

KAJIAN YURIDIS PERAN BPN KOTA BITUNG DALAM PENGURUSAN BIDANG PERTANAHAN¹

Oleh: Adelheid Celine Kalalo²

ABSTRAK

Tujuan dilakukannya penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimanakah peran BPN dalam pengurusan bidang pertanahan di Indonesia menurut sistem perundang-undangan dan bagaimanakah tugas dan fungsi BPN Kota Bitung dalam pengurusan bidang pertanahan, yang dengan menggunakan metode penelitian hukum normatif disimpulkan bahwa 1. Peran BPN dalam pengurusan bidang pertanahan di Indonesia menurut sistem perundang-undangan adalah mengelola dan mengembangkan administrasi pertanahan baik berdasarkan UUPA maupun peraturan perundang-undangan lain yang meliputi pengaturan penggunaan, penguasaan dan pemeliharaan tanah, pengurusan hak-hak atas tanah, pengurusan dan pendaftaran tanah, dan lain-lain yang berkaitan dengan masalah pertanahan berdasarkan kebijaksanaan yang ditetapkan presiden. Sedangkan peran Kantor Pertanahan antara lain adalah Penyelenggaraan tata guna tanah dan tata ruang; Penyelenggaraan pengaturan penguasaan tanah; Penyelenggaraan pengurusan hak atas tanah; Penyelenggaraan pendaftaran tanah; dan Penyelenggaraan pengukuran tanah. 2. Tugas BPN dalam pengurusan bidang pertanahan di Kota Bitung adalah: melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Dalam melaksanakan tugas tersebut, BPN menyelenggarakan fungsi: penyusunan dan penetapan kebijakan di bidang pertanahan; perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang survei, pengukuran, dan pemetaan; perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang penetapan hak tanah, pendaftaran tanah, dan pemberdayaan masyarakat; perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengaturan, penataan dan pengendalian kebijakan pertanahan; perumusan dan pelaksanaan kebijakan di

bidang pengadaan tanah; perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengendalian dan penanganan sengketa dan perkara pertanahan; pengawasan atas pelaksanaan tugas di lingkungan BPN; pelaksanaan koordinasi tugas, pembinaan, dan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unit organisasi di lingkungan BPN; pelaksanaan pengelolaan data informasi lahan pertanian pangan berkelanjutan dan informasi di bidang pertanahan; pelaksanaan penelitian dan pengembangan di bidang pertanahan; dan pelaksanaan pengembangan sumber daya manusia di bidang pertanahan.

Kata kunci: pertanahan, badan pertanahan nasional

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Untuk mengantisipasi terjadinya sengketa di bidang pertanahan, maka negara telah menyediakan lembaga khusus yang mengatur kepemilikan atas tanah, yakni Badan Pertanahan Nasional (BPN). Lembaga ini menerbitkan sertifikat bukti kepemilikan hak atas tanah.³ Warga melakukan pendaftaran dengan melalui mekanisme kegiatan pendaftaran untuk pertama kali, kemudian diikuti pemeliharaan data pendaftaran tanah.

Pendaftaran tanah untuk pertama kalinya adalah kegiatan pendaftaran terhadap objek tanah yang belum terdaftar berdasarkan peraturan pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Khusus untuk di desa-desa, kebanyakan kepemilikan hak atas tanah belum mempunyai bukti sertifikat dari kantor pertanahan, tetapi hanya pada bukti kepemilikan hak yang teradministrasi di desa seperti *letter C*, atau pun *letter E* yang merupakan sertifikat sementara sebelum diberlakukannya PP Nomor 10 tahun 1961. Sedangkan pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah, dan sertifikat.⁴

Di mata hukum hal ini bisa menimbulkan pergolakan yang luar biasa. Dalam rangka

¹ Artikel skripsi. Pembimbing skripsi: Prof. Dr. Donald A. Rumokoy, SH, MH, dan Berlian Manoppo, SH, MH.

² Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Sam Ratulangi, Manado; NIM: 120711256.

³ *Ibid.*, hlm. 17.

⁴ *Ibid.* hlm. 17.

memberikan perlindungan dan mengantisipasi terjadinya berbagai kasus yang tidak diinginkan serta memberikan jaminan kepastian hukum terhadap hak-hak warga negara, maka pemerintah telah menekankan pentingnya pengurusan sertifikat atas tanah karena sangat berimplikasi terhadap kepemilikan tanah. Dalam konteks ini maka masyarakat perlu mengetahui bahwa Badan Pertanahan Nasional bisa menjadi lembaga yang membantu masyarakat untuk mengurus konflik atau sengketa tanah melalui mekanisme penyelesaian di luar peradilan atau pun di dalam Peradilan.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimanakah peran BPN dalam pengurusan bidang pertanahan di Indonesia menurut sistem perundang-undangan?
2. Bagaimanakah tugas dan fungsi BPN Kota Bitung dalam pengurusan bidang pertanahan?

C. Metode Penulisan

Penulisan skripsi ini dilakukan dengan menggunakan metode penelitian dengan pendekatan yuridis normatif.

PEMBAHASAN

A. Peran BPN dalam Pengurusan Bidang Pertanahan Di Indonesia Menurut Sistem Perundang-Undangan

1. Lembaga Yang Berwenang Mengurus Bidang Pertanahan

Menurut Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014, urusan pemerintahan di bidang “pelayanan pertanahan” diserahkan dan menjadi urusan wajib yang harus diselenggarakan oleh Pemerintah Daerah (Provinsi dan Kabupaten/Kota). Atau dengan kata lain urusan bidang pertanahan telah didesentralisasikan kepada daerah. Untuk menjalankan kewenangan tersebut, sudah barang tentu pemerintah daerah memerlukan adanya lembaga yang menangani urusan pelayanan pertanahan tersebut.⁵

⁵ H. Suriasyah Murhaini, *Kewenangan Pemerintah Daerah Mengurus Bidang Pertanahan*, (Surabaya: Laksbang Justitia, 2009), hlm. 99.

Pada awalnya mekanisme dan dasar hukum bagi pembentukan lembaga yang mengurus pertanahan mengacu pada peraturan Pelaksana UU No. 22 Tahun 1999, yaitu PP No. 25 Tahun 2000, dan kemudian pemerintah menerbitkan juga PP Nomor 84 Tahun 2000 tentang Pedoman Organisasi Perangkat Daerah yang kemudian diubah dan diganti dengan PP Nomor 8 Tahun 2003. Selanjutnya PP Nomor 8 Tahun 2003 ini diganti lagi dengan PP Nomor 41 Tahun 2007 tentang Organisasi Perangkat Daerah.

Mengingat bidang pertanahan termasuk salah satu urusan pemerintahan yang diserahkan kepada Daerah maka dalam penanganannya dilakukan oleh sebuah dinas daerah. Menurut Keputusan Mendagri No.50 Tahun 2000 tentang Susunan Organisasi dan Tata Kerja Perangkat Daerah propinsi dan Kabupaten/Kota, pembentukan Dinas Daerah yang mengurus bidang pertanahan juga dilakukan dengan peraturan Daerah.⁶

2. Pengurusan Bidang Pertanahan Berdasarkan Ketentuan Badan Pertanahan Nasional

Menurut Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional, Pasal 1 ayat (1), dikatakan bahwa: “Badan Pertanahan Nasional yang selanjutnya disebut BPN adalah Lembaga Pemerintah Non Kementerian yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Presiden.”⁷ Berdasarkan definisi tersebut, maka dapat dikatakan bahwa Badan Pertanahan Nasional (disingkat BPN) adalah lembaga pemerintah nonkementerian di Indonesia yang mempunyai tugas pemerintahan di bidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral. BPN dahulu dikenal dengan sebutan Kantor Agraria. BPN diatur melalui Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006, Peraturan Presiden Nomor 85 Tahun 2012, Peraturan Presiden Nomor 63 Tahun 2013, serta perubahannya dalam Peraturan

⁶ *Ibid.*, hlm. 103.

⁷ Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional.

Presiden Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional.

Pada masa pemerintahan JOKOWI-JK sekarang ini, fungsi dan tugas dari BPN dan Direktorat Jenderal Tata Ruang Kementerian Pekerjaan Umum digabungkan dalam satu lembaga kementerian yang bernama Kementerian Agraria dan Tata Ruang. Atas perubahan ini, sejak 27 Oktober 2014 jabatan Kepala BPN dijabat oleh Menteri Agraria dan tata Ruang.⁸

Pasal 2 Peraturan Presiden Nomor 20 tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional menyebutkan bahwa BPN mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Dalam melaksanakan tugas tersebut, BPN menyelenggarakan fungsi:⁹

- a) penyusunan dan penetapan kebijakan di bidang pertanahan;
- b) perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang survei, pengukuran, dan pemetaan;
- c) perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang penetapan hak tanah, pendaftaran tanah, dan pemberdayaan masyarakat;
- d) perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengaturan, penataan dan pengendalian kebijakan pertanahan;
- e) perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengadaan tanah;
- f) perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengendalian dan penanganan sengketa dan perkara pertanahan;
- g) pengawasan atas pelaksanaan tugas di lingkungan BPN;
- h) pelaksanaan koordinasi tugas, pembinaan, dan pemberian dukungan administrasi kepada

seluruh unit organisasi di lingkungan BPN;

- i) pelaksanaan pengelolaan data informasi lahan pertanian pangan berkelanjutan dan informasi di bidang pertanahan;
- j) pelaksanaan penelitian dan pengembangan di bidang pertanahan; dan
- k) pelaksanaan pengembangan sumber daya manusia di bidang pertanahan.

Dalam melaksanakan tugas dan fungsi tersebut, BPN dikoordinasikan oleh menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria dan tata ruang.

Berdasarkan penjelasan di atas, maka dapat diketahui bahwa tugas BPN adalah mengelola dan mengembangkan administrasi pertanahan baik berdasarkan UUPA maupun peraturan perundang-undangan lain yang meliputi pengaturan penggunaan, penguasaan dan pemeliharaan tanah, pengurusan hak-hak atas tanah, pengurusan dan pendaftaran tanah, dan lain-lain yang berkaitan dengan masalah pertanahan berdasarkan kebijaksanaan yang ditetapkan presiden. Sedangkan fungsi lembaga BPN adalah merumuskan kebijaksanaan dan perencanaan penguasaan dan pengurusan tanah; merumuskan kebijaksanaan dan perencanaan pengaturan pemilikan tanah dengan prinsip tanah mempunyai fungsi sosial; melaksanakan pengukuran dan pemetaan serta pendaftaran tanah; melaksanakan pengurusan hak-hak atas tanah; melaksanakan penelitian dan pengembangan di bidang pertanahan serta pendidikan dan pelatihan pegawai dan hal-hal lain yang ditetapkan presiden.¹⁰

3. Pengurusan Bidang Pertanahan Oleh BPN menurut Kepres No. 34 Tahun 2003

⁸

http://id.m.wikipedia.org/wiki/Badan_Pertanahan_Nasional. Terakhir diubah pada tanggal 29 April 2015 dan diakses pada Tanggal 27 Agustus 2015, jam 10.00 Wita.

⁹ Suriansyah Murhaini, *Op.Cit.*, hlm. 116-117.

¹⁰ Elza Syarief, *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*, (Jakarta: Kepustakaan Populer Gramedia (KPG), 2012), hlm. 143.

Pemerintah melalui Kepres Nomor 34 Tahun 2003 tentang Kebijakan Nasional Di Bidang Pertanahan Presiden Republik Indonesia, kewenangan BPN beserta dengan lingkup tugas dan kewenangan pemerintah daerah di bidang pertanahan, yaitu:¹¹

- a) Wewenang BPN Pusat meliputi:
 - 1) Pengaturan penyelenggaraan, peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan tanah
 - 2) Penetapan dan pengaturan hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan tanah
 - 3) Pengurusan hak atas tanah
- b) Wewenang Kantor Pertanahan wilayah BPN Propinsi meliputi:
 - 1) Perencanaan tata guna tanah dan tata ruang propinsi
 - 2) Pengawasan dan pengendalian pelaksanaan tata guna tanah dan tata ruang
 - 3) Pengawasan, pengendalian dan penetapan pedoman pelaksanaan *landreform*
 - 4) Penetapan dan pengurusan hak atas tanah
 - 5) Pengukuran dan pendaftaran tanah
- c) Kewenangan Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota meliputi:
 - 1) Penyelenggaraan tata guna tanah dan tata ruang
 - 2) Penyelenggaraan pengaturan penguasaan tanah
 - 3) Penyelenggaraan pengurusan hak atas tanah
 - 4) Penyelenggaraan pendaftaran tanah
 - 5) Penyelenggaraan pengukuran tanah
- d) Wewenang Pemerintah Daerah di Bidang Pertanahan antara lain:
 - 1) Pengaturan, penguasaan tanah dan tata ruang
 - 2) Hal-hal lain yang berkaitan dengan tanah

- 3) Hal-hal yang berkaitan dengan keuangan.¹²

4. Kewenangan Pemerintah Daerah di Bidang Pertanahan

Pembagian kewenangan antara pemerintah pusat (BPN) dan pemerintah daerah tersebut dirasakan masih belum sesuai dengan kehendak Pasal 11 ayat (2) UU No. 22 Tahun 1999 tentang Pemerintah Daerah sebagaimana telah diubah dengan UU No. 32 Tahun 2004 karena meski sebagian kewenangan telah diubah namun masih belum memberikan ruang bagi pemerintah daerah karena masih diakuinya keberadaan Kantor BPN Kabupaten Kota untuk mengurus bidang pertanahan di wilayah Kabupaten/Kota. Kini melalui UU No. 23 Tahun 2014 tentang Pemda, peranan lembaga pemerintah di daerah mulai ditonjolkan dengan ditetapkannya urusan pemerintah daerah di bidang pertanahan sebagaimana telah dijelaskan di bagian sebelumnya.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah, diketahui bahwa Kewenangan di bidang pertanahan dan juga bangunan menjadi tugas pemerintah daerah. Hal ini bisa dilihat dalam Undang-Undang Pemerintah Daerah.

B. Tugas dan fungsi BPN dalam Pengurusan Bidang Pertanahan di Kota Bitung

1. Masalah Tanah yang dihadapi di Kota Bitung

Persoalan pengurusan tanah di Kota Bitung banyak menjadi sorotan beberapa dekade terakhir. Hadirnya berbagai perkara yang menyangkut pengurusan bidang pertanahan menunjukkan bahwa BPN sangat dibutuhkan untuk menjadi lembaga yang membantu masyarakat dalam menemukan kejelasan status hukum terhadap lahan pertanahan yang dimiliki. Masalah yang terjadi di kota bitung antara lain:

¹¹ H. Suriansyah Murhaini, *Op.Cit.*, hlm. 114.

¹² *Ibid.*

- a. Kepemilikan rumah yang masih dalam bentuk hak guna bangunan dan hendak ditingkatkan menjadi hak milik yang terjadi di kelurahan Bitung Timur, Kecamatan Bitung Timur, Kota Bitung.

Permasalahan ini sebagaimana yang dialami oleh Bapak Fredrik Takapente yang mana beliau hendak mengupayakan peralihan dari hak guna bangunan menjadi hak milik.

- b. Persoalan seputar kepemilikan tanah dan bangunan di atas tanah yang dibangun bangunan rumah tinggal di Kelurahan Karondoran, Kota Bitung.

Ada seorang bapak bercerai dengan seorang ibu, dan seluruh hak kepemilikan dimiliki oleh pihak bapa atau atas nama bapa. Selama ini yang menempati rumah tersebut adalah si istri dan satu orang anak. Seiring berjalannya waktu, sang bapak menuntut tanahnya dan rumahnya sedangkan pihak istri mempertahankan haknya. Masalah ini sampai sekarang belum bisa diselesaikan.

- c. Persoalan seputar warisan tanah leluhur di kelurahan Winenet II Kecamatan Aertemabag Kota Bitung. Kasus ini disidangkan di pengadilan negeri Manado karena adanya saling klaim atas hak tanah yang diwariskan turun temurun.

Ketiga persoalan tersebut merupakan fakta hukum yang dijumpai dan sedang terjadi dan membutuhkan bantuan dari pihak yang berwenang mengurus persoalan seputar pengurusan tanah agar menjadi jelas secara hukum. Berdasarkan perundang-undangan dan penjelasan yang dipaparkan di atas, maka diketahui bahwa lembaga yang berwenang mengurus segala perkara atau urusan di bidang pertanahan adalah Badan Pertanahan Nasional yang dalam lingkup Kota Bitung juga menjadi tanggungjawab Kantor Pertanahan Kota Bitung.

2. Tugas Pokok dan Fungsi BPN Kota Bitung

Penyelenggara pendaftaran tanah sesuai ketentuan Pasal 19 UUPA, pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Pemerintah, dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang dalam pelaksanaannya ditingkat Propinsi di bentuk Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, yang berkedudukan di tiap-tiap Ibu Kota Propinsi yang merupakan instansi vertikal yang berada dan bertanggung jawab langsung kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional, sedangkan di tingkat Kabupaten/Kota di bentuk Kantor Pertanahan yang merupakan instansi vertikal yang berada dan bertanggung jawab kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, sebagai pelaksana pendaftaran hak atas tanah adalah Kepala Kantor Pertanahan yang daerah kerjanya meliputi Kabupaten/Kota.

Kantor Pertanahan mempunyai tugas melaksanakan sebagian tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten/Kota yang bersangkutan. Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota mempunyai fungsi sebagai berikut:¹³

1. Penyusunan rencana, program, dan penganggaran dalam rangka pelaksanaan tugas pertanahan;
2. Pelayanan, perijinan, dan rekomendasi di bidang pertanahan;
3. Pelaksanaan survei, pengukuran, dan pemetaan dasar, pengukuran, dan pemetaan bidang, pembukuan tanah, pemetaan tematik, dan survei potensi tanah;
4. Pelaksanaan penatagunaan tanah, landreform, konsolidasi tanah, dan penataan wilayah pesisir, pulau-pulau kecil, perbatasan, dan wilayah tertentu;
5. Pengusulan dan pelaksanaan pemetaan hak tanah, pendaftaran hak atas tanah, pemeliharaan data pertanahan dan administrasi tanah aset pemerintah;
6. Pelaksanaan pengendalian pertanahan, pengelolaan tanah negara, tanah

¹³ Kantor Pertanahan, http://bpnsemarang.com/tugas_dan_fungsi.php, Google, Senin tanggal 10 Noverber 2009. Diakses tanggal 20 Oktober 2015.

- terlantar dan tanah kritis, peningkatan partisipasi dan pemberdayaan masyarakat;
7. Penanganan konflik, sengketa, dan perkara pertanahan;
 8. Pengkoordinasian pemangku kepentingan pengguna tanah;
 9. Pengelolaan Sistem Informasi Manajemen Pertanahan;
 10. Pemberian penerangan dan informasi pertanahan kepada masyarakat, pemerintah dan swasta;
 11. Pengkoordinasian penelitian dan pengembangan;
 12. Pengkoordinasian pengembangan sumberdaya manusia pertanahan;
 13. Pelaksanaan urusan tata usaha, kepegawaian, keuangan, sarana dan prasarana, perundang-undangan serta pelayanan pertanahan.

3. Bidang Pertanahan Yang Menjadi Tugas BPN di Kota Bitung

Berdasarkan rincian tugas dan fungsi BPN di atas, maka setiap kantor BPN Kabupaten/ Kota, termasuk Kota Bitung memiliki tugas dan fungsi di bidang pertanahan yang sama. Secara khusus, bidang kajian pertanahan yang menjadi tugas BPN Kota Bitung antara lain adalah sebagai berikut:¹⁴

- 1) Permohonan Pendaftaran Sertifikat Tanah asal milik adat (Konversi)
- 2) Permohonan pengakuan/penegasan hak
- 3) Permohonan pengukuran
- 4) Pendaftaran surat keputusan pemberian hak
- 5) Permohonan sertifikat pengganti karena hilang
- 6) Permohonan sertifikat pengganti karena rusak
- 7) Permohonan sertifikat pemisahan (murni)
- 8) Permohonan sertifikat balik nama
- 9) Permohonan sertifikat penggabungan (murni/balik nama)
- 10) Permohonan pendaftaran surat keputusan pembatalan sertifikat

- 11) Permohonan sertifikat rumah susun
- 12) Permohonan SKPT pengecekan atas buku tanah
- 13) Permohonan SKPT untuk permohonan hak atas tanah yang belum terdaftar (tanah negara bebas)
- 14) Permohonan pencatatan/pencabutan sita dan SKPT untuk lelang
- 15) Permohonan penggantian sertifikat karena pemekaran wilayah
- 16) Pendaftaran balik nama karena peralihan hak/jual beli
- 17) Pendaftaran hak karena hibah
- 18) Pendaftaran balik nama asal dari lelang
- 19) Pendaftaran peralihan hak karena warisan
- 20) Pendaftaran karena pemasukan kekayaan perusahaan hak atas tanah
- 21) Pendaftaran pemindahan hak dalam keadaan tanah dibebani hak tanggungan
- 22) Permohonan pendaftaran hak tanggungan
- 23) Permohonan hak atas tanah
- 24) Permohonan pembebasan tanah
- 25) Permohonan pembatalan hak
- 26) Permohonan izin pemindahan/peralihan hak
- 27) Permohonan aspek penatagunaan tanah
- 28) Permohonan izin lokasi dan pembebasan tanah
- 29) Pelaksanaan pensertifikatan massal (PRONA)
- 30) Pembinaan administrasi pertanahan

4. Penerapan Peran dan Tugas BPN dalam Proses Pendaftaran Tanah di Kota Bitung

Pasal 19 UUPA jo. Peraturan Pemerintah R.I. Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, telah memerintahkan baik kepada Kantor Pertanahan maupun kepada masyarakat untuk melakukan pendaftaran hak atas tanah guna kepastian dan perlindungan hukum, dengan mendapatkan sertipikat sebagai alat bukti kepemilikan hak atas tanah. Wewenang untuk

¹⁴ Rusmadi Murad, *Op.Cit.*, hlm. 604-643.

menyelenggarakan pendaftaran hak atas tanah merupakan kewenangan Negara sebagaimana yang diatur dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 jo. Pasal 2 UUPA jo. Peraturan Pemerintah R.I. Nomor 24 tahun 1997, yang dalam pelaksanaannya diselenggarakan oleh Pemerintah melalui Badan Pertanahan Nasional.¹⁵ Sebagai pelaksana pendaftaran tanah adalah Kepala Kantor Pertanahan yang daerah kerjanya meliputi Kabupaten/Kota.

Dalam melaksanakan tugasnya Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pihak-pihak yang terlibat langsung dalam proses pendaftaran hak atas tanah, yaitu antara lain:

a. Pemegang Hak Atas Tanah

Sebagian besar pemegang hak atas tanah adalah pribadi manusia, baik perseorangan maupun kelompok, disamping itu ada pula badan hukum privat maupun publik. Sebagaimana dinyatakan dalam penjelasan umum UUPA, bahwa keberhasilan pendaftaran hak atas tanah yang bertujuan memberikan kepastian hukum, dalam pelaksanaannya sangat tergantung pada peranan masyarakat dan pemegang hak atas tanah, yang sebagian besar masih dipengaruhi oleh hukum adat setempat. Dalam hubungannya dengan keterlibatan masyarakat dalam pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah, sangat ditentukan oleh persepsi masyarakat dan pemegang hak atas tanah terhadap sertipikat hak atas tanah termasuk hak milik yang akan menumbuhkan kesadaran hukum masyarakat dan pemegang hak atas tanah.

Kemampuan masyarakat untuk menilai manfaat dan memenuhi kewajiban di atas dipengaruhi oleh kondisi internal maupun eksternal anggota masyarakat dalam lingkungan sosial ekonomi dan sosial budaya. Selain itu, penilaian tentang sertipikat ditentukan pula oleh pengalaman yang

dirasakan sendiri, apa yang dilihat maupun di dengar dari orang lain. Dengan demikian kultur hukum masyarakat, yang meliputi kesadaran hukum dan realitas sosial mempengaruhi persepsi masyarakat terhadap pentingnya pendaftaran hak atas tanah yang melahirkan sertipikat hak sebagai bukti pemilikan tanah.

b. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Keberadaan pejabat dalam suatu tatanan ketatanegaraan sangat dibutuhkan, karena pejabat merupakan pengejawantahan dari personifikasi Negara. Negara dalam suatu konsep ketatanegaraan dalam menjalankan fungsinya diwakili oleh Pemerintah. Pemerintah dalam menjalankan fungsinya dan tugasnya dalam merealisasikan tujuan Negara diwakili oleh pejabat. Oleh karena itu, sukses tidaknya sebuah lembaga negara ditentukan oleh kemampuan pejabatnya dalam menjalankan roda Pemerintahan. Salah satu tugas pejabat, khususnya PPAT, keberadaannya diakui oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku, yaitu Peraturan Pemerintah R.I. Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Peraturan Pemerintah R.I. Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Hal ini merupakan konsekuensi ketentuan Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, amandemen ke tiga (3), yang menentukan secara tegas bahwa Negara Indonesia adalah Negara hukum. Prinsip Negara hukum menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum yang berintikan kebenaran dan keadilan.

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Peran BPN dalam pengurusan bidang pertanahan di Indonesia menurut sistem perundang-undangan adalah mengelola dan mengembangkan administrasi pertanahan baik berdasarkan UUPA maupun peraturan perundang-undangan

¹⁵ Sunaryo Basuki, *Pendaftaran Tanah Berdasarkan Pasal 19 UUPA Jo. PP No. 24 Tahun 1997*, (Jakarta, 1998), hlm. 7.

lain yang meliputi pengaturan penggunaan, penguasaan dan pemeliharaan tanah, pengurusan hak-hak atas tanah, pengurusan dan pendaftaran tanah, dan lain-lain yang berkaitan dengan masalah pertanahan berdasarkan kebijaksanaan yang ditetapkan presiden. Sedangkan peran Kantor Pertanahan antara lain adalah Penyelenggaraan tata guna tanah dan tata ruang; Penyelenggaraan pengaturan penguasaan tanah; Penyelenggaraan pengurusan hak atas tanah; Penyelenggaraan pendaftaran tanah; dan Penyelenggaraan pengukuran tanah.

2. Tugas BPN dalam pengurusan bidang pertanahan di Kota Bitung adalah: melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Dalam melaksanakan tugas tersebut, BPN menyelenggarakan fungsi: penyusunan dan penetapan kebijakan di bidang pertanahan; perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang survei, pengukuran, dan pemetaan; perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang penetapan hak tanah, pendaftaran tanah, dan pemberdayaan masyarakat; perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengaturan, penataan dan pengendalian kebijakan pertanahan; perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengadaan tanah; perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengendalian dan penanganan sengketa dan perkara pertanahan; pengawasan atas pelaksanaan tugas di lingkungan BPN; pelaksanaan koordinasi tugas, pembinaan, dan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unit organisasi di lingkungan BPN; pelaksanaan pengelolaan data informasi lahan pertanian pangan berkelanjutan dan informasi di bidang pertanahan; pelaksanaan penelitian dan pengembangan di bidang pertanahan; dan pelaksanaan pengembangan sumber daya manusia di bidang pertanahan.

B. Saran

1. Bagi Badan Pertanahan Nasional teristimewa Kantor Perwakilan Bitung yang dalam hal ini adalah Kantor Pertanahan Kota Bitung agar dapat menjalankan perannya sebagai perwakilan pemerintah dalam menjawab keluhan masyarakat dalam menjawab keluhan masyarakat perihal pengurusan surat-surat di bidang pertanahan dengan baik. Hal ini untuk menghindari terjadinya konflik di tengah masyarakat yang disebabkan oleh faktor kepemilikan surat-surat dan legalitas kepemilikan tanah.
2. Bagi masyarakat kota Bitung dan juga masyarakat pada umumnya agar supaya dapat memahami tentang peran penting dan tugas serta fungsi Badan Pertanahan dan Kantor Pertanahan di wilayahnya masing-masing sehingga jika mengalami kesulitan dalam hal pengurusan surat-surat tanah, dapat meminta bantuan kepada lembaga ini yang berwenang di bidang pengurusan legalitas surat-surat tanah.

DAFTAR PUSTAKA

- A. P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, (Bandung: Mandar Maju, 1999).
- Bahder Johan Nasution, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, (Bandung: Mandar Maju, 2008).
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya Jilid I, Hukum Tanah Nasional*, (Jakarta: Djambatan, Edisi Revisi 1999).
- Budi Harsono, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional dalam Hubungannya dengan TAP MPR RI NO. IX/MPR/2001*, (Jakarta: Universitas Trisakti, 2002).
- Chadidjah Dalimunthe, *Pelaksanaan Landreform di Indonesia dan Permasalahannya*, (Medan : FH USU Press, 2000).
- Charlie Rudyat, *Kamus Hukum*, (Jakarta: Pustaka Mahardika, tanpa tahun).
- Elza Syarif, *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*, (Jakarta: Kepustakaan Populer Gramedia, 2012).
- Eko Yulian Isnur, *Tata Cara Mengurus Segala Macam Surat Rumah dan Tanah*, (Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2012).

- Herman Hermit, *Cara Memperoleh Sertipikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara dan Tanah Pemda, Teori dan Praktek Pendaftaran Tanah di Indonesia*, (Bandung: Mandar Maju, 2004).
- H. Suriansyah Murhaini, *Kewenangan Pemerintah Daerah Mengurus Bidang Pertanahan*, (Surabaya: Laksbang Justitia, 2009).
- Muhammad Yamin Lubis dan Abdur Rahim Lubis, , *Hukum Pendaftaran Tanah*, (Bandung: Mandar Maju, 2008).
- Petr Mahmud Marzuki, *"Penelitian Hukum"*, (Jakarta Prenada media Group, 2011).
- Supriadi, *Hukum Agraria*, Cetakan ke 5, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012).
- Sarkawi, *Hukum Pembebasan Tanah Hak Milik Adat Untuk Pembangunan Kepentingan Umum*, (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2014).
- Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, (Jakarta: Intermasa, 2001).
- Sudargo Gautama, *Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria*, (Bandung: Citra Aditya Bhakti, 1993).
- Soesilo Prajogo, *Kamus Hukum; Internasional dan Indonesia*, entri kata "Sengketa", (Wipress, 2007).
- Sunaryo Basuki, *Pendaftaran Tanah Berdasarkan Pasal 19 UUPA Jo. PP No. 24 Tahun 1997*, (Jakarta, 1998).
- Supriadi, *Hukum Agraria*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2006).
- Tim Redaksi Pustaka Yustisia, *Kompilasi Hukum Agraria*, (Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2010).
- Teguh Sutanto, *Panduan Praktis Mengurus Sertifikat Tanah dan Perizinannya*, (Yogyakarta: Buku Pintar, 2014).