

“PENERAPAN PASAL 2 AYAT 3 KEPUTUSAN MENTERI NEGARA AGRARIA/ KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL NOMOR 16 TAHUN 1997 TERHADAP PENURUNAN STATUS KEPEMILIKAN TANAH HAK MILIK UNTUK DIUBAH MENJADI TANAH HAK GUNA BANGUNAN MELALUI PROSES LELANG (Studi di Kantor Pertanahan Kabupaten Blitar)”

David Novan Setyawan

1,2,3) staf pengajar Hukum, Prodi Ilmu Hukum Universitas Islam Kadiri Kediri
*korespodensi: dnsetyawan33@gmail.com

ABSTRAK

Berdasarkan hasil penelitian, maka Penyelesaiannya adalah sebagai berikut: yang Pertama, Penerapan Terhadap Penurunan Hak Milik Untuk Diubah Menjadi Guna Bangunan Melalui Dengan Didasarkan Pada Pasal 2 Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Tahun 1997, yakni: didalam pelaksanaannya, dikarenakan pada saat status kepemilikan hak atas tanah yang dalam hal ini hak milik, kemudian diubah menjadi hak guna bangunan oleh perseorangan kepada suatu badan-badan yang dalam hal ini badan hukum itu membutuhkan biaya-biaya yang tidak sedikit, dan dengan waktu yang tidak sebentar, maka itu dapat menciptakan suatu masalah atau kendala baru yang harus segera dapat diberikan solusinya.

Kedua, yakni: Kendala dalam Terhadap Status Kepemilikan Tanah Hak Milik Menjadi Tanah Hak Melalui Proses Lelang Dengan Didasarkan Pada Keputusan Menteri / Kepala Badan Pertanahan Nasional, adalah sebagai berikut: Kurangnya transparansi dalam dan informasi penguasaan dan pemilikan tanah; Pensertifikatan tanah tidak dapat berjalan dengan cepat; Terbatasnya tenaga berkeahlian; Tuntutan ketelitian teknis yuridis dokumen yang menjadi dasar hak atas tanah memang mesti relatif akurat; Kurang lengkapnya Standar sampai saat ini; Hingga saat ini belum ada kesatuan definisi tanah adat dan tanah negara.

Kata kunci : status kepemilikan, hak atas tanah, hak milik menjadi hak guna bangunan

PENDAHULUAN

Setiap manusia dapat mempunyai atau memberikan tanahnya kepada manusia lainnya. Hal itu dapat terjadi karena menurut Undang-Undang Pokok Agraria didalamnya dipaparkan bahwa dalam tanah itu terdapat suatu hak. Adapun hak-hak yang dimaksud adalah hak atas tanah. Jadi ketika tanah itu akan

dialihkan, maka harus melewati prosedur pengalihan hak yang telah ada itu.

Hak atas tanah adalah hak yang didalamnya terdapat suatu wewenang yang diberikan kepada seseorang yang dianggap mempunyai kepentingan akan tanah itu.

Kemudian dari pada itu, persoalan hukum yang berkaitan

dengan hak atas tanah ini mulai muncul. Adapun persoalan itu dapat terjadi salah satunya karena ada hubungannya dengan salah satu pasal yang ada dalam UUPA, yakni pasal 4 ayat (1) dan (2), yang mana bunyi dari pasal-pasal itu dapat dipaparkan sebagai berikut “*dengan didasarkan pada hak menguasai yang ada dalam suatu negara, yang dalam hal ini Indonesia, telah tentukan dalam hal pemberiannya, artinya pemberian itu dapat dilakukan secara bersama sama dengan orang lain, yang mana pada hak atas tanah itu nantinya akan memberikan suatu kewenangan yang tidak hanya untuk negara saja, namun juga untuk pihak-pihak yang ada hubungan dengan hak atas tanahnya itu*”.

Hak milik merupakan salah satu bagian dari hak tanah yang mempunyai perbedaan dengan hak-hak atas tanah lainnya, salah satunya adalah Hak Guna Bangunan. Adapun yang menjadi perbedaan antara hak milik dengan hak guna bangunan dipaparkan didalam pasal yang ada pada UUPA yakni pada Pasal 35 ayat (1) dan (2), yang mana isinya adalah sebagai berikut :

- 1) *Hak guna bangunan yakni hak didalam pendirian suatu bangunan.*
- 2) *Atas kehendak yang diinginkan oleh yang mempunyai atau yang memiliki hak dan dengan mengingat apa yang diperlukan serta keadaan waktu itu di dalam ayat (1) dapat dilakukan perpanjangan jangkawaktu kurang lebih 20 Tahun.*

Menurut UUPA No.5 tahun 1960 yang ada di pasal 35 ayat 1, didalamnya dipaparkan bahwa yang diartikan sebagai hak guna bangunan

itu merupakan hak yang kegunaannya untuk pendirian, dan untuk mempunyai bangunan yang letaknya ada diatas tanah, yang mana tanah itu adalah tanah yang bukan miliknya sendiri, melainkan milik orang lain, yang mempunyai batas waktu kurang lebih 30 tahun, dan yang dapat diperpanjang menjadi 20 tahun. Adapun tujuannya dari perpanjangan itu adalah agar dapat dilakukan pengalihan atau penjualan kepada pihak lainnya, dan dapat dibebani kemudian dengan suatu hak yang dalam hal ini hak tanggungan.

Hak atas tanah itu dapat diperdagangkan atau diperjualbelikan atau dijadikan hak-hak milik pihak-pihak lainnya. Apabila tanah itu dijadikan sebagai suatu alat yang dalam hal ini jaminan untuk pelunasan utang, maka dari pihak peminjam uang yang dalam hal ini nasabah atau debitur yang ada pada salah satu Lembaga keuangan itu harus dapat membayar utang-utang yang dimilikinya sesuai dengan jatuh tempo pembayaran yang telah disepakati bersama. Namun, jika dari nasabah atau debitur tidak dapat membayar utang tepat pada waktunya, maka alat atau jaminan itu nanti akan dilakukan pelelangan yang terjadi antara kreditur atau pihak dari Lembaga keuangan dengan nasabah atau debiturnya.

Sementara itu, jika pada saat pelelangan terhadap jaminan yang dimiliki oleh nasabah atau debitur yang ada dalam Lembaga keuangan itu berakhir atau dimenangkan oleh pihak perseorangan, maka berkaitan dengan status kepemilikan hak atas tanah yang dalam hal ini hak milik itu tidak perlu dilakukan perubahan.

Namun jika pada saat pelelangan terhadap jaminan itu dimenangkan oleh suatu badan-badan yang dalam hal ini badan hukum, maka status kepemilikan hak atas tanah itu harus segera dilakukan perubahan dari hak milik menjadi hak guna bangunan. Hal ini didasarkan pada surat keputusan, yakni Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 1997 yang terdapat pada pasal 2 ayat 3, yang mana didalamnya dilampirkan isi sebagai berikut “Dalam hal suatu hak atas tanah yang dalam hal ini Hak Milik yang dimohonkan beberapa perubahan terhadap hak-haknya oleh suatu badan, yang dalam hal ini badan hukum yang memperoleh hak-haknya itu melalui proses lelang, maka hak-hak tersebut harus segera dialihkan kemudian didaftarkan dari hak milik menjadi hak guna bangunan”

Didalam pelaksanaannya, dikarenakan pada saat status kepemilikan hak atas tanah yang dalam hal ini hak milik, kemudian diubah menjadi hak guna bangunan oleh perseorangan kepada suatu badan-badan yang dalam hal ini badan hukum itu membutuhkan biaya-biaya yang tidak sedikit, dan dengan waktu yang tidak sebentar, maka itu dapat menciptakan suatu masalah atau kendala baru yang harus segera dapat diberikan solusinya.

METODE PENELITIAN

Dalam penemuan dan pengembangan suatu penelitian diperlukan suatu pengetahuan-pengetahuan agar diperoleh suatu kejelasan-kejelasan. Hal ini diperlukan karena dari kejelasan itu dapat timbul suatu kemudahan didalam mengerjakan suatu penelitian-penelitian. Adapun metode-metode yang digunakan untuk melakukan penelitian yang berjudul “**penerapan pasal 2 ayat 3 keputusan menteri negara agraria/ kepala badan pertanahan nasional nomor 16 tahun 1997 terhadap penurunan status kepemilikan tanah hak milik untuk diubah menjadi tanah hak guna bangunan melalui proses lelang (studi di kantor pertanahan kabupaten blitar)**” diantaranya adalah sebagai berikut:

1) Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan ini, adalah jenis penelitian Empiris (*emprical*) ini berarti bahwa pendapat atau keyakinan subjektif dengan menghadapkannya pada realitas objektif atau melakukan telah uji empiris. yang diteliti adalah masalah yang bersifat empiris. digunakan sebagai alah sehingga penelitian empiris telah untuk penelitian. **Penelitian hukum empiris** adalah penelitian hukum yang melihat yang nyata atau dapat bagaimana kerjanya hukum.

2) Pendekatan Penelitian

Metode pendekatan pada melalui **pendekatan yuridis empiris**, yaitu yang dipergunakan untuk objek penelitian dengan meneliti data terhadap data primer dilapangan um yang pada kenyataannya oleh manusia yang

keberadaan hukum dilepaskan dari keadaan sosial masyarakat serta perilaku masyarakat yang terkait.

Permasalahan dengan aspek hukum ketentuan peraturan-peraturan yang berlaku atas tanah. Meneliti atau menelaahnya pelaksanaannya, sehingga dapat mengimplemantasikan pada penelitian yang berkaitan dengan penerapan pasal 2 ayat 3 keputusan menteri negara agraria/ kepala badan pertanahan nasional nomor 16 tahun 1997 terhadap penurunan status kepemilikan tanah hak milik untuk diubah menjadi tanah hak guna bangunan melalui proses lelang (studi di kantor pertanahan kabupaten blitar)

3) Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian diperlukan bagi penelitian hukum terutama bagi penelitian, dan lokasi penelitian harus disesuaikan dengan judul yang berkaitan dengan penerapan pasal 2 ayat 3 keputusan menteri negara agraria/ kepala badan pertanahan nasional nomor 16 tahun 1997 terhadap penurunan status kepemilikan tanah hak milik untuk diubah menjadi tanah hak guna bangunan melalui proses lelang (studi di kantor pertanahan kabupaten blitar), maka dari itu lokasinya dilakukan di **Pertanahan Kabupaten Blitar**.

4) Sumber Data

a) Data Primer

Data primer yaitu sumber data yang diperoleh secara langsung dari sumber kelompok maupun hasil observasi dari suatu obyek, kejadian atau hasil pengujian. Dengan kata lain peneliti pengumpulan data dengan cara menjawab pertanyaan riset (metode survei) benda.

Kelebihan dari data primer adalah lebih kebenaran berdasarkan dengan dilihat dan oleh peneliti sehingga unsur-unsur sumber yang fenomenal dapat dihindari.

Kekurangan adalah membutuhkan relatif lama serta biaya yang dikeluarkan besar.

b) Data Sekunder

Data sekunder yaitu sumber yang diperoleh melalui media perantara atau secara yang berupa buku, catatan, bukti yang telah ada, dipublikasikan maupun yang tidak dipublikasikan secara umum., peneliti membutuhkan pengumpulan data ke perpustakaan, pusat kajian, pusat arsip atau memaca dengan penelitiannya.

Kelebihan dari data sekunder adalah waktu dan biaya yang dibutuhkan untuk mengklasifikasi permasalahan dan mengevaluasi data dengan pengumpulan data primer.

Kekurangan adalah jika sumber, kadaluwarsa atau sudah tidak relevan dapat hasil penelitian.

c) Data Tersier

Data tersier, merupakan bahan hukum yang dapat menjelaskan baik bahan hukum bahan hukum sekunder, yang berupa kamus.

5) Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yaitu dengan mempelajari serta menganalisa data yang berkaitan dan peraturan perundang-undangan, menelaah pelaksanaannya dan kemudian mengambil kesimpulan data dalam penelitian yang berjudul penerapan pasal 2 ayat 3 keputusan menteri negara agraria/ kepala badan pertanahan nasional nomor 16 tahun 1997 terhadap penurunan status

kepemilikan tanah hak milik untuk diubah menjadi tanah hak guna bangunan melalui proses lelang (studi di kantor pertanahan kabupaten blitar) ini dilakukan dengan cara penelitian lapangan (*field research*) menghimpun data primer dengan kepada narasumber, dengan pertanyaan sebagai wawancara.

6) Analisis Data

Analisa data adalah cara untuk mencari dan menata secara sistematis catatan hasil penelitian. peneliti yang berjudul penerapan pasal 2 ayat 3 keputusan menteri negara agraria/ kepala badan pertanahan nasional nomor 16 tahun 1997 terhadap penurunan status kepemilikan tanah hak milik untuk diubah menjadi tanah hak guna bangunan melalui proses lelang (studi di kantor pertanahan kabupaten blitar) ini menggunakan penelitian yang termasuk dalam jenis **penelitian kualitatif**. Tujuan dari penelitian ini adalah mengungkap fakta, keadaan, fenomena, variabel dan saat penelitian.

Penelitian yang sedang terjadi, sikap serta pandangan yang terjadi di dalam masyarakat, perbedaan antar fakta, pengaruh suatu kondisi,. komparatif, sebuah studi korelasional satu unsur pengumpulan data, , menginterpretasi sebuah kesimpulan data

HASIL DAN PEMBAHASAN

1) Proses Peralihan Hak Atas Tanah

Proses Peralihan Hak Atas Tanah Pembuatan akta PPAT harus

dihadiri oleh pihak-pihak yang orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan akta notaris, sedangkan surat kuasa bagi pembeli boleh dengan akta dibawah dalam pembuatan akta jual beli ini adalah fotokopi kartu tanda penduduk (KTP), fotokopi kartu keluarga, surat nikah, surat pemberitahuan bumi dan bangunan.

Dokumen yang diserahkan pembeli kepada PPAT dalam pembuatan penduduk (KTP), fotokopi kartu keluarga, surat nikah.

Pembuatan oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi yang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku memenuhi syarat untuk bertindak, yang memberi mengenai kehadiran para pihak atau kuasanya, keberadaan, dan telah perbuatan hukum tersebut yang bersangkutan.

Pejabat akta jual beli kepada para pihak yang bersangkutan (penjual dan pembeli) isi dan maksud pembuatan akta, pemindahan haknya.

Akta PPAT lembar asli, satu lembar disimpan di kantor PPAT dan satu lembar Kepala setempat untuk keperluan pendaftaran, sedangkan kepada bersangkutan (penjual dan pembeli) diberi.

Pendaftaran Peralihan menyampaikan akta PPAT dan dokumendokumen lain yang pendaftaran peralihan hak atas tanah yang bersangkutan kepada kantor setempat, selambat-lambatnya kerja sejak ditandatangani akta yang.

Dokumen-dokumen yang dalam rangka pendaftaran pemindahan hak atas tanah atau hak

milik atas pertanahan kabupaten/kota setempat adalah:

- a) Surat peralihan hak yang ditandatangani hak (pembeli) atau kuasanya;
- b) Surat kuasa tertulis dari apabila yang mengajukan permohonan pemindahan hak (pembeli);
- c) Akta jual yang pada akta masih menjabat dan yang meliputi letak tanah yang;
- d) Bukti identitas hak (penjual);
- e) Bukti identitas pihak hak (pembeli);
- f) Sertifikat hak atas dialihkan (dijualbelikan);

Penyerahan Sertifikat Sertifikat nama pemegangnya dari pemegang hak yang lama hak yang baru sebagai pembeli oleh kepala kantor pertanahan kabupaten/kota pembeli atau kuasanya. Menurut Undang-Undang Pokok Agraria, dilakukan terutama dalam hubungannya dengan pihak ketiga yang beritikad baik.

Administrasi 19 Undang-Undang Pokok Agraria mengatur mengenai pendaftaran tanah. pendaftaran tanah itu dikeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 bukti haknya. Tanda bukti hak itu disebut sertifikat hak tanah buku tanah dan surat ukur yang dijilid menjadi satu dalam.

Sertifikat yang tercantum di dalamnya mempunyai kekuatan hukum dan harus pembuktian yang lain yang membuktikan sebaliknya. Hal ini sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah yang menyebutkan bahwa merupakan surat yang berlaku sebagai kuat, dalam arti bahwa dibuktikan sebaliknya, dan data yuridis di

dalamnya harus diterima yang benar, sepanjang bersangkutan

2) Penerapan pasal 2 ayat 3 keputusan menteri negara agraria/ kepala badan pertanahan nasional nomor 16 tahun 1997 terhadap penurunan status kepemilikan tanah hak milik untuk diubah menjadi tanah hak guna bangunan melalui proses lelang (studi di kantor pertanahan kabupaten blitar)

Didalam pasal 2 ayat 3 keputusan menteri negara agraria/ kepala badan pertanahan nasional nomor 16 tahun 1997 dikatakan bahwa:

“Dalam hal Hak Milik yang dimohon perubahan haknya dimenangkan oleh badan hukum melalui pelelangan umum, maka permohonan pendaftaran perubahan Hak Milik tersebut diajukan oleh badan hukum yang bersangkutan bersamaan dengan permohonan pendaftaran peralihan haknya dan kedua permohonan tersebut diselesaikan sekaligus dengan mendaftarkan perubahan hak tersebut terlebih dahulu dan kemudian mendaftarkan peralihan haknya, dengan ketentuan bahwa untuk Hak Milik yang belum terdaftar ketentuan pada ayat (2) juga dilaksanakan”

Permohonan kepemilikan tanah hak milik menjadi tanah hak guna bangunan dimaksud dalam Kantor Pertanahan setempat dengan disertai:

- a) Surat Permohonan perubahan hak;
- b) Surat permohonan bukan yang bersangkutan;

- c) Sertifikat guna Bangunan yang dimohon perubahan haknya, atau bukti pemilikan tanah yang Milik yang belum;
- d) Kutipan dikeluarkan oleh pejabat lelang bersangkutan dimenangkan oleh umum;
- e) Surat Hak Tanggungan, apabila dibebani Hak Tanggungan;

Dalam hal Hak Milik perubahan haknya belum, maka permohonan pendaftaran bersamaan dengan permohonan tersebut dan penyelesaian pendaftaran dilaksanakan sesudah Hak Milik itu ketentuan yang berlaku.

Sedangkan hukum melalui pelelangan umum, maka permohonan pendaftaran perubahan Hak Milik tersebut diajukan oleh badan hukum yang bersangkutan bersamaan dengan sekaligus dengan mendaftarkan perubahan hak tersebut terlebih dahulu dan kemudian haknya.

Didalam pelaksanaannya, terdapat beberapa permasalahan didalam penerapan ketentuan yang ada dalam keputusan Menteri. Adapun beberapa permasalahan itu, yang **Pertama** yakni ketika ingin melakukan pendaftaran terhadap hak milik yang akan dilakukan perubahan haknya itu dilakukan oleh badan hukum dari Lembaga financia itu sendiri, bukan dari badan hukum yang dimaksudkan oleh ketentuan keputusan Menteri, yang dalam hal ini badan hukum dari pemenang lelang.

Kedua, yakni setelah badan hukum itu melakukan pendaftaran terhadap perubahan hak milik yang akan dilakukan perubahan haknya itu tidak dilanjutkan ke tahap

selanjutnya, yakni pendaftaran lagi berkaitan dengan peralihan haknya.

Adapun beberapa hal tersebut dapat terjadi karena dari pihak bpn kurang melakukan beberapa komunikasi terhadap beberapa pihak yang dimaksudkan, sehingga beberapa pihak yang dimaksudkan tidak mengerti berkaitan dengan beberapa tahapan-tahapan atau ketentuan-ketentuan yang harus dijalankan olehnya.

3) Kendala Kantor Pertanahan Kab.Blitar dalam menurunkan Status Kepemilikan Tanah Hak Milik Menjadi Tanah Hak Guna melalui Proses Lelang

Kurangnya transparansi dalam dan informasi penguasaan dan pemilikan tanah, serta kurang. Hal ini menyebabkan terkonsentrasinya penguasaan dan pemilikan tanah, hanya pada sebagian kecil masyarakat. Di sisi lain, pensertifikatan tanah melampaui sisi penawaran, meskipun proyek-proyek administrasi pertanahan targetnya.

Persoalan lain yang juga tanah. Pensertifikatan tanah bisa berjalan cepat, tergantung pada siapa yang. Dalam praktik, sertifikat tanah dapat dengan cepat keluar jika yang berkepentingan menyediakan biaya yang jumlahnya jauh nya menggunakan memo dari orang kuat. Fenomena pensertifikatan tanah yang berbau KKN seperti ini bukan hanya terjadi di kantor Pertanahan,. Masalah ini tidak menyangkut materi hukum, tetapi menyangkut soal *clean goverment*. Yang menjadi korban pada umumnya orang kecil yang secara melainkan tuan yang harus dijamu dan dilayani.

Beberapa faktor yang menjadi kendala proses pensertifikatan tanah, yang sepenuhnya belum dapat diatasi, antara lain sebagai berikut.

- a) Terbatasnya tenaga berkeahlian pengukuran dan pemetaan pada lingkungan. Meskipun untuk pekerjaan pengukuran dan pemetaan pada pensertifikatan massal bisa melibatkan jasa kontraktor/konsultan kadastral sebagai tenaga swasta yang berkeahlian dan profesional pada pekerjaan pengukuran dan penggambaran yang bukan massal, proses pensertifikatan tanahnya tetap menggunakan tidak layak ekonomi jika menggunakan surveyor berlisensi (surveyor kadastral). Sementara permintaan sporadik yang memang lebih fleksibel waktu permohonannya dan rutin sifatnya.
- b) Terbatasnya daya beli pemerintah, dalam hal ini Badan Pertanahan Pertanahan terhadap yang berteknologi mutakhir, yang tentunya berkemampuan dan *system*, alat-alat fotogrametri (*Aerial Surveying Instruments*), , alat pengolah citra satelit, dan perangkat pengadaan foto udara skala kecil.
- c) Tuntutan ketelitian teknis yuridis dokumen yang menjadi dasar hak atas tanah memang mesti relatif akurat, sebab ini menyangkut pelayanan sertifikat. Asas aman dan mutakhir dalam pelaksanaan juga harus diperhatikan secara seksama, terjangkau, dan terbuka.
- d) Rendahnya rasio kegoisan dan hukum terhadap volume pekerjaan pendaftaran tanah dengan kemampuan rekrutmen pegawai dalam manajemen. Tugas teknis pokok Kantor Pertanahan dalam hal fungsi pengukuran dan kali seperti yang telah dikenal dengan cara sporadik dan sistematis. pemeliharaan hak, pemecahan bidang tanah, pengadaan titik dasar teknik, dan pemeliharaan daftar nama, daftar tanah, daftar buku tanah,.
- e) Meningkatkan ketergantungan pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis dan proyek adjudikasi, yang padahal keberadaan proyek ini tergantung kepada lancar murni dalam proporsi 10% sebagai dana pendamping.
- f) Meningkatnya objek *landreform* (terutama tanah negara) berarti meningkatnya permintaan sertifikat yang pada gilirannya segera meningkatnya volume atau proyek.
- g) Meningkatnya kewenangan kepala kantor pertanahan dalam hal pemberian dan terhadap meningkatnya beban kerja kantor-kantor pertanahan.
- h) Meningkatnya volume menjadi Hak Milik, setelah adanya diregulasi dalam kebijakan tersebut yang semakin meringankan pemohon bisa diperkirakan 8 tentang pemberian Hak Milik atas tanah untuk.
- i) Kurang lengkapnya Standar sampai saat ini, yaitu manual pengukuran, sementara SP yang sudah ada, yaitu SP Peta Dasar Pendaftaran dan SP gambar ukur dan, yang nantinya akan dituangkan dalam.
- j) Sering munculnya berbagai bidang-bidang tanah terdaftar dalam peta pendaftaran. Selain itu, pertanahan tidak menggunakan peta pendaftaran dengan
- k) Kurang tersediannya yang merupakan salah satu sarana penting dalam melaksanakan yang menyebabkan tanah terdaftar tidak bisa dipetakan. Saat ini luas tanah

Badan Pertanahan Nasional baru mencapai kurang dari 10%, kepentingan PBB sudah terpetakan sekitar 30% dari.

- l) Kecilnya jumlah yang terdaftar. Hingga saat ini bidang tanah yang sudah terdaftar baru mencapai dari seluruh
- m) Banyaknya peraturan pertanahan lain yang bersifat komponen (unit kerja) pelaksanaan pendaftaran tanah. Masing-masing komponen menyusun peraturan, tidak terintegrasi, sehingga pelayanan menjadi lambat.
- n) Hingga saat ini belum ada kesatuan definisi tanah adat dan tanah negara. Perbedaan menimbulkan masalah.

Mengingat begitu banyak kendala didalam penerbitan sertifikat hak atas tanah Nasional harus melakukan pembenahan secara menyeluruh dan tersistem untuk sertifikat tanah. Rendahnya sertifikasi ini, dari peran Badan Pertanahan Nasional otoritas dibidang.

Rendahnya sertifikasi tanah telah menjadi perhatian serius dari Bank Dunia dan, karena minimnya pendataan tanah, sehingga sulit bagi Bank Dunia untuk bidang, karena tanah sebagian besar tidak terdaftar.

Untuk menanggulangi persoalan tersebut, maka kebijakan pendaftaran tanah harus dilakukan secara terencana, berkesinambungan dan komperhensif:

- a) Mengembangkan sistem pendaftaran tanah yang efektif dan efisien sebagai upaya kepastian hak dan perlindungan hukum bagi pemegang hak.
- b) Mewajibkan pendaftaran atas tanah.

- c) Penataan infrastruktur pendaftaran tanah dalam rangka pelayanan kepada masyarakat.
- d) pengukuran dan pemetaan yang selama ini diharapkan.

Dengan demikian, apabila kebijakan dapat diterapkan, akan menghasilkan jaminan kepastian hak atas tanah. Selain itu, kebijakan tersebut akan memberikan pengakuan dan perlindungan semua hak milik atas tanah yang dimilikinya, baik yang sudah maupun belum terdaftar. Dengan adanya yang menjadi kendala adalah perubahan hak atau penurunan hak tidak dapat dikabulkan Wilayah pemerintah daerah, sedangkan dipihak lain tanah sudah diperoleh/dibeli terlebih dahulu.¹

Permasalahan pertanahan yang muncul di Kabupaten Blitar kompleksitas pengelolaan serta kepemilikan tanah yang semakin kompetitif dengan indikasi harus tanah yang tidak sesuai dengan arah dalam Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW).

Memperhatikan soal di pertanahan harus diselenggarakan secara terkoordinasi, terintegrasi dan terstandarisasi baik secara vertikal dengan progam pembangunan daerah. *akuntabel* dan *reponsif* guna dapat menjamin terciptanya kepastian hukum hak atas tanah, keterjangkauan pelayanan pertanahan secara merata, dan berkelanjutan, serasi dan seimbang positif.

¹ Wawancara dengan Harjanto selaku Kepala Subbagian Tata Usaha, di Kantor Pertanahan Kabupaten Blitar, 06 Mei 2020.

KESIMPULAN

- 1) Penerapan pasal 2 ayat 3 keputusan menteri negara agraria/ kepala badan pertanahan nasional nomor 16 tahun 1997 terhadap penurunan status kepemilikan tanah hak milik untuk diubah menjadi tanah hak guna bangunan melalui proses lelang (studi di kantor pertanahan kabupaten blitar)

Didalam pelaksanaannya, terdapat beberapa permasalahan didalam penerapan ketentuan yang ada dalam keputusan Menteri. Adapun beberapa permasalahan itu, yang **Pertama** yakni ketika ingin melakukan pendaftaran terhadap hak milik yang akan dilakukan perubahan haknya itu dilakukan oleh badan hukum dari Lembaga finance nya itu sendiri, bukan dari badan hukum yang dimaksudkan oleh ketentuan keputusan Menteri, yang dalam hal ini badan hukum dari pemenang lelang.

Kedua, yakni setelah badan hukum itu melakukan pendaftaran terhadap perubahan hak milik yang akan dilakukan perubahan haknya itu tidak dilanjutkan ke tahap selanjutnya, yakni pendaftaran lagi berkaitan dengan peralihan haknya.

- 2) Kendala dalam Terhadap Status Kepemilikan Tanah Hak Milik Menjadi Tanah Hak Melalui Proses Lelang Dengan Didasarkan Pada Keputusan Menteri / Kepala Badan Pertanahan Nasional
 - a) Kurangnya transparasi dalam dan informasi penguasaan dan pemilikan tanah;
 - b) Pensertifikatan tanah tidak dapat berjalan dengan cepat;
 - c) Terbatasnya tenaga berkeahlian;

- d) Tuntutan ketelitian teknis yuridis dokumen yang menjadi dasar hak atas tanah memang mesti relatif akurat;
- e) Kurang lengkapnya Standar sampai saat ini;
- f) Hingga saat ini belum ada kesatuan definisi tanah adat dan tanah negara.

DAFTAR BACAAN

1) Literature

Arba, H.M. 2016. Hukum Agraria Indonesia. Jakarta Timur: Sinar Grafika

Abdurrahman, Soejono. 2005, Prosedur Pendaftaran Tanah Hak Milik, Hak Sewa Bangunan, Hak Guna Bangunan, JakartaL Rineka Cipta

Chomsah, Ali Achmad, 2002. *Hukum Pertanahan (Pemberi Hak Atas Tanah Negara)* Cerakan I, Yogyakarta, Prestasi Pustaka.

Erwiningsih, Winahyu, 2009, *Hak Menguasai Negara Atas Tanah*, Cetakan I, Yogyakarta, Total Media.

Harsono, Budi. 2005, Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya, Jakarta: Djambatan

- 71 Herman, Hermit, 2009, Cara Memperoleh Sertifikat Tanah, Mandar Maju, Bandung

Irawan Soerodjo, 2014, Hak Pengelolaan Atas Tanah (HPL), Laksbang Mediatama

Muljadi, Kartini, dan Gunawan Widjaja. 2008. Hak-hak Atas Tanah. Jakarta: Kencana

Santoso, Urip, 2006, *Hukum Agraria dan Hak-hak atas Tanah*. Kencana Santoso

Santoso, Urip. 2015. Perolehan Hak Atas Tanah. Jakarta: Prenadamedia Group

Sleman Setiawan, Boenie, 2001. *Konsep Pembaharuan Hukum Agraria*, Cetakan I Yogyakarta, Hapera Pustaka Utama.

Soemardjono, Maria, 2008, *Mediasi Sengeketa Tanah*. Cetakan II, Kompas Media Nusantara.

Soemitro, Ronny Hanitjo. 2001, Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri, Ghalia Indonesia, Jakarta

Soeradja, Irawan, 2003. *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Catatan I Surabaya, Arloka.

Suhariningsih, 2009, *Tanah Terlantar*, Cetakan I Jakarta, Prestasi Pustaka.

Sutedi, Adrian. 2006, Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya, Jakarta: Sinar Grafika

Urip, 2010. *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Jakarta: Kencana.

Widjaja, Gunawan dan Ahmad Yani. 2007. Jaminan Fidusia. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.

2) Peraturan Perundang-Undangan

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksana PP 24/1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 1997

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Undang-Undang Pokok Agraria,