s.d. 5.000 m<sup>2</sup>
- f. 97 (sembilan puluh tujuh) hari untuk tanah yang luasnya lebih dari 5.000 m<sup>2</sup>.

Pendaftaran tanah dilakukan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka. Asas merupakan fundamen yang mendasari terjadinya sesuatu dan merupakan dasar dari suatu kegiatan, hal ini berlaku pula pada pendaftaran sertifikat pertanahan. Dalam Pasal 2 PP Nomor 24 Tahun 1997 dinyatakan berdasarkan asas sederhana<sup>5</sup>.

##### **2. Biaya Pelayanan**

Merujuk dasar hukum PP No 13/2010 tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) yang berlaku di BPN, berikut rinciannya:

Pelayanan Pengukuran (Pasal 4 ayat 1)

1. Luas Tanah kurang dari 10 hektar,  $Tu = ( L / 500 \times HSBKu ) + Rp100.000$
2. Luas Tanah di atas 10 hektar s/d 1.000 hektar,  $Tu = ( L / 4.000 \times HSBKu ) + Rp14.000.000$
3. Luas Tanah di atas 1.000 hektar,  $Tu = ( L / 10.000 \times HSBKu ) + Rp134.000.000$

**Keterangan** : Tu (tarif ukur), L (luas tanah), HSBku (harga satuan biaya khusus kegiatan pengukuran), HSBkpa (Harga satuan Biaya Khusus Panitia Penilai A), HSBkpb (Harga Satuan Biaya Khusus Panitia Penilai B).

---

<sup>5</sup> Widhi Handoko, Kebijakan Hukum Pertanahan, Thafa Media, Jakarta, 2014, hlm. 235.

Pelaksanaan pendaftaran tanah secara online di Kabupaten Banyumas baru mulai dilaksanakan pada awal Juli 2016 dikarenakan uji coba pada tahun sebelumnya masih banyak mengalami kendala pada sistem informasi di BPN.

Di samping itu pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis di BPN Kabupaten Banyumas menurut penulis telah memenuhi tujuan dari pendaftaran tanah, sebagaimana diamanahkan dalam PP 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyebutkan bahwa tujuan dari pendaftaran tanah adalah:

- 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. Untuk itu kepada pemegang haknya diberikan sertifikat sebagai surat tanda buktinya. Inilah yang merupakan tujuan utama pendaftaran tanah yang penyelenggaraannya diperintah oleh Pasal 19 UUPA. Oleh karena itu memperoleh sertifikat bukan sekedar fasilitas, melainkan merupakan hak pemegang hak atas tanah, yang dijamin undang-undang. Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, Hak Pengelolaan, tanah wakaf, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dan Hak Tanggungan, yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Sedang buku tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu obyek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya. Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya. Data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebani.
- b. 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 penyajian data tersebut diselenggarakan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota tata usaha pendaftaran tanah dalam apa yang dikenal sebagai daftar umum, yang terdiri atas peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah dan daftar nama. Para pihak berkepentingan, terutama calon pembeli atau calon kreditor, sebelum melakukan suatu perbuatan hukum mengenai suatu bidang tanah atau satuan rumah susun tertentu perlu dan karenanya mereka berhak mengetahui data yang tersimpan dalam daftar-daftar di Kantor Pertanahan tersebut. Maka data tersebut diberi bersifat terbuka untuk umum. Ini sesuai dengan asas pendaftaran yang terbuka.
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan. Untuk mencapai tertib administrasi tersebut setiap bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk peralihan, pembebanan dan hapusnya wajib didaftar. Berdasarkan hasil penelitian diatas dapat diketahui beberapa kendala yang muncul dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah di Kabupaten Banyumas, yaitu:
  1. Kurangnya pengetahuan warga tentang hukum pertanahan, sehingga banyak surat-surat peralihan adjudikasi maupun prona kepemilikan yang dimiliki oleh warga hanya kwitansi maupun dijumpai tidak lengkap urutan kepemilikan.
  2. Banyaknya peserta adjudikasi maupun prona yang keadaan ekonominya rendah, sehingga kewajiban untuk membayar Pajak Bumi dan Bangunan bertahun tahun tidak terbayarkan sehingga untuk menentukan pembayaran BPHTB (Bea Perolehan Hak Atas Tanah) dan membayarannya menjadi kendala bagi mereka.
  3. Banyak waktu yang tersita untuk memberikan pengarahan atas sengketa antar para pihak, karena masalah surat bukti kepemilikan ataupun batas dilapangan tidak sesuai dengan bukti

kepemilikan dengan sebelah menyebelahnya. Upaya-upaya yang dilakukan untuk mengatasi hambatan yang muncul dalam pelaksanaan pendaftaran tanah tersebut adalah dengan melakukan penyuluhan hukum kepada masyarakat, sehingga warga mendapatkan informasi dan pengetahuan hukum yang memadai untuk mendukung terselenggaranya pendaftaran tanah dengan baik. Untuk pembayaran BPHTB bagi warga yang tidak mampu telah mendapatkan keringanan dalam pembayarannya.

Pendaftaran atas bidang tanah yang dimiliki oleh seseorang warga masyarakat merupakan hal sangat penting. Hal tersebut dikarenakan kepemilikan hak atas tanah merupakan persoalan hukum, sehingga kepada seseorang yang mengakui kepemilikan hak atas bidang tanah harus dapat menunjukkan bukti kepemilikan yang sah dan diakui menurut hukum.

Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah atau peraturan Pemerintah Nomor No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dapat dilakukan dengan dua cara :

1. Pendaftaran tanah secara sistematis

Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan.

2. Pendaftaran tanah secara sporadis

Pendaftaran tanah secara sporadis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal. Pendaftaran tanah secara sporadis dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan.

Pendaftaran tanah secara sistematis diutamakan, karena melalui cara ini akan dipercepat perolehan data mengenai bidang-bidang tanah yang akan didaftar daripada melalui pendaftaran secara sporadis. Tetapi karena prakarsanya datang dari pemerintah, diperlukan waktu untuk memenuhi dana, tenaga dan peralatan yang diperlukan. Maka pelaksanaannya harus didasarkan pada suatu rencana kerja yang meliputi jangka waktu agak panjang dan rencana pelaksanaan tahunan yang berkelanjutan melalui uji kelayakan agar berjalan lancar.

Sedangkan pandangan warga Kabupaten Banyumas terhadap pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis dapat diuraikan sebagai berikut:

1. Pendaftaran tanah sistematis sangat bermanfaat dikarenakan selama ini tanah yang dihuni belum bersertipikat setelah adanya pendaftaran sistematis sudah mempunyai alat bukti yaitu sertipikat yang dapat dijaminkan pada Bank untuk menambah modal usaha. Karena apabila belum bersertipikat warga hanya bisa menjaminkan pada perorangan yang bunganya sangat tinggi.
2. Dengan kepemilikan tanah yang sudah bersertipikat apabila dijual mempunyai nilai ekonomi yang tinggi, oleh karena untuk pertama kalinya yang ditanyakan oleh pembeli adalah kepastian bukti secara yuridis atas kepemilikan tanah tersebut.

Pendaftaran tanah yang telah dilakukan di BPN Kabupaten Banyumas telah membawa pengaruh yang positif terhadap tertib pertanahan, khususnya dalam hal ini telah tercapai pelaksanaan catur tertib pertanahan.

Dari penelitian mengenai pelayanan administrasi pertanahan di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Banyumas berdasarkan aspek biaya dalam hal ini yang dimaksudkan adalah tidak adalagi biaya-biaya tambahan. Pasalnya, seluruh besaran biaya layanan pertanahan telah diatur dalam Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 128 Tahun 2015 tentang Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP). Dalam PP ini menjadi standar biaya yang ditetapkan untuk administrasi mengurus tanah, yaitu Rp 50.000. Berdasarkan hasil penelitian tentang pelayanan administrasi

pertanahan di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Banyumas menunjukkan bahwa dari segi biaya tidak terdapat masalah.

Kondisi seperti ini harus tetap dipertahankan oleh pihak BPN Banyumas agar masyarakat tidak menemui kesulitan dari segi biaya, karena bagaimanapun sebuah instansi pelayanan publik harus senantiasa memberikan kepuasan sebagai indikator keberhasilan sebuah instansi pelayanan publik dalam memberikan pelayanan kepada masyarakat.

Dalam bagian sebelumnya, dijelaskan bahwa pelayanan administrasi pertanahan mengandung konsep asas terjangkau. Asas ini mengandung pengertian keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memerhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh pihak yang memerlukan. Asas terjangkau mempunyai konsep efisiensi biaya, artinya diharapkan golongan ekonomi lemah bisa menjangkau biaya yang dibebankan atas pengurusan administrasi di bidang pertanahan.

Negara berkewajiban melayani setiap warga negara dan penduduk untuk memenuhi hak dan kebutuhan dasarnya dalam kerangka pelayanan publik yang merupakan amanat Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, membangun kepercayaan masyarakat atas pelayanan publik yang dilakukan penyelenggara pelayanan publik merupakan kegiatan yang harus dilakukan seiring dengan harapan dan tuntutan seluruh warga negara dan penduduk tentang peningkatan pelayanan publik, sebagai upaya untuk mempertegas hak dan kewajiban setiap warga negara dan penduduk serta terwujudnya tanggung jawab negara dan korporasi dalam penyelenggaraan pelayanan publik, diperlukan norma hukum yang memberi pengaturan secara jelas, sebagai upaya untuk meningkatkan kualitas dan menjamin penyediaan pelayanan publik sesuai dengan asas-asas umum pemerintahan dan korporasi yang baik serta untuk memberi perlindungan bagi setiap warga negara dan penduduk dari penyalahgunaan wewenang di dalam penyelenggaraan pelayanan publik<sup>6</sup>.

Dalam Undang-Undang Pelayanan Publik terdapat pengertian pelayanan publik merupakan kegiatan atau rangkaian kegiatan dalam rangka pemenuhan kebutuhan pelayanan sesuai dengan peraturan perundang-undangan bagi setiap warga negara dan penduduk atas barang, jasa, dan/atau pelayanan administratif yang disediakan oleh penyelenggara pelayanan publik, Penyelenggara pelayanan publik atau penyelenggara merupakan setiap institusi penyelenggara negara, korporasi, lembaga independen yang dibentuk berdasarkan undang-undang untuk kegiatan pelayanan publik, dan badan hukum lain yang dibentuk semata-mata untuk kegiatan pelayanan publik. Atasan satuan kerja penyelenggara merupakan pimpinan satuan kerja yang membawahi secara langsung satu atau lebih satuan kerja yang melaksanakan pelayanan publik. Organisasi penyelenggara pelayanan publik atau organisasi penyelenggara merupakan satuan kerja penyelenggara pelayanan publik yang berada di lingkungan institusi penyelenggara negara, korporasi, lembaga independen yang dibentuk berdasarkan undang-undang untuk kegiatan pelayanan publik, dan badan hukum lain yang dibentuk semata-mata untuk kegiatan pelayanan publik<sup>7</sup>.

Pelaksana pelayanan publik merupakan pejabat, pegawai, petugas, dan setiap orang yang bekerja di dalam organisasi penyelenggara yang bertugas melaksanakan tindakan atau serangkaian tindakan pelayanan publik. Masyarakat merupakan seluruh pihak, baik warga negara maupun penduduk sebagai orang-perseorangan, kelompok, maupun badan hukum yang berkedudukan sebagai penerima manfaat pelayanan publik, baik secara langsung maupun tidak langsung, standar pelayanan merupakan tolak ukur yang dipergunakan sebagai pedoman penyelenggaraan pelayanan dan acuan penilaian kualitas pelayanan sebagai kewajiban dan janji penyelenggara kepada masyarakat dalam rangka pelayanan yang berkualitas, cepat, mudah, terjangkau, dan terukur.

<sup>6</sup> Sirajuddin, dkk. *Hukum Pelayanan Publik*. Setara Press. 2012. Malang. Hlm. 198.

<sup>7</sup> Notonegoro. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*. CV. Mandar Maju. 1990. Bandung. Hlm. 56.

Maklumat pelayanan merupakan pernyataan tertulis yang berisi keseluruhan rincian kewajiban dan janji yang terdapat dalam standar pelayanan. Sistem informasi pelayanan publik atau sistem informasi merupakan rangkaian kegiatan yang meliputi penyimpanan dan pengelolaan informasi serta mekanisme penyampaian informasi dari penyelenggara kepada masyarakat dan sebaliknya dalam bentuk lisan, tulisan latin, tulisan dalam huruf braile, bahasa gambar, atau bahasa lokal, serta disajikan secara manual ataupun elektronik.

Berdasarkan hasil penelitian A.3 dapat diketahui beberapa Kendala Prosedur Pelayanan pada Program Pendaftaran Mandiri Akta Tanah (PERMATA) didapati pada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam proses nya yang membuat penyelesaian memasukkan data(input data) menjadi lama. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mengatakan bahwa kendala teknisnya website program Pendaftaran Mandiri Akta Tanah (PERMATA) untuk memasukan data error atau program nya rusak. Dari pihak masyarakat juga mengatakan belum pernah mendengar program baru dari ATR/BPN ini. Mungkin untuk kedepan nya dari pihak terkait bisa memberi sosialisasi ke masyarakat agar masyarakat tahu tentang program terbaru dan bisa member penilaian yang positif.

a. Produk Pelayanan Program PERMATA Masih Sedikit

Untuk produk pelayanan program Pendaftaran Mandiri Akta Tanah (PERMATA) saat ini hanya untuk pengecekan sertifikat tanah saja. Mungkin apabila program ini memberikan tambahan pilihan, akan lebih baik lagi dalam pengurusan surat pertanahan. Program Pendaftaran Mandiri Akta Tanah (PERMATA) ini harus ada perkembangan kedepan nya untuk pilihan dalam pengurusan surat tanah yang lain nya bukan hanya untuk pengecekan sertifikat tanah saja. Dan apabila pilihan pengurusan surat tanah yang lain nya sudah ada di program ini, pasti akan lebih mempercepat segala urusan yang menyangkut dengan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN).

b. Sarana Dan Prasarana

Sarana dan prasarana merupakan salah satu dari standar pelayanan publik. Penyediaan sarana dan prasarana pelayanan yang memadai oleh penyelenggara pelayanan publik sangat menentukan dan menunjang keberhasilan penyelenggaraan pelayanan. Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas tidak menyediakan sarana dan prasarana dikarenakan program ini bersifat online jadi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mengakses Program Pendaftaran Mandiri Akta Tanah (PERMATA) di kantor nya masing-masing dengan menggunakan komputer/laptop dan jaringan internet.

Dalam proses pendaftaran tanah diperlukan kepastian data fisik obyek tanahnya (letak, batas, luas, penggunaan) maupun kepastian data yuridis subyek tanah (riwayat, penguasaan dan kepemilikannya serta pihak yang memberi keterangan kebenaran penguasaan tanah tersebut). Kepastian data fisik dan data yuridis akan menentukan kualitas produk sertipikat dan jaminan dari gugatan pihak lain yang merasa memiliki tanah. Partisipasi akan terwujud jika masyarakat mempunyai pemahaman tentang nilai manfaat yang lebih besar jika tanahnya didaftar dan disertipikatkan. Pemahaman tersebut sangat dipengaruhi oleh persepsi masyarakat tentang manfaat sertipikat hak atas tanah.

## **IV. Penutup**

Berdasarkan hasil penelitian penulis dapat disimpulkan bahwa program Pendaftaran Tanah Secara Online ini merupakan pelayanan yang baik untuk lebih menghemat waktu, tidak perlu berlama-lama antri di Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas. Hanya dengan memasukan data di Kantor PPAT masing-masing melalui jaringan *online*. Setelah data diterima dan dinyatakan *valid* oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN), Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) membuat janji temu ke Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas

untuk menyerahkan segala syarat-syarat dan data-data yang dibutuhkan untuk pengecekan sertifikat tanah.

Berdasarkan kesimpulan yang peneliti kemukakan, maka peneliti mengajukan dan memberi saran yang sekiranya dianggap perlu untuk dapat dipertimbangkan sebagai bahan masukan pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas, yaitu:

- a. Untuk program PERMATA ini sebaiknya di tambahkan lagi pilihan pelayanan-pelayanan surat pertanahan yang lain dalam kepengurusan surat pertanahan bukan hanya untuk pengecekan sertifikat saja. Hal ini bertujuan untuk lebih memudahkan seluruh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam mengurus berbagai macam surat pertanahan dan masyarakat yang mengurus segala macam tentang surat pertanahan melalui jasa PPAT juga merasakan kalau program ini memberikan hasil yang sangat baik. Meskipun ini sangat membutuhkan proses yang panjang, tetapi alangkah baiknya di ajukan .
- b. Perlu sosialisasi mengenai pelayanan program pendaftaran mandiri akta tanah (PERMATA) oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional(ATR/BPN) Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas kepada masyarakat.

### **Daftar Pustaka**

- Adrian Sutedi. 2012. *Sertipikat Hak Atas Tanah*. Jakarta;Sinar Gafika.
- Bachtiar Effendi.1981.*Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-Peraturan Pelaksanaannya*, Bandung:Alumni.
- Boedi Harsono.2005.*Hukum Agraria Indonesia*,Jakarta;Djambatan.
- H.B Soetopo. 1988. *Pengantar Penelitian Kuanlitatif*, Surakarta:UNS Press.
- K. Wantjik Saleh. 1979. *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Lubis, M. Yamin dan Rahmi Abd. Lubis.2008. *Hukum Pendaftaran Tanah*, Bandung:Mandar Maju.
- Undang-Undang Dasar 1945 Setelah Amandemen;  
Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960  
*Peraturan Menteri Agraria /Kepala Badan Pertanahan Nasional* No. 3 tahun 1997 Tentang  
Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran  
Tanah  
*Peraturan Presiden* Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional