

Strategi Kebijakan Dalam Penerbitan Sertifikat Tanah Di Kecamatan Rupit kabupaten Muliawati Utara

Ardes Candra¹, Hartawan², Muhammad Dimas Rizqi*³

^{1,2,3}Program Studi Ilmu Pemerintahan

Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik

Universitas Muliawati

*muhammaddimasrizqi@gmail.com (Corresponden Author)

ABSTRACT

Abstract: Issuance of land certificates is carried out symbolically and how the strategy is carried out by the government, especially the Land Agency of North Muliawati Regency in issuing the land certificate. The research method in this study used a qualitative descriptive. Where the data sources are taken from observations, interviews, and documentation. The results of this study are that the strategy of the BPN of Muliawati Utara Regency in issuing land certificates, namely firstly planning activities by socializing to the Rupit sub-district, related hamlet heads and the community who will get the certificate and determining the Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) program. Second, the preparation and determination of the PTSL adjudication committee and task force, outreach to the community. Third, collection and research of physical and juridical data, Announcement of physical and juridical data and their ratification, Confirmation, conversion, recognition of rights or granting of rights, Bookkeeping of rights, Issuance of land rights certificates, Documentation, and results of activities, and Reporting.

Keyword: Strategy, Policy, Land Certificate, National Program

ABSTRAK

Abstrak: Penerbitan sertifikat tanah dilakukan tidak hanya simbolis saja, namun juga bagaimana strategi yang dilakukan oleh pemerintah khususnya Badan Pertanahan Kabupaten Muliawati Utara dalam menerbitkan sertifikat tanah tersebut. Metode penelitian dalam penelitian ini menggunakan diskriptif kualitatif. Dimana pengambilan sumber data dari observasi, wawancara, dan dokumentasi. Hasil dari penelitian ini bahwa strategi BPN Kabupaten Muliawati Utara dalam penerbitan sertifikat tanah, yakni pertama perencanaan kegiatan dengan melakukan sosialisasi kepada pihak kecamatan rupit, kepala dusun yang terkait dan masyarakat yang akan mendapatkan sertifikat tanah dan penetapan lokasi yang dimasukkan

dalam program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). *Kedua*, persiapan pembentukan dan penetapan panitia adjudikasi PTSL dan satuan tugas, penyuluhan kepada masyarakat. *Ketiga*, pengumpulan dan penelitian data fisik dan data yuridis, Pengumuman data fisik dan data yuridis serta pengesahannya, Penegasan, konversi, pengakuan hak atau pemberian hak, Pembukuan hak, Penerbitan sertifikat hak atas tanah, Pendokumentasian dan penyerahan hasil kegiatan, dan Pelaporan.

Kata Kunci: Strategi, Kebijakan, Sertifikat Tanah, Program Nasional

PENDAHULUAN

Penerbitan hak atas tanah tentu menjadi problema tersendiri yang dilakukan oleh pemerintah. Permasalahan tersebut sangat kompleks dan memiliki berbagai kriteria untuk menentukan siapa sajakah yang akan mendapatkan, bagaimana cara pembebasan lahan, penentuan pelaksana adjudikasi PTSL (Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap), dan masih banyak yang harus dipersiapkan. Salah satunya adalah dengan strategi kebijakan yang dilakukan oleh pemerintah khususnya BPN Kabupaten Musi Rawas Utara.

Pengakuan hak milik atas tanah yang dituangkan ke dalam bentuk sertifikat merupakan tanda bukti hak atas tanah berdasarkan UUPA nomor 5 tahun 1960 Pasal 19 ayat (2) dan Pasal 31 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah. Sertifikat tanah membuktikan bahwa pemegang hak mempunyai suatu hak atas bidang tanah tertentu. Sertifikat tanah merupakan salinan buku tanah dan didalamnya terdapat gambar situasi dan surat ukur serta memuat data fisik dan data yuridis sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.

Tabel 1. Usulan Sertifikat Tanah di Wilayah Kabupaten Musi Rawas Utara

No	Wilayah	Sertifikat yang diusulkan
1	Kec. Rupit	125
2	Kec. Karang Jaya	125
3	Kec. Karang Dapo	125
4	Kec. Rawas Ilir	125
5	Kec. Nibung	125
6	Kec. Ulu Rawas	125
7	Kec. Rawas Ulu	125

Sumber Data: BPN Muratara Tahun 2020

Pemerintah pusat memiliki target tentang pembagian sertifikat tanah kepada 37.000 warga khususnya di Provinsi Sumatera Selatan. Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) merupakan salah satu syarat untuk menerbitkan sertifikat tanah. Kabupaten Musi Rawas dan Kabupaten Musi Rawas Utara akan diterbitkan sebesar 14.000 bidang tanah. Pembiayaan pada 14.000 bidang tanah tersebut terbagi atas APBN (Anggaran Pendapatan Belanja Negara) 4.800 bidang tanah dan non-APBN sebesar 9.200 bidang tanah yakni masyarakat atau swasta (Hepronis E, 2017).

Tabel 2. Usulan Penerbitan PTSL di Kecamatan Rupit Kabupaten Musi Rawas Utara

No	Wilayah/Desa/ Kelurahan	Sertifikat PTSL yang diusulkan	Sertifikat PTSL yang terbit
1	Muara Rupit	7 sertifikat	-
2	Tanjung Beringin	8 sertifikat	-
3	Noman	100 sertifikat	41 sertifikat
4	Noman Baru	105 sertifikat	31 sertifikat
5	Batu Gajah	7 sertifikat	-
6	Batu Gaja Baru	7 sertifikat	-
7	Maur Lama	7 sertifikat	-
8	Maur Baru	7 sertifikat	-
9	Bingin Rupit	367 sertifikat	300 sertifikat
10	Bringin Jaya	210 sertifikat	100 sertifikat
11	Pantai	105 sertifikat	40 sertifikat
12	Lubuk Rumbai	7 sertifikat	-
13	Lawing Agung	7 sertifikat	-
14	Sungai Jernih	8 sertifikat	-
15	Lubuk Rumbai Baru	8 sertifikat	-
16	Karang Waru	8 sertifikat	-
17	Karang Anyar	8 sertifikat	-
Jumlah		972 Sertifikat	512 Sertifikat

Sumber Data: BPN Muratara Tahun 2020

Wilayah kecamatan Rupit yang terdiri dari beberapa desa maupun kelurahan mengusulkan sebanyak 972 sertifikat, namun hasil dari usulan tersebut hanya disetujui atau diterbitkan sebanyak 512 sertifikat. Dilihat dari usulan tersebut yang diterbitkan melebihi dari 50%. Oleh karena itu, pemerintah khususnya kabupaten musu rawas utara memiliki strategi kebijakannya bagaimana usulan untuk penerbitan PTSL tersebut bisa melebihi 50% dan tentu sangat menarik untuk

diteliti. Dengan demikian dari permasalahan tersebut peneliti memiliki pokok masalah yang akan dibahas pada bagian pembahasan. Pokok masalah tersebut adalah bagaimana strategi kebijakan tentang penerbitan sertifikat tanah khususnya di Kecamatan Rupit Kabupaten Musi Rawas Utara.

KAJIAN PUSTAKA

Definisi Strategi

Menurut Sedarmayanti, (2017. h.44) mengatakan Strategi adalah penetapan tujuan dasar jangka panjang dan sasaran organisasi dan penerapan serangkaian tindakan serta alokasi sumber daya yang penting untuk melaksanakan sasaran dan strategi juga dapat diartikan pilihan dasar atau kritis mengenai tujuan. Pengertian strategi secara umum: 1) proses penentuan rencana pemimpin puncak berfokus pada tujuan jangka panjang organisasi, disertai penyusunan cara/upaya bagaimana agar tujuan tercapai. 2) proses yang menentukan adanya perencanaan terhadap *top manager* yang terarah pada tujuan jangka panjang perusahaan, disertai penyusunan upaya bagaimana mencapai tujuan.

Tahap-tahap Manajemen Strategi

Adapun tahap-tahap manajemen strategi yang dirumuskan oleh Sedarmayanti, (2017:11-12) yaitu sebagai berikut:

1. Perumusan strategi yaitu, mencakup pengembangan visi, misi, identifikasi peluang dan ancaman eksternal suatu organisasi, keesadaran akan kekuatan dan kelemahan internal, penetapan tujuan jangka panjang, pencarian strategi alternatif dan pemilihan strategi tertentu untuk mencapai tujuan.
2. Penerapan strategi yaitu mengharuskan perusahaan/organisasi menetapkan tujuan tahunan, membuat kebijakan, memotivasi karyawan/bawahan, dan mengalokasikan sumber daya sehingga strategi yang telah dirumuskan dapat dijalankan.
3. Penilaian strategi yaitu, tahap terakhir dalam manajemen strategi. Manajer/pimpinan pasti tahu kapan strategi tertentu tidak berjalan baik. Penilaian/evaluasi strategi merupakan cara untuk memperoleh informasi.

Pengertian Tanah dan Hak Atas Tanah

Menurut Rosnidar (2017:7) hak atas tanah juga disebut dengan hak ulayat terdiri dua kata hak dan ulayat secara terminologi kata ulayat identik dengan arti Wilayah, Kawasan, Marga dan Nagari. Kata hak mempunyai arti (yang) benar, milik (kepunyaan), kewenangan, kekuasaan berbuat sesuatu. Jadi dapat disimpulkan hak ulayat adalah istilah untuk memiliki kewenangan atas tanah.

Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Bab I Ayat 1 point 1 menjelaskan Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Objek Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Bab III Pasal 9 point 1 dan 2 menjelaskan Obyek pendaftaran tanah meliputi:

1. Obyek pendaftaran tanah meliputi: a. bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai; b. tanah hak pengelolaan; c. tanah wakaf; d. hak milik atas satuan rumah susun; e. hak tanggungan; f. tanah Negara.
2. Dalam hal tanah Negara sebagai obyek pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf f, pendaftarannya dilakukan dengan cara membukukan bidang tanah yang merupakan tanah Negara dalam daftar tanah.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode Deskriptif Kualitatif. Adapun jenis sumber data dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder melalui observasi dan wawancara, sedangkan data sekunder yang diperoleh melalui dokumentasi yang berhubungan dengan penelitian, dan teknik analisa data yang digunakan dalam penelitian ini meliputi *reduksi data, display data dan conclusion drawing/verivication*.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Asas Sederhana

Proses

Proses program PTSL dalam penerbitan sertifikat tanah pihak BPN melakukan langkah Perencanaan; merencanakan kegiatan pelaksanaan program, menetapkan lokasi atau wilayah yang akan masuk dalam program PTS. Persiapan Pembentukan dan penetapan panitia adjudikasi PTSL dan satuan tugas; Melakukan Penyuluhan kepada masyarakat. Pengumpulan dan penelitian data fisik dan pengumpulan data yuridis; Pengumuman data fisik dan data yuridis serta pengesahannya; Penegasan, konversi, pengakuan hak atau pemberian hak; Pembukuan hak; Penerbitan sertifikat hak atas tanah; Pendokumentasian dan penyerahan hasil kegiatan; dan Pelaporan.

Prosedur

Prosedur program PTSL dalam penerbitan sertifikat tanah bagi pihak BPN mengumpulkan berkas pemohon dan pemberitahuan kepada Desa atau Kelurahan untuk memverifikasi data, dan bagi pihak masyarakat/pemohon menyiapkan berkas persyaratan dan apabila pengajuan di setujui team dari BPN akan mendatangi dan melakukan pengukuran luas tanah dan verifikasi data. Dengan demikian prosedur program PTSL dalam penerbitan sertifikat tanah bagi pihak BPN mengumpulkan berkas pemohon dan pemberitahuan kepada Desa atau Kelurahan untuk memverifikasi data, dan bagi pihak masyarakat/pemohon menyiapkan berkas persyaratan dan apabila pengajuan di setujui team dari BPN akan mendatangi dan melakukan pengukuran luas tanah dan verifikasi data.

Asas Aman

Diselenggarakan Secara Tertib

Penyelenggaraan secara tertib program PTSL dalam penerbitan sertifikat tanah di Kecamatan Rupit, bahwa dalam penyelenggaraan program PTSL dilakukan dengan mengacu pada peraturan dan berkas persyaratan penerbitan sertifikat tanah diteliti oleh pihak BPN agar tidak terjadi masalah dikemudian hari. Dengan demikian penyelenggaraan program PTSL dilakukan dengan mengacu pada peraturan dan berkas persyaratan penerbitan sertifikat tanah diteliti oleh pihak BPN agar tidak terjadi masalah dikemudian hari.

Diselenggarakan Secara Teliti

Penyelenggaraan secara teliti dalam penerbitan sertifikat tanah agar tidak terjadi kesalahan petugas dari pihak BPN dibekali dengan daftar urutan kerja yang menjadi panduan untuk memeriksa setiap tahapan. Dengan demikian agar tidak terjadi kesalahan petugas dari pihak BPN dibekali dengan daftar urutan kerja yang menjadi panduan untuk memeriksa setiap tahapan.

Asas Terjangkau

Biaya

Biaya dalam penerbitan sertifikat tanah biaya dalam penerbitan sertifikat tanah adalah gratis karena ditanggung oleh pemerintah pusat melalui APBN. Pada intinya penerbitan sertifikat tanah adalah gratis karena ditanggung oleh pemerintah pusat melalui APBN.

Persyaratan

Persyaratan dalam penerbitan sertifikat adalah Dokumen Kependudukan berupa Kartu Keluarga (KK) dan Kartu Tanda Penduduk (KTP). Atas hak bukti kepemilikan tanah. Tanda batas tanah yang terpasang. Perlu di ingat, tanda batas tanah ini harus sudah mendapat persetujuan pemilik tanah yang berbatasan. Bukti setor Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), Bea Perolehan atau Surat Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Pajak Penghasilan (PPh) jika diperlukan. Surat Permohonan dan Surat Pernyataan serta dokumen lain yang dianggap perlu. Dengan

demikian, persyaratan dalam penerbitan sertifikat adalah Dokumen Kependudukan berupa Kartu Keluarga (KK) dan Kartu Tanda Penduduk (KTP). Alas hak bukti kepemilikan tanah. Tanda batas tanah yang terpasang. Perlu diingat, tanda batas tanah ini harus sudah mendapat persetujuan pemilik tanah yang berbatasan. Bukti setor Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), Bea Perolehan atau Surat Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Pajak Penghasilan (PPh) jika diperlukan. Surat Permohonan dan Surat Pernyataan serta dokumen lain yang dianggap perlu.

Asas Mutakhir

Kewajiban Mendaftar

Kewajiban mendaftar dalam penerbitan sertifikat adalah salah satu upaya untuk kenyamanan dan keamanan bagi masyarakat agar tidak terjadi sengketa dikemudian hari, dan memiliki payung hukum yang jelas dan terukur. Maka dari itu penerbitan sertifikat adalah salah satu upaya untuk kenyamanan dan keamanan bagi masyarakat agar tidak terjadi sengketa dikemudian hari, dan memiliki payung hukum yang jelas dan terukur.

Kewajiban Melakukan Pembaharuan Surat Tanah

Kewajiban melakukan pembaharuan surat tanah dalam penerbitan sertifikat Pembaharuan surat tanah masuk dalam kategori pembaharuan data pendaftaran tanah adapun landasannya mengacu pada PP No. 24 Tahun 1997. Oleh karena itu, kewajiban melakukan pembaharuan surat tanah dalam penerbitan sertifikat Pembaharuan surat tanah masuk dalam kategori pembaharuan data pendaftaran tanah adapun landasannya mengacu pada PP No. 24 Tahun 1997.

Asas Terbuka

Surat Tanah Dipublikasikan

Surat tanah dipublikasikan dalam penerbitan sertifikat Publikasi penerbitan sertifikat berada pada tahapan pengumuman, pada tahapan ini selama 14 hari pengumuman persetiap pengajuan sertifikat tanah akan ditempel di kantor desa/kelurahan. Hal itu berarti surat tanah dipublikasikan dalam penerbitan sertifikat Publikasi penerbitan sertifikat berada pada tahapan pengumuman, pada

tahapan ini selama 14 hari pengumuman persetiap pengajuan sertifikat tanah akan ditempel di kantor desa/kelurahan.

Surat Tanah Sesuai Keadaan Dilapangan

Surat tanah sesuai keadaan dilapangan dalam penerbitan sertifikat Agar data sertifikat pihak BPN akan terjun kelapangan langsung kelokasi tanah yang akan dibuat sertifikat, apa benar tanah tersebut sehingga pantas untuk diterbitkan. Dengan demikian surat tanah sesuai keadaan dilapangan dalam penerbitan sertifikat Agar data sertifikat pihak BPN akan terjun kelapangan langsung kelokasi tanah yang akan dibuat sertifikat, apa benar tanah tersebut sehingga pantas untuk diterbitkan sertifikat.

KESIMPULAN

Dari hasil pembahasan di atas maka dapat disimpulkan bahwa strategi BPN dalam penerbitan sertifikat tanah di wilayah Kecamatan Rupit adalah melakukan sosialisasi ke Kecamatan dan diteruskan ke RT/Kepala Dusun merencanakan kegiatan pelaksanaan program, menetapkan lokasi atau wilayah yang akan masuk dalam program PTSL. Persiapan Pembentukan dan penetapan panitia adjudikasi PTSL dan satuan tugas; Melakukan Penyuluhan kepada masyarakat. Pengumpulan dan penelitian data fisik dan pengumpulan data yuridis; Pengumuman data fisik dan data yuridis serta pengesahannya; Penegasan, konversi, pengakuan hak atau pemberian hak; Pembukuan hak; Penerbitan sertifikat hak atas tanah; Pendokumentasian dan penyerahan hasil kegiatan; dan Pelaporan. prosedur program PTSL dalam penerbitan sertifikat tanah bagi pihak BPN mengumpulkan berkas pemohon dan pemberitahuan kepada Desa atau Kelurahan untuk memverifikasi data, dan bagi pihak masyarakat/pemohon menyiapkan berkas persyaratan dan apabila pengajuan di setujui team dari BPN akan mendatangi dan melakukan pengukuran luas tanah dan verifikasi data.

DAFTAR PUSTAKA

Pustaka yang Berupa Jurnal Ilmiah:

- Ardani, M N. 2019. Peran Kantor Pertanahan dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Gema Keadilan, *Edisi Jurnal (ISSN: 0852-011) Volume 6, Edisi 1, Juni 2019*
- Siregar, G A. 2017. Kebijakan Proyek Operasi Nasional Agraria (Prona) Dalam Rangka Mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan Di Kota Pekanbaru. *JOM FISIP Vol. 4 No. 2 – Oktober 2017*
- Ayu, I K. 2019. Problematika Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Melalui Pendaftaran Tanah. *Legality, ISSN: 2549-4600, Vol. 27, No. 1, Maret 2019-Agustus 2019, hlm. 27-40*

Pustaka yang Berupa Buku:

- Sedarmayanti. 2015. *Manajemen Strategi*. Bandung. Refika Aditama
- Sembiring, Rosnidar. 2017. *Hukum Pertanahan Adat*. Depok. Raja Grafindo Persada
- Silalahi, Ulber. 2017. *Asas-Asas Manajemen*. Bandung. Refika Aditama
- Sugiyono. 2012. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, Dan R&D*. Bandung. Alfabeta
- Sujarweni, Wiratna. 2014. *Metode Penelitian, Lengkap, Praktis, Dan Mudah Dipahami*, Yogyakarta. Pustaka Baru
- Triton PB, 2015. *Manajemen Strategis Terapan Prusahaan dan Bisnis*. Jakarta Selatan

Pustaka yang Berupa Peraturan Perundang-undangan:

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- Undang-Undang nomor 5 tahun 1960 tentang ketentuan dasar pokok-pokok agrarian

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Rangka Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Pustaka yang Berupa Artikel Berita:

Hepronis, E. 2017. Musi Rawas dan Muratara Dapat Jatah 14 Ribu Sertifikat tanah Prona 2017. <https://sumsel.tribunnews.com/2017/01/12/musirawas-dan-murata-dapat-jatah-14-ribu-sertifikat-tanah-prona-2017>