

BAB III

BADAN PERTANAHAN NASIONAL DALAM MENERBITKAN SERTIFIKAT HAK MILIK TERHADAP PERWUJUDAN *GOOD GOVERNANCE*

A. Gambaran Umum BPN KOTA BEKASI⁴⁰

1. Pengertian Badan Pertanahan Nasional (BPN)

Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah Lembaga Pemerintah Non Kementrian yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Presiden dan dipimpin oleh Kepala. (Sesuai dengan Perpres No. 63 Tahun 2013) Badan Pertanahan Nasional mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

2. VISI DAN MISI

- a. 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.
- b. MISI: Mengembangkan dan menyelenggarakan politik dan kebijakan pertanahan untuk:

⁴⁰ <http://site.bpn.go.id/o/Layanan-Pertanahan.aspx> (diunduh pada tanggal 7 maret 2017 pukul 13.00 wib)

- 1) Peningkatan kesejahteraan rakyat, penciptaan sumber-sumber baru kemakmuran rakyat, pengurangan kemiskinan dan kesenjangan pendapatan, serta pemantapan ketahanan pangan.
- 2) peningkatan tatanan kehidupan bersama yang lebih berkeadilan dan bermartabat dalam kaitannya dengan penguasaan, kepemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah (P4T).
- 3) 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.
- 4) Keberlanjutan sistem kemasyarakatan, kebangsaan dan kenegaraan Indonesia dengan memberikan akses seluas-luasnya pada generasi yang akan datang terhadap tanah sebagai sumber kesejahteraan masyarakat.
- 5) Memperkuat lembaga pertanahan sesuai dengan jiwa, semangat, prinsip dan aturan yang tertuang dalam UUPA dan aspirasi rakyat secara luas.

3. FUNGSI

Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud, BPN menyelenggarakan fungsi:

- a. Perumusan kebijakan nasional di bidang pertanahan.

- b. Perumusan kebijakan teknis di bidang pertanahan.
- c. Koordinasi kebijakan, perencanaan dan program di bidang pertanahan.
- d. Pembinaan dan pelayanan administrasi umum di bidang pertanahan.
- e. Penyelenggaraan dan pelaksanaan survei, pengukuran dan pemetaan di bidang pertanahan.
- f. Pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum.
- g. Pengaturan dan penetapan hak-hak atas tanah.
- h. Pelaksanaan penatagunaan tanah, reformasi agraria dan penataan wilayah-wilayah khusus.
- i. Penyiapan administrasi atas tanah yang dikuasai dan/atau milik negara/daerah bekerja sama dengan Penyiapan administrasi atas tanah yang dikuasai dan/atau milik negara/daerah bekerja sama dengan Departemen Keuangan.
- j. Pengawasan dan pengendalian penguasaan pemilikan tanah.
- k. Kerja sama dengan lembaga-lembaga lain. Penyelenggaraan dan pelaksanaan kebijakan, perencanaan dan program di bidang pertanahan.
- l. Pemberdayaan masyarakat di bidang pertanahan.

- m. Pengkajian dan penanganan masalah, sengketa, perkara dan konflik di bidang pertanahan. Pengkajian dan pengembangan hukum pertanahan.
- n. Penelitian dan pengembangan di bidang pertanahan.
- o. Pendidikan, latihan dan pengembangan sumber daya manusia di bidang pertanahan.
- p. Pengelolaan data dan informasi di bidang pertanahan.
- q. Pembinaan fungsional lembaga-lembaga yang berkaitan dengan bidang pertanahan.
- r. Pembatalan dan penghentian hubungan hukum antara orang, dan/atau badan hukum dengan tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- s. Fungsi lain di bidang pertanahan sesuai peraturan perundangundangan yang berlaku.

4. AGENDA KEBIJAKAN

Adapun beberapa Agenda Kebijakan BPN RI adalah sebagai berikut:

- a. Membangun kepercayaan masyarakat pada Badan Pertanahan Nasional.
- b. Meningkatkan pelayanan dan pelaksanaan pendaftaran, serta sertifikasi tanah secara menyeluruh di seluruh Indonesia.
- c. Memastikan penguatan hak-hak rakyat atas tanah (land tenureship).

- d. Menyelesaikan persoalan pertanahan di daerah-daerah korban bencana alam dan daerah-daerah konflik.
 - e. Menangani dan menyelesaikan perkara, masalah, sengketa, dan konflik pertanahan di seluruh Indonesia secara sistematis.
 - f. Membangun Sistem Informasi Pertanahan Nasional (SIMTANAS), dan sistem pengamanan dokumen pertanahan di seluruh Indonesia.
 - g. Menangani masalah KKN serta meningkatkan partisipasi dan pemberdayaan masyarakat.
 - h. Membangun data base pemilikan dan penguasaan tanah skala besar.
 - i. Melaksanakan secara konsisten semua peraturan perundang-undangan Pertanahan yang telah ditetapkan.
 - j. Menata kelembagaan Badan Pertanahan Nasional.
 - k. Mengembangkan dan memperbarui politik, hukum dan kebijakan Pertanahan.
5. EMPAT PRINSIP PERTANAHAN NASIONAL Diawali dari tahun 2005, pertanahan nasional dibangun dan dikembangkan atas dasar empat (4) prinsip pengelolaan:
- a. Pengelolaan pertanahan harus mampu berkontribusi pada kesejahteraan masyarakat.
 - b. Pengelolaan pertanahan harus mampu berkontribusi pada keadilan penguasaan dan pemilikan tanah.

- c. Pengelolaan pertanahan harus mampu berkontribusi pada keberlanjutan sistem kemasyarakatan dan Kebangsaan Indonesia.
- d. Pengelolaan pertanahan harus mampu berkontribusi pada harmoni sosial.

6. ARTI LAMBANG/LOGO

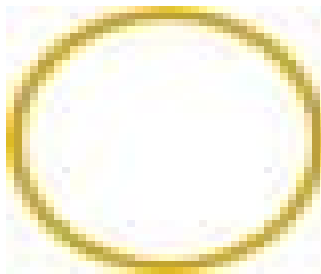


Lambang Badan Pertanahan Nasional adalah bentuk suatu kesatuan gambar dan tulisan terdiri dari:

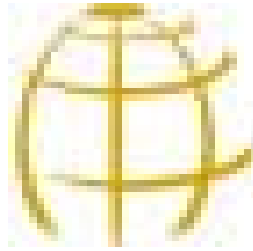
- a. Gambar 4 (empat) butir padi melambangkan Kemakmuran dan kesejahteraan. Memaknai atau melambangkan 4 (empat) tujuan Penataan Pertanahan yang akan dan telah dilakukan BPN RI yaitu kemakmuran, keadilan, kesejahteraan sosial dan keberlanjutan.



- b. Gambar lingkaran bumi melambangkan sumber penghidupan manusia. Melambangkan wadah atau area untuk berkarya bagi BPN RI yang berhubungan langsung dengan unsur-unsur yang ada didalam bumi yang meliputi tanah, air dan udara.



- c. Gambar sumbu melambangkan poros keseimbangan. 3 (tiga) Garis Lintang dan 3 (tiga) Garis Bujur Memaknai atau melambangkan pasal 33 ayat 3 UUD 45 yang mandasari lahirnya Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) nomor 5 tahun 1960.



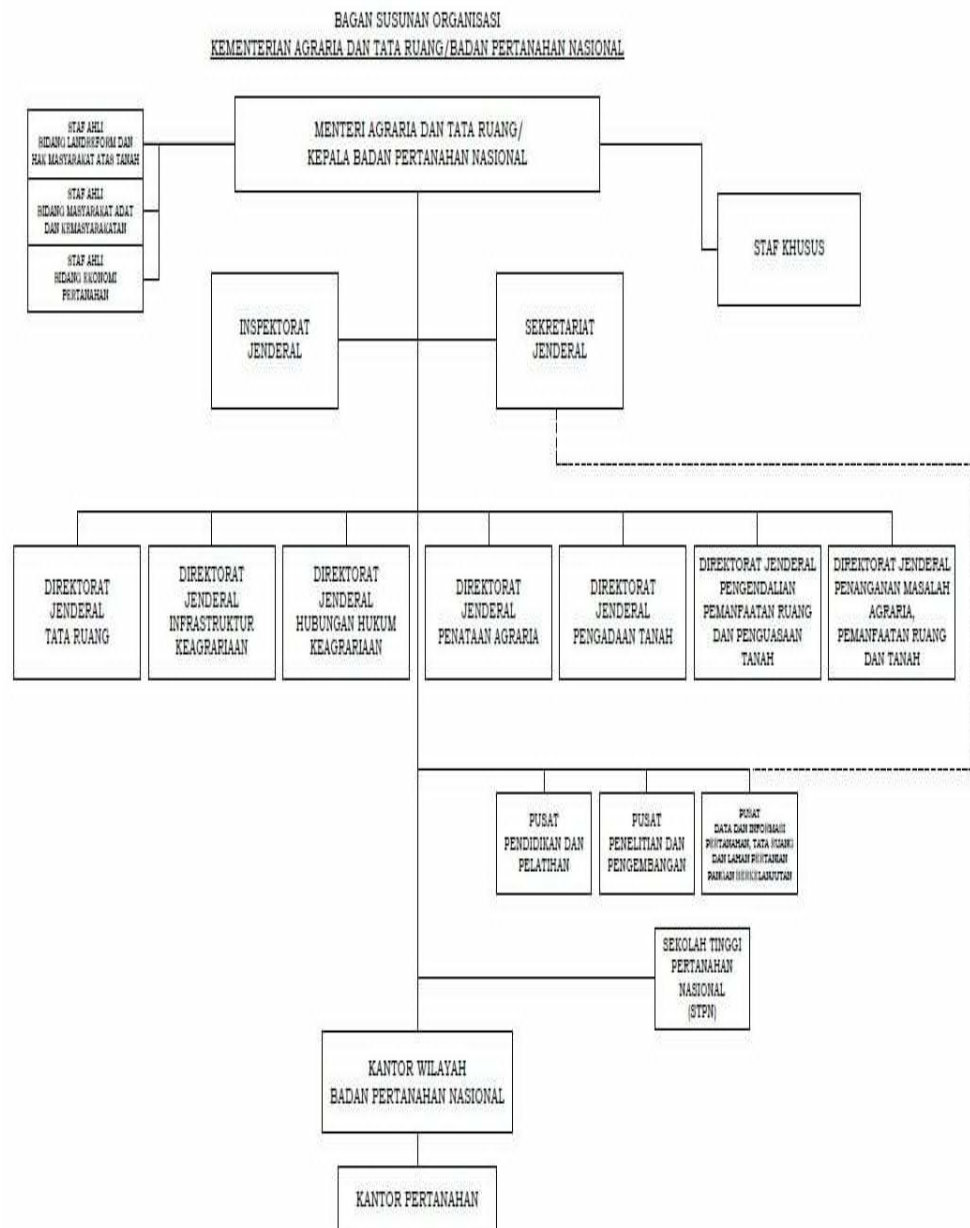
- d. Gambar 11 (sebelas) bidang grafis bumi memaknai atau melambangkan 11 (Sebelas) agenda pertanahan yang akan dan telah dilakukan BPN RI. Bidang pada sisi sebelah kiri melambangkan bidang bumi yang berada diluar jangkauan wilayah kerja BPN RI.



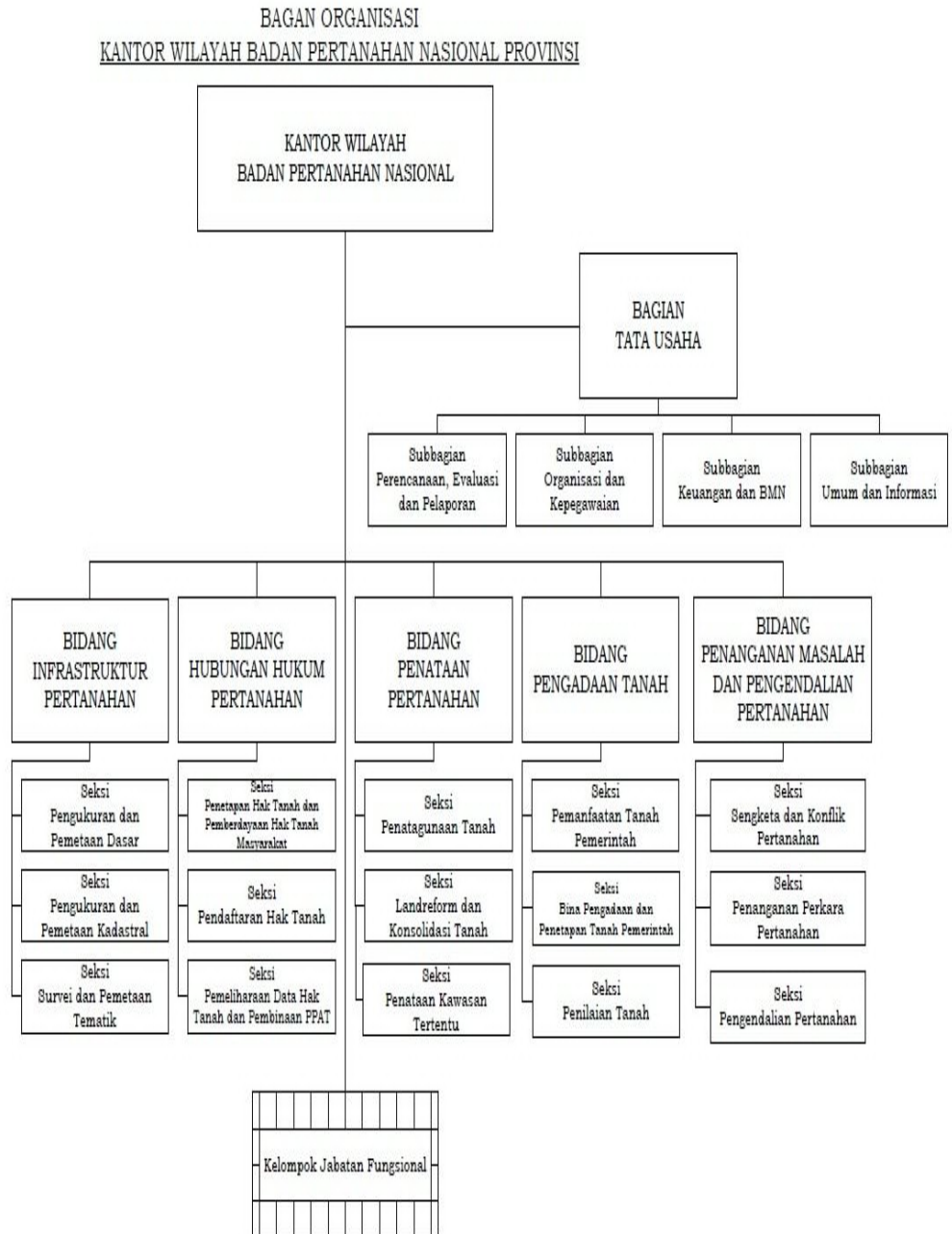
- e. Warna Coklat melambangkan bumi, alam raya dan cerminan dapat dipercaya dan teguh. Warna Kuning Emas melambangkan kehangatan, pencerahan, intelektual dan kemakmuran. Warna Abu-abu melambangkan kebijaksanaan, kedewasaan serta keseimbangan.

7. Susunan organisasi

a. Susunan organisasi Kementerian Agraria



b. Susunan organisasi Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Tingkat Provinsi



1). Daftar Pegawai di Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional
Provinsi Jawa Barat⁴¹

No	Jabatan	Nama
1	Kepala Kantor Wilayah	<u>Sri Mujitono, S.H M.H</u> 195909301984031001
2	Kepala Bagian Tata Usaha	<u>Elijas Bambang Tjahajadi, S.E. M.M</u> 196704141993101001
3	Kepala Bagian Hak Tanah Dan Pendaftaran Tanah	<u>Atet Gandjar Muslihat, S.H.M.Si</u> 196107251983031007
4	Kepala Bagian Pengaturan dan penataan pertanahan	<u>Ir. Zen Widyatmaka, M.Eng.Sc</u> 196001051986031001
5	Kepala Bagian Pengkajian & Penanganan Sengketa & Konflik	<u>Hartono Fransiscus Xaverius, S.H</u> 19600202 198903 1 001

⁴¹ Data Dari Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat, 2 maret 2017

	Pertanahan	
--	------------	--

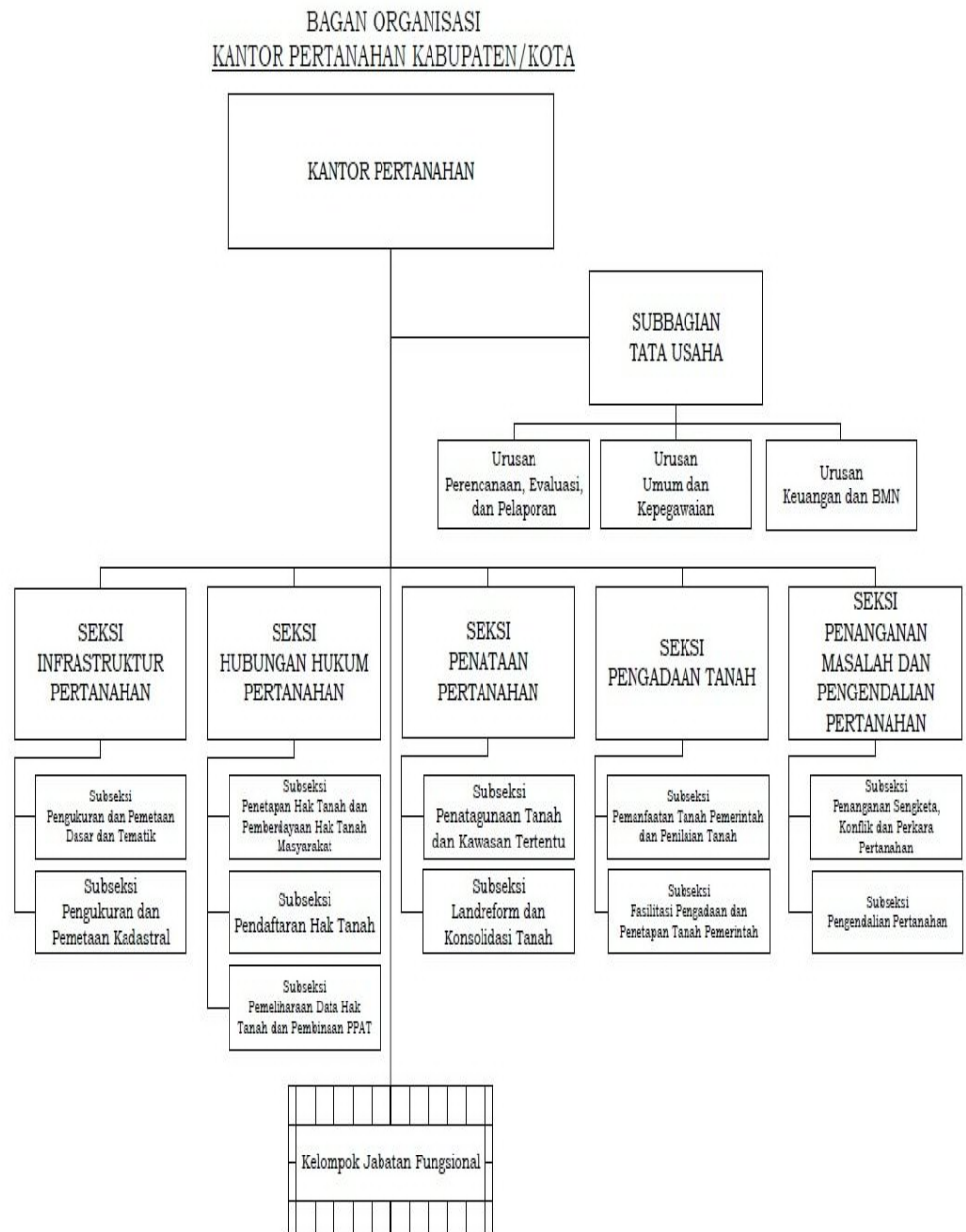
No	Bagian	Nama
1	Tata Usaha -Subbagian Perencanaan & Keuangan -Subbagian Umum & Informasi	<u>Endik Aries Tursana, S.IP</u> 196201324 198303 1 005 <u>Kartika Wati, S.H. M.Si</u> 19620421 199003 2 001
2	Survei, Pengukuran & Pemetaan -Seksi Pengukuran & Pemetaan Dasar -Seksi Pemetaan Tematik -Seksi Survei Potensi Tanah	<u>Ir. Cecep Yayan Suryana</u> 19611226 199003 1 001 <u>Indrajaya Murod</u> 19610515 198003 1 004 <u>Drs.R.Buceu Akhmad M, Be</u> 19581003 1985503 1 003
3	Hak tanah Dan Pendaftaran Tanah -seksi Penetapan Hak	<u>Ecih Sunarsih, S.H.M.H</u>

	Tanah Perorangan -Seksi Pendaftaran, Peralihan, Pembebanan Hak & PPAT	19620920 198503 1 003 <u>Rini Ghoviva, S.H.M.M</u> 19680910 198903 2 002
4	Pengaturan & Penataan Pertanahan -Seksi Penatagunaan tanah -Seksi Penataan Kawasan Tertentu -Seksi Konsolidasi Tanah	 <u>Hadi Siswoyo S.H. M.Si</u> 19620810 198503 1 006 <u>Purnomo Hadi S.T</u> 19610101 198503 1 008 <u>Supranata, A.Ptnh. M.H</u> 19631029 198903 1 001
5	Pengendalian Pertanahan & Pemberdayaan Masyarakat -Seksi Pengendalian	 <u>Rd. Lasminingrum, S.H.SP 1</u>

	Pertanahan	19630118 198703 2 002
	-seksi Pemberdayaan Masyarakat	<u>Nono Sukimo, A.Ptnh</u> 19661003 198603 1 001
6	Pengkajian & Penanganan Sengketa & Konflik Pertanahan	
	-Seksi Pengkajian & Penanganan Sengketa dan konflik pertanahan	<u>G.CH.Andrew Lona, S.H</u> 19590423 199103 1 001
	-Seksi Pengkajian & Penanganan Perkara Pertanahan	<u>Dady Triyadi, S.H</u> 19620317 198503 1 004

c. Susunan Organisasi Badan Pertanahan Nasional Tingkat

Kota/Kabupaten



B. Pelayanan Pertanahan

1. Hak milik perorangan

a. Persyaratan

- 1) Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya di atas materai cukup
- 2) Surat Kuasa apabila dikuasakan
- 3) Fotocopy identitas (KTP, KK) pemohon dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket
- 4) Asli Bukti perolehan tanah/Alas Hak
- 5) Asli Surat-surat bukti pelepasan hak dan pelunasan tanah dan rumah (Rumah Gol III) atau rumah yang dibeli dari pemerintah
- 6) Foto copy SPPT PBB Tahun berjalan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, penyerahan bukti SSB (BPHTB) dan bukti bayar uang pemasukan (pada saat pendaftaran hak)
- 7) Melampirkan bukti SSP/PPh sesuai dengan ketentuan Waktu
 - a) 38 (tiga puluh delapan) hari untuk: Tanah pertanian yang luasnya tidak lebih dari 2 Ha Tanah non pertanian yang luasnya tidak lebih dari 2.000 m²

- b) 57 (lima puluh tujuh) hari untuk: Tanah pertanian yang luasnya lebih dari 2 Ha Tanah non pertanian yang luasnya lebih dari 2.000 m² s.d. 5.000 m²
- c) 97 (sembilan puluh tujuh) hari untuk: Tanah non pertanian yang luasnya lebih dari 5.000 m²

Keterangan:

Formulir permohonan memuat:

- 1). Identitas diri
- 2). Luas, letak dan penggunaan tanah yang dimohon
- 3). Pernyataan tanah tidak sengketa
- 4). Pernyataan tanah dikuasai secara fisik

Catatan:

- 1). Tidak termasuk tenggang waktu pemenuhan kewajiban pembayaran sesuai SK
- 2). Jangka waktu tidak termasuk waktu yang diperlukan untuk pengiriman berkas/dokumen dari Kantah ke Kanwil dan BPN RI maupun sebaliknya

2. Pengakuan dan penegasan hak

- a. Persyaratan

- 1) Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya di atas materai cukup
- 2) Surat Kuasa apabila dikuasakan
- 3) Fotocopy identitas (KTP, KK) pemohon dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket
- 4) Bukti pemilikan tanah/alas hak milik adat/bekas milik adat
- 5) Foto copy SPPT PBB Tahun berjalan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket dan penyerahan bukti SSB (BPHTB)
- 6) Melampirkan bukti SSP/PPH sesuai dengan ketentuan

Waktu:

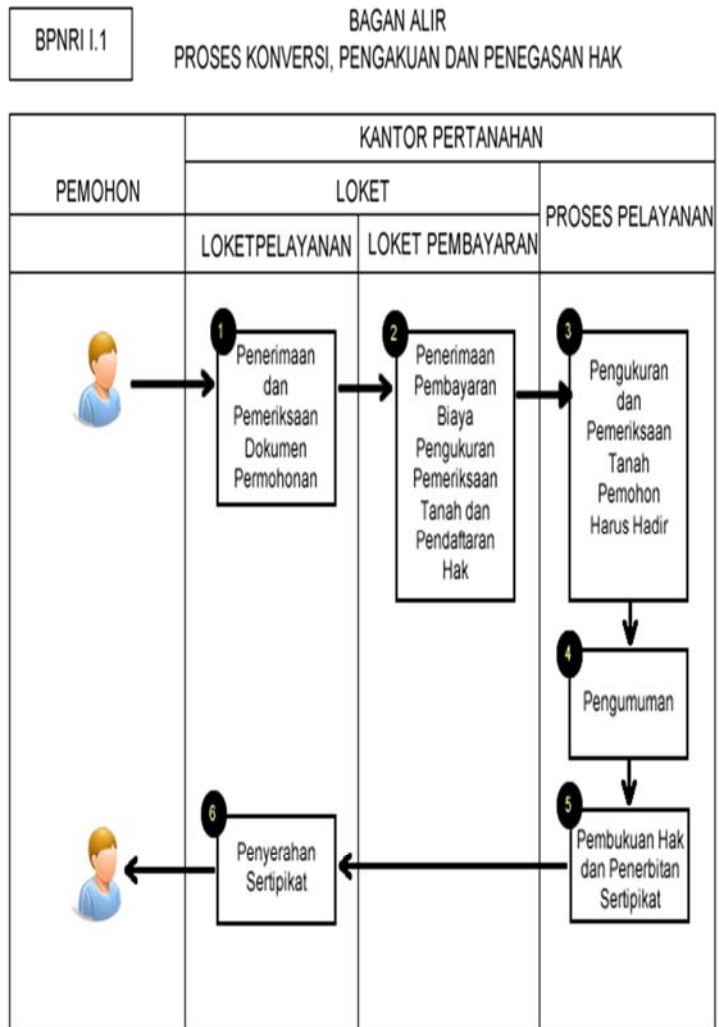
19 (sembilan belas) hari

Keterangan:

Formulir permohonan memuat:

- 1). Identitas diri
- 2). Luas, letak dan penggunaan tanah yang dimohon
- 3). Pernyataan tanah tidak sengketa
- 4). Pernyataan tanah dikuasai secara fisik

b. Proses



3. Pelayanan pemeliharaan data pendaftaran tanah

a. Persyaratan

- 1) Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya di atas materai cukup
- 2) Surat Kuasa apabila dikuasakan
- 3) Fotocopy identitas pemohon (KTP, KK) dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket
- 4) Fotocopy Akta Pendirian dan Pengesahan Badan Hukum yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, bagi badan hukum
- 5) Sertipikat asli

Waktu:

19 (sembilan belas) hari

Keterangan:

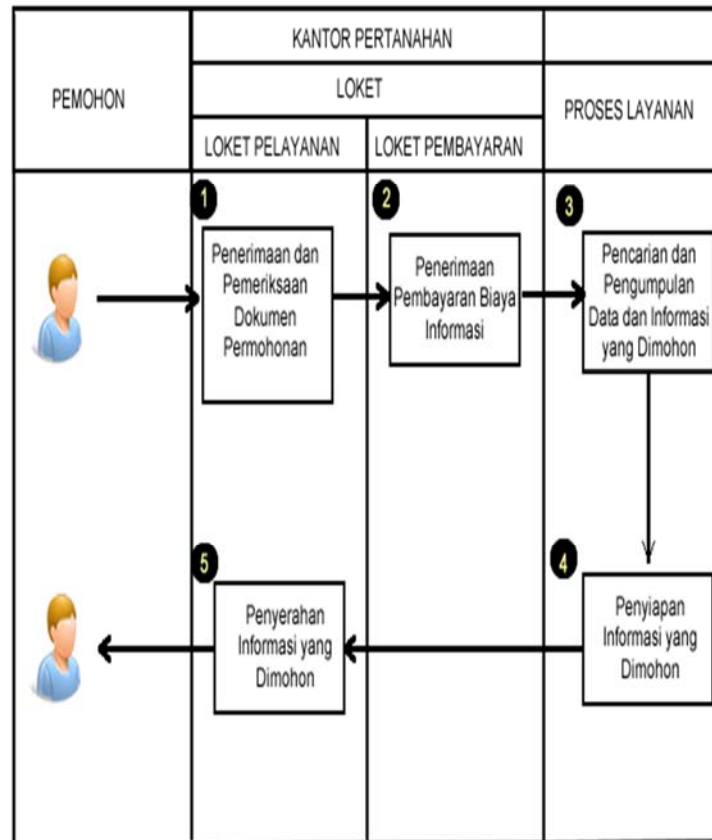
Formulir permohonan memuat:

- 1) Identitas diri
- 2) Luas, letak dan penggunaan tanah yang dimohon
- 3) Pernyataan tanah tidak sengketa
- 4) Pernyataan tanah dikuasai secara fisik

b. Proses

BPNRI.III.2

DIAGRAM ALIR
PROSES INFORMASI PERTANAHAN



4. Pembagian hak bersama

a. Persyaratan:

- 1) Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya di atas materai cukup
- 2) Surat Kuasa apabila dikuasakan

- 3) Fotocopy identitas pemohon/pemegang dan penerima hak (KTP, KK) serta kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket
- 4) Fotocopy Akta Pendirian dan Pengesahan Badan Hukum yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, bagi badan hukum
- 5) Sertipikat asli
- 6) Akta Pembagian Hak Bersama dari PPAT
- 7) Ijin Pemindahan Hak apabila di dalam sertipikat/keputusannya dicantumkan tanda yang menyatakan bahwa hak tersebut hanya boleh dipindahtangankan jika telah diperoleh ijin dari instansi yang berwenang
- 8) Foto copy SPPT PBB tahun berjalan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket
- 9) Penyerahan bukti SSB (BPHTB), bukti SSP/PPH untuk perolehan tanah lebih dari 60 Juta Rupiah bukti bayar uang pemasukan (pada saat pendataran hak)

Waktu:

5 (lima) hari

Keterangan:

Formulir permohonan memuat:

- 1) Identitas diri
- 2) Luas, letak dan penggunaan tanah yang dimohon
- 3) Pernyataan tanah tidak sengketa
- 4) Pernyataan tanah dikuasai secara fisik

5. Jual-beli

a. Persyaratan

- 1) Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya di atas materai cukup
- 2) Surat Kuasa apabila dikuasakan
- 3) Fotocopy identitas pemohon (KTP, KK) dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket
- 4) Fotocopy Akta Pendirian dan Pengesahan Badan Hukum yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, bagi badan hukum
- 5) Sertipikat asli
- 6) Akta Jual Beli dari PPAT
- 7) Fotocopy KTP dan para pihak penjual-pembeli dan/atau kuasanya
- 8) Ijin Pemindehan Hak apabila di dalam sertipikat/keputusannya dicantumkan tanda yang menyatakan bahwa hak tersebut

hanya boleh dipindahtangankan jika telah diperoleh ijin dari instansi yang berwenang

- 9) Foto copy SPPT PBB Tahun berjalan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, penyerahan bukti SSB (BPHTB) dan bukti bayar uang pemasukan (pada saat pendataran hak)

Waktu:

5 (lima) hari

Keterangan:

Formulir permohonan memuat:

- 1) Identitas diri
- 2) Luas, letak dan penggunaan tanah yang dimohon
- 3) Pernyataan tanah tidak sengketa
- 4) Pernyataan tanah dikuasai secara fisik

6. Pewarisan/wasiat

a. Persyaratan

- 1). Formulir Permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya diatas materai cukup
- 2). Surat Kuasa apabila dikuasakan

- 3). Foto Copy Identitas pemohon/para ahli waris (KTP/KK) dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket
- 4). Sertifikat Asli
- 5). Surat Keterangan Waris sesuai peraturan perUndang-Undangan
- 6). Akte Wasiat Notariel
- 7). Foto Copy SPPT PBB tahun berjalan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket
- 8). Penyerahan bukti SSB (BPHTB), Bukti SSP/PPH untuk perolehan tanah lebih dari 60 juta Rupiah bukti bayar uang pemasukan (pada saat pendaftaran hak)

Waktu:

5 (lima) hari

Keterangan:

Formulir permohonan memuat:

- 1). Identitas diri
- 2). Luas, letak dan penggunaan tanah yang dimohon
- 3). Pernyataan tanah Tidak sengketa
- 4). Pernyataan tanah dikuasai secara fisik

7. Informasi peta

a. Persyaratan:

- 1). Formulir permohonan dengan mengisi data yang diminta dan ditandatangani pemohon atau kuasanya
- 2). Surat Kuasa apabila dikuasakan
- 3). Fotocopy identitas pemohon dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket

Waktu:

3 (tiga) hari

Keterangan:

Formulir permohonan memuat:

- 1). Identitas diri
- 2). Alasan permintaan informasi

8. Informasi titik dasar teknik

a. Persyaratan:

- 1). Formulir permohonan dengan mengisi data yang diminta dan ditandatangani pemohon atau kuasanya
- 2). Surat Kuasa apabila dikuasakan

- 3). Fotocopy identitas pemohon dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket

Waktu:

3(tiga) hari

Keterangan:

Formulir permohonan memuat:

- 1). Identitas diri
- 2). Alasan permintaan informasi

9. Pengecekan Sertifikat

a. Persyaratan:

- 1). Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya
- 2). Surat Kuasa apabila dikuasakan
- 3). Fotocopy identitas pemohon (KTP) dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket. Sertipikat hak atas tanah, Sertipikat HMSRS, Surat pengantar dari PPAT untuk kegiatan peralihan pembebanan hak dengan akta PPAT

Waktu:

1 (satu) hari

Keterangan:

Formulir permohonan memuat:

- 1). Identitas diri
- 2). Luas, letak dan penggunaan tanah yang dimohon

10. Surat keterangan pendaftaran tanah

a. Persyaratan

- 1). Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya
- 2). Surat Kuasa apabila dikuasakan
- 3). Fotocopy identitas (KTP) pemohon dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket.
- 4). Bukti hubungan hukum antara subek dan obek hak

Waktu:

(empat) hari

Keterangan:

Formulir permohonan memuat:

- 1). Identitas diri
- 2). Luas, letak dan penggunaan tanah yang dimohon

11. Pertimbangan teknis pertanahan dalam rangka penetapan lokasi

a. Persyaratan:

- 1). Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya di atas materai cukup.
- 2). Surat Kuasa apabila dikuasakan
- 3). Fotocopy identitas (KTP, KK) pemohon dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket.
- 4). Fotocopy NPWP, Akta Pendirian dan Pengesahan Badan Hukum yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket bagi Badan Hukum.
- 5). Proposal rencana kegiatan teknis.
- 6). Sket lokasi yang dimohon.
- 7). Fotocopy dasar penguasaan tanah.
- 8). Foto copy SPPT PBB tahun berjalan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket

Waktu:

1 (empat belas)hari

Keterangan:

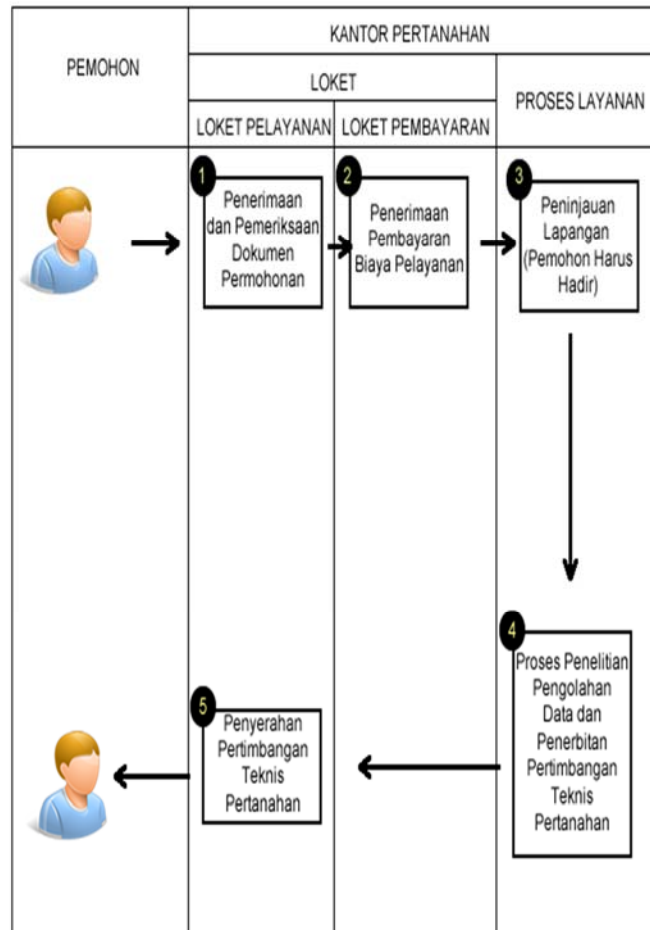
Formulir permohonan memuat:

- 1). Identitas diri
- 2). Luas, letak dan penggunaan tanah yang dimohon
- 3). Pernyataan tanah tidak sengketa.
- 4). Pernyataan tanah dikuasai secara fisik

b. Proses

BPN RI V. II

BAGIAN ALIR PROSES PERTIMBANGAN TEKNIS



12. Pertimbangan teknis penatagunaan tanah

a. Persyaratan:

- 1). Formulir permohonan Yang Sudah diisi Dan ditandatangani pemohon ATAU kuasanya di differences materai Cukup
- 2). Surat Kuasa apabila dikuasakan

- 3). Identitas fotocopy (ktp, kk) pemohon dan kuasa apabila dikuasakan, yang has dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket.
- 4). Fotocopy akta pendirian dan penesahan badan hukum yang has dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket bagi badan hukum.
- 5). Proposal Rencana Kegiatan Teknis PADA LOKASI Yang akan.
- 6). Sket lokasi yang dimohon . Fotocopy sertipikat yang has dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket

Waktu:

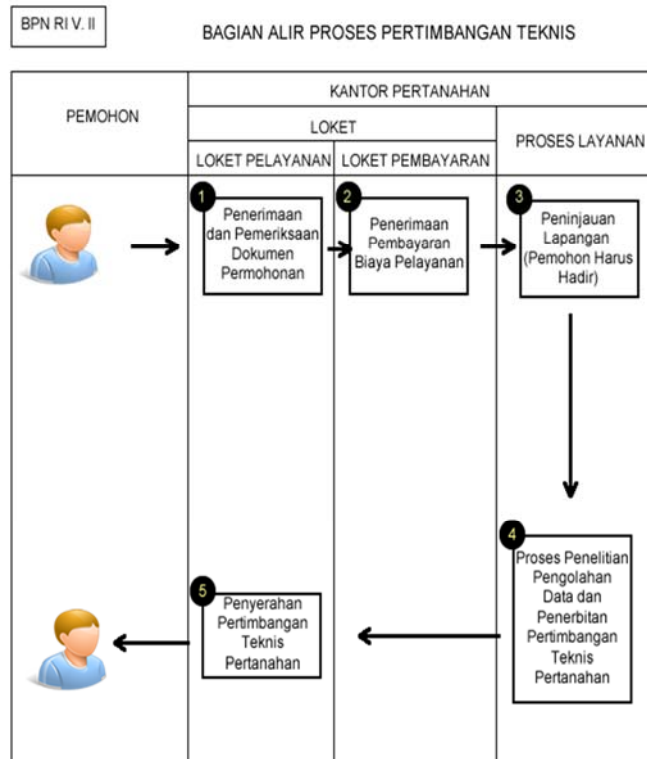
14 (empat dalam belas) hari

Keterangan:

Formulir permohonan Memuat:

- 1). Identitas Diri
- 2). Luas, letak dan penggunaan tanah yang dimohon
- 3). Pernyataan tanah tidak sengketa.
- 4). Pernyataan tanah dikuasai Beroperasi Fisik

b. Proses:



C. Kasus Pertanahan

Salah satu kegiatan dalam program strategis BPN RI lainnya adalah percepatan penyelesaian kasus pertanahan. Berdasarkan Peraturan Kepala BPN RI Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan, kasus pertanahan adalah sengketa, konflik dan perkara pertanahan yang disampaikan kepada Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia untuk mendapatkan penanganan, penyelesaian sesuai peraturan perundang-undangan dan/atau kebijakan pertanahan nasional.

1. Sengketa Pertanahan

Sengketa pertanahan adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, badan hukum atau lembaga yang tidak berdampak luas secara sosio-politis. Penekanan yang tidak berdampak luas inilah yang membedakan definisi sengketa pertanahan dengan definisi konflik pertanahan. Sengketa tanah dapat berupa sengketa administratif, sengketa perdata, sengketa pidana terkait dengan pemilikan, transaksi, pendaftaran, penjaminan, pemanfaatan, penguasaan dan sengketa hak ulayat.

2. Konflik Pertanahan

Konflik pertanahan merupakan perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, kelompok, golongan, organisasi, badan hukum atau lembaga yang mempunyai kecenderungan atau sudah berdampak luas secara sosio-politis.

3. Perkara Pertanahan

Perkara pertanahan adalah perselisihan pertanahan yang penyelesaiannya dilaksanakan oleh lembaga peradilan atau putusan lembaga peradilan yang masih dimintakan penanganan perselisihannya di BPN RI.

4. Tipologi Kasus Pertanahan

Tipologi kasus pertanahan merupakan jenis sengketa, konflik dan atau perkara pertanahan yang disampaikan atau diadukan dan ditangani oleh

Badan Pertanahan Nasional, secara garis besar dikelompokkan menjadi:

- a. Penguasaan tanah tanpa hak, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai status penguasaan di atas tanah tertentu yang tidak atau belum dilekati hak (tanah Negara), maupun yang telah dilekati hak oleh pihak tertentu.
- b. Sengketa batas, yaitu perbedaan pendapat, nilai kepentingan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah yang diakui satu pihak yang telah ditetapkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia maupun yang masih dalam proses penetapan batas.
- c. Sengketa waris, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai status penguasaan di atas tanah tertentu yang berasal dari warisan.
- d. Jual berkali-kali, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai status penguasaan di atas tanah tertentu yang diperoleh dari jual beli kepada lebih dari 1 orang.
- e. Sertipikat ganda, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai suatu bidang tanah tertentu yang memiliki sertipikat hak atas tanah lebih dari 1.

- f. Sertipikat pengganti, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai suatu bidang tanah tertentu yang telah diterbitkan sertipikat hak atas tanah pengganti.
- g. Akta Jual Beli Palsu, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai suatu bidang tanah tertentu karena adanya Akta Jual Beli palsu.
- h. Kekeliruan penunjukan batas, yaitu perbedaan pendapat, nilai kepentingan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah yang diakui satu pihak yang telah ditetapkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia berdasarkan penunjukan batas yang salah.
- i. Tumpang tindih, yaitu perbedaan pendapat, nilai kepentingan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah yang diakui satu pihak tertentu karena terdapatnya tumpang tindih batas kepemilikan tanahnya.
- j. Putusan Pengadilan, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai putusan badan peradilan yang berkaitan dengan subyek atau obyek hak atas tanah atau mengenai prosedur penerbitan hak atas tanah tertentu.

D. Kriteria Penyelesaian Kasus Pertanahan

Kasus pertanahan yang terdapat dalam basis data BPN RI merupakan kasus-kasus lama maupun kasus-kasus baru yang timbul sebagai implikasi kasus-kasus lama. Setelah dilakukan identifikasi terhadap kasus-kasus tersebut, diperoleh informasi bahwa tipologi kasus kasus tersebut tidak dapat dilakukan generalisasi dalam melakukan upaya penanganan kasusnya. Sehubungan dengan hal tersebut, dalam upaya penyelesaiannya dikategorikan dalam beberapa kriteria sebagai berikut:

1. Kriteria 1 (K1) : penerbitan surat pemberitahuan penyelesaian kasus pertanahan dan pemberitahuan kepada semua pihak yang bersengketa.
2. Kriteria 2 (K2) : penerbitan Surat Keputusan tentang pemberian hak atas tanah, pembatalan sertipikat hak atas tanah, pencatatan dalam buku tanah atau perbuatan hukum lainnya sesuai Surat Pemberitahuan Penyelesaian Kasus Pertanahan.
3. Kriteria 3 (K3) : Pemberitahuan Penyelesaian Kasus Pertanahan yang ditindaklanjuti mediasi oleh BPN sampai pada kesepakatan berdamai atau kesepakatan yang lain disetujui oleh pihak yang bersengketa.
4. Kriteria 4 (K4) : Pemberitahuan Penyelesaian Kasus Pertanahan yang intinya menyatakan bahwa penyelesaian kasus pertanahan akan melalui proses perkara di pengadilan.

5. Kriteria 5 (K5) : Pemberitahuan Penyelesaian Kasus Pertanahan yang menyatakan bahwa penyelesaian kasus pertanahan yang telah ditangani bukan termasuk kewenangan BPN dan dipersilakan untuk diselesaikan melalui instansi lain.

E. Solusi Penyelesaian Kasus Pertanahan

Solusi Penyelesaian Kasus Pertanahan Terhadap suatu kasus pertanahan yang disampaikan atau diadakan dan ditangani oleh Badan Pertanahan Nasional, solusi penyelesaiannya dapat dilaksanakan dengan tahapan sebagai berikut:

1. Pelayanan pengaduan dan Informasi Kasus
 - a. Pengaduan disampaikan melalui Loker pengaduan.
 - b. Dilakukan Register terhadap pengaduan yang diterima.
 - c. Penyampaian informasi, digolongkan menjadi:
 - 1). Informasi rahasia : Perlu izin Kepala BPN RI atau Pejabat yang ditunjuk.
 - 2). Informasi Terbatas : Diberikan pada pihak yang memenuhi syarat.
 - 3). Informasi Terbuka untuk umum : Diberikan pada pihak yang membutuhkan.
2. Pengkajian Kasus
 - a. Untuk mengetahui faktor penyebab.

- b. Menganalisis data yang ada.
- c. Menyusun suatu rekomendasi penyelesaian kasus.

3. Penanganan Kasus

Penanganan suatu kasus pertanahan yang disampaikan atau diadukan dan ditangani oleh Badan Pertanahan Nasional RI dilakukan dengan tahapan:

- a. Pengolahan data pengaduan, penelitian lapangan/koordinasi/investigasi.
- b. Penyelenggaraan gelar kasus/penyiapan berita acara.
- c. Analisis/Penyusunan Risalah Pengolahan Data/surat keputusan.
- d. Monitoring dan evaluasi terhadap hasil penanganan kasus.

Untuk suatu kasus pertanahan tertentu yang dianggap strategis, dilaksanakan pembentukan tim penanganan kasus potensi konflik strategis.

4. Penyelesaian Kasus

Penyelesaian suatu kasus pertanahan dikelompokkan menjadi 2 yaitu:

- a. Penyelesaian melalui jalur hukum/pengadilan.
- b. Penyelesaian melalui proses mediasi.