



ISSN Print: 2085-2339
ISSN Online: 2654-7252

Jurnal Surya Kencana Satu: Dinamika Masalah Hukum dan Keadilan

Editorial Office: Fakultas Hukum, Universitas Pamulang,
Jalan Surya Kencana No. 1, Pamulang Barat, Tangerang Selatan 15417, Indonesia.
Phone/ Fax: +6221-7412566
E-mail: dinamikahukum_fh@unpam.ac.id
Website: <http://openjournal.unpam.ac.id/index.php/sks>

Kepastian Hukum Terhadap Kepemilikan Hak Atas Tanah Negara Oleh Masyarakat

Ahmadi^a

^a Fakultas Hukum, Universitas Sutomo, Serang, Banten. E-Mail erya.kl@gmail.com

Article	Abstract
<p><i>Received: July 08, 2022;</i> <i>Reviewed: Aug 01, 2022;</i> <i>Accepted: Sep 15, 2022;</i> <i>Published: Oct 31, 2022</i></p>	<p>Beberapa masyarakat yang menempati lahan tanah yang statusnya masih atas hak tanah Negara memberikan problem pada Pemerintah, pengawasan dan peraturan sudah di bentuk akan tetapi ketidaktahuan masyarakat dalam pengelolaan terhadap tanah Negara masih sangat minim. Untuk itu, dalam penelitian ini bertujuan memberikan informasi kepada masyarakat agar masyarakat mengetahui bagaimana proses pelaksanaan pengurusan surat-surat tanah terhadap tanah Negara, sedangkan untuk Pemerintah dapat mengetahui bagaimana hambatan-hambatan yang terjadi pada masyarakat dalam menguasai secara fisik atas tanah Negara dengan dasar peraturan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Menteri Agraria, Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja dan peraturan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah. Pendaftaran hak atas tanah di kantor ATR/BPN dapat dijadikan tujuan untuk masyarakat mendapat kepastian hukum hak atas tanah yaitu seperti kepastian objek tanah, kepastian hak kepemilikan dan kepastian subyek pemilik untuk meminimalisir adanya sengketa dalam masyarakat. Suatu hambatan-hambatan yang ada dilapangan seperti adanya birokrasi yang berbelit-belit dari oknum-oknum Pemerintah dan/atau pegawai Kantor ATR/BPN yang menghambat proses pendaftaran sertipikat tersebut, adapula hambatan seperti punguan liar dan biaya yang tidak jelas yang harus ditekan bahkan harus dihilangkan. Tahapan proses pendaftaran sampai menjadi sertipikat mekan waktu yang cuku lama waktu ini lah yang menjadi masyarakat enggan melakukan pengurusan pengurusan.</p> <p>Kata kunci: kepastian hukum; kepemilikan; tanah negara; masyarakat.</p> <p><i>Some people who occupy land whose status is still on state land rights give problems to the government, supervision and regulation have been in the form but the ignorance of the community in the management of State land is still very minimal. To that end, in this study aims to provide information to the public so that people know how the process of implementing the management of land documents on state land, while for the government to know how the obstacles that occur in the community in physical control of state land on the basis of Regulation Law No. 5 of 1960 on basic, Law Number 11 of 2020 on job creation and spatial planning regulations/ head</i></p>

of the National Land Agency Number 18 of 2021 on procedures for determining management rights and Land Rights. Registration of land rights at the ATR/BPN office can be used as a goal for the community to get legal certainty of land rights such as certainty of land objects, certainty of ownership rights and certainty of owner subjects to minimize disputes in the community. An existing obstacles in the field such as the existence of a convoluted bureaucracy of government officials and/or ATR/BPN office employees that impede the certificate registration process, there are obstacles such as illegal levies and unclear costs that must be suppressed even to be eliminated. Stages of the registration process to become a certificate mekan cuku long time this is the community is reluctant to do the management of the land registration should be able to provide legal certainty to the community.

Keywords: *legal certainty; ownership; state land; public.*

PENDAHULUAN

Perkembangan di era zaman modern mendorong masyarakat dan Negara untuk bersinergi membenahi struktur dan fasilitas untuk kepentingan warga masyarakat menjadi taat dan tertib administratif. Masyarakat yang taat dan tertib administratif dapat memajukan perkembangan pembangunan Negara dan untuk mewujudkan kesejahteraan masyarakat, adil dan makmur yang tertuang dalam Undang Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 selanjutnya disebut UUD 1945 dalam pembukaannya berdasarkan Pancasila. Kebutuhan tempat tinggal setiap masyarakat mempunyai peranan yang sangat penting. Tanah yang mencakup kebutuhan hidup manusia, setiap aktivitas manusia berada diatas tanah dan sampai manusia itu meninggal dunia memerlukan tanah untuk pemakaman.

Negara hadir memberikan kepastian dan keadilan kepada warga masyarakat yang diatur berdasarkan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 Pasal 33 ayat (3) menyebutkan bahwa “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”. Dalam pasal tersebut menyebutkan dikuasai oleh Negara pada suatu prinsip bahwa pasal 33 ayat (3) Negara dalam arti pemilik bumi air dan kekayaan alam yang mengatur suatu tatanan hidup atas kepemilikan dan penguasaan terhadap masyarakat yang mana diserahkan oleh masyarakat dalam penguasaan dan pemanfaatan untuk kepemilikan seperti kepemilikan hak atas tanah dengan di kontrol oleh Negara terhadap pengaturan-pengaturan hukum, secara substansial Negara mengatur atas kepemilikan hak tanah kepada masyarakat berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria selanjutnya disebut UUPA dan Undang-Undang Cipta Kerja serta peraturan-peraturan turunan lainnya, peraturan-peraturan tersebut mengatur dalam hal kewenangan dan mengatur hubungan hukum keperdataan yang menyangkut subjek dan objek terhadap hak atas tanah dimana masyarakat diberikan hak dan kewajiban untuk memanfaatkan sumber daya agraria berupa tanah seperti peruntukan pemanfaatan dan kepemilikan dalam penggunaan.

Peraturan tersebut mengatur secara yuridis Negara mempunyai kewenangan penuh dalam peraturan tatanan lapangan agraria. Bukti kepemilikan setiap warga masyarakat yang dinamakan sertipikat begitu penting, pesatnya perkembangan zaman dengan media elektronik,

pemerintah memberikan gebrakan inovasi sertipakat elektronik yang memberi kemudahan dalam pendataan (Sapardiyo dan Sukmo Pinuji, 2022).

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria Pasal 4, berbunyi yaitu “Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum”, atas dasar peraturan inilah Negara memberikan macam-macam hak atas tanah kepada masyarakat baik orang perorangan maupun badan hukum untuk dipergunakan tanah tersebut, atas dasar hak menguasai hak menguasai dari Negara mempunyai peranan penting dalam pengaturan tatanan kehidupan masyarakat dalam kepentingan-kepentingan kepemilikan dan pengelolaan tanah. Beberapa masyarakat yang menempati lahan-lahan milik Negara secara kebutuhan administratif diabaikan oleh masyarakat dapat berdampak negatif terhadap pribadi masyarakat itu sendiri. Maka negara hadir mengatur keberlangsungan hidup masyarakat dalam peraturan-peraturan sebagai batasan penggunaan sumber daya agraria. Dalam hal hubungan keperdataan Bumi, air, kekayaan alam dan ruang angkasa diatur oleh Negara (Irma Devita Purnama sari, 2011).

Tanah-tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau disebut juga tanah Negara, Hak penguasaan tanah tidak dapat dipindahkan langsung ke pihak lain akan tetapi tanah Negara dapat diberikan kepada masyarakat dengan suatu hak atas tanah baik perorangan maupun badan hukum yang telah diatur dalam UUPA. Banyaknya masyarakat tidak mengerti dan tidak paham akan aturan tersebut dan juga karena kebutuhan hidup seseorang untuk tempat tinggal dan mediami atau menempati tanah-tanah yang terlantar atau tanah-tanah Negara akan tetapi ditempati oleh beberapa kalangan masyarakat dengan mendirikan bangunan dan permukiman karena rumah tinggal adalah suatu kebutuhan pokok manusia. Oleh karena itu Negara harus menjamin keberlangsungan warganya untuk penghidupan yang layak seperti menjamin kepemilikan rumah tempat tinggal dengan kepastian status hak milik atas tanah.

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Terlantar, peraturan tersebut hanya mengatur tentang masalah tanah yang ditelantarkan oleh warga masyarakat akan tetapi tidak mengatur tentang tanah Negara yang ditelantarkan oleh Negara. Menyangkut penelantaran tanah Negara yang ditelantarkan oleh Negara belum dapat teratasi oleh Negara dan/atau Pemerintah karena banyak tanah-tanah kosong tanah milik Negara yang sekarang banyak ditempati oleh warga masyarakat.

Adapun peraturan lain seperti Peraturan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah, peraturan ini dapat mendasari lahan-lahan yang di tempati oleh masyarakat dapat mengajukan permohonan atas kepemilikan hak tanah. Masyarakat yang menempati tanah dengan itikad baik dengan masa selama 20 tahun atau sampai dengan 30 tahun dapat mengajukan permohonan hak atas tanah dengan selama penguasaan membayar Pajak Bumi dan Bangunan PBB di dukung dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah, peraturan ini mengatur tentang pendaftaran tanah dan pensertipikatan tanah (Putu Amalia Diva Prasista, Ketut Kasta Arya Wijaya dan Luh Putu Suryani, 2022)

Kepastian hukum terhadap kepemilikan hak atas tanah yang ditempati oleh masyarakat terhadap tanah negara harus memiliki dasar hukum yang jelas untuk mengurangi dan mencegah terjadinya permasalahan dan sengketa. Penguasaan tanah terhadap tanah negara yang dikuasai oleh masyarakat Negara dan/atau Pemerintah harus berperan aktif untuk memberikan kepastian dan ketertiban dalam perlindungan hukum. Masalah yang terjadi di dalam masyarakat secara nyata-nyata menguasai secara fisik objek tanah Negara dengan waktu yang cukup lama dan menduduki tanah secara tidak sah melakukan penyelesaian yang cukup lama, didalam Pengadilan dan atau diluar Pengadilan. Kasus seperti ini banyak terjadi berujung konflik antara masyarakat dengan Pemerintah. Negara yang secara kedudukan sudah jelas diatur dalam UUD 1945 harusnya dapat mendata tanah-tanah milik Negara dan harus adanya pengawasan objek tanah tersebut dan penertiban bangunan-bangunan yang berdiri diatas tanah Negara dengan cepat tanpa menunggu waktu yang cukup lama bagi masyarakat yang menempati secara tidak sah. Dalam penertiban ini harus dilakukan secara persuasif dan dilakukan secara musyawarah mencari jalan yang terbaik.

Dalam penelitian ini masyarakat yang melakukan pendaftaran permohonan hak atas tanah negara dengan etiked baik secara peralihan hak antara Negara dengan warga Negaranya akan tetapi dengan prosedur yang cukup lama dan biaya yang sangat mahal menjadi kendala bagi masyarakat yang melakukan perngurusan permohonan hak atas tanah.

PERMASALAHAN

Berdasarkan permasalahan tersebut dapat diambil rumusan masalah sebagai berikut pertama, bagaimana prosedur pelaksanaan permohonan hak milik orang pribadi terhadap tanah Negara dalam peraturan perundang-undangan di Indonesia ? Kedua, bagaimana hambatan-hambatan yang terjadi dalam proses permohonan hak atas tanah terhadap orang pribadi yang menguasai secara fisik atas tanah Negara ?

METODOLOGI

Dalam penelitian ini menggunakan penelitian secara yuridis normatif yaitu penelitian berdasarkan hukum normatif yang secara substansial menggunakan peraturan-peraturan dan perundang-undangan yang berlaku sebagai batu uji normatif, berupa hukum positif maupun teori-teori hukum dan selain itu juga mengkaji norma-norma hukum yang berada di Indonesia sehingga permasalahan-permasalahan serta pertanyaan terjawab berdasarkan asas-asas hukum mengenai kepemilikan suatu hak atas tanah Negara yang dimiliki oleh masyarakat dan bagaimana proses pendaftaran hak atas tanah tersebut. Pedoman penelitian ini dilakukan dengan melalui wawancara, di kantor Notaris dan PPAT DR. Maman Sudirman, SH, MH, MKn. Hal ini dapat dilakukan dengan metode/teknik wawancara.

PEMBAHASAN

Prosedur Permohonan Hak Milik Atas Tanah Negara Oleh Masyarakat Secara Pribadi

Dalam hasil penelitian ini untuk menjelaskan membahas dan menganalisis untuk menjawab perumusan masalah bagaimana pelaksanaan permohonan tanah Negara yang di mohon untuk dijadikan Hak Milik oleh orang pribadi yang terletak di Bendungan Ilir Jakarta

Pusat. Namun dalam penelitian ini peneliti hanya dapat menyajikan pembelian tanah Pemerintah oleh Pegawai Negeri Sipil dengan dasar kepemilikan Surat Perjanjian Sewa Beli dengan penjual Menteri Pekerja Umum sebagai wakil Pemerintah Republik Indonesia dan pembeli istri dari Pensiunan Pegawai Ditjen Pengairan Departemen Pekerja Umum di Jakarta. Bagaimana peraturan-peraturan yang dapat digunakan untuk mendapatkan kepastian hukum bangunan dan tanah yang telah ditempatkan sejak tahun 1989 sampai mendapatkan pengajuan Hak Milik dalam sertipikat sebagai tanda bukti kepemilikan yang sah.

Dalam penelitian ini peneliti tertarik terhadap perlindungan hukum, masyarakat yang menguasai secara fisik atas tanah Negara dengan proses waktu yang sangat lama dan tahapan untuk menjadikan bangunan dan tanah tersebut dapat diterbitkan sertipikat dengan status tanah adalah tanah Negara menjadi status tanah Hak Milik orang pribadi. Bangunan dan tanah yang di miliki oleh Negara sedangkan bangunan dan tanah tersebut di tempati oleh orang pribadi sebagai rumah tempat tinggal.

Pengurusan pensertipikat dari orang pribadi dalam penelitian ini dilakukan oleh Notaris dan/atau PPAT sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah sedangkan dalam prakteknya orang pribadi dapat memohon sendiri di Kantor Pertanahan setempat sesuai objek lokasi tanah. Penelitian ini berlokasi di kelurahan Bendungan Hilir, Kota Administrasi Jakarta Pusat dimana kantor ATR dan/atau kantor pertanahan di wilayah Kota Administrasi Jakarta Pusat.

Permohonan tanah Negara yang di mohon oleh orang pribadi berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 18 tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah. Permohonan Hak atas Tanah Negara diajukan secara tertulis kepada Menteri melalui Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat. Bukti kepemilikan Surat Perjanjian Sewa Beli tahun 1991 yang isinya menjelaskan perjanjian sewa dan pembelian rumah tinggal status milik Negara. Selama ini orang pribadi menepati bangunan dan tanah tersebut sejak tahun 1989 dan pada tahun 2001 melakukan pengurusan pensertipikatan dengan bantuan jasa Notaris dan/atau PPAT.

Menurut Notaris & PPAT Maman Sudirman, bahwa orang pribadi yang disebut juga klien, meminta bantuan jasa pengurusan untuk mengajukan permohonan pensertipikat yang dilakukan di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat. Yang mana walaupun berbeda wilayah tempat kerja sebagaimana kedudukan PPAT berada di Kota Administrasi Jakarta Barat akan tetapi objek wilayah di daerah Kota Administraris Jakarta Pusat tidak ada larangan dikarenakan tidak menyangkut Akta dan hanya pengurusan jasa Notaris, sedangkan apabila orang pribadi tersebut bisa langsung mengurus permohonan sendiri di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat tanpa melibatkan Notaris dan/atau PPAT.

Campur tangan jasa Notaris & PPAT dalam pengurusan pendaftarah hak atas tanah di kantor ATR dan /atau kantor pertanahan dalam pendaftaran hak atas tanah memeberikan kemudahan kepada masyarakat untuk mempermudah pengurusan dan/atau diurus oleh Notaris & PPAT yang memberikan jaminan kepemilikan sah dari yang benar-benar memiliki untuk dapat melakukan perbuatan hukum berdasarkan peraturan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, pasal 19 ayat (2) huruf c, bahwa surat tanda bukti hak yang diterbitkan berlaku sebagai alat bukti yang kuat dan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria pasal 23, pasal

32, dan pasal 38 bahwa pendaftaran berbagai peristiwa hukum merupakan alat pembuktian yang kuat.

Menggunakan bantuan jasa Notaris & PPAT memberikan kenyamanan masyarakat dalam pengurusan dikarenakan Notaris & PPAT harus menjalankan tugas sesuai dengan sumpah jabatannya berdeda dengan biro jasa yang mengurus tanpa ada ikatan kerja yang jelas yang dapat juga dokumen-dokumen yang dikerjakan palsu dan/atau tidak dilakukan pengurusan. Dalam pengurusan pensertipikatan sebagai Notaris & PPAT melakukan penelitian berkas dan/atau dokumen yang dimiliki oleh orang pribadi dokumen yang akan diajukan pensertipikatan di Kantor Pertanahan yang dilakukan pengecekan keaslian dokumen dan meneliti apakah ada dokumen yang kurang lengkap agar dapat di lengkapi. Dokumen yang telah diterima Notaris dari orang pribadi, yaitu sebagai berikut: (Urip Santoso, 2010)

Identitas pemohon sertipikat yaitu Identitas (KTP); Kartu Kelurga (KK); Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) Bukti Kepemilikan yaitu; Surat Perjanjian Sewa Beli; Tanda Bukti Hak Milik Rumah dan Pelepasan Hak atas Tanah; Surat Keterangan Tanda Lunas; SPPT dan STTS PBB dan Gambar legger rumah

Mengenai aturan yang mengatur tentang kewenangan pemberian hak atas tanah telah diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan, menurut pasal 2 ayat (3) berbunyi yaitu “Menteri dapat melimpahkan kewenangan Pemberian Hak Secara Individual atau Pemberian Hak Secara Kolektif sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a kepada Kepala Kantor Wilayah, Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk”, dalam peraturan ini Negara memberikan kewenangan kepada Menteri yang dilimpahkan kepada Kepala Kantor wilayah Kepala Kantor Pertanahan yang ditunjuk sesuai dengan objek tempat hak atas tanah tersebut berada, jadi masyarakat dapat melakukan pengurusan-pengurusan dokumen kepemilikan ke instansi yang berwenang sesuai pelimpahan tempat objek berada dalam penelitian ini yang berwenang adalah instansi Kantor ATR/Kantor Pertanahan setempat.

Berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan pasal 3 ayat (1) menjelaskan bahwa sebelum melakukan proses permohonan Hak Pengelolaan atau Hak Atas Tanah, pemohon diwajibkan untuk menguasai tanah yang dimohon sesuai dengan peraturan yang berlaku dan dapat dibuktikan dengan data fisik dan data yuridis objek tanah. Tanah Negara yang di maksud dalam peraturan ini berasal dari:

Tanah yang ditetapkan Undang-Undang atau Penetapan Pemerintah; Tanah Reklamasi; Tanah timbul; Tanah yang berasal dari pelepasan atau penyerahan hak; Tanah yang berasal dari pelepasan kawasan hutan; Tanah Telantar; Tanah Hak yang jangka waktunya berakhir serta tidak dimohon Perpanjangan dan/atau Pembaruan; Tanah Hak yang jangka waktunya berakhir dan karena kebijakan Pemerintah Pusat tidak dapat diperpanjang dan/atau diperbarui; dan Tanah yang sejak semua berstatus tanah Negara.

Ketentuan-ketentuan yang harus dilalui setelah pemohon menguasai objek tanah tahap pertama yaitu melakukan pengajuan permohonan pengukuran objek tanah terlebih dahulu. Pengukuran objek tanah ini untuk mengetahui bahwa tanah yang dimohon benar objek yang dimohon berdasarkan data fisik atau ada terdapat tanah yang sudah ada pemiliknya yang sudah

didaftarkan dari hasil pengukuran tersebut yang nanti akan terbit Peta bidang yang dikeluarkan oleh Kantor ATR/Kantor Pertanahan.

Setelah hasil pengukuran telah diterima maka tahapan selanjutnya yaitu pemeriksaan berkas oleh Notaris & PPAT dibuat legalisir oleh Notaris yaitu foto copy sesuai asli dari data yang diterima dan Notaris menyiapkan surat kuasa pengurusan pensertipikatan. Agar dapat dilimpahkan di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat. Staf atau pegawai kantor Notaris yang melakukan pengurusan di Kantor Pertanahan menyerahkan berkas ke loket bagian pensertipikatan. Setelah berkas permohonan diterima dan diperiksa petugas kantor ATR dan/atau kantor pertanahan memberikan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) apabila kelengkapan dokumen sudah dinyatakan lengkap. Permohonan pemberian hak atas tanah negara untuk pemohon hak milik pribadi, diajukan secara tertulis berdasarkan formular yang sudah ada di kantor ATR dan/atau kantor pertanahan. Petugas yang melakukan pemberian hak atas tanah negara masuk dalam panitia pemeriksa tanah yaitu panitia A. Setelah itu permohonan diajukan kepada seksi Hak Atas tanah, yang kemudian akan membentuk kepanitiaan disebut Panitia A yang beranggotakan sebanyak 6 (enam) orang untuk melakukan pengecekan lapangan yang meliputi pembuatan peta dasar pendaftaran, pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran, setelah pengecekan lapangan selesai. Kemudian selanjutnya Kepala Pertanahan melakukan penelitian kelengkapan dan kebenaran dokumen-dokumen yuridis beserta data fisik permohonan Hak atas tanah dan memeriksa kelayakan permohonan tersebut dapat atau tidaknya dikabulkan atau diproses lebih lanjut.

Setelah selesai di Panitia A maka Kantor ATR melakukan pembuatan risalah pemeriksaan oleh panita. Selanjutnya apabila tidak ada kekurangan dokumen atau disposisi atau permasalahan maka dapat diterbitkan Surat Keputusan yang didalamnya berisi hak atas tanah yang dimohonkan sertipikat tersebut. Kemudian dilanjutkan penerbitan sertipikat atas tanah Negara yang dimohonkan sertipikatnya tersebut.

Kepastian hukum selama tanah tersebut belum dilakukannya pensertipikatan walaupun mempunyai dokumen bukti kepemilikan Surat Perjanjian Sewa Beli belum dianggap aman dari sengketa dapat saja Negara dan/atau instansi pemerintah mengambil tanah tersebut dan selama itu pula pemilik tidak dapat mengalihkan tanah tersebut. Dari penelitian ini orang pribadi menempatkan tanah sejak tahun 1989. Selama itu pula orang pribadi tidak ada kepastian hukum dan dapat saja gugatan dilakukan oleh pihak lain. Pada tahun 2015 proses permohonan sertipikat dilakukan oleh jasa Notaris & PPAT waktu yang dilakukannya, permohonan dari data lengkap sampai terbitnya sertipikat membutuhkan waktu yang sangat lama dimana proses di kantor pertanahan melakukan penelitian data yang sangat teliti dan mendetail akan tetapi waktu yang lama ini dapat diminimalkan apabila Kantor Pertanahan bekerja dengan benar sesuai prosedur yang ada berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 tahun 2010 tentang standar pelayanan dan pengaturan pertanahan. Dimana standar dan prosedur yang sudah diterapkan oleh Kepala Badan Pertanahan dalam jangka waktu pengerjaan sudah ditentukan. Berdasarkan UUPA memberikan tujuan kepada masyarakat dalam kepastian hukum mengenai Hak atas Tanah (Desi Apriani, Arifin Bur, 2021)

Hambatan-hambatan dalam Pelaksanaan Permohonan Pensertipikatan Hak Milik terhadap Tanah Negara

Hambatan-hambatan yang sering dihadapi dalam proses pendaftaran hak atas tanah Negara yang beralih ke pemilikan kepada orang pribadi yang berasal dari data pemohon maupun Noatais atau PPAT dalam membantu pemohon sebagai penerima jasa atau juga dari instansi terkait berikut hambatannya yaitu:

Notaris dan/atau PPAT, adanya lengkap data yang kurang dari pemohon baik data fisik maupun data yuridis, untuk kasus ini maka dari pihak kantor ATR dan/atau kantor pertanahan setelah menerima berkas hendaknya: Adanya pemeriksaan dan penelitian kelengkapan data yuridis data fisik; Pemohon harus mengisi data di dalam formulir dan Petugas memberikan tanda terima berkas kepada permohonan apabila berkas lengkap

Dikarenakan pendingan berkas yang belum lengkap di tumpuk tanpa pemberitahuan dari Kantor ATR dan/atau kantor Pertanahan setempat. Pegawai kantor pertanahan, adanya ke kurang telitiannya pegawai Kantor ATR dan/atau kantor Pertanahan dalam meneliti kelengkapan dalam meneliti kelengkapan berkas dapat menghambat proses pensertipikatan. Berkas permohonan yang pending lama di Kantor Pertanahan dikarenakan adanya kekurangan berkas atau kesalahan dokumen pendukung membuat proses permohonan terhambat dan pemberitahuan dari pegawai ATR/Kantor Pertanahan yang lama kepada pemohon membuat pending yang lama dan terkadang pemohon mengira proses sedang berjalan dan pemohon baru mengecek baru tahu ada kurang berkas ini lah yang menjadi permasalahan yang sering terjadi, apabila berkas yang belum lengkap seharusnya diberitahukan secepatnya kepada Pemohon agar tidak tertumpuk banyak.

Seharusnya semua itu dapat diminimalisir atau dapat diperbaiki secara mekanisme alur pekerjaannya dengan kehati-hatian dalam memeriksa berkas dan harus adanya pemeriksaan atau pantauan dalam pemberkasaan secara sistem agar dapat terpantau dan terlihat apabila ada kesalahan-kesalahan yang di sengaja maupun tidak disengaja. Apabila adanya kesalahan yang dibuat secara sengaja maka harus adanya sanksi yang melakukan agar tidak ada lagi oknum-oknum yang bermain dan memanfaatkan. Berkas yang dikatakan disposisi yaitu kekurangan dokumen atau dokumen tambahan yang harus dilengkapi harus secepatnya diinformasikan kepada pemohon. Kinerja pegawai Kantor Pertanahan yang menghambat kinerja jasa Notaris yang mana pemohon mempertanyakan terus-menerus proses permohonan sertipikat dan mengeluhkan proses waktu yang lama dan apabila dokumen yang kurang atau disposisi tidak ada pemberitahuan dari kantor pertanahan dan sebagai Notaris dan PPAT harus rajin-rajin mengecek berkas yang ada di kantor pertanahan yang seharusnya kantor pertanahan melakukan pemberitahuan apabila ada kekurangan data atau disposisi agar dapat dilengkapi secepatnya.

Pengajuan Tanah Negara melalui proses tahapan yang cukup lama pasti ada saja hambatan, meskipun hambatan tersebut seharusnya dapat diminimalkan atau juga harus dihilangkan dengan cara melakukan kesadaran oleh pemohon dan pegawai instansi terkait. Hambatan yang biasanya terjadi di masyarakat yaitu:

Kekurangan data pemohon baik itu data fisik berupa dokumen maupun data yuridis objek tanah; Pemohon belum menyelesaikan biaya seperti biaya pemasukan kas negara Pungutan Negara Bukan Pajak PNPB; Pemohon menilai biaya pendaftaran tanah memerlukan

biaya yang cukup banyak; Proses pensertipikatan memakan waktu yang cukup lama seperti penelitian ini yang memerlukan proses yang cukup lama sampai penerbitan sertipikat.

Dalam hasil penelitian ini, pemohon Hak Milik sebagai orang pribadi yang pengurusannya dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah PPAT, yang mana proses pensertipikatan tersebut memerlukan waktu yang lama. Pemohon orang pribadi menempati dan tinggal di tanah tersebut dalam jangka waktu yang lama dengan status tanah masih menjadi tanah Negara yang sewaktu-waktu dapat di ambil kembali oleh Negara dan di kuasai oleh Negara. Dari penelitian ini melihat proses dan prosedur kepemilikan tanah dapat di lihat dari asas legalitas dimana Indonesia adalah Negara hukum, perlindungan hak-hak masyarakat. Penelitian ini mengguganakan Teori Negara hukum menurut Jimly Asshiddiqie, ciri Negara hukum diantaranya yaitu asas legalitas. Bidang pertanahan di atur dalam Undang-Undang Dasar 1945 pasal 33 ayat (3) disebutkan Bumi, Air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Dalam UUD 1945 Negara hanya menguasai dan diserahkan kepemilikan oleh rakyat untuk kemakmuran rakyat. Undang-Undang Cipta Kerja dan Undang Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, kedua peraturan tersebut mengatur seluruh tanah-tanah yang ada di Indonesia. (Muhammad Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, 2008)

Syarat-syarat untuk pengajuan pensertipikatan hak milik orang pribadi bagi pemohon tanah Negara diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 18 tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah, dalam peraturan tersebut menentukan bahwa Pemohon hak atas tanah mengajukan permohonan hak milik atas tanah negara secara tertulis, yang diajukan kepada Menteri melalui Kepala Kantor Pertanahan yang daerah kerjanya meliputi objek tanah yang bersangkutan. Permohonan tersebut memuat keterangan mengenai pemohon, keterangan mengenai objek tanah yang meliputi data fisik dan data yuridis serta keterangan lainnya berupa keterangan mengenai jumlah luas dan status tanah yang dimiliki oleh pemohon termasuk bidang tanah yang dimohonkan serta keterangan lain yang dianggap perlu.

Kewenangan dalam proses pensertipikat tanah Negara menjadi Hak Milik orang pribadi merupakan bagian yang sangat penting, wewenang yang diperoleh dari hak menguasai Negara ditingkat pusat dilimpahkan kepada pejabat daerah, untuk pelaksanaan tugas dan wewenang di bidang pertanahan dilakukan oleh instansi Kantor ATR/Kantor Pertanahan di masing-masing wilayah dimana pengurusan yang dilakukan oleh orang pribadi dalam penelitian ini dilakukan di Kantor ATR dan/atau Kantor Pertanahan yang mendapat kewenangan untuk mengurus pensertipikatan dari tanah Negara menjadi Hak milik orang pribadi dengan objek di daerah kelurahan Bendungan Ilir Jakarta Pusat. Lambatnya pelayanan di Kantor ATR dan/atau kantor Pertanahan dalam pengurusan yang dilakukan oleh orang pribadi memberikan dampak-dampak bagi masyarakat, dimana masyarakat merasa malas untuk mengurus pensertipikatan hak atas tanah dan lagi harus mengeluarkan biaya yang tidak sedikit. Pelayanan-pelayanan ini harus dibenahi dan dilakukan penyuluhan terhadap masyarakat bagaimana pelayanan yang dilakukan oleh kantor ATR dan/atau kantor pertanahan.

Penguasaan fisik tanah yang dilakukan oleh orang pribadi yang terletak di Bendungan Ilir Jakarta pusat ditempati pada tahun 1989 dengan status tanah Negara sampai melakukan pengurusan sertipikat hak milik dan sampai sertipikat terbit. Dalam proses yang begitu lama

yang dimana penguasaan tersebut tidak ada kepastian hukum dan dapat saja sewaktu-waktu Negara melakukan pengambilan tanah tersebut. Dalam penelitian ini jaminan kepastian hukum oleh Negara dengan melakukan pengurusan tanah memerlukan jangka waktu yang cukup lama. kepastian hukum terhadap kepemilikan hak atas tanah dalam pendaftaran tanah yang terdiri dari kepastian objek, kepastian hak dan kepastian subjek. Kepastian kepemilikan hak atas tanah oleh masyarakat harus didukung oleh data yuridis dan data fisik yang diatur secara jelas oleh negara dengan peraturan-peraturan yang jelas dan tidak membingungkan masyarakat serta negara memberikan kemudahan untuk yang benar-benar memiliki hak tersebut. Hal ini harus diwujudkan dengan penyelenggaraan pendaftaran tanah, yang mana sudah dijalankan oleh kepemimpinan presiden kita Pak Jokowi sehingga dapat menjamin terwujudnya kepastian hukum, sesuai dengan Undang-Undang Cipta Kerja dan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Sertipikat tanah yang dapat memberikan jaminan hukum bagi pemegang haknya dengan memiliki sertipikat tanah dan hak tersebut dilindungi oleh Negara yang di atur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah, dalam peraturan tersebut dijelaskan tentang pendaftaran tanah yang memberikan kepastian hukum kepada setiap pemegang hak atas tanah. Akan tetapi dalam penelitian ini untuk menuju proses pendaftaran hak atas tanah sampai tahap pensertipkatan hak atas tanah harus melalui proses yang sangat panjang dan memerlukan waktu yang lama. Kepastian hukum oleh masyarakat yang menguasai secara fisik tidak diakui oleh Negara, kapan saja dimana saja pihak-pihak lain dapat mengklaim tanah tersebut. Dalam penelitian ini kepastian hukum sangat penting bagi masyarakat dalam bidang pertanahan, dimana dukungan Negara sangat berperan penting dalam penyuluhan, prosedur pelayanan dan peraturan-peraturan yang mempermudah masyarakat untuk mendapatkan hak-haknya.

PENUTUP

Masyarakat atau orang pribadi yang melakukan permohonan dan mendaftarkan sebagai pemilik dengan permohonan Hak milik di kantor ATR dan/atau kantor Pertanahan setempat bertujuan mendapatkan kepastian kepemilikan tanah yang telah ditempati, berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 18 tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah. Pendaftaran tanah di kantor ATR dan/atau kantor pertanahan dapat dijadikan tujuan dari kepastian Hukum yang meliputi kepastian objek, kepastian hak dan kepastian subyek untuk menghindari terjadinya sengketa. Hambatan-hambatan yang sering dihadapi oleh masyarakat dalam pengurusan tanah Negara menjadi hak milik yaitu: Pertama, adanya birokrasi yang berbelit-belit dari oknum aparat Pemerintah dan/atau pegawai Kantor Pertanahan. Kedua, adanya biaya yang mahal yang tidak jelas dipungut dari masyarakat. Ketiga, adanya proses pengurusan yang memakan waktu cukup lama sehingga masyarakat terkadang enggan melakukan pengurusan pensertipkatan. Dari 3 (tiga) faktor tersebut pemerintah khususnya dari instansi Kementerian Agraria dan Tata Ruang dapat melakukan pembenahan dan/atau mengatur suatu ketentuan yang memudahkan masyarakat melakukan pendaftaran hak atas tanah dengan mudah dan juga aman berdasarkan data-data yang benar dan lengkap.

DAFTAR PUSTAKA

- Apriani, Desi dan Arifin Bur, (2021), “Kepastian Hukum Dan Perlindungan Hukum Dalam Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah di Indonesia”, *Jurnal Bina Mulia Hukum*, Vol. 5, No. 2.
- Citrawan, Fitrah Akbar, (2020), “Konsep Kepemilikan Tanah Ulayat Masyarakat Adat Minangkabau”, *Jurnal Hukum & Pembangunan* Vol. 50 No. 3.
- Lubis, Muhammad Yamin dan Abd. Rahim Lubis. (2008), “*Hukum Pendaftaran Tanah*”, Bandung: Mandar Maju.
- Muthallib, Abdul. (2020), “Pengaruh Sertifikat Hak Atas Tanah Sebagai Alat Bukti Dalam Mencapai Kepastian Hukum”, *Jurnal Ilmu Syariah, Perundang-undangan dan Ekonomi Islam*, Vol. 12 Edisi 1.
- Purnamasari, Irma Devita. (2011), “*Hukum Pertanahan*”, Bandung: PT. Mizan Pustaka.
- Putu Amalia Diva Prasista, Ketut Kasta Arya Wijaya dan Luh Putu Suryani, (2022), “Pengaturan Tanah Terlantar Dalam Peraturan Perundang-Undangan Di Bidang Pertanahan”, *Jurnal Konstruksi Hukum*, Vol. 3, No. 3.
- Prakoso, Bhim, (2021), “Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Sebagai Dasar Perubahan Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah”, *Journal of Private and Economic Law*.
- Sapardiyono dan Sukmo Pinuji, (2022), “Konsistensi Perlindungan Hukum Kepemilikan Dan Hak Atas Tanah Melalui Sertipikat Tanah Elektronik”, *Jurnal Widya Bhumi*, Vol. 2 No.1.
- Santoso, Urip. (2010), “*Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*”, Jakarta: rencana Prenada Media Group.