

**PERMOHONAN HAK MILIK YANG BERASAL DARI TANAH NEGARA
DI KANTOR PERTANAHAN KOTA SEMARANG**

Ilham*, Djauhari**

* Mahasiswa Program Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum UNISSULA, email : ilhamsh4@gmail.com

** Dosen Fakultas Hukum UNISSULA

ABSTRACT

The basic foundation for the government and the people of Indonesia to formulate the politics of law and the policy of land affairs has been contained in the 1945 Constitution of the Republic of Indonesia Article 33 paragraph (3) which "earth, water and natural resources contained therein are controlled by the state and Used for the greatest prosperity of the people ". The problems in this research are: 1) Why is the request of Hak Milik coming from state land need a very long time? 2) What is the procedure or procedure of certifying Land Ownership from the State in Land Office of Semarang City? 3) What are the obstacles that arise in the process of granting Land title certificate that has been given by the state in the Land Office of Semarang City and how is the solution of the barriers?

The approach method used in this research is sosiologis juridical approach method using qualitative descriptive data analysis method.

The results of the research show as follows: 1) The application of the right to property derived from state land takes a very long time, In the petition contains information about the applicant, the description of his land which includes juridical data and physical data and other information in the form of information about the number of fields, And the status of the land owned by the applicant including the requested plot of land and any other information deemed necessary. 2) Procedures or procedures for granting land title certificate originating from the state in the Land Office of Semarang City, Rights Application, Applicant of land title certificate shall be divided into 4 categories: Right Receiver, Heirs, Land Owners, Owner of Land Rights Certificate Lost or damaged, Measurement and Registration of Rights, After the completion of the application file is filed and submitted to the Land Office, the subsequent process in the land office shall be the measurement, mapping and registration of its right, issuance of the Certificate, that the Land Rights Application is a process, The entry of the petition to the competent authority until the birth of the requested land. Before the land rights application enters the authorized institution, there is a process of preparation.

Keywords: Right of Ownership, State Land, Land Office of Semarang City

PENDAHULUAN

Tanah merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa, atas dasar hak menguasai dari Negara maka menjadi kewajiban bagi pemerintah melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut Undang-Undang Pokok Agraria yang individualistis komunalistik religious, selain bertujuan melindungi tanah juga mengatur hubungan hukum hak atas tanah melalui penyerahan sertifikat sebagai tanda bukti hak atas

tanah bagi pemegangnya.¹

Menyadari begitu berarti dan pentingnya fungsi tanah bagi masyarakat Indonesia, maka pemerintah berusaha meningkatkan pengelolaan, pengaturan dan pengurusan dibidang pertanahan melalui suatu instansi Badan Pertanahan Nasional (BPN). Kantor Pertanahan kota Semarang merupakan salah satu instansi vertical dari Badan

¹ S. Chandra, 2003, *Sertifikat Kepemilikan Hak Atas Tanah Persyaratan Permohonan Di Kantor Pertanahan*, Grasindo, Jakarta, h. 3.

Pertanahan Nasional, hal ini terbentuk sebagai salah satu wujud dari penyelenggaraan pemerintahan di daerah.

Dari Kantor Pertanahan Kota Semarang tercatat bahwa masyarakat telah cukup mengerti pentingnya peranan kepastian hukum hak atas tanah. Hal ini terbukti dari banyaknya permohonan hak milik atas tanah negara bebas yang mereka ajukan.

Kendati demikian, salah satu persoalan mendasar terjadinya masalah pertanahan dan munculnya gejala ketidakpastian hukum dalam hal penguasaan dan penguasaan atas bidang-bidang tanah oleh warga masyarakat, adalah belum terlaksananya pendaftaran tanah di seluruh Indonesia dengan baik, akurat dan kontinuitas termasuk dalam pemeliharaan data pendaftarannya. Upaya penyelesaian masalah pertanahan secara tuntas sudah menjadi prioritas utama bila kelak Negara ini tidak mau ditimpa masalah pertanahan yang lebih besar. Maka di samping melaksanakan peraturan perundangan dibidang tanah secara konsekuen, juga yang utama adalah upaya pelaksanaan pendaftaran tanah diseluruh Indonesia.²

Berdasarkan keterangan di atas, maka penulis tertarik untuk meneliti atau menelaah lebih lanjut dan menuangkannya dalam bentuk penulisan tesis dengan judul: "Permohonan Hak Milik Yang Berasal Dari Tanah Negara di Kantor Pertanahan Kota Semarang".

Berdasarkan dari latar belakang diatas maka dapat diidentifikasi beberapa permasalahan sebagai berikut : Mengapa permohonan Hak Milik yang berasal dari tanah negara memerlukan waktu yang sangat lama? Bagaimana tata cara atau prosedur pemberian sertifikat Hak Milik Atas Tanah yang berasal dari negara di Kantor Pertanahan Kota Semarang ? Apa hambatan yang muncul dalam proses pemberian sertifikat Hak Milik Atas Tanah yang telah diberikan negara di Kantor Pertanahan Kota Semarang dan bagaimana solusi dari hambatan tersebut ?

METODE PENELITIAN

Metode pendekatan yang digunakan yaitu

² *Ibid*, h. 8.

yuridis sosiologis,³ yang artinya suatu penelitian yang dilakukan terhadap keadaan nyata masyarakat atau lingkungan masyarakat dengan maksud dan tujuan untuk menemukan fakta (*fact-finding*), yang kemudian menuju pada identifikasi (*problem-identification*) dan pada akhirnya menuju kepada penyelesaian masalah (*problem-solution*).⁴ Jadi secara yuridis penelitian ini dikaitkan dengan peraturan-peraturan perundang-undangan kemudian secara sosiologis dikaitkan dengan keadaan nyata dalam masyarakat.

Spesifikasi penelitian ini merupakan penelitian dengan spesifikasi penguraian secara *deskriptif analitis*, yaitu dimaksudkan untuk memberi data seteliti mungkin tentang suatu keadaan atau gejala-gejala lainnya.⁵ Dikatakan deskriptif, karena penelitian ini diharapkan mampu memberi gambaran secara rinci, sistematis dan menyeluruh, mengenai segala hal yang berhubungan dengan penelitian ini. Istilah analitis, mengandung makna mengelompokkan, menghubungkan, membandingkan dan memberi makna terhadap yaitu tata cara atau Prosedur pemberian sertifikat Hak Milik Atas Tanah yang berasal dari negara di Kantor Pertanahan Kota Semarang, hambatan yang muncul dalam proses Pemberian sertifikat hak Milik atas tanah yang telah diberikan negara di Kantor Pertanahan Kota Semarang dan solusi dari hambatan tersebut.

Data yang telah terkumpul dengan lengkap dari lapangan dianalisis secara deskriptif kualitatif. Dalam tahap analisis data, data yang telah terkumpul dan diperoleh tersebut kemudian diinterpretasi, dianalisis dan diolah diolah dan dimanfaatkan oleh penulis, sehingga dapat dipergunakan untuk menjawab persoalan penelitian. Penelitian ini menggunakan teknik analisis kualitatif, yaitu penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa data-data tertulis atau lisan dari orang-orang dan pelaku yang diamati dan dipelajari sebagai yang utuh.⁶ Sementara ini deksriptif analitis, yaitu apa yang

³ Soerjono Soekanto, 1984, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia Press, Jakarta, h. 53.

⁴ Ronny Hanitijo Soemitro, 1988, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, h. 13-14.

⁵ Soerjono Soekanto, *Op. Cit*, h. 10.

⁶ Ronny Hanitijo Soemitro, *Op. Cit*, h. 93

dinyatakan oleh sasaran penelitian yang bersangkutan secara tertulis atau lisan, dan perilaku nyata,⁷ atau memberi gambaran tentang suatu gejala atau keadaan sehingga dapat diperoleh data mengenai hubungan hukum antara satu gejala hukum dengan gejala lainnya.

PEMBAHASAN

Permohonan Hak Milik yang berasal dari tanah negara memerlukan waktu yang sangat lama

Tanah mempunyai arti penting dalam kehidupan manusia karena sebagian besar kehidupan manusia bergantung pada tanah. Tanah bukan saja dilihat dalam hubungan ekonomis sebagai faktor produksi dimana orang hidup di atasnya, tetapi tanah adalah merupakan sarana pengikat kesatuan sosial di kalangan masyarakat Indonesia untuk kelangsungan hidup, di samping itu tanah merupakan faktor modal dalam pelaksanaan pembangunan. Dengan bertambahnya jumlah penduduk, bertambah pula kebutuhan akan tanah, baik untuk pemukiman maupun untuk tempat usaha. Bagi pemerintah, tanah juga diperlukan guna pembangunan sarana yang akan bermanfaat bagi kehidupan masyarakat. Selanjutnya disebutkan pengertian tanah dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria bahwa:

"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 dimiliki oleh orang-orang lain serta badan-badan hukum".

Berdasarkan Hak menguasai dari Negara, maksudnya Negara dalam hal ini adalah pemerintah dapat memberikan hak-hak atas tanah kepada seseorang ataupun beberapa orang secara bersama-sama atau suatu badan hukum. Pemberian hak itu memiliki makna yang berarti pemberian wewenang untuk mempergunakan tanah dalam batas-batas yang diatur oleh peraturan perundang-undangan. Tanah

merupakan bagian dari permukaan bumi, maka hak atas tanah adalah hak untuk mempergunakan tanahnya saja, sedangkan benda-benda lain yang terkandung didalamnya seperti bahan-bahan mineral, minyak bumi dan lainnya tidak termasuk. Jadi, pemberian hak baru atas tanah adalah suatu penetapan pemerintah dalam memberikan hak atas tanah dalam sebidang tanah negara kepada seseorang, beberapa orang atau suatu badan hukum baik dalam perpanjangan jangka waktu hak, pembaharuan hak maupun perubahan hak.

- a. Perpanjangan jangka waktu hak adalah penambahan jangka waktu berlakunya sesuatu hak atas tanah tanpa mengubah syarat-syarat dalam pemberian hak tersebut, yang permohonannya dapat diajukan sebelum jangka waktu berlakunya hak atas tanah yang bersangkutan berakhir.⁸
- b. Pembaharuan hak adalah pemberian hak atas tanah yang sama kepada pemegang hak yang sama yang dapat diajukan setelah jangka waktu berlakunya hak yang bersangkutan berakhir.
- c. Perubahan hak adalah penetapan pemerintah mengenai penegasan bahwa sebidang tanah yang semula dimiliki dengan sesuatu hak atas tanah tertentu, atas permohonan pemegang haknya, menjadi tanah negara dan sekaligus memberikan tanah tersebut kepadanya dengan hak atas tanah jenis lainnya.

Berdasarkan uraian di atas, maka dapat dijelaskan mengenai cara-cara memperoleh Tanah, apabila:

- a. Tanah Negara
 - 1) Pemberian Tanah Negara
 - 2) Dasar Hukum Cara Memperoleh Tanah Negara
 - 3) Tata Cara/Prosedur Permohonan Hak Atas Tanah Negara
- b. Tanah Hak
 - 1) Pengertian Tanah Hak

Tanah Hak adalah tanah yang sudah dilekati atau dibebani dengan suatu hak tertentu. Tanah Hak tersebut misalnya Hak

⁷ *Ibid.*, h. 67.

⁸ SIDI HUKUM, *Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara & Pengelolaan*, Pusat Hukum & Humas BPN RI, hal.2

Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, atau Hak Pakai. Tanah Hak dapat diperoleh dengan cara pelepasan hak atas tanah/pembebasan tanah, pemindahan hak atas tanah, dan pencabutan hak atas tanah.

2) Pelepasan/Pembebasan Tanah

Pelepasan hak atas tanah dan pencabutan hak atas tanah merupakan 2 (dua) cara untuk memperoleh tanah hak, di mana yang membutuhkan tanah tidak memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah. Pelepasan hak atas tanah adalah melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya, dengan memberikan ganti rugi atas dasar musyawarah.

3) Pemindahan Hak Atas Tanah

Pemindahan hak atas tanah adalah perbuatan hukum pemindahan hak-hak atas tanah yang bersangkutan sengaja dialihkan kepada pihak lain. Pemindahan hak atas tanah dapat dilakukan dengan cara jual beli, hibah, tukar menukar, pemasukan dalam perusahaan, dan lain sebagainya.

Cara memperoleh tanah dengan pemindahan hak atas tanah ditempuh apabila yang membutuhkan tanah memenuhi persyaratan sebagai pemegang hak atas tanah. Dengan demikian dapat disimpulkan, yaitu apabila tanah yang tersedia adalah tanah hak lainnya yang berstatus HM, HGU, HGB, dan Hak Pakai maka dapat digunakan cara perolehan tanahnya melalui pemindahan hak misalnya dalam bentuk jual beli tanah, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan lain sebagainya.

4) Pencabutan Hak Atas Tanah

Sehubungan dengan Pencabutan Hak atas Tanah dan Benda-Benda yang Ada di Atasnya, dan Inpres No. 9 tahun 1973 tentang Pedoman Pelaksanaan Pencabutan Hak atas Tanah dan Benda-Benda yang Ada di Atasnya. Ketentuan Pasal 18 Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria ini merupakan pelaksanaan dari asas dalam Pasal 6 Undang-undang Nomor 5 tahun

1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yaitu bahwa hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.

Sejalan dengan Pasal 18 Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria di atas, Effendi Perangin menambahkan bahwa:⁹

Pencabutan hak atas tanah merupakan cara terakhir untuk memperoleh tanah hak yang diperlukan bagi pembangunan untuk kepentingan umum setelah berbagai cara melalui musyawarah tidak berhasil.¹⁰

Supriyono (kasubsi), sebagai Kepala Seksi HAT Kantor Pertanahan Kota Semarang menyatakan bahwa : "dalam pengurusan sertifikat dan permohonan hak atas tanah harus sesuai prosedur dan memenuhi syarat permohonan".¹¹

Hal tersebut sesuai dengan pendapat S. Chandra dalam bukunya berjudul "Sertifikat Kepemilikan Hak Atas Tanah Persyaratan Permohonan di Kantor Pertanahan" syarat yang harus dipenuhi dalam permohonan hak atas tanah pertama kali untuk status tanah:

a. Penegasan Hak Atas Tanah

Penegasan Hak Atas Tanah merupakan keputusan Badan Pertanahan Nasional, yaitu mengenai penegasan hak atas tanah yang berasal dari tanah milik adat, ditegaskan untuk pemohon melalui prosedur perolehan sertifikat hak atas tanah di kantor pertanahan dengan pemenuhan syarat permohonan.

b. Pengakuan Hak Atas Tanah

Pengakuan Hak Atas Tanah merupakan keputusan Badan Pertanahan Nasional, yaitu sehubungan dengan pengakuan hak atas tanah yang berasal dari tanah milik adat yang diakui melalui prosedur perolehan sertifikat hak atas

⁹ Bachtiar Effendie. 1993. Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-peraturan Pelaksanaannya. Cet.2. Alumni, Bandung, hlm 38

¹⁰ Materi Hukum, "Pendaftaran Tanah dan Cara Memperoleh Tanah Negara", Wordpress, diakses dari <https://materihukum.wordpress.com/2013/10/22/pengertian-tanah-dan-cara-memperoleh-tanah-negara/>, pada tanggal 11 Mei 2017 pukul 13.30

¹¹ Wawancara dengan Bapak Supriyono (kasubsi), sebagai Kepala Seksi HAT Kantor Pertanahan Kota Semarang, tanggal 12 Juli 2017

tanah di kantor pertanahan dengan memenuhi persyaratan permohonan, yakni sebagai berikut:

- 1) Surat permohonan;
- 2) Fotokopi KTP atau identitas dari pemohon;
- 3) Fotokopi KTP atau identitas dari penerima kuasa disertai dengan surat kuasa, jika pemohonnya dikuasakan;
- 4) Fotokopi SPPT PBB tahun berjalan;
- 5) Bukti tertulis hak atas tanah asli disertai dengan
 - a) Surat pernyataan penguasaan fisik tanah secara terus menerus selama 20 tahun atau lebih (turun temurun atau alih beralih) yang dibuat oleh pemilik tanah, disaksikan oleh 2 orang saksi dan diketahui oleh kepala desa/lurah
 - b) Surat keterangan dari kepala desa/lurah yang disaksikan oleh 2 orang saksi dan penguasaannya dibenarkan oleh pengetua adat setempat.¹²

c. Pemberian Hak Atas Tanah

Pemberian hak atas tanah adalah merupakan keputusan Badan Pertanahan Nasional, yaitu pemberian hak atas tanah kepada pemohon yang berasal dari tanah Negara melalui prosedur perolehan sertifikat hak atas tanah di kantor pertanahan, dengan melengkapi persyaratan permohonan sebagai berikut:

- 1) Surat permohonan;
- 2) Fotokopi KTP atau identitas diri pemohon;
- 3) Fotokopi KTP atau identitas diri penerima kuasa disertai dengan surat kuasa, jika permohonannya dikuasakan;
- 4) Fotokopi SPPT PBB tahun berjalan;
- 5) Surat pernyataan tanda batas sudah dipasang;
- 6) Bukti tertulis hak atas tanah yang asli, atau
- 7) Apabila tidak ada bukti lainnya maka dibuat surat pernyataan penguasaan fisik tanah secara terus menerus selama 20 tahun atau lebih (turun temurun atau alih beralih) dibuat oleh pemilik tanah, disaksikan oleh 2 orang saksi dan diketahui oleh kepala desa/lurah dan didukung oleh surat

keterangan kepala desa/lurah yang disaksikan oleh 2 orang saksi dan penguasaannya dibenarkan oleh tetua masyarakat setempat.¹³

d. Hak Milik Tanah Wakaf

Hak Milik Tanah Wakaf adalah keputusan Badan Pertanahan Nasional, yaitu mengenai hak milik atas tanah wakaf yang diberikan kepada pemohon, baik yang berasal dari tanah yang sudah ada haknya maupun tanah Negara melalui prosedur peralihan sertifikat hak atas tanah di kantor pertanahan, dengan melengkapi persyaratan permohonan sebagai berikut:

- 1) Surat permohonan;
- 2) Fotokopi KTP atau identitas diri wakaf;
- 3) Fotokopi KTP atau identitas diri nadzir;
- 4) Fotokopi surat pengesahan nadzir;
- 5) Fotokopi KTP atau identitas diri penerima kuasa disertai dengan surat kuasa, jika pemohonnya dikuasakan;
- 6) Akta ikrar wakaf;
- 7) Sertifikat hak atas tanah asli; atau
- 8) Bukti tertulis hak atas tanah lainnya, yakni:
 - a. Surat pernyataan penguasaan fisik tanah secara terus menerus selama 20 tahun atau lebih (turun temurun atau alih beralih) yang dibuat oleh pemilik tanah, disaksikan oleh 2 orang saksi dan diketahui oleh kepala desa/lurah, dan
 - b. Surat keterangan dari kepala desa/lurah yang disaksikan oleh 2 orang saksi dan penguasaannya dibenarkan oleh pengetua adat setempat.¹⁴

e. Hak Pengelolaan

Hak Pengelolaan merupakan Keputusan Badan Pertanahan Nasional mengenai pemberian hak pengelolaan kepada pemohon, baik yang berasal dari tanah Negara maupun tanah hak pengelolaan melalui prosedur perolehan sertifikat hak di kantor pertanahan dengan pemenuhan persyaratan sebagai berikut:

- 1) Surat permohonan;
- 2) Fotokopi KTP atau identitas diri pemohon;

¹² S.Chandra, op.cit., hlm.53

¹³Ibid., hlm 55

¹⁴ Ibid., hlm 56

- 3) Fotokopi KTP atau identitas diri penerima kuasa disertai dengan surat kuasa, jika pemohonnya dikuasakan;
- 4) Fotokopi SPPT PBB tahun berjalan;
- 5) Fotokopi anggaran dasar perusahaan;
- 6) Fotokopi keputusan pejabat berwenang atau akta pendirian perusahaan disahkan menteri;
- 7) Bukti penguasaan tanah berdasarkan bukti data yuridis dan bukti data fisik;
- 8) Bukti pelepasan tanah kawasan hutan jika objek berasal dari tanah kawasan hutan;
- 9) Bukti izin lokasi;
- 10) Bukti penunjukkan dari pemegang hak pengelolaan jika objek berasal dari tanah hak pengelolaan.¹⁵

Tata cara atau prosedur pemberian sertifikat Hak Milik Atas Tanah yang berasal dari negara di Kantor Pertanahan Kota Semarang

Sebelum lebih jauh menguraikan mengenai Tata cara atau prosedur pemberian sertifikat Hak Milik Atas Tanah yang berasal dari negara di Kantor Pertanahan Kota Semarang, lebih dahulu perlu dijelaskan tentang pendaftaran tanah sebagaimana berikut dibawah ini.

Penyelenggaraan pendaftaran tanah dalam masyarakat merupakan tugas Negara yang diselenggarakan oleh pemerintah bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan status hak atas tanah di Indonesia.

Supriyono (kasubsi), selaku Kepala Seksi HAT Kantor Pertanahan Kota Semarang menyatakan bahwa:¹⁶

“Dalam mengurus sertifikat harus memenuhi tiga tahap yaitu permohonan hak milik, pengukuran dan pendaftaran hak milik, dan terakhir penerbitan hak milik. Tahapan tersebut harus dipenuhi oleh pemohon”.

Prosedur pengurusan dan penerbitan sertifikat yang di laksanakan Badan Pertanahan Nasional (BPN) merunut pada Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang kemudian diganti dengan Peraturan Pemerintah

No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang mana tiga tahapan tersebut diuraikan sebagai berikut:

1. Permohonan Hak

Pemohon sertifikat hak atas tanah dibagi menjadi 4 golongan, dan masing-masing diharuskan memenuhi persyaratan-persyaratan tertentu antara lain:

- a. Penerima Hak, yaitu para penerima hak atas tanah Negara berdasarkan Surat Keputusan pemberian hak yang dikeluarkan pemerintah cq. Direktur Jenderal Agraria atau pejabat yang ditunjuk.
- b. Para Ahli Waris, yaitu mereka yang menerima warisan tanah, baik tanah bekas hak milik adat ataupun hak-hak lain.
- c. Para pemilik tanah, yaitu mereka yang mempunyai tanah dari jual-beli, hibah, lelang, konversi hak dan sebagainya.
- d. Pemilik sertifikat hak tanah yang hilang atau rusak.

2. Pengukuran dan Pendaftaran Hak

Setelah seluruh berkas permohonan dilengkapi dan diserahkan ke Kantor Pertanahan setempat, maka proses selanjutnya di kantor pertanahan adalah pengukuran, pemetaan dan pendaftaran haknya. Bila pengukuran, pemetaan dan pendaftaran itu untuk pertama kalinya maka ini disebut sebagai dasar permulaan (*opzet*), sedangkan bila kegiatan itu berupa perubahan-perubahan mengenai tanahnya karena penggabungan dan/atau pemisahan maka kegiatan itu disebut sebagai dasar pemeliharaan (*bijhouding*).

3. Penerbitan Sertifikat

Tahap terakhir yang dilakukan adalah membuat salinan dari buku tanah dari hak-hak atas tanah yang telah dibukukan. Salinan buku tanah itu beserta surat ukur dan gambar situasinya kemudian dijahit/dilekatkan menjadi satu dengan kertas sampul yang telah ditentukan pemerintah, dan hasil akhir itulah yang kemudian disebut dengan sertifikat yang kemudian salinannya diserahkan kepada pemohonnya. Dengan selesainya proses ini maka selesailah sertifikat bukti hak atas tanah yang kita mohonkan.

¹⁵ Ibid., hlm 60

¹⁶ Wawancara dengan Bapak Supriyono (kasubsi), sebagai Kepala Seksi HAT Kantor Pertanahan Kota Semarang, tanggal 12 Juli 2017

Hambatan yang muncul dalam proses pemberian sertifikat Hak Milik Atas Tanah yang telah diberikan negara di Kantor Pertanahan Kota Semarang dan solusi Penyelesaian dari hambatan tersebut

1. Kendala-kedala yang terjadi pada saat proses Pensertipikatan Tanah Negara menjadi Tanah Hak Milik

Menurut Bapak Supriyono (kasubsi), selaku Kepala Seksi HAT Kantor Pertanahan Kota Semarang, berpendapat bahwa:¹⁷

“Pemilik tanah tidak memberi tanda batas, hal tersebut membuat petugas kesulitan dan masih kurangnya data tanah seperti sertifikat karena masyarakat beranggapan pengurusan surat tersebut mahal. Petugas selalu menunda pekerjaannya dan teledor dalam pekerjaan serta masih banyak petugas yang mengambil biaya yang tidak semestinya.”

Hal tersebut berarti kendala dalam pelaksanaan pensertipikatan tanah negara yang menjadi tanah hak milik dalam pemanfaatan tanah dibagi menjadi unsur-unsur yaitu masyarakat atau pemohon dan petugas dari Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN), diuraikan dibawah ini yaitu:

- a. Masyarakat sebagai pemohon
 - b. Petugas dari Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN).
2. Solusi Penyelesaian kendala-kendala yang terjadi pada saat proses Pensertipikatan Tanah Negara Menjadi Tanah Hak Milik

Untuk mengatasi kendala-kendala yang dihadapi dalam melakukan Pensertipikatan Tanah Negara Menjadi Tanah Hak pada umumnya terjadinya sengketa tanah, maka oleh karena itu cara yang efektif untuk penyelesaiannya dengan cara dilakukannya musyawarah mengenai kesepakatan batas tanah antara pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dengan pemegang hak atas tanah yang berbatasan.

Supriyono (kasubsi), sebagai Kepala Seksi HAT Kantor Pertanahan Kota Semarang menyatakan bahwa:¹⁸

“Prosedur dalam penyelesaian sengketa adalah setelah melaporkan gugatan ke kantor pertanahan, seksi tata usaha akan membuat surat rekomendasi kepada Seksi Hak Atas Tanah kantor petanahan kota Semarang kemudian membuat surat pemanggilan kepada pihak yang bersengketa setelah itu membuat suatu berita acara guna dilaksanakan musyawarah untuk dilaksanakannya penyelesaian masalah.”

Banyak manfaat yang dapat diperoleh dengan pemilikan sebuah sertipikat hak atas tanah. Secara garis besarnya dapat diuraikan sebagai berikut:

- a. Bagi Masyarakat sebagai pemohon
- b. Bagi Pemerintah
- c. Di Bidang Hukum

PENUTUP

Simpulan

- a. Permohonan Hak Milik yang berasal dari tanah negara memerlukan waktu yang sangat lama karena adanya faktor yang menjadi kendala yang datangnya dari masyarakat antara lain:
 - 1) 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
 - 2) Kurangnya kelengkapan data dari pemohon baik data fisik maupun data yuridis tanahnya.
 - 3) Belum diselesaikannya biaya yang dikenakan untuk pemasukan kas negara.
 - 4) Adanya anggapan biaya pendaftaran tanah itu mahal dan memerlukan waktu yang cukup lama. Hal ini menyebabkan

¹⁷ Wawancara dengan Bapak Supriyono (kasubsi), sebaagi Kepala Seksi HAT Kantor Pertanahan Kota Semarang, tanggal 12 Juli 2017

¹⁸ Wawancara dengan Bapak Supriyono (kasubsi), sebagai Kepala Seksi HAT Kantor Pertanahan Kota Semarang, tanggal 12 Juni 2017

masyarakat enggan mengurus sertipikat ke Kantor Pertanahan.

- 5) Adanya anggapan tentang sertipikat yang statusnya disamakan dengan petunjuk bukti lain seperti Petuk Pajak atau SPPT, kwitansi jual-beli atau bukti lain.
 - 6) Adanya sengketa dari tanah yang dimohon.
- b. Tata cara atau prosedur pemberian sertifikat Hak Milik Atas Tanah yang berasal dari negara di Kantor Pertanahan Kota Semarang, 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 meminta peta pendaftaran kepada Dinas Tata Kota, dan permohonan tersebut diajukan kepada BPN (Badan Pertanahan Nasional) untuk mendapatkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT).
- c. 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 A atau Kepala Kantor Pertanahan memperhatikan batas-batas bidang atau bidang-bidang tanah yang telah terdaftar dan surat ukur gambar situasi yang 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 batas-batas bidang-bidang tanah yang bersangkutan. Sengketa ini biasanya timbul setelah dilakukan pengecekan lapangan oleh panitia A atau setelah sertipikat tanah terbit.

DAFTAR PUSTAKA

Buku:

Bachtiar Effendie. 1993. *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-peraturan Pelaksanaannya*. Cet.2. Alumni, Bandung.

S. Chandra, 2003, *Sertifikat Kepemilikan Hak Atas Tanah Persyaratan Permohonan Di Kantor Pertanahan*, Grasindo, Jakarta.

Artikel/Jurnal:

SIDI HUKUM, *Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara & Pengelolaan*, Pusat Hukum & Humas BPN RI, hal.2

Website:

Materi Hukum, "Pendaftaran Tanah dan Cara Memperoleh Tanah Negara", Wordpress, diakses dari <https://materihukum.wordpress.com/2013/10/22/pengertian-tanah-dan-cara-memperoleh-tanah-negara/>, pada tanggal 11 Mei 2017 pukul 13.30

Wawancara dengan Bapak Supriyono (kasubsi), sebagai Kepala Seksi HAT Kantor Pertanahan Kota Semarang, tanggal 12 Juli 2017