



ANALISIS PRINSIP KETERBUKAAN DALAM PEMBERIAN HAK ATAS TANAH NEGARA MENJADI HAK MILIK DI KABUPATEN POLEWALI MANDAR

*ANALYSIS OF THE PRINCIPLES OF OPENNESS IN THE GRANTING OF RIGHTS
THE STATE LAND BECOME PROPRIETARY RIGHTS
IN POLEWALI MANDAR DISTRICT*

Abdurrifai¹, Andi Arham¹

Department of Legal Studies, Bosowa University
abdurrifai@universitasbosowa.ac.id

Keyword:

State;
Land;
Registration.

Kata Kunci:

Pensertipikatan;
Tanah;
Negara.

Abstract: *The purpose of this study was to determine the process pensertipikatan State lands and efforts penyelesaiannya. The method used in this research is to use empirical juridical approach namely metodependekatan which refers to the rules and also look at kenyataanyang there. The data used in this study are primary and secondary data. interviews with respondents, while secondary data obtained from the research literature with the study of material legal document through which primary legal materials and legal materials sekunder. Hasil this research shows that there are still many lands State in Polewali Mandar yet disertipikatkan. State lands in Polewali Mandar such by the city government granted to individuals and legal maupunba with a right: Properties, leasehold, GunaBangunan Rights, Right to Use and Management Rights to the National Housing Authority. Problems that arise are the obstacles that occur in the soil pensertipikatan State in general is disputed boundary delimitation between the rights holder plot of land that abut each other.*

Abstrak: Tujuan Penelitian ini untuk mengetahui proses pensertipikatan tanah-tanah Negara dan upaya penyelesaiannya. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan menggunakan metode pendekatan yuridis-empiris yaitu metodependekatan yang mengacu pada kaidah dan juga melihat pada kenyataanyang ada. Data yang dipakai dalam penelitian ini adalah data primer dan sekunder. wawancara yang dilakukan terhadap responden, sedangkan data sekunder diperoleh dari penelitian kepustakaan dengan studi dokumen melalui bahan hukum yaitu bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa masih banyaknya tanah-tanah Negara di Kabupaten Polewali Mandar yang belum disertipikatkan. Tanah-tanah Negara di Kabupaten Polewali mandar tersebut oleh pemkot diberikan kepada perorangan maupunba dan hukum dengan suatu hak : Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, dan Hak Pengelolaan untuk perumnas. Permasalahan yang timbul adalah adanya Kendala yang terjadi

dalam pensertipikatan tanah Negara pada umumnya adalah sengketa penetapan batas-batas bidang tanah antara pemegang hak atas tanah yang saling berbatasan.

Informasi Artikel: Diterima: 10-10-2022, Disetujui: 20-11-2022, Dipublikasikan: 06-12-2022

PENDAHULUAN

Tanah mempunyai arti yang sangat penting bagi kehidupan manusia, hubungan antar manusia dengan tanah bersifat abadi dan tidak dapat dipisahkan antara satu dengan yang lainnya. Masalah pertanahan merupakan masalah nasional oleh karena itu pemerintah sebagai pihak yang berwenang mengatur masalah pertanahan sesuai dengan ketentuan pasal Undang-Undang Pokok Agraria pasal 22 dan Peraturan Menteri Negara/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999 mengenai hak menguasai dari Negara yang lebih lanjut dinyatakan dalam pasal 4 ayat (1), sebagai mana dikemukakan oleh Boedi Harsono (1996:6) adalah sebagai berikut : "Atas dasar menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi disebut tanah yang dapat diberikan kepada orang-orang dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama orang lain serta badan-badan hukum".

Dalam hal ini, semua tanah yang ada dikuasai oleh Negara, akan tetapi dikuasai bukan berarti memiliki, kemudian atas dasar pasal 4 tersebut yang selanjutnya dijelaskan dalam pasal 16 yaitu mengenai macam-macam hak atas tanah.

Dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1999, tentang pelimpahan kewenangan pemberian dan pembatalan keputusan pemberian Hak Atas tanah Negara, Pasal 1 menyatakan Hak Atas Tanah adalah hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, dan hak pakai.

Dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960, tentang peraturan Dasar pokok-pokok Agraria Pasal 28, 37, 41, 43, 49 dijelaskan bahwa, hak menguasai dari Negara meliputi semua tanah dalam wilayah RI, baik tanah-tanah yang tidak atau belum dihaki dengan hak-hak perorangan oleh Undang-Undang Pokok Agraria disebut tanah-tanah yang dikuasai langsung oleh Negara.

Dengan berkembangnya Hukum Tanah Nasional, lingkup pengertian tanah-tanah yang didalam Undang-Undang Pokok Agraria disebut tanah-tanah yang dikuasai langsung oleh Negara yang semula disingkat dengan sebutan Tanah Negara/Pemerintah. Sekarang ini ditinjau dari segi kewenangan penguasaannya, ada kecenderungan untuk untuk lebih memperinci status tanah-tanah yang semula tercakup dalam pengertian tanah-tanah Negara itu, menjadi :

- a. Tanah-tanah wakaf, yaitu tanah-tanah hak milik yang sudah diwakafkan.
- b. Tanah-tanah pengelola, yaitu tanah-tanah yang dikuasai dengan hak pengelola yang merupakan pelimpahan pelaksanaan sebaagai kewenangan hak menguasai dari Negara kepada pemegang haknya.
- c. Tanah-tanah hak ulayat, yaitu tanah-tanah yang dikuasai oleh masyarakat-masyarakat hukum adat territorial dengan hak ulayat.
- d. Tanah-tanah kaum, yaitu tanah bersama masyarakat-masyarakat hukum adat genologis.
- e. Tanah-tanah kawasan hutan, yaitu Tanah yang dikuasai oleh Departemen Kehutanan berdasarkan Undang-Undang Pokok Kehutanan yang dalam uraian 88, hak menguasai ini

hakekatnya juga merupakan pelimpahan sebahagian kewenangan hak menguasai dari Negara.

- f. Tanah-tanah sisanya, yaitu tanah-tanah yang dikuasai oleh Negara yang bukan tanah-tanah wakaf, bukan tanah-tanah kaum dan bukan pula tanah-tanah hak ulayat, dan bukan pula tanah-tanah kawasan hutan, tanah-tanah ini merupakan tanah-tanah yang dikuasai langsung oleh Negara.

Sesuai dengan pasal 1 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1999 tentang pelimpahan kewenangan pemberian dan pembatalan keputusan pemberian Hak Atas Tanah Negara, yang dimaksud dengan "pemberian Hak Atas Tanah Negara adalah penetapan Pemerintah yang memberikan suatu Hak Atas Tanah Negara, termasuk perpanjangan jangka waktu hak dan pembaruan hak".

Hak atas tanah yang terjadi karena penetapan pemerintah sebagai wewenang pemberian haknya dilimpahkan kepada daerah sebagai pelaksana dari asas dekonsentrasi.

Pelimpahan wewenang tersebut diatas dimaksudkan untuk meningkatkan dan memperlancar pelayanan kepada masyarakat khususnya dalam rangka pemberian hak atas tanah yang berasal dari tanah Negara, serta dapat menjadi salah satu sumber keuangan daerah. Hal tersebut sesuai dalam penjelasan pasal 2 Undang-Undang Pokok Agraria telah ditegaskan bahwa, soal Agraria/Pertanahan menurut sifatnya dan pada dasarnya merupakan tugas dari pemerintah pusat, makam pemberian hak atas tanah sebenarnya juga menjadi tugas pemerintah pusat, oleh karena itu pelimpahan wewenang oleh pemerintah pusat di daerah dalam pemberian hak atas tanah adalah berupa tugas dekonsentrasi yang diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional.

Tata cara tentang pemberian hak atas tanah khususnya Hak Atas Tanah Negara diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999. Setiap penerima atas tanah Negara baik itu perorangan atau badan hukum, diwajibkan untuk membayar uang pemasukan kepada Negara, besarnya uang pemasukan yang harus dibayar oleh penerima hak atas tanah Negara ditentukan berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1998 tentang pedoman penetapan uang pemasukan dalam pemberian hak atas tanah Negara dan diperbaharui dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 46 Tahun 2002 tentang tarif atas jenis penerimaan Negara bukan pajak.

Dalam pembangunan jangka panjang, peranan tanah dalam pemenuhan berbagai keperluan akan meningkat, baik sebagai tempat bermukim maupun untuk kegiatan usaha. Sehubungan dengan itu, akan meningkat pula kebutuhan akan dukungan berupa jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan. Pemberian jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan, pertama-tama memerlukan tersedianya perangkat hukum yang tertulis, lengkap dan jelas yang dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan isi ketentuan-ketentuannya.

Sehubungan dengan itu Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, dalam pasal 19 memerintahkan diselenggarakannya pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum. Pendaftaran tanah tersebut kemudian diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran tanah dan disempurnakan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Yang sampai saat ini menjadi dasar kegiatan pendaftaran tanah diseluruh Indonesia.

Berdasarkan paparan pada pendahuluan, maka tujuan dan kegunaan dari studi ini adalah; (1) Untuk mengetahui prinsip penerapan dalam pemberian hak atas tanah negara

menjadi hak milik di Kabupaten Polewali Mandar, yang berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria pasal 22 dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999, dan (2) Untuk mengetahui hambatan-hambatan dalam proses pelayanan pemberian tanah negara menjadi tanah hak milik di Kabupaten Polewali Mandar.

METODE PENELITIAN

Berdasarkan perumusan masalah dan tujuan penelitian, maka metode yang digunakan adalah pendekatan *yuridis empiris*. Menurut Soerjono Soekanto, *yuridis empiris* adalah suatu pendekatan yang dilakukan untuk menganalisis tentang sejauh manakah Undang-Undang Pokok Agraria pasal 22 dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No 9 Tahun 1999. Dalam hal ini pendekatan tersebut digunakan untuk menganalisis secara kualitatif tentang Prinsip Keterbukaan Dalam Pemberian Hak atas Tanah Negara Menjadi Hak Milik di Kabupaten Polewali Mandar.

Spesifikasi penelitian dalam penulisan tesis ini berupa penelitian *deskriptif analitis*. Deskriptif dalam arti bahwa dalam penelitian ini penulis bermaksud untuk menggambarkan dan melaporkan secara rinci, sistematis dan menyeluruh mengenai segala sesuatu yang berkaitan dengan prinsip keterbukaan dalam pemberian hak atas tanah negara menjadi hak milik di Kabupaten Polewali Mandar, sedangkan analitis berarti mengelompokkan, menghubungkan dan memberi makna pada pemberian hak milik atas tanah Negara di Kabupaten Polewali Mandar.

Populasi dalam penelitian ini adalah masyarakat yang mensertipikatkan tanah Negara di Kabupaten Polewali Mandar yaitu 547 (lima ratus empat puluh tujuh) orang. Oleh karena itu dengan menggunakan populasi tersebut akan diperoleh data yang akurat dan tepat dalam penulisan tesis ini.

Dalam penelitian ini, teknik penarikan sampel yang dipergunakan oleh penulis adalah teknik *purposive-non random sampling* maksud digunakan teknik ini agar diperoleh subyek-subyek yang ditunjuk sesuai dengan tujuan penelitian. Penelitian dilakukan pada pemberian hak milik atas tanah negara di Kabupaten Polewali Mandar.

Berdasarkan sampel tersebut diatas maka yang menjadi responden dalam penelitian ini adalah :

- a. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Polewali Mandar; dan
- b. 10 (sepuluh) orang yang mensertipikatkan tanah negara di Kabupaten Polewali Mandar.

Data yang diperoleh, baik dari studi lapangan maupun studi pustaka pada dasarnya merupakan data tataran yang dianalisis secara *deskriptif kualitatif*, yaitu data yang terkumpul dituangkan dalam bentuk uraian logis dan sistematis, selanjutnya dianalisis untuk memperoleh kejelasan penyelesaian masalah, kemudian ditarik kesimpulan secara deduktif, yaitu dari hal yang bersifat umum menuju ke hal yang bersifat khusus.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

1. Gambaran Umum Responden

Dalam penelitian ini responden yang diambil berjumlah 10 orang responden (100%) dari kurang lebih 547 masyarakat yang akan mensertipikatkan tanah negara di Kabupaten Polewali Mandar. Alasan penulis mengambil 10 orang responden (100%) dikarenakan telah cukup untuk mewakili masing-masing kelurahan yang ada di Kabupaten Polewali Mandar di bawah ini.

Tabel 1.
Mengenai Pendidikan responden di Kabupaten Polewali mandar

No	Alternatif	Frekuensi	Prosentase
1	SD	4	40 %
2	SMP	5	50 %
3	SMU/SMK	7	70 %
4	SARJANA	5	50 %

Sumber : Hasil penelitian lapangan yang diolah.

Berdasarkan pada tabel 5 di atas dapat dilihat bahwa masyarakat di Kabupaten Polewali Mandar pendidikannya masih relatif rendah. Dari keseluruhan responden hanya 50 % yang berpendidikan Sarjana, sedangkan responden terbanyak berpendidikan sampai di tingkat SMU/SMK.

Pada tabel 6 di bawah ini mengenai mata pencaharian responden di Kabupaten Polewali mandar:

Tabel 2.
Mata Pencaharian Responden

No	Jenis pekerjaan	Frekuensi	Prosentase
1	Buruh	5	50 %
2	Tani	3	30 %
3	Jasa	2	20 %
4	Swasta	5	50 %
5	PNS	3	30 %

Sumber: Hasil penelitian lapangan yang diolah.

Berdasarkan tabel 6 di atas mata pencaharian responden terbanyak adalah sebagai Buruh yaitu 3 orang (30%) dan Swasta yaitu sebanyak 3 orang (30%), dibidang Jasa berjumlah 1 orang (10%) ,Tani sebanyak 2 orang (20%) dan Sebagai Pegawai Negeri Sipil (PNS) sebanyak 1 orang (1%).

Dibawah ini tabel 7 mengenai alat bukti kepemilikan tanah responden di Kabupaten Polewali mandar

Tabel 3.
Alat Bukti Kepemilikan Tanah Responden

No	Alat bukti	Frekuensi	Prosentase
1	Leter C, Girik, Petuk	6	60 %
2	Alat Bukti Lengkap	4	40 %
3	Tidak ada alat bukti	-	-

Sumber: Hasil penelitian lapangan yang diolah.

Dari tabel di atas, diketahui bahwa 6 orang responden (60%) dalam penelitian ini memiliki alat bukti kepemilikan tanah yaitu berupa Leter C, Girik, dan Petuk, dan 4 orang responden memiliki alat bukti yang lengkap. Dari 6 orang responden (60%) yang memiliki alat bukti berupa Leter C, Girik, dan Petuk, mereka belum melengkapi syarat-syarat dalam permohonan tanah hak atas tanah negara, mereka harus melengkapi syarat-syarat tersebut.

Sedangkan responden yang telah lengkap alat buktinya berhak mengisi surat permohonan hak atas tanah negara yang akan dimohonkan dan berkas permohonan hak tersebut akan diteliti dan diproses oleh aparaturnya pertanahan.

Dibawah ini, tabel 8 mengenai alasan responden mengajukan permohonan hak atas tanah negara di Kabupaten Polewali Mandar.

Tabel 4.
Alasan Responden Mengajukan Permohonan Hak

No	Alasan	Frekuensi	Prosentase
1	Hak Milik	7	70 %
2	Hak Guna Bangunan	3	30 %
Jumlah		10	100 %

Sumber: Hasil penelitian lapangan yang diolah.

Sumber: Hasil penelitian lapangan yang diolah, tahun 2016 Berdasarkan tabel 8 diatas, diketahui bahwa 7 orang responden (70%) sebagai pemohon memberi alasan mengapa mereka mengajukan permohonan Hak milik atas tanah negara karena untuk membangun rumah tempat tinggal, untuk investasi jangka panjang, kegiatan usaha dan untuk pertanian, dan 3 orang responden (30%) Hak Guna Bangunan untuk kegiatan usaha seperti membangun RUKO (rumah toko) untuk disewakan.

Dalam mengajukan permohonan hak atas tanah negara ada kewenangan dalam pelimpahan pemberian hak atas tanah negara yang harus dipatuhi oleh semua responden agar tidak melebihi ketentuan dalam perundang-undangan, dan mengenai pengetahuan tentang adanya pelimpahan kewenangan pemberian hak atas tanah negara tersebut sebagian responden belum mengetahuinya.

Berikut ini tabel 9 mengenai pengetahuan responden tentang kewenangan pemberian hak atas tanah negara di Kabupaten Polewali Mandar.

Tabel 5.
Pengetahuan Responden Tentang Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah Negara

No	Alternatif	Frekuensi	Prosentase
1	Mengetahui	4	40 %
2	Tidak Mengetahui	6	60 %
Jumlah		10	100 %

Sumber: Hasil penelitian lapangan yang diolah.

Dari tabel 9 diatas dapat diketahui bahwa responden yang mengetahui kewenangan pemberian hak atas tanah negara sebanyak (40%) yang didapat melalui penyuluhan-penyuluhan yang diadakandari pihak Kantor Pertanahan setempat. Sedangkan responden yang tidak mengetahui kewenangan pemberian hak atas tanah negara sebanyak (60%) dikarenakan sebagian responden lebih mementingkan pekerjaannya sebagai buruh, petani dan swasta, sehingga mereka tidak memperdulikan informasi-informasi yang ada kaitannya dengan Permohonan hak atas tanah negara.

Dalam melihat kondisi sosial ekonomi ini maka perhatian kita terarah pada masalah-masalah yang berkenaan dengan kehidupan masyarakat, diantaranya berhubungan dengan masalah pekerjaan, tingkat pendidikan, serta sarana dan prasarana perhubungan yang berperan menyokong kehidupan masyarakat. Dari 10 Responden (100%) di Kabupaten Polewali mandar menurut mata pencahariannya yang paling banyak yaitu Buruh dan pengusaha (swasta) yaitu (60%), Petani (20%), Jasa (10%). Pegawai Negeri Sipil (PNS) 1 orang responden (10%).

Dari data-data tersebut diatas bahwa masyarakat di Kabupaten Polewali mandar dapat digolongkan menengah kebawah yang artinya tingkat ekonomi masyarakatnya masih sangat rendah sehingga perlu dimungkinkan adanya peningkatan pendapatan perkapita yang diikuti dengan tersedianya lapangan pekerjaan yang memadai.

2. Penggunaan Tanah Negara di Kabupaten Polewali Mandar

Tanah-tanah negara yang ada di Kabupaten Polewali mandar masih banyak yang dikelola oleh pemerintah kabupaten. Tetapi sekarang sudah banyak yang diatasnya ditumpangi oleh suatu hak, baik hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pengelolaan. Hak Pengelolaan biasanya digunakan untuk membangun Perumnas di daerah Kabupaten Polewali Mandar.

Pada tahun 1989 banyak sekali tanah negara yang dijual dan dibeli oleh masyarakat dengan harga murah. Sekitar 89 tanah negara yang dibeli oleh masyarakat. Tanah-tanah ini dijual karena pada umumnya merupakan tanah / rumah dinas yang semestinya pegawai tersebut setelah masa jabatannya habis tanah / rumah tersebut harus dikembalikan kepada pemerintah tetapi pegawai tersebut tidak mengembalikannya. Tanah / rumah tersebut ditempatinya hingga turun termurun sehingga anak cucunya menganggap itu merupakan tanah / rumah pribadi. Pada umumnya tanah-tanah tersebut diberikan dengan ganti rugi yang harganya lebih murah dibanding dengan harga yang semestinya.

Tanah-tanah / rumah dinas menjadi lebih sedikit dibanding masa dahulu karena para pegawai tidak mau mengembalikan tanah tersebut kepada pemerintah. Dalam ganti rugi tanah / rumah dinas tersebut tidak langsung dibayar ada juga yang menganggur. Pada tahun 1990 ada sekitar 10 daerah yang sudah membayar dengan angsuran.

Ari wawan, Wawancara, Kepala Seksi Pertanahan Kabupaten Polewali Mandar, Tanah negara penguasaannya dilakukan oleh Pemerintah Kabupaten Polewali Mandar tanah negara ini digunakan untuk kepentingan masyarakat yang ada di Kabupaten Polewali mandar. Penataan tanah negara di Kabupaten Polewali mandar untuk gedung kantor, gedung perumahan, taman, pasar, tempat ibadah, terminal, pos kamling, bangunan kelurahan, sawah, kuburan, tempat rekreasi, MCK, lapangan olahraga, dan swalayan.

3. Pelaksanaan Pensertipikatan Tanah Negara Menjadi Tanah Hak di Kabupaten Polewali Mandar

Mengenai Persyaratan permohonan hak atas tanah negara menurut Kasi (Kepala Seksi) hak atas tanah negara di kantor pertanahan Kabupaten Polewali mandar sebagai berikut :

Yoga Suwarna, Wawancara, Kepala Seksi HAT Kantor Pertanahan Kabupaten Polewali mandar ;

a. Permohonan Perorangan

- 1) Foto copy KTP Pemohon
- 2) Surat Kuasa (apabila menguasakan)
- 3) Surat Bukti penguasaan/pemilikantanah atau bukti
- 4) Perolehan tanah,dapat berupa :
 - a) Foto copy sertipikat,Kutipan C, Petuk,girik,dan lain- lain.
 - b) Surat pernyataan penguasaan tanah dengan 2 orang saksi.
 - c) Surat jual beli, surat pelepasan hak,surat hibah,surat wasiat, surat tukar menukar
 - d) Surat keterangan Waris (apabila ahli waris).
 - e) Surat Penunjukan Kapling tanah.
- 5) Surat keterangan tidak sengketa dari kepala kelurahanyang diketahui camat.
- 6) Surat keterangan Pendaftaran Tanah dari kantor Pertanahan.
- 7) Gambar situasi/surat ukur dari Kantor Pertanahan
- 8) Surat bukti Setor Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSB)
- 9) Surat Setor pajak penghasilan (SSP)
- 10) SPPT (Surat Pemberitahuan Pajak Terutang) PBB Tahun terakhir

b. Permohonan Instansi Pemerintah

- a) Foto copy Surat Kuasa dari Instansi induk (Pejabat yang berwenang)
- b) Surat Keputusan Penetapan Lokasi (Pengadaan Tanah berdasarkan Kepres No.55 Tahun 1993 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum)
- c) Surat Bukti Penguasaan / pemilikan tanah atau bukti perolehan tanah dapat berupa :
 - 1) Foto Copy sertipikat,kutipan C, Petuk, girik dan lain- lain.
 - 2) Surat pernyataan pelepasan hak,surat tukar menukar dan surat pendukung lain.
- d) Surat keterangan tidak sengketa dari Kepala kelurahan yang diketahui Camat.
- e) Surat Keterangan Pendafrtan Tanah dari kantor Pertanahan
- f) Gambar situasi/surat ukur dari Kantor Pertanahan
- g) SPPT PBB Tahun Terakhir

c. Permohonan Badan Hukum

- 1) Foto copy KTP pemohon
- 2) Surat Kuasa (apabila menguasakan)
- 3) Foto copy akta pendirian Badan Hukum / Surat pengesahan dari Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia
- 4) Surat bukti penguasaan / pemilikan tanah atau bukti perolehan tanah dapat berupa :
 - a) Foto copy sertipikat ,Kutipan C, Petuk ,girik,dan lain-lain
 - b) Surat pernyataan pelepasan hak ,surat tukar menukar dan surat pendukung lain
- 5) Surat keterangan tidak sengketa dari lurah yang diketahui Camat
- 6) Ijin prinsip PMA dan PMDN
- 7) Ijin Lokasi
- 8) Surat Keterangan Pendafrtan Tanah dari kantor Pertanahan
- 9) Gambar situasi/surat ukur dari Kantor Pertanahan
- 10) Surat bukti Setor Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSB)
- 11) Surat bukti setor Pajak Penghasilan (PPH)
- 12) SPPT PBB Tahun terakhir

Berdasarkan hasil penelitian dari 10 (sepuluh) orang responden sebagai Pemohon tidak ada satupun pemohon dari Badan hukum dan Instansi pemerintah, dari 10 (sepuluh) orang pemohon tersebut adalah semuanya perorangan. Dengan keseluruhan responden

sebagai pemohon yang telah disebutkan diatas, pemohon pelaksanaan Pensertipikatan tanah negara menjadi tanah hak di Kabupaten Polewali mandar sebagian sudah ada yang melengkapi syarat-syaratnya dan juga sebagian pemohon belum melengkapi syarat-syaratnya. Untuk itu agar terjaminnya kepastian hukum dalam pensertipikatan tanah negara menjadi tanah hak di Kabupaten Polewali mandar melalui beberapa tahap sebagai berikut :

Pemohon mengajukan permohonan pensertipikatan tanah negara kepada Kantor Kabupaten Polewali Mandar dengan menyertakan bukti-bukti tertulis / surat riwayat perolehan tanah, dan juga surat bebas sengketa dari kelurahan setempat yang diketahui Camat.

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). Setelah semua berkas permohonan diterima, maka Kepala Kantor Pertanahan memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik, dari pihak pemohon hak atas tanah negara serta memeriksa kelayakan permohonan tersebut untuk dapat atau tidaknya diproses lebih lanjut sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Apabila dalam hal tanah yang dimohon belum ada Surat ukurnya, Kepala Kantor Pertanahan memerintahkan kepada Kepala Seksi Pengukuran H. Samada, Wawancara, Kepala Seksi HAT Kantor Pertanahan Kabupaten Polewali mandar.

Pendaftaran Tanah untuk melakukan pengukuran guna di terbitkannya gambar situasi bidang tanah yang dimohon. Apabila semua persyaratan telah dipenuhi semua, kemudian permohonan Hak Atas Tanah Negara tersebut diproses oleh panitia "A" yang terdiri dari:

- 1) Kepala Seksi Hak-hak Atas Tanah sebagai ketua merangkap anggota.
- 2) Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah sebagai wakil ketua merangkap anggota.
- 3) Kepala Seksi Pengaturan Penguasaan Tanah sebagai anggota.
- 4) Kepala Seksi Penatagunaan Tanah sebagai anggota.
- 5) Kepala Desa/lurah sebagai anggota.
- 6) Kepala Subsidi Hak-hak Atas Tanah sebagai anggota.

Adapun tugas dari Panitia "A" dalam pemberian hak atas tanah negara antara lain:

- a) Mengadakan penelitian tentang kelengkapan berkas-berkas permohonan.
- b) Mengadakan peninjauan dan penelitian fisik secara langsung kelengkapan atas tanah yang dimohon.
- c) Meminta keterangan dari pemegang hak atas tanah yang dimohon.
- d) Menentukan sesuai atau tidaknya penggunaan tanah dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW).
- e) Memberikan pertimbangan hak tersebut yang dituangkan dalam Risalah Pemeriksaan Tanah.

Untuk Pemberian Hak Guna Usaha Atas Tanah Negara panitia yang memeriksanya adalah panitia pemeriksa B Menurut Peraturan Nomor 7 Tahun 2007 Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Tentang Panitia Pemeriksaan Tanah adalah Panitia pemeriksaan tanah B 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.

Susunan keanggotaan Panitia B 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 "B" 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
- f) pemeriksaan lapangan termasuk data pendukung lainnya; dan
- g) memberikan pendapat dan pertimbangan atas permohonan tersebut, yang dituangkan dalam Risalah Panitia Pemeriksaan Tanah "B" yang ditandatangani oleh semua anggota Panitia B. 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 A, 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 Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) guna penerbitan sertifikat atas tanah Negara yang dimohonkan sertifikatnya tersebut.

Latar belakang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yaitu tanah dan bangunan merupakan sarana untuk pemenuhan kebutuhan dasar papan, lahan usaha dan alat investasi yang menguntungkan. Dasar hukum mengenai BPHTB diatur dalam Undang-Undang Nomor 21 tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000. dengan diundangkannya undang-undang ini maka :

1. Dapat mengkompensasikan penurunan penerimaan daerah karena diberlakukannya UU mengenai Pajak dan Retribusi Daerah karena 99 % penerimaan BPHTB dikembalikan kepada daerah.
2. Meningkatkan kepastian hukum dan keadilan
3. Menciptakan sistem perpajakan yang sederhana tanpa mengabaikan pengawasan dan pengamatan keuangan negara.

Tidak semua objek pajak dikenai BPHTB, misalnya objek pajak yang tidak dikenai BPHTP adalah:

1. Perwakilan diplomatik, konsulat dengan asas timbal balik.
2. Negara untuk menyelenggarakan pemerintahan dan atau untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum.
3. badan / perwakilan organisasi internasional yang ditetapkan dengan Keputusan Menteri Keuangan dengan syarat tidak menjalankan usaha atau melakukan kegiatan di luar fungsi dan tugas badan atau perwakilan organisasi tersebut.
4. Orang pribadi / badan karena konversi hak/perbuatan hukum lain tanpa perubahan nama.
5. Orang pribadi atau badan karena wakaf.
6. Orang pribadi atau badan yang digunakan untuk kepentingan ibadah. Dalam memberikan sertifikat terhadap tanah negara harus memperhatikan Keterangan Rencana Kota (KRK). Untuk informasi lebih lanjut dapat diperoleh di:
 - a. Dinas Tata Kota Provinsi.
 - b. Dinas Tata Ruang Kabupaten Polewali mandar.
 - c. Seksi Tata Ruang Kabupaten Polewali mandarHasil Pelayanan Rencana Kota adalah :
 - a. Keterangan Rencana Kota (KRK).
 - b. Untuk semua jenis peruntukan kecuali perumahan harus dengan RTLB (Rencana Tata Letak Bangunan).
 - c. Apabila lokasi tanah dimohonkan terletak pada jalur Jalan Utama (JJU) dan atau luas tanah di maksud lebih besar atau sama dengan 5.000 m² harus terlebih memperoleh Surat Ijin Penunjukan Penggunaan Tanah (SIPPT) dari Gubernur Sulawesi Barat.

Pemberian Hak atas Tanah Negara secara umum menurut Pasal 76 ayat (1) dan ayat (2) 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) pemberian hak secara umum ditetapkan oleh Menteri.
- 2) Pemberian hak secara umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan pemberian hak atas sebidang tanah yang memenuhi kriteria tertentu kepada penerima

hak yang memenuhi kriteria tertentu yang dilakukan dengan satu penetapan pemberian hak.

Dalam melakukan pensertipikatan tanah negara menjadi tanah hak biasanya masyarakat datang kepada Notaris / PPAT setempat. Hal ini dilakukan oleh masyarakat karena masyarakat merasa tidak paham betul mengenai bagaimana cara melakukan pensertipikatan atas tanah Negara tersebut. Notaris / PPAT akan mengurus semuanya sampai keluar sertipikat atas tanah negara tersebut. Notaris akan membantu segala urusan dalam mendapatkan sertipikat tanah tersebut setelah sipemilik tanah melengkapi syarat-syarat yang diperlukan dalam melakukan pensertipikatan tanah negara tersebut.

4. Hambatan-Hambatan yang terjadi pada saat proses Pensertipikatan Tanah Negara menjadi Tanah Hak milik terhadap Pemanfaatan Tanah Rawa di Kabupaten Polewali Mandar

Telah disebutkan pada penjelasan diatas bahwa sebagian wilayah Kabupaten Polewali mandar terletak di pinggir aliran sungai Batetangnga sehingga aliransungai Batetangnga tersebut mengalir dan membentuk sungai- sungai kecil yang mengakibatkan tanah-tanah tersebut menjadi berlumpur atau disebut juga tanah Rawa. Tanah Rawa adalah lahan dengan kemiringan relatif datar disertai adanya genangan air yang terbentuk secara alamiah yang terjadi terus-menerus atau semusim akibat drainase alamiah yang terhambat serta mempunyai ciri fisik: bentuk permukaan lahan yang cekung, kadang-kadang bergambut, ciri kimiawi: derajat keasaman airnya terendah dan ciri biologis: terdapat ikan-ikan rawa, tumbuhan rawa, dan hutan rawa.

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.

Hasil Penelitian yang penulis dapatkan setelah mengkaji lebih lanjut tentang pemanfaatan tanah rawa Kabupaten Polewali Mandar, yang termasuk dalam kawasan yang banyak sekali tanah-tanah rawa, yang belum di dimanfaatkan oleh masyarakat untuk kepentingan usaha seperti kolam pemancingan dan tambak ikan, karena usaha tersebut bagi mereka sangat cocok untuk tanah rawa dengan alasan tidak harus mengeluarkan modal yang begitu banyak sudah bisa dijadikan lahan bisnis bagi mereka. Pemanfaatan tanah-tanah rawa tersebut sangat terlihat sekali bahwa masyarakat belum bisa memanfaatkan tanah rawa secara optimal sehingga untuk meningkatkan fungsi tanah rawa tersebut masyarakat belum bisa berpikir kedepan untuk memanfaatkan tanah rawa tersebut.

Berdasarkan hasil penelitian yang penulis dapatkan dilapangan dari 10 (sepuluh) orang responden sebagai pemohon hak atas tanah negara di Kabupaten Polewali mandar, terdapat 3 (tiga) orang responden yang 2 (dua) diantaranya mengajukan permohonan hak atas tanah negara yang status tanahnya tanah rawa, yang akan dimohonkan menjadi hak milik atas tanah negara.

Dalam wawancara penulis dari salah 1 (satu) orang pemohon hak atas tanah negara yang akan dimohonkan adalah hak milik . Mengapa Alasan pemohon dalam mengajukan permohonan hak milik tersebut dikarenakan untuk pertanian sawah sangat cocok sekali karena tidak perlu lagi harus menggali begitu dalam untuk menggarap tanah rawa menjadi sawah dan juga sudah dialiri oleh aliran sungai Batetangga.

Dari uraian tentang pelaksanaan pensertipikatan tanah negara menjadi tanah hak dan juga pemanfaatan tanah rawa melibatkan unsur masyarakat, petugas dari Kantor Badan Pertanahan Nasional, perangkat Kecamatan dan Perangkat Kelurahan. Masing-masing unsur itu melekat suatu titik kelemahan yang kalau tidak diperhatikan akan menjadi hambatan atau kendala bagi pelaksanaan proses pensertipikatan tanah negara.

Untuk mengetahui diantara faktor yang menjadi kendala dalam proses pelaksanaan pensertipikatan tanah negara menjadi tanah hak diKabupaten Polewali mandar terhadap pemanfaatan tanah rawa 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:
Sukhidariyanto,Wawancara, Pemohon Hak Atas Tanah Negara yang di Mohonkan Menjadi Hak Milik Terhadap Pemanfaatan Tanah Rawa, (Polewali, 15 April 2016);
 - 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 sulitnyamenempuh lokasi pada saat pengukuran dikarenakan tanah rawa tersebut berlumpur dan 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.
 - 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 Pemerintah untuk mengatasi kendala-kendala yang timbul akibat pensertipikatan tanah negara menjadi tanah hak dalam menjamin kepastian hukum di Kabupaten Polewali mandar antara lain:

1. Memberikan ceramah / penyuluhan kepada seluruh Lurah dan selanjutnya menginstruksikan kepada Lurah untuk memberikan ceramah kepada RT/RW 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. Pihak kantor kecamatan setempat menginstruksikan kepada Kepala Kecamatan 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 di Kabupaten Polewali mandar yaitu :

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.
 - 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 diterbitkan sertifikatnya.
 - 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 memberikan kemudahan kepada masyarakat sebagai pemohon sertifikat sehingga masyarakat mendapat pelayanan lebih baik. Hal ini mendorong kesadaran masyarakat untuk mendapatkan sertifikat.
 - e. Apabila adanya anggapan tentang sertifikat 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.
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 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 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.

4. Penyelesaian Kendala-kendala yang terjadi pada saat proses Pensertipikatan Tanah Negara Menjadi Tanah Hak Milik di Kabupaten Polewali Mandar

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. Musyawarah dengan Langkah-langkah pendekatan terhadap para pihak yang bersengketa sering berhasil di dalam usaha penyelesaian sengketa (dengan jalan musyawarah). Tindakan ini tidak jarang menempatkan pihak instansi pemerintah yaitu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Polewali mandar untuk menempatkan dirinya sebagai mediator (penengah) didalam menyelesaikan sengketa secara kekeluargaan.

Untuk itu diperlukan sikap tidak memihak serta tidak melakukan tekanan-tekanan, akan tetapi tidak berarti bahwa mediator tersebut harus bersifat pasif. Pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Polewali Mandar harus mengemukakan beberapa cara penyelesaian, menunjukkan kelemahan- kelemahan serta kesulitan-kesulitan yang mungkin timbul, yang dikemukakan kepada para pihak yang bersengketa.

Musyawarah ini apabila dilakukan, harus pula memperhatikan tata cara formal seperti surat pemanggilan, berita acara atau notulen rapat, akta atau pernyataan perdamaian yang berguna sebagai bukti bagi para pihak maupun pihak ketiga. Hal-hal semacam ini biasanya kita temukan dalam akta perdamaian, baik yang dilakukan di muka hakim maupun diluar pengadilan atau notaris.

Berikut adalah prosedur Penyelesaian Sengketa Tanah Di Kantor Pertanahan Kabupaten Polewali Mandar.

1. Pihak penggugat melaporkan gugatannya dikantor pertanahan Kota Polewali pada seksi bagian tata usaha ;
2. Seksi bagian tata usaha lalu membuat surat rekomendasi yang di tujukan kepada Kepala Seksi Hak Atas Tanah kantor pertanahan Kabupaten Polewali mandar guna di tangannya permasalahan yang diajukan oleh si penggugat ;
3. Kepala Seksi Hak Atas Tanah kantor pertanahan Kabupaten Polewali Mandar membuat surat pemanggilan kepada para pihak yang bersengketa guna diadakannya negosiasi-negosiasi untuk mencapai titik temu kesepakatan yang dapat memuaskan para pihak yang bersengketa

4. Setelah adanya kesepakatan dari para pihak untuk dilaksanakannya penyelesaian masalah melalui musyawarah maka Yoga Suwarna, Wawancara, Kepala Seksi HAT Kantor Pertanahan Kabupaten Polewali Mandar, (Polewali 21 April 2016) Kepala Seksi Hak Atas Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Polewali Mandar membuat suatu berita acara guna dilaksanakan musyawarah tersebut.

Setelah dibuatnya Berita Acara maka pihak mediator (penengah) dalam hal ini adalah Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Polewali Mandar akan mengadakan musyawarah dengan kedua belah pihak yang sedang bersengketa guna mendapatkan putusan yang saling menguntungkan dari kedua belah pihak. Apabila kedua belah pihak yang bersengketa sepakat dengan putusan yang diberikan oleh seorang mediator maka putusan tersebut akan ditindaklanjuti. Adapun penindaklanjutan putusan tersebut dengan perbuatan-perbuatan administrasi yaitu penyelesaian sengketa itu sendiri.

Adapun fungsi dari perjanjian perdamaian, berita acara, notulis maupun laporan tersebut merupakan dokumen tertulis sebagai dasar pertimbangan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Polewali Mandar untuk merumuskan putusan penyelesaian sengketa yang diterima Kantor Pertanahan Kabupaten Polewali Mandar, sedangkan realisasi fisik maupun administrasinya yaitu perubahan data sebagai akibat dari penyelesaian sengketa tersebut yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Polewali Mandar.

Isi dari putusan mediasi itu sendiri setidaknya-tidaknya memuat hal-hal sebagai berikut:

1. Perjanjian Perdamaian
2. Berita Acara Pelaksanaan Musyawarah
3. Notula
4. Laporan

Putusan musyawarah harus ditandatangani oleh para pihak yang bersengketa, Kepala Kantor Pertanahan Kab. Polewali Mandar sebagai mediator dan saksi-saksi. Penandatanganan hendaknya dilakukan pada hari dan tanggal saat diambilnya putusan tersebut secara bersamaan dan tidak diperkenankan dilakukan secara terpisah.

Apabila usaha-usaha musyawarah tersebut mengalami jalan buntu, atau ternyata ada masalah-masalah prinsipil yang harus diselesaikan oleh instansi lain yang berwenang, misalnya pengadilan, maka kepada yang bersangkutan disarankan untuk mengajukan masalahnya ke pengadilan. Hal tersebut diatas tidak menutup kemungkinan bagi Kantor Pertanahan Kabupaten Polewali Mandar untuk dapat memutuskan sengketa dengan mengeluarkan sesuatu keputusan yang sesuai dengan kewenangan yang ada berdasarkan ketentuan peraturan perundangan yang berlaku.

Jadi pada umumnya sifat dari sengketa ini adalah karena adanya pengaduan yang mengandung pertentangan hak atas tanah maupun hak-hak lain atas suatu kesempatan/prioritas atau adanya suatu ketetapan yang merugikan dirinya. Pada akhirnya penyelesaian tersebut, senantiasa harus memperhatikan/selalu mendasarkan kepada peraturan yang berlaku, mempertimbangkan keseimbangan kepentingan-kepentingan para pihak, menegakkan keadilan hukumnya serta penyelesaian ini diusahakan harus tuntas.

Dalam Pasal 6 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan bahwa Penanganan penyelesaian masalah/sengketa pertanahan di tingkat Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya ditugaskan kepada Kepala Seksi Hak Atas Tanah dengan dibantu

oleh pejabat/petugas terkait dari Kantor Pertanahan. Untuk itu agar tidak terjadinya sengketa pertanahan yang akan merugikan salah satu pihak, maka sebaiknya tanah yang sudah di beli segera dilakukan pensertipikatan karena banyak sekali manfaatnya.

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

1. Bagi Masyarakat sebagai pemohon

Sertifikat bagi masyarakat merupakan alat bukti yang kuat terhadap status pemilikan tanah yang tidak mudah untuk diganggu oleh pihak lain. Sehingga oleh pemilik tanah dapat dipergunakan secara bebas sesuai dengan kepentingannya. Misalnya : adanya kepastian hukum bagi pemiliknya, dapat diajukan sebagai agunan kredit di bank, daya jual menjadi tinggi, dan menghibahkan kepada pihak lain tanpa ada yang menghalangi, serta untuk memperkecil tingkat sengketa.

2. Bagi Pemerintah

Sertipikat sangat besar manfaatnya untuk keperluan administrasi pertanahan secara nasional dan untuk keperluan perencanaan bagi pembangunan oleh Pemerintah. Pemerintah memerlukan data otentik di bidang pertanahan, supaya data pertanahan secara nasional dapat teradministrasi dengan baik.

3. Bidang Hukum

Sertipikat merupakan alat bukti yang kuat terhadap pemilikan hak atas tanah bila terjadi sengketa pertanahan di pengadilan, karena sudah dijamin oleh Undang-Undang.

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan pada bab sebelumnya, maka dapat disimpulkan bahwa :

1. Tahapan yang harus ditempuh, agar masyarakat di Kabupaten Polewali Mandar dapat memperoleh hak atas tanah negara menjadi hak milik dilakukan dengan pengajuan permohonan hak milik atas Tanah Negara yang ditindak lanjuti dengan dikeluarkannya Surat Keputusan Pemberian Hak hingga terbitnya sertipikat hak atas tanah.
2. Kepastian hukum pemberian hak atas tanah negara menjadi hak milik di Kabupaten Polewali Mandar telah berjalan sesuai dengan kehendak Undang-Undang. Pemberian Hak milik tersebut tentunya akan memberikan pengaruh kewenangan bagi si pemilik hak atas tanah. Pemilik hak atas tanah akan memiliki kewenangan seluas dengan pengertian tanah tersebut. Pemilik atas tanah tidak saja memiliki kewenangan akan tanahnya tapi juga pula memiliki kewenangan atas benda-benda yang ada di bawahnya serta segala sesuatu yang ada dan berdiri di atas tanah tersebut.
3. Berkaitan dengan pemberian hak atas tanah negara menjadi hak milik di Kabupaten Polewali Mandar, maka hambatan yang muncul dari pemerintah sendiri adalah tidak semua permohonan pemberian hak atas tanah negara menjadi hak milik dapat langsung dikabulkan oleh instansi terkait. Hal ini memerlukan waktu. karena dimulai dari pengumpulan data fisik yaitu menentukan letak tanah, penetapan batas-batas (harus dengan persetujuan pemilik tanah yang berbatasan), luasnya sampai pengumpulan data yuridis yaitu berupa bukti-bukti pemilikan, setelah itu data fisik dan data yuridis yang dikumpulkan selanjutnya dikeluarkan Surat Keputusan oleh Kepala Kantor Pertanahan

untuk segera didaftarkan dalam jangkawaktu paling lama 6 (enam) harus didaftarkan untuk diterbitkan sertipikat hak atas tanah yang dimohonkan.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Achmad Chulaemi. 1993. *Hukum Agraria, Perkembangan, Macam-macam Hak Atas Tanah dan Pemindahannya*. FH Undip, Semarang.
- Ali Achmad Chomzah. 2002. *Hukum Pertanahan; Pemberian Hak Atas Tanah Negara, Sertipikat dan Permasalahannya*. Prestasi Pustaka, Jakarta.
- Boedi Harsono. 1999. *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria*, Djambatan, Jakarta.
- , 2002 *Hukum Agraria Indonesia (Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah)*, Djambatan, Jakarta.
- Djuhaendah Hasan, 1996, *Lembaga Jaminan Bagi Tanah dan Benda Lain yang Melekat pada Tanah Dalam Konsepsi Penerapan Pemisahan Horizontal*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Iman Sudiyat, 1981. *Hukum Adat Sketsa Asas*, Liberty, Yogyakarta.
- Maria S.W. Sumardjono. 2001. *Kebijakan Tanah: Antara Regulasi dan Implementasi*, cetakan 1, Kompas, Jakarta.
- , 1980, *Pelaksanaan Tugas Keorganisasian dalam Pembangunan*, Departemen Dalam Negeri, Direktorat Jenderal Agraria, Jakarta.
- Peter Butt, 2001 *.Land Law*, Law Book Co, Pymont NSW, New Jersey. Robert Kratovil, 1974. *Real Estate Law*, Prentice Hall Inc, New Jersey.
- Ronny Hanitijo Soemitro, 1998. *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Soerjono Soekanto, 1982. *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta : UI
- Soetrisno Hadi, 19985. *Metodolog Reseach Jilid II*, Yogyakarta : Yayasan Penerbit Fakultas Hukum Psikologi UGM.
- Wiryono Prodjodikoro, 1985. *Hukum Perdata Tentang Hak-hak Atas Benda*, Bangkit, Jakarta.
- Van Dijk, 2006. *Pengantar Hukum Adat Indonesia*, terjemahan A. Soehardi, Mandar Maju, Bandung.

B. Peraturan Perundang-undangan

- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria;
- Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah;
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997, tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1998 tentang Perubahan HGB (Hak Guna Bangunan) atau HP (Hak Pakai) atas tanah untuk rumah tinggal yang dibebani hak tanggungan menjadi Hak Milik;
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1999, tentang Pelimpahan wewenang pemberian hak atas tanah Negara.

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.

C. Artikel dan/atau Makalah

Boedi Harsono, 2007, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*, Universitas Trisakti, Jakarta.

Boedi Djatmiko, *Tanah Negara Dan Wewenang Pemberiannya*, www.tripod.com. Online internet tanggal 3 Agustus 2009.