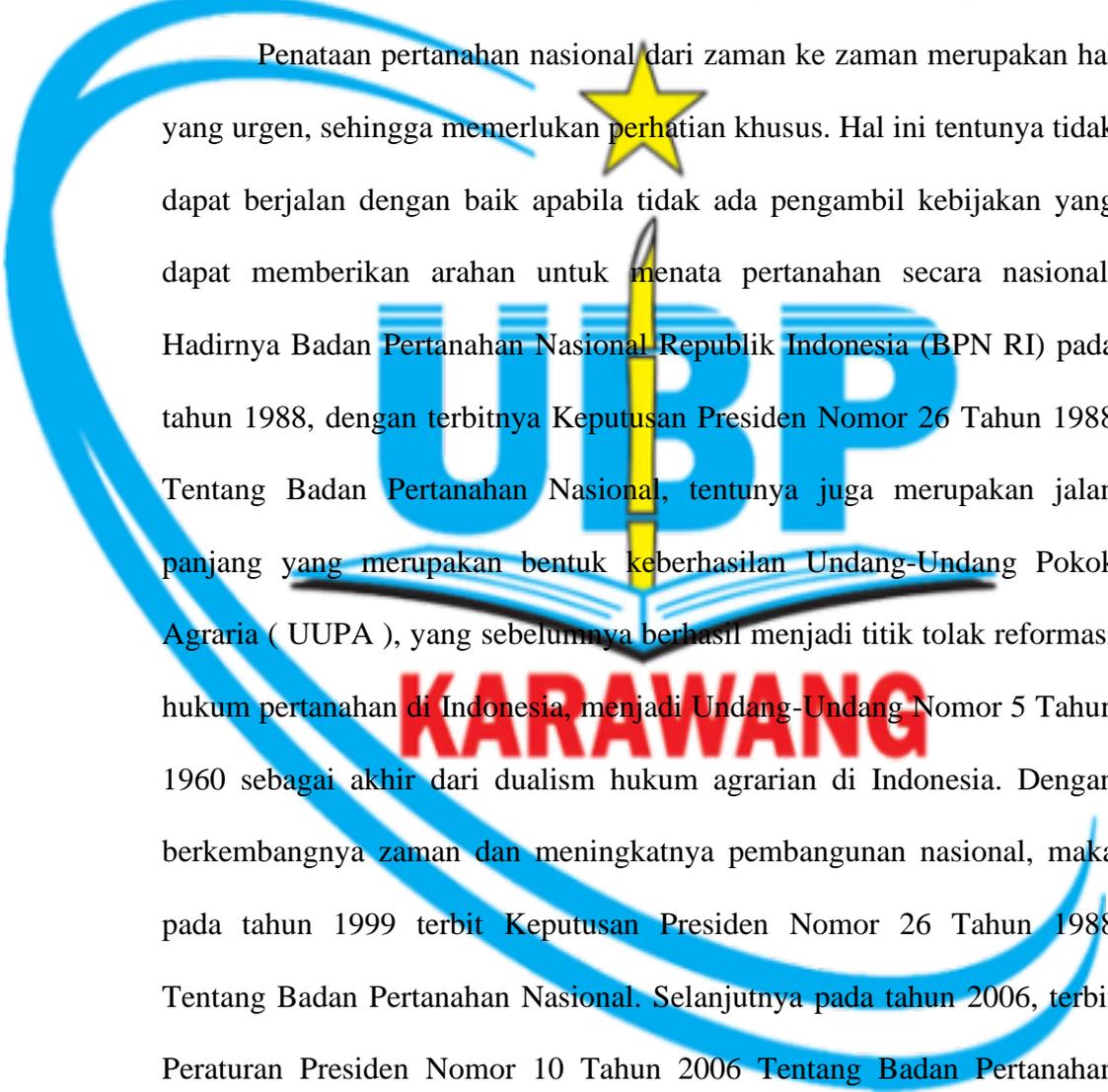


BAB III

OBJEK PENELITIAN

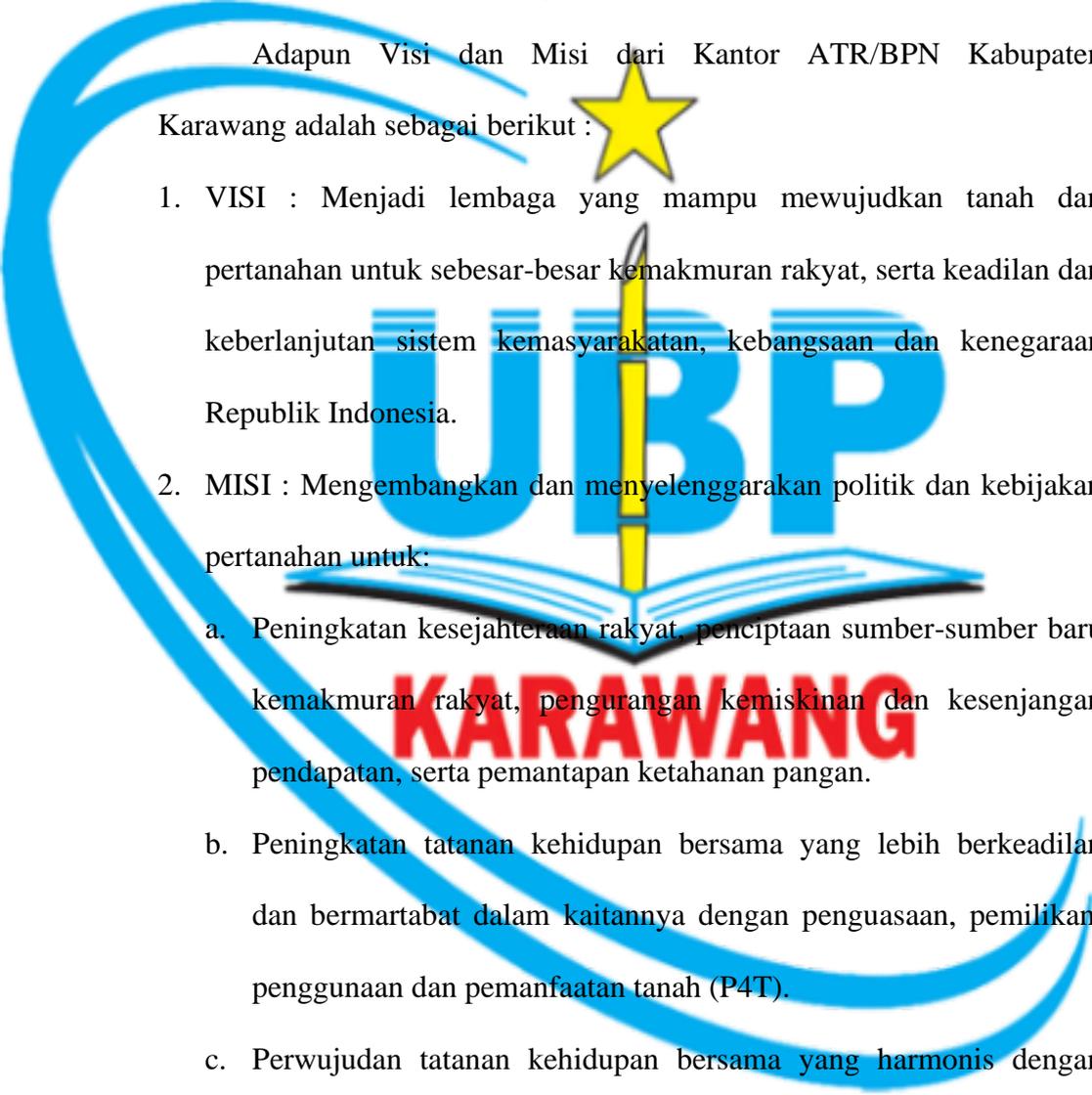
A. Gambaran Umum Kantor ATR/BPN Kabupaten Karawang



Penataan pertanahan nasional dari zaman ke zaman merupakan hal yang urgen, sehingga memerlukan perhatian khusus. Hal ini tentunya tidak dapat berjalan dengan baik apabila tidak ada pengambil kebijakan yang dapat memberikan arahan untuk menata pertanahan secara nasional. Hadirnya Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPN RI) pada tahun 1988, dengan terbitnya Keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1988 Tentang Badan Pertanahan Nasional, tentunya juga merupakan jalan panjang yang merupakan bentuk keberhasilan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), yang sebelumnya berhasil menjadi titik tolak reformasi hukum pertanahan di Indonesia, menjadi Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 sebagai akhir dari dualism hukum agrarian di Indonesia. Dengan berkembangnya zaman dan meningkatnya pembangunan nasional, maka pada tahun 1999 terbit Keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1988 Tentang Badan Pertanahan Nasional. Selanjutnya pada tahun 2006, terbit Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 Tentang Badan Pertanahan Nasional sebagai bentuk penguatan kelembagaan BPN, dimana tugas yang diemban BPN menjadi luas. Pada tahun 2013, terbit Peraturan Presiden Nomor 63 Tentang Badan Pertanahan Nasional yang mengatur tentang fungsi BPN itu sendiri, hingga pada tahun 2015 BPN RI berubah menjadi

Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 17 Tahun 2015 Tentang Kementerian Agraria yang berfungsi Tata Ruang dan Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 Tentang Badan Pertanahan Nasional.

Adapun Visi dan Misi dari Kantor ATR/BPN Kabupaten Karawang adalah sebagai berikut :

- 
1. VISI : Menjadi lembaga yang mampu mewujudkan tanah dan pertanahan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat, serta keadilan dan keberlanjutan sistem kemasyarakatan, kebangsaan dan kenegaraan Republik Indonesia.
 2. MISI : Mengembangkan dan menyelenggarakan politik dan kebijakan pertanahan untuk:
 - a. Peningkatan kesejahteraan rakyat, penciptaan sumber-sumber baru kemakmuran rakyat, pengurangan kemiskinan dan kesenjangan pendapatan, serta pemantapan ketahanan pangan.
 - b. Peningkatan tatanan kehidupan bersama yang lebih berkeadilan dan bermartabat dalam kaitannya dengan penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah (P4T).
 - c. Perwujudan tatanan kehidupan bersama yang harmonis dengan mengatasi berbagai sengketa, konflik dan perkara pertanahan di seluruh tanah air dan penataan perangkat hukum dan sistem pengelolaan pertanahan sehingga tidak melahirkan sengketa, konflik dan perkara di kemudian hari.

d. Keberlanjutan sistem kemasyarakatan, kebangsaan dan kenegaraan Indonesia dengan memberikan akses seluas-luasnya pada generasi yang akan datang terhadap tanah sebagai sumber kesejahteraan masyarakat. Menguatkan lembaga pertanahan sesuai dengan jiwa, semangat, prinsip dan aturan yang tertuang dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan aspirasi rakyat secara luas.

Visi dan Misi tersebut yang menjadi pedoman Kantor ATR/BPN Kabupaten Karawang untuk menjalankan tugas nya dari Negara.¹

Jenis-jenis kegiatan pelayanan yang ada di Kantor ATR/BPN Kabupaten Karawang adalah sebagai berikut:

1. Pelayanan Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah

a. Pemecahan Bidang

Suatu bidang tanah yang sudah bersertipikat dapat dipecah menjadi beberapa bagian yang masing-masing merupakan satuan bidang baru dengan status hukum yang sama dengan bidang tanah semula. Dalam pendaftaran pemecahan bidang, Surat Ukur, Buku Tanah dan Sertipikat Hak Atas Tanah semula dinyatakan tidak berlaku lagi.

b. Penggabungan Bidang

Dua bidang tanah atau lebih yang sudah bersertipikat yang letaknya berbatasan dan kesemuanya atas nama pemilik yang sama

¹ <http://diy.atrbpn.go.id/id-id/Tentang-Kami/Visi-Misi-dan-Strategi.aspx>

dapat digabung menjadi satu satuan bidang baru, jika semuanya dipunyai dengan jenis hak yang sama.

c. Pemisahan Bidang

Suatu bidang tanah yang sudah bersertipikat dapat dipisahkan sebagian atau beberapa bagian yang selanjutnya merupakan satuan bidang baru dengan status hukum yang sama dengan bidang tanah semula. Dalam pendaftaran pemisahan bidang, Surat Ukur, Buku Tanah dan Sertipikat yang lama tetap berlaku untuk bidang tanah semula setelah dikurangi bidang tanah yang dipisahkan

2. Pelayanan Peralihan Hak

a. Jual Beli

Jual beli merupakan peralihan hak sebagai akibat telah dibuatnya suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan sebidang tanah dan pihak lainnya untuk membayar harga yang telah dijanjikan.

b. Hibah

Hibah merupakan peralihan hak sebagai akibat adanya suatu perjanjian dengan mana si penghibah di waktu hidupnya dengan cuma-cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali menyerahkan sebidang tanah guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan itu.

c. Pewarisan

Pewarisan merupakan peralihan hak yang terjadi sebagai akibat suatu peristiwa hukum, yaitu matinya seorang pewaris atau dengan kata lain adalah peralihan hak yang terjadi karena pemberinya meninggal dunia.

d. Tukar Menukar

Tukar menukar merupakan peralihan hak yang terjadi karena adanya suatu perjanjian dengan mana kedua belah pihak mengikatkan dirinya untuk saling memberikan suatu barang secara bertimbang balik sebagai gantinya suatu barang yang lain.

e. Pemasukan Dalam Perusahaan

Pemasukan dalam perusahaan (inbreng) yaitu peralihan hak yang terjadi sebagai akibat adanya perjanjian dengan mana pihak yang satu memasukkan tanahnya sebagai penyertaan ke dalam suatu Perseroan Terbatas sebagai pihak kedua, selanjutnya pihak kedua mengganti nilai tanah tersebut dengan saham perusahaan dimaksud.

f. Pembagian Hak Bersama

Pembagian hak bersama merupakan peralihan hak yang terjadi sebagai akibat timbulnya perjanjian diantara para pihak untuk mengakhiri suatu pemilikan bersama.

g. Lelang

Lelang yaitu penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang

semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi yang didahului dengan pengumuman lelang.

3. Pelayanan Pendaftaran Tanah Pertama Kali

a. Konversi, Pengakuan dan Penegasan

Konversi, pengakuan dan penegasan yaitu permohonan pembuatan sertipikat hak atas tanah yang berasal dari tanah milik adat yang diajukan oleh pemegang hak tanah milik adat ke kantor pertanahan, pada dasarnya diproses melalui kegiatan pengukuran bidang tanah, penelitian alat bukti oleh panitia pemeriksaan tanah (Panitia A), kemudian diumumkan selama 60 (enam puluh) hari, jika dalam waktu pengumuman tidak ada yang mengajukan keberatan, maka diterbitkan sertipikat melalui pencatatan konversi, penegasan dan pengakuan hak.

b. Konversi, Pengakuan dan Penegasan Wakaf

Konversi, pengakuan dan penegasan wakaf yaitu permohonan pembuatan sertipikat wakaf yang berasal dari tanah milik adat yang diajukan oleh nazir atau orang yang ditunjuk mendaftarkan tanah wakaf ke kantor pertanahan, pada dasarnya diproses melalui kegiatan pengukuran bidang tanah, penelitian alat bukti oleh panitia pemeriksaan tanah (Panitia A), kemudian diumumkan selama 60 (enam puluh) hari, jika dalam waktu pengumuman tidak ada yang mengajukan keberatan, maka diterbitkan sertipikat wakaf.

4. Pelayanan Informasi Pertanahan
 - a. Blokir
 - b. Pengecekan
 - c. Sita
 - d. Pengangkatan Sita
 - e. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah
5. Pelayanan Hak Tanggungan
 - a. Pendaftaran Hak Tanggungan
 - b. Roya
 - c. Peralihan Hak Tanggungan
 - d. Perubahan Kreditur
6. Pelayanan Sertipikat Pengganti
 - a. Pengganti Sertipikat Hilang



KARAWANG

Permohonan penggantian sertipikat karena hilang harus disertai pernyataan di bawah sumpah dari pemilik tanah di hadapan Kepala Kantor Pertanahan letak tanah yang bersangkutan mengenai hilangnya sertipikat tersebut yang dituangkan dalam surat pernyataan. Penerbitan Sertipikat Pengganti didahului dengan pengumuman 1 (satu) kali dalam salah satu surat kabar harian setempat atas biaya pemohon jika dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari dihitung sejak hari pengumuman tidak ada yang mengajukan keberatan mengenai akan diterbitkannya sertipikat pengganti tersebut maka diterbitkan sertipikat baru. Untuk

penerbitan Sertipikat pengganti tidak dilakukan pengukuran maupun pemeriksaan tanah dan nomor hak tidak diubah.

b. Pengganti Sertipikat Lama

Permohonan penerbitan sertipikat pengganti karena masih menggunakan blanko sertipikat lama dapat diajukan oleh yang berkepentingan dengan melampirkan sertipikat yang bersangkutan. Dalam hal penggantian sertipikat karena masih menggunakan blanko lama, Sertipikat yang lama ditahan dan dimusnahkan.

c. Pengganti Sertipikat Rusak

Permohonan penerbitan sertipikat pengganti karena rusak dapat diajukan oleh yang berkepentingan dengan melampirkan sertipikat atau sisa sertipikat yang bersangkutan. Sertipikat dianggap rusak apabila ada bagian yang tidak terbaca atau ada halaman yang sobek atau terlepas, akan tetapi masih tersisa bagian sertipikat yang cukup untuk mengidentifikasi adanya sertipikat tersebut. Dalam hal penggantian sertipikat karena rusak, Sertipikat atau sisa sertipikat yang lama ditahan dan dimusnahkan.

7. Pelayanan Hak Milik Satuan Rumah Susun

- a. Pendaftaran Hak Milik Satuan Rumah Susun
- b. Perpanjangan Hak Milik Satuan Rumah Susun

8. Pelayanan Perubahan Hak

- a. Perubahan Hak Wakaf
- b. Perubahan Hak Rumah Tinggal

9. Pelayanan Pengukuran

- a. Pengembalian Batas
- b. Mengetahui Luas

10. Pelayanan Pemberian Hak Atas Tanah

- a. Pemberian Hak Milik Perorangan
- b. Pemberian Hak Milik Badan Hukum
- c. Pemberian Hak Guna Usaha Perorangan
- d. Pemberian Hak Guna Usaha Badan Hukum
- e. Pemberian Hak Guna Bangunan Perorangan
- f. Pemberian Hak Guna Bangunan Badan Hukum
- g. Pemberian Hak Pakai Perorangan WNI
- h. Pemberian Hak Pakai Perorangan WNA
- i. Pemberian Hak Pakai Badan Hukum Indonesia
- j. Pemberian Hak Pakai Badan Hukum Asing
- k. Pemberian Hak Pakai Instansi Pemerintah
- l. Pemberian Hak Pakai Pemerintah Asing
- m. Pemberian Hak Pengelolaan Instansi Pemerintah BUMN dan BUMD
- n. Pemberian Wakaf
- o. P3MB atau Prk5

11. Pelayanan Perpanjangan Hak Atas Tanah

- a. Perpanjangan Hak Guna Usaha
- b. Perpanjangan Hak Guna Bangunan Atau Hak Pakai

12. Pelayanan Pembaruan Hak

- a. Pembaruan Hak Guna Usaha Perorangan
- b. Pembaruan Hak Guna Usaha Badan Hukum
- c. Pembaruan Hak Guna Bangunan Perorangan
- d. Pembaruan Hak Guna Bangunan Badan Hukum
- e. Pembaruan Hak Pakai Perorangan WNI
- f. Pembaruan Hak Pakai Perorangan WNA
- g. Pembaruan Hak Pakai Badan Hukum Indonesia
- h. Pembaruan Hak Pakai Badan Hukum Asing
- i. Pembaruan Hak Pakai Instansi Pemerintah
- j. Pembaruan Hak Pakai Pemerintah Asing

13. Pelayanan Pertimbangan Teknis Pertanahan

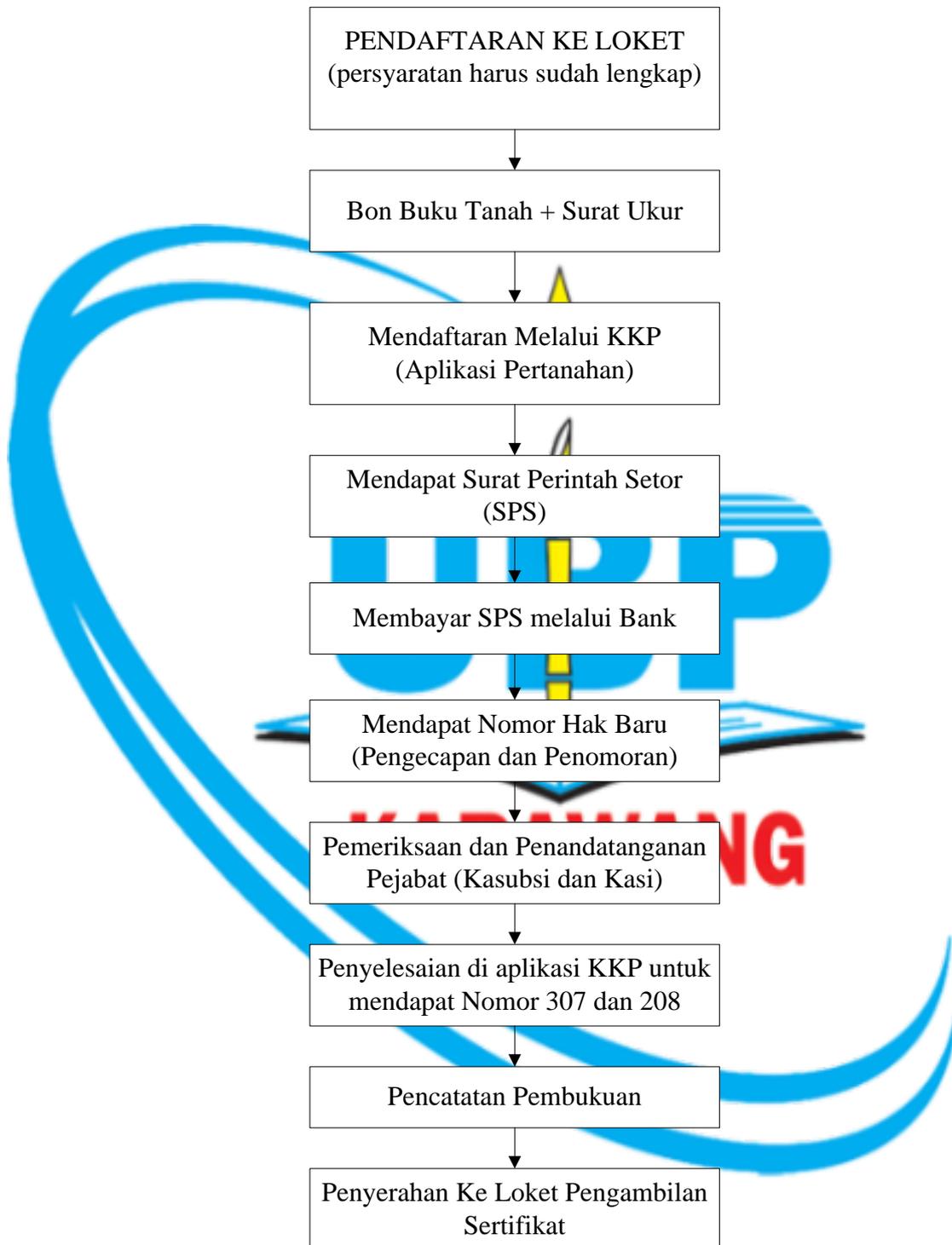
- a. Pertimbangan Teknis Pertanahan Dalam Rangka Izin Lokasi
- b. Pertimbangan Teknis Pertanahan Dalam Rangka Izin Perubahan Penggunaan Tanah².

Jenis-jenis kegiatan pelayanan tersebut yang ada di Kantor ATR/BPN Kabupaten Karawang untuk melayani masyarakat di bidang pertanahan.

B. Mekanisme Dalam Pelaksanaan Peningkatan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Untuk Rumah Tinggal Di Kantor ATR/BPN Kabupaten Karawang

Berikut ini merupakan bagan dalam proses peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik di Kantor ATR/BPN Kabupaten Karawang

²<https://www.atrbpn.go.id>



Bagan .1.

Berdasarkan bagan tersebut diatas bahwa dalam proses pelaksanaan peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik di Kantor ATR/BPN Kabupaten Karawang yang pertamakali harus dilakukan oleh masyarakat yang memohonkan hak nya yaitu dengan mendatangi Kantor ATR/BPN Kabupaten Karawang dan mendaftarkan hak nya dengan membawa semua persyaratan yang sudah lengkap ke loket 9 bagian peningkatan hak, petugas loket akan memeriksa kelengkapan persyaratan pemohon, mencocokkan dengan bon buku tanah dan surat ukur yang merupakan salinan dari sertipikat pemohon yang ada di Kantor ATR/BPN Kabupaten Karawang, selanjutnya setelah proses tersebut selesai petugas loket akan mendaftarkan berkas tersebut ke aplikasi KKP yaitu aplikasi pertanahan yang akan mengeluarkan Surat Perintah Setor untuk pemohon bayarkan ke Negara melalui bank, selanjutnya pemohon harus memberikan bukti bayar tersebut ke loket dan mendapatkan tanda terima berkas, petugas loket akan menaikkan berkas tersebut ke bagian kordinator peningkatan hak untuk dilakukan pencoretan nomor hak lama dan digantikan dengan nomor hak yang baru, selanjutnya berkas tersebut akan dinaikkan ke bagian kasubsi dan kasi untuk dilakukan pemeriksaan dan penandatanganan oleh pejabat yang berwenang, setelah proses tersebut selesai maka akan dikeluarkan nomor 307, 208 dan 301A melalui aplikasi KKP yaitu merupakan nomor untuk berkas yang sudah selesai, pemohon dapat mengambil berkas yang sudah selesai di loket 11 loket pengambilan berkas dan mencatat di

pembukuan pengambilan berkas dengan membawa surat tanda terima tersebut.

