NASKAH AKADEMIK

RANCANGAN PERATURAN DAERAH KOTA PANGKALPINANG

TENTANG

REGISTRASI SURAT TANAH



DINAS PEKERJAAAN UMUM DAN PENATAAN RUANG

KOTA PANGKALPINANG

TAHUN ANGGARAN 2024

BAB I
PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan kebutuhan hidup manusia yang sangat mendasar. Hampir semua aktivitas hidup manusia baik secara langsung maupun tidak langsung selalu memerlukan tanah. Keberadaan tanah mempunyai peran yang strategis dalam mengawali perencanaan pembangunan, pelaksanaan pembangunan dan perumusan kebijakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran masyarakat. Kota Pangkalpinang merupakan pusat kawasan bisnis, industri, dan pariwisata, sehingga berpotensi untuk berkembang. Setiap pembangunan yang dilaksanakan akan selalu terkait dengan tanah sebagai sarana utamanya. Hal tersebut berpengaruh terhadap ketersediaan lahan yang ada, sehingga masalah administrasi pertanahan perlu dikelola dengan baik, khususnya masalah administrasi pertanahan di tingkat kelurahan dan kecamatan dalam proses registrasi surat tanah.

Dalam melakukan registrasi surat tanah perlu adanya prosedur baku sebagai pedoman, agar dalam pelaksanaannya sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Di dalam Undang – Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat (3) disebutkan bahwa bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Ketentuan tentang tanah juga dapat dilihat dalam Undang – Undang Republik Indonesia Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria/ UUPA. Salah satu tujuan pembentukan UUPA adalah meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.

Sehubungan dengan hal tersebut, maka dalam rangka memenuhi hak masyarakat Kota Pangkalpinang atas terwujudnya tertib administrasi pertanahan serta guna meminimalisir terjadinya sengketa tanah yang berkepanjangan, maka pemerintah perlu melakukan langkah-langkah konkrit dan sistemik dalam bentuk Peraturan Perundang-undangan yang mengikat secara umum yang mengatur tentang Registrasi Surat Tanah. Rancangan Peraturan Daerah ini mengatur mengenai syarat, prosedur, larangan, serta sanksi yang tegas mengenai pelaksanaan registrasi surat tanah di tingkat kelurahan dan kecamatan. Dengan adanya Rancangan Peraturan Daerah ini diharapkan tata kelola administrasi pertanahan di lingkungan Pemerintah Kota Pangkalpinang dapat berjalan dengan baik.

B. Maksud dan Tujuan

Maksud penyusunan Naskah Akademik Rancangan Peraturan Daerah ini yakni sebagai alat pertanggung jawaban ilmiah agar Peraturan yang dibuat didasarkan pada pemahaman teori, metodologi, serta teknik perancangan yang memadai.

Tujuan disusunnya naskah akademik ini adalah untuk menentukan ruang lingkup dan batasan pengaturannya serta menjadi referensi dalam menentukan tingkat urgensi substansi norma yang

diatur, baik yang menyangkut status, hak dan kewajiban, prosedur dan mekanisme kelembagaan maupun sanksi hukum yang dapat dikenakan kepada pelanggamya, sehingga dihasilkan sebuah Peraturan Daerah yang mampu menjamin pengaturan registrasi surat tanah di lingkungan Pemerintah Kota Pangkalpinang.

C. Metode Penelitian

Adapun metode yang digunakan dalam penelitian ini, yaitu sebagai berikut :

1. Metode Pendekatan Penelitian

Penyusunan Naskah Akademik Rancangan Perda tentang Registrasi Surat Tanah dilakukan dengan menggunakan metode penelitian yuridis normatif dengan menggunakan pendekatan deskriptif analisis yang berasal dari data sekunder yang terdiri dari bahan-bahan hukum primer (peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan Registrasi Surat Tanah), dan bahan hukum sekunder (berupa buku-buku) dan bahan hukum tertier (hasil-hasil penelitian, pengkajian, majalah hukum dsb).

Metode penelitian deskriptif analisis yaitu metode penelitian yang mengambarkan berbagai permasalahan secara utuh dan menyeluruh, selanjutnya dilakukan analisis yang menjadi bagian-bagian sebagai sistem yang terbagi atas sub sistem-sub sistem dari suatu ekosisem sebagai suatu kesatuan dalam merumuskan penyusunan naskah akademik tentang Registrasi Surat Tanah.

Penyusunan Naskah Akademik Rancangan Perda tentang Registrasi Surat Tanah ini menggunakan metode penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif merupakan penelitian hukum kepustakaan maka jenis data yang hendak dianalisis adalah data sekunder. Penelitian diawali dengan menelaah data sekunder berupa peraturan perundang-undangan atau dokumen hukum lainnya serta hasil penelitian, hasil pengkajian, dan referensi lainnya yang mengatur tentang Registrasi Surat Tanah. Hasil inventarisasi data ini kemudian dianalisis secara kualitatif berdasarkan norma – norma hukum yang berlaku.

2. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data dalam penyusunan Naskah Akademik Rancangan Peraturan Daerah Kota Pangkalpinang tentang Registrasi Surat Tanah ini diperoleh melalui :

a. Data Primer

Pengumpulan data dari bahan-bahan Hukum mengikat, berupa peraturan perundang-undangan, meliputi :

1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1959 tentang Penetapan Undang-Undang Darurat Nomor 4 Tahun 1956 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1956 Nomor 55, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1956 Nomor 1091),Undang-

Undang Darurat Nomor 5 Tahun 1956 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1956 Nomor 56, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1956 Nomor 1091) dan Undang-Undang Darurat Nomor 6 Tahun 1956 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1956 Nomor 57, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1956 Nomor 1091) tentang Pembentukan Daerah Tingkat II Termasuk Kotapraja Dalam Lingkungan Daerah Tingkat I Sumatera Selatan sebagai Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1959 Nomor 73, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1821);

3. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2014);
4. Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2000 tentang Pembentukan Provinsi Kepulauan Bangka Belitung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 217, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4033);
5. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Negara Republik Indonesia Nomor 5587), sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);
6. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3996);
7. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 28, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6630);
8. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan PerTanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 1202).

b. Data Sekunder

Data sekunder yang digunakan berupa tulisan-tulisan ilmiah dari para pakar yang berhubungan dengan permasalahan yang diteliti ataupun yang berkaitan dengan bahan hukum primer, meliputi literatur-literatur, makalah-makalah, jurnal ilmiah, dan hasil-hasil penelitian.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier berupa bahan-bahan yang bersifat menunjang bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder seperti kamus hukum, kamus bahasa, artikel-artikel pada koran/surat kabar dan majalah-majalah.

BAB II

KAJIAN TEORITIS DAN PRAKTEK EMPIRIS

A. Kajian Teoritis

Dalam rangka pembentukan Peraturan Daerah maka substansi pengaturan penormaan ruang lingkup Registrasi Surat Tanah menjadi landasan teori untuk memperkuat penormaan dalam Peraturan Daerah.

1. Pengertian Registrasi

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (Registrasi, KBBI), registrasi merupakan sebuah pencatatan atau pendaftaran. Dalam konteks naskah akademik ini, proses registrasi yang dimaksud adalah sebuah pendaftaran atau pencatatan dari pemohon guna mendapatkan Nomor Register Surat Pernyataan Pengakuan Penguasaan Fisik Atas Tanah (SP3FAT), Surat Keterangan Penguasaan Fisik Atas Tanah (SKPFAT), serta Surat Pernyataan Pelepasan dan Penyerahan Penguasaan Fisik Atas Tanah Dengan/Tanpa Ganti Rugi (SP4FAT).

2. Tertib Administrasi Pertanahan

Tertib administrasi pertanahan adalah upaya memperlancar setiap usaha dari masyarakat yang menyangkut tanah terutama dengan pembangunan yang memerlukan sumber informasi bagi yang memerlukan tanah sebagai sumber daya, uang dan modal. Menciptakan suasana pelayanan di bidang pertanahan agar lancar, tertib, murah, cepat dan tidak berbelit-belit dengan berdasarkan pelayanan umum yang adil dan merata. Berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 7 Tahun 1979 Tentang Catur Tertib Pertanahan, disebutkan catur tertib pertanahan terdiri dari tertib hukum pertanahan, tertib administrasi pertanahan, tertib penggunaan pertanahan, tertib pemeliharaan tanah dan lingkungan hidup.

1. Tertib Hukum Pertanahan

   Dengan tertib hukum pertanahan dimaksudkan bahwa setiap bidang tanah penguasaan, pemilikan dan penggunaannya baik oleh pribadi maupun badan hukum mempunyai hubungan hukum yang sah menurut peraturan perundangan yang berlaku. Adanya hubungan hukum yang sah tersebut ditunjukan antara lain oleh surat tanda hak atas tanah serta bukti kepemilikan yang sah yakni sertipikat.

2. Tertib Administrasi Pertanahan

   Dengan adanya tertib administrasi pertanahan dimaksud bahwa data-data setiap bidang tanah tercatat dan diketahui dengan mudah, baik mengenai riwayat, kepemilikan, subjek haknya, keadaan fisik serta ketertiban prosedur dalam setiap urusan yang menyangkut tanah.

3. Tertib Penggunaan Pertanahan

   Dengan tertib penggunaan pertanahan dimaksudkan bahwa setiap bidang tanah telah diusahakan atau dipergunakan sesuai dengan kemampuan dan peruntukannya, sehingga dapat memberikan manfaat yang optimal bagi masyarakat banyak.

4. Tertib Pemeliharaan Tanah dan Lingkungan Hidup

   Dengan tertib pemeliharaan tanah dan lingkungan hidup dimaksudkan bahwa setiap penguasaan dan penggunaan atas tanah telah memperhatikan dan melakukan usaha-usaha untuk menunjang terwujudnya kelestarian hidup.

Tertib pertanahan dalam Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 277/KEP-7.1/VI/2012 Tentang Sapta Tertib Pertanahan, terdapat 7 uraian tertib pertanahan antara lain tertib administrasi, tertib anggaran, tertib perlengkapan, tertib perkantoran, tertib kepegawaian, tertib disiplin kerja, tertib moral. Uraian tertib administrasi pertanahan mempunyai beberapa indikator antara lain:

1. Menjalankan Komputerisasi Kantor Pertanahan (KKP) dengan konsisten
2. Mengembangkan Komputerisasi Kantor Pertanahan (KKP)
3. Ketaatan menindaklanjuti Laporan Hasil Pemeriksaan (LHP)
4. Pengelolaan buku tanah, surat ukur, peta, warkah secara baik dan tertib
5. Pencatatan setiap surat masuk dan surat keluar
6. Menjawab surat-surat masuk sesuai aturan
7. Terselenggaranya tata persuratan yang tertib dan lebih efektif/efisien
8. Standarisasi naskah dinas
9. Penataan arsip pertanahan (peta, buku tanah, surat ukur, warkah) dalam manajemen arsip modern
10. Tersedianya *Standard Operating Procedure* (SOP) dalam setiap kegiatan
11. Tersusunnya petunjuk pelaksanaan dan petunjuk teknis dalam setiap kegiatan.

Berikut penjelasan Sapta Tertib Pertanahan butir (1) tertib administrasi pertanahan:

1. Menjalankan Komputerisasi Kantor Pertanahan (KKP) dengan konsisten

Pemanfaatan teknologi informasi dalam suatu sistem elektronik adalah penggunaan sistem komputer secara luas yang mencakup perangkat keras, perangkat lunak, jaringan komunikasi, serta data elektronik. Sistem ini adalah suatu sistem yang terpadu antara manusia dan mesin yang mencakup perangkat keras, perangkat lunak, prosedur standar, sumber daya manusia, dan substansi informasi yang mencakup fungsi input, proses, output, penyimpanan dan komunikasi.

Pengelolaan data pertanahan dengan menggunakan teknologi informasi merupakan sesuatu yang mutlak harus dilakukan. Hal ini berkaitan dengan karakteristik data pertanahan itu sendiri yang bersifat multidimensi yang terkait dengan masalah ekonomi, politik, pertahanan dan keamanan serta sosial budaya.

Perubahan pola pelayanan dari pelayanan manual menjadi pelayanan yang berbasis komputerisasi bertujuan untuk menciptakan tertib administrasi pertanahan, meningkatkan dan mempercepat pelayanan dibidang pertanahan, meningkatkan kualitas informasi pertanahan, mempermudah pemeliharaan data pertanahan, menghemat *space/storage* untuk penyimpanan data-data pertanahan dalam bentuk digital (*paperless*), meningkatkan kemampuan SDM pegawai di bidang teknologi informatika/komputer, melakukan standarisasi data dan sistem informasi dalam rangka mempermudah pertukaran informasi pertanahan serta menciptakan suatu sistem informasi pertanahan yang handal. Untuk mencapai tujuan tersebut, dilaksanakan 6 kegiatan utama yang meliputi instalasi perangkat keras, perangkat lunak sistem operasi dan aplikasi serta jaringan (*Local Area Network*), pelatihan bagi sistem administrator, operator, manajemen dan kepala kantor selaku pimpinan tertinggi, sosialisasi bagi kepala kantor dan staf pelaksana, pendampingan pada masa implementasi, konversi data tekstual dan spasial dari bentuk *hardcopy* menjadi digital.

2. Mengembangkan Komputerisasi Kantor Pertanahan (KKP)

Pengembangan sistem komputerisasi diperlukan untuk mempermudah sistem monitoring proses layanan pertanahan, kinerja kantor, kemajuan pelaksanaan program/kegiatan serta pelaporannya. Sistem monitoring *online* perlu dikembangkan untuk peningkatan kinerja maupun pendukung pengambilan suatu keputusan/kebijakan, disamping terwujudnya pelaporan secara cepat dan *paperless*. Berikut contoh tampilan sistem monitoring *online* di BPN:

3. Ketaatan menindaklanjuti Laporan Hasil Pemeriksaan (LHP)

Hasil pengawasan yang dilakukan oleh auditor disajikan dalam Laporan Hasil Pemeriksaan (LHP). Pengawasan yang dilakukan meliputi pengawasan pelaksanaan tupoksi dan pengawasan penyimpangan/penyalahgunaan wewenang. Sementara itu pemeriksaan yang dilakukan meliputi pemeriksaan keuangan (anggaran dan dana) dan pemeriksaan kinerja. Materi yang diperiksa meliputi: struktur organisasi dan jabatan, program kegiatan, ketatalaksanaan, personel, pendanaan dan sarana prasarana. Dalam Laporan Hasil Pemeriksaan selain dicantumkan hasil temuan juga harus dicantumkan rekomendasi terkait penyelesaian dari hasil temuan serta analisis penyebab dari kasus tersebut.

Kegiatan yang dilakukan oleh auditor tidak hanya pemeriksaan saja yang berupa hasil temuan, namun berlanjut pada kegiatan pemantauan, rekonsiliasi, review dan evaluasi. Kegiatan pemantauan dilakukan sebagai tindak lanjut terhadap hasil pemeriksaan dimana Inspektorat Utama (dalam hal ini auditor) mendorong satuan kerja untuk menindaklanjuti hasil temuan/rekomendasi yang telah disampaikan. Rekonsiliasi sangat penting dilakukan untuk menyamakan persepsi terhadap hasil temuan agar tidak terjadi perbedaan penafsiran atas suatu kejadian, kegiatan ini dilakukan dengan BPK, BPKP dan auditi. Review merupakan penelaahan

ulang bukti-bukti suatu kegiatan untuk memastikan kegiatan tersebut telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan sedangkan kegiatan evaluasi berkaitan dengan memastikan hasil kegiatan dengan standar, rencana dan ketentuan yang telah ditetapkan.

4. Pengelolaan buku tanah, surat ukur, peta, warkah secara baik dan tertib

Sistem penyimpanan di Kantor Pertanahan sebagai berikut:

- Buku Tanah

  Untuk setiap hak atas tanah, hak pengelolaan, dan tanah wakaf disusun menurut jenis hak, dengan satuan wilayah desa atau kelurahan dalam bentuk dijilid setiap 50 lembar buku tanah. Untuk memudahkan mencari, mengambil dan menyusunnya kembali, maka disampul dan dicantumkan nomor urutan buku tanah yang ada didalamnya. Buku tanah yang sudah dijilid dibedakan dengan member kode pada sampul buku tanah. Untuk Hak Milik = M, Hak Pakai = P, dan Hak Guna Bangunan = B. Buku tanah Hak Tanggungan disusun menurut jenis hak dengan satuan wilayah kabupaten. Untuk keperluan pelayanan kepada masyarakat agar mudah dan cepat, dimasukkan ke dalam album setiap 50 lembar buku tanah hak tanggungan. Setelah kumpulan buku tanah selesai dijilid dalam satu bendel, pada setiap bendel buku tanah tersebut dituliskan desa/kelurahan, kecamatan dan kabupaten letak tanah tersebut.

- Surat Ukur

  Setiap surat ukur yang telah diterbitkan dicatat dalam daftar surat ukur yang ditutup setiap akhir bulan. Daftar surat ukur harus memuat data mengenai nomor surat ukur, tanggal penerbitan, luas bidang, Nomor Identifikasi Bidang (NIB), peta pendaftaran tanah, nomor gambar ukur dan keterangan (sesuai dengan daftar isian 311B). Untuk penyimpanannya, surat ukur dijilid per-50 (lima puluh) lembar. Guna mempermudah pencarian, pada setiap bendel surat ukur diberi daftar nomor surat ukur yang ada di dalam bendel tersebut.

  Jika terjadi penggantian surat ukur, maka surat ukur yang baru disimpan dalam bendel terakhir dan surat ukur yang lama tetap berada pada bendelnya tetapi nomor lama yang tertulis pada daftar tersebut dicoret dan diganti dengan nomor yang baru. Surat ukur disimpan dalam himpunan pertahun dalam setiap desa secara berurutan sesuai dengan urutan nomor surat ukur, dan setiap himpunan surat ukur diberikan sampul untuk mencatat nomor yang ada dalam himpunan tersebut.

- Warkah

  Pemberian nomor warkah dalam rangka pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik dan pemeliharaan data pendaftaran tanah diberikan nomor berdasarkan pada daftar isian 208, dimana satuan tata usaha pendaftaran tanah adalah pertahun/per-kantor pertanahan. Warkah hak tanggungan disimpan berdasarkan nomor warkah per-tahun,

disusun berdasarkan nomor urut yang diambil dari nomor hak tanggungan. Warkah hak tanggungan yang akan dihapus hak tanggungannya, diambil dari tempat penyimpanan utuk selanjutnya diadakan pemisahan.

- Peta Pendaftaran Tanah

  Setiap lembar peta pendaftaran tanah disimpan pada tempat khusus (lemari peta), disusun berdasarkan nomor lembar peta per-satuan wilayah. Lembar peta pendaftaran tanah yang merupakan salinan dari lembar asli ataupun lembar salinan sebelumnya disimpan bersama-sama dengan aslinya.

5. Pencatatan setiap surat masuk dan surat keluar

Pencatatan surat masuk dan surat keluar sangat diperlukan untuk mempermudah pengendalian surat-surat tersebut. Pencatatan surat masuk pada buku agenda dimulai dari nomor 1 pada bulan Januari dan berakhir nomor terakhir dalam satu tahun, yaitu nomor terakhir pada tanggal 31 Desember. Pencatat surat atau arsiparis melakukan pencatatan surat dinas tertutup dan surat dinas terbuka penting pada agenda kendali serta surat dinas yang informasinya biasa/tidak penting (surat dinas terbuka biasa) pada agenda biasa secara urut nomor. Buku agenda adalah sarana pencatatan surat yang diatur berdasarkan urut nomor dan sebagai alat bantu pencarian surat masuk maupun keluar (Protap No.26 Tahun 2011).

6. Menjawab surat-surat masuk sesuai aturan

Penyampaian komunikasi kedinasan tertulis dalam bentuk surat masuk perlu dilakukan secara cepat, tepat, dan tertib. Penyampaian surat yang lambat, tidak tepat, dan tidak tertib, dapat mengakibatkan terhambatnya pengambilan suatu keputusan, menghambat suatu proses pekerjaan, serta dapat mengakibatkan kebocoran suatu rahasia. Oleh karenanya, penyampaian surat secara cepat, tepat, dan tertib sangat diperlukan guna memperlancar tugas pokok dan fungsi instansi (Protap No.26 Tahun 2011).

7. Terselenggaranya tata persuratan yang tertib dan lebih efektif/efisien

Tata persuratan yang tertib, efektif dan efisien dapat terselenggara apabila tiap-tiap pegawai mengikuti prosedur tetap tentang pengurusan surat, seperti yang tercantum dalam Protap No.26 Tahun 2011 tentang Pengurusan Surat sehingga pada akhirnya semua unit kerja memiliki pedoman dalam melaksanakan tugas dan fungsinya yang pada gilirannya akan berdampak pada efisiensi dan efektivitas pelaksanaan pekerjaan.

8. Standarisasi naskah dinas

Ketentuan tentang standarisasi naskah dinas yang berlaku untuk seluruh instansi pemerintah telah diatur dalam Peraturan Menteri Negara Pendayagunaan Aparatur Negara dan Reformasi Birokrasi RI Nomor 80 tahun 2012 tentang Pedoman Tata Naskah Dinas Instansi Pemerintah. Standarisasi tersebut meliputi pengaturan, jenis, format, penyiapan, pengamanan, pengabsahan, distribusi dan penyimpanan naskah dinas, serta media yang digunakan dalam komunikasi kedinasan.

9. Penataan arsip pertanahan (peta, buku tanah, surat ukur, warkah) dalam manajemen arsip modern

Agar penyelenggaraan tata kearsipan dapat dilaksanakan secara berdaya guna dan berhasil guna, perlu disediakan ruangan dan perlengkapan yang memadai. Hal ini tertera dalam Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1989 tentang Tata Kearsipan Badan Pertanahan Nasional.

10. Tersedianya *Standard Operating Procedure* (SOP) dalam setiap kegiatan

Standar Operasional Prosedur (SOP) adalah serangkaian instruksi tertulis yang dibakukan mengenai berbagai proses penyelenggaraan aktivitas organisasi, bagaimana, kapan harus dilakukan, di mana, dan oleh siapa dilakukan (Permenpan Nomor 80 Tahun 2012 Tentang Pedoman Tata Naskah Dinas Instansi Pemerintah). Dengan adanya SOP di setiap kegiatan, maka kinerja instansi dapat dengan mudah di ukur sejauh mana kinerja yang telah dicapai.

11. Tersusunnya petunjuk pelaksanaan dan petunjuk teknis dalam setiap kegiatan

Petunjuk pelaksanaan adalah tulisan dinas berupa pengaturan yang memuat cara pelaksanaan kegiatan, termasuk urutan pelaksanaannya. Sedangkan petunjuk teknis ialah tulisan dinas yang berisi pengaturan yang memuat hal-hal yang berkaitan dengan teknis kegiatan, namun tidak memuat wewenang dan prosedur. Tujuan penyusunan petunjuk pelaksanaan dan petunjuk teknis dalam setiap kegiatan yakni memberikan pedoman bagi para pegawai mulai dari tahap persiapan, pelaksanaan, pemantauan, serta pelaporan.

B. Kajian terhadap Praktik Penyelenggaraan, Kondisi yang ada serta Permasalahan

Kegiatan register surat tanah dimulai dari pengajuan permohonan awal dari pemohon disertakan dengan kelengkapan dokumen berupa identitas pemohon, surat pemberitahuan pajak terhutang (SPPT PBB) tahun berjalan, dan data pendukung lainnya. Setelah adanya permohonan, camat wajib menindaklanjuti dengan membentuk tim survey. Berita acara pengukuran

diterbitkan setelah tim survey melakukan pengukuran di lapangan. Tahap selanjutnya, pemohon melengkapi tandatangan dokumen Surat Tanah. Apabila seluruh tandatangan lengkap, maka lurah dan camat melakukan register dan menandatangani surat tanah.

Ada 3 bentuk surat tanah yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kota Pangkalpinang, yakni Surat Pernyataan Pengakuan Penguasaan Fisik Atas Tanah (SP3FAT), Surat Keterangan Penguasaan Fisik Atas Tanah (SKPFAT), serta Surat Pernyataan Pelepasan dan Penyerahan Penguasaan Fisik Atas Tanah Dengan/Tanpa Ganti Rugi (SP4FAT).

1. SP3FAT (Surat Pernyataan Pengakuan Penguasaan Fisik Atas Tanah)
   Surat ini dibuat oleh pemohon/yang menyatakan, kemudian dikuatkan oleh saksi-saksi perbatasan dan Ketua RT serta RW dilengkapi oleh denah yang diukur oleh petugas ukur berdasarkan penunjukan batas oleh penunjuk batas kemudian diregister oleh Lurah.
2. SKPFAT (Surat Keterangan Penguasaan Fisik Atas Tanah)
   Untuk wilayah Kota Pangkalpinang, bukti perolehan hak atas tanah disebut dengan Surat Keterangan Pengakuan Fisik Atas Tanah (SKPFAT) yang merupakan Surat Keterangan yang ditandatangani oleh lurah dan camat. Surat Keterangan ini dikeluarkan oleh lurah dan diketahui oleh camat berdasarkan SP3FAT yang dibuat dan ditandatangani oleh pemohon. Camat dan lurah melakukan registrasi surat untuk kemudian didaftarkan dalam buku register kecamatan dan kelurahan. Lembar SKPFAT menerangkan ukuran bidang tanah, nama pemilik tanah perbatasan beserta luas. Selain itu, SKPFAT juga menerangkan bahwa sebidang tanah berikut tanam tumbuh dan bangunan yang ada di atasnya telah diusahakan oleh pemohon.
3. SP4FAT (Surat Pernyataan Pelepasan dan Penyerahan Penguasaan Fisik Atas Tanah Dengan/Tanpa Ganti Rugi)
   Surat ini merupakan bukti peralihan penguasaan fisik atas tanah yang dibuat oleh pihak yang melepaskan kepada pihak yang menerima pelepasan disaksikan oleh lurah, sekretaris camat, dan camat. Surat ini kemudian didaftarkan di buku register pada kantor kecamatan setempat.

Permasalahan yang dihadapi oleh Pemerintah Kota Pangkalpinang saat ini yakni ketidakjelasan standar prosedur dalam proses registrasi Surat Pernyataan Pengakuan Penguasaan Fisik Atas Tanah (SP3FAT), Surat Keterangan Penguasaan Fisik Atas Tanah (SKPFAT), serta Surat Pernyataan Pelepasan dan Penyerahan Penguasaan Fisik Atas Tanah Dengan/Tanpa Ganti Rugi (SP4FAT).

C. Kajian terhadap Implikasi Peraturan Daerah tentang Registrasi Surat Tanah

Implikasi Peraturan Daerah tentang Registrasi Surat Tanah diharapkan dapat memberikan dampak yang positif bagi Pemerintah Kota Pangkalpinang pada khususnya dan masyarakat Kota Pangkalpinang pada umumnya.

Di Kota Pangkalpinang belum terdapat pedoman yang jelas mengenai syarat, prosedur, larangan, serta sanksi yang tegas mengenai pelaksanaan Registrasi Surat Tanah baik di kelurahan maupun di kecamatan. Oleh karena itu, dibutuhkan Peraturan hukum yang mengikat agar penerbitan Surat Pernyataan Pengakuan Penguasaan Fisik Atas Tanah (SP3FAT), Surat Keterangan Penguasaan Fisik Atas Tanah (SKPFAT), dan Surat Pernyataan Pelepasan dan Penyerahan Penguasaan Fisik Atas Tanah Dengan/Tanpa Ganti Rugi (SP4FAT) sesuai dengan pedoman yang telah ditetapkan, sehingga dapat terwujud tertib administrasi pertanahan di lingkungan Pemerintah Kota Pangkalpinang. Hal ini dikarenakan, tidak akuntabelnya administrasi pertanahan dapat berakibat timbulnya berbagai permasalahan mengenai bukti kepemilikan hak atas tanah.

BAB III

EVALUASI DAN ANALISIS PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN TERKAIT

A. Kajian Terhadap Peraturan Perundang-Undangan Terkait

Evaluasi dan analisis peraturan perundang-undangan terkait dilakukan untuk menunjukkan amanat perundangan yang berhubungan dengan kewajiban penerbitan peraturan daerah sebagaimana dimaksud dalam naskah akademik ini beserta materi di dalamnya. Penyusunan Naskah Akademik Rancangan Perda tentang Registrasi Surat Tanah mengacu pada peraturan perundang-undangan yang berlaku antara lain:

1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1959 tentang Penetapan Undang-Undang Darurat Nomor 4 Tahun 1956 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1956 Nomor 55, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1956 Nomor 1091),Undang-Undang Darurat Nomor 5 Tahun 1956 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1956 Nomor 56, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1956 Nomor 1091) dan Undang-Undang Darurat Nomor 6 Tahun 1956 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1956 Nomor 57, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1956 Nomor 1091) tentang Pembentukan Daerah Tingkat II Termasuk Kotapraja Dalam Lingkungan Daerah Tingkat I Sumatera Selatan sebagai Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1959 Nomor 73, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1821);
3. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2014);
4. Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2000 tentang Pembentukan Provinsi Kepulauan Bangka Belitung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 217, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4033);
5. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Negara Republik Indonesia Nomor 5587), sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);

6. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3996);
7. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 28, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6630);
8. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan PerTanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 1202).

Evaluasi dan analisis peraturan perundang-undangan yang terkait dengan Registrasi Surat Tanah di Kota Pangkalpinang dilakukan untuk mengetahui kondisi hukum yang ada, keterkaitan undang-undang dan peraturan daerah baru dengan peraturan perundang-undangan lain, harmonisasi secara vertikal dan horisontal, serta status dari peraturan perundang-undangan yang ada.

Kajian terhadap peraturan perundang-undangan ini dimaksudkan untuk mengetahui peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai substansi atau materi yang akan diatur. Dalam kajian ini akan diketahui posisi dari undang-undang atau peraturan daerah yang baru. Analisis ini dapat menggambarkan tingkat sinkronisasi, harmonisasi peraturan perundang-undangan yang ada serta posisi dari undang-undang dan peraturan daerah untuk menghindari terjadinya tumpang tindih pengaturan. Hasil dari penjelasan atau uraian ini menjadi bahan bagi penyusunan landasan filosofis dan yuridis dari pembentukan Peraturan Daerah tentang Registrasi Surat Tanah di Kota Pangkalpinang yang akan dibentuk.

Berdasarkan berbagai peraturan perundang-undangan diatas, registrasi surat tanah merupakan bagian dari proses administrasi pertanahan di kota Pangkalpinang. Oleh karena itu, perlu adanya payung hukum yang mengatur jalannya proses registrasi surat tanah agar sejalan dengan amanat PP No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bahwa pendaftaran tanah bertujuan 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. Selain bertujuan agar terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Ketertiban prosedur dalam setiap urusan yang menyangkut tanah tertuang dalam Keputusan Presiden Nomor 7 Tahun 1979 Tentang Catur Tertib Pertanahan. Dengan adanya tertib administrasi pertanahan dimaksudkan agar data-data setiap bidang tanah tercatat dan diketahui dengan mudah, baik mengenai riwayat, kepemilikan, subjek haknya, keadaan fisik serta

ketertiban prosedur dalam setiap urusan yang menyangkut tanah. Untuk mewujudkan tertib administrasi pertanahan di Kota Pangkalpinang perlu adanya pedoman yang jelas mengenai syarat, prosedur, larangan, serta sanksi yang tegas mengenai pelaksanaan registrasi surat tanah baik di kelurahan maupun di kecamatan. Oleh karena itu, pengaturan Rancangan Perda tentang Registrasi Surat Tanah di Kota Pangkalpinang diharapkan dapat mewujudkan tertib administrasi pertanahan serta menjamin kepastian hukum bagi pemilik tanah serta pemerintah daerah dalam penataan administrasi pertanahan.

Berikut tabel matrik keterkaitan dengan peraturan perundang-undangan yang lain terkait registrasi surat tanah:

Tabel 3.1 Matrik Keterkaitan dengan Perundang-undangan lain

No.	Muatan Materi	Keterkaitan dengan Peraturan Perundang-undangan yang Lain				
		Rancangan Perda Registrasi Surat Tanah tahun 2023	PP No 24 Tahun 1997	PP No 16 Tahun 2004	PP No 128 Tahun 2015	Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999
1	Ketentuan Umum	Pasal 3 ayat 1 Maksud disusunnya peraturan daerah ini adalah: a. untuk mewujudkan tertib administrasi pertanahan. b. untuk menjamin kepastian hukum bagi pemilik tanah serta pemerintah daerah dalam penataan administrasi pertanahan di wilayah Kota Pangkalpinang.	Pasal 3 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; b. untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan	Pasal 3 Penatagunaan tanah bertujuan untuk: c. mewujudkan tertib pertanahan yang meliputi penguasaan, penggunaan dan pemanfaatan tanah termasuk pemeliharaan tanah serta pengendalian pemanfaatan tanah; d. menjamin kepastian hukum untuk menguasai, menggunakan dan memanfaatkan tanah bagi masyarakat yang		

No.	Muatan Materi	Keterkaitan dengan Peraturan Perundang-undangan yang Lain				
		Rancangan Perda Registrasi Surat Tanah tahun 2023	PP No 24 Tahun 1997	PP No 16 Tahun 2004	PP No 128 Tahun 2015	Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999
			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.	mempunyai hubungan hukum dengan tanah sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah yang telah ditetapkan.		
2	Larangan dan Kewajiban	Pasal 12 ayat 1 Lurah dan camat dilarang memberikan register SP3FAT, SKPFAT, dan SP4FAT terhadap tanah yang: a. berada dalam sempadan sungai dan pantai berdasarkan Peraturan Daerah tentang Rencana		Pasal 10 ayat 1 Terhadap tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 setelah penetapan Rencana Tata Ruang Wilayah, penyelesaian administrasi pertanahan dilaksanakan apabila pemegang hak atas tanah atau kuasanya memenuhi syarat-syarat		

No.	Muatan Materi	Keterkaitan dengan Peraturan Perundang-undangan yang Lain				
		Rancangan Perda Registrasi Surat Tanah tahun 2023	PP No 24 Tahun 1997	PP No 16 Tahun 2004	PP No 128 Tahun 2015	Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999
		Tata Ruang Wilayah Kota Pangkalpinang.		menggunakan dan memanfaatkan tanahnya sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah.		
	Larangan dan Kewajiban	Pasal 12 ayat 4 (4) Camat dan Lurah yang melanggar larangan dan/atau tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) dikenakan sanksi administratif berupa: a. teguran lisan; b. teguran tertulis; dan/atau c. diberhentikan dari jabatannya.	Pasal 62 PPAT yang dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Pasal 39, dan Pasal 40 serta ketentuan dan petunjuk yang diberikan oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk dikenakan tindakan administratif berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT, dengan tidak mengurangi			

No.	Muatan Materi	Keterkaitan dengan Peraturan Perundang-undangan yang Lain				
		Rancangan Perda Registrasi Surat Tanah tahun 2023	PP No 24 Tahun 1997	PP No 16 Tahun 2004	PP No 128 Tahun 2015	Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999
			kemungkinan dituntut ganti kerugian oleh pihak-pihak yang menderita kerugian yang diakibatkan oleh diabaikannya ketentuan – ketentuan tersebut.			
3	Penerbitan SP3FAT, SKPFAT dan SP4FAT Pengganti	Pasal 15 Dalam hal penggantian SP3FAT, SKPFAT dan SP4FAT dikarenakan rusak, maka blanko yang lama ditahan dan dimusnahkan.	Pasal 58 Dalam hal penggantian sertifikat karena rusak atau pembaharuan blangko sertifikat, sertifikat yang lama ditahan dan dimusnahkan.			
		Pasal 16 Prosedur penerbitan SP3FAT, SKPFAT dan SP4FAT pengganti dilakukan dengan cara sebagai berikut: a. permohonan penggantian SP3FAT, SKPFAT dan SP4FAT yang hilang harus disertai surat pernyataan kehilangan	Pasal 59 a. Permohonan penggantian sertifikat yang hilang harus disertai pernyataan di bawah sumpah dari yang bersangkutan di hadapan Kepala Kantor Pertanahan			

No.	Muatan Materi	Keterkaitan dengan Peraturan Perundang-undangan yang Lain				
		Rancangan Perda Registrasi Surat Tanah tahun 2023	PP No 24 Tahun 1997	PP No 16 Tahun 2004	PP No 128 Tahun 2015	Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999
		dari pemegang surat Tanah, surat keterangan bebas jaminan dari bank, dan Surat Keterangan Kehilangan dari kepolisian setempat; b. penerbitan SP3FAT, SKPFAT dan SP4FAT pengganti didahului dengan pengumuman 1 (satu) kali dalam salah satu surat kabar harian setempat atas biaya pemohon; c. mengajukan permohonan SP3FAT, SKPFAT dan SP4FAT pengganti kepada Lurah dan Camat setempat dengan melengkapi dokumen permohonan sesuai dengan Pasal 5 ayat (1), Pasal 6 ayat (1) dan Pasal 7 ayat (1) beserta fotokopi surat Tanah jika ada; dan d. apabila dalam jangka	atau Pejabat yang ditunjuk mengenai hilangnya sertifikat hak yang bersangkutan. b. Penerbitan sertifikat pengganti sebagaimana dimaksud pada ayat (1) didahului dengan pengumuman 1 (satu) kali dalam salah satu surat kabar harian setempat atas biaya pemohon. c. Jika dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari dihitung sejak hari pengumuman sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak ada yang mengajukan keberatan			

No.	Muatan Materi	Keterkaitan dengan Peraturan Perundang-undangan yang Lain				
		Rancangan Perda Registrasi Surat Tanah tahun 2023	PP No 24 Tahun 1997	PP No 16 Tahun 2004	PP No 128 Tahun 2015	Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999
		waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari tidak ada pihak lain yang mengajukan keberatan, maka Lurah dan Camat akan menerbitkan SP3FAT, SKPFAT dan SP4FAT pengganti.	mengenai akan diterbitkannya sertifikat pengganti tersebut atau ada yang mengajukan keberatan akan tetapi menurut pertimbangan Kepala Kantor Pertanahan keberatan tersebut tidak beralasan, diterbitkan sertifikat baru.			
4	Pembatalan	Pasal 18 Dalam hal pemohon/pemilik tanah dalam mengajukan permohonan SP3FAT, SKPFAT dan SP4FAT tidak memberikan data yuridis dengan data fisik tidak benar, dan/atau adanya kesalahan lainnya, maka pemohon/pemilik tanah akan dikenai sanksi				Pasal 1 angka 14 Pembatalan hak atas tanah adalah pembatalan keputusan pemberian suatu hak atas tanah atau sertipikat hak atas tanah karena keputusan tersebut mengandung cacad hukum administrasi dalam penerbitannya atau untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah

No.	Muatan Materi	Keterkaitan dengan Peraturan Perundang-undangan yang Lain				
		Rancangan Perda Registrasi Surat Tanah tahun 2023	PP No 24 Tahun 1997	PP No 16 Tahun 2004	PP No 128 Tahun 2015	Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999
		administratif berupa pembatalan register surat tanah.				memperoleh kekuatan hukum tetap.
5	Pembiayaan	Pasal 21 (1) Biaya operasional petugas Kecamatan dan Kelurahan, meliputi biaya transportasi, akomodasi, konsumsi, penggandaan dokumen pendukung, pengadaan patok dan materai, serta pengangkutan dan pemasangan patok. (2) Biaya operasional petugas Kecamatan dan Kelurahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditanggung oleh pemohon.			Pasal 21 ayat 2 Biaya transportasi, akomodasi, dan konsumsi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibebankan kepada wajib bayar.	

No.	Muatan Materi	Keterkaitan dengan Peraturan Perundang-undangan yang Lain				
		Rancangan Perda Registrasi Surat Tanah tahun 2023	PP No 24 Tahun 1997	PP No 16 Tahun 2004	PP No 128 Tahun 2015	Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999
		(3) Biaya operasional sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diatur dengan keputusan Walikota.				

BAB IV

LANDASAN FILOSOFIS, SOSIOLOGIS, DAN YURIDIS

Landasan filosofis, sosiologis, dan yuridis merupakan faktor penting dalam menjelaskan mengapa suatu peraturan perundang-undangan dibutuhkan.

A. Landasan Filosofis

Landasan filosifis merupakan pertimbangan atau alasan yang menggambarkan pertimbangan pandangan hidup, kesadaran, atau cita hukum yang meliputi suasana kebatinan serta falsafah.

Pembentukan peraturan perundang-undangan harus didasarkan pada cita-cita hukum (rechtsidee) sebagai nilai positif yang tertinggi antara lain pertimbangan yang menyangkut keadilan, kemanfaatan kepastian dan ketertiban serta kesejahteraan. Hukum tumbuh dalam suatu system masyarakat tentang yang baik dan yang buruk pandangan mereka mengenai hubungan individual dan kolektivitas, Semua itu bersifat filosofis, artinya berkenaan dengan pandangan mengenai sesuatu. Hukum melalui peraturan perundang-undangan diharapkan menampilkan dan merefleksikan sistem nilai yang baik sebagai sarana untuk melindungi nilai-nilai.

Tanah mempunyai fungsi yang sangat penting dalam kehidupan manusia, karena dalam melaksanakan aktifitas dan kegiatan selalu berhubungan dan menggunakan tanah, maka seringkali timbul permasalahan-permasalahan bila ada usaha yang berhubungan dengan tanah. Salah satu penyebab permasalahan di bidang pertanahan adalah kurang tertibnya administrasi pertanahan di masa lampau dan tidak adanya pedoman yang jelas mengenai syarat, prosedur, larangan, serta sanksi yang tegas mengenai pelaksanaan registrasi surat tanah baik di kelurahan maupun di kecamatan. Dasar filosofis inilah yang mendasari penyusunan naskah akademik rancangan peraturan daerah Kota Pangkalpinang tentang registrasi surat tanah.

B. Landasan Sosiologi

Landasan sosiologis dapat diartikan pencerminan kenyataan yang hidup dalam masyarakat, dengan harapan peraturan perundang-undangan termasuk peraturan daerah didalamnya akan diterima oleh masyarakat secara wajar dan berlaku secara efektif sehingga tidak banyak memerlukan pengerahan institusional untuk melaksanakannya.

Dasar sosiologi dari peraturan daerah adalah kenyataan yang hidup dalam masyarakat harus mencakup kecenderungan-kecenderungan dan harapan-harapan masyarakat. Tanpa memasukkan faktor kecenderungan dan harapan maka akan menyebabkan kelumpuhan peranan hukum.

Landasan sosiologis merupakan pertimbangan atau alasan yang menggambarkan bahwa peraturan yang dibentuk untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dalam berbagai aspek. Landasan sosiologis sesungguhnya menyangkut fakta empiris mengenai perkembangan masalah dan kebutuhan masyarakat Kota Pangkalpinang.

Kota Pangkalpinang merupakan bagian dari wilayah Provinsi Kepulauan Bangka Belitung dengan luas wilayah terkecil yaitu hanya 104,405 km2. Sampai dengan akhir tahun 2021 wilayah Kota Pangkalpinang terdiri dari 42 Kelurahan yang tersebar di 7 kecamatan dengan penduduk sebesar 221.988 jiwa. Tingkat kesejahteraan masyarakat Kota Pangkalpinang yang dicerminkan oleh Indeks Pembangunan Manusia (IPM) mengalami perkembangan setiap tahunnya, dimana pada tahun 2021 telah mencapai nilai sebesar 78,57. Pembangunan Kota Pangkalpinang juga ditunjang dengan Laju Pertumbuhan Ekonomi (LPE) yang relatif tinggi di tahun 2021 sebesar 9,27 persen sehingga akan selalu dibutuhkan penyesuaian dan perbaikan dalam rangka pemenuhan kondisi yang berubah tersebut.

Berdasarkan fakta sosiologis atau kemasyarakatan menunjukkan bahwa pembangunan di kota Pangkalpinang tidak terlepas dari ketersediaan tanah. Proses administrasi pertanahan yang tertib akan memperlancar setiap urusan yang menyangkut tanah dan sekaligus akan memperlancar jalannya pembangunan. Oleh karena itu, perlu acuan yang jelas dalam menentukan prosedur baku dalam pelayanan administrasi pertanahan di Kota Pangkalpinang khususnya pelayanan registrasi surat tanah.

C. Landasan Yuridis

Landasan yuridis merupakan pertimbangan atau alasan yang menggambarkan bahwa peraturan yang dibentuk untuk mengatasi permasalahan hukum atau mengisi kekosongan hukum dengan mempertimbangkan aturan yang telah ada, yang akan diubah, atau yang akan dicabut guna menjamin kepastian hukum dan rasa keadilan masyarakat. Landasan yuridis menyangkut persoalan hukum yang berkaitan dengan substansi atau materi yang diatur sehingga perlu dibentuk peraturan perundang-undangan yang baru. Beberapa persoalan hukum itu, antara lain, peraturan yang sudah ketinggalan, peraturan yang tidak harmonis atau tumpang tindih, jenis peraturan yang lebih rendah dari Undang-Undang sehingga daya berlakunya lemah, peraturannya sudah ada tetapi tidak memadai, atau peraturannya memang sama sekali belum ada.

Setiap produk hukum haruslah mempunyai dasar berlaku secara yuridis. Dasar yuridis sangat penting dalam pembuatan peraturan perundang-undangan khususnya Peraturan Daerah. Peraturan daerah merupakan salah satu unsur produk hukum, maka prinsip-prinsip pembentukan, pemberlakuan, dan penegakannya harus menngandung nilai-nilai hukum pada umumnya.

Saat ini belum ada produk hukum yang mengatur mengenai syarat, prosedur, larangan, serta sanksi yang tegas terkait pelaksanaan registrasi surat tanah di lingkungan Pemerintah Kota Pangkalpinang.

BAB V

JANGKAUAN, ARAH PENGATURAN DAN RUANG LINGKUP MATERI MUATAN PERATURAN DAERAH

Bab ini berisikan tentang jangkauan, arah pengaturan dan ruang lingkup materi muatan perda yang berfungsi untuk mengarahkan ruang lingkup materi muatan Rancangan Peraturan Daerah Kota Pangkalpinang yang akan dibentuk. Dengan demikian, bab ini dapat menggambarkan materi peraturan daerah secara lebih ringkas.

A. Jangkauan, Arah Pengaturan, dan Sasaran yang hendak dicapai

Jangkauan dan arah pengaturan dari peraturan daerah sebagaimana dimaksud dalam naskah akademik ini adalah menjadikan Registrasi Surat Tanah di Kota Pangkalpinang ini memiliki kedudukan hukum yang tepat dan kuat sebagai landasan penyelenggaraan administrasi pertanahan di Kota Pangkalpinang.

Arah pengaturan Perda tentang Registrasi Surat Tanah dalam konteks luas diharapkan dapat mewujudkan tertib administrasi pertanahan serta menjamin kepastian hukum bagi pemilik tanah serta pemerintah daerah dalam penataan administrasi pertanahan di wilayah Kota Pangkalpinang.

B. Ruang Lingkup Materi Muatan Rancangan Peraturan Daerah Kota Pangkalpinang tentang Registrasi Surat Tanah

Ruang lingkup rancangan Peraturan Daerah Kota Pangkalpinang tentang Registrasi Surat Tanah berlaku untuk seluruh warga yang memiliki tanah di Kota Pangkalpinang yang akan membuat SP3FAT, SKPFAT, atau SP4FAT. Adapun substansi pengaturannya berisi pasal – pasal yang terdapat dalam batang tubuh peraturan daerah.

a. Ketentuan Umum

Ketentuan umum memuat definisi dalam rancangan Peraturan Daerah yang meliputi:

1. Kota adalah Kota Pangkalpinang.
2. Pemerintah Kota adalah walikota sebagai unsur penyelenggara Pemerintah Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintah yang menjadi kewenangan daerah otonom.
3. Walikota adalah Walikota Pangkalpinang.
4. Tanah adalah permukaan bumi baik berupa daratan maupun yang tertutup air, termasuk ruang di atas dan di dalam tubuh bumi, dalam batas tertentu yang penggunaan dan pemanfaatannya terkait langsung maupun tidak langsung dengan penggunaan dan pemanfaatan permukaan bumi.

5. Surat Pernyataan Pengakuan Penguasaan Fisik Atas Tanah yang selanjutnya disingkat SP3FAT adalah bukti formal penguasaan atas Tanah oleh seseorang dengan itikad baik, dicatat dalam buku registrasi kelurahan oleh kelurahan yang bersangkutan.
6. Surat Keterangan Penguasaan Fisik Atas Tanah yang selanjutnya disingkat SKPFAT adalah bukti formal penguasaan atas Tanah oleh seseorang dengan itikad baik, dicatat dalam buku registrasi kelurahan dan kecamatan oleh kelurahan dan kecamatan yang bersangkutan.
7. Surat Pernyataan Pelepasan dan Penyerahan Penguasaan Fisik Atas Tanah Dengan/Tanpa Ganti Rugi yang selanjutnya disingkat SP4FAT adalah bukti peralihan penguasaan fisik atas Tanah yang dibuat oleh pihak yang melepaskan kepada pihak yang menerima pelepasan disaksikan oleh lurah, sekretaris Camat, dan Camat. Surat ini kemudian didaftarkan di buku register pada kantor kecamatan setempat.
8. Registrasi adalah pendaftaran atau pencatatan dari pemohon guna mendapatkan nomor register SP3FAT, SKPFAT atau SP4FAT.
9. Sengketa Pertanahan adalah perselisihan Tanah antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas.
10. Kecamatan adalah bagian wilayah dari daerah kota yang dipimpin oleh Camat.
11. Kelurahan adalah bagian wilayah dari Kecamatan sebagai perangkat Kecamatan.
12. Camat adalah Camat di wilayah Kota Pangkalpinang.
13. Lurah adalah lurah di wilayah Kota Pangkalpinang dan bertanggungjawab kepada Camat.

b. Materi yang Akan Diatur

Materi dalam batang tubuh diuraikan dalam sistematika:

Bab I Ketentuan Umum
Bab II Kewajiban Registrasi
Bab III Persyaratan Registrasi
Bab IV Prosedur Registrasi
Bab V Peralatan dan Bahan
Bab VI Larangan dan Kewajiban
Bab VII Pengawasan
Bab VIII Pelaporan
Bab IX Penerbitan SP3FAT, SKPFAT dan SP4FAT Pengganti
Bab X Penyelesaian Sengketa
Bab XI Pembatalan
Bab XII Pembiayaan
Bab XIII Ketentuan Peralihan
Bab XIV Ketentuan Penutup

BAB VI
PENUTUP

A. Kesimpulan

Dari uraian Bab I sampai dengan Bab V, dapat disimpulkan bahwa hasil penyusunan substansi dan teknis Naskah Akademik Rancangan Peraturan Daerah Kota Pangkalpinang tentang Registrasi Surat Tanah, maka dapat disimpulkan sebagai berikut :

1. Dengan diundangkannya Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintah Daerah, Pemerintah Kota Pangkalpinang berwenang untuk mengatur Registrasi Surat Tanah di lingkungan Pemerintah Kota Pangkalpinang.
2. Registrasi Surat Tanah perlu diatur dalam bentuk Peraturan Daerah agar pengaturan hak, kewajiban dan tanggung jawab dapat mengikat semua instansi baik lurah, camat, maupun pemilik tanah di Kota Pangkalpinang.
3. Kajian terhadap dasar-dasar yuridis, filosofis dan sosiologis mengenai arti pentingnya pedoman Register Surat Tanah telah memenuhi untuk dibentuk Peraturan Daerah.
4. Arah dan Jangkauan pengaturan Peraturan Daerah tentang Registrasi Surat Tanah yaitu pedoman menjadi penting untuk menjawab tantangan kedepan dalam mendorong Pemerintah Kota Pangkalpinang dalam mewujudkan tata kelola administrasi pertanahan yang baik. Adapun substansi pengaturannya berisi pasal – pasal yang terdapat dalam batang tubuh peraturan daerah yang akan disusun.

B. Saran

1. Dikarenakan urgensi raperda ini maka sebaiknya segera untuk dapat direalisasikan pembentukan Perda tentang Registrasi Surat Tanah untuk mewujudkan tertib administrasi pertanahan di lingkungan Pemerintah Kota Pangkalpinang.
2. Pasca ditetapkan rancangan peraturan daerah ini sebaiknya segera disusun aturan pelaksanaannya guna implementasi di lapangan.

DAFTAR PUSTAKA

Azhary, Negara Hukum Indonesia (*Analisis Yuruidis Normatif tentang Unrsur-Unsurnya)*, UI Press, Jakarta, 1995.

Soeryono Soekanto, dan Sri Mamudji, 2003, Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat, Cetakan Keenam, Jakarta, Hlm. 83, dan Sunaryati Hartono, Penelitian Hukum di Indonesia pada Akhir Abad ke – 20, Alumni, Bandung, 1994.

Ronny Hanitijo Soemitro, Metodologi Penelitian Hukum, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1985.

https://pangkalpinangkota.bps.go.id/publication/2022/02/25/b9e3684c70bcdecf8e02fef7/kota-pangkalpinang-dalam-angka-2022.html diakses tanggal 21 Februari 2023