

Tinjauan Yuridis Terhadap Kedudukan Sertifikat Tanah di Wilayah Pesisir Danau Tempe

Sulaeman Sagoni¹, Muharawati², Andi Wira Saputra³, Andi Wahyuddin Nur⁴
^{1,2,3,4} Institut Ilmu Hukum dan Ekonomi Lamadukelleng

Abstrak

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui mekanisme dan cara pengajuan sertifikat tanah di wilayah pesisir Danau Tempe kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Wajo dan untuk mengetahui kedudukan hukum terhadap sertifikat tanah yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Wajo di pesisir Danau Tempe. Penelitian ini dilakukan di Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Wajo dan masyarakat yang memiliki sertifikat di wilayah pesisir Danau Tempe dengan menggunakan metode pendekatan penelitian secara empiris dengan pengumpulan data melalui wawancara serta studi kepustakaan sehingga data diperoleh dianalisis secara komparatif sehingga dipaparkan secara deskriptif. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa pada umumnya, mekanisme pendaftaran tanah dapat dilalui melalui mekanisme proses pendaftaran secara umum, namun karena sifat unsur komponen tanah termasuk kepada bagian sempadan danau sebagaimana yang dimaksud sebagai sempadan danau menurut Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Nomor 28/Prt/M/2015 Tentang Penetapan Garis Sempadan Sungai Dan Garis Sempadan Danau, maka daripada itu si pendaftar harus memperoleh dokumen tambahan berupa Surat Rekomendasi dari dinas PUPR sebagai pihak yang mempunyai wewenang untuk menetapkan wilayah pesisir yang dapat disertifikatkan. Sedangkan kedudukan hukum terhadap sertifikat tanah di keluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Wajo terhadap tanah di Wilayah Pesisir Danau Tempe adalah sebagai bukti kepemilikan atas tanah. Hal ini didasari dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 32 ayat (1) tentang Pendaftaran Tanah, menegaskan bahwa: "Sertifikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan."

Kata Kunci: *tinjauan yuridis, sertifikat tanah, danau tempe*

PENDAHULUAN

Negara Kesatuan Republik Indonesia yang merupakan Negara Kepulauan yang memiliki wilayah pesisir baik itu laut, sungai maupun danau, dengan segenap potensi sumber daya di dalamnya yang memiliki nilai strategis sehingga perlu dijaga, dikelola, dan dilestarikan untuk sebesar kemakmuran rakyat.

Pesatnya serta keragaman pembangunan yang terjadi, ternyata dihadapkan pada persoalan-persoalan seperti yang berkaitan dengan pemanfaatan lahan seperti terbatasnya ketersediaan lahan dalam berbagai fungsi peruntukannya, bentuk tata

ruang serta pengelolaan dan pemanfaatan lahan yang masih sangat kurang terlaksana secara terpadu dan menyeluruh, penyimpangan dari peruntukan lahan sering kali terjadi dalam hal penggunaan lahan, banyaknya persaingan dalam mendapatkan lokasi lahan yang strategis atau yang paling dekat dengan wilayah perkotaan yang diakibatkan oleh pertumbuhan dan perkembangan kota, sangat kurangnya kesadaran hukum masyarakat awam akan kepatuhan atas kewajiban sebagai dasar negara.

Aspek pertanahan dan penataan ruang sangat perlu dan mutlak di pertimbangkan, karena tanah merupakan salah satu sumber daya kegiatan penduduk yang dapat dinilai sifat, keadaan, proses dan penggunaannya. Hal tersebut sesuai apa yang diungkapkan oleh Firey yang menyatakan bahwa tanah dapat menunjukkan pengaruh budaya yang besar dalam adaptasi ruang, dan selanjutnya ruang, dan selanjutnya dikatakan ruang merupakan sebagai lambang nilai-nilai sosial (misalnya penduduk yang sering memberikan nilai sejarah yang besar kepada sebidang tanah).

Tanah adalah permukaan bumi baik berupa daratan maupun yang tertutup air, termasuk ruang di atas dan di dalam tubuh bumi, dalam batas tertentu yang penggunaan dan pemanfaatan permukaan bumi. Yang selanjutnya yang disebut sebagai tanah negara atau tanah yang dikuasai langsung oleh negara adalah tanah yang tidak dilekati dengan sesuatu hak atas tanah, bukan wakaf, bukan tanah ulayat dan atau bukan merupakan aset barang milik negara atau barang milik daerah. Yang diatur hak pengelolaannya, yang dimaksud hak pengelolaan adalah hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagaimana dilimpahkan kepada pemegang hak pengelolaan, perlunya diketahui pengelolaan tanah tersebut dengan berpedoman terhadap undang-undang yang berlaku yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 sebelum mengetahui isi dari undang-undang tersebut kita terlebih dahulu mengetahui dasar terbentuknya undang-undang pokok agraria yaitu bahwa di dalam Negara Kesatuan Republik Indonesia yang susunan kehidupan rakyatnya, termasuk perekonomiannya, terutama masih bercorak agraris, bumi, air dan ruang angkasa, sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa mempunyai fungsi yang amat penting untuk membangun masyarakat yang adil dan makmur, dan bahwasanya hukum agraria yang masih berlaku sekarang ini masih sebagian besar tersusun berdasarkan tujuan dan sendi-sendi dari pemerintahan jajahan dan sebagian dipengaruhi olehnya, sehingga bertentangan dengan kepentingan rakyat dan Negara di dalam menyelesaikan revolusi nasional sekarang ini serta pembangunan semesta, dan hukum agraria tersebut mempunyai sifat dualisme, dengan berlakunya hukum adat di samping juga berlaku hukum agraria yang didasarkan oleh hukum barat, dan mengapa perlu undang-undang dari penjajahan diganti atau diubah diakibatkan bahwasanya hukum agraria hasil dari penjajahan itu tidak menjamin kepastian hukum bagi masyarakat pribumi.

Berhubungan dengan pertimbangan-pertimbangan tersebut perlu adanya hukum agraria nasional, yang berdasarkan atas hukum adat tentang tanah, yang sederhana dan menjamin kepastian hukum bagi seluruh rakyat Indonesia, dengan tentunya tidak mengabaikan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agraria, bahwasanya hukum agraria nasional harus memberi kemungkinan akan tercapainya fungsi bumi, air dan ruang angkasa, dan juga harus sesuai dengan kepentingan rakyat Indonesia serta memenuhi pula keperluannya menurut permohonan zaman dalam segala hal tentang agraria, hukum agraria nasional itu juga harus mewujudkan penjelmaan dari pada Ketuhanan Yang Maha Esa, perikemanusiaan, kebangsaan, kerakyatan dan keadilan sosial, cerminan dari Pancasila. Sebagai azas kerohanian Negara dan Cita-cita Bangsa seperti yang tercantum dalam Pembukaan Undang-Undang

Dasar NRI Tahun 1945.

Dari landasan hukum itulah lahir peraturan perundang-undangan beserta turunannya yang mengatur tentang berbagai bidang dalam kenegaraan, tak terkecuali dalam hal pengaturan tentang pertahanan sebagaimana termaktub dalam UUPA dan aturan terkait di dalamnya, terkhusus lagi pada daerah Kabupaten Wajo di mana mempunyai tanah pesisir di sekitaran wilayah danau tempe yang harus memperoleh kepastian hukum terutama dalam hal hak-hak bagi masyarakat di daerah tersebut terlebih lagi adanya keterbatasan lahan tempat tinggal bagi masyarakat yang mengakibatkan mau tidak mau harus mendirikan pemukiman di daerah sempadan danau dan juga ketika air danau surut masyarakat daerah pesisir danau menggunakan lahan tersebut untuk menanam tanaman seperti cabai dan jagung tentunya lahan yang dikelola jika dikuasai selama bertahun-tahun oleh masyarakat setempat pastinya sudah mensertifikatkan lahan tersebut, akan tetapi berdasarkan Peraturan menteri ATR/BPN Nomor 30. Tentang Pendaftaran Tanah Situ, Danau, Embung, dan Waduk (SDEW) bahwa telah dibatasi hanya instansi pemerintah saja yang dapat diberikan hak atas tanah Danau, dengan demikian orang pribadi maupun badan swasta tidak dapat memiliki hak atas tanah Danau, maka dari harus diketahui kedudukan sertifikat tanah yang dikeluarkan oleh Badan Pertahanan Nasional (BPN) Kabupaten Wajo, hal ini sangat bertentangan dengan perda nomor. 14 tahun 2016 tentang Pengelolaan Danau Tempe yang terdapat pada Bab I ketentuan umum pasal (1) ayat 8 yang menerangkan bahwa Batas danau adalah pertemuan antara muka air danau dan daratan berjarak 100 m dari batas sempadan ke arah danau. daerah tersebut termasuk daerah yang dilindungi karena daerah sempadan danau merupakan kawasan yang melindungi danau dalam Pasal 14 diterangkan bahwa dalam upaya pengendalian dan pengawasan daerah danau untuk (1) Pencegahan kerusakan danau dilakukan dengan cara membuat dan melaksanakan regulasi, pemantauan, pengawasan dan penegakan hukum terhadap kegiatan yang berpotensi merusak danau. (2) Rehabilitasi danau dilakukan dengan cara memulihkan fungsi daerah tangkapan air, daerah aliran sungai, daerah sempadan dan wadiah air danau.

pada saat peninjauan langsung di daerah pesisir Danau masih sangat banyak penulis jumpai masyarakat yang bermukim di daerah sempadan danau yang merupakan daerah yang melindungi Danau tersebut, dan juga daerah tersebut merupakan daerah yang kurang sepatutnya dijadikan daerah pemukiman karena merupakan daerah yang rawan banjir tentunya perlu dilakukan peninjauan terhadap daerah sempadan pesisir Danau Tempe.

METODE PENELITIAN

Untuk memperoleh data dan informasi yang diperlukan yang berkaitan dengan permasalahan dan pembahasan penulis ini, maka penulis melakukan penelitian dengan memilih lokasi penelitian di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Wajo (BPN) dan juga masyarakat yang tinggal di daerah pesisir Danau Tempe.

Wujud dari sifat penelitian ini jenis penelitian normatif-empiris dengan harapan mempermudah peneliti memperoleh dua jenis data yakni: 1. Data Primer karena data ini bersumber dan diperoleh secara langsung dari narasumber dengan teknik wawancara kepada unsur-unsur Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Wajo, Akademisi bidang keperdataan dan pertanahan dan masyarakat yang mempunyai sertifikat di wilayah pesisir Danau Tempe. 2. Data Sekunder, bersifat normatif yang sekaligus menjadi data pendukung yang mempunyai daya mengikat. Data sekunder

diperoleh oleh penulis berdasarkan sumber dari penelitian kepustakaan, di antaranya: a) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Dasar Peraturan Pokok-Pokok Agraria (UUPA); Undang-Undang Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah; Instruksi Presiden Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di seluruh Wilayah Republik Indonesia; Peraturan Menteri Agraria Tata Ruang atau Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dan Peraturan daerah Nomor. 14 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Danau Tempe. b). Buku literatur yang mana di dalamnya memuat petunjuk dan penjelasan serta dapat dijadikan doktrinal guna sebagai pegangan bagi peneliti untuk melakukan analisa terhadap kedudukan sertifikat tanah di wilayah pesisir Danau Tempe.

Guna memperoleh data primer dan data sekunder yang kiranya dapat dipertanggungjawabkan validitas dan keabsahannya, maka peneliti menggunakan Teknik pengumpulan data sebagai berikut: 1) Penelitian lapangan, bertujuan untuk memperoleh data dengan cara menganalisa dan mengelaborasi melalui proses wawancara dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Wajo dan Masyarakat yang mempunyai Sertifikat di wilayah pesisir Danau Tempe. 2) Penelitian kepustakaan, bertujuan untuk memperoleh dalil-dalil normatif dan ilmiah yang akan memperkuat landasan teoritis dan landasan yuridis terutama Kedudukan Sertifikat Tanah di Wilayah Pesisir Danau Tempe yang termuat di dalam Undang-Undang Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Dasar Peraturan Pokok-Pokok Agraria (UUPA); Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah; Peraturan Daerah Nomor. 14 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Danau Tempe.

Adapun populasi dari penelitian ini tertuju kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Wajo, Akademisi dan Masyarakat yang memiliki Sertifikat di wilayah pesisir Danau Tempe. Kemudian, kami menarik sampel secara keseluruhan sebanyak 8 orang dengan rincian sebagai berikut: 1) Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Wajo sebanyak 3 orang; 2) Akademisi Bidang Keperdataan dan Pertanahan ditetapkan 2 orang; 3) Masyarakat yang memiliki sertifikat wilayah pesisir Danau Tempe 3 orang;

PEMBAHASAN

Mekanisme dan Cara Pengajuan Sertifikat Tanah di Wilayah Pesisir Danau Tempe Kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Wajo

Tanah ditempatkan sebagai suatu bagian penting bagi kehidupan manusia. seiring dengan berkembangnya jumlah penduduk, kebutuhan akan tanah terus meningkat. kebutuhan-kebutuhan tersebut kadang-kadang menimbulkan perselisihan kepentingan sehingga masalah pertanahan menjadi hal yang sering dihadapi oleh masyarakat. Salah satu kebutuhan primer dari manusia adalah memiliki rumah yang tentunya didirikan di atas sebidang tanah. Dalam pandangan masyarakat, dengan memiliki rumah, seseorang dianggap telah mapan secara finansial sehingga tidak mengherankan jika setiap orang akan berupaya semaksimal mungkin memperoleh rumah dan tanah.

Jual beli yang dimaksudkan di sini adalah jual beli hak atas tanah. Dalam praktik disebut jual beli tanah. Secara yuridis, yang diperjualbelikan adalah hak atas tanah bukan tanahnya. Memang benar bahwa tujuan membeli hak atas tanah adalah supaya pembeli dapat secara sah menguasai dan menggunakan tanah. Jual beli dalam pengertian sehari-hari dapat diartikan suatu perbuatan di mana seorang melepaskan

uang untuk mendapatkan barang yang dikehendaki secara suka rela. Jual beli atas tanah berkaitan dengan dua aspek yaitu aspek yang menjual dan pihak yang membeli. Atas tanah kedua belah pihak kemudian dihadapkan pada ketentuan hak dan kewajiban masing-masing sehubungan dengan jual beli tersebut.

Menurut A.P. Parlindungan mengenai pendaftaran yang menyatakan bahwa pendaftaran berasal berasal dari kata *cadastre* (bahasa Belanda “Kadaster”), yaitu suatu istilah teknis untuk suatu record (rekaman) menunjukkan kepada luas nilai kepemilikan (atau lain-lain alas hak) terhadap suatu bidang tanah. Kata ini berasal dari bahasa Latin *capitastrum*, yang berarti suatu register atau capita atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah Romawi (*capotatio terrens*).

Dari semua asal kata tersebut, yang dianggap sebagai asal usul pelaksanaan kadaster adalah *capitastrum* yang berarti suatu tanda, suatu daftar umum dimana nilai serta sifat-sifat dari benda tetap diuraikan. Pada masa Romawi Kuno, pembuatan daftar tersebut (*capitastrum*) adalah untuk kepentingan pengumpulan pajak.

Permohonan pemberian hak milik untuk perorangan agar dapat diterbitkan sertifikat, diajukan kepada Kantor Pertanahan setempat dengan melampirkan persyaratan:

1. Formulir permohonan (diisi sesuai petunjuk).
2. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk dan Kartu Keluarga Pemohon.
3. Surat kuasa bermaterai apabila dikuasakan, serta Fotokopi Kartu Tanda Penduduk Penerima Kuasa.
4. Asli bukti perolehan tanah atau alas hak.
5. Asli bukti pelepasan hak dan pelunasan tanah dan rumah (rumah golongan III) atau rumah yang dibeli dari pemerintah.
6. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang-Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT-PBB) tahun berjalan, dan
7. Bukti Pelunasan Surat Setoran Pajak Daerah-Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPD-BPHTB).

Selanjutnya, permohonan pemberian HGB untuk badan hukum agar dapat diterbitkan sertifikat, diajukan kepada Kantor Pertanahan setempat dengan melampirkan persyaratan:

1. Formulir permohonan (diisi sesuai petunjuk);
2. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk dan Kartu Keluarga Pemohon;
3. Surat kuasa bermaterai apabila dikuasakan, serta fotokopi Kartu Tanda Penduduk Penerima Kuasa;
4. Fotokopi Akta Pendirian Perusahaan dan Pengesahan Badan Hukum;
5. Izin Lokasi atau Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanah;
6. Proposal atau Rencana Penguasaan Tanah;
7. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang-Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT-PBB) tahun berjalan;
8. Bukti Pelunasan Surat Setoran Pajak Daerah-Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPD-BPHTB).

Setiap sertifikat yang diterima memuat salinan buku tanah dan salinan surat ukur. Salinan buku tanah terdiri dari empat halaman. Halaman pertama memuat jenis hak dan nomor haknya, letak bidang tanah dan nomor sertifikat. Halaman kedua merupakan halaman pendaftaran pertama yang berisi sembilan ruang, yaitu:

1. Jenis, nomor, dan berakhirnya hak
2. Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) dan letak tanah

3. Asal hak
4. Dasar Pendaftaran
5. Nomor dan tanggal surat Ukur, serta luas bidang tanah
6. Nama pemegang hak dan tanggal lahir/akta pendirian
7. Tanggal pembukuan
8. Tanggal penerbitan Sertifikat, dan
9. Penunjuk

Halaman ketiga dan keempat merupakan halaman Pendaftaran Peralihan Hak, Pembebanan, Pencatatan Lainnya, terdiri dari tiga kolom yaitu, (1) Kolom Pertama berjudul Sebab perubahan, tanggal Pendaftaran, dan Nomor Daftar Isian; (2) Kolom Kedua berjudul Nama yang berhak dan Pemegang hak lain-lainnya; dan (2) Kolom Ketiga berjudul Tanda Tangan Kepala Kantor dan Cap Kantor.

Salinan surat ukur dibuat satu lembar dan di dalam Sertifikat dilipat dan dijahit menjadi empat halaman. Halaman pertama berisi Nomor Sertifikat, Nomor Identifikasi Bidang tanah (NIB), Nomor Surat Ukur, Letak Bidang Tanah, Nomor Peta Pendaftaran, Keadaan Tanah, Tanda-Tanda Batas, Luas, serta Penunjukan dan Penetapan batas. Halaman dua dan tiga berisi peta fisik beberapa bidang tanah dan batas-batas bidang tanah yang diuraikan dalam surat ukur, digambar dengan garis hitam yang lebih tebal dengan skala tertentu. Halaman keempat, salinan surat ukur berisi hal lain-lain dan penandatanganan untuk penerbitan Sertifikat yang ditandatangani Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang berwenang.

Nomor Sertifikat adalah nomor setiap Sertifikat yang diterbitkan Badan Pertanahan Nasional (BPN). Nomor Sertifikat terletak di bagian bawah dari cover Sertifikat dan di halaman pertama Sertifikat. Nomor Sertifikat terdiri dari 14 digit angka, yang memiliki arti, yaitu:

1. Dua digit pertama merupakan kode provinsi.
2. Dua digit kedua merupakan kode kabupaten atau kota.
3. Dua digit ketiga merupakan kode kecamatan.
4. Dua digit keempat merupakan kode desa atau kelurahan.
5. Satu digit berikutnya merupakan kode hak atas tanah.
6. Lima digit terakhir merupakan nomor hak atas tanah tersebut.

Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) adalah nomor setiap bidang tanah yang sudah ditetapkan batas-batasnya, baik dalam pendaftaran tanah secara sistematis maupun sporadis, yang dicantumkan dalam Risalah Penelitian Data Yuridis dan Penetapan Batas. NIB terdiri dari 13 digit angka, yaitu delapan digit pertama merupakan kode provinsi, kabupaten atau kota, kecamatan, dan desa atau kelurahan tempat bidang tanah terletak, dan lima digit terakhir merupakan nomor bidang tanah.

Dalam hal bidang tanah terletak lebih dari satu desa atau kelurahan, maka masing-masing dari bagian bidang tanah yang terletak di desa atau kelurahan yang berbeda diberi NIB tersendiri. NIB merupakan nomor referensi yang digunakan dalam setiap tahap kegiatan pendaftaran tanah. Bidang tanah yang telah mempunyai NIB dibukukan dalam daftar tanah.

Sebagaimana yang dikemukakan oleh Bapak Yusuf Pakidi, S.SiT.,M.Si. sebagai Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran pada hari Senin, 28 Agustus 2023 pada kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Wajo menyatakan bahwasanya berkenaan dengan mekanisme pendaftaran tanah pada daerah pesisir Danau Tempe untuk diajukan guna penerbitan sertifikat tanah pada bagian sempadan danau itu diperlukan rekomendasi dari pihak terkait yaitu dinas PUPR.

Pada umumnya, mekanisme pendaftaran tanah dapat dilalui melalui mekanisme proses pendaftaran secara umum, namun karena sifat unsur komponen tanah termasuk kepada bagian sempadan danau sebagaimana yang dimaksud sebagai sempadan danau menurut Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Nomor 28/Prt/M/2015 Tentang Penetapan Garis Sempadan Sungai Dan Garis Sempadan Danau, maka daripada itu si pendaftar harus memperoleh dokumen tambahan berupa Surat Rekomendasi dari dinas PUPR sebagai pihak yang mempunyai wewenang untuk menetapkan wilayah pesisir yang dapat disertifikatkan.

Bilamana merujuk kepada Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Nomor 28/Prt/M/2015 Tentang Penetapan Garis Sempadan Sungai Dan Garis Sempadan Danau, maka di dalam Pasal 1 Ayat 11 disebutkan yang dimaksud sebagai wilayah sempadan danau adalah luasan lahan yang mengelilingi dan berjarak tertentu dari tepi badan danau yang berfungsi sebagai kawasan pelindung danau.

Di tinjau dari aspek regulasi tentang wilayah sempadan danau, harus benar-benar dari dinas PUPR sebagai pemberi rekomendasi untuk memperhatikan dengan jelas wilayah sempadan danau yang akan diberikan rekomendasi sebagai salah satu syarat di terbitkannya sertifikat tanah oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Wajo, lebih lanjut diterangkan oleh Ibu Dewi Anggremy, S.H. sebagai Koordinator Penetapan Hak Tanah dan Ruang pada Kantor Pertanahan Kabupaten Wajo¹, beliau mengemukakan bahwa segala jenis sertifikat yang akan dikeluarkan oleh badan pertanahan nasional kabupaten wajo wajib dipenuhi segala bentuk persyaratan yang berlaku. Pihak Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Wajo juga menimpali bahwasanya ketika semua persyaratan tersebut terpenuhi maka pihak BPN akan mengeluarkan sertifikat hak milik kepada pemohon baik itu sertifikat hak milik, hak guna bangunan (HGB), atau hanya hak kelola saja yang diberikan semua tergantung rekomendasi dari pihak dinas PUPR. Selebihnya untuk pendaftaran tanahnya tetap sama untuk pendaftaran sertifikat tanah.

Adapun mekanisme yang dimaksud bagi pendaftar pemula maka mekanisme yang harus dilalui adalah pertama-tama harus ke loket 1 Pelayanan informasi, loket 2 Pelayanan penyerahan berkas permohonan, loket 3 Pelayanan pembayaran, loket 4 Pelayanan penyerahan produk.

Jadi tidak menutup kemungkinan bisa saja diterbitkan sertifikat tanah di wilayah pesisir Danau Tempe ketika ada rekomendasi dari pihak terkait. Dalam hal ini rekomendasi dari Dinas PUPR.

Bilamana dianalisis dari aspek regulasi tentang penetapan wilayah sempadan sungai maupun danau maka kita akan menemukan fungsi dari penetapan wilayah sempadan danau dalam hal ini wilayah pesisir Danau Tempe yang penulis angkat bahwa penulis menganalisis berdasarkan regulasi Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Nomor 28/Prt/M/2015 Tentang Penetapan Garis Sempadan Sungai Dan Garis Sempadan Danau memiliki maksud dan tujuan yang terdapat pada Pasal 3 Ayat (1) yang berbunyi bahwa penetapan garis sempadan sungai dan garis sempadan danau dimaksudkan sebagai upaya agar kegiatan perlindungan, penggunaan, dan pengendalian atas sumber daya yang ada pada sungai dan danau dapat dilaksanakan sesuai dengan tujuannya. Lebih lanjut tujuan yang dimaksudkan adalah *pertama* agar fungsi sungai dan danau tidak terganggu oleh aktivitas yang berkembang disekitarnya; *kedua* kegiatan pemanfaatan dan upaya peningkatan nilai manfaat sumber daya yang

¹ Wawancara penulis pada hari Senin tanggal 28 Agustus 2023

ada di sungai dan danau dapat memberikan hasil secara optimal sekaligus menjaga kelestarian fungsi sungai dan danau; dan *ketiga* daya rusak air sungai dan danau terhadap lingkungan dapat dibatasi.

Dengan demikian, hal tersebut di atas merupakan kewenangan dari Dinas PUPR untuk mengeluarkan rekomendasi patut atau tidaknya pemberian rekomendasi kepada pemohon, namun yang menjadi catatan bahwa penulisan penelitian ini hanya mencakupi kepada mekanisme pendaftaran tanah di Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Wajo.

Hal tersebut sebagaimana yang dikemukakan oleh Ibu Amalia Dien Ramadhani, S.H sebagai Koordinator Substansi Pendaftaran Tanah dan Ruang Tanah Komunal dan Hubungan Hukum Kelembagaan pada Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Wajo, bahwa Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Wajo mendasarkan pendaftaran sertifikat tanah pada keterpenuhan syarat dan prasyarat yang telah ditetapkan, sebagai contoh, untuk pendaftaran tanah di wilayah pesisir Danau Tempe ini kan daerah sempadan danau, nah untuk itu diperlukan rekomendasi bagi pemohon pendaftaran dari Dinas PUPR yang memiliki tupoksi untuk itu, kami mengeluarkan sertifikat tersebut bilamana semua syarat sudah terpenuhi, dan dikeluarkan dengan jenis sertifikat sesuai dengan rekomendasi PUPR.

Dengan demikian, jika dianalisis lebih mendalam, maka ditemukan bahwa proses dan mekanisme pendaftaran tanah di wilayah pesisir Danau Tempe dapat dilakukan oleh pemohon penerbitan sertifikat tanah dengan mekanisme pendaftaran pada umumnya. Namun ada syarat tambahan yang harus dipenuhi yakni surat rekomendasi dari Dinas PUPR, bilamana seluruh persyaratan dan dokumen sudah lengkap maka sudah dapat diajukan ke Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Wajo untuk diterbitkan sertifikat.

Kedudukan Hukum Terhadap Sertifikat Tanah di Pesisir Danau Tempe Yang Dikeluarkan Oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Wajo

Hak atas tanah merupakan hak yang melekat yang tidak dapat dihilangkan begitu saja. Hak atas tanah, salah satunya diperoleh karena suatu perbuatan hukum, contohnya jual beli, hibah, tukar menukar pemasukan dalam modal perusahaan (inbreng). Meskipun telah dilakukan transaksi jual beli, tidak secara otomatis hak atas tanah beralih kepada pembeli, karena terlebih dahulu harus melalui tahapan-tahapan tertentu agar kepemilikan tanah dapat beralih dari pihak yang satu ke pihak yang lainnya.

Sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah. Sertifikat hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak, atau kepada pihak lain yang dikuasakan olehnya. Dalam hal pemegang hak sudah meninggal dunia, sertifikat diserahkan kepada ahli warisnya atau salah seorang ahli waris dengan persetujuan para ahli waris lainnya.

Sertifikat tanah merupakan bukti pemilikan yang terkuat, namun tidak mutlak. Ketidakmutlakan tersebut untuk menjamin asas keadilan dan kebenaran. Ada empat hal atau prinsip yang wajib dipenuhi dalam penerbitan sertifikat hak atas tanah, yaitu:

1. Status atau dasar hukum (atas hak kepemilikan)

Hak ini untuk mengetahui atau memastikan dengan dasar apa tanah tersebut diperoleh, apakah jual beli, hibah, warisan, tukar-menukar, atau dari hak garap tanah negara, termasuk juga riwayat tanahnya.

2. Identitas pemegang hak (kepastian subjektif)
Untuk memastikan siapa pemegang hak sebenarnya dan apakah orang tersebut benar-benar berwenang untuk mendapatkan hak tanah yang dimaksud.
3. Letak dan luas objek tanah (kepastian objek)
Hal yang diwujudkan dalam bentuk surat ukur atau gambar situasi (GS) untuk memastikan di mana letak atau batas-batas dan luas tanah tersebut agar tidak tumpang tindih dengan tanah orang lain, termasuk untuk memastikan objek tanah tersebut ada atau tidak ada (fiktif).
4. Prosedur penerbitannya (prosedural)
Harus memenuhi asas pembeli sitas, yaitu dengan mengumumkan pada kantor kelurahan atau pertanahan setempat tentang adanya permohonan hak atas tanah tersebut, agar pihak lain yang merasa keberatan dapat mengajukan sanggahan sebelum pemberian hak (sertifikat) itu diterbitkan (pengumuman tersebut hanya diperlukan untuk pemberian hak atau sertifikat baru, bukan untuk balik nama).

Pendaftaran tanah dilakukan guna menjamin kepastian hukum (pasal 19 ayat (1) UUPA). Pemerintah sebagai penyelenggara pendaftaran tanah akan memperoleh data tentang tanah-tanah yang terdaftar dalam wilayah Kesatuan Republik Indonesia. Sedangkan bagi masyarakat, apabila hak atas tanahnya sudah didaftarkan, maka hak atas tanah akan terjamin, bukan hanya untuk kepastian hukum, tetapi juga untuk perlindungan hukum. Hal tersebut sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah (PP-PT).

PP-PT Pasal 1 butir 20 merumuskan bahwa sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, hak waqaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

Pengertian yuridis di atas menunjukkan bahwa sistem pendaftaran tanah Indonesia tidak semata-mata menerbitkan tanda bukti berupa sertifikat hak atas tanah (Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai), tetapi juga menerbitkan tanda bukti lainnya, berupa sertifikat hak pengelolaan, sertifikat hak tanggungan, sertifikat tanah wakaf, dan sertifikat hak milik atas satuan rumah susun.

Mengenai kekuatan pembuktian sertifikat ditentukan dalam ketentuan pasal 32 PP-PT yang berbunyi: "Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan."

Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.

Makna "sertifikat tanah berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat" dijelaskan dalam penjelasan Pasal 32 ayat (1) PP-PT, yaitu sertifikat merupakan tanda bukti hak yang kuat, dalam arti selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam

melakukan perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam berperkara di pengadilan. Sudah barang tentu data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan yang menjadi sumber pengambilannya.

Pernyataan pada Pasal 32 ayat (2) PP-PT di atas bermakna, bahwa sertifikat merupakan alat pembuktian yang kuat dan bahwa tujuan pendaftaran tanah yang diselenggarakan adalah dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, menjadi tampak dan dirasakan anti praktisnya, sungguh pun sistem publikasi yang digunakan adalah sistem negatif. Ketentuan tersebut tidak mengurangi asas pemberian perlindungan yang seimbang, baik kepada pihak yang mempunyai tanah maupun kepada pihak yang memperoleh dan menguasainya dengan itikad baik dan dikuatkan dengan pendaftaran tanah yang bersangkutan.

Ketentuan Pasal 32 ayat (2) PP-PT itu disertai penjelasan: "Pendaftaran tanah yang penyelenggaraannya diperintahkan oleh UUPA tidak menggunakan sistem publikasi positif, yang kebenaran data yang disajikan dijamin oleh negara, melainkan menggunakan sistem publikasi negatif. Di dalam sistem-sistem publikasi negatif negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan."

Dalam wawancara Penulis dengan Bapak Yusuf Pakidi, S.SiT.,M.Si. pada hari Senin tanggal 28 Agustus 2023 pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Wajo mengemukakan bahwa kedudukan hukum terhadap sertifikat tanah yang dikeluarkan oleh Badan pertanahan terhadap tanah di wilayah pesisir Danau Tempe adalah sebagai alat bukti kepemilikan atas tanah di pesisir Danau Tempe tersebut.

Hal ini dikarenakan di negara ini, konsepsi sertifikat sebagai suatu dokumen formal yang dipergunakan sebagai instrumen yuridis bukti kepemilikan hak atas tanah yang diterbitkan oleh kementerian agraria dan tata ruang atau badan pertanahan nasional sebagai lembaga pemerintahan non departemen yang bidang tugasnya meliputi bidang pertanahan dalam ruang lingkup wilayah Kabupaten Wajo. Pemberian sertifikat hak atas tanah adalah merupakan perwujudan dari pada salah satu tujuan pokok dari UUPA yaitu untuk memberikan jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat Indonesia. Dalam pasal 19 ayat 24 tahun 1997 pasal 32 ayat (1) tentang pendaftaran tanah, menegaskan bahwa: "Sertifikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan."

Bilamana diuji di dalam UUPA bahwa unsur yang dikedepankan di dalam hukum pertanahan kita didasarkan kepada kepemilikan dan kelengkapan dokumen formal telah terpenuhi maka sudah menjadi kewajiban bagi instansi terkait untuk memberikan pelayanan penerbitan sertifikat tanah. Dalam konteks kedudukan hukum sertifikat tanah di pesisir Danau Tempe adalah sah dan berkekuatan hukum yang sama dengan sertifikat tanah lainnya sebab dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Wajo sebagai bentuk legalitas formal negara yang berwenang menerbitkan sertifikat sebab sudah terpenuhinya syarat yang diperlukan seperti adanya Surat Rekomendasi dari Dinas PUPR yang memberikan penguatan yang tidak boleh tidak ada dalam proses pendaftaran tanah sempadan danau. Jadi menurut pemaparan dan analisis tersebut diatas sudah jelas bahwa kedudukan hukum sertifikat di pesisir Danau Tempe yang di keluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Wajo adalah sah dan berkekuatan hukum yang diakui oleh negara.

SIMPULAN

Mekanisme dan tata cara pendaftaran tanah di wilayah pesisir Danau Tempe hampir sama dengan tata cara dan mekanisme pendaftaran umumnya, yang membedakan adalah adanya dokumen tambahan berupa rekomendasi dari Dinas PUPR sebagai pertimbangan kepada BPN untuk menerbitkan jenis sertifikat yang akan diterbitkan.

Kedudukan hukum terhadap sertifikat tanah yang dikeluarkan Badan Pertanahan Nasional terhadap tanah di wilayah pesisir Danau Tempe adalah sebagai alat bukti kepemilikan atas Tanah di wilayah pesisir Danau Tempe tersebut. Hal ini karna di Negara ini, konsepsi sertifikat sebagai suatu dokumen formal yang dipergunakan sebagai instrument yuridis bukti kepemilikan hak atas tanah yang diterbitkan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang atau Badan Pertanahan Nasional sebagai Lembaga Pemerintahan Non Kementerian yang melaksanakan tugas di bidang pertanahan secara nasional. Pemberian sertifikat hak atas tanah adalah merupakan perwujudan dari pada salah satu tujuan pokok dari UUPA yaitu untuk memberikan jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat Indonesia. Dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 32 ayat (1) tentang Pendaftaran Tanah, menegaskan bahwa: "Sertifikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan."

DAFTAR PUSTAKA

- Andi Dadi Mashuri, & Yustiana. (2022). Implikasi Hukum Penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah Secara Massal Swadaya Terhadap Pembebanan Hak Tanggungan. *Legal Journal of Law*, 1(2), 11-29. Retrieved from <https://jurnal.lamaddukelleng.ac.id/index.php/legal/article/view/26>.
- Bosu, Benny. (1997). *Perkembangan Terbaru Sertifikat: Tanah, Tanggungan dan Condominium*. Jakarta: Meditama Saptakarya.
- Eddy, Richard. (2010). *Aspek Legal Properti: Teori, Contoh dan Aplikasi*. Yogyakarta: Andi.
- Hermit, Herman. (2004). *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara dan Tanah Pemda*. Bandung: Mandar Maju.
- Indrajaya, Rudi, Kontesa Amelia dan R. A. Putera Indrajaya. (2020). *Pengantar Hukum Agraria Teori dan Praktik*. Bengkulu: PT Refika Aditama.
- Instruksi Presiden Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di seluruh Wilayah Republik Indonesia.
- Ismail Ali & Andi Sumangelipu. (2023). *Pengantar Hukum Bisnis*. Sengkang: CV Mange.
- Kontesa, Emelia. (2018). *Penyelenggara Usaha Perkebunan Berbasis Pranata Hukum Masyarakat Lokal*. Jakarta: Citra Harta Prima.
- Ma'arif, Samsul. (2022). Danau Tempe: Danau Purba Alami di Sulawesi Selatan. diakses dari <https://www.nativeindonesia.com/danau-tempe/>, pada tanggal 25 Februari 2023 pukul 19.10 WITA.
- Mertokusumo, Sudikno. (1988). *Perundang-Undangan Agraria Indonesia*. Yogyakarta: Liberty.

- Novriadi. (2023). Sertifikat Tanah: Pengertian, Ketentuan dan Jenis-jenis. www.novriadi.com. Diakses <https://www.novriadi.com/Sertifikat-tanah/>, pada tanggal 25 februari 2023 pukul 18.35 WITA.
- Parlindungan, A. P. (2009). *Pendaftaran Tanah di Indonesia (berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997) dilengkapi dengan Peraturan Jabatan Pejabat pembuat Akta Tanah (PP No. 37 Tahun 1998)*. Cetakan keempat. Bandung: Mandar Maju.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Menteri Agraria Tata Ruang atau Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.
- Peraturan Daerah Kabupaten Wajo No. 14 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Danau.
- Sembiring, Jimmy Jose. (2010). *Panduan Mengurus Sertifikat Tanah*. Jakarta: Visimedia.
- Sulaeman Sagoni, Rahmi, & Sitti Hijrah. (2023). Efektivitas Hukum Terhadap Mediasi Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah di Kelurahan Cina, Kecamatan Pammana, Kabupaten Wajo. *Legal Journal of Law*, 2(1), 79–90. Retrieved from <https://jurnal.lamaddukelleng.ac.id/index.php/legal/article/view/51>.
- Sulaeman Sagoni, & Andi Wahyudi. (2022). Implikasi Hukum Terhadap Mal Administrasi Kebijakan Penataan Lingkungan di Kota Sengkang. *Legal Journal of Law*, 1(2), 85–101. Retrieved from <https://jurnal.lamaddukelleng.ac.id/index.php/legal/article/view/42>.
- Sumardja, F. X. (2010). *Hukum Pendaftaran Tanah*. Lampung: Universitas Lampung.
- Santoso, Urip. (2010). *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana.
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Waskito dan Hadi Armowo. (2019). *Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Cetakan kedua. Jakarta: Prenadamedia Group.