



PENDAFTARAN TANAH UNTUK JALAN DALAM RANGKA PENGAMANAN ASET PEMERINTAH DAERAH DI KABUPATEN SRAGEN

Sepmaliana Akari Putri*, Nur Adhim, Agus Saronu
Program Studi S1 Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro
E-mail: sepmalianaakari@gmail.com

Abstrak

Pendaftaran tanah untuk jalan mulai dilakukan Kabupaten Sragen pada tahun 2021. Jalan yang disertipikatan adalah jalan kabupaten dan jalan lingkungan di beberapa kecamatan di Kabupaten Sragen. Tujuan dilakukannya penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisis alasan-alasan dilakukannya, akibat hukum dan penyelesaian jika ada perubahan nama, ukuran dan status jalan setelah dilakukan pendaftaran tanah untuk jalan dalam rangka pengamanan aset pemerintah daerah di Kabupaten Sragen. Metode pendekatan dalam penelitian ini adalah yuridis empiris. Spesifikasi penelitian ini bersifat deskriptif analitis. Jenis dan sumber data yang digunakan adalah data primer yang diperoleh melalui wawancara dan data sekunder yang diperoleh melalui studi pustaka. Hasil penelitian ini bahwa pendaftaran tanah untuk jalan dalam rangka pengamanan aset pemda di Kabupaten Sragen dilakukan dengan alasan untuk memperoleh kepastian hukum, memastikan data ukuran jalan, dan rekomendasi KPK. Ketiga alasan tersebut pada intinya dimaksudkan untuk mengamankan aset berupa jalan yang berada dibawah penguasaan Pemkab Sragen. Akibat hukum yang ditimbulkan pendaftaran tanah untuk jalan dalam rangka pengamanan aset pemda di Kabupaten Sragen adalah kepastian hukum; perlindungan hukum; dan timbulnya kewenangan, hak, kewajiban serta larangan bagi Pemkab Sragen. Pensertipikatan aset berupa jalan di Kabupaten Sragen mencerminkan pengamanan aset jalan secara nyata. Penyelesaian apabila terjadi perubahan nama, ukuran dan status jalan adalah mengajukan permohonan perubahan data fisik dan data yuridis pada Kantor Pertanahan setempat untuk mengurangi potensi sengketa dikemudian hari. Pendaftaran perubahan data tersebut mencerminkan pengamanan aset jalan secara berkelanjutan.

Kata kunci : Pendaftaran Tanah; Jalan; Pengamanan; Aset Pemerintah Daerah; Kabupaten Sragen.

Abstract

Land registration for roads will begin in Sragen Regency in 2021. The roads that are certified are regency roads and neighborhood roads in several sub-districts in Sragen Regency. The purpose of this research is to find out and analyze the reasons for doing so, legal consequences and settlement if there is a change in the name, size and status of the road after land registration for the road is carried out in order to secure local government assets in Sragen Regency. The approach method in this research is empirical juridical. The specification of this research is descriptive-analytical. The types and sources of data used are primary data obtained through interviews and secondary data obtained through literature study. The results of this study show that land registration for roads in the framework of securing local government assets in Sragen Regency is carried out for reasons of obtaining legal certainty, ensuring road size data, and KPK recommendations. The third reason is basically intended to secure assets in the form of roads which are under the control of the Sragen Regency Government. The legal consequences arising from land registration for roads in the context of safeguarding local government assets in Sragen Regency are legal certainty; legal protection; and emergence of authorities, rights, obligations and prohibitions for Pemkab Sragen. Asset certification in the form of roads in Sragen Regency reflects the real security of road assets. The solution if there is a change in the name, size and status of the road is to submit an application for a change in physical data and juridical data at the local Land Office to reduce the potential for disputes in the future. Registration of data changes reflects the ongoing safeguarding of road assets.

Keywords : Land Registration; Roads; Security; Local Government Assets; Sragen Regency.



I. PENDAHULUAN

Cukup sering terjadi sengketa pertanahan dimasyarakat. Tentunya hal tersebut memicu pemilik tanah mengusahakan kepastian hukum akan kepemilikan tanahnya tersebut termasuk halnya pemerintah. Pendaftaran tanah merupakan langkah yang tepat untuk menjamin kepastian hukum akan kepemilikan tanah seperti yang diamanatkan dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA. Menurut Prof Boedi Harsono, pendaftaran tanah didefinisikan sebagai suatu rentetan kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah/negara meliputi pengumpulan, pengelolaan, pembukuan dan penyajian keterangan/data tertentu mengenai suatu tanah dalam wilayah tertentu, termasuk juga penerbitan tanda bukti haknya dan pemeliharannya secara terus-menerus dan teratur untuk kepentingan rakyat dalam rangka memberikan kepastian hukum terkait pertanahan.¹ Pendaftaran tanah selain untuk menjamin kepastian hukum juga memberikan perlindungan hukum bagi pemegang haknya yang ditandai dengan penerbitan sertipikat.² Sertipikat tanah berlaku sebagai alat bukti yang kuat bukan mutlak.

Salah satu objek pendaftaran tanah adalah tanah yang dikuasai pemerintah daerah (pemda), yang disebut tanah aset pemda. Tanah aset pemda merupakan bagian kekayaan berwujud aset tetap berupa tanah yang dimiliki atau dikuasai pemerintah daerah yang memberikan manfaat ekonomi. Tanah aset pemerintah daerah cukup berpengaruh pada penyelenggaraan dan pembangunan pemda sehingga perlu dikelola dengan baik oleh pemda. Banyak aset tanah pemda yang belum disertipikatkan, padahal pensertipikatan tanah aset pemda yang termasuk barang milik daerah (BMD) merupakan suatu kewajiban yang bersangkutan (Pasal 49 Undang-undang No. 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara). Pensertipikatan tanah aset pemda merupakan wujud dari kewajiban pengamanan aset yang berada dalam penguasaan pemda.

Salah satu tanah aset pemda yang dapat disertipikatkan adalah tanah yang dipergunakan sebagai jalan. Jalan merupakan infrastruktur atau sarana prasarana yang menunjang mobilitas darat yang keseluruhan bagian jalan diperuntukkan untuk lalu lintas, yang berada baik atas atau bawah permukaan tanah maupun permukaan air terkecuali jalan rel, jalan kabel dan jalan lori. Mengingat tanah yang dipergunakan sebagai jalan merupakan aset pemerintah berupa aset tetap sehingga diperlukan pencatatan administrasi berupa pensertipikatan sebagai salah satu cara untuk mengamankan aset tersebut.

Pensertipikatan jalan mulai dilakukan Kabupaten Sragen pada tahun 2021. Jalan yang disertipikatan adalah jalan kabupaten dan jalan lingkungan di beberapa kecamatan di Kabupaten Sragen. Pensertipikatan jalan merupakan suatu hal baru yang dilakukan oleh Pemkab Sragen, padahal sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku setiap bidang tanah wajib didaftarkan termasuk tanah aset pemerintah daerah yang dipergunakan sebagai jalan. Namun fakta di lapangan, sejumlah jalan di Kabupaten Sragen baru disertipikatkan pada tahun 2021, per-tahun 2022 baru 1107 ruas jalan yang selesai disertipikatkan dan masih ada jalan

¹ *Ibid.*, halaman 72.

² Rahmat Rahmadani, "Pendaftaran Tanah Sebagai Langkah Untuk Mendapatkan Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Tanah", *Jurnal Sosial Ekonomi*, Vol. 2, No. 1, 2021, halaman 34.



yang belum bersertipikat. Tentu hal tersebut dilatarbelakangi oleh beberapa alasan yang menganggap bahwa pensertipikatan ini merupakan suatu hal yang penting untuk dilakukan. Selain itu, pensertipikatan jalan ini tentu memiliki akibat hukum tertentu bagi Pemkab Sragen sebagai pemegang hak atas jalan tersebut atau sebagai pemegang kekuasaan pengelolaan aset/BMD. Kedepannya setelah jalan disertipikatkan, tidak menutup kemungkinan terdapat beberapa jalan di Kabupaten Sragen mengalami perubahan nama, ukuran, maupun statusnya. Hal tersebut akan menjadi permasalahan hukum nantinya, karena berubahnya nama, ukuran maupun status jalan akan berpengaruh pada sertipikat hak pakai atas jalan yang dimiliki Pemkab Sragen maupun sertipikat lainnya sehingga perlu solusi atas permasalahan tersebut. Dengan alasan tersebut, maka penulis tertarik untuk mengadakan penelitian dengan judul “Pendaftaran Tanah Untuk Jalan Dalam Rangka Pengamanan Aset Pemerintah Daerah di Kabupaten Sragen”.

Dari permasalahan uraian permasalahan di atas maka permasalahan yang dapat disusun antara lain :

1. Apa alasan-alasan dilakukannya pendaftaran tanah untuk jalan dalam rangka pengamanan aset pemerintah daerah di Kabupaten Sragen ?
2. Bagaimana akibat hukum pendaftaran tanah untuk jalan dalam rangka pengamanan aset pemerintah daerah di Kabupaten Sragen?
3. Bagaimana penyelesaian jika ada perubahan nama, ukuran dan status jalan setelah dilakukan pendaftaran tanah untuk jalan dalam rangka pengamanan aset pemerintah daerah di Kabupaten Sragen?

II. METODE PENELITIAN

Metode pendekatan adalah suatu cara mendekati dan membedah objek penelitian. Metode tersebut akan menentukan dari arah objek penelitian akan diteliti³. Berdasarkan permasalahan yang diambil, metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis empiris. Fokus kajiannya pada suatu realitas dimasyarakat. Metode pendekatan yuridis empiris dimaksudkan dalam penelitian ini bahwa dalam mengkaji permasalahan yang dirumuskan mempergunakan sumber data primer dari studi lapangan dan sumber data sekunder dari studi kepustakaan terkait pendaftaran tanah untuk jalan dalam rangka pengamanan aset pemerintah daerah di Kabupaten Sragen. Spesifikasi penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif analitis, yaitu menjelaskan dan menggambarkan objek yang diteliti secara mendalam, menyeluruh dan apa adanya dari berbagai data yang diperoleh kemudian menganalisisnya⁴. Sumber dan jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder. Data primer adalah data yang langsung didapat dari objek/sumbernya (tanpa perantara pihak lain).⁵ Data primer tersebut diperoleh melalui wawancara. Adapun yang menjadi narasumber yang terkait permasalahan yang diteliti yaitu : Nanang Sulisty Nugroho, S. E., M. Si. selaku Analis Keuangan Pusat dan Daerah

³ Suteki dan Galang Taufani, *Op.cit.*, halaman 172.

⁴ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: Rajawali Press, 1998), halaman 35.

⁵ Suteki dan Galang Taufani, *Op.cit.*, halaman 214.



Ahi Muda Bidang Pengelolaan Barang Milik Daerah Badan Pengelolaan Keuangan dan Pendapatan Daerah (BPKPD) Kabupaten Sragen, Pancawati, A. Ptnh selaku Kepala Sub Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Kantor Pertanahan Kabupaten Sragen dan Heru Sutarjo, S. H. selaku Koordinator Ukur Seksi Survei dan Pemetaan Kantor Pertanahan Kabupaten Sragen. Sedangkan data sekunder diperoleh secara tidak langsung dari sumber/objek penelitian. Data sekunder yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder khusus/bahan hukum meliputi peraturan perundang-undangan, jurnal, artikel, buku terkait. Data sekunder tersebut diperoleh melalui studi pustaka.

Metode analisis data dalam penelitian ini adalah metode analisis data kualitatif. Dalam penelitian ini analisis kualitatif dilakukan pada data yang diperoleh baik dari studi lapangan (data primer) maupun studi pustaka (data sekunder) terkait kemudian hasil penelitian dijelaskan dan digambarkan⁶ secara rinci sehingga hasil penelitian bersifat deskriptif dan kualitatif. Kemudian disimpulkan dengan metode deduktif dengan bermula penjelasan secara umum kemudian ditarik kesimpulan bersifat khusus sesuai permasalahan yang diteliti.

III. HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Alasan- alasan Dilakukannya Pendaftaran Tanah Untuk Jalan Dalam Rangka Pengamanan Aset Pemerintah Daerah Di Kabupaten Sragen.

Pemkab Sragen memiliki sejumlah aset/BMD yang berada dalam penguasaannya. Aset Pemkab Sragen dapat berwujud tanah, bangunan, peralatan dan mesin, jalan, irigasi dan saluran, serta konstruksi yang dalam tahap pengerjaan, dan lain-lain. Pemkab Sragen memiliki aset berupa tanah yang diperuntukkan sebagai jalan sejumlah 1430 ruas jalan, yang terdiri dari 584 ruas jalan kabupaten dan 846 ruas jalan lingkungan.⁷

Tanah yang dipergunakan sebagai jalan baik jalan kabupaten maupun jalan lingkungan di Kabupaten Sragen berstatus tanah negara. Tanah negara tersebut tergolong tanah negara tidak bebas karena dikuasai oleh Pemkab Sragen berdasarkan Surat Keputusan Bupati Sragen tentang Penetapan Ruas-ruas Jalan di Kabupaten Sragen Menurut Statusnya Sebagai Jalan Kabupaten/ Surat Keputusan Bupati Sragen tentang Penetapan Jalan Lingkungan dan Tanah di bawah Jalan Lingkungan Kabupaten Sragen. Dapat dikatakan Pemerintah daerah sudah menguasai tanah jalan tersebut sebagai aset/BMD sebab tercatat dalam SIMDA-BMD Kabupaten Sragen. Menurut J. Prodhoun dalam konsep teorinya, mengartikan aset sebagai aset dalam ranah hukum publik maka dalam mengelola dan pertanggungjawabannya diatur dalam peraturan perundang-undangan hukum publik.⁸ Sebab tergolong sebagai aset/BMD, jalan di Kabupaten Sragen terikat dengan UU No. 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara. Pengguna

⁶ Elisabeth Nurhaini Butarbutar, *Metode Penelitian Hukum Langkah - Langkah untuk Menemukan Kebenaran dalam Ilmu Hukum*, (Bandung: PT Refika Aditama, 2018), halaman 148.

⁷ Nanang Sulisty Nugroho, *Wawancara*, Analisis Keuangan Pusat dan Daerah Ahi Muda Bidang Pengelolaan Barang Milik Daerah Badan Pengelolaan Keuangan dan Pendapatan Daerah (BPKPD).

⁸ Dian Puji N S dkk, *Laporan Akhir Tim Analisa dan Evaluasi Perundang-undangan Tentang Aset Megara (UU No. 5 Prp Tahun 1960)*, Badan Pembinaan Hukum Nasional, 2010, halaman 3



barang/kuasa pengguna barang memiliki kewajiban baik untuk mengelola maupun menatausahakan aset/BMD tersebut dengan sebaik-baiknya sesuai yang diamanatkan Pasal 44 UU No. 1 Tahun 2004. Pengguna barang berupa jalan dalam hal ini adalah Dinas Pekerjaan Umum (DPU) Kabupaten Sragen untuk jalan kabupaten dan Dinas Perumahan dan Pemukiman (Dinsperkim) Kabupaten Sragen untuk jalan lingkungan.

Pengelolaan aset/BMD terdiri dari beberapa rangkaian kegiatan yang dijelaskan dalam Pasal 3 ayat (2) PP No. 27 Tahun 2014 jo. PP No. 28 Tahun 2020, salah satunya kegiatan pengamanan aset. Dalam lingkup pengamanan aset/BMD juga menjadi kewajiban pengelola barang, pengguna barang, dan kuasa pengguna barang dalam rangka pengelolaan BMD dengan sebaik-baiknya. Pengamanan tersebut dilakukan baik secara fisik, administrasi maupun hukum. Pengamanan aset tanah dari segi hukum dilakukan melalui pendaftaran tanah. Hal tersebut dijelaskan dalam Pasal 49 ayat (1) UU No. 1 Tahun 2004 dan Pasal Pasal 43 ayat (1) PP No. 27 Tahun 2014 jo. PP No. 28 Tahun 2020, yang berbunyi : “Barang Milik Negara/Daerah berupa tanah harus disertipikatkan atas nama Pemerintah Republik Indonesia/Pemerintah Daerah yang bersangkutan.”

Pendaftaran atau pensertipikatan tanah aset pemerintah daerah berupa jalan di Kabupaten Sragen merupakan wujud dari pengamanan hukum aset/BMD. Pendaftaran tanah tersebut merupakan pendaftaran pertama kali sebab sebelumnya tanah tersebut berstatus tanah negara maka pengamanan tanah jalan tersebut dilakukan dengan permohonan hak pakai pada Kantor Pertanahan Kabupaten Sragen untuk memperoleh sertipikat hak pakai atas jalan sebagai alat bukti kepemilikan. Pendaftaran tanah merupakan langkah yang tepat untuk mengamankan aset/BMD berupa tanah jalan tersebut karena dengan pendaftaran tanah akan memberikan jaminan kepastian hukum (*recht cadastree*). Hal tersebut dijelaskan dalam Pasal 3 PP No. 24 Tahun 1997 bahwa salah satu tujuan pendaftaran tanah untuk memberikan jaminan kepastian hukum. Pendaftaran/pensertipikatan tanah jalan untuk menjamin kepastian hukum juga dipertegas dalam Pasal 60 Undang-undang No. 38 Tahun 2004 tentang Jalan. Produk hasil pendaftaran tanah yaitu sertipikat tanah memberikan kepastian hukum objek hak, subjek hak maupun haknya. Sertipikat tanah sebagai hasil pendaftaran tanah berfungsi sebagai alat bukti kepemilikan atas tanah jalan tersebut. Sertipikat memuat salinan data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam buku tanah serta surat ukur. Sertipikat merupakan alat bukti yang kuat bukan mutlak (Pasal 32 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997. Artinya sepanjang data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertipikat tanah sama dengan surat ukur dan buku tanah maka sertipikat dianggap sebagai alat bukti yang kuat selama tidak bisa dibuktikan sebaliknya. Dengan kata lain dengan diterbitkannya sertipikat atas jalan tersebut akan menjamin kepastian hukum obyeknya yaitu tanah jalan, subjeknya yaitu Pemkab Sragen, dan haknya yaitu hak pakai atas jalan. Sertipikat tersebut memberikan kepastian bahwa tanah jalan tersebut dikuasai dan dimiliki Pemkab Sragen.⁹ Dengan kata lain, adanya bukti kepemilikan berupa sertipikat atas jalan

⁹ Nanang Sulisty Nugroho, *Wawancara*, Analisis Keuangan Pusat dan Daerah Ahi Muda Bidang Pengelolaan Barang Milik Daerah Badan Pengelolaan Keuangan dan Pendapatan Daerah (BPKPD)



yang dikantongi Pemkab Sragen akan mempermudah Pemerintah Daerah untuk membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas jalan tersebut kepada pihak ketiga. Dengan penjelasan tersebut ditemukan alasan pertama dilakukannya pensertipikatan tanah aset pemerintah untuk jalan di Kabupaten Sragen adalah memperoleh kepastian hukum aset berupa jalan.

Selain itu, pensertipikatan dilakukan untuk memastikan ukuran jalan sebagaimana mestinya, karena pada kenyataannya banyak data ukuran jalan yang tercatat dalam SIMDA-BMD Kabupaten Sragen tidak sesuai dengan data di lapangan.¹⁰ SIMDA-BMD atau Sistem Informasi Manajemen Daerah Barang Milik Daerah adalah sistem yang dibuat dengan tujuan untuk pengelolaan dan pertanggungjawaban atas BMD.¹¹ Pada bagian penatausahaan SIMDA-BMD, mencatat data terkait aset tersebut baik UPB (Unit Pengguna Barang), nomor register, nama aset, penggunaan aset, alamat/lokasi, luas, nilai dan keterangan lain yang diperlukan.¹² Ketidakakuratan data yang termuat dalam SIMDA-BMD tersebut berpengaruh pada perencanaan pemeliharaan jalan tersebut oleh Pemkab Sragen. Pada prakteknya SIMDA-BMD memegang fungsi penting sebagai dasar penentuan anggaran untuk pemeliharaan jalan sehingga ketidakakuratan data tersebut menyebabkan ketidaktepatan penganggaran untuk pemeliharaan jalan. Oleh karena itu, penting untuk memastikan ukuran jalan yang tertera dalam SIMDA-BMD. Sertipikat berisi surat ukur dan salinan buku tanah, yang memberikan kepastian hukum baik subjek hak, objek hak, maupun haknya itu sendiri. Oleh karena itu, dengan pensertipikatan jalan tersebut dapat memberikan kepastian mengenai ukuran jalan sehingga data yang tercantum dalam sertipikat tersebut dapat dijadikan acuan pencatatan di SIMDA-BMD Kabupaten Sragen.

Pendaftaran tanah untuk jalan dalam rangka pengamanan aset pemda di Kabupaten Sragen juga dilatarbelakangi oleh rekomendasi dari Komisi Pemberantasan Korupsi (KPK).¹³ KPK merupakan suatu lembaga yang dibentuk untuk memberantas korupsi di Indonesia. Salah satu tugas KPK adalah melakukan monitoring pada setiap penyelenggaraan pemerintah (Pasal 6 huruf (e) UU No. 30 Tahun 2022 tentang Komisi Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi). Monitoring KPK dilakukan dengan cara terjun langsung di setiap daerah atau memonitoring

Kabupaten Sragen, (Kantor Badan Pengelolaan Keuangan dan Pendapatan Daerah Kabupaten Sragen, Sragen : 10 November 2022).

¹⁰Nanang Sulisty Nugroho, *Wawancara*, Analisis Keuangan Pusat dan Daerah Ahi Muda Bidang Pengelolaan Barang Milik Daerah Badan Pengelolaan Keuangan dan Pendapatan Daerah (BPKPD) Kabupaten Sragen, (Kantor Badan Pengelolaan Keuangan dan Pendapatan Daerah Kabupaten Sragen, Sragen : 10 November 2022).

¹¹ Sepang Gisella M, dkk, “*Penerapan Sistem Informasi Manajemen Daerah (SIMDA) Barang Milik Daerah Pada Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kota Manado*”, *Jurnal Riset Akuntansi Going Concern*, Vol. 12, No. 2, 2017, halaman 304.

¹² Nanang Sulisty Nugroho, *Wawancara*, Analisis Keuangan Pusat dan Daerah Ahi Muda Bidang Pengelolaan Barang Milik Daerah Badan Pengelolaan Keuangan dan Pendapatan Daerah (BPKPD) Kabupaten Sragen, (Kantor Badan Pengelolaan Keuangan dan Pendapatan Daerah Kabupaten Sragen, Sragen : 10 November 2022).

¹³ Nanang Sulisty Nugroho, *Wawancara*, Analisis Keuangan Pusat dan Daerah Ahi Muda Bidang Pengelolaan Barang Milik Daerah Badan Pengelolaan Keuangan dan Pendapatan Daerah (BPKPD) Kabupaten Sragen, (Kantor Badan Pengelolaan Keuangan dan Pendapatan Daerah Kabupaten Sragen, Sragen : 10 November 2022).



secara langsung penyelenggaraan pemerintah daerahnya.¹⁴ Dengan terjun secara langsung KPK dapat memperoleh informasi secara langsung mengenai penyebab timbulnya korupsi sehingga KPK dapat melakukan langkah preventif atau represif terkait tindak pidana korupsi. Salah satu wujud dari tugas monitoring KPK adalah memberikan rekomendasi untuk melakukan percepatan sertifikasi aset daerah di Kabupaten Sragen. Rekomendasi KPK untuk melakukan pensertipikatan tanah aset daerah disampaikan melalui Rapat monitoring dan evaluasi (Monev) KPK di Kabupaten Sragen¹⁵. Rekomendasi tersebut merupakan langkah preventif untuk menghindari potensi korupsi dalam bentuk penyalahgunaan aset. Dengan dimilikinya sertifikat atas tanah aset berupa jalan sebagai bukti kepemilikan yang sah akan menghimpit peluang penyalahgunaan aset sebab menjadi jelas milik siapa aset tersebut dan dipergunakan untuk apa aset tersebut. Dapat dikatakan rekomendasi KPK tersebut menjadi alasan ketiga dilakukannya pendaftaran tanah untuk jalan dalam rangka pengamanan aset pemerintah daerah di Kabupaten Sragen.

B. Akibat Hukum Pendaftaran Tanah Untuk Jalan Dalam Rangka Pengamanan Aset Pemerintah Daerah di Kabupaten Sragen

Pendaftaran/pensertipikatan tanah aset pemda untuk jalan di Kabupaten Sragen tergolong sebagai kegiatan pendaftaran tanah pertama kali sebab objeknya belum didaftarkan/beralaskan hak berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku baik PP No. 10 Tahun 1961 maupun PP No. 24 Tahun 1997. Pendaftaran tanah pertama kali tersebut dilakukan secara sporadik karena didasarkan inisiatif pemohon yaitu Diah Palupi, S.E., M.SE (Kepala Bidang Pengelolaan Barang Milik Daerah Kabupaten Sragen) atas surat kuasa Bupati Sragen Dr. Kusdinar Untung Yuni Sukowati dan pendaftarannya dilakukan perbidang tanah. Permohonan hak atas tanah yang dipergunakan sebagai jalan di Kabupaten Sragen dilakukan bertahap, yaitu tahun 2021, 2022, 2023 sesuai dengan Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD) Kabupaten Sragen berdasarkan Mou Kantor Pertanahan Kabupaten Sragen dengan Pemkab Sragen.

Tanah jalan di Kabupaten Sragen berstatus sebagai tanah negara sehingga untuk memperoleh hak atas tanah perlu dilakukan permohonan pemberian hak terlebih dahulu sebelum dilakukan pendaftaran hak pada Kantor Pertanahan Kabupaten Sragen. Sebab tanah jalan di Kabupaten Sragen dipergunakan untuk kepentingan tugas pemerintahan maka hak yang dapat diberikan adalah hak pakai tanpa jangka waktu.¹⁶ Tanah yang dipergunakan sebagai jalan di Kabupaten Sragen yang dimohonkan hak pakai sejumlah 1430 ruas jalan yang terdiri dari 584 ruas jalan kabupaten berdasarkan SK Bupati Sragen No : 620/419/002/2016 tentang Penetapan Ruas-ruas Jalan di Kabupaten Sragen Menurut Statusnya sebagai Jalan Kabupaten dan 846 ruas jalan lingkungan berdasarkan SK Bupati Sragen No.

¹⁴ Ferris Sustiawan, *Loc.cit.*,

¹⁵ Nanang Sulisty Nugroho, *Wawancara*, Analisis Keuangan Pusat dan Daerah Ahi Muda Bidang Pengelolaan Barang Milik Daerah Badan Pengelolaan Keuangan dan Pendapatan Daerah (BPKPD) Kabupaten Sragen, (Kantor Badan Pengelolaan Keuangan dan Pendapatan Daerah Kabupaten Sragen, Sragen : 10 November 2022).

¹⁶ *Ibid.*, halaman 105.



620/478/003/2019 tentang Penetapan Jalan Lingkungan dan Tanah Di Bawah Jalan Lingkungan Kelurahan Kabupaten Sragen. Contoh jalan kabupaten di Kabupaten Sragen yang menjadi objek pendaftaran dalam hal ini adalah Jalan Hayam Wuruk, Jalan K.H Agus Salim, Jalan Letjen Suprpto, dan lain-lain, sedangkan untuk contoh jalan lingkungannya antara lain Jalan Mojo Wetan RT 01/RW 02 I, Jalan Mojo Wetan RT 01/RW 02 II, Jalan Jetis RT 5/RW 1 I, Jalan Jetis RT 4/RW 1 II, Jalan Jetis RT 4/ RW 1 III, dan lain-lain.

Dalam pelaksanaan pensertipikatan jalan, satu ruas jalan bisa jadi beberapa bidang tanah/sertipikat, tergantung ada atau tidaknya batas alam atau batas administrasi. Batas alam seperti sungai/jembatan sedangkan batas administrasi seperti desa/kelurahan. Bagian jalan yang seharusnya didaftarkan (yang menjadi objek pendaftaran tanah) sesuai Pasal 43 Peraturan Pemerintah No. 34 Tahun 2006 tentang Jalan adalah rumija (*Right Of Way* atau ROW), namun faktanya ada beberapa jalan yang tidak memiliki ROW maka yang menjadi objek pendaftaran tanah atas jalan tersebut adalah rumaja. Berdasarkan wawancara dan analisis penulis, prosedur pensertipikatan tanah aset daerah berupa jalan di Kabupaten Sragen terdiri dari 4 tahapan :

1. Persiapan permohonan hak pakai
2. Permohonan ukur bidang tanah

Pada tahap permohonan ukur menghasilkan surat ukur dan peta bidang tanah.

3. Permohonan Surat Keputusan Pemberian Hak Pakai (SKPH).

Setelah pemeriksaan tanah oleh Panitia A, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sragen menyetujui maka diterbitkan Surat Keputusan pemberian hak pakai atas jalan (SKPH) tersebut. Terbitnya SKPH tersebut menandai terbitnya hak atas tanah.¹⁷

4. Pendaftaran SKPH

Pendaftaran SKPH tersebut dimaksudkan agar SKPH dicatat dalam buku tanah kemudian diterbitkan sertipikat hak pakai atas jalan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sragen sebagai tanda bukti hak.¹⁸

Kemudian sertipikat diserahkan kepada pemegang hak atau kuasanya dan disimpan di BPKPD Kabupaten Sragen sebagai pejabat penatausahaan aset/BMD. Per-tahun 2022 jalan yang sudah disertipikatkan sejumlah 1107 ruas jalan dan yang belum bersertipikat sejumlah 323 ruas jalan. Contoh jalan yang sudah bersertipikat di Kabupaten Sragen per-tahun 2022 antara lain Jalan R.A Kartini Sragen, Jalan Jendral Sudirman Sragen, Jalan Letjen Sutoyo Sragen, Jalan Gatot Subroto Sragen, Jalan Diponegoro Sragen, Jalan Sultan Agung Sragen, dan lain-lain.

Dengan diterbitkannya sertipikat hak pakai atas jalan tersebut memberikan akibat hukum berupa jaminan kepastian hukum. Kepastian hukum menurut Sudikno Mertokusumo adalah suatu jaminan bahwa hukum dijalankan dan yang berhak menurut hukum dapat memperoleh haknya dan bahwa putusan dapat

¹⁷ Rugeri Roring, "Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Atas Tanah Sebagai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997", Jurnal Lex Crimen, Vol. 6, No. 5, 2017, halaman 61.

¹⁸ Pancawati, *Wawancara*, Kepala Sub Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Kantor Pertanahan Kabupaten Sragen, (Kantor Pertanahan Kabupaten Sragen, Sragen : 26 Desember 2022).

dilaksanakan.¹⁹ Dengan terciptanya kepastian hukum maka keadaan menjadi jelas tentang siapa yang berhak untuk menguasai dan memanfaatkan suatu bidang tanah seterusnya. Kepastian hukum yang dijamin dalam sertipikat hak pakai atas jalan yaitu²⁰:

1. Kepastian hukum terkait dengan Pemkab Sragen sebagai pemegang hak pakai (subjek hak).
2. Kepastian hukum terkait dengan lokasi, batas dan luas dari bidang tanah (jalan) tersebut (objek hak)
3. Kepastian terkait haknya (hak pakai).

Dengan adanya kepastian yang dijamin dalam sertipikat tersebut meminimalisir adanya sengketa di kemudian hari, sebab menjadi terang bahwa Pemkab Sragen merupakan subjek yang berhak atas tanah jalan tersebut.

Kepastian hukum berkaitan erat dengan perlindungan hukum. Sudikno Mertokusumo mengemukakan perlindungan hukum terhadap tindakan sewenang-wenang orang lain dapat diberikan apabila hukum dapat mewujudkan kepastian hukum.²¹ Dari teori tersebut dapat dikatakan bahwa kepastian hukum merupakan sarana untuk memperoleh perlindungan hukum. Kepastian objek, subjek dan hak yang termuat dalam sertipikat adalah sarana untuk memperoleh perlindungan hukum atas kepemilikan tanah. Dengan demikian, dengan diterbitkannya sertipikat hak pakai jalan, memberikan suatu perlindungan hukum bagi Pemkab Sragen sebagai pemegang haknya atas tindakan sewenang-wenang pihak lain. Perlindungan hukum tersebut tidak serta merta dapat diberikan, ada syarat-syarat yang harus dipenuhi Pemkab Sragen sebagai pemegang haknya agar haknya dilindungi oleh hukum. Persyaratan berdasarkan Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 yaitu :

1. Sertipikat hak atas tanah diterbitkan secara sah atas nama Pemkab Sragen; Sah berarti sertipikat tersebut diterbitkan oleh pejabat yang berwenang yaitu Kantor Pertanahan Kabupaten Sragen.
2. Penerbitan sertipikat telah berusia 5 tahun, selama waktu tersebut tidak ada pihak yang mengajukan keberatan kepada Pemkab Sragen sebagai pemegang haknya dan Kantor Pertanahan Kabupaten Sragen, serta tidak ada pihak yang mengajukan gugatan ke pengadilan;
3. Memperoleh tanah jalan dengan itikad baik; Itikad baik disini diartikan bahwa dalam perolehan tanahnya dilakukan tanpa tipu daya/tipu muslihat, dilakukan dengan terbuka secara umum (tanpa sembunyi-sembunyi), bukan atas dasar kepentingan pribadi semata atau tidak merugikan orang lain, serta sesuai dengan norma yang berlaku dimasyarakat.²²

¹⁹ Sudikno Mertokusumo, *Dasar-dasar Ilmu Hukum*, (Yogyakarta : Liberty, 2007), halaman 160.

²⁰ Rachmad Nur Nugroho, "Pelaksanaan Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah Secara Sistematis" *Jurnal FH-UAJY*, 2017, Halaman 1.

²¹ Ayu Bimo S. P, "Itikad Baik Pada Pendaftaran Hak Atas Tanah Dalam Sistem Hukum Pertanahan", *Jurnal Cakrawala*, Vol. 8, No. 1, 2017, halaman 16.

²² *Ibid.*, halaman 15-16.



4. Menguasainya secara nyata

Pemkab Sragen menguasai tanah jalan tersebut secara nyata artinya menguasai tanah tersebut sesuai dengan peruntukannya yaitu sebagai jalan atau tidak menelantarkan tanah tersebut.

Terbitnya sertipikat hak pakai atas jalan memberikan akibat hukum berupa timbulnya wewenang, hak, kewajiban, larangan bagi Pemkab Sragen sebagai pemegang hak (secara perdata). Wewenang merupakan dasar pemegang hak untuk mempergunakan/memanfaatkan tanah sesuai dengan peruntukannya. Kewenangan Pemkab Sragen sebagai pemegang hak pakai atas jalan adalah mempergunakan tanah tersebut untuk kepentingan pelaksanaan tugas pemerintahan yaitu menyediakan fasilitas umum berupa jalan. Pemkab Sragen sebagai pemegang hak pakai atas jalan memiliki suatu hak berdasarkan Pasal 59 PP No. 18 Tahun 2021 yaitu :

- a. menggunakan dan memanfaatkan tanah sesuai dengan peruntukannya yaitu untuk jalan,
- b. memanfaatkan sumber air dan sumber daya alam lainnya di atas Tanah yang diberikan dengan hak pakai sepanjang untuk mendukung peruntukannya sebagai jalan.
- c. melakukan perbuatan hukum yang bermaksud melepaskan, mengalihkan, dan mengubah penggunaannya serta membebaskan dengan hak tanggungan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan”.

Namun, hak Pemkab Sragen untuk melakukan suatu perbuatan hukum atas jalan yang beralaskan hak pakai tanpa jangka waktu dibatasi yaitu tidak dapat beralih atau dialihkan, tidak dapat diubah haknya, tidak dapat dijadikan jaminan utang/dibebani HT, tidak dapat disewakan, hanya dapat dilepaskan kepada pihak yang memenuhi persyaratan. Pemkab Sragen sebagai pemegang hak pakai juga memiliki kewajiban yang sama dengan subjek hak lainnya baik perseorangan maupun badan hukum. Kewajiban Pemkab Sragen sebagai pemegang hak pakai atas jalan, antara lain :

1. Berdasarkan Pasal 36 PP No. 24 Tahun 1997 yaitu Pemkab Sragen berkewajiban mendaftarkan setiap perubahan data fisik dan/atau data yuridis objek pendaftaran tanah yang terdaftar pada Kantor Pertanahan setempat.
2. Berdasarkan Pasal 57 Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah yaitu :
 - a. melaksanakan pembangunan dan/atau mengusahakan tanahnya sesuai dengan tujuan peruntukan yaitu untuk jalan dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya paling lama 2 (dua) tahun sejak hak diberikan;
 - b. menjaga fungsi konservasi sempadan badan air atau fungsi konservasi lainnya;
 - c. mematuhi ketentuan pemanfaatan ruang yang diatur dalam rencana tata ruang;
 - d. melepaskan Hak Atas Tanah baik sebagian atau keseluruhan dalam hal dipergunakan bagi pembangunan untuk kepentingan umum; dan



- e. menyerahkan kembali Tanah yang diberikan dengan hak pakai kepada negara, pemegang Hak Pengeioloaan, atau pemegang hak milik, setelah hak pakai hapus.
3. Berdasarkan Pasal 200 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Pemberian Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah yaitu :
 - a. mendaftarkan keputusan Penetapan Hak Pakai (SKPH);
 - b. membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) kepada Negara sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
 - c. memelihara tanda-tanda batas jalan;
 - d. menyediakan sarana dan prasarana pengendalian kebakaran lahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Selain memiliki kewenangan, hak dan kewajiban Pemkab Sragen sebagai pemegang hak pakai atas jalan memiliki sejumlah larangan yang harus dihindari. Berdasarkan Pasal 58 PP No. 18 Tahun 2021, larangan bagi Pemkab Sragen sebagai pemegang hak antara lain :

1. merusak sumber daya alam dan kelestarian kemampuan lingkungan hidup;
2. mendirikan bangunan permanen yang mengurangi fungsi konservasi tanggul, fungsi konservasi sempadan, atau fungsi konservasi lainnya, dalam hal dalam areal hak pakai terdapat sempadan badan air atau fungsi konservasi lainnya.

Di samping hak dan kewajiban secara perdata, Pemkab Sragen memiliki kewenangan dan kewajiban menurut hukum publik berkaitan dengan jalan. Berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Sragen No. 10 Tahun 2015 tentang Jalan, kewenangan Pemerintah Daerah dalam penyelenggaraan jalan meliputi pengaturan, pembinaan, pembangunan, dan pengawasan jalan. Disamping kewenangan tersebut Pemkab Sragen sebagai penyelenggara jalan memiliki suatu kewajiban berdasarkan UU No. 22 Tahun 2009 tentang Lalu Lintas dan Angkutan Jalan, yaitu :

1. Melaksanakan uji kelaikan fungsi jalan sebelum pengoperasian jalan dan sesudah jalan beroperasi secara berkala dalam waktu paling lama 10 (sepuluh) tahun atau sesuai kebutuhan, serta hasil uji kelaikan jalan wajib dipublikasikan dan ditindaklanjuti (Pasal 22).
2. Menjaga keamanan, keselamatan, ketertiban, dan kelancaran lalu lintas dan angkutan jalan dalam melaksanakan preservasi jalan dan/atau peningkatan kapasitas jalan (Pasal 23).
3. Memperbaiki jalan yang rusak yang dapat mengakibatkan kecelakaan lalu lintas. Apabila tidak dapat segera melaksanakan kewajiban perbaikan jalan rusak, wajib memberi tanda atau rambu pada jalan yang rusak untuk mencegah terjadinya kecelakaan lalu lintas (Pasal 24).
4. Melengkapi dengan perlengkapan jalan seperti rambu lalu lintas; marka jalan; alat pemberi isyarat lalu lintas; alat penerangan jalan; alat pengendali dan pengamanan pengguna jalan; alat pengawasan dan pengamanan jalan; fasilitas untuk sepeda, pejalan kaki, dan penyandang disabilitas; fasilitas pendukung kegiatan lalu lintas dan angkutan jalan yang berada di jalan dan diluar badan jalan (Pasal 25).



Berdasarkan analisis penulis, pensertipikatan tanah aset pemerintah daerah untuk jalan di Kabupaten Sragen dengan sejumlah akibat hukumnya mencerminkan pengamanan aset secara nyata. Sebab terbitnya sertipikat hak pakai atas jalan memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bahwa Pemkab Sragen yang berhak dan memperoleh perlindungan atas haknya berupa jalan tersebut. Kepastian hukum dan perlindungan hukum yang diperoleh akibat pendaftaran tanah untuk jalan menjadikan aset tersebut aman secara yuridis dari penyerobotan maupun penyalahgunaan pihak lain yang tidak bertanggungjawab karena apabila haknya diambil maka Pemkab Sragen dapat bertindak sebagai subjek hukum perdata dengan mengajukan gugatan secara perdata pada Pengadilan Negeri setempat dan menjadikan sertipikat hak pakai atas jalan sebagai alat bukti yang kuat atas kepemilikan tanah jalan tersebut. Dapat dikatakan dengan mensertipikatan aset daerah berupa jalan di Kabupaten Sragen yang melahirkan sertipikat hak pakai atas jalan, pengamanan aset benar-benar dilakukan atau nyata dilakukan secara hukum.

C. Penyelesaian Jika Ada Perubahan Nama, Ukuran, dan Status Jalan Setelah Dilakukan Pendaftaran Tanah Untuk Jalan Dalam Rangka Pengamanan Aset Pemerintah Daerah Di Kabupaten Sragen

Setelah jalan di Kabupaten Sragen tersebut disertipikatkan tidak menutup kemungkinan adanya perubahan. Perubahan tersebut dapat berupa perubahan nama, ukuran, dan status dari jalan yang sudah bersertipikat tersebut. Perubahan-perubahan tersebut menyebabkan data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertipikat maupun buku tanah berbeda dengan fakta di lapangan. Oleh karena itu, perlu dilakukan pemeliharaan data pendaftaran tanah.

1. Perubahan nama jalan

Perubahan nama jalan tentu menyebabkan permasalahan sebab warga harus mendaftarkan perubahan tersebut yang tidak bisa dipungkiri perlu memerlukan biaya, waktu, dan tenaga padahal perubahan nama jalan tersebut merupakan kebijakan Pemerintah Daerah. Perubahan nama jalan tentunya perlu pertimbangan serius dari pemerintah daerah terkait sebab memiliki dampak terhadap dokumen kepemilikan berupa sertipikat yang perlu pemeliharaan data disetiap perubahan data fisik maupun yuridisnya. Perubahan nama jalan berpengaruh pada sertipikat hak pakai atas jalan yang dimiliki Pemkab Sragen dan sertipikat hak atas tanah lainnya yang objeknya berada/berbatasan dengan jalan tersebut. Meskipun perubahan nama jalan tsb tidak memengaruhi keabsahan sertipikat, lebih baik segera mendaftarkan perubahan tsb untuk mengurangi resiko dikemudian hari. Untuk efisien waktu, biaya dan tenaga, pendaftaran perubahan tersebut dapat dilakukan bersamaan dengan akan melakukan perbuatan hukum, misal pemegang hak akan melakukan peralihan hak maka pemegang hak dapat sekaligus mengajukan perubahan nama jalan. Adapun mekanisme pengurusannya :

- a. Mengajukan permohonan ralat data sertipikat secara tertulis pada Kantor Pertanahan setempat disertai penyebabnya yaitu berubahnya nama jalan dengan melampirkan berkas persyaratan.
- b. Membayar setoran PNBP sebesar 50.000 untuk pelayanan pemeliharaan data
- c. Apabila sudah memenuhi persyaratan, sertipikat dan buku tanah tepatnya dalam kolom yang tersedia untuk perubahan data ditambahkan dengan catatan



“jalan a berubah menjadi jalan b”, kemudian diberi paraf dan cap dinas oleh Kepala Kantah/wakilnya. Untuk daftar lainnya nama jalan lama dicoret dan diganti dengan nama jalan baru.

- d. Setelah dilakukan pembetulan, sertipikat diserahkan kepada pemegang hak/kuasanya.

2. Perubahan ukuran jalan

Perubahan ukuran jalan dapat terjadi karena pelebaran jalan baik tanpa pengadaan tanah maupun dengan pengadaan tanah. Pelebaran jalan biasanya dilakukan karena bertambahnya volume kendaraan sehingga memerlukan perluasan jalan. Pelebaran jalan tanpa pengadaan tanah dapat dilakukan apabila ada ruang kosong dalam rumija dan/atau ruwasja. Pelebaran jalan dengan pengadaan tanah bukan hanya mempengaruhi sertipikat hak pakai atas jalan tetapi juga sertipikat warga yang terkena pengadaan tanah. Ada 2 mekanisme yang dilakukan :

- a. Pemeliharaan data karena pelebaran jalan tanpa pengadaan tanah.

Sebab ruang kosong dalam ruwasja masih berstatus tanah negara maka harus dimohonkan hak terlebih dahulu oleh Pemkab Sragen. Prosedurnya yaitu permohonan ukur, permohonan pemberian SKPH, pendaftaran SKPH untuk memperoleh sertipikat. Setelah terbit sertipikat pada bagian ruwasja tersebut dilakukan penggabungan bidang sebab haknya sama, pemegang haknya sama, letaknya berbatasan dan tidak ada batas administratif maupun alam serta tidak terhalang hak pihak lain. Mekanisme penggabungan dilakukan :

- 1) mengajukan permohonan ukur secara tertulis dengan melampirkan berkas persyaratan, permohonan ukur tersebut menghasilkan surat ukur dan peta bidang tanah hasil penggabungan.
- 2) Setelah itu mengajukan permohonan penggabungan bidang tanah secara tertulis dan melampirkan berkas persyaratan. Apabila memenuhi persyaratan dibuat buku tanah dan sertipikat baru. Status bidangnya sama yaitu hak pakai selama dipergunakan. Untuk sertipikat lama dinyatakan tidak berlaku lagi dengan penambahan catatan yang diberi paraf dan cap dinas oleh Kepala Kantah/wakilnya. Untuk daftar lain, peta pendaftaran dan peta lainnya juga dilakukan pencatatan dengan mengapus gambar bidang tanah asal diganti dengan gambar baru hasil penggabungan yang diberi nomer hak atas tanah dan surat ukur bidang tanah hasil penggabungan.
- 3) etelah dilakukan pembetulan, sertipikat diserahkan pada pemegang hak atau kuasanya.

- b. Pemeliharaan data karena pelebaran jalan dengan pengadaan tanah.

Tahap pertama adalah Pemkab Sragen mengajukan permohonan ukur untuk mengetahui luasan sebenarnya yang dibutuhkan untuk pengadaan tanah. Dalam pengukuran ini menghasillkan peta bidang tanah sejumlah bidang tanah warga yang terkena pengadaan tanah misal 10 bidang tanah maka peta bidang tanah yang diterbitkan berjumlah 10. Setelah dilakukan pengukuran, bidang tanah warga yang terkena pengadaan tanah dilakukan pelepasan hak melalui notaris dengan pembuatan APH. Setelah itu APH didaftarkan pada Kantah sehingga hak atas tanah warga hapus dan tanahnya menjadi tanah negara. Sebab sudah menjadi tanah negara maka dapat dimohonkan hak pakai oleh Pemkab Sragen

untuk pelebaran jalan. Setelah dimohonkan dapat dilakukan penggabungan. Untuk sisa tanah warga dilakukan pengurusan pada Kantah dengan mengajukan permohonan pemecahan bidang secara tertulis dengan melampirkan berkas persyaratan, kemudian membayar PNPB selanjutnya dilakukan pengurusan, ada 2 mekanisme pengurusan sertipikat warga yang dapat dilakukan :

- 1) Splitsing : dalam surat ukur, buku tanah dan sertipikat yang lama (milik warga) tetap berlaku hanya dilakukan pencatatan adanya pemisahan, pada nomor surat ukur dan nomor haknya ditambahkan kata sisa dengan tinta merah misal “400m² untuk jalan, sisa 200m²”. Sedangkan angka luasnya dikurangi bidang tanah yang dipisahkan misal “1000m²-400m²=600m²”. Pencatatan tsb juga dilakukan pada daftar lainya dan peta pendaftara serta peta-peta lainnya.
 - 2) Pemecahan bidang : dalam mekanisme ini, yang terkena pengadaan dilakukan pengukuran dan sisanya juga dilakukan pengukuran yang menghasilkan peta bidang dan surat ukur baru. Dari peta bidang hasil pengukuran tersebut dibuat surat ukur, buku tanah, sertipikat baru tetapi nomer hak lama dan status haknya tetap sama. Jika dibebani HT maka turut dicatat. Untuk sertipikat, buku tanah, surat ukur semula dinyatakan tidak berlaku lagi dengan pemberian catatan yang diberi paraf dan cap dinas oleh kepala kantah/wakilnya. Pencatatan juga dilakukan pada daftar lainnya, peta pendaftaran dan peta lainnya. Splitsing dianggap lebih mudah dilakukan sebab tidak perlu pengantian blanko surat ukur, sertipikat maupun buku tanah namun splitsing dihindari untuk sertipikat dengan blanko lama dan usang.
3. Perubahan status jalan.
- Status jalan memiliki peran yang penting untuk menentukan siapa yang memiliki kewenangan dalam penyelenggaraan jalan tersebut. Status jalan menurut UU No. 38 Tahun 2004 jo. UU No, 2 Tahun 2022 beserta subjek yang berwenang dalam penyelenggaraannya: Jalan nasional, penyelenggaranya adalah Kementerian PUPR; Jalan provinsi, penyelenggaranya adalah Pemprov; Jalan kabupaten, penyelenggaranya adalah Pemkab; Jalan kota, penyelenggaranya adalah Pemkot; Jalan desa, penyelenggaranya adalah Pemdes. Dengan demikian berubahnya status jalan diikuti dengan berubahnya penyelenggara jalan tersebut. Perubahan status jalan disebabkan oleh perubahan fungsi jalan. Perubahan fungsi tersebut biasanya dilatarbelakangi oleh peningkatan kapasitas kendaraan sehingga memerlukan biaya pemeliharaan yang lebih. Dengan keterbatasan anggaran Pemkab, maka lebih baik penyelenggaraan jalan diserahkan pada (jalan provinsi) Pemprov atau Kementerian PUPR (jalan nasional). Berkaitan dengan sertipikat hak pakai atas jalan yang dimiliki Pemkab Sragen, perubahan status jalan tersebut berakibat pada pergantian pemegang haknya sesuai dengan siapa yang mempunyai kewenangan dalam penyelenggaraan jalan tersebut. Perubahan data yuridis berupa pemegang hak yang beralih harus didaftarkan pada Kantor Pertanahan sebab mempengaruhi status penguasaan objek hak tersebut. Sesuai hak atas tanah yang diberikan pada jalan adalah hak pakai selama dipergunakan maka

haknya tidak dapat beralih atau dialihkan maka hak harus dilepaskan terlebih dahulu kemudian dimohonkan kembali oleh pemegang hak yang baru yaitu Pemprov atau Kementerian PUPR. Adapun mekanismenya sebagai berikut :

- a. Pelepasan aset/BMD berupa jalan oleh Pemkab Sragen.
Berdasarkan PP No. 27 Tahun 2014 jo. PP Nomor 28 Tahun 2020, pelepasan aset/BMD dapat dilakukan tanpa atau dengan persetujuan DPRD. Apabila tanah jalan tersebut bernilai >5 milyar maka memerlukan persetujuan DPRD, sedangkan apabila tanah jalan tersebut bernilai < 5 milyar maka hanya memerlukan persetujuan bupati. Persetujuan tsb dituangkan dalam Surat Keputusan DPRD atau Bupati tentang persetujuan pelepasan aset hak pakai atas jalan tersebut. Pelepasan tersebut diikuti dengan penghapusan BMD/aset pada daftar BMD/aset Kabupaten Sragen yang dibuktikan dengan SK Bupati tentang penghapusan BMD dari daftar barang.
- b. Pelepasan hak pakai atas jalan oleh Pemkab Sragen dilakukan melalui notaris dengan pembuatan akta pelepasan hak (APH).
- c. Pendaftaran hapusnya hak pada Kantor Pertanahan Pengajuan permohonan pendaftaran hapusnya hak dilakukan secara tertulis dengan melampirkan APH tersebut. Dengan pendaftaran hapusnya hak maka sertipikat dan buku tanah hak pakai jalan (Pemkab Sragen) dinyatakan tidak berlaku lagi dan haknya hapus menjadi tanah negara.
- d. Pengajuan Permohonan Hak Pakai oleh Pemprov atau Kementerian PUPR. Permohonan tersebut diajukan secara tertulis dengan melampirkan berkas persyaratan. Sebab, tanah yang dimohonkan merupakan bekas aset Pemkab Sragen maka dalam permohonan hak pakai jalan atas nama Pemprov/Kementerian PUPR turut melampirkan SK DPRD/Bupati Sragen tentang persetujuan pelepasan aset hak pakai atas jalan tersebut dan SK Bupati Sragen tentang penghapusan BMD dari daftar barang.
- e. Penyerahan sertipikat hak pakai jalan atas nama Pemprov/Kementerian PUPR pada pemegang hak atau kuasanya.

Pendaftaran perubahan data fisik/data yuridis yang dilakukan Pemkab Sragen akibat perubahan nama, ukuran, dan status jalan mencerminkan pengamanan aset secara berkelanjutan. Pendaftaran perubahan tersebut dilakukan untuk mempertahankan kepastian hukum yang terjamin dalam sertipikat hak pakai atas jalan sehingga aset tetap aman secara yuridis dalam penguasaan Pemkab Sragen sebab dengan didaftarkannya perubahan nama, ukuran dan status menyebabkan tidak adanya celah penyebab sengketa atas jalan tersebut.

IV. SIMPULAN DAN SARAN

Alasan yang melatarbelakangi dilakukannya pendaftaran tanah untuk jalan dalam rangka pengamanan aset pemerintah daerah di Kabupaten Sragen ada 3 (tiga) yaitu pertama, untuk memperoleh kepastian hukum atas aset berupa jalan dengan menjalankan kewajiban pengamanan aset melalui pendaftaran tanah untuk memperoleh sertipikat hak pakai atas jalan sebagai tanda bukti kepemilikan yang sah; kedua, untuk memastikan ukuran jalan sebagaimana mestinya guna memperoleh data yang mutakhir dalam SIMDA-BMD Pemkab Sragen; ketiga



rekomendasi dari KPK untuk melakukan percepatan sertifikasi aset daerah di Kabupaten Sragen dalam rangka menghindari potensi korupsi dalam bentuk penyalahgunaan aset. Ketiga alasan tersebut, pada intinya dimaksudkan untuk mengamankan aset berupa jalan yang berada di bawah penguasaan Pemkab Sragen.

Akibat hukum pendaftaran tanah untuk jalan dalam rangka pengamanan aset pemerintah daerah di Kabupaten Sragen ada 3 (tiga) : pertama memperoleh kepastian hukum, dengan diterbitkannya sertipikat hak pakai atas jalan memberikan jaminan kepastian hukum bagi aset pemerintah daerah Kabupaten Sragen berupa jalan.; kedua memperoleh perlindungan hukum, dengan adanya kepastian hukum yang dijamin dalam sertipikat hak pakai atas jalan Pemkab Sragen memperoleh perlindungan hukum atas tindakan sewenang-wenang pihak lain atas jalan yang dikuasainya; ketiga timbulnya wewenang, hak, kewajiban, larangan bagi Pemkab Sragen sebagai pemegang hak (secara perdata). Ketiga akibat hukum pendaftaran tanah untuk jalan yang diperoleh Pemkab Sragen tersebut mencerminkan pengamanan aset secara nyata.

Penyelesaian jika ada perubahan nama, ukuran dan status jalan setelah dilakukan pendaftaran tanah untuk jalan dalam rangka pengamanan aset pemerintah daerah di Kabupaten Sragen adalah Pemegang hak baik Pemkab Sragen sebagai pemegang hak pakai atas jalan atau warga sebagai pemegang hak atas tanah yang turut terdampak atas perubahan tersebut lebih baik segera mendaftarkan perubahan data fisik dan/atau data yuridis pada Kantor Pertanahan Kabupaten Sragen meskipun perubahan tersebut tidak mempengaruhi keabsahan sertipikat. Pendaftaran perubahan data fisik dan yuridis dilakukan dengan permohonan secara tertulis dengan melengkapi berkas-berkas persyaratan. Pendaftaran perubahan data fisik/data yuridis akibat perubahan nama, ukuran, dan status jalan mencerminkan tersebut pengamanan aset secara berkelanjutan.

Bagi Pemerintah Kabupaten Sragen, hendaknya mempertimbangkan secara matang apabila akan melakukan perubahan nama jalan sebab mempengaruhi sertipikat tanah warga yang mengharuskan pendaftaran setiap ada perubahan data fisik maupun yuridisnya. Selain itu, apabila perubahan nama jalan tidak dapat dihindarkan sebaiknya Pemerintah Kabupaten Sragen memberikan kebijakan berkaitan perubahan sertipikat akibat perubahan nama jalan bahwa pendaftaran atas perubahan tersebut tidak dikenai biaya apapun agar tidak membebani warga yang terdampak atas perubahan nama jalan tersebut.

Bagi pemegang hak, hendaknya apabila ada perubahan data fisik dan/ yuridis akibat perubahan nama, ukuran dan status jalan kedepannya, pemegang hak segera mengusahakan pendaftaran perubahan tersebut pada Kantor Pertanahan Kabupaten Sragen untuk mengurangi risiko dikemudian hari. Berkaitan dengan perubahan data fisik maupun data yuridis yang tidak bersifat mendesak, pendaftaran perubahan data fisik dan/atau data yuridis akibat perubahan nama dapat dilakukan bersamaan ketika pemegang hak akan melakukan suatu perbuatan hukum sehingga menjadi efisien waktu, tenaga dan biaya.

Bagi pemerintah daerah, hendaknya turut mengusahakan pendaftaran tanah untuk jalan dalam rangka pengamanan aset pemerintah daerah untuk memperoleh legalitas aset berupa bukti kepemilikan sertipikat hak pakai atas jalan. Dengan pensertipikatan tersebut menutup banyaknya celah pemanfaatan oknum yang tidak



bertanggungjawab untuk menyerobot tanah aset yang dipergunakan sebagai jalan sebab dengan adanya sertipikat akan mempermudah Pemerintah Daerah untuk membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas jalan tersebut kepada pihak ketiga.

V. DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 2004).
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta : Universitas Trisakti, 2015).
- C. S. T Kansil dan Christine S. T. Kansil, *Sistem Pemerintahan Indonesia*, (Jakarta, Bumi Aksara, 2008).
- FX. Sumarja, *Hukum Pendaftaran Tanah*, (Bandar Lampung : Universitas Bandar Lampung, 2010).
- IGA Gangga Santi Dewi, *Kebijakan Pertanahan di Indonesia*, (Semarang : UNDIP PRESS, 2018).
- Sudikno Mertokusumo, *Dasar-dasar Ilmu Hukum*, (Yogyakarta : Liberty, 2007).
- Suteki dan Galang Taufani, *Metodologi Penelitian Hukum (Filsafat, Teori, dan Praktek)*, Ed.1, Cet 4, (Depok : Rajawali Pers, 2022).
- Rahmat Rahmadani, *Beda Nama dan Jaminan Kepastian Hukum Sertifikat Hak Atas Tanah*, (Medan : CV. Pustaka Prima, 2018).
- Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, (Jakarta : Prenadamedia Group, 2020).
- _____, *Hukum Agraria dan Hak-hak Atas Tanah*, (Jakarta : Kencana, 2005).

B. Jurnal

- Boedi Djatmiko Hadiatmodjo, “*Tanah Negara dan Wewenang Pemberian Haknya*”, Jurnal Keadilan, Vol. 6, No. 1, 2012.
- Dwi Heny R, “*Pelaksanaan Akta Pelepasan Hak Sebagai Alas Hak Untuk Mengajukan Permohonan Peralihan Dan Perubahan Hak Guna Bangunan Yang Jangka Waktunya Telah Berakhir Di Kabupaten Brebes*”, Jurnal Akta, Vol. 5, No. 1, 2018.
- Ferris Sustiawan, “*Tinjauan Yuridis Kewenangan Komisi Pemberantasan Korupsi Dalam Monitoring Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi di Indonesia*”, JOM Fakultas Hukum, Vol. 2, No. 2, 2015.
- Ida Ayu Febri A. D dan Suwardi, “*Tanggung Gugat Perbedaan Luas Tanah Secara Faktual Dengan Luas Tanah di Sertifikat*”, Jurnal Pemikiran Hukum Islam, Vol. 21, No. 2, 2018.



- Linda S.M Sahono, “*Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah dan Implikasi Hukumnya*”, Jurnal Prespektif”, Edisi No. 2, Vol. 17, 2012.
- Mariana, “*Problematika Pembaruan Blanko Sertipikat Bagi Pemegang Hak Atas Tanah*”, Premise Law Journal, Vol. 6, 14063, 2015
- Marsudi S dkk, “*Analisis Penguasaan, Pemilikan, Penggunaan, dan Pemanfaatan Tanah di Sempadan Pantai di Kelurahan Binatore*”, Jurnal Tunas Agraria, Vol. 3, No.2, 2020.
- Nirwana Puspari, “*Pengaruh Pelebaran Ruas Jalan terhadap Kapasitas Jalan dan Lingkungan, Media Ilmiah Teknik Lingkungan*”, Vol.1 , No. 2, 2016.
- Rahmat Rahmadani, “*Pendaftaran Tanah Sebagai Langkah Untuk Mendapatkan Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Tanah*”, Jurnal Sosial Ekonomi, Vol. 2, No. 1, 2021.
- Rugeri Roring, “*Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Atas Tanah Sebagai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997*”, Jurnal Lex Crimen, Vol. 6, No. 5, 2017.
- Sepang Gisella M, dkk, “ *Penerapan Sistem Informasi Manajemen Daerah (SIMDA) Barang Milik Daerah Pada Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kota Manado*”, Jurnal Riset Akuntansi Going Concern, Vol. 12, No. 2, 2017.
- Urip Santoso, “*Kewenangan Pemerintah Daerah Dalam Penguasaan Atas Tanah*”, Jurnal Dinamika Hukum, Vol. 13, No. 1, 2013.

C. Wawancara

- Nanang Sulisty Nugroho, *Wawancara*, Analisis Keuangan Pusat dan Daerah Ahi Muda Bidang Pengelolaan Barang Milik Daerah Badan Pengelolaan Keuangan dan Pendapatan Daerah (BPKPD) Kabupaten Sragen, (Kantor Badan Pengelolaan Keuangan dan Pendapatan Daerah Kabupaten Sragen, Sragen : 10 November 2022).
- Heru Sutarjo, *Wawancara*, Koordinator Ukur Kantor Pertanahan Kabupaten Sragen, (Kantor Pertanahan Kabupaten Sragen, Sragen : 9 Januari 2022).
- Pancawati, *Wawancara*, Kepala Sub Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Kantor Pertanahan Kabupaten Sragen, (Kantor Pertanahan Kabupaten Sragen, Sragen : 26 Desember 2022).

D. Skripsi

- Jessica Fabian, *Kewajiban Pemegang Hak Milik Atas Tanah Untuk Memelihara Tanda – Tanda Batas Bidang Tanah Di Kelurahan Parit Mayor Kecamatan Pontianak Timur Kota Pontianak*, Skripsi Sarjana Hukum (Pontianak : Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura, 2017).



Yati Lestiawati, *Pensertipikatan Tanah Untuk Jalan Lingkar Darma Kecamatan Darma Kabupaten Kuningan*, Skripsi Sarjana Sains Terapan (Yogyakarta : Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, 2009).

E. Laporan

Dian Puji N S dkk, *Laporan Akhir Tim Analisa dan Evaluasi Perundang-undangan Tentang Aset Megara (UU No. 5 Prp Tahun 1960)*, Badan Pembinaan Hukum Nasional, 2010.

F. Peraturan Perundang-undangan

Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA).

Undang-undang No. 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara.

Undang-undang No. 38 Tahun 2004 tentang Jalan.

Undang-undang No. 2 Tahun 2022 tentang Perubahan Kedua Undang-undang No. 38 Tahun 2004 tentang Jalan.

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah No 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah No. 128 Tahun 2014 tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.

Peraturan Pemerintah No. 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah.

Peraturan Pemerintah No. 28 Tahun 2020 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah No. 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah.

Peraturan Kementerian Dalam Negeri No. 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 7 Tahun 2019 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Menteri Agraria dan



DIPONEGORO LAW JOURNAL

Volume 12, Nomor 3, Tahun 2023

Website : <https://ejournal3.undip.ac.id/index.php/dlr/>

Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.