

Permohonan Hak Milik Atas Tanah Untuk Badan Hukum: Muhammadiyah di Kantor Pertanahan Kabupaten Blora

Nila Aeny Chandra Buana*¹ dan Sunarto², Hafiz Rafi Udin³

^{1,2,3}Jurusan Politik dan Kewarganegaraan, Fakultas Ilmu Sosial, Universitas Negeri Semarang

Info Artikel

Article History

Disubmit 7 Oktober 2019
Diterima 25 Desember 2019
Diterbitkan 2 Januari 2020

Kata Kunci

permohonan hak milik;
hak milik atas tanah;
badan hukum

Abstrak

Di antara badan hukum yang mempunyai hak milik salah satunya adalah badan-badan agama yang telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Agama, salah satunya Muhammadiyah. Rumusan penelitian, bagaimana permohonan hak milik untuk badan hukum di Kantor Pertanahan Kabupaten Blora serta apa kendala permohonan hak milik untuk badan hukum: Muhammadiyah di Kantor Pertanahan Kabupaten Blora. Metode penelitian adalah kualitatif. Jenis data yang digunakan adalah primer dan skunder. Pengumpulan data menggunakan teknik wawancara, observasi dan dokumentasi. Penelitian menggunakan analisis kualitatif meliputi reduksi data, penyajian data, dan kesimpulan. Hasil penelitian, pengajuan hak milik dilakukan secara tertulis dan melalui berbagai proses di Kantor Pertanahan Kabupaten Blora. Kendala, kurangnya pemahaman dari pemohon, kurangnya SDM atau petugas di Kantor Pertanahan Kabupaten Blora, dan sengketa tanah yang belum tuntas diselesaikan. Saran yang diberikan peneliti, untuk Kantor Pertanahan agar lebih meningkatkan kinerjanya dan untuk pemohon agar lebih bisa bekerjasama selama proses permohonan.

Abstract

Among legal entities that have ownership rights, one of which is religious bodies that have received approval from the minister of religion, one of them is Muhammadiyah. Research formulation: how the application for ownership rights for legal entities: muhammadiyah in kantor pertanahan kabupaten blora and what obstacles are in the process of applying for land rights. The research method is qualitative. The type of data used is primary data and secondary data. Data collection using interview, observation and documentation techniques. Research using qualitative analysis includes data reduction, data presentation, and conclusions. Suggestions from researchers are: Submission of ownership is done in writing and through various processes in Kantor Pertanahan Kabupaten Blora. obstacles in the application process, lack of understanding from the applicant, lack of human resources or officers at kantor pertanahan kabupaten blora, and unresolved land disputes. Suggestions from researchers are: for Kantor Pertanahan Kabupaten Blora to improve the performance and for applicants to be more able to work together during the application process.

© 2020 Published by UNNES. This is an open access

PENDAHULUAN

Sumber daya tanah sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa kepada bangsa Indonesia merupakan kekayaan nasional yang wajib disyukuri dengan mengelola dan memanfaatkannya secara optimal bagi generasi sekarang dan generasi yang akan datang. Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, pasal 4 ayat (1) dan (2) dinyatakan bahwa: atas dasar hak menguasai dari negara ditentukan adanya macam-macam hak atas tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai

baik secara sendirian maupun secara bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum, dimana hak atas tanah ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan sedemikian rupa, begitu pula bumi dan air serta ruang udara di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu, dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi. hak yang dapat dimohon untuk diberikan oleh pemerintah, tergantung dari hak apa yang dapat dipunyai si pemohon dan penggunaan tanah yang bersangkutan. Bila si pemohon adalah Warga Negara Indonesia (tunggal), baik laki-laki maupun perempuan, asli ataupun turunan asing, maka ia dapat memohon: Hak milik atau Hak Guna Bangunan atau

* E-mail: nilaeny@gmail.com
Address: Gunungpati, Semarang, Indonesia, 50229

Hak Pakai. Bila si pemohon adalah badan hukum yang ditunjuk Pemerintah dapat sebagai pemegang Hak Milik atas tanah, maka sama seperti Warga Negara Indonesia tunggal ia dapat memohon Hak Milik atau Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai (Effendi, 1991: 14). Menurut pasal 21 ayat (2) UUPA badan-badan hukum tidak dapat mempunyai hak milik, pertimbangannya adalah karena bagi badan-badan hukum telah disediakan hak-hak lainnya (asal saja dalam hal ini ada jaminan-jaminan yang cukup bagi kepentingan-kepentingannya yang khusus). Berdasarkan ketentuan Pasal 21 UUPA bahwa subjek hak milik itu adalah Warga Negara Indonesia dan Badan-badan hukum tertentu yang telah ditetapkan oleh pemerintah. Adapun badan-badan hukum tertentu yang boleh memiliki hak atas tanah telah ditentukan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 38 tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-badan Hukum yang dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah. Dalam Pasal 1 ditentukan bahwa Badan-badan Hukum yang dapat mempunyai hak milik atas tanah adalah:

1. Bank-bank yang didirikan oleh negara (selanjutnya disebut Bank Negara);
2. Perkumpulan-perkumpulan Koperasi Pertanian yang didirikan berdasar atas Undang-Undang Nomor 79 Tahun 1958;
3. Badan-badan Keagamaan yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria setelah mendengar Menteri Agama;
4. Badan-badan sosial, yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria setelah mendengar Menteri Kesejahteraan Sosial.

Adapun yang menjadi dasar pertimbangan bahwa badan-badan hukum tersebut dapat diberikan hak milik atas tanah adalah keperluan masyarakat yang sangat erat hubungannya dengan keagamaan, sosial dan hubungan perekonomian. Pemilikan hak atas tanah oleh badan-badan hukum tersebut sepanjang tanah tersebut diperlukan untuk usaha yang berkaitan langsung dengan bidang sosial dan keagamaan (Arba, 2015:98). Di antara badan hukum tersebut salah satunya adalah badan-badan agama yang telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Agama, salah satunya Muhammadiyah.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana proses permohonan hak milik untuk badan hukum: Muhammadiyah di Kantor Pertanahan Kabupaten Blora, serta kendala apa yang ada dalam proses permohonan hak milik untuk badan hukum: Muhammadiyah di Kantor Pertanahan Kabupaten Blora. Manfaat dari penelitian ini yaitu diharapkan dapat menambah pengetahuan atau pengalaman dalam melakukan penelitian, baik secara teori maupun praktis serta untuk menerapkan ilmu pengetahuan yang telah diperoleh. Serta sebagai bahan masukan dan sumbang pemikiran untuk mengetahui dan memecahkan masalah-masalah yang terjadi selama proses permohonan hak milik atas tanah untuk badan hukum, serta lebih meningkatkan kinerja seluruh sumber daya yang ada.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode kualitatif. Latar penelitian ini di Kantor Pertanahan Kabupaten Blora, Pimpinan Cabang Muhammadiyah Kabupaten Blora. Fokus yang dibahas adalah permohonan hak milik atas tanah

untuk badan hukum di Kantor Pertanahan Kabupaten Blora dan Kendala permohonan hak milik untuk badan hukum Muhammadiyah. Jenis data yang digunakan adalah data primer dan data sekunder. Teknik pengumpulan data melalui wawancara, observasi dan dokumentasi. Penelitian ini menggunakan analisis kualitatif yang meliputi teknik reduksi data, penyajian data dan kesimpulan data.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Proses Permohonan Hak Milik Atas Tanah untuk Badan Hukum: Muhammadiyah di Kantor Pertanahan Kabupaten Blora

Bedasarkan penelitian yang dilakukan mengenai permohonan hak milik untuk badan hukum Muhammadiyah di Kantor Pertanahan Kabupaten Blora, dengan narasumber yaitu Kepala Subseksi Penetapan Hak Tanah dan Pemberdayaan Hak Tanah Masyarakat, Bapak Sriyono dan Ketua Pimpinan Cabang Muhammadiyah Kabupaten Blora, Bapak Widodo, terdapat syarat-syarat dan prosedur dalam proses permohonan hak milik di Kantor Pertanahan Kabupaten Blora. Mengenai badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia dapat mempunyai semua macam hak atas tanah kecuali hak milik terbatas pada badan-badan hukum yang ditetapkan oleh Pemerintah dengan peraturan perundangan saja (Ali, 2005:170). Badan hukum yang ditunjuk pemerintah dapat memohon sebagai pemegang hak milik atas tanah atau hak guna bangunan dan hak pakai (Perangin, 1991: 15). Di Kantor Pertanahan Kabupaten Blora, badan hukum yang melakukan proses permohonan hak milik adalah Muhammadiyah. Pihak Muhammadiyah melakukan permohonan hak milik selama tanah yang dimiliki belum atas nama Muhammadiyah.

Berdasarkan ketentuan Pasal 6 PP No. 24 Tahun 1997 bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah dengan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu. Menurut Adrian Sutedi (2014) lembaga pemerintah adalah lembaga yang menjalankan urusan pemerintahan baik di tingkat pusat, yakni Badan Pertanahan Nasional, maupun di tingkat daerah, yakni Kanwil BPN Provinsi dan Kabupaten/Kota. Dengan demikian, penerbitan sertifikat hak atas tanah hanya boleh dikeluarkan oleh Kanwil BPN Provinsi dan Kantor Pertanahan Kabupaten /Kota (sesuai dengan pelimpahan wewenangnya) sebagai organ pemerintahan. Di Kabupaten Blora, segala proses pendaftaran tanah dilaksanakan di Kantor Pertanahan Kabupaten Blora. Muhammadiyah sebagai badan hukum yang mengajukan hak milik atas tanah, melakukan pengajuan hak milik di Kantor Pertanahan Kabupaten Blora. Tidak ada instansi atau pihak lain yang terlibat dalam proses permohonan hak milik atas tanah. Menurut Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999, tata cara pemberian hak milik adalah sebagai berikut:

Permohonan hak milik diajukan kepada menteri, melalui Kepala Kantor Pertanahan yang daerah kerjanya meliputi letak tanahnya yang bersangkutan. Setelah berkas permohonan diterima, Kepala Kantor Pertanahan:

1. Memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik;
2. Mencatat dalam formulir isian;
3. Memberikan tanda terima berkas permohonan sesuai dengan formulir isian;
4. Memberitahukan kepada pemohon untuk membayar biaya yang diperlukan untuk menyelesaikan permohonan tersebut dengan rincian sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Kepala Kantor Pertanahan meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik permohonan hak milik atas tanah dan memeriksa kelayakan permohonan tersebut dapat atau tidaknya dikabulkan atau diproses lebih lanjut sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam hal tanah yang dimohon belum ada surat ukurnya, Kepala Kantor Pertanahan memerintahkan kepada Kepala Seksi Pengukuran Pendaftaran Tanah untuk melakukan pengukuran. Selanjutnya Kepala Kantor Pertanahan memerintahkan kepada:

1. 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 (catatan) pemeriksaan tanah (*konstatering rapport*);
2. Tim Penelitian Tanah untuk memeriksa permohonan hak terhadap tanah yang belum terdaftar yang dituangkan dalam berita acara;
3. Panitia Pemeriksaan Tanah A untuk memeriksa permohonan hak selain yang diperiksa, yang dituangkan ke dalam risalah pemeriksaan tanah.

Dalam hal data yuridis dan data fisik belum lengkap, Kepala Kantor Pertanahan memberitahukan kepada pemohon untuk melengkapinya. Apabila semua persyaratan tersebut telah dipenuhi oleh pemohon, maka pejabat yang berwenang menerbitkan surat keputusan pemberian hak milik. Dalam pengambilan putusan tersebut setelah mempertimbangkan pendapat Kepala Seksi Hak Atas Tanah atau pejabat yang ditunjuk atau Tim Penelitian Tanah atau Panitia Pemeriksaan Tanah A, Kepala Kantor Pertanahan yang menerbitkan keputusan pemberian hak milik atas tanah yang dimohon atau keputusan penolakan yang disertai dengan alasan penolakannya. Dalam hal keputusan pemberian hak milik tidak dilimpahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan, Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan menyampaikan berkas permohonan tersebut kepada Kepala Kantor Wilayah, disertai pendapat dan pertimbangan. Setelah menerima berkas permohonan yang telah disertai pendapat dan pertimbangan, Kepala Kantor Wilayah memerintahkan kepada Kepala Bidang Hak-hak Atas Tanah untuk:

1. Mencatat dalam formulir isian;
2. Memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik, dan apabila belum lengkap segera meminta Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan untuk melengkapinya.

Kepala Kantor Wilayah meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik atas tanah yang dimohon beserta pendapat dan pertimbangan Kepala Kantor Pertanahan dan memeriksa kelayakan permohonan tersebut dapat atau tidaknya dikabulkan atau diproses lebih

lanjut sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam hal keputusan pemberian hak milik telah dilimpahkan kepada Kantor Wilayah, setelah mempertimbangkan pendapat Kepala Kantor Pertanahan, Kepala Kantor Wilayah menerbitkan keputusan pemberian hak milik. Dalam hal keputusan pemberian hak milik tidak dilimpahkan kepada Kepala Kantor Wilayah, maka Kepala Kantor Wilayah menyampaikan berkas permohonan kepada menteri disertai pendapat dan pertimbangannya. Setelah menerima berkas tersebut menteri memerintahkan kepada pejabat yang ditunjuk untuk mencatat dalam formulir isian dan memeriksa serta meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik, dan apabila belum lengkap segera meminta Kepala Kantor Wilayah yang bersangkutan untuk melengkapinya. Menteri meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik atas tanah yang dimohon dengan memerhatikan pendapat dan pertimbangan Kepala Kantor Wilayah dan selanjutnya memeriksa kelayakan permohonan tersebut dapat atau tidaknya dikabulkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Setelah mempertimbangkan pendapat dan pertimbangan Kepala Kantor Wilayah, menteri menerbitkan keputusan pemberian hak milik atau tanah yang dimohon atau keputusan penolakan yang disertai dengan alasan penolakannya. Keputusan pemberian hak milik atau tanah yang dimohon atau keputusan penolakan yang disertai dengan alasan penolakannya disampaikan kepada pemohon melalui surat tercatat atau dengan cara lain yang menjamin sampainya keputusan tersebut kepada yang berhak.

Menurut penuturan dari pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Blora dan Pimpinan Cabang Muhammadiyah Kabupaten Blora, prosedur permohonan hak milik yang dilakukan di Kantor Pertanahan Kabupaten Blora sesuai dengan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku. Di Kantor Petanahan Kabupaten Blora sendiri, prosedur dimulai dari pengajuan yang dilakuakn oleh pemohon ke Kantor Pertanahan Kabupaten Blora. Sebelum mengajukan permohonan hak, pemohon atau badan hukum harus memastikan untuk menguasai tanah yang dimohon dalam arti tidak ada pihak lain yang menguasai tanah tersebut. Hal tersebut dibuktikan dengan data yuridis dan data fisik sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Setelah semua syarat-syarat yang dimiliki oleh badan hukum dalam penelitian ini pihak Muhammadiyah lengkap, bisa mengajukan permohonan ke Kantor Pertanahan Kabupaten Blora, yang mana dalam permohonan tersebut pemohon melampirkan identitas diri dan surat penunujukannya sebagai badan hukum. setelah itu, pemohon menyerahkan surat pernyataan kepada Kantor Pertanahan yang berisi bahwa tanahnya belum terdaftar, tanah yang dimiliki tidak dalam sengketa dan tidak dalam jaminan hutang. Setelah Kantor Pertanahan menerima permohonan hak, maka Kantor Pertanahan akan melakukan pengukuran tanah yang didaftarkan. Setelah dilakukan pengukuran tanah, petugas yang berwenang melakukan sidang dan dapat disimpulkan. Setelah itu, Kantor Pertanahan akan mengumumkan SK kepada pemohon atau pihak Muhammadiyah yang selanjutnya harus didaftarkan ke BPN. SK tersebut didaftarkan maksimal jangka waktu enam bulan. Jika dalam jangka waktu enam bulan tersebut pihak Muhammadiyah tidak mendaftarkan, maka harus mengulangi prosesnya

dari awal lagi. Baru selanjutnya pihak Muhammadiyah atau badan hukum dapat menerima sertifikat. Permohonan hak milik di Kantor Pertanahan Kabupaten Blora sudah sesuai dengan peraturan Perundang-Undangan yang berlaku. Syarat-syarat dapat dipenuhi oleh pihak Muhammadiyah.

Kendala-kendala Selama Proses Permohonan

Kurangnya pemahaman dari pemohon. Biasanya dalam proses permohonan hak milik atas tanah, terdapat syarat-syarat atau prosedur yang tidak dipahami oleh pemohon. Sehingga, ada syarat yang masih kurang kelengkapan administratifnya. Hal tersebut juga berpengaruh pada lamanya proses permohonan hak milik. Selanjutnya, kurangnya sumber daya manusia atau petugas di Kantor Pertanahan Kabupaten Blora.. Satu orang pegawai melayani banyak hal menyebabkan lamanya proses permohonan hak milik di Kantor Pertanahan Kabupaten Blora. Yang terakhir adalah sengketa tanah. Sengketa tanah menjadi kendala paling utama selama proses permohonan hak milik. Jika tanah yang akan diajukan adalah tanah wakaf, maka harus diselesaikan dahulu dengan ahli waris. Yang menjadi masalah adalah, jika ahli waris berada di luar kota atau tidak memungkinkan untuk menyelesaikan masalahnya, maka akan semakin lama untuk mengajukannya.

SIMPULAN

Permohonan hak milik atas tanah untuk badan hukum Muhammadiyah dilakukan di Kantor Pertanahan Kabupaten dengan prosedur yang sesuai dengan Peraturan-Undangan yang berlaku. Proses tersebut dimulai dari pengajuan permohonan hak milik di Kantor Pertanahan Kabupaten Blora yang dilakukan secara tertulis. Setelah

itu maka proses permohonan hak milik dilaksanakan oleh petugas yang berwenang di Kantor Pertanahan Kabupaten Blora meliputi pengukuran sampai dengan biaya yang harus dibayarkan oleh pemohon. Apabila semua syarat dan keterangan yang dibutuhkan sudah lengkap, maka petugas akan mengeluarkan Surat Keputusan pemberian hak atas tanah. Selanjutnya, jika pemohon telah memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan maka diterbitkan sertifikat hak atas tanah. Syarat dan prosedur tersebut dapat dipenuhi oleh pihak Muhammadiyah sebagai pemohon hak milik atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Blora.

Kendala, kurangnya pemahaman dari pemohon, kurangnya SDM atau petugas di Kantor Pertanahan Kabupaten Blora, dan sengketa tanah yang belum tuntas diselesaikan. Saran yang diberikan peneliti, untuk Kantor Pertanahan agar lebih meningkatkan kinerjanya dan untuk pemohon agar lebih bisa bekerjasama selama proses permohonan.

DAFTAR PUSTAKA

- Ali, Chidir. 2005. *Badan Hukum*. Bandung: Alumni.
- Arba. 2015. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Perangin, Effendi. 1991. *Praktek Permohonan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan
- Peraturan Pemerintah No. 38 Tahun 1963 Tentang Penunjukan Badan-badan Hukum yang dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah
- Sutedi, Adrian. 2014. *Sertifikat Hak Atas Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika.
- UU No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Pokok Agraria.