

**IMPLEMENTASI UNDANG-UNDANG NOMOR 51 TAHUN 1960 BERKAITAN
DENGAN PERMOHONAN HAK MILIK ATAS TANAH NEGARA DI
SEPADAN REL PT KAI DI KELURAHAN PUCANGSAWIT
OLEH KANTOR PERTANAHAN
KOTA SURAKARTA**



Disusun sebagai Salah Satu Syarat Menyelesaikan Program Studi Strata 1
pada Jurusan Ilmu Hukum Fakultas Hukum

Oleh:

ANDRIAN SHIDIQ
C100130023

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA**

2018

HALAMAN PERSETUJUAN

**IMPLEMENTASI UNDANG-UNDANG NOMOR 51 TAHUN 1960 BERKAITAN
DENGAN PERMOHONAN HAK MILIK ATAS TANAH NEGARA DI
SEPADAN REL PT KAI DI KELURAHAN PUCANGSAWIT
OLEH KANTOR PERTANAHAN
KOTA SURAKARTA**

PUBLIKASI ILMIAH

Oleh:

**ANDRIAN SHIDIQ
C100130023**

Telah diperiksa dan disetujui untuk diuji oleh:

Dosen Pembimbing



(Dr. Shalman Al Farizi, S.H., M.Kn.)


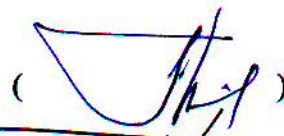

HALAMAN PERNGESAHAN

**IMPLEMENTASI UNDANG-UNDANG NOMOR 51 TAHUN 1960 BERKAITAN
DENGAN PERMOHONAN HAK MILIK ATAS TANAH NEGARA DI
SEPADAN REL PT KAI DI KELURAHAN PUCANGSAWIT
OLEH KANTOR PERTANAHAN
KOTA SURAKARTA**

Oleh:
ANDRIAN SHIDIQ
C100130023

Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji
Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Surakarta
Pada hari Rabu, 8 Agustus 2018

Dewan penguji

1. Dr. Shalman Al Farizi, S.H., M.Kn ()
(Ketua Dewan Penguji)
2. Jaka Susila, S.H., M.H., M.Si. ()
(Anggota I Dewan Penguji)
3. Dr. Nuria Siswi E, S.H., M.H. ()
(Anggota II Dewan Penguji)

Mengetahui,
Dekan Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Surakarta



(Prof. Dr. H. Khudzaifah Dimiyati, S.H., M.Hum)
NIK. 537 / NIDN. 0727085803

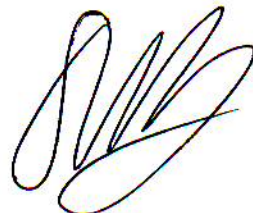
PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa dalam naskah publikais ini tidak pernah terdapat karya yang diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu perguruan tinggi dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain kecuali secara tertulis diacu dalam naskah dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Apabila kelak terbukti ada ketidakbenaran dalam pernyataan saya di atas, maka saya akan pertanggungjawabkan sepenuhnya,

Surakarta, Juli 2018

Yang menyatakan



Andrian Shidiq

**IMPLEMENTASI UNDANG-UNDANG NOMOR 51 TAHUN 1960 BERKAITAN
DENGAN PERMOHONAN HAK MILIK ATAS TANAH NEGARA DI
SEPADAN REL PT KAI DI KELURAHAN PUCANGSAWIT
OLEH KANTOR PERTANAHAN
KOTA SURAKARTA**

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pelaksanaan permohonan hak atas tanah yang terletak di sepadan rel PT. KAI di Kelurahan Pucangsawit Kota Surakarta dan juga mengetahui hambatan yang timbul dalam pelaksanaan permohonan hak atas tanah yang terletak di sepadan rel PT. KAI di Kelurahan Pucangsawit Kota Surakarta. Penelitian ini menggunakan metode sosiologis atau empiris dengan jenis penelitian fact finding. Sumber data berasal dari data primer yaitu wawancara, observasi, pengamatan, dan angket dan data sekunder yang diperoleh secara tidak langsung dari objeknya, tetapi melalui sumber lain baik lisan maupun tulisan. Berdasarkan hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa implementasi Undang-Undang nomor 51 tahun 1960 berkaitan dengan permohonan hak milik atas tanah negara di sepadan rel PT. KAI di Kelurahan Pucangsawit oleh Kantor Pertanahan Kota Surakarta yaitu 1) Persyaratan permohonan pendaftaran tanah pertama kali untuk Tanah Negara di Sepadan Rel PT. KAI di Kelurahan Pucangsawit di Kantor Pertanahan Kota Surakarta; 2) Prosedur pelaksanaan pemberian hak atas tanah negara di Sepadan Rel PT. KAI di Kantor Pertanahan Kota Surakarta; 3) Jangka waktu pendaftaran Hak milik atas Tanah Negara di Sepadan Rel PT. KAI di Kantor Pertanahan Kota Surakarta. Hambatan-Hambatan Dalam Pelaksanaan Penanganan Masalah Tanah Aset PT Kereta Api Indonesia (Persero) Yang dikuasai Masyarakat Di Kelurahan Pucangsawit Kota Surakarta yaitu 1) Fasilitas dan sumber daya manusia untuk melakukan pengukuran tanah sangat minim, sehingga prosesnya relative lama; 2) Sistem untuk mengajukan permohonan tanah negara belum disosialisasikan secara transparan; 3) Kurangnya personil petugas pengukuran tanah di kantor Pertanahan Kota Surakarta sehingga untuk mengajukan permohonan pengukuran harus antri menunggu giliran. Hal ini berakibat waktu untuk proses pensertipikatan akan lebih lama; dan 4) Warga yang menempati sepadan rel kereta api adalah warga yang tidak mampu, dengan tingkat pendidikan yang masih sangat minim dan tingkat ekonomi yang kurang mampu.

Kata Kunci: *Undang-Undang Nomor 51 Tahun 1960, Permohonan Hak Milik Atas Tanah Negara.*

Abstract

This study aims to determine the implementation of land rights application located on the equivalent rail PT. KAI in the Pucangsawit Sub-district of Surakarta City and also know the obstacles that arise in the implementation of the land rights application located on the equivalent rail PT. KAI in Pucangsawit Sub-district of Surakarta City. This research uses sociological or empirical method with research type of fact finding. Source of data derived from the primary data are interviews,

observations, observations, and questionnaires and secondary data obtained indirectly from the object, but through other sources both oral and written. Based on the results of the study can be concluded that the implementation of Law number 51 of 1960 relating to the application of property rights to state land on the equivalent rail PT. KAI in Pucangsawit Sub District by Land Office of Surakarta City that is 1) Requirement of first land registration application for State Land in equivalent Rail PT. KAI in Pucangsawit Urban Village Office of Surakarta; 2) Procedures for the implementation of the granting of land rights in the State of Reliance PT. KAI at the Land Office of Surakarta City; 3) Period of registration of ownership of Land of the State of Reliance on Relay of PT. KAI at the Land Office of Surakarta City. Obstacles in the Implementation of Land Problems The PT Kereta Api Indonesia (Persero) Community Controlled In The Pucangsawit Sub-District of Surakarta City is 1) Facilities and human resources to conduct soil measurement is minimal, so the process is relatively long; 2) The system for applying for state land has not been socialized in a transparent manner; 3) Kurannya land measurement personnel in the Land Office of Surakarta so that to apply for pengukuran must queue waiting for the turn. This will result in time for the process of certificate will be longer; and 4) Residents who occupy the equivalent of railroads are inadequate citizens, with very low level of education and economic level that are less mamapu.

Keywords: *Law Number 51 Year 1960, Land title Application.*

1. PENDAHULUAN

Problematika pertanahan terus mencuat dalam dinamika kehidupan bangsa kita. Berbagai daerah di nusantara tentunya mempunyai karakteristik permasalahan pertanahan yang berbeda-beda di antara satu wilayah dengan wilayah lainnya. Keadaan ini semakin nyata konsekuensi dari dasar pemahaman dan pandangan orang Indonesia terhadap tanah. Kebanyakan orang Indonesia memandang tanah sebagai sarana tempat tinggal dan memberikan penghidupan sehingga tanah mempunyai fungsi yang sangat penting.¹

Tanah merupakan aspek penting dalam kehidupan manusia. Segala aktivitas manusia tidak dapat dilepaskan dari keberadaan tanah sebab tanah merupakan tempat bagi manusia unntuk menjalani dan melanjutkan hidupnya. Mengingat akan pentingnya tanah bagi kehidupan manusia, maka tanah dapat dijadikan sebagai sarana untuk kesejahteraan bangsa Indonesia, sehingga perlu campur tangan negara untuk mengaturnya sesuai dengan Pasal 33 ayat (3)

¹Arie Sukanti Hutagalung & Markus Gunawan, 2009, *Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan*, Jakarta: Rajawali Pers. Hal. 1.

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang menyatakan bahwa bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya di kuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Ketentuan mengenai tanah juga dapat kita lihat dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau yang biasa kita sebut dengan UUPA.

Pengertian agraria meliputi bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. Dalam batas-batas yang ditentukan dalam Pasal 48, bahkan meliputi juga ruang angkasa. Yaitu ruang di atas bumi dan air yang mengandung: *tenaga dan unsure-unsur yang dapat digunakan untuk usaha-usaha memelihara dan memperkembangkan kesuburan bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dan hal-hal lainnya yang bersangkutan dengan itu.*²

Tanah sebagai bagian dari bumi disebutkan dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, yaitu “Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan hukum.” Dengan demikian, jelas bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang berbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar. Adapun ruang dalam pengertian yuridis, yang berbatas berdimensi tiga, yaitu panjang, lebar, dan tinggi, yang dipelajari dari Hukum Penataan Ruang.³

UUPA dan Undang-Undang yang terkait dengan tanah beserta peraturan pelaksanaannya tidak menyebutkan dan mengatur tanah negara secara tegas. Di dalam UUPA sendiri sebutan yang digunakan bagi tanah negara adalah “tanah yang dikuasai langsung oleh negara.” Istilah tanah negara itu sendiri muncul dalam praktik administrasi pertanahan, dimana penguasaannya dilakukan oleh otoritas pertanahan.⁴

²Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Djambatan, hal. 6.

³Urip Santoso, 2012, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Jakarta: Kencana, hal. 9.

⁴Julius Sembiring, 2016, *Tanah Negara*, Jakarta: Kencana, hal. 2.

Peristiwa pendudukan tanah-tanah oleh rakyat yang terlibat dalam sengketa agraria di sepanjang Rel PT. KAI Kelurahan Pucangsawit terdapat masalah pertanahan yang harus diperhatikan dan diperlukan adanya kebijakan dari pemerintah. Kasus yang terjadi di Kelurahan Pucangsawit Kota Surakarta adalah terdapat beberapa tanah Negara di sekitar Rel PT.KAI yang belum dikelola. Di tanah Negara tersebut beberapa orang penduduk mendirikan bangunan rumah tembok (permanen).Rumah-rumah tersebut didirikan oleh penduduk dengan pengertian bahwa rumah tersebut didirikan tanpa memiliki sertifikat tanah yang resmi.

Dalam kasus di atas maka pendiri bangunan rumah ini secara yuridis tidak dapat dibenarkan bahkan boleh dikatakan penduduk yang menempati dan mendirikan bangunan di sepanjang Rel PT.KAI telah melanggar peraturan keagrariaan. Karena melanggar peraturan maka seharusnya pemerintah memberi sanksi dengan menindak sesuai dengan hukum atau aturan yang berlaku di Indonesia. Tetapi yang terjadi sebaliknya yaitu pemerintah tidak menindak atau member sanksi tetapi membiarkan bahkan pada akhirnya memberikan rekomendasi atau member ijin pada masyarakat tersebut untuk mensertifikasikan tanah yang dikuasainya.

Berdasarkan latar belakang di atas dalam penelitian ini penulis mempunyai tujuan untuk: *Pertama*, mengetahui pelaksanaan permohonan hak atas tanah yang terletak di sepanjang rel PT. KAI di Kelurahan Pucangsawit Kota Surakarta. *Kedua*, mengetahui hambatan yang timbul dalam pelaksanaan permohonan hak atas tanah yang terletak di sepanjang rel PT.KAI di Kelurahan Pucangsawit Kota Surakarta. Sedangkan manfaat penelitian ini sebagai berikut: *Pertama*, manfaat teoriti yaitu diharapkan dapat bermanfaat bagi perkembangan pendidikan hukum khususnya dalam pengajuan pensertifikasian tanah hak milik atas tanah negara menjadi sertifikat oleh kelompok masyarakat kepada pemerintah. *Kedua*, manfaat prakti yaitu dapat memberikan kejelasan bagi masyarakat awam tentang hukum sertapihak-pihak yang terkait dalam penyelesaian proses pensertifikatan tanah hak milik negara menjadi sertifikat hak milik.

2. METODE

Metode yang digunakan dalam penulisan ini adalah sosiologis atau empiris, yang diteliti pada awalnya adalah data sekunder, untuk kemudian dilanjutkan dengan penelitian terhadap data primer di lapangan, atau terhadap masyarakat. Jenis penelitiannya itu *fact finding*. Yaitu hanya untuk menemukan fakta-fakta atau gejala-gejala hukum yang ada.

Penelitian ini menggunakan sumber data primer yaitu data yang diperoleh seorang peneliti langsung dari objeknya. Misalnya, dengan cara wawancara, observasi, pengamatan, dan angket. Data sekunder meliputi data yang diperoleh seorang peneliti secara tidak langsung dari objeknya, tetapi melalui sumber lain baik lisan maupun tulisan. Misalnya, buku-buku teks, jurnal, majalah, Koran, dokumen, peraturan perundangan, dan sebagainya.

Metode analisis data analisis data kualitatif, yaitu suatu tatacara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analisis, yakni apa yang dinyatakan oleh responden secara tertulis atau lisan, dan juga perilakunya yang nyata, yang diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1 Implementasi Undang-Undang Nomor 51 Tahun 1960 Berkaitan dengan Permohonan Hak Milik Atas Tanah Negara di Sepadan Rel PT KAI di Kelurahan Pucangsawit oleh Kantor Pertanahan Kota Surakarta

Pelaksanaan permohonan hak milik atas tanah negara di sepadan rel kereta api diperlukan tahapan-tahapan sebagai berikut:

Pertama, Tahap Persiapan. Sebelum melakukan permohonan tanah di kantor pertanahan kota Surakarta pemohon melakukan persiapan awal administrasi, meliputi: pemohon mengajukan permohonan ukur ke Kantor Pertanahan, pemohon mendapat hasil pengukuran dari Kantor Pertanahan., mengajukan surat permohonan ke PT.KAI Jogja dengan melampirkan hasil pengukuran dari kantor pertanahan, kurang lebih 7(tuju) hari kerja tim dari PT.KAI melakukan survai lokasi objek pengukuran, dan kurang lebih 30 (tiga puluh) hari mendapat surat balasan rekomendasi untuk permohonan tanah. *Kedua*, TahapPelaksanaan. Pada

tahapan ini pemohon sudah menyiapkan data administrasi yang berupa bukti fisik dan bukti yuridis atas tanah yang di mohonyaitu pemohon mengajukan permohonan tanah kepada kepala kantor pertanahan dengan melampirkan surat rekomendasi dari PT. KAI dan syarat-syarat yang telah ditentukan. *Ketiga*, Tahap pendaftaran sertipikat, pemohon telah menerima surat keputusan pemberian hak milik atas tanah negara di sepadan rel PT. KAI dari kantor pertanahan untuk selanjutnya dilakukan pendaftaran sertipikat dengan menyertakan pajak BPHTB.

Pertama, Persyaratan Permohonan Pendaftaran Tanah Pertama Kali untuk Tanah Negara di Sepadan Rel PT. KAI di Kelurahan Pucangsawit di Kantor Pertanahan Kota Surakarta. Dalam proses pengajuan permohonan pensertipikatan Tanah Negara di Sepadan Rel PT. KAI di Surakarta memerlukan adanya bukti penguasaan fisik dari pemohon atau yang menguasai tanah Negara tersebut dari hasil wawancara penulis dengan Lurah di kelurahan Pucangsawit Selvi Raung, SKM. :

"Dalam melakukan permohonan pemohon di haruskan menguasai atau menempati tanah tersebut minimal selama 20 (duapuluh) tahun. Dari pernyataan tersebut muncul permasalahan saat pemegang penguasaan fisik telah beralih kepada orang lain, hal tersebut disebut dengan pelimpahan Tanah Garapan, yang berupa surat pernyataan yang di buat oleh pemohon dikuatkan dengan cap mengetahui dari kelurahan bahwa benar tanah tersebut di kuasai pemohon dan tidak ada yang lain dengan ditanda tangani oleh 2 (dua) orang saksi yang benar-benar mengetahui tentang tanah yang di mohon tersebut biasanya salah satu saksi menggunakan Ketua RT setempat misalkan pemilik pertama sudah meninggal di haruskan menyertakan SKW (Surat Keterangan Waris) yang di sah kan lurah dan Camat hal tersebut hanya bertujuan untuk mengetahui ahli waris dari penguasa fisik yang sudah meninggal dengan kata yang lain yang di waris itu obyeknya dan dengan catatan apabila tanah negara telah terdaftar di Kantor Pertanahan Kota Surakarta. Apabila Tanah Negara Belum terdaftar Atau termasuk Tanah Negara bebas maka yang mengajukan bisa langsung oleh yang menguasai terakhir walaupun telah beralih beberapa kali dengan melampirkan bukti rekomendasi teknis dari instansi terkait dalam hal ini PT.KAI DAOP Jogja."⁵

Di wilayah Pucangsawit sendiri memang masih banyak tanah yang belum bersertipikat masih berstatus tanah negara, hal ini bisa dilihat dari data pemohon

⁵Hasil wawancara dengan Selvi Raung, SKM selaku Kepala Kelurahan Pucangsawit

yang mengajukan surat pelimpahan tanah garapan guna melengkapi persyaratan dalam pengajuan permohonan Hak Milik kepada Kantor Pertanahan Kota Surakarta 6 (enam) tahun terakhir yang tercatat di dalam buku agenda kelurahan Pucangsawit seperti yang tersaji pada tabel di bawah ini :

Persyaratan Pendaftaran pertama kali untuk Tanah Negara diatur dalam 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 yaitu: **Pasal 8** ayat (1) Hak Milik dapat diberikan kepada: Warga Negara Indonesia; dan Badan-badan Hukum yang ditetapkan oleh Pemerintah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu: Baik Pemerintah; dan Badan Keagamaan dan Badan Sosial yang ditunjuk oleh Pemerintah. Ayat (2) Pemberian Hak Milik untuk badan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, hanya dapat diberikan atas tanah-tanah tertentu yang benar-benar berkaitan langsung dengan tugas pokok dan fungsinya. **Pasal 9** ayat (1) Permohonan Hak Milik atas Tanah Negara diajukan secara tertulis; (2) Permohonan Hak Milik sebagaimana dimaksud pada ayat (1). **Pasal 10** Permohonan Hak Milik sebagai mana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) dilampiri dengan: mengenai pemohon, tanahnya dan surat pernyataan pemohon mengenai jumlah bidang, luas dan status tanah-tanah yang telah dimiliki oleh pemohon termasuk bidang tanah yang dimohon, sesuai contoh Lampiran 3.⁶

Selain syarat yang tercantum di Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan dalam prakteknya di Kantor Pertanahan Kota Surakarta harus menyertakan: Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) tanah yang di mohon oleh yang bersangkutan, hal ini yang sebenarnya banyak menimbulkan pertanyaan bagaimana bisa tanah yang masih berstatus Tanah Negara sudah memiliki Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) atas

⁶Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan Pasal 8,9,10

nama yang menguasai tanah negara yang baru akan dimohonkan tersebut, dan rekomendasi teknis dari instansi terkait sesuai dengan letak dan kondisi tanah.

Dari hasil wawancara penulis dengan Kasi Hubungan Hukum Pertanahan Kantor Pertanahan Kota Surakarta yaitu Bapak Agus Suprpta, SH.MKn:

"Dengan memiliki Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) bukan berarti orang yang menguasai/menempati tanah yang di atasnya merupakan pemilik tanah tersebut hal ini dikarenakan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) itu sendiri bukan merupakan alat bukti hak, yang bersangkutan bisa mendapatkan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) tersebut karena yang bersangkutan menguasai, menggunakan, memperoleh manfaat dari tanah itu, jadi wajar apabila pemerintah pusat/kabupaten/daerah menarik retribusi, serta siapapun yang menguasai, menggunakan, memperoleh manfaat tanah di Indonesia harus membayar pajak, dengan begitu yang menguasai atas tanah negara tersebut juga merasakan langsung dari manfaat membayar pajak yaitu pembangunan jalan, fasilitas umum, serta pembangunan-pembangunan yang lainnya selain itu fungsi lain Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) untuk dasar penghitungan pengajuan BPHTB (Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan) ke pemerintah Kota Surakarta"⁷

Di Kota Surakarta sendiri memang masih banyak tanah yang belum di daftarkan atau belum bersertifikat hal ini bisa dilihat dari data permohonan yang diajukan pada Kantor Pertanahan di bawah ini:⁸

Kedua, Prosedur pelaksanaan pemberian hak atas tanah negara di Sepadan Rel PT. KAI di Kantor Pertanahan Kota Surakarta. Dalam pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah pertama kali, dalam hal ini adalah Pemberian Hak Milik atas Tanah Negara di Sepadan Rel PT.KAI dari mulai penerimaan dokumen sampai terbitnya sertifikat itu sendiri meliputi beberapa kegiatan dan membutuhkan waktu sebagaimana yang diatur dalam peraturan yang berlaku. Dalam melaksanakan pendaftaran tanah pertama kali, termasuk dalam hal ini Pemberian Hak Milik atas Tanah Negara di Sepadan Rel PT.KAI terdapat aturan yang wajib dipenuhi oleh Kantor Pertanahan Kota/Kabupaten, yang disebut Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan

⁷Hasil Wawancara dengan Kasi Hubungan Hukum Pertanahan Kantor Pertanahan Kota Surakarta Bapak AGUS SUPRAPTA, SH, MKN Padatanggal 19 April 2018

⁸Sumber : Data di Kantor Pertanahan Kota Surakarta

tersebut diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan.

Bagan Alur Proses Pemberian Hak Milik/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai/Hak Pengelolaan (Penerbitan dan Pendaftaran SK Hak) Perkab Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan merupakan garis besar pelaksanaan pendaftaran tanah sebagaimana yang tersebut dalam Lampiran II Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan. baik untuk proses Pemberian Hak Milik/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai/Hak Pengelolaan (Penerbitan dan Pendaftaran SK Hak).

Adapun prosedur pemberian hak milik atas tanah negara menurut 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 antara lain. (1) Permohonan diajukan secara tertulis secara individu / bersama apabila diwakilkan dalam hal ini dapat memberikan surat kuasa kepada PPAT untuk mengurus permohonan ke Kantor Pertanahan Kota Surakarta; (2) Permohonan tersebut memuat meliputi keterangan mengenai identitas Pemohon yaitu apabila perorangan: nama, umur, kewarganegaraan tempat tinggal dan pekerjaannya serta keterangan mengenai istri/suami dan anaknya yang masih menjadi tanggungannya; dan Keterangan mengenai tanahnya yang meliputi: data fisik dan data yuridis data yuridis, data yuridis yaitu: surat girik, surat kapling, surat-surat bukti pelepasan hak / pelunasan tanah dan rumah, putusan pengadilan, akta PPAT, akta pelepasan hak dan surat-surat bukti perolehan tanah lainnya. Data fisik yaitu: luas tanah, letak, dan ukuran bangunannya. (3) Surat pernyataan pemohon bermaterai; (4) Surat rekomendasi dari PT. KAI DAOP Jogja; (5) Setelah berkas permohonan tersebut diterima, maka Kepala Kantor Pertanahan yaitu memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik, mencatat dalam formulir isian sesuai ketentuan; memberikan tanda terima berkas permohonan formulir isian yang ditentukan, memberitahukan kepada pemohon untuk membayar biaya yang diperlukan untuk menyelesaikan permohonan tersebut dengan rinciannya sesuai dengan ketentuan

peraturan perundangan yang berlaku; (6) Selanjutnya Kepala Kantor Pertanahan memerintahkan kepada Kepala Seksi Hak Atas Tanah atau petugas yang ditunjuk untuk memeriksa permohonan hak terhadap tanah yang sudah terdaftar dan tanah yang data yuridis dan data fisiknya telah cukup untuk mengambil keputusan yang dituangkan dalam Risalah Pemeriksaan Tanah; (7) Dalam hal keputusan pemberian hak milik telah dilimpahkan kepada kepala Kantor Pertanahan maka setelah mempertimbangkan pendapat dari Kepala Seksi Hubungan Hukum Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk atau Tim Penelitian Tanah atau Panitia Pemeriksa Tanah A, Kepala Kantor Pertanahan akan menerbitkan keputusan pemberian hak atas tanah yang dimohon atau keputusan penolakan yang disertai dengan alasan penolakannya, dengan mempertimbangkan rekomendasi dari PT.KAI DAOP Jogja; (8) Dalam hal keputusan pemberian hak tidak dilimpahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan, maka Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan menyampaikan berkas permohonan tersebut kepada Kepala Kantor Wilayah disertai dengan pertimbangannya. (9) Setelah menerima berkas permohonan yang disertai pendapat dan pertimbangan dari Kepala Kantor Pertanahan, Kepala Kantor Wilayah memerintahkan kepada Kepala Bidang Hak Atas Tanah untuk memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik, dan apabila belum lengkap segera meminta Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan untuk melengkapinya. Kemudian Kepala Kantor Wilayah menerbitkan Keputusan pemberian hak atas tanah yang dimohon atau penolakan yang disertai dengan alasan penolakannya; (10) Dalam hal keputusan pemberian hak tidak dilimpahkan kepada Kepala Kantor Wilayah, maka Kepala Kantor Wilayah menyampaikan berkas permohonan tersebut kepada Menteri disertai pendapat dan pertimbangannya; (11) Setelah menerima berkas permohonan yang disertai pertimbangan tersebut Menteri memerintahkan kepada pejabat yang ditunjuk untuk memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik atas tanah yang dimohon dengan memperhatikan pendapat dan pertimbangan Kepala Kantor Wilayah, kemudian Menteri menerbitkan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah yang dimohon atau penolakan yang disertai dengan alasan penolakannya; (12) Keputusan Pemberian Hak atau Keputusan Penolakan

disampaikan kepada pemohon melalui surat tercatat atau dengan cara lain yang menjamin sampainya keputusan tersebut kepada yang berhak.

Kewenangan Pemberian hak atas tanah dapat dilihat pada Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2013 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah tepatnya Pasal 3 huruf b yang berbunyi :

"Kepala Kantor Pertanahan memberi keputusan mengenai pemberian Hak Milik untuk orang perseorangan atas tanah non pertanian yang luasnya tidak lebih dari 3000 M2 (tiga ribu meter persegi)"⁹

Sedangkan Kewenangan pemberian hak atas tanah yang lebih dari 3000 M2 terdapat pada Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2013 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah tepatnya Pasal 7 huruf b yang berbunyi :

"Kepala Kantor wilayah Badan Pertanahan Nasional memberi keputusan mengenai Pemberian Hak Milik untuk orang perseorangan atas tanah non pertanian yang luasnya lebih dari 3000 M2 (tiga ribu meter persegi) dan tidak lebih dari 10.000 M2 (sepuluh ribu meter persegi)"¹⁰

Selanjutnya, guna mengetahui prosedur dan alur pendaftaran tanah pertama kali di Kantor Pertanahan Kota Surakarta secara lebih terperinci. Prosedur Pendaftaran Tanah Negeradi Sepadan Rel PT. KAI Menjadi Hak Milik di Kantor Pertanahan Kota Surakarta dimulai dari pemohon/ PPAT selaku kuasa dari pemohon menerima berkas lengkap setelah itu mengajukan permohonan pendaftaran kepada bagian Loker Kantor Pertanahan Kota Surakarta dengan membawa persyaratan-persyaratan yang diwajibkan. Setelah dari loket berkas permohonan pendaftaran dinyatakan lengkap dan kewajiban pembayaran telah dibayarkan oleh pemohon/PPAT selaku kuasa maka berkas permohonan akan diserahkan kepada Kepala Seksi Infrastruktur Pertanahan.

⁹Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2013 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah Pasal 3 huruf b

¹⁰Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2013 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah Pasal 7 huruf b

Sementara di Kasi Infrastruktur Pertanahan akan dilakukan pengumpulan dan pengelolaan data fisik atas tanah negaradi Sepadan Rel PT.KAI yang dimohon tersebut dengan memperhatikan pertimbangan tehnis dari PT.KAI daop Jogja, seperti pengecekan lokasi tanah pada peta Kantor Pertanahan Kota Surakarta, Pengukuran tanah yang dimohon sesuai petunjuk teksnis yang dikeluarka oleh PT.KAI untuk memperoleh data mengenai lokasi tanahnya, berapa luasnya, dimana batas-batasnya, ada tidaknya bangunan dan tanaman yang melekat diatasnya, serta tanah yang di mohon tersebut tidak tumpang tindih dengan PT.KAI yang artinya tanah yang dimohon memang benar benar di luar penguasaan PT.KAI daop Jogja. Untuk selanjutnya dibuatkan Surat Ukur.Pengumpulan dan pengelolaan data fisik atas tanah ini penting artinya bagi guna menjembatani adanya perbedaan data yang dimohon dengan keadaan fisik yang ada di lapangan. Setelah di lakukan prosedur tersebut kurang lebihnya satu sampai dua bulan baru bisa terbit gambar sket lokasi tanah negara yang dimohon sesuai dengan rekomendasi teknis dari PT.KAI daop Jogja, gambar sket merupakan syarat yang harus ada sebelum masuk ke tahap berikutnya.

Segera setelah pengumpulan dan pengelolaan data fisik serta data yuridis dinyatakan lengkap, maka proses berlanjut di sidang yang akan menghadirkan pemohon baik dengan didampingi oleh PPAT selaku kuasa ataupun tidak serta manghadirkan pemangku wilayah setempat dalam hal ini kepala kelurahan. Sidang tersebut sendiri akan dipimpin oleh Panitia A guna menemukan kesamaan antara data fisik dan dengan data yuridis dengan pengakuan pemohon yang berada di bawah sumpah. Panitia A adalah panitia yang bertugas melaksanakan pemeriksaan, penelitian dan pengkajian data fisik maupun data yuridis baik di lapangan maupun di kantor dalam rangka penyelesaian permohonan pemberian Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai atas tanah Negara, Hak Pengelolaan dan permohonan pengakuan hak atas tanah. Berdasarkan Pasal 6 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan (Perkaban) Nomor 7 Tahun 2007 tentang Panitia Pemeriksaan Tanah.

Panitia A dibentuk dan ditetapkan dengan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan. Penunjukan Kepala Kantor Pertanahan atas pejabat dan/atau staf yang

akan menjadi Panitia A didasarkan pada tugas pokok dan fungsi, keahlian, pengalaman dan/atau kemampuan dari yang bersangkutan. Dalam Pasal 3 Perkaban Nomor 7 Tahun 2007 dinyatakan bahwa Susunan keanggotaan Panitia A terdiri dari Ketua merangkap Anggota, Wakil Ketua merangkap Anggota, Anggota, dan Sekretaris bukan Anggota, kemudian Ketua Panitia A menunjuk sebanyak 3(tiga) orang anggota yang bertugas ke lapangan sedangkan anggota yang lainnya bertugas di kantor¹¹. Pada prakteknya di Kantor Pertanahan Kota Surakarta, Lurah setempat dilibatkan sebagai salah satu anggota panitia A, dimana Lurah tersebut dianggap yang paling mengetahui atas riwayat tanah tersebut. Segera setelah dilaksanakannya sidang Panitia A, maka Panitia A akan membuat suatu resume mengenai tanah yang dimohon tersebut. Adapun resume mengenai tanah tersebut dinamakan dengan risalah Panitia Pemeriksaan Tanah A.

Data fisik dan data yuridis yang telah dicantumkan dalam risalah Panitia Pemeriksaan Tanah A (Daftar Isian 201C/ DI201C) kemudian diserahkan kembali kepada Kasi Hubungan Hukum Pertanahan untuk dilakukan pengumuman data fisik dan data yuridis, dan pengesahannya. Pengumuman data fisik dan data yuridis dilakukan di Kantor Pertanahan Kota Surakarta dan Kantor Kelurahan sesuai dengan lokasi tanah negara yang telah dimohon. Setelah itu berkas diajukan kepada Kepala Kantor Pertanahan sebagai suatu rekomendasi diterbitkannya Surat Keputusan Pemberian hak atas tanah.

Setelah Keputusan Pemberian hak atas tanah ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan maka untuk lampiran Proses Validasi Bea Perolehan Hak Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Pemerintah Kota Surakarta. Setelah proses Validasi dilakukan berkas diserahkan kembali kepada KASI Hubungan Hukum Pertanahan untuk selanjutnya dibukukan dalam buku tanah yang ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan. Tahap terakhir adalah pengisian administrasi pendaftaran tanah yang dilakukan oleh KASI Hubungan Hukum Pertanahan serta penjahitan buku tanah dengan gambar situasi/surat ukur, dimana buku tanah dengan gambar situasi/surat ukur yang telah dijahit merupakan produk akhir dari adanya pendaftaran tanah pertama kali yaitu sertipikat hak atas tanah. Sertipikat

¹¹*Ibid*, Pasal 3

yang telah diserahkan ke Loker Pendaftaran kemudian akan diserahkan kepada pemohon ataupun kepada PPAT selaku kuasa urus tanah negara.

Ketiga, Jangka waktu pendaftaran Hak milik atas Tanah Negeradi Sepadan Rel PT. KAI di Kantor Pertanahan Kota Surakarta.Perihal jangka waktu pendaftaran dan biaya pendaftaran Hak Milik atas Tanah Negeradi Sepadan Rel PT.KAI di Kantor Pertanahan Kota Surakarta dasar pengaturannya sesuai dengan jangka waktu pendaftaran dan biaya pendaftaran hak milik atas tanah negara sesuai Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan Perkaban Nomor 1 Tahun 2000. Dalam Standar Pelayanan dan Pengaturan Tanah diatas disebutkan bahwa jangka waktu pendaftaran pertama kali untuk Tanah Negara Non Pertanian yang luasnya tidak lebih dari 2000m², adalah selama 38 hari. Namun pada prakteknya, proses pendaftaran pertama kali untuk Tanah Negara di kota Surakarta tidak bisa secara mutlak selesai pada waktu 38 hari sejak berkas permohonan masuk ke loket sampai terbitnya sertipikat. Sebagaimana penjelasan Kasi Hubungan Hukum Pertanahan Kantor Pertanahan Kota Surakarta Bapak Agus Suprpta, SH, MKN:

“Dalam jangka waktu pendaftaran pertama kali untuk Tanah Negara Kota Surakarta sebagaimana disebutkan dalam Perkaban 1 Tahun 2010 yaitu selama 38 hari, tidak bisa diartikan bahwa semua permohonan bisa selesai dalam 38 hari kerja, karena yang tertulis tersebut diatas setelah selesainya proses ukur yang berarti terbitnya sket gambar tanah yang dimohon dan biasanya terbitnya gambar sket sekitar 1-2 bulan setelah dilakukannya pengukuran di lapangan, hal ini disebabkan mengingat banyaknya berkas yang harus diperiksa dan hambatan-hambatan di proses pengukuran dan pemetaan, tidak sebandingnya jumlah pekerjaan pengukuran tanah di Surakarta dengan petugas ukur yang tersedia, dan setelah terbit baru bisa dilaksanakan sidang, hasil dari sidang tersebut berupa Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan yang biasanya terbit ± 2 minggu setelah sidang, Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan itulah nantinya yang akan dijadikan dasar untuk proses validasi BPHTB di Pemerintahan Kota Surakarta. Untuk lamanya proses validasi di pemerintah kota Surakarta ± 1 minggu setelah proses tersebut selesai barulah akan di daftarkan di Kantor Pertanahan yang lamanya tercantum dalam Perkaban 1 Tahun 2010 yaitu selama 38 haritersebut”¹²

¹²Hasil Wawancara dengan Kasi Hubungan Hukum Pertanahan Kantor Pertanahan Kota Surakarta Bapak AGUS SUPRAPTA, SH, MKN Padatanggal 19 april 2018

Sedangkan dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia sendiri memberi arti kata “standar” sebagai 1) ukuran tertentu yang digunakan sebagai patokan, dan 2) sesuatu yang dianggap tetap nilainya sehingga dapat dipakai sebagai ukuran nilai.¹³

Pelaksanaan Pemberian Hak Milik atas Tanah Negara di kota Surakarta memberi kewajiban kepada pemohon guna membayarkan sejumlah biaya yang harus dikeluarkan guna pendaftaran tanah pertama kali tersebut. Adapun dalam Lampiran II Perkab Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Tanah disebutkan bahwa biaya yang harus dikeluarkan dalam rangka Pendaftaran Tanah untuk Pertama kali dalam hal ini pemberian hak milik atas tanah negara untuk Perorangan adalah sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah tentang jenis dan tarif atas jenis penerimaan negara bukan pajak yang berlaku pada Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. Adapun Peraturan Pemerintah yang dimaksud di atas dan yang berlaku saat ini yaitu Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 13 Tahun 2010 tentang Jenis dan Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Badan Pertanahan Nasional.

4. PENUTUP

4.1 Kesimpulan

Pertama, Proses permohonan tanah tersebut dapat terjadi apabila: adanya kemauan dan inisiatif dari masyarakat untuk mengajukan permohonan sertipikat hak milik dan tanah yang di tempati tersebut adalah tanah negara yang benar-benar di luar penguasaan PT.KAI DAOP Jogja sesuai dengan rekomendasi teknis yang dikeluarkan PT.KAI DAOP Jogja.

Kedua, pertimbangan diberikan sertipikat tanah hak milik dari kantor pertanahan adalah pemohon sudah lama menempati daerah tersebut, pemohon mau di tata untuk menghindar lingkungan yang kumuh, menurut hasil pengukuran dari kantor pertanahan kota Surakarta tanah tersebut di luar garis sepadan rel PT.

¹³Kamus Besar Bahasa Indonesia, diakses di <http://kbbi.web.id> pada 20 April 2018 di Surakarta

KAI, pemohon taat pada peraturan dan sanggup menjalankan kewajiban, area tersebut layak dijadikan tempat hunian.

Ketiga, hambatan dan solusi dalam permohonan hak milik atas tanah negara di sepadan rel PT.KAI di Kelurahan Pucangsawit oleh Kantor Pertanahan Kota Surakarta adalah: banyaknya warga masyarakat di sepadan rel PT.KAI yang tidak mengetahui batas tanah yang dikuasai PT.KAI; kurangnya pengetahuan dan pemahaman warga masyarakat tentang hukum pertanahan khususnya didalam proses permohonan hak atas tanah di sepadan rel PT.KAI sehingga perlu adanya penerangan dan sosialisasi dari Kantor Pertanahan dan Instansi yang terkait; perlunya penyederhanaan tata cara dan birokrasi dalam permohonan rekomendasi pada kantor PT. KAI DAOP Jogja sehingga proses yang dilakukan dalam permohonan hak atas tanah di sepadan rel PT. KAI tidak terlalu lama; pentingnya peningkatan kualitas sumberdaya manusia dari instansi kantor pertanahan dengan diadakannya pelatihan dan pendidikan agar supaya dalam memberikan pelayanan kepada masyarakat lebih baik.

4.2 Saran

Pertama, perlu ditingkatkan sosialisasi aturan perundang-undangan agar warga sekitar rel PT.KAI tidak melakukan pelanggaran hukum dengan mendirikan atau menguasai tanah yang bukan miliknya terkait dengan Undang-undang No 51 PRP Tahun 1960 Tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin Yang Berhak Atau Kuasanya..

Kedua, untuk PT.KAI apabila ada tanah di sepadan rel PT.KAI sepanjang rel yang dikuasai atau di kelola oleh warga sekitar untuk segera dijelaskan status pengelolaannya.

Ketiga, perlu adanya kerjasama antara Kantor Pertanahan dengan PT.KAI dan instansi lainya yang terkait dengan masalah pertanahan.

DAFTAR PUSTAKA

Buku-buku

Arie, Sukanti Hutagalung & Markus Gunawan. 2009. *Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan*. Jakarta: Rajawali Pers.

Boedhi Harsono. 2003. *Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.

Budi Harsono. 2008. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Djambatan.

_____. 2008. *Undang-undang Pokok Agraria, Sejarah Penyusunan, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.

Julius, Sembiring. 2016. *Tanah Negara*. Jakarta: Kencana.

Urip, Santoso. 2012. *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*. Jakarta: Kencana.

Peraturan Perundang-Undangan

Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 38 Tahun 2016 tentang Organisasi Dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Dan Kantor Pertanahan

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2015 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang

Perka BPN RI Nomor 2 Tahun 2013 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran