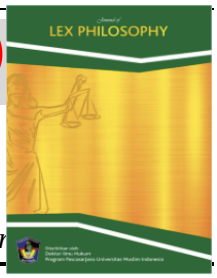
Journal of Lex Philosophy (JLP)
Volume 5, Nomor 2, Desember 2024
P-ISSN: 2722-1237, E-ISSN: 2722-2020
Website: http: pasca-umi.ac.id/index.php/jlp
This work is licensed under a Creative Commons Attribution 4.0 International Licer



Analisis Hukum Atas Penerbitan Sertifikat Hak Milik Pengelolaan Tambak

Hendra[1], A. Muin Fahmal[2] & Nur Fadhilah Mappaselleng[2]

[1]*Magister Ilmu Hukum, Universitas Muslim Indonesia*
[2]*Fakultas Hukum, Universitas Muslim Indonesi*
[*]*Koresponden Penulis, E-mail*: hemdra.hemdra@umi.ac.id

Submitted: 10 Nopember 2024; Revised: 9 Desember 2024; Accepted: 11 Desember 2024

ABSTRAK
Tujuan penelitian menganalisis proses penerbitan sertifikat hak milik atas pengelolaan tambak di kabupaten luwu timur; (2) untuk mengetahui dan menganalisa faktor apakah yang mempengaruhi penerbitan sertifikat hak milik atas pengelolaan tambak di kantor badan pertanahan nasioanl kabupaten Luwu Timur. Penelitian ini menggunakan Metode penelitian Empiris. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa: (1) Proses Penerbitan Sertifikat: Penerbitan sertifikat hak milik untuk lahan Tambak di Kabupaten Luwu Timur dilakukan melalui prosedur yang meliputi pengumpulan data fisik, pembuktian hak, penerbitan sertifikat, hingga penyajian data fisik dan yuridis. Proses ini mengikuti ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. (2) Faktor yang Mempengaruhi Proses Penerbitan: Kelengkapan Dokumen, Masalah Sengketa Tanah, Biaya Administrasi, Keterbatasan SDM dan Infrastruktur.

Kata Kunci: *Penerbitan; Sertifikat; Hak Milik*

ABSTRACT
The research objective is to analyze the process of issuing property rights certificates for pond management in East Luwu Regency; (2) to find out and analyze the factors that influence the issuance of ownership rights certificates for pond management at the East Luwu district national land agency office. This research uses empirical research methods. The results of this research show that: (1) Certificate Issuance Process: Issuance of ownership certificates for Tambak land in East Luwu Regency is carried out through procedures that include collecting physical data, proving rights, issuing certificates, and presenting physical and juridical data. This process follows the provisions in Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration. (2) Factors that Influence the Issuance Process: Completeness of Documents, Land Dispute Issues, Administrative Costs, Limited Human Resources and Infrastructure.

Keywords: *Publishing; Certificate; Right of ownership*

PENDAHULUAN

Tanah memiliki peran yang sangat penting dalam kehidupan masyarakat Indonesia, baik sebagai sumber penghidupan, harta warisan, maupun sarana pembangunan ekonomi. Keberadaannya tidak hanya mendukung aktivitas pertanian, perkebunan, atau perumahan, tetapi juga memiliki nilai sosial dan budaya yang tinggi bagi masyarakat adat dan komunitas local (Sukmawati, 2022). Oleh karena itu, pengelolaan tanah yang baik menjadi salah satu kunci untuk mencapai kesejahteraan masyarakat dan pembangunan yang berkelanjutan. Dalam konteks ini, pengaturan hukum tanah di Indonesia diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yang mewajibkan pendaftaran tanah sebagai langkah untuk memberikan kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah (Ramdi & Arifin, 2024).

Pendaftaran tanah adalah proses administratif yang penting untuk mendokumentasikan status kepemilikan, hak, dan penggunaan tanah secara sah menurut hukum (Jamaluddin, *et, al,* 2021). Sertifikat tanah yang diterbitkan sebagai hasil dari pendaftaran tanah memiliki fungsi sebagai bukti otentik yang dapat melindungi hak pemilik tanah dari sengketa, serta memberikan dasar hukum yang jelas dalam transaksi jual beli, hibah, atau warisan (Ramadhani, 2021). Namun, meskipun pendaftaran tanah merupakan suatu kewajiban yang diatur oleh undang-undang, hingga saat ini, masih banyak tanah yang belum terdaftar secara resmi, khususnya tanah yang memiliki potensi konflik kepemilikan atau status hukum yang tidak jelas (Rokhmad, *et, al,* 2024).

Salah satu jenis tanah yang seringkali menghadapi masalah dalam pendaftaran adalah tanah Tambak atau empang. Tanah tambak adalah tanah yang digunakan untuk budidaya perikanan atau hewan laut, yang sangat penting bagi perekonomian masyarakat pesisir dan kawasan pesisir lainnya (Hidayah & Suharyo, 2018). Tanah ini sering terletak di kawasan pesisir yang rentan terhadap perubahan status hukum, seperti tanah negara, tanah adat, atau tanah yang dikuasai secara informal oleh masyarakat setempat. Karena itu, tanah Tambak sering kali tidak terdaftar dengan baik dalam sistem administrasi pertanahan, yang berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum dan perselisihan antar pihak (Sagoni, Saputra & Nur, 2023).

Keterbatasan akses informasi tentang pentingnya pendaftaran tanah dan prosedur yang harus diikuti juga menjadi salah satu faktor yang menghambat proses sertifikasi tanah, termasuk tanah tambak (Ramadhani, *et, al,* 2024). Banyak masyarakat yang tidak memahami manfaat dari memiliki sertifikat tanah, sehingga mereka cenderung mengabaikan pentingnya melakukan pendaftaran tanah. Selain itu, prosedur yang rumit dan biaya yang dianggap mahal seringkali menjadi hambatan yang lebih besar bagi masyarakat yang memiliki tanah tambak untuk melakukan pendaftaran tanah (Taolin, Mujiburohman & Widarbo, 2024).

Di sisi lain, konflik kepemilikan tanah sering terjadi, terutama di daerah yang memiliki tanah tambak yang dikelola oleh banyak pihak atau keluarga. Konflik ini sering melibatkan berbagai pihak, seperti pemilik tanah asli, pihak yang mengklaim tanah tersebut, hingga pemerintah yang mungkin memiliki kebijakan terkait dengan pengelolaan sumber daya alam. Tanpa adanya kejelasan status hukum tanah, konflik ini tidak hanya berdampak pada kerugian ekonomi, tetapi juga menimbulkan

ketegangan sosial yang dapat merusak hubungan antarwarga dan mempengaruhi kehidupan sosial-ekonomi masyarakat.

Tantangan dalam pendaftaran tanah tambak semakin kompleks karena sebagian besar tanah tersebut berada di daerah yang tidak memiliki akses mudah ke pusat-pusat administrasi pertanahan. Sebagian besar tanah Tambak juga berada di wilayah yang rawan terjadinya perubahan status tanah, seperti konversi lahan untuk pembangunan perumahan atau infrastruktur lainnya. Hal ini menambah tantangan bagi masyarakat untuk memperoleh sertifikat tanah yang sah dan diakui oleh negara, padahal kepemilikan tanah yang jelas sangat dibutuhkan untuk pengembangan usaha budidaya perikanan atau pertanian lainnya.

Seiring dengan meningkatnya kesadaran tentang pentingnya sertifikasi tanah, pemerintah Indonesia melalui berbagai program seperti Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) berusaha untuk mempercepat proses pendaftaran tanah di seluruh Indonesia. Program ini bertujuan untuk menyelesaikan masalah kepemilikan tanah yang tidak terdaftar dan memberikan kepastian hukum kepada masyarakat. Namun, implementasi program ini sering terkendala oleh berbagai faktor, termasuk keterbatasan sumber daya, kapasitas administrasi yang terbatas, serta rendahnya partisipasi masyarakat dalam program tersebut (Utami, *et, al,* 2024).

Selain itu, kebijakan terkait pengelolaan tanah tambak juga sering kali tidak mempertimbangkan karakteristik sosial dan budaya masyarakat lokal. Banyak masyarakat yang memiliki tanah Tambak mengelola tanah tersebut secara turun-temurun dan tidak memerlukan sertifikat formal karena mereka sudah merasa memiliki hak yang sah atas tanah tersebut. Namun, ketidaktahuan mereka terhadap pentingnya sertifikasi tanah dapat mengakibatkan kerugian di kemudian hari, terutama ketika terjadi perubahan status kepemilikan atau sengketa dengan pihak lain.

Kajian hukum mengenai penerbitan sertifikat hak milik atas pengelolaan Tambak di Kabupaten Luwu Timur diharapkan dapat memberikan rekomendasi kebijakan yang dapat meningkatkan kepastian hukum dan perlindungan hak milik masyarakat. Kajian ini juga diharapkan dapat memberikan solusi untuk mengatasi berbagai kendala yang dihadapi dalam proses penerbitan sertifikat hak milik. Dengan demikian, masyarakat dapat menikmati manfaat ekonomi dari tanah yang dikelola menjadi Tambak secara lebih maksimal.

Melihat permasalahan ini, penelitian ini bertujuan untuk menggali lebih dalam mengenai berbagai tantangan yang dihadapi masyarakat dalam proses pendaftaran tanah, khususnya tanah Tambak. Penelitian ini juga berusaha untuk memberikan rekomendasi yang dapat membantu meningkatkan kesadaran dan partisipasi masyarakat dalam pendaftaran tanah, serta memberikan masukan bagi kebijakan pemerintah dalam mengatasi kendala yang ada dalam proses sertifikasi tanah. Dalam hal ini, penting untuk memperhatikan keberagaman kondisi sosial dan ekonomi masyarakat, serta mengedepankan prinsip keadilan dan transparansi dalam setiap langkah pendaftaran tanah.

Akhirnya, tujuan dari penelitian ini adalah untuk mempercepat proses sertifikasi tanah Tambak dan memberikan solusi konkret bagi masyarakat pesisir dan sekitarnya, sehingga mereka dapat memiliki kepastian hukum atas tanah yang

mereka kelola. Dengan demikian, diharapkan penelitian ini dapat memberikan kontribusi nyata bagi pengelolaan tanah yang lebih adil dan transparan, yang pada akhirnya akan mendukung pembangunan ekonomi yang berkelanjutan dan mengurangi konflik sosial terkait hak atas tanah di Indonesia.

METODE PENELITIAN

Tipe penelitian yang akan dilakukan adalah penelitian Empiris atau lapangan penelitian dilakukan di Kabupaten Luwu Timur, Tepatnya Di Kantor Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Luwu Timur bahwa lokasi penelitian relevan dengan masalah yang diteliti. Lokasi penelitian ini dilaksanakan di Kantor Pertahanan Nasional Kabupaten Luwu Timur dengan pertimbangan dengan sasaran Masyarakat Kabupaten Luwu Timur yang telah ingin menerbitkan sertifikat hak milik, alasan memilih lokasi tersebut karena banyak masyarakat yang belum mendaftarkan Tanah garapannya. Penelitian ini dilaksanakan di Kantor badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Luwu Timur.

PEMBAHASAN

A Proses Penerbitan Sertifikat Hak Milik Atas Pengelolaan Tambak Di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Luwu Timur.

Proses Penerbitan Sertipikat Dalam menyelengarakan pendaftaran tanah untuk pertama kali menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 1 ayat (10) dan (11), secara tegas dibedakan antara penyelenggaraan pendaftaran tanah secara sistematik dan pendaftaran tanah secara sporadik. Baik pendaftaran secara sistematik maupun secara maupun secara sporadik terhadap pengukuran bidangbidang tanahnya, diterbitkan Surat Ukur (tidak lagi menggunakan istilah ”Gambar Situasi”) (Suryaningsih & Zainuri, 2021). Kedua macam pengukuran ini hendaknya tetap memenuhi kaidah-kaidah teknis prngukuran dan pemetaan, sehingga bidang tanah yang diukur dapat dipetakan dan dapat diketahui letak serta batasnya di atas peta, juga dapat direkontruksi batas-batasnya di lapangan. Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tidak dibedakan lagi antara sertipikat dan sertipikat sementara, juga antara surat ukur dan gambar situasi. Dengan demikian, pada pendaftaran tanah secara sistematik dan sporadik hanya terdapat satu istilah yaitu ”Sertifikat” tidak ada lagi istilah ”Sertifikat Sementara”.

1. Pendaftaran tanah

Pendaftaran tanah secara sistematik menurut Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Pasal 46 ayat (3) meliputi wilayah satu desa/kelurahan yang lokasinya ditetapkan oleh pemerintah, dalam hal ini adalah Menteri Dalam Negeri atas usulan Kepala Kantor Wilayah Pertanahan yang didasarkan atas rencana kerja Kantor Pertanahan, dengan kriteria daerah/ wilayah sebagai berikut:

a. Sebagian wilayahnya sudah terdaftar secara sistematik;
b. Jumlah bidang tanah yang terdaftar relatif kecil, yakni berkisar sampai dengan 30% dari perkiraan jumlah bidang tanah yang ada;
c. Merupakan daerah pengembangan perkotaan yang tingkat pembangunannya tinggi;

d. Merupakan daerah pertanian produktif;
e. Tersedia titik-titik ke angka dasar teknik nasional.

Pendaftaran tanah secara sistematik dibiayai oleh anggaran Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah, atau secara swadaya oleh masyarakat dengan persetujuan Menteri Dalam Negeri yang dalam pelaksanaan pendaftaran tanah tersebut, Kantor Badan Pertanahan dibantu Panitia Ajudikasi yang dibentuk oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk. Menurut Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Kantor Pertanahan Nomor 3 Tahun 1997 Pasal 50 ayat (1) dan (2), Panitia Ajudikasi terdiri atas:

a. Ketua merangkap anggota, dijabat oleh Pegawai Kantor Pertanahan yang mempunyai kemampuan pengetahuan dibidang pendaftaran tanah atau hak-hak atas tanah, dan pangkatnya yang tertinggi diantara para anggota;
b. Wakil Ketua I dan Wakil Ketua II masing-masing merangkap anggota, dijabat pegawai Kantor Pertanahan JURNAL JENDELA HUKUM ISSN Cetak & Online : 2355-5831/ 2355-9934 9 yang mempunyai kemampuan dan pengetahuan di bidang pendaftaran tanah dan hak-hak atas tanah;
c. Kepala Desa/Kepala Kelurahan yang bersangkutan atau Pamong Desa yang ditunjuk sebagai anggota;
d. Keanggotaan Panitia Ajudikasi dapat ditambah satu orang dari tetua Adat, Kepala Dusun atau kepala Lingkup yang mengetahui dengan benar riwayat di lokasi pendaftaran tanah secara sistematik.

Menurut Pasal 51 Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Kantor Pertanahan Nomor 3 Tahun 1997, ”Panitia Ajudikiasi dalam melaksanakan tugasnya dibantu oleh satuan tugas pengukuran dan pemetaan yang terdiri dari beberapa petugas ukur, sa tuan tugas pengumpulan data yuridis yang terdiri dua orang pegawai Kantor Pertanahan yang masing-masing mempunyai pengetahuan di bidang pendaftaran tanah dan hak-hak atas tanah” Sedangkan pendaftaran tanah secara sparodik meliputi bidang-bidang atas permintaan pemegang atau penerima hak yang bersangkutan secara individual ataupun dapat juga secara massal.

2. Pengaturan Penerbitan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah

Pengaturan penerbitan sertifikat hak milik atas tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang di dalam Pasal 1 angka 20 menjelaskan bahwa: Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf (c) UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf hak milik atas satuan rumah susun, hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Pengertian Sertifikat Tanah didalam Pasal 19 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), disebutkan bahwa:

a. Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah RI menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. b. Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi:

    1. Pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah.
    2. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut.
    3. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Berdasarkan pada ketentuan Pasal 19 UUPA, khususnya di dalam ayat (1) dan (2), dapat disimpulkan bahwa dengan adanya pendaftaran tanah atau pendaftaran hak-hak atas tanah, maka akibat hukumnya adalah pemegang hak atas sebidang tanah yang bersangkutan akan diberikan surat tanda hak atas tanah dan berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat terhadap pemegang hak atas tanah tersebut, sehingga pemegang hak atas tanah tersebut mendapatkan jaminan kepastian hukum. Sertifikat tanah hak milik atas sebidang tanah wajib berisikan dua bagian utama yaitu Buku Tanah dan Surat Ukur. Untuk memberikan jaminan keamanan, kepastian, dan perlindungan hukum bagi para pemilik atau pemegang sertifikat tanah, maka Kantor Pertanahan menyelenggarakan suatu kegiatan penatausahaan pendaftaran tanah yang antara lain dengan menyelenggarakan, menyimpan, dan memelihara apa yang disebut Daftar Umum.

Daftar Umum tersebut terdiri dari enam macam daftar yang antara lain:

a. Daftar nama.
b. Daftar tanah
c. Daftar buku tanah
d. Daftar surat ukur
e. Daftar denah satuan rumah susun
f. Daftar salinan sertifikat hak milik atas satuan rumah susun.

Dapat disimpulkan bahwa isi dari sertifikat tanah adalah buku tanah dan surat ukur yang dijadikan dalam satu buku dan disampul (dengan disampul luar berwarna hijau, dan menggunakan kertas berukuran kwarto), kemudian menjadi sebuah dokumen yang diberikan judul yaitu "SERTIFIKAT".

Menurut Urip Santoso, sertifikat tanah sebagai surat tanda bukti hak atas tanah bersifat mutlak apabila memenuhi 4 unsur dibawah ini:

a. Sertifikat diterbitkan secara sah atas nama orang atau badan hukum.
b. Tanah diperoleh dengan itikad baik.
c. Tanah dikerjakan secara nyata.
d. Dalam 5 tahun sejak diterbitkan sertifikat tersebut tidak ada yang mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat maupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan atau penerbitan sertifikat

Tujuan Pembuatan Sertifikat hak milik atas tanah ini sama halnya dengan tujuan dari kegiatan pelaksanaan pendaftaran tanah sebagaimana yang tercantum dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah pada Pasal (3), yang menjelaskan bahwa tujuan dari Sertifikat Tanah adalah:

a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun, dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar mudah memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
c. Untuk menyelenggarakannya tertib administrasi pertanahan.

3. **Persyaratan dan Dokumen Yang di perlukan**

Adapun syarat-syarat untuk pengajuan sertifikat hak milik atas tanah adalah Sumber hak milik atas tanah. Berdasarkan ketentuan Pasal 37 ayat 1 PP No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

1) Surat Keterangan Kepemilikan
2) Bukti pembayaran pajak dan bangunan
3) Dokumen lainnya (jika diperlukan)

Ditegaskan bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli, tukar menukar, hibah dan perbuatan hukum pemindahan hak lain kecuali lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.7 Jual beli tanah sah secara hukum dengan dibuatnya akta jual beli yang merupakan pembuktian bahwa telah terjadi jual beli hak atas tanah yaitu pembeli telah menjadi pemilik.

Pendaftaran peralihan hak atas tanah karena jual beli di Kantor Pertanahan bukanlah merupakan syarat sahnya jual beli yang telah dilakukan tetapi hanya untuk memperkuat pembuktian terhadap pihak ketiga.

Pelaksanaan pembuatan akta jual beli di hadapan PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau oleh orang yang dikuasakan dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan yang berlaku. Pembuatan akta jual beli juga harus dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat. Jual beli tanah yang tidak dilakukan di hadapan PPAT atau dilakukan menurut hukum adat, maka berkaitan dengan pendaftaran tanah menurut UUPA yaitu pada Pasal 37 ayat 1 PP No. 24 tahun 1997 telah ditegaskan bahwa setiap peralihan hak atas tanah karena jual beli harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Jadi untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah pada Kantor Pertanahan diperlukan suatu alat bukti bahwa telah dilakukan perbuatan hukum jual beli yang menurut Pasal 37 ayat 1 bahwa alat bukti harus berupa akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT.

Untuk dapat memenuhi ketentuan tersebut maka cara yang dapat dilakukan pemohon (pembeli) jika jual beli hanya dilakukan secara dibawah tangan atau tidak melalui PPAT maka untuk dapat melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah karena jual beli adalah dengan terlebih dahulu melakukan pengulangan transaksi jual beli di hadapan PPAT untuk mendapatkan akta jual beli yang merupakan salah satu persyaratan pendaftaran peralihan hak atas tanah. Hal ini merupakan konsekuensi dari ketentuan Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 tahun 1997 yang menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli, tukar menukar, hibah dan perbuatan hukum pemindahan hak lain kecuali lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Penelitian diatas mengunakan hak milik tanah, dikarena hak milik atas Tambak berawal dari lahan kosong atau tanah belukar yang di jadikan Tambak kemudian dibuat sertifikan kepemilikan melalui PPAT yang sama dengan penerbitan hak milik atas tanah.

4. **Jumlah Sertifikat atas Pengelolaan Tambak yang Telah di Terbitkan Oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Luwu Timur.**

No	Nama Desa/Kelurahan	Jumlah Total	Hak Milik	Hak Guna Usaha	Hak Pakai
2	Laskap	384	381	1	2
3	Malili	910	856	41	12
4	Wewangriu	728	726	0	2
5	Baruga	493	422	67	4
6	Lakawali	148	148	0	0
7	Tarabbi	25	23	0	2
8	Balantang	196	195	1	0
9	Atue	305	296	3	6
	Total	3.189	3.047	113	28

Sumber : Kantor Badan Pertanah Nasional Dari Tahun 2010-2024

Dapat dilihat banyaknya penerbitan sertifikat Tambak di kabupaten Luwu Timur, berawal dari tanah kosong atau tanah belukar yang dijadikan Tambak, penerbitan sertifikat Tambak terjadi dikarenakan banyak masyarakat melakukan suatu usaha Tambak.

Prosedur penerbitan Sertifikat Hak Milik atas pengelolaan tambak berdasarkan pengakuan dari intansi setempat sebagai berikut:

1. Pengumpulan dan Pengolahan Data Fisik: Mengumpulkan data fisik dari tanah yang akan disertifikatkan, termasuk pengukuran dan pemetaan tanah.
2. Pembuktian Hak dan Pembukuannya: Menyediakan bukti kepemilikan atau penguasaan tanah, seperti surat-surat atau dokumen yang menunjukkan hak atas tanah tersebut.
3. Penerbitan Sertifikat: Setelah data fisik dan bukti hak diverifikasi, BPN akan menerbitkan sertifikat hak milik.
4. Penyajian Data Fisik dan Yuridis: Data fisik dan yuridis dari tanah tersebut akan disajikan dalam sertifikat yang diterbitkan
5. Penyampaian Daftar Umum dan Dokumen: Sertifikat dan dokumen terkait akan disimpan dalam daftar umum yang dikelola oleh BPN.

Proses ini mungkin memerlukan beberapa dokumen tambahan dan biaya administrasi. Untuk informasi lebih rinci, Anda bisa mengunjungi situs resmi BPN atau berkonsultasi langsung dengan kantor BPN setempat. Dalam pengurusan sertifikat memerlukan pengajuan dokumen atas pengelolaan Tambak membutuhkan sertifikat hak milik yang tercantum dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021.

Pengurusan sertifikat hak milik atas lahan Tambak memerlukan serangkaian proses pengajuan dokumen sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. Peraturan ini bertujuan untuk memberikan kepastian hukum bagi pemilik lahan, termasuk lahan Tambak yang digunakan untuk kegiatan perikanan atau budidaya air. Adanya sertifikat hak milik memastikan bahwa status kepemilikan tanah tersebut diakui oleh negara dan dilindungi dari potensi sengketa lahan di kemudian hari.

Proses pengajuan sertifikat hak milik atas lahan Tambak melibatkan sejumlah dokumen penting yang harus disiapkan oleh pemohon. Dokumen-dokumen tersebut meliputi bukti kepemilikan tanah, seperti akta jual beli, girik, atau bukti pembayaran pajak bumi dan bangunan (PBB). Selain itu, pemohon juga harus menyertakan identitas pribadi seperti Kartu Tanda Penduduk (KTP) dan Kartu Keluarga (KK), serta surat keterangan dari pemerintah desa atau kelurahan yang menyatakan bahwa tanah tersebut tidak dalam sengketa.

Selain dokumen identitas dan bukti kepemilikan, pemohon juga diwajibkan untuk menyusun rencana penggunaan lahan, terutama jika lahan tersebut akan digunakan untuk kegiatan budidaya air atau perikanan. Rencana ini penting untuk menjelaskan peruntukan lahan, sehingga Badan Pertanahan Nasional (BPN) dapat menilai apakah penggunaan lahan sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Dokumen ini berfungsi untuk memberikan gambaran tentang pemanfaatan lahan dan memastikan bahwa kegiatan di atas lahan tersebut tidak melanggar aturan tata ruang dan lingkungan.

Setelah semua dokumen lengkap, Badan Pertanahan Nasional (BPN) akan melakukan verifikasi dan pengecekan lapangan terhadap lahan yang dimohonkan. Verifikasi ini melibatkan pengukuran ulang lahan untuk memastikan batas-batas yang sesuai dengan data yang ada di dalam permohonan. Tahap ini penting untuk menghindari potensi konflik batas lahan dengan pemilik tanah sekitar dan memastikan akurasi data sebelum sertifikat hak milik diterbitkan.

Apabila verifikasi telah selesai dan seluruh persyaratan telah terpenuhi, BPN akan menerbitkan sertifikat hak milik sebagai bukti kepemilikan yang sah. Sertifikat ini menjadi dokumen resmi yang mengakui hak penuh pemilik atas lahan Tambak, serta memberikan perlindungan hukum atas kepemilikan tersebut. Dengan adanya sertifikat hak milik ini, pemilik lahan Tambak dapat merasa lebih aman dalam menjalankan usaha perikanan atau budidaya airnya, tanpa khawatir akan potensi sengketa atau masalah hukum di kemudian hari.

Badan Pertanahan Nasional (BPN) berperan penting dalam mengatasi berbagai kendala yang terkait dengan penerbitan sertifikat hak milik, termasuk untuk lahan-lahan seperti Tambak. Salah satu langkah yang dilakukan BPN adalah dengan menyederhanakan proses administrasi. Melalui program-program seperti Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), BPN berusaha untuk mempermudah masyarakat dalam mengurus sertifikat hak milik dengan memberikan panduan yang jelas dan prosedur yang lebih terstruktur. Program ini juga memungkinkan masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya tanpa harus menunggu inisiatif dari pemilik lahan, sehingga mempercepat proses legalisasi tanah.

Selain menyederhanakan proses, BPN juga melakukan edukasi kepada masyarakat mengenai pentingnya memiliki sertifikat hak milik. BPN bekerja sama dengan pemerintah daerah dan lembaga terkait untuk mengadakan sosialisasi langsung kepada masyarakat, terutama di daerah-daerah pedesaan atau terpencil, termasuk area yang banyak memiliki Tambak. Edukasi ini bertujuan agar masyarakat memahami manfaat dari sertifikasi tanah dan pentingnya dokumen-dokumen yang diperlukan. Dengan pengetahuan yang lebih baik, masyarakat diharapkan dapat lebih siap dalam mengurus sertifikat, sehingga mengurangi kendala administratif yang sering muncul.

Untuk mengatasi masalah sengketa tanah yang sering memperlambat proses penerbitan sertifikat, BPN juga menjalankan upaya mediasi. Mediasi dilakukan untuk mempertemukan pihak-pihak yang bersengketa, sehingga masalah dapat diselesaikan tanpa perlu melalui jalur hukum yang memakan waktu. BPN menyediakan tenaga ahli yang berkompeten dalam melakukan mediasi dan mencari solusi yang adil bagi semua pihak. Dengan adanya mediasi ini, proses penyelesaian sengketa dapat dilakukan lebih cepat, dan penerbitan sertifikat hak milik bisa segera dilanjutkan.

Dalam mengatasi masalah teknis seperti pengukuran lahan, BPN telah meningkatkan kapasitas teknis dengan menambah jumlah tenaga surveyor dan menggunakan teknologi yang lebih modern. Penggunaan alat ukur berbasis GPS, misalnya, dapat membantu mempercepat proses pengukuran dan memastikan akurasi data lahan yang diajukan. Dengan teknologi yang lebih canggih, pengukuran dapat dilakukan lebih cepat dan lebih akurat, sehingga proses penerbitan sertifikat bisa dipercepat dan antrean pengukuran bisa dikurangi.

BPN juga memberikan bantuan kepada masyarakat kurang mampu melalui program sertifikasi gratis atau berbiaya rendah, terutama dalam program-program seperti PTSL. Dengan adanya bantuan ini, biaya yang biasanya menjadi kendala bagi pemohon bisa diatasi. BPN juga bekerja sama dengan pemerintah daerah untuk memastikan program ini tepat sasaran dan memberikan manfaat yang maksimal. Melalui berbagai upaya tersebut, BPN berusaha untuk mengatasi berbagai masalah yang terkait dengan penerbitan sertifikat hak milik, sehingga masyarakat dapat memperoleh kepastian hukum atas tanah yang mereka kelola.

Berdasarkan hasil wawancara bersama ibu Widya (Selaku Staff) yang mengatakan bahwa "proses penerbitan Sertifikat Hak Milik Atas Pengelolaan Tambak di BPN kabupaten Luwu Timur sudah terlaksana melalui peraturan pemerintah yang telah disetujui dan masyarakat tidak khawatir mengenai sertifikat pengelolahan Tambak yang menjadi hak milik.

B. Faktor Mempengaruhi Penerbitan Sertifikat Hak Milik Atas Pengelolaan Tambak Di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Luwu Timur

Proses penerbitan sertifikat hak milik untuk pengelolaan Tambak, Proses penerbitan sertifikat hak milik untuk lahan Tambak seringkali menghadapi berbagai kendala dan hambatan yang dapat memperlambat jalannya pengurusan. Salah satu kendala utama adalah kurang lengkapnya dokumen yang disyaratkan. Banyak pemohon yang kesulitan dalam melengkapi dokumen seperti bukti kepemilikan tanah yang valid, surat keterangan tidak sengketa, atau rencana penggunaan lahan. Ketidaklengkapan ini bisa disebabkan oleh dokumen-dokumen lama yang hilang atau tidak sesuai dengan persyaratan yang ditetapkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Selain itu, masalah sengketa tanah menjadi hambatan signifikan dalam proses ini. Tidak jarang terjadi sengketa batas tanah antara pemilik Tambak dan pemilik lahan tetangga, terutama jika lahan tersebut tidak memiliki penanda batas yang jelas. Sengketa ini seringkali memerlukan proses mediasi yang panjang antara para pihak yang terlibat sebelum BPN bisa memproses penerbitan sertifikat hak milik. Mediasi

yang memakan waktu ini bisa menghambat proses verifikasi lahan oleh pihak berwenang.

Proses pengukuran lahan oleh BPN juga sering kali menghadapi kendala teknis, seperti keterbatasan tenaga pengukur atau alat ukur yang dimiliki oleh kantor pertanahan setempat. Akibatnya, antrean pengukuran lahan menjadi panjang, dan pemohon harus menunggu lebih lama untuk mendapatkan giliran. Kondisi geografis lahan Tambak yang sering berada di daerah terpencil atau sulit dijangkau juga menjadi tantangan tersendiri bagi petugas pengukur dalam melaksanakan tugasnya.

Kendala administratif juga menjadi penghambat dalam proses ini. Beberapa daerah masih memiliki sistem birokrasi yang lambat dan kurang efisien, sehingga memperpanjang waktu pengurusan sertifikat. Kurangnya koordinasi antara berbagai instansi yang terlibat, seperti dinas perikanan dan BPN, dapat menyebabkan kebingungan bagi pemohon dalam memahami prosedur yang harus ditempuh. Pemohon sering kali harus bolak-balik untuk melengkapi berkas atau memenuhi persyaratan tambahan yang tidak terduga.

Terakhir, faktor biaya juga bisa menjadi kendala bagi banyak pemohon. Proses penerbitan sertifikat hak milik memerlukan biaya yang mencakup pengukuran tanah, penerbitan dokumen, dan biaya administrasi lainnya. Bagi sebagian pemilik Tambak, terutama yang berskala kecil atau menengah, biaya ini dianggap memberatkan. Akibatnya, mereka mungkin menunda pengurusan sertifikat hingga memiliki dana yang cukup, yang pada akhirnya memperpanjang waktu pengelolaan lahan tanpa kepastian hukum.

1. Faktor External

a. Kelengkapan Berkas

Pendaftaran SHM itu ada dua macam yang pertama yaitu pendaftaran yang belum terdaftar yang belum memiliki nomor hak dan yang sudah terdaftar. Proses penerbitan sertifikat hak milik (SHM) untuk pengakuan yakni meliputi proses, pengumuman, pengukuran, kepanitiaan. Berkas yang harus dilampiri oleh pemohon yakni KTP, SPPT, bukti setoran PPH dan BPHTB, letter C, permohonan satu set dilampiri peta blok riwayat tanah. Sesuai dengan peraturan kepala BPN No 1 Tahun 2010 bahwa proses pendaftaran sampai dengan selesai itu 98 hari. Akan tetapi setelah melakukan wawancara dengan informan ditemukan fakta bahwa proses penerbitan sertifikat lebih dari 98 hari. Hal ini disebabkan ketidaklengkapan berkas yang menghambat proses penerbitan sertifikat hak milik (SHM).

b. Jarak dan waktu

Salah satu faktor eksternal yang menghambat proses penerbitan SHM adalah jarak. Karena keterbatasan waktu yang dimiliki maka berkas permohonan yang dilampirkan kurang lengkap. Hal inilah yang menjadi penyebab lamanya penerbitan sertifikat miliknya. Salah satu solusi untuk mengatasi jarak adalah apabila menggunakan jasa Notaris/PPAT maka pegawainya bisa langsung mendatangi langsung pemohon untuk mengambil dan mengurus kelengkapan berkas permohonan.

2. Faktor Internal

a. Kurangnya Sumber Daya Manusia (SDM)

Sumber daya manusia (SDM) memiliki peranan yang paling penting dan berharga dalam sebuah instansi atau perusahaan. Sebagai instansi pemerintah Kantor Pertanahan Kab Majalengka belum menunjukan profesionalisme kerja yang baik. Kurangnya SDM yang dimiliki oleh Kantor Pertanahan dapat mengakibatkan petugas memiliki peran ganda yang menyebabkan pelayanan yang diberikan oleh petugas kurang memuaskan. Salah satu contoh kurangnya SDM adalah masuknya berkas permohonan pemohon ke dalam perkas permohonan Program Nasional (Prona). Hal ini terjadi karena petugas yang biasa menerima berkas permohonan berperan ganda menjadi petugas yuridis Prona sehingga menyebabkan berkas permohonan reguler dan berkas permohonan Prona bisa tercampur. Program Nasional (Prona) ini merupakan program pemerintah yang tiap tahun diselenggarakan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten dibawah pengawasan Kanwil BPN.

b. Lamanya Peta Bidang

Pembuatan gambar ukur (GU) merupakan proses dari kelanjutan permohonan hak yang dilakukan oleh pemohon. Adapun jangka waktu pembuatan gambar terhitung (tujuh) hari sejak pengukuran lokasi. Dikarenakan terbatasnya jumlah petugas bagian pengolahan data sedangkan banyaknya berkas yang harus diselesaikan sehingga akan sulit untuk menyelesaikan gambar ukur tepat waktu

KESIMPULAN

1. Penerbitan sertifikat:
   a. hak milik atas pengelolaan tambak mengikuti Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Prosesnya meliputi pengumpulan data fisik, pembuktian hak, penerbitan sertifikat, hingga penyajian data fisik dan yuridis.
   b. Proses ini melibatkan kerja sama antara masyarakat pemohon, pejabat pembuat akta tanah (PPAT), dan Badan Pertanahan Nasional (BPN).
2. Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penerbitan:
   a. Faktor internal meliputi kelengkapan dokumen pemohon dan kesiapan administrasi BPN di kabupaten Luwu Timur.
   b. Faktor eksternal mencakup sengketa lahan, biaya administrasi yang tinggi, keterbatasan infrastruktur, serta SDM di BPN Luwu Timur yang belum optimal.

SARAN

1. Kepada Masyarakat:
   a. Aktif melengkapi dokumen-dokumen yang diperlukan sesuai dengan peraturan yang berlaku.
   b. Menyelesaikan konflik atau sengketa tanah sebelum memulai proses pendaftaran agar tidak menghambat penerbitan sertifikat.
2. Kepada Pemerintah dan BPN di Luwu Timur:
   a. Meningkatkan efisiensi proses administrasi melalui digitalisasi layanan pendaftaran tanah.
   b. Memberikan pelatihan dan menambah jumlah SDM untuk mempercepat proses penerbitan sertifikat.

c. Mengadakan sosialisasi kepada masyarakat mengenai pentingnya sertifikat hak milik dan prosedur pendaftarannya.

DAFTAR PUSTAKA.

Hidayah, Z., & Suharyo, O. S. (2018). Analisa perubahan penggunaan lahan wilayah pesisir Selat Madura. *Rekayasa*, *11*(1), 19-30.

Jamaluddin, J., Nursadrina, N., Nasrullah, M. N. M., Darwis, M., & Salam, R. (2021). Efektivitas Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Ptsl) Dalam Rangka Percepatan Pendaftaran Tanah Pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Makassar. *Jurnal Pallangga Praja (JPP)*, *3*(2), 11-17.

Ramadhani, O. D., Firdausy, F. A., Niravita, A., & Fikri, M. A. H. (2024). TANTANGAN HUKUM DALAM PENDAFTARAN TANAH: ANALISIS KELEMAHAN SISTEMATIS DAN SOLUSI IMPLEMENTASI. *Causa: Jurnal Hukum dan Kewarganegaraan*, *7*(10), 1-10.

Ramadhani, G. P. (2021). Analisis Yuridis Terhadap Diberlakukannya Sertipikat Elektronik Kaitannya Sebagai Alat Bukti di Persidangan. *International Significance of Notary*, *2*(2.2), 191-210.

Ramdi, T. H., & Arifin, T. (2024). Perspektif Hadits Bukhari Muslim, KUHP, Dan UUPA No. 5 Tahun 1960 Terkait Praktik Mafia Tanah. *Journal of Law, Administration, and Social Science*, *4*(5), 809-820.

Rokhmad, F. N., Ningsih, D. C., Chairunnisa, N., Niravita, A., & Fikri, M. A. H. (2024). TINJAUAN YURIDIS HAK TANGGUNGAN DALAM PENDAFTARAN TANAH DI INDONESIA: REGULASI DAN PRAKTIK DI LAPANGAN. *Causa: Jurnal Hukum dan Kewarganegaraan*, *7*(12), 11-20.

Sagoni, S., Saputra, A. W., & Nur, A. W. (2023). Tinjauan Yuridis Terhadap Kedudukan Sertifikat Tanah di Wilayah Pesisir Danau Tempe. *Legal Journal of Law*, *2*(2), 107-118.

Sukmawati, P. D. (2022). Hukum Agraria Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Di Indonesia. *Jurnal Ilmu Hukum Sui Generis*, *2*(2), 89-102.

Suryaningsih, S., & Zainuri, Z. (2021). Proses Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah. *Jurnal Jendela Hukum*, *8*(2), 1-12.

Taolin, F. T., Mujiburohman, D. A., & Widarbo, K. (2024). Kesadaran Hukum Masyarakat dalam Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah. *Tunas Agraria*, *7*(1), 68-85.

Utami, I. T., Anggraini, D. V., Niravita, A., Fikri, M. A. H., & Nugroho, H. (2024). PENGENAAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN PADA PROGRAM PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP. *Jurnal Multidisiplin Ilmu Akademik*, *1*(6), 419-427.