

PROSES DALAM PENSERTIFIKATAN TANAH NEGARA DALAM PERSPEKTIF PENDAFTARAN TANAH¹

Oleh : **Seren Valeri Wales**²

Roy Ronny Lembong³

Nixon Wulur⁴

ABSTRAK

Tujuan dilakukannya penelitian ini yaitu untuk mengetahui bagaimana proses PENSERTIFIKATAN Tanah Negara Menjadi Tanah Hak dan bagaimana kendala yang dihadapi dalam melakukan PENSERTIFIKATAN Tanah Negara menjadi Tanah Hak Terhadap Pemanfaatan Tanah yang dengan metode penelitian hukum normatif disimpulkan: 1. Cara pengajuan Tanah Negara menjadi Hak adalah sebagai berikut: Pemohon mengajukan permohonan pensertipikatan tanah kepada Kecamatan setempat dengan menyertakan bukti-bukti tertulis / surat riwayat perolehan tanah, kemudian dimintakan surat bebas sengketa dari kelurahan. Kemudian pemohon mengajukan permohonan kepada BPN (Badan Pertanahan Nasional) untuk mendapatkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT). Setelah itu permohonan diajukan kepada seksi Hak Atas tanah, yang kemudian akan membentuk kepanitiaan disebut Panitia A yang beranggotakan sebanyak 6 orang untuk melakukan pengecekan lapangan yang meliputi pembuatan peta dasar pendaftaran, pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran, setelah pengecekan lapangan selesai, dibuat risalah pemeriksaan oleh panitia. Setelah melalui proses tersebut apabila tidak menemui kendala yang berarti maka diterbitkan Surat Keputusan yang didalamnya berisi hak atas tanah yang dimohonkan sertipikat tersebut. Kemudian pemohon membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) guna penerbitan sertipikat atas tanah Negara yang dimohonkan sertipikatnya tersebut. 2. Kendala yang terjadi pada saat proses pensertipikatan tanah Negara terhadap pemanfaatan tanah rawa pada umumnya yaitu sulitnya pengukuran

dikarenakan lokasi tanah rawa tersebut berlumpur sehingga membutuhkan waktu yang lama pada saat pengukuran dan juga kendala yang terjadi pada saat pensertipikatan tanah negara secara umum adalah sengketa penetapan batas bidang tanah antara pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dengan pemegang hak atas tanah yang saling berbatasan. Dalam menetapkan batas-batas bidang tanah, Panitia atau Kepala Kantor Pertanahan memperhatikan batas-batas bidang atau bidang-bidang tanah yang telah terdaftar dan surat ukur gambar situasi yang bersangkutan.

Kata kunci: tanah negara; pendaftaran tanah;

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

UUPA sebagai landasan yuridis dibidang pertanahan, merupakan tonggak yang penting bagi politik pertanahan Indonesia. Karena telah merubah konsepsi staats domein atas tanah negara diganti dengan konsepsi hak mengenai dasar negara yang tertuang dalam Pasal 2 ayat 1, menentukan "Atas dasar ketentuan dalam, Pasal 33 Ayat 3 Undang- Undang Dasar dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi di kuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat". Pasal tersebut merupakan penjabaran lebih lanjut dari isi Pasal 33 Ayat 3, bahwa "bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya yang dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat".

B. Perumusan Masalah

1. Bagaimana proses PENSERTIFIKATAN Tanah Negara Menjadi Tanah Hak?
2. Bagaimana kendala yang dihadapi dalam melakukan PENSERTIFIKATAN Tanah Negara menjadi Tanah Hak Terhadap Pemanfaatan Tanah?

C. Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan data sekunder.

HASIL PEMBAHASAN

A. Proses Pemberian Hak Atas Tanah Negara

¹ Artikel Skripsi

² Mahasiswa pada Fakultas Hukum Unsrat, NIM. 18071101085

³ Fakultas Hukum Unsrat, Magister Ilmu Hukum

⁴ Fakultas Hukum Unsrat, Magister Ilmu Hukum

Pemberian Hak atas Tanah Negara secara umum diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan. Sedangkan dalam pelimpahan kewenangannya diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara.⁵ Pemberian Hak atas Tanah Negara Menurut Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan adalah sebagai berikut :

1. Syarat-syarat Permohonan Hak Atas Tanah Negara
 - a. Syarat-syarat Permohonan Hak Milik :
 - 1). Hak Milik dapat diberikan kepada :
 - a). Warga Negara Indonesia;
 - b). Badan-badan Hukum yang ditetapkan oleh Pemerintah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu:
 - (a) Bank Pemerintah;
 - (b) Badan Keagamaan dan Badan Sosial yang ditunjuk oleh Pemerintah.
 - 2). Pemberian Hak Milik untuk badan hukum hanya dapat diberikan atas tanah-tanah tertentu yang benar-benar berkaitan langsung dengan tugas pokok dan fungsinya.
 - 3). Permohonan Hak Milik atas Tanah Negara diajukan secara tertulis memuat:
 - a). Keterangan mengenai pemohon:
 - (1).apabila perorangan: nama, umur, kewarganegaraan, tempat tinggal dan pekerjaannya serta keterangan mengenai isteri/suami dan anaknya yang masih menjadi tanggungannya;
 - (2).apabila badan hukum: nama, tempat kedudukan, akta atau peraturan pendiriannya, tanggal dan nomor surat keputusan pengesahannya oleh pejabat yang berwenang tentang penunjukannya sebagai badan hukum

yang dapat mempunyai Hak Milik berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

- b) Keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik:
 - (1).Dasar penguasaan atau alas haknya dapat berupa sertipikat, girik, surat kapling, surat-surat bukti pelepasan hak dan pelunasan tanah dan rumah dan atau tanah yang telah dibeli dari Pemerintah, putusan pengadilan, akta PPAT, akta pelepasan hak, dan surat-surat bukti perolehan tanah lainnya;
 - (2). Letak, batas-batas dan luasnya (jika ada Surat Ukur atau Gambar Situasi sebutkan tanggal dan nomornya);
 - (3). Jenis tanah (pertanian/non pertanian);
 - (4). Rencana penggunaan tanah;
 - (5). Status tanahnya (tanah hak atau tanah negara);
- 4). Lain-lain:
 - a). Keterangan mengenai jumlah bidang, luas dan status tanah yang dimiliki oleh pemohon, termasuk bidang tanah yang dimohon;
 - b). Keterangan lain yang dianggap perlu.

Permohonan Hak Milik atas tanah Negara diajukan dengan dilampiri:

1. Mengenai pemohon:
 - a. Jika perorangan: foto copy surat bukti identitas, surat bukti kewarganegaraan Republik Indonesia;
 - b. Jika badan hukum : foto copy akta atau peraturan pendiriannya dan salinan surat keputusan penunjukannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. Mengenai Tanahnya :
 - a. Data yuridis: sertipikat, girik, surat kapling, surat-surat bukti pelepasan hak dan pelunasan tanah dan rumah dan atau tanah yang telah dibeli dari Pemerintah, PPAT, akta pelepasan hak, putusan pengadilan, dan surat-surat bukti perolehan tanah lainnya;
 - b. Data fisik: surat ukur, gambar situasi dan IMB, apabila ada;
 - c. Surat lain yang dianggap perlu.
3. Lain-lain :

⁵ Sudjito, *Prona Persertifikatan Tanah Secara Massal dan Penyelesaian Sengketa Tanah yang Bersih, Strategis, Liberti*, Yogyakarta, 1987, hal 77

a. Surat pernyataan pemohon mengenai jumlah bidang, luas dan status tanah-tanah yang telah dimiliki oleh pemohon termasuk bidang tanah yang dimohon,

b. Surat lain yang dianggap perlu.

b. Syarat-syarat Permohonan Hak Guna Usaha :

1) Hak Guna Usaha dapat diberikan kepada:

- a). Warga Negara Indonesia.
- b). Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

2) Permohonan Hak Guna Usaha diajukan secara tertulis memuat:

- a). Keterangan mengenai pemohon:
 - (1).Apabila perorangan: nama, umur, kewarganegaraan, tempat tinggal dan pekerjaannya;
 - (2).Apabila badan hukum: nama badan hukum, tempat kedudukan, akta atau peraturan pendiriannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku

3). Keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik:

- a). Dasar penguasaannya, dapat berupa akta pelepasan kawasan hutan, akta pelepasan bekas tanah milik adat dan surat bukti perolehan tanah lainnya;
- b). Letak, batas-batas dan luasnya (jika sudah ada surat ukur sebutkan tanggal dan nomornya);
- c). Jenis usaha (pertanian, perikanan atau peternakan).

4). Lain-lain:

- a). Keterangan mengenai jumlah bidang, luas, dan status tanah-tanah yang dimiliki, termasuk bidang tanah yang dimohon;
- b). Keterangan lain yang dianggap perlu.

Permohonan Hak Guna Usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (1) dilampiri dengan:

1. Foto copy identitas permohonan atau akta pendirian perusahaan yang telah

memperoleh pengesahan dan telah didaftarkan sebagai badan hukum;

2. Rencana pengusahaan tanah jangka pendek dan jangka panjang.

3. Izin lokasi atau surat izin penunjukan penggunaan tanah atau surat izin pencadangan tanah sesuai dengan Rencana tata ruang Wilayah;

4. Bukti pemilikan dan atau bukti perolehan tanah berupa pelepasan kawasan hutan dari instansi yang berwenang, akta pelepasan bekas tanah milik adat atau surat-surat bukti perolehan tanah lainnya;

5. Surat ukur apabila ada.

c. Syarat-syarat Pemberian Hak Guna Bangunan

1) Hak Guna Bangunan dapat diberikan kepada:

- a). Warga Negara Indonesia
- b). Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

2) Permohonan Hak Guna Bangunan diajukan secara tertulis memuat:

a). Keterangan mengenai pemohon:

- (1). Apabila perorangan: nama, umur, kewarganegaraan, tempat tinggal dan pekerjaannya serta keterangan mengenai istri/suami dan anaknya yang masih menjadi tanggungannya;
- (2). Apabila badan hukum: nama, tempat kedudukan, akta atau peraturan pendiriannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

(3). Keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik:

- a). Dasar penguasaan atau alas haknya dapat berupa sertifikat, girik, surat kapling, surat-surat bukti pelepasan hak dan pelunasan tanah dan rumah dan atau tanah yang telah dibeli dari pemerintah, putusan pengadilan, akta PPAT, akta pelepasan hak, dan surat-surat bukti perolehan tanah lainnya;
- b). Letak, batas-batas dan luasnya (jika ada Surat Ukur atau Gambar Situasi sebutkan tanggal dan nomornya);
- c). Jenis tanah (pertanian, non pertanian);
- d). Rencana penggunaan tanah;

(e). Status tanahnya (tanah hak atau tanah negara);

b). Keterangan lain yang dianggap perlu.

Untuk Pemberian Hak Guna Usaha Atas Tanah Negara panitia yang memeriksanya adalah panitia pemeriksa tanah Menurut Peraturan Nomor 7 Tahun 2007 Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Tentang Panitia Pemeriksaan Tanah adalah Panitia pemeriksaan tanah yang selanjutnya disebut "panitia B" adalah panitia yang bertugas melaksanakan pemeriksaan, penelitian dan pengkajian data fisik dan data yuridis Baik di lapangan maupun di kantor dalam rangka penyelesaian permohonan pemberian,Perpanjangan dan pembaharuan hak guna usaha.⁶

Susunan keanggotaan Panitia pemeriksa Tanah dalam Pasal 12 Peraturan Nomor 7 Tahun 2007 Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Tentang Panitia Pemeriksaan Tanah terdiri dari :

- 1). Kepala Kantor Wilayah, sebagai Ketua merangkap anggota;
- 2). Kepala Bidang Survey, Pengukuran dan Pemetaan pada Kantor Wilayah, sebagai anggota;
- 3). Kepala Bidang Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah pada Kantor Wilayah, sebagai anggota;
- 4). Kepala Bidang Pengaturan dan Penataan Pertanahan pada Kantor Wilayah, sebagai anggota;
- 5). Kepala Bidang Pengendalian Pertanahan dan Pemberdayaan Masyarakat pada Kantor Wilayah, sebagai anggota;
- 6). Pejabat Kabupaten/Kota yang terkait dan yang bersangkutan, sebagai anggota;
- 7). Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan, sebagai anggota;
- 8). Kepala Dinas/Badan/Kantor Instansi Teknis Provinsi terkait, sebagai anggota;
- 9). Kepala Dinas/Badan/Kantor Kehutanan Provinsi, sebagai (apabila tanah yang dimohon berasal dari pelepasan kawasan hutan atau berbatasan dengan kawasan hutan); dan
- 10). Kepala Seksi Penetapan Hak Tanah Perorangan atau Kepala Seksi Penetapan Hak Tanah Badan Hukum

atau Kepala Seksi Pengaturan Tanah Pemerintah pada Kantor Wilayah, sebagai Sekretaris bukan anggota.

Adapun tugas dari Panitia Pemeriksa Tanah dalam pemberian hak atas tanah negara antara lain :

- a) mengadakan pemeriksaan terhadap kelengkapan berkas permohonan pemberian, perpanjangan dan pembaharuan Hak Guna Usaha;
- b). mengadakan penelitian dan pengkajian mengenai status tanah, riwayat tanah dan hubungan hukum antara tanah yang dimohon dengan pemohon serta kepentingan lainnya;
- c). mengadakan penelitian dan peninjauan fisik atas tanah yang dimohon mengenai penguasaan, penggunaan/keadaan tanah serta batas-batas bidang tanah yang dimohon;
- d). menentukan sesuai atau tidaknya penggunaan tanah tersebut dengan rencana pembangunan daerah;
- e). melakukan sidang berdasarkan data fisik dan data yuridis hasil pemeriksaan lapangan termasuk data pendukung lainnya; dan
- f). memberikan pendapat dan pertimbangan atas permohonan tersebut, yang dituangkan dalam Risalah Panitia Pemeriksaan Tanah yang ditandatangani oleh semua anggota Panitia .

Apabila semua keterangan yang diperlukan telah lengkap dan tidak ada keberatan dari pihak lain, maka dalam hal keputusan pemberian hak atas tanah kewenangannya telah dilimpahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan. Setelah mempertimbangkan pendapat kepala Seksi Hak Atas Tanah Negara atau pejabat yang ditunjuk atau Tim Penelitian Tanah atau Panitia Pemeriksa Tanah, kemudian Kepala Kantor Pertanahan menerbitkan Surat Keputusan pemberian hak atas tanah negara yang dimohon dengan kewajiban tertentu. Kewajiban yang harus dipenuhi oleh pemohon adalah membayar

Permohonan Hak Guna Bangunan dilampiri dengan:

1. Non fasilitas Penanaman Modal:
 - a. Mengenai pemohon:

⁶ Maria SW. Op Cit., hlm 122

- 1). Jika perorangan: foto copy surat bukti identitas, surat bukti kewarganegaraan Republik Indonesia;
 - 2) Jika badan hukum : foto copy akta atau peraturan pendiriannya dan salinan surat keputusan penunjukannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- b. Mengenai tanahnya:
- 1). Data yuridis: sertipikat, girik, surat kapling, surat-surat bukti pelepasan hak dan pelunasan tanah dan rumah dan atau tanah yang telah dibeli dari Pemerintah, PPAT, akta pelepasan hak, putusan pengadilan, dan surat-surat bukti perolehan tanah lainnya;
 - 2). Data fisik: surat ukur, gambar situasi dan IMB, apabila ada.
 - 3). Surat lain yang dianggap perlu.
- c. Surat pernyataan pemohon mengenai jumlah bidang, luas dan status tanah-tanah yang telah dimiliki oleh pemohon termasuk bidang tanah yang dimohon.

Dalam tata cara pemberian hak atas tanah negara untuk semua hak yang akan dimohonkan yaitu Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan Hak Pengelolaan, tata cara pemberian haknya sama tidak dibedakan semuanya dimohonkan secara tertulis hanya saja yang membedakannya tentang pelimpahan kewenangan pemberian haknya, dan pada pemberian hak atas tanah negara panitia pemeriksa tanah.⁷

Menurut Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan. Permohonan Hak atas Tanah Negara diajukan secara tertulis kepada Menteri Melalui Kepala Kantor Pertanahan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan. Setelah berkas permohonan diterima, maka Kepala Kantor Pertanahan:

1. Memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik.
2. Mencatat dalam formulir isian .
3. Memberikan tanda terima berkas permohonan sesuai formulir isian.

4. Memberitahukan kepada pemohon untuk membayar biaya yang diperlukan untuk menyelesaikan permohonan tersebut dengan rinciannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundangundangan yang berlaku.

Kemudian Kepala Kantor Pertanahan meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik permohonan Hak atas tanah dan memeriksa kelayakan permohonan tersebut dapat atau tidaknya dikabulkan atau diproses lebih lanjut. Dalam hal tanah yang dimohon belum ada surat ukurnya, maka Kepala Kantor Pertanahan memerintahkan kepada Kepala Seksi Pengukuran Dan Pendaftaran Tanah untuk melakukan pengukuran. Selanjutnya Kepala Kantor Pertanahan memerintahkan kepada⁸:

- a. Kepala Seksi Hak Atas Tanah atau petugas yang ditunjuk untuk memeriksa permohonan hak terhadap tanah yang sudah terdaftar dan tanah yang data yuridis dan data fisiknya telah cukup untuk mengambil keputusan yang dituangkan dalam Risalah Pemeriksaan Tanah (konstatering Rapport).
- b. Tim Penelitian Tanah untuk memeriksa permohonan hak terhadap tanah yang belum terdaftar yang dituangkan dalam berita acara, atau
- c. Panitia Pemeriksa Tanah untuk memeriksa permohonan hak yang dituangkan dalam Risalah Pemeriksaan Tanah .

Dalam hal data yuridis dan data fisik belum lengkap Kepala Kantor Pertanahan memberitahukan kepada pemohon untuk melengkapinya. Dalam hal keputusan pemberian Hak Atas Tanah Negara telah dilimpahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan, setelah mempertimbangkan pendapat Kepala Seksi Hak Atas Tanah atau Pejabat yang ditunjuk atau Tim Penelitian Tanah atau Panitia Pemeriksa Tanah , Kepala Kantor Pertanahan menerbitkan keputusan pemberian hak atas tanah negara yang dimohon atau keputusan penolakan yang disertai dengan alasan penolakannya.

⁷ Soemardijono, *Hak Pengelolaan Atas Tanah*, www.Blogger Notaris Herman, Internet Diakses 10 Desember, 2021.

⁸ Yamin Mhd, L & Lubis R, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Edisi Revisi, Cetakan Kedua, CV.Mandar Maju, Bandung, 2010, hlm 89

Setelah keputusan pemberian Hak Atas Tanah Negara dilimpahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan maka berkas permohonan tersebut disampaikan kepada Kepala Kantor Wilayah, disertai pendapat dan pertimbangannya. Setelah menerima berkas permohonan yang disertai pendapat dan pertimbangan diterima maka Kepala Kantor Wilayah memerintahkan kepada Kepala Bidang Hak-hak Atas Tanah untuk:

1. Mencatat dalam formulir isian.
2. Memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik, dan apabila belum lengkap segera meminta Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan untuk melengkapinya.
3. Kemudian Kepala Kantor Wilayah meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik atas tanah yang dimohon beserta pendapat dan pertimbangan Kepala Kantor Pertanahan dan memeriksa kelayakan permohonan tersebut.

Dalam hal keputusan pemberian Hak Atas Tanah Negara telah dilimpahkan kepada Kepala Kantor Wilayah setelah mempertimbangkan pendapat Kepala Kantor Pertanahan, maka Kepala Kantor Wilayah menerbitkan keputusan pemberian Hak atas tanah negara yang dimohon atau keputusan penolakan yang disertai dengan alasan penolakannya.

Dalam hal keputusan pemberian Hak Atas Tanah Negara tidak dilimpahkan sepenuhnya kepada Kepala Kantor Wilayah, tetapi Kepala Kantor Wilayah menyampaikan berkas permohonan tersebut kepada Menteri disertai pendapat dan pertimbangannya. Setelah menerima berkas permohonan yang disertai pendapat dan pertimbangan Menteri memerintahkan kepada Pejabat yang ditunjuk untuk⁹:

1. Mencatat dalam formulir isian.
2. Memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik, dan apabila belum lengkap segera meminta Kepala Kantor Wilayah yang bersangkutan untuk melengkapinya.
3. Menteri meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik atas tanah yang dimohon dengan mempertimbangkan pendapat dan

Pertimbangan Kepala Kantor Wilayah dan selanjutnya memeriksa kelayakan permohonan tersebut dapat atau tidaknya dikabulkan.

Setelah mempertimbangkan pendapat dan pertimbangan Kepala Kantor Wilayah Menteri menerbitkan keputusan pemberian Hak atas tanah negara yang dimohon atau keputusan penolakan yang disertai dengan alasan penolakannya. Keputusan pemberian Hak atas tanah atau keputusan penolakan disampaikan kepada pemohon melalui surat tercatat atau dengan cara lain yang menjamin sampainya keputusan tersebut kepada yang berhak.¹⁰ Apabila semua keterangan yang diperlukan telah lengkap dan tidak ada keberatan dari pihak lain, maka dalam hal keputusan pemberian hak atas tanah negara kewenangannya telah dilimpahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan. Setelah mempertimbangkan pendapat kepala Seksi Hak Atas Tanah atau pejabat yang ditunjuk atau Tim Penelitian Tanah atau Panitia Pemeriksa Tanah, kemudian Kepala Kantor Pertanahan menerbitkan Surat Keputusan pemberian hak atas tanah negara yang dimohon dengan kewajiban tertentu.

Dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 Pasal 103, kewajiban penerima hak atas tanah adalah:

1. Membayar Bea Perolehan hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan uang pemasukan kepada negara sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku sesuai dengan peraturan Pemerintah No. 46 tahun 2002, Tentang Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Badan Pertanahan Nasional.
2. Memelihara tanda-tanda batas Adalah mencegah adanya perselisihan tentang tanda batas tanah pemohon.
3. Menggunakan tanah secara optimal Pemohon harus menggunakan tanah sesuai dengan fungsi dan peruntukannya.
4. Mencegah kerusakan-kerusakan dan hilangnya kesuburan tanah Adalah ikut serta dalam mensukseskan program K3 yaitu kebersihan, keindahan dan ketertiban di lingkungan sekitarnya.

⁹ *Ibid*

¹⁰ *Ibid*, hlm 99

5. Menggunakan tanah sesuai kondisi lingkungan hidup. Adalah agar pemohon ikut berpartisipasi dalam pembangunan baik yang ada di lingkungan Desa, Kecamatan, maupun yang ada di tingkat Kabupaten.

Mengenai pelimpahan Kewenangan pemberian hak atas tanah negara telah diatur dalam peraturan menteri negara agraria/Kepala badan pertanahan nasional Nomor 3 tahun 1999 Tentang Pelimpahan kewenangan pemberian dan Pembatalan keputusan pemberian hak Atas tanah negara. Dengan peraturan ini kewenangan pemberian hak atas tanah secara individual dan secara kolektif, dan pembatalan keputusan pemberian hak atas tanah dilimpahkan sebagian kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi atau Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya Pelimpahan kewenangan pemberian hak atas tanah dalam peraturan menteri negara agraria/Kepala badan pertanahan nasional Nomor 3 tahun 1999 Tentang Pelimpahan kewenangan pemberian dan Pembatalan keputusan pemberian hak Atas tanah negara, meliputi pula kewenangan untuk menegaskan bahwa tanah yang akan diberikan dengan sesuatu hak atas tanah adalah tanah negara.¹¹

Dalam Pasal 2 ayat (3) menurut peraturan menteri negara agraria/Kepala badan pertanahan nasional Nomor 3 tahun 1999 bahwa Dalam hal tidak ditentukan secara khusus dalam Pasal atau ayat yang bersangkutan, maka pelimpahan kewenangan yang ditetapkan dalam peraturan ini hanya meliputi kewenangan mengenai hak atas tanah di atas tanah negara yang sebagian kewenangan menguasai dari Negara tidak dilimpahkan kepada instansi atau badan lain dengan Hak Pengelolaan.

B. Kendala-kendala Yang Terjadi pada Saat Proses Pensertipikatan Tanah Negara Menjadi Tanah Hak

Dalam rangka pemanfaatan tanah rawa seoptimal mungkin, Pemerintah perlu mengadakan pengaturan atas tanah rawa. Pengaturan tersebut dititik beratkan pada penyelenggaraan peningkatan fungsi serta

pemanfaatan tanah rawa sebagai ekosistem sumber air. Hal ini sejalan dengan asas kemanfaatan umum, keseimbangan, dan kelestarian yang digunakan dalam pengaturan air dan sumber air, dimana sumber dayalahan tanah rawa termasuk didalamnya. Menurut Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2004 Tentang Penatagunaan Tanah Pasal 1 angka 4 bahwa Pemanfaatan tanah adalah kegiatan untuk mendapatkan nilai tambah tanpa mengubah wujud fisik penggunaan tanahnya. Dalam pemanfaatan Tanah dalam penjelasan Pasal 1 angka 4 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2004 Tentang Penatagunaan Tanah, tanah rawa termasuk juga dalam pemanfaatan tanah yang tersebut dalam Pasal 12 Bahwa Tanah yang berasal dari tanah timbul atau hasil reklamasi diwilayah perairan pantai, pasang surut, rawa, danau, dan bekas sungai dikuasai langsung oleh Negara. Untuk mengetahui diantara faktor yang menjadi kendala dalam proses pelaksanaan pensertipikatan tanah negara menjadi tanah hak dapat dijelaskan melalui unsur-unsur yang terkait, diantaranya :

1. Masyarakat sebagai pemohon

Masyarakat sebagai pemilik tanah memiliki peranan yang sangat besar dalam rangka membantu mensukseskan program pemerintah yaitu pensertipikatan tanah untuk jaminan kepastian hukum. Kendala yang datangnya dari masyarakat antara lain:

- a. Pada waktu petugas pengukur datang ke lokasi tanah yang akan diukur, pemilik tanah belum memberikan tanda batas sehingga tidak jarang petugas mengalami kesulitan dalam menentukan batas-batas tanah yang akan diukur secara pasti dan juga sulitnya menempuh lokasi pada saat pengukuran tanah tersebut membutuhkan waktu yang cukup lama.
- b. Kurangnya kelengkapan data dari pemohon baik data fisik maupun data yuridis tanahnya.
- c. Belum diselesaikannya biaya yang dikenakan untuk pemasukan kas negara.
- d. Adanya anggapan biaya pendaftaran tanah itu mahal dan memerlukan waktu yang cukup lama. Hal ini menyebabkan masyarakat enggan mengurus sertipikat ke Kantor Pertanahan.

¹¹ Chomzah, A, Ali,. *Hukum Pertanahan Seri I dan Seri II*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2002, hlm 111.

- e. Adanya anggapan tentang sertipikat yang statusnya disamakan dengan petunjuk bukti lain seperti Petuk Pajak atau SPPT, kwitansi jual-beli atau bukti lain.
 - f. Adanya sengketa dari tanah yang dimohon.
2. Petugas dari Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Petugas dari Kantor BPN merupakan ujung tombak bagi suksesnya pelaksanaan program pensertipikatan tanah. Dari sudut petugas dijumpai beberapa kendala dan hambatan yang dirasakannya yaitu.

- a. Kendala tersebut terlihat dari segi pengukuran. Dalam hal pengukuran menjadi perhatian adalah masalah sengketa batas dan perlunya kehadiran tetangga batas sebagai saksi.
- b. Menunda-nunda suatu pekerjaan yang ditanganinya.
- c. Adanya pungutan-pungutan diluar biaya yang telah ditetapkan oleh pemerintah dengan berbagai macam alasan.
- d. Keteledoran pegawai kantor pertanahan baik dalam pengisian data atau pemasukan data dalam menangani surat berkas permohonan.

Usaha-usaha yang harus dilakukan oleh pihak-pihak untuk mengatasi kendala-kendala yang timbul akibat Pensertipikatan Tanah Negara Menjadi Tanah Hak dalam menjamin kepastian hukum antara lain:

- 1. Memberikan ceramah / penyuluhan kepada seluruh warga yang membawahi wilayah kerjanya agar disampaikan kepada masyarakat setempat guna meningkatkan kesadaran masyarakat akan arti pentingnya pendaftaran tanah.
- 2. Secara rutin diadakan penyuluhan tentang prosedur, syarat pendaftaran, biaya pendaftaran, dan lain-lain yang berkaitan dengan pendaftaran tanah terutama bagi masyarakat yang kurang informasi tentang pendaftaran tanah.
- 3. Menginstruksikan kepada waraga masyarakat agar setiap ada pertemuan sesudah pertemuan selesai disinggung masalah arti penting dan tujuan pendaftaran tanah.

Dan juga masyarakat sebagai pemohon serta kantor pertanahan sebagai pelaksana pensertipikatan tanah negara harus mengatasi Solusi sebelum terjadinya hambatan atau kendala yang terjadi pada saat proses

pensertipikatan tanah negara menjadi tanah hak yaitu¹²:

- 1. Masyarakat sebagai pemohon
 - a. Sebelum petugas pengukur datang ditempat lokasi tanah yang akan diukur diharapkan kepada pemohon tanah negara tersebut telah memberi batas-batas tanah yang akan diukur agar proses pengukuran tidak terhambat dan berjalan lancar.
 - b. Dalam Kurangnya lengkapnya data dari pemohon baik data fisik maupun data yuridis. Untuk kasus ini maka dari pihak Kepala Kantor setelah menerima berkas dari pemohon hendaknya:
 - 1) Memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik.
 - 2) Mencatat dalam formulir isian.
 - 3) Memberikan tanda terima berkas permohonan.
 - 4) Memberikan kepada pemohon untuk melengkapi data yuridis atau data fisik melalui surat pemberitahuan.

Jika pemohon telah melengkapi data yang dibutuhkan, maka permohonan dapat dilanjutkan sebaliknya bila pemohon belum melengkapinya maka permohonan tersebut dapat ditahan dahulu dan tidak boleh diteruskan, hal ini untuk mencegah terjadinya masalah yang tidak diinginkan.¹³

- c. Apabila belum diselesaikannya biaya yang dikenakan untuk pemasukan kas Negara. Pemohon wajib untuk segera menyelesaikannya agar permohonannya dapat diproses, karena biaya yang dikenakan tersebut akan diserahkan kepada kas negara. Dari Kantor Pertanahan setempat akan mengajukan rencana anggaran biaya kepada negara, apabila dana sudah keluar maka permohonan tersebut diproses sehingga dapat diterbitkannya sertipikat.
- d. Dengan adanya anggapan bahwa biaya pendaftaran tanah itu mahal dan memerlukan waktu yang cukup lama. Oleh karena itu Badan Pertanahan hendaknya meninjau kembali prosedur yang telah ada dengan melakukan penyederhanaan prosedur dan

¹² Soimin, S., *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Edisi Kedua, Sinar Grafika, Jakarta, 2004, hlm 91

¹³ Sumardjono, S. W. Maria, Op Cit, hlm 122

memberikan kemudahan kepada masyarakat sebagai pemohon sertipikat sehingga masyarakat mendapat pelayanan lebih baik. Hal ini mendorong kesadaran masyarakat untuk mendapatkan sertipikat.

- e. Apabila adanya anggapan tentang sertipikat yang statusnya disamakan dengan petunjuk bukti lain seperti Petuk Pajak atau SPPT, kwitansi jual-beli atau bukti lain. Sebaiknya masyarakat sebagai pemohon terlebih dahulu mengecek ke kelurahan tempat tanah yang akan dimohonkan tersebut dan juga mengecek ke kecamatan setempat untuk mengetahui apakah ada kesamaan dari sertipikat atau petunjuk bukti lain dan juga pemohon harus mempunyai saksi-saksi tetangga bahwa tanah yang akan dimohonkan tersebut memang bisa dibuktikan bahwa tanah tersebut milik pemohon.
 - f. Apabila adanya sengketa dari tanah yang dimohon Untuk kasus sengketa yang berkenaan dengan tanah yang dimohon dapat diselesaikan dengan cara musyawarah dalam hal ini pihak kantor Pertanahan dapat menjadi penengah dan menyarankan agar diselesaikannya sengketa tersebut. Sengketa terjadi apabila ada pihak yang tidak setuju dengan batas tanah yang tidak sesuai dengan yang dimohon. Apabila sengketa dapat di selesaikan maka permohonan tersebut diproses untuk selanjutnya diterbitkan sertipikat.¹⁴
2. Petugas dari Kantor Pertanahan
- a. Dalam hal pengukuran menjadi perhatian adalah masalah sengketa batas dan perlunya kehadiran tetangga batas sebagai saksi, agar petugas pengukuran dari kantor pertanahan tidak salah dalam melakukan pengukuran terhadap batas-batas tanah yang akan dimohonkan dan tidak terjadinya pengukuran kembali.
 - b. Menunda-nunda suatu pekerjaan yang ditanganinya Untuk kasus ini biasanya dilakukan oleh pegawai-pegawai yang malas atau kurang disiplin. Hal ini berkaitan dengan kebiasaan dari pegawai yang senang meremehkan tugas dan

tanggung jawabnya dalam melayani masyarakat. Cara mengatasinya yaitu dengan memberikan sanksi yang berupa teguran baik secara lisan maupun tulisan, diberhentikan sementara atau diskors dan dapat juga diberhentikan atau dipecat selamanya karena tidak bisa lagi dipertahankan. Pemberian sanksi ini bertujuan agar mereka jera dan mempunyai semangat untuk dapat maju dengan menghilangkan kebiasaan-kebiasaan buruk tersebut.

- c. Adanya pungutan-pungutan di luar biaya yang telah ditetapkan oleh Pemerintah dengan berbagai macam alasan pegawai atau petugas yang menangani proyek misalnya pengukuran sampai jadinya gambar ukur, mereka minta bayaran tambahan agar dalam pembuatan gambar tersebut segera diselesaikan. Tindakan ini berhubungan dengan mental dari pegawai itu sendiri. Untuk mengatasi hal ini dapat dilakukan dengan memberikan pembinaan-pembinaan baik pembinaan mental maupun bimbingan dan pengarahan dari para pemuka agama, pimpinan atau pusat kepada pegawai pertanahan agar tidak melakukan perbuatan yang dapat merusak citra dari Kantor Pertanahan.
- d. Keteledoran pegawai kantor pertanahan baik dalam pengisian data atau pemasukan data dalam menangani surat berkas permohonan Keteledoran pegawai kantor pertanahan dapat dicegah dengan berhati-hati dalam menangani berkas permohonan, jika masih terjadi dan tidak ada unsur kesengajaan maka dilakukan ralat tetapi jika ada unsur kesengajaan maka akan dikenakan sanksi pada pegawai yang bersangkutan.

Kendala yang terjadi dalam pensertipikatan tanah Negara pada umumnya yaitu sengketa penetapan batas bidang tanah antara pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dengan pemegang hak atas tanah yang saling berbatasan. Dalam menetapkan batas-batas bidang tanah, Panitia A atau Kepala Kantor Pertanahan memperhatikan batas-batas bidang atau bidang-bidang tanah yang telah terdaftar dan surat ukur gambar situasi yang

¹⁴ Soemardijono, . *Op Cit.*

bersangkutan. Jika dalam penetapan batas bidang tanah tidak diperoleh kesepakatan antara pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dengan pemegang hak atas tanah yang berbatasan, pengukuran bidang tanahnya diupayakan untuk sementara dilakukan berdasarkan batas-batas yang menurut kenyataannya merupakan batasbatas bidang-bidang tanah yang bersangkutan. Sengketa ini biasanya timbul setelah dilakukan pengecekan lapangan oleh panitia pemeriksa "A" atau setelah sertipikat tanah terbit. Masyarakat yang menempati tanah negara pada umumnya belum memiliki sertipikat atas tanah tersebut, hal ini dikarenakan karena mereka menempati tanah tersebut karena warisan orang tua yang tidak dikembalikan kepada negara tetapi diyakininya bahwa tanah itu merupakan tanah warisan.

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Cara pengajuan Tanah Negara menjadi Hak adalah sebagai berikut: Pemohon mengajukan permohonan pensertipikatan tanah kepada Kecamatan setempat dengan menyertakan bukti-bukti tertulis / surat riwayat perolehan tanah, kemudian dimintakan surat bebas sengketa dari kelurahan. Kemudian pemohon mengajukan permohonan kepada BPN (Badan Pertanahan Nasional) untuk mendapatkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT). Setelah itu permohonan diajukan kepada seksi Hak Atas tanah, yang kemudian akan membentuk kepanitiaan disebut Panitia A yang beranggotakan sebanyak 6 orang untuk melakukan pengecekan lapangan yang meliputi pembuatan peta dasar pendaftaran, pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran, setelah pengecekan lapangan selesai, dibuat risalah pemeriksaan oleh panita. Setelah melalui proses tersebut apabila tidak menemui kendala yang berarti maka diterbitkan Surat Keputusan yang didalamnya berisi hak atas tanah yang dimohonkan sertipikat tersebut. Kemudian pemohon membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) guna penerbitan sertipikat atas

tanah Negara yang dimohonkan sertipikatnya tersebut.

2. Kendala yang terjadi pada saat proses pensertipikatan tanah Negara terhadap pemanfaatan tanah rawa pada umumnya yaitu sulitnya pengukuran dikarenakan lokasi tanah rawa tersebut berlumpur sehingga membutuhkan waktu yang lama pada saat pengukuran dan juga kendala yang terjadi pada saat pensertipikatan tanah negara secara umum adalah sengketa penetapan batas bidang tanah antara pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dengan pemegang hak atas tanah yang saling berbatasan. Dalam menetapkan batas-batas bidang tanah, Panitia atau Kepala Kantor Pertanahan memperhatikan batas-batas bidang atau bidang-bidang tanah yang telah terdaftar dan surat ukur gambar situasi yang bersangkutan.

B. Saran

1. Perlu ditingkatkan adanya penyuluhan hukum oleh Pejabat pemerintahan Kantor Pertanahan kepada masyarakat setempat dan perlu diingatkan juga kepada masyarakat agar lebih sadar hukum atau memiliki kesadaran hukum yang tinggi, sehingga sengketa dalam pensertipikatan tanah negara dapat di atasi dengan mudah baik sekarang maupun masa yang akan datang.
2. Dalam rangka menjamin perlindungan hukum terhadap hak-hak warga negara, Badan Pertanahan Nasional sebagai pelaksana dibidang Pertanahan perlu adanya pelaksanaan secara tertib terhadap Peraturan perundang-undangan, sehingga jika terjadi sengketa dapat diselesaikan dengan cepat tanpa menimbulkan masalah yang baru dan kerugian pihak manapun.

DAFTAR PUSTAKA

- Amiruddin dan Zainal Asikin., *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004
- Chomzah, A, Ali,. *Hukum Pertanahan Seri I dan Seri II*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2002.

- ,. *Hukum Pertanahan*, Penerbit Prestasi Pustaka Cetakan Pertama, Jakarta, 2003
- Halim, A, Ridwan,. *Hukum Agraria Dalam Tanya Jawab*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1983
- Harsono, Boedi,. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2007
- Kartini M K dan Widjaja, G, *Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2007
- Parlindungan, A, P,. *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Cetakan Kesembilan,: Mandar Maju, Bandung, 2002
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*, Rajawali Press, Jakarta, 2003
- Soimin, S,. *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Edisi Kedua,: Sinar Grafika, Jakarta, 2004.
- Sudjito, *Prona Persertifikatan Tanah Secara Massal dan Penyelesaian Sengketa Tanah yang Bersih, Strategis, Liberti*, Yogyakarta,1987,
- Sumardjono, S, W. Maria,. *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi,Sosial,dan Budaya*, Jakarta : Kompas,2008.
- ,. *Kebijakan pertanahan antara regulasi dan implementasi*, Kompas, Jakarta, 2008.
- Sutedi, A,. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Cetakan Pertama,: Sinar Grafika,Jakarta, 2007
- Waluyo, Bambang,. *Penelitian Hukum Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta, 1991
- Yamin Mhd, L & Lubis R, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Edisi Revisi, Cetakan Kedua,: CV.Mandar Maju,Bandung, 2010