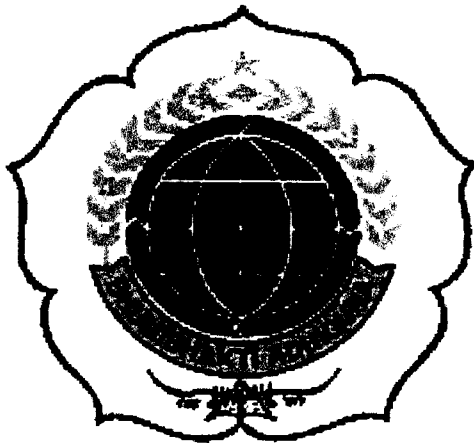


**STUDI PELAKSANAAN PEMBERIAN HAK MILIK ATAS TANAH
DI KANTOR PERTANAHAN KOTA MATARAM
PROVINSI NUSA TENGGARA BARAT**

Skripsi

Diajukan sebagai Salah Satu Syarat untuk memperoleh
Sebutan Sarjana Sains Terapan Pada Program Diploma IV Pertanahan
Jurusan Manajemen Pertanahan



Oleh:

**BAIQ SRI YULUM ANDRIANI
NIM. 02111999/M**

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL
YOGYAKARTA
2006**

INTISARI

Salah satu tugas dan fungsi Kantor Pertanahan Kota Mataram adalah memberikan pelayanan pemberian hak atas tanah yang dilaksanakan berdasarkan PMNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1999 dan PMNA/KBPN Nomor 9 Tahun 1999. Pelaksanaan tugas di bidang hak atas tanah senantiasa dipacu dan bergerak bersama komponen-komponen teknis lainnya, sebagai salah satu upaya untuk meningkatkan percepatan pelayanan di bidang pertanahan yaitu pemberian hak milik atas tanah. Atas dasar tersebut, maka dalam rangka proses penerbitan Surat Keputusan pemberian hak milik atas tanah harus benar-benar dilaksanakan sesuai persyaratan dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Penelitian ini ingin mengkaji proses pelaksanaan pemberian hak milik atas tanah khususnya dalam penerbitan Surat Keputusan pemberian hak milik atas tanah, kendala yang dihadapi dan upaya penyelesaiannya di Kantor Pertanahan Kota Mataram.

Metode penelitian yang digunakan adalah deskriptif dengan pendekatan kualitatif dan data perolehan berupa data dokumentasi dan wawancara. Teknik analisis data yang digunakan adalah deskriptif kualitatif yang berupa pernyataan atau kata-kata yang diperoleh dari hasil wawancara dari pejabat dan pegawai Kantor Pertanahan Kota Mataram yaitu mengenai proses pelaksanaan pemberian hak milik atas tanah. Data tersebut kemudian diidentifikasi, diklasifikasikan, dipaparkan dan dianalisis secara deskriptif dengan bantuan tabel sehingga diperoleh suatu kesimpulan.

Berdasarkan hasil penelitian, mekanisme kerja proses pelaksanaan pemberian hak milik atas tanah di Kantor Pertanahan Kota Mataram senantiasa mengacu kepada prosedur dan tata cara sebagaimana telah diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sedangkan jangka waktu proses pelaksanaan pemberian hak milik atas tanah sampai pada kegiatan terbitnya Surat Keputusan pemberian hak milik atas tanah masih mengalami keterlambatan, hal ini disebabkan oleh kendala-kendala yaitu sarana dan prasarana yang kurang memadai, aparat pertanahan (SDM) yang sangat terbatas baik kualitas maupun kuantitas, kurang lengkapnya persyaratan oleh pemohon, kesulitan aparat pertanahan bertemu dengan pemohon/tetangga bersebelahan tanah yang dimohon pada saat turun ke lapangan. Sedangkan upaya-upaya yang dilakukan dalam menghadapi kendala-kendala tersebut adalah pembinaan pegawai melalui peningkatan kualitas dan kuantitas pegawai, pengadaan sarana prasarana, pemohon yang berkasnya masih ada kekurangan segera disurati dan beri penjelasan mengenai kekurangan berkasnya, dan aparat pertanahan pada saat turun ke lapangan diluar jam kerja, misalnya sore hari.

DAFTAR ISI

| | Hal |
|--|------------|
| HALAMAN JUDUL..... | i |
| HALAMAN PENGESAHAN..... | ii |
| KATA PENGANTAR..... | iii |
| INTISARI..... | v |
| DAFTAR ISI..... | vi |
| DAFTAR TABEL..... | viii |
| DAFTAR GAMBAR..... | ix |
| DAFTAR LAMPIRAN..... | x |
| BAB I PENDAHULUAN | 1 |
| A. Latar Belakang Penelitian..... | 1 |
| B. Perumusan Masalah..... | 6 |
| C. Batasan Masalah..... | 7 |
| D. Tujuan Dan Kegunaan Penelitian..... | 8 |
| BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN | 9 |
| A. Tinjauan Pustaka..... | 9 |
| 1. Hak Milik Atas Tanah..... | 9 |
| a. Pengertian Hak Milik Atas Tanah..... | 10 |
| b. Subyek Hak Milik Atas Tanah..... | 11 |
| c. Terjadinya Hak Milik Atas Tanah..... | 13 |
| 2. Tata Cara Pemberian Hak Milik Atas Tanah..... | 15 |
| a. Syarat-Syarat Dalam Mengajukan Hak Milik Atas Tanah Berdasarkan PMNA/KBPN Nomor 9 Tahun 1999..... | 16 |
| b. Syarat-Syarat Dalam Mengajukan Hak Milik Atas Tanah Berdasarkan KMNA/KBPN Nomor 2 Tahun 1998..... | 19 |
| c. Syarat-Syarat Dalam Mengajukan Hak Milik Atas Tanah Berdasarkan KMNA/KBPN Nomor 6 Tahun 1998..... | 21 |
| 3. Pelayanan Dengan Sistem Locket | 23 |

| | |
|---|-----------|
| 4. Kewenangan Dan Ketentuan Pemberian Hak Milik Atas Tanah..... | 24 |
| B. Kerangka Pemikiran..... | 26 |
| C. Anggapan Dasar..... | 30 |
| BAB III METODE PENELITIAN | 31 |
| A. Metode Penelitian..... | 31 |
| B. Lokasi Penelitian..... | 32 |
| C. Jenis Dan Sumber Data..... | 33 |
| D. Populasi Dan Sampel..... | 33 |
| E. Teknik Pengumpulan Data..... | 34 |
| F. Teknis Analisis Data..... | 35 |
| BAB IV GAMBARAN UMUM DAERAH PENELITIAN | 37 |
| A. Keadaan Fisik Wilayah Kota Mataram..... | 37 |
| 1. Letak Geografis..... | 37 |
| 2. Letak Administrasi..... | 37 |
| 3. Luas Wilayah..... | 38 |
| 4. Sarana Jalan..... | 40 |
| 5. Penggunaan Tanah..... | 40 |
| B. Keadaan Fisik Wilayah Kota Mataram..... | 42 |
| 1. Keadaan Penduduk..... | 42 |
| 2. Perekonomian..... | 43 |
| C. Gambaran Kantor Pertanahan Kota Mataram..... | 43 |
| 1. Sumber Daya Manusia..... | 47 |
| 2. Keadaan Seksi Hak-Hak Atas Tanah..... | 48 |
| BAB V HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN | 50 |
| A. Proses Pemberian Hak Milik Atas Tanah Di Kantor Pertanahan Kota Mataram..... | 50 |
| B. Kendala-Kendala Yang Dihadapi Dalam Proses Pelaksanaan Pemberian Hak Milik Atas Tanah..... | 61 |
| C. Upaya-Upaya Yang Dilakukan Dalam Mengatasi Permasalahan Dalam Proses Pelaksanaan Pemberian Hak Milik Atas Tanah..... | 68 |

| | |
|--|------|
| BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN | 71 |
| A. Kesimpulan..... | 71 |
| B. Saran..... | 73 |
| PEDOMAN WAWANCARA..... | xi |
| DAFTAR PUSTAKA..... | xiii |
| DAFTAR PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN..... | xiv |
| RIWAYAT HIDUP..... | xv |

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar (UUD 1945) disebutkan bahwa "Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat". Berdasarkan ketentuan tersebut, Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), mengenai hak menguasai dari negara memberikan kewenangan kepada negara untuk:

- a. mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
- b. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
- c. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Pasal 4 ayat (1) UUPA disebutkan bahwa atas dasar hak menguasai dari negara sebagaimana 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 lain serta badan-badan hukum. Hak atas tanah tersebut memberikan wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula dengan tubuh bumi dan air serta ruang

yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan pelaksanaan lainnya.

Hak milik atas tanah merupakan hak yang turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dapat beralih dan dialihkan kepada orang lain. Atas dasar tersebut, maka dalam rangka proses penerbitan Surat Keputusan pemberian hak milik atas tanah harus benar-benar dilaksanakan sesuai persyaratan dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam rangka memberikan kepastian hukum bagi pemilik tanah, maka oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Kantor Pertanahan Kota Mataram yang merupakan ujung tombak dalam memberikan pelayanan di bidang pertanahan mempunyai volume pekerjaan yang cukup tinggi dalam hal permohonan pendaftaran hak milik atas tanah. Hal ini didasari dengan adanya kesadaran yang tinggi dari masyarakatnya untuk mendaftarkan hak milik atas tanah yang dimilikinya. Kondisi demikian menuntut Kantor Pertanahan Kota Mataram untuk dapat memaksimalkan tugas dan fungsinya dalam meningkatkan kualitas pelayanan di bidang pertanahan di lingkungan Badan Pertanahan Nasional. Dalam rangka meningkatkan kualitas pelayanan di bidang pertanahan tersebut, telah

diterbitkan Instruksi Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (Inmenag/KBPN) Nomor 3 Tahun 1998 tentang Peningkatan Efisiensi dan Kualitas Pelayanan Masyarakat di Bidang Pertanahan. Salah satu penekanannya adalah pelayanan di bidang pertanahan melalui sistem loket. Dalam rangka penyempurnaan dari beberapa ketentuan yang ada dalam Inmenag/KBPN Nomor 3 Tahun 1998, maka dikeluarkanlah Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional (Keputusan KBPN) Nomor 1 Tahun 2005 tentang Standar Prosedur Operasi Pengaturan dan Pelayanan (SPOPP).

Untuk melaksanakan peningkatan pelayanan di bidang pertanahan tersebut, maka kewenangan pemerintah (Badan Pertanahan Nasional) mengenai pemberian hak atas tanah diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (PMNA/KBPN) Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara sebagai pengganti dari Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972 tentang pelimpahan wewenang pemberian hak atas tanah. Adapun mengenai tata cara pelaksanaan pemberian dan pembatalan hak atas tanah diatur dalam PMNA/KBPN Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, sebagai pengganti Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1973 tentang Ketentuan-ketentuan mengenai Tata Cara Pemberian Hak Atas

Tanah. Hal ini dimaksudkan sebagai langkah awal persiapan ke arah sistem pengambilan keputusan yang terdesentralisasi dengan maksud untuk memperlancar dan mempercepat pemberian pelayanan di bidang pertanahan kepada masyarakat. Dengan adanya pelimpahan kewenangan tersebut diharapkan kemudahan dapat dirasakan oleh masyarakat yang memerlukan pelayanan di bidang pertanahan sehingga permohonan hak atas tanah yang diajukan semakin bertambah dan permasalahan yang timbul di bidang pertanahan semakin berkurang.

Kebijakan lain di bidang pertanahan diantaranya adalah kebijakan perubahan hak milik atas tanah. Kebijakan tersebut memberikan kemudahan kepada rakyat dalam pemberian jaminan atas kelangsungan penguasaan tanah untuk rumah tempat tinggalnya dengan status hak milik atas tanahnya. Dalam rangka pelaksanaan kebijakan tersebut, maka diterbitkanlah Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (KMNA/KBPN) Nomor 2 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal Yang Telah Dibeli Oleh Pegawai Negeri Dari Pemerintah dan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (KMNA/KBPN) Nomor 6 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal dan ditindaklanjuti dengan Surat Edaran Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 500-3460 Tahun 1999 tentang Petunjuk Lebih Lanjut

Mengenai Pelaksanaan Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal.

KMNA/KBPN Nomor 2 Tahun 1998 dan KMNA/KBPN Nomor 6 Tahun 1998 bertujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada perseorangan warga negara Indonesia akan kelangsungan hak milik atas tanahnya terutama yang digunakan untuk rumah tinggal. Pemberian hak milik atas tanah untuk rumah tinggal sejalan dengan jiwa, semangat dan ketentuan UUPA yang menyediakan hak milik atas tanah sebagai hak yang terkuat bagi perseorangan warganegara Indonesia baik untuk keperluan pribadi maupun keluarganya.

Namun demikian, pelaksanaan pelayanan pemberian hak milik atas tanah di Kantor Pertanahan Kota Mataram masih mengacu pada Inmenag/KBPN Nomor 3 Tahun 1998 walaupun Instruksi tersebut telah disempurnakan dengan Keputusan KBPN Nomor 1 Tahun 2005. Meskipun Keputusan KBPN Nomor 1 Tahun 2005 tersebut sudah diberlakukan dan merupakan standar prosedur operasi pengaturan dan pelayanan yang wajib dilaksanakan oleh BPN terhitung 45 (empat puluh lima) hari sejak ditetapkannya SK Kepala BPN ini, akan tetapi di Kantor Pertanahan Kota Mataram masih terdapat keadaan yang bersifat khusus berkaitan dengan teknis pelayanan, administrasi keuangan, penetapan tanggal mulai berlakunya SPOPP dan jangka waktu pelaksanaan penyelesaian pelayanan di bidang pertanahan.

Oleh karena keadaan yang bersifat khusus tersebut maka sampai saat ini Kantor Pertanahan Kota Mataram masih menerapkan pelayanan di bidang pertanahan dengan berpedoman pada Inmenag/KBPN Nomor 3 Tahun 1998 dengan berbagai modifikasi untuk menyesuaikan dengan SK Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2005.

Berdasarkan uraian di atas, maka penulis tertarik mengadakan penelitian dengan judul: “ **STUDI PELAKSANAAN PEMBERIAN HAK MILIK ATAS TANAH DI KANTOR PERTANAHAN KOTA MATARAM PROVINSI NUSA TENGGARA BARAT** ”

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas penulis merumuskan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana proses pelaksanaan pemberian hak milik atas tanah di Kantor Pertanahan Kota Mataram?
2. Kendala-kendala apa yang dihadapi dalam proses pelaksanaan pemberian hak milik atas tanah di Kantor Pertanahan Kota Mataram?
3. Upaya-upaya apa yang dilakukan dalam mengatasi kendala-kendala tersebut?

C. Batasan Masalah

Menyadari luasnya permasalahan dalam proses pelaksanaan pemberian hak milik atas tanah, maka perlu adanya pembatasan masalah tanpa menyimpang dari hal-hal yang mendukung dalam penelitian. Di samping itu juga karena terbatasnya pengetahuan dan kemampuan penulis, waktu, tenaga, dan biaya yang tersedia, penulis membatasi permasalahan dalam hal pelaksanaan pemberian hak milik atas tanah negara pada tahun 2004 dan tahun 2005.

Alasan dibatasinya masalah penelitian ini pada proses pemberian hak milik atas tanah negara karena hak milik atas tanah merupakan hak yang bersifat permanen (pokok) yang bisa dimiliki masyarakat sebagai sarana dalam pemenuhan kebutuhan hajat hidupnya, sedangkan hak-hak lain seperti: Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Pakai (HP) dan hak-hak lain adalah hak yang mempunyai jangka waktu tertentu. Permasalahan dalam proses pelaksanaan pemberian hak milik atas tanah, dibatasi mulai dari:

1. penerimaan berkas permohonan hak milik atas tanah di loket;
2. penelitian kelengkapan data yuridis dan data fisik tanah;
3. pemeriksaan tanah;
4. pengolahan data;
5. penandatanganan Surat Keputusan Pemberian hak milik atas tanah oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Mataram.

D. Tujuan Dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian:

- a. untuk mengetahui proses pelaksanaan pemberian hak milik atas tanah di Kantor Pertanahan Kota Mataram;
- b. untuk mengetahui kendala-kendala yang dihadapi dalam proses pelaksanaan pemberian hak milik atas tanah di Kantor Pertanahan Kota Mataram;
- c. untuk mengetahui upaya-upaya yang dilakukan dalam mengatasi kendala-kendala tersebut.

2. Kegunaan Penelitian:

- a. memberi masukan tentang kendala-kendala yang ada serta memberikan pertimbangan langkah-langkah apa yang harus diambil oleh Kantor Pertanahan Kota Mataram untuk mengatasi kendala-kendala yang dihadapi dalam proses pelaksanaan pemberian hak milik atas tanah;
- b. menambah wawasan dalam proses pelaksanaan pemberian hak milik atas tanah di Kantor Pertanahan Kota Mataram.

BAB VI

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Pelaksanaan pemberian hak milik atas tanah hingga terbitnya Surat Keputusan pemberian hak milik atas tanah di Kantor Pertanahan Kota Mataram telah sesuai dengan mekanisme kerja yang ada dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Permasalahan yang ada sifatnya hanya teknis pelaksanaan suatu peraturan perundangan dalam melaksanakan tugas masing-masing Sub Seksi yang sifatnya individual dan spesifik.
2. Adanya keterlambatan dalam proses pemberian hak milik atas tanah, khususnya pada proses Penerbitan Surat Keputusan Pemberian Hak Milik Atas Tanah, disebabkan oleh kendala-kendala yang ada di Kantor Pertanahan Kota Mataram yaitu:
 - a. sarana dan prasarana yang masih kurang memadai dalam proses operasional pemberian hak milik atas tanah, misalnya perangkat komputer.
 - b. kurangnya pegawai/staf di Kantor Pertanahan Kota Mataram yang dapat membantu/mengerjakan pekerjaan pemberian hak

milik atas tanah, misalnya petugas ukur berkaitan dengan Peta Bidang, staf entry data/pengetikan.

- c. Koordinasi antara panitia pemeriksaan tanah belum berjalan dengan baik, sehingga jadwal pemeriksaan yang sudah ditentukan tidak dapat dilaksanakan tepat waktu.

Sedangkan kendala-kendala dari luar (masyarakat/pemohon serta komponen lain yang berkompeten), yaitu:

- a. kurang lengkapnya persyaratan oleh pemohon sehingga mengakibatkan tunggakan pekerjaan.
- b. kesulitan menjumpai masyarakat/pemohon pemilik tanah/tetangga bersebelahan, jika petugas BPN turun kelapangan untuk melakukan pengukuran/pemeriksaan tanah.

Adapun upaya-upaya yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Mataram dalam mengatasi kendala-kendala yang ada di Kantor Pertanahan Kota Mataram adalah sebagai berikut:

- a. Pengusulan pengadaan perangkat komputer pada saat pengajuan anggaran kegiatan pada tahun anggaran berikutnya
- b. Pengusulan penambahan pegawai/staf pada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Nusa Tenggara Barat jika ada penerimaan pegawai baru di lingkungan Badan Pertanahan Nasional.
- c. Kaitannya dengan jangka waktu penyelesaian pekerjaan, ditingkatkan komunikasi dan koordinasi dalam melaksanakan

tugas antara unit yang setingkat, misalnya antar Seksi, antar Sub Seksi, dan antar pegawai/staf dalam melaksanakan serangkaian pekerjaan yang menjadi tugas bersama. Contoh: untuk rapat koordinasi tidak hanya dilaksanakan pada waktu tertentu saja, namun diperlukan pada saat menghadapi permasalahan yang sulit.

Sedangkan upaya-upaya yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Mataram dalam mengatasi kendala-kendala dari luar Kantor Pertanahan Kota Mataram adalah sebagai berikut:

- a. Terhadap berkas permohonan yang tidak lengkap, kepada pemohon segera disurati dan diberikan penjelasan kekurangan berkasnya.
- b. Pada saat turun kelapangan melakukan pemeriksaan tanah dan pengukuran, petugas pemeriksa tanah dan petugas ukur sebaiknya mencari waktu yang tepat jika pada jam kantor kesulitan bertemu dengan pemilik tanah dan tetangga bersebelahan, misalnya pada sore hari.

B. Saran

Ada beberapa saran yang dapat penulis ajukan dalam rangka perbaikan di masa yang akan datang, yaitu:

1. Perlunya sosialisasi peraturan dan kebijakan melalui pertemuan secara berkala dikalangan interen kantor, agar bisa bersikap kritis dan proaktif terhadap segala ketentuan
2. Memanfaatkan Loker I sebagai loket informasi pelayanan yang siap memberikan informasi kepada masyarakat mengenai mekanisme, prosedur, persyaratan, jangka waktu penyelesaian, sejauh mana permohonannya di proses serta informasi produk atau hasil permohonan yang sudah selesai.
3. Perlu dilakukan pembinaan pegawai melalui peningkatan kualitas dan kuantitas pegawai, pengadaan sarana prasarana guna menunjang proses operasional pemberian hak milik atas tanah.
4. Agar penyuluhan dapat berjalan dengan baik, maka perlu diadakan sosialisasi terlebih dahulu kepada aparat Kecamatan/ Desa/Kelurahan yang akan disuluh.