



PERANAN BADAN PERTANAHAN NASIONAL DALAM UPAYA MENINGKATKAN PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH

Pranjono

Dosen Fakultas Hukum UM-Tapsel

pranjono@um-tapsel.ac.id

ABSTRAK

Tujuan penelitian ini adalah Untuk mengetahui peranan Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Mandailing Natal dalam upaya meningkatkan pendaftaran hak atas tanah. Untuk mengetahui tingkat pendaftaran hak milik atas tanah di wilayah Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Mandailing Natal. Penelitian dilaksanakan dalam penulisan ini untuk memperoleh data yang akurat, dan telah teruji kebenarannya. Penelitian yuridis dilakukan dengan mempelajari bahan-bahan pustaka yang merupakan data sekunder, sedangkan empiris dilakukan dengan meneliti apa yang terjadi di lapangan yang merupakan data primer. Dari hasil penelitian, disimpulkan bahwa Badan Pertanahan nasional Kabupaten Mandailing Natal sudah menjalankan perannya dalam hal pendaftaran hak milik atas tanah Namun belum sepenuhnya terlaksanakan, hal ini dibuktikan dengan adanya data dand okumen pendaftaran hak milik atas tanah dikantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Mandailing Natal. Namun masih ada sebahagian warga yang belum mendaftarkan hak milik atas tanahnya yaitu sekitar 48% dari 55.150 bidang tanah menurut data perkiraan jumlah bidang tanah yang ada di Kantor badan Pertanahan Nasional Kabupaten Mandailing Natal. Aturan hukum dalam pendaftaran hak ilik atas dalam melaksanakan perannya, Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Mandailing Natal berpedoman kepada ketentuan Praturan Perundang-undangan yang berlaku, yaitu: Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan Dasar Pokok AgrariaPP No.40tahun1996 tentang HGU, HGB, HP atas tanah. Praturan Presidium Kabinet No.5/Prk/1965 tentang penegaasan status rumah/tanah kepunyaan badan-badan hukum yaang diinginkan direksi/pengurusan(Prk.5). Keppres No.55/1993 telah dicabut dengan Perpu No.65/2006 tentang pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan kepentingan umum.Keppres No.32/1979 tentang pokok kebijakan dalam rangka pemberian hak baru atas tanah asal konversi hak-hak atas tanah dan benda-benda yang ada diatasnya. Peraturan MNA/KaBPN No.1/1994 tentang ketentuan pelaksanaan Keppres No.55/1993

Kata kunci: Pertanahan Nasional, Hak Atas Tanah

PENDAHULUAN

Tanah merupakan salah satu modal pokok bagi bangsa Indonesia dan suatu unsur yang utama dalam pembangunan menuju terbentuknya masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan UUD 1945. Dalam penjelasan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD 1945) secara tegas mengatakan bahwa Negara Indonesia berdasarkan atas hukum (Rechtsstaat), tidak berdasar kan kekuasaan belaka (Machtstaat), hal ini ditegaskan dalam Pasal 1 ayat (3) UUD 1945 amandemen ketiga (3), yang berbunyi :“Negara Indonesia adalah Negara hukum”.

Negara hukum salah satu prinsipnya yaitu adanya jaminan kepastian hukum, ketertiban hukum dan perlindungan hukum, yang berisi nilai-nilai kebenaran dan keadilan,

dengan memberikan jaminan dan perlindungan atas hak-hak warga negara. Sebagai ketentuan Undang-Undang Dasar, maka apa yang tercantum dalam UUD 1945 ini, disamping mempunyai kedudukan yuridis yang sangat tinggi, sangat mendasar, juga mempunyai nilai filosofis dan nilai politis dalam kehidupan berbangsa dan bernegara.

Indonesia merupakan negara berkembang yang sedang giat-giatnya membangun untuk mencapai masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan UUD 1945, maka pembangunan harus dilakukan secara teratur dan berkesinambungan, sebagai mana yang diatur dalam Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional Tahun 2004-2009 (RPJMN). Pembangunan nasional merupakan satu kesatuan tata cara perencanaan pembangunan untuk menghasilkan rencana pembangunan jangka panjang, jangka menengah, dan tahunan yang dilaksanakan oleh unsur penyelenggara Pemerintahan di pusat dan di daerah dengan melibatkan masyarakat.

Indonesia merupakan Negara agraris, yang sebagian besar masyarakatnya menggantungkan hidupnya pada bidang pertanian, sehingga tanah memegang peranan yang sangat penting bagi kehidupan manusia, yang berfungsi sebagai sumberdaya produksi maupun sebagai wadah untuk memenuhi kebutuhannya, seperti halnya mendirikan rumah, gedung perkantoran, sector pertanian, perkebunan, perindustrian, pembangunan jalan, jembatan, prasarana rekreasi, pendidikan, peribadatan, instansi Pemerintah dan lain sebagainya. Sehingga tanah dikuasai oleh Negara untuk dipergunakan sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat.

Masalah tanah merupakan hal yang sangat kompleks sebab menyangkut banyak segi kehidupan masyarakat, meningkatnya jumlah penduduk, maka meningkat pula kebutuhan atas tanah, padahal luas tanah yang ada di wilayah negara Indonesia yang dapat dikuasai oleh manusia adalah terbatas sekali, sedangkan jumlah manusia yang membutuhkan tanah semakin bertambah (Wantjik, 1987).

Pemberian jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, memerlukan tersedianya perangkat hukum yang tertulis, lengkap dan jelas, yang dilaksanakan secara konsisten sesuai jiwa dan isi ketentuan-ketentuannya. Selain itu dalam menghadapi kasus-kasus konkret diperlukan pula terselenggaranya pendaftaran tanah, yang memungkinkan bagi para pemegang hak atas tanah agar dapat dengan mudah membuktikan hak atas tanah yang dikuasainya. Oleh karena Pemerintah menetapkan Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) sebagai landasan hukum yang dalam pelaksanaannya diatur lebih lanjut melalui Peraturan Pemerintah R.I. Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang mulai berlaku sejak tanggal 8 Oktober 1997.

Sebelum berlakunya UUPA hanya tanah-tanah yang tunduk pada hukum barat, seperti hak *eigendom*, hak *erpacht*, hak *postal* dilakukan pendaftaran tanah, sedangkan bagi tanah-tanah yang tunduk pada hukum adat, seperti tanah yasan, tanah gogolan tidak dilakukan pendaftaran tanah, walaupun dilakukan pendaftaran tanah tujuannya untuk menentukan siapa yang wajib membayar pajak atas tanah dan kepada pembayar pajaknya diberikan tanda bukti berupa, pipil atau petuk pajak. Pendaftaran tanah ini dikenal dengan *Fiscal Cadaster*, tetapi oleh masyarakat diberi arti juga sebagai bersifat yuridis.

Kenyataan di lapangan tidak sesuai dengan apa yang diharapkan oleh Peraturan Pemerintah R.I. Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, karena sampai sekarang program pensertipikatan tanah berdasarkan Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 189 Tahun 1981 tentang Proyek Operasional Agraria (Prona), yang pelaksanaannya dilakukan oleh Pemerintah dalam upaya untuk mempercepat pendaftaran hak atas tanah di seluruh wilayah Negara Indonesia dapat dikatakan gagal, karena target sertifikat yang diterbitkan dengan biaya yang dikeluarkan tidak sebanding dengan hak atas tanah yang didaftarkan, padahal dikeluarkannya Keputusan Menteri Dalam Negeri tersebut adalah dalam upaya untuk melakukan percepatan pensertipikatan tanah secara missal dengan biaya yang berasal dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (Yamin, 2008).

Implementasinya sampai saat ini pendaftaran hak atas tanah belum sepenuhnya

tercapai, karena dalam kenyataannya sampai dengan Tahun 2008 hak atas tanah yang sudah terdaftar di seluruh wilayah Republik Indonesia baru sekitar 22.985.559 (dua puluh dua juta Sembilan ratus delapan puluh lima ribu lima ratus lima puluh sembilan) atau 31% (tiga puluh satu persen) dari 85.000.000 (delapan puluh lima juta) persil yang sudah siap di daftar di luar tanah kehutanan. Kebijakan pendaftaran hak atas tanah yang tertuang dalam peraturan perundang-undangan tersebut sebagai suatu *das sollen* (yang ideal menurut hukum), belum terwujud sebagai suatu *das sein* (menurut kenyataannya).

METODE

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan kualitatif (wawancara). teknik atau alat yang penulis gunakan dalam mengumpulkan data baik di lapangan maupun dalam melakukan wawancara dengan responden yang ditemui penulis serta data yang diambil dari dokumen yang berkaitan dengan permasalahan yang dirumuskan dalam penelitian.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Mandailing Natal didirikan organisasinya sudah beberapa kali mengalami perubahan. Keputusan Presiden No 95 tahun 2001 tentang Badan Pertanahan Nasional mengubah struktur organisasi eselon satu di Badan Pertanahan Nasional. Namun yang lebih mendasar adalah keputusan Presiden No 10 Tahun 2001 tentang pelaksanaan otonomi Daerah dibidang Pertanahan. diusul kemudian terbit keputusan Presiden No 103 Tahun 2001 kedudukan, Tugas, Fungsi, Kewenangan, Susunan organisasi, dan Tata Kerja Lembaga Pemerintah Non Departemen, dan Keputusan Presiden No 34 Tahun 2003 tentang kebijakan Nasional Dibidang Pertanahan memposisikan BPN sebagai lembaga yang menangani kebijakan nasional dibidang pertanahan.

Berhubung betapa pentingnya pendaftaran hak milik atas tanah tersebut, pihak Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Mandailing Natal juga memberikan penjelasan kepada masyarakat bahwa dengan mendaftarkan tanah akan mendapatkan hak seseorang, maksudnya dengan suatu pendaftaran maka hak seseorang itu akan menjadi lebih jelas, baik secara fisik maupun secara hukum, Karena dalam Peraturan Perundang-undangan, bahwa masyarakat harusnya dapat mendaftarkan hak milik yang atas tanah pribadi.

Pentingnya Diberikan penjelasan terhadap masyarakat tentang pentingnya pendaftaran hak milik atas tanah dengan tujuan agar masyarakat memberikan kepastian hukum yang jelas atas tanah yang dimilikinya. Melihat kondisi yang terjadi pada saat sekarang ini yaitu banyaknya permasalahan tanah yang menimbulkan sengketa tanah.

Pengendalian dan Pemberdayaan juga merupakan hal penting untuk diketahui masyarakat, sebagai mana dijelaskan narasumber bahwa pengendalian dan pemberdayaan dilakukan setelah masyarakat melakukan pendaftaran hak milik atas tanah dan melaksanakan pengendalian dan pemberdayaan kepada masyarakat yang sudah memiliki sertifikat tanah. hal ini bertujuan untuk menunjang pelaksanaan pemberian aset tersebut guna mengurangi persoalan ketimpangan, kepemilikan tanah, tentunya diperlukan dukungan sarana dan prasarana yang memadai untuk menunjang dari kegiatan tersebut sehingga dapat diperoleh berbagai jenis informasi mengenai potensi dan permasalahan yang timbul disuatu daerah untuk kemudian dilakukan identifikasi guna menentukan model pemberdayaan masyarakat, apa yang paling mungkin diterapkan disana.

Setiap masyarakat yang sudah terdaftar hak Milik Atas Tanah Pribadi, maka diwajibkan pembayaran pajak, akan tetapi sehubungan dengan SPPT PBB, narasumber memberikan keterangan bahwa masyarakat yang telah mendaftarkan hak milik atas tanah yang dimiliki dan yang sudah terdaftar di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Mandailing Natal tidak ada laporan setiap tahunnya kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Mandailing Natal, maka perlu disampaikan kepada masyarakat supaya

memberikan laporan sesuai aturan tertentu.

Rendahnya animo masyarakat dalam melakukan pembayaran pajak maka perlu diperjelas sebagaimana keterangan diatas, hal ini dikarenakan kurangnya pengetahuan dan kesadaran masyarakat akan hal tersebut.

SIMPULAN DAN SARAN

Badan Pertanahan nasional Kabupaten Mandailing Natal sudah menjalankan perannya dalam hal pendaftaran hak milik atas tanah di Kabupaten Mandailing Natal. Namun belum sepenuhnya terlaksanakan, hal ini dibuktikan dengan adanya data dandokumen pendaftaran hak milik atas tanah dikantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Mandailing Natal. Namun masih ada sebahagian warga yang belum mendaftarkan hak milik atas tanahnya yaitu sekitar 48% dari 55.150 bidang tanah menurut data perkiraan jumlah bidang tanah yang ada di Kantor badan Pertanahan Nasional Kabupaten mandailing natal. Dalam melaksanakan perannya, Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Mandailing natal berpedoman kepada ketentuan Praturan Perundang-undangan yang berlaku.

DAFTAR PUSTAKA

- Ashshofa Burhan, 2010, *Metode Penelitian Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta
- Adrian Sutedi, 2007, *Peralihan Hak Atas Tanah, dan Pendaftarannya*, Rineka Cipta, Jakarta
- AP. Parlindungan, 1999, *Pendaftaran tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung
- Budi Harsono, 1999, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Terbentuknya UUPA Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta
- Effendi Perangin, 2002, *Hukum Agraria Indonesia, Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Raja Grafindo, Jakarta
- Faisal Sanipah, 1990, *Penelitian Kualitatif Dasar-dasar dan Aplikasi*, YA3, Malang
- Muhammad Yamin Lubis dan Abdur Rahim Lubis, 2008, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar Maju, Bandung
- Maria SW Sumarjono, 2007, *Kebijaksanaan Pertanahan Antara Regulasidan Implementasi*. Djambatan, Jakarta
- Muchtar Wahid, 2008, *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah*, Republika, Jakarta
- Prodjodikoro R. Wijono, 1990, *Hukum Perdata di Indonesia*, Cet. VI; Sumur Bandung
- Soeroyo Erawan, 2007, *Kepastian Hak Atas Tanah di Indonesia* PT. Refika Aditamam, Jakarta
- Subekti R., 1977, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta
- Soekanto Soerjono, 1984, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia.