

BAB II
PERUBAHAN HAK ATAS TANAH DARI HAK GUNA
BANGUNAN MEJADI HAK MILIK OLEH BPN KABUPATEN
PATI

2.1 Gambaran Umum Subyek Penelitian

2.1.1 Hak Milik

Pengertian Hak Milik menurut Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah tersebut. Di jelaskan dalam ketentuan tersebut bahwa hak milik juga dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Hak milik atas tanah memiliki sifat dan ciri-ciri sebagaimana di sebutkan pada pasal 20 UUPA ayat :⁵

1. “ Hak turun temurun,terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan Pasal 6 (semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial).”
2. “Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.”

Turun temurun artinya Hak Milik atas tanah dapat berlangsung terus menerus selama pemiliknya masih hidup dan bila pemiliknya meninggal dunia, maka hak miliknya dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya sepanjang

⁵ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia(Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah)*,(Jakarta : Djambatan,2008), hal. 12

memenuhi syarat sebagai subjek hak milik. Terkuat artinya Hak Milik atas tanah lebih kuat bila dibandingkan dengan hak atas tanah lainnya, tidak mempunyai batas waktu tertentu, mudah dipertahankan dari gangguan pihak lain, dan tidak mudah hapus. Terpenuhi artinya Hak Milik atas tanah memberi wewenang kepada pemiliknya paling luas bila dibandingkan dengan hak atas lainnya, dapat menjadi induk bagi hak atas tanah lainnya, tidak berinduk pada hak atas tanah lain, dan penggunaan tanahnya lebih luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah lainnya.⁶

Hak milik atas tanah lebih menguntungkan daripada hak-hak lain atas tanah lainnya. Hak milik tidak perlu diperpanjang masa penggunaan seperti hak guna usaha maupun hak guna bangunan yang memiliki jangka waktu tertentu. Sehingga pemegang hak atas tanah tidak perlu mengurus perpanjangan penggunaan hak atas tanah apabila jangka waktunya akan berakhir.

Ada beberapa hal yang menjadi karakter dari Hak Milik atas tanah, antara lain adalah :⁷

- a. Hak Milik merupakan hak induk terhadap hak-hak kebendaan yang lainnya sedangkan hak-hak lainnya berkedudukan sebagai anak dari Hak Milik
- b. Hak milik merupakan hak yang selengkap-lengkapya ditinjau dari kuantitasnya

⁶ Santoso, Urip, *Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Kencana,2005) hal 90-91

⁷ Lj & Law firm, 2010, *Panduan Praktis Mengurus Dokumen Properti Tanah Rumah Rumah Sakit Apartemen & Hotel Gedung Perkantoran*,(Jakarta: Forum Sahabat) hal 149-150

- c. Hak Milik merupakan hak yang sifatnya tetap, tidak hilang karena hak-hak lainnya
- d. Hak milik merupakan hak yang mengandung inti dari semua hak yang lainnya

2.2 Gambaran Umum Obyek Penelitian

2.2.1 Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan menurut Pasal 35 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun, dan atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu 30 tahun tersebut dapat diperpanjang 20 tahun. Permohonan perpanjangan Hak Guna Bangunan harus diajukan selambat-lambatnya dua tahun sebelum berakhirnya Hak Guna Bangunan tersebut. Hak Guna Bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Ada tiga jenis Hak Guna Bangunan antara lain :⁸

1. Hak Guna Bangunan atas tanah negara diberikan dengan keputusan pemberian oleh Badan Pertanahan Nasional atau pejabat yang ditunjuk.

⁸ Lj & Law firm, 2010, Panduan Praktis Mengurus Dokumen Properti Tanah Rumah Rumah Sakit Apartemen & Hotel Gedung Perkantoran, (Jakarta: Forum Sahabat) hal 151

2. Hak Guna Bangunan atas tanah pengelolaan diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh menteri atau pejabat yang ditunjuk berdasarkan usul dari pemegang hak pengelolaan
3. Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik terjadi dengan pemberian hak oleh pemegang Hak Milik dengan akta perjanjian yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah (PPAT).

Menurut ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 40 Hak Guna Bangunan hapus karena:

1. jangka waktunya berakhir;
2. dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi;
3. dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
4. dicabut untuk kepentingan umum;
5. diterlantarkan;
6. tanahnya musnah;
7. ketentuan dalam Pasal 36 ayat (2).

Menurut ketentuan Pasal 36 ayat (2) Undang Undang Pokok Agraria Hak Guna Bangunan hapus karena :

Pasal 36

(2) Orang atau badan hukum yang mempunyai Hak Guna Bangunan dan tidak lagi memenuhi syarat-syarat yang tersebut dalam ayat (1) pasal ini dalam jangka waktu 1 tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Ketentuan ini berlaku juga terhadap pihak yang memperoleh Hak Guna Bangunan, jika ia tidak memenuhi syarat-syarat tersebut. Jika Hak Guna Bangunan yang bersangkutan tidak dilepaskan atau dialihkan dalam jangka waktu tersebut, maka hak itu hapus karena hukum, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain akan diindahkan, menurut ketentuan-ketentuan yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah.

2.2.2 Perubahan Hak Atas Tanah dari Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik

Dalam Keputusan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional, Hak Guna Bangunan atas tanah yang dipunyai oleh Warga Negara Indonesia, dapat diubah menjadi Hak Milik dengan syarat-syarat yang telah ditetapkan didalamnya. Hak milik yang tidak dibatasi jangka waktunya adalah hak yang paling tepat digunakan oleh warga Indonesia untuk keperluan pribadi dan keluarganya. Sesuai dengan Keputusan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tersebut, adapun permohonan perubahan hak atas tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik atas tanah untuk rumah tinggal yang dapat diajukan secara tertulis kepada Kepala Kantor Pertanahan, dan dalam permohonan tersebut harus memuat :

- 1) Keterangan mengenai pemohon meliputi nama, tanggal lahir, pekerjaan, tempat tinggal.
- 2) Keterangan mengenai bidang tanah tersebut yang meliputi data yuridis dan fisik meliputi sertipikat, letak, batas-batas dan luasnya
- 3) Keterangan mengenai jumlah bidang, luas dan status tanah yang akan dimohon.

Permohonan perubahan hak atas tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik atas tanah, dalam pelaksanaannya berdasarkan Keputusan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 6 tahun 1998, permohonan perubahan hak atas tanah di dapat diajukan kepada Kepala Kantor Pertanahan, dimana blangko permohonan perubahan hak atas tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik tersebut sudah tersedia di Kantor Pertanahan. Blangko tersebut berisi format isian yang berupa surat permohonan perubahan hak atas tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik atas tanah untuk rumah tinggal sekaligus pendaftaran/penerbitan sertifikat Hak Milik yang harus ditulis oleh pemohon.

Surat tersebut harus dilampiri/disertai dokumen-dokumen dan daftar isian yang formulirnya telah disediakan Kantor Pertanahan yang berupa :

- 1) Surat permohonan pendaftaran perubahan hak atas tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik atas tanah untuk rumah tinggal bermaterai cukup yang luasnya tidak dibawah 600 m².
- 2) Akta jual beli/surat perolehan tanah yang bersangkutan.

- 3) Sertifikat Hak Guna Bangunan yang telah dicek keabsahannya.
- 4) Fotokopi KTP (Kartu Tanda Penduduk)
- 5) Surat pemberitahuan pajak terutang pajak bumi dan bangunan (SPPTPBB) tahun terakhir.
- 6) Surat ijin mendirikan bangunan (IMB) yang menyatakan bahwa bangunannya untuk rumah tinggal. Jika tidak memiliki IMB masyarakat dapat mengurus surat keterangan dari desa mengenai kepemilikan bangunan diatas tanah yang Berstatus hak guna bangunan miliknya.
- 7) Surat keterangan dari desa yang menyatakan bahwa tanahnya tidak dalam keadaan sengketa atau bermasalah.

Proses perubahan hak atas tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik dilakukan dengan prosedur operasional sebagai berikut :

- 1) Bagi tanah untuk RSS/RS yaitu yang dibangun secara umum dilakukan dengan dasar Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 9 tahun 1997 jo. Nomor 15 tahun 1997 dan nomor 1 tahun 1998 tentang pemberian Hak Milik atas tanah.
- 2) Bagi tanah untuk rumah tinggal yang dibeli oleh pegawai negeri dari pemerintah dilakukan dengan pemberian Hak Milik secara umum dengan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 2 tahun 1998.
- 3) Bagi tanah Hak Guna Bangunan untuk rumah tinggal yang luasnya 600 m² atau kurang dari luas tersebut dilakukan dengan pemberian Hak Milik

secara umum dengan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 6 tahun 1998.

- 4) Bagi tanah untuk rumah tinggal lainnya dilakukan dengan pemberian Hak Milik secara individual berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 6 tahun 1972 jo. Nomor 5 tahun 1973.

Atas permohonan perubahan hak atas tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik atas tanah untuk rumah tinggal dan sekaligus pendaftaran Hak Milik untuk rumah tinggal, Kepala Kantor Pertanahan mengeluarkan surat perintah setor pungutan yang harus dibayar oleh pemohon perubahan hak atas tanah sebagai berikut:

- 1) Uang pemasukan kas negara dengan rincian sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah nomor 46 tahun 2002 tentang tarif atas jenis penerimaan negara bukan pajak yang berlaku pada badan pertanahan nasional (BPN).
- 2) Biaya peningkatan hak sebesar Rp. 50.000,- adalah Rp. 25.000,- untuk mematikan Hak Guna Bangunan dan Rp. 25.000,- untuk pendaftaran. Setelah setor pungutan dibayar lunas oleh pemohon, Kepala Kantor Pertanahan mendaftarkan hapusnya Hak Guna Bangunan yang bersangkutan dalam buku tanah dan sertifikatnya. Selanjutnya Kepala Kantor Pertanahan mendaftarkan Hak Milik atas tanah bekas Hak Guna Bangunan tersebut dengan membuat buku tanahnya dengan

menyebutkan keputusan ini sebagai dasar adanya Hak Milik dan menerbitkan sertifikatnya.

Pelaksanaan Kegiatan Perubahan Hak atas tanah dari Hak Guna Bangunan Menjadi Hak milik :

1. Pemohon datang ke Kantor Pertanahan dengan membawa syarat-syarat yang telah ditentukan, kemudian pemohon mengisi blangko permohonan perubahan hak atas tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik atas tanah.
2. Setiap orang yang akan merubah hak atas tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik, maka pemohon wajib mengisi blangko permohonan perubahan hak atas tanah.
3. Blangko permohonan masuk, kemudian diteliti kelengkapannya. Blangko permohonan diteliti oleh seksi hak atas tanah , kemudian dibuatkan SPS (surat perintah setor). Blangko permohonan perubahan hak atas tanah untuk pertama kali akan diteliti kelengkapannya oleh bagian seksi hak atas tanah.
4. Blangko permohonan kemudian diserahkan ke kasubsi pendaftaran hak untuk diteliti dokumen-dokumen yang berkaitan dengan nama pemohon yang tertera pada identitas, apakah sama dengan yang tertera pada sertifikat Hak Guna Bangunan, setelah itu membuat konsep buku tanah dan sertifikat baru, serta mencoret sertifikat buku tanah lama.
5. Dokumen, konsep buku tanah dan sertifikat tanah yang baru setelah disetujui kasubsi pendaftaran hak diserahkan pada kepala seksi hak atas

tanah dan pendaftaran tanah untuk diteliti dokumen dan buku tanah sertifikat tanah yang baru. dokumen dan sertifikat yang baru akan diteliti kebenaran dan kelengkapannya oleh kepala seksi hak atas tanah dan pendaftaran tanah, setelah itu maka akan diserahkan kepada Kasubsi Penetapan Hak untuk diberikan tanda tangan buku tanah.

6. Selanjutnya semua berkas, dokumen dan konsep buku tanah serta sertifikat yang baru akan diserahkan ke Kepala Kantor Pertanahan untuk diteliti kelengkapan dan kebenarannya. Setelah itu maka kepala kantor pertanahan akan memberikan paraf pada buku tanah dan sertifikat yang baru.
7. Kemudian petugas pelaksana pendaftaran hak akan mengadakan pembukuan.
8. Setelah itu dilakukan kegiatan penyerahan hasil pekerjaan dan kemudian dicatat nomor pada sertifikat. Setelah itu, pembukuan daftar penyerahan hasil pekerjaan dan mencatat nomor pada sertifikat baru yang kemudian akan diserahkan kepada petugas arsip untuk diarsipkan.
9. Petugas akan menyerahkan sertifikat yang baru kepada pemohon. setelah jangka waktu yang telah ditentukan oleh Kantor Pertanahan yaitu selama empat belas hari, pemohon bisa datang lagi ke kantor pertanahan untuk mengambil sertifikat yang baru.

2.2.3 Keadaan Geografis Kabupaten Pati

Secara geografis Kabupaten Pati terletak dibagian utara wilayah Provinsi Jawa Tengah dengan posisi berada pada $111^{\circ}02'06',96'$ Bujur Timur dan $6^{\circ}44'-56^{\circ}80'$ Lintang Selatan. Dengan topografi yang sangat lengkap, yaitu daerah

pantai, dataran rendah, dataran tinggi, dan perbukitan. Sektor pertanian menjadi penopang ekonomi Kabupaten Pati, terutama bahan tanaman pangan dan buah-buahan. Usaha agroindustri juga turut dikembangkan, tanaman sayur-sayuran juga tidak kalah dalam produksi, seperti bawang merah, jagung, kacang tanah, kacang hijau hingga cabai banyak dibudidayakan di beberapa wilayah. Kabupaten Pati memiliki wilayah dengan luas 150.368 Ha, yang sebagian besar berbatasan dengan laut dan sektor perikanan menjadi salah satu andalan dalam penghasil ikan di Jawa Tengah. Terdapat juga hasil produksi ikan yang dihasilkan dari budidaya tambak dengan lahan tambak banyak tersebar di sepanjang pesisir Kabupaten Pati. Ikan bandeng, nila serta udang banyak dibudidayakan oleh para petanin tambak. Selain ikan segar, banyak hasil olahan ikan lainnya, dengan cara pengawetan atau pengeringan ikan menjadi ikan asin, ikan pindang maupun ikan asap.

Letak Kabupaten Pati yang strategis, berada di jalur Pantura yang padat lalu lintas antara Semarang dan Surabaya membawa dampak yang cukup bagus bagi sektor perdagangan. Pemasaran komoditas pertanian, perikanan, serta hasil industri selain lewat pelabuhan yakni jalur perdagangan antar pulau dan ekspor mancanegara, juga melalui jalur darat untuk perdagangan antar kabupaten maupun antar provinsi.

2.2.4 Kependudukan

Jumlah penduduk Kabupaten Pati dari tahun ke tahun selalu mengalami kenaikan, dimana tingkat pertumbuhan penduduk pada tahun 2011 sebesar 0,34 persen, sedangkan pada tahun 2012 pertumbuhan penduduk naik menjadi sebesar 0,73

persen. Dengan luas wilayah sekitar 1.503 Km², rata-rata setiap Km² ditempati penduduk sebanyak 803 jiwa pada tahun 2012, meningkat bila dibandingkan tahun sebelumnya sebesar 797 jiwa/Km².

Tabel 2.1

Penduduk Akhir Tahun 2011 dan 2012

Uraian	2011	2012
Jumlah Penduduk (Jiwa)	1.198.529	1.207.309
Pertumbuhan Penduduk(%)	0,34	0,73
Kepadatan Penduduk(Jiwa/Km ²)	797	803
Sex Ratio(L/P)(%)	94,57	94,58
Jumlah Rumah Tangga	353.083	356.586
Rata-rata ART (Jiwa/Ruta)	3,4	3,4

Sumber : Kabupaten Pati Dalam Angka 2013

Berdasarkan Tabel 2.1 bahwa jumlah penduduk kabupaten Pati mengalami peningkatan dengan pertumbuhan penduduk naik sekitar 0,36 %. Jumlah penduduk perempuan di Kabupaten Pati lebih banyak di banding dengan jumlah penduduk laki-laki. Sex ratio tahun 2012 kurang dari 100 yaitu sebesar 94,58 persen, yang berarti bahwa setiap 100 penduduk perempuan terdapat 95 penduduk laki-laki.

Menurut data Sakernas 2012, status pekerjaan utama penduduk yang bekerja sebagian besar adalah sebagai buruh/karyawan/pegawai, yaitu sebesar

27,69 persen. Selanjutnya adalah berusaha dibantu buruh tidak tetap/buruh tak dibayar sebesar 22,03 persen, sebaliknya yang berusaha dibantu buruh tetap/buruh dibayar hanya 4,03 persen. Status penduduk yang berusaha sendiri sebesar 13,92 persen, lebih rendah daripada pekerja bebas sebesar 18,11 persen dan pekerja keluarga/tidak dibayar sebesar 14,22 persen.

Ditinjau dari pendidikan tertinggi yang ditamatkan, penduduk yang bekerja di Kabupaten Pati dari tahun 2010-2012 mayoritas mempunyai latar pendidikan SD ke bawah, yaitu masing-masing tercatat sebesar 60,37 persen, 57,70 persen, dan 57,47 persen. Pendidikan tinggi Diploma/Universitas ke atas masih merupakan bagian terkecil dari penduduk yang bekerja, yakni sebesar 0,64 persen di tahun 2012, hal ini menurun bila dibandingkan tahun 2010 dan 2011 yaitu masing-masing sebesar 4,30 persen dan 7,28 persen. Sedangkan yang berpendidikan SLTP tahun 2012 naik menjadi 20,38 persen bila dibandingkan dengan tahun 2011 sebesar 17,77 persen dan turun bila dibandingkan dengan tahun 2010 sebesar 20,70 persen. Penduduk bekerja yang berpendidikan SLTA semakin meningkat dari tahun 2010-2012, masing-masing sebesar 14,63 persen, 20,25 persen, 21,51 persen.⁹

2.3 Kantor Pertanahan Kabupaten Pati

2.3.1 Profil Kantor Pertanahan Kabupaten Pati

Kantor Pertanahan Kabupaten Pati yang sekaligus merupakan instansi Vertikal Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia maka menjadi ujung

⁹*Kabupaten Pati Dalam Angka 2013 (Badan Pusat Statistik Kab. Pati)*

tombak pelayanan masyarakat dibidang pertanahan, oleh karena itu dalam melaksanakan tugas harus mempunyai Motto, Visi dan Misi guna mencapai tujuan dan sasaran.

1. Motto

“Kepastian dalam Pelayanan adalah Komitmen Kami.”

Adapun Visi Kantor Pertanahan Kabupaten Pati adalah :

“Terselenggaranya Pengelolaan dan Pelayanan Berkualitas yang Mampu Mendorong Peran serta Masyarakat”

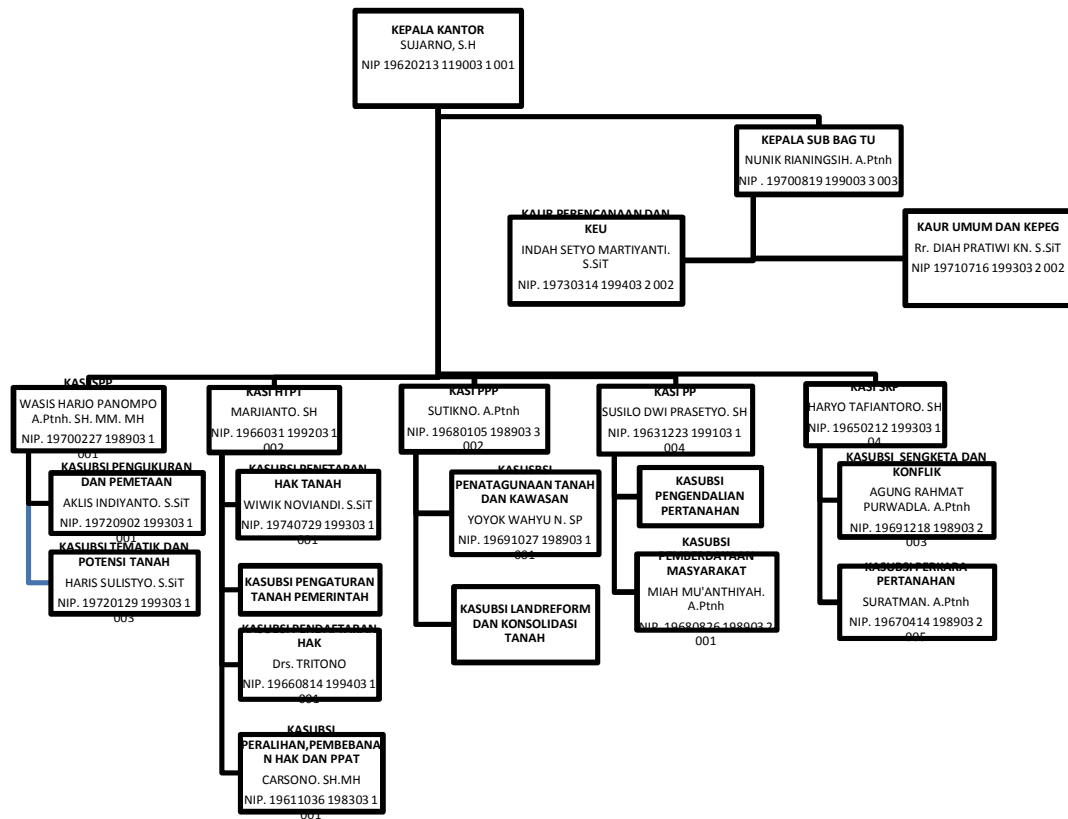
Untuk mencapai Visi tersebut maka Misi Kantor Pertanahan Kabupaten Pati adalah :

1. Meningkatkan profesionalisme aparatur pertanahan
2. Meningkatkan pengaturan, penguasaan, pemilikan, penggunaan, pemanfaatan serta pemeliharaan, dan lingkungan hidup
3. Meningkatkan pengelola administrasi Pertanahan
4. Meningkatkan upaya penyelesaian masalah Pertanahan.

2.3.2 Sumber daya Manusia dan Uraian Tugas dari Masing-masing Seksi

Jumlah Karyawan Kantor Pertanahan Kabupaten Pati per 1 Januari 2017 adalah 70 orang. 70 orang Pegawai Negeri Sipil tersebut yang terdiri dari 17 orang pejabat Struktural, 11 orang pejabat fungsional dan 42 rang staf, serta dibantu oleh 56 pegawai tidak tetap.

STRUKTUR ORGANISASI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN PATITAHUN 2017



1. Kepala Kantor Pertanahan

Tugas dari kepala kantor meliputi, yaitu :

- a. Memimpin dan mengkoordinasi seluruh aparatur Kantor Pertanahan Kabupaten Pati.

- b. Mengadakan hubungan/interaksi dan melaksanakan petunjuk-petunjuk teknis dari Kantor Pertanahan Kabupaten Pati.
- c. Melakukan hubungan bilateral dan kerjasama dengan satuan organisasi-organisasi dalam lingkup Pemerintahan Daerah tentunya dan instansi-instansi terkait serta lembaga-lembaga lain sesuai dengan fungsinya masing-masing guna mempercepat dan memperlancar pelaksanaan tugas.

2. Seksi Hak Atas Tanah dan Pendaftaran Hak Atas Tanah

Tugas yang dilakukan di seksi ini meliputi tugas-tugas dalam menyiapkan dan melaksanakan kegiatan mengenai bidang-bidang Hak Atas Tanah, pengadaan tanah, dan penyelesaian urusan pertanahan. Seksi Hak Atas Tanah dan Pendaftaran Hak Atas Tanah masih berbagi lagi dalam beberapa sub seksi, yaitu :

a. Sub Seksi Penetapan Hak Atas Tanah

Bertugas dalam menyiapkan pelaksanaan pemeriksaan, sarana, dana pertimbangan penetapan Hak Milik, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai, perjanjian, perpanjangan jangka waktu pembayaran uang pemasukan, peralihan Hak Atas Tanah, penetapan dan atau rekomendasi perpanjangan jangka waktu pembayaran uang pemasukan dan atau pendaftaran tanah perorangan.

b. Sub Seksi Pengaturan Tanah Pemerintah

Bertugas dalam menyiapkan pelaksanaan pemeriksaan, saran dan pertimbangan mengenai penetapan hak milik dan hak pakai, hak guna

bangunan, hak pengelolaan tanah wakaf, data yuridis, dan lainnya. Menyiapkan dan melakukan pengadaan tanah untuk kepentingan umum, memberi fatwa pertimbangan mengenai pemberian, pembaharuan, perpanjangan waktu, pemberhentian dan pembatalan hak atas tanah perorangan maupun badan hukum swasta kepada instansi pemerintah pusat bank pemerintah, BUMN, BUMD maupun swasta.

c. Sub Seksi Pendaftaran Hak

Bertugas dalam menyiapkan pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah, pengakuan dan penegasan konversi hak-hak lain, hak milik atas satuan rumah susun, tanah wakaf, tanah hak pengelolaan, data fisik, data yuridis, data komputerisasi, pelayanan pertanahan serta memelihara daftar buku tanah, daftar nama pemilik tanah, daftar hak atas tanah dan warkah serta lainnya dibidang pendaftaran tanah, mengumpulkan data hak atas tanah untuk membuat laporan dan penyajian informasi pertanahan serta memelihara daftar-daftar umum dan warkah di bidang pengukuran dan pendaftaran tanah.

d. Sub Seksi Peralihan, Pembebanan Hak, dan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Bertugas menyiapkan pelaksanaan pendaftaran, peralihan hak atas tanah, pembebanan hak tanggungan atas tanah, menyiapkan bahan-bahan bimbingan PPAT serta sarana daftar isian dibidang pendaftaran tanah.

3. Seksi Pengaturan dan Penataan Pertanahan

Bertugas menyiapkan bahan dan melakukan penatagunaan tanah, land reform, land consolidation, penataan wilayah pesisir, pulau-pulau kecil, perabatan, dan wilayah-wilayah tertentu lainnya. Seksi Pengaturan dan Penataan Pertanahan terbagi lagi dalam beberapa sub seksi, yaitu :

a. Sub Seksi Land Reform dan Land Consolidation

Bertugas menyiapkan bahan untuk usulan penerapan maupun penegasan tanah menjadi obyek Land Reform, peguasaan tanah Land Reform, pemberian izin Hak Atas Tanah, dan izin redistribusi tanah dan pengeluaran tanah dari obyek Land Reform, monitoring, dan evaluasi redistribusi tanah, ganti kerugian, pemanfaatan tanah bersama dan penerbitan administrasi Land Reform serta fasilitasi bantuan keuangan, teknis dan pemasaran, usulan penegasan obyek penataan tanah bersama untuk peremajaan pemukiman kumuh, daerah bencana, dan daerah bekas konflik, serta pemukiman kembali, penyediaan tanah dan pengelolaan sumbangan tanah untuk pembangunan, pengembangan pembibingan masyarakat, kerjasama dan fasilitasi, pengelolaan basis data dan informasi, monitoring dan evaluasi serta koordinasi pelaksanaan konsolidasi tanah.

b. Sub Seksi Penatagunaan Tanah dan Kawasan Tertentu

Bertugas melaksanakan koordinasi, monitoring dan evaluasi pemeliharaan tanah, perubahan penggunaan dan pemanfaatan tanah pada setiap fungsi kawasan (zoning), penerbitan pertimbangan teknis penatagunaan tanah,

penerbitan izin perubahan pengguna tanah, penetapan pengguna dan pemanfaatan tanah, melaksanakan pengumpulan dan pengolahan serta pemeliharaan dan tekstual dan data spasial (peta DAS dan peta kawasan lindung), menyiapkan bahan penyusunan rencana persediaan, peruntukan, pemeliharaan dan penggunaan tanah, rencana penataan kawasan tertentu.

Wilayah yang memenuhi cakupan obyek dalam pengaturan dan penatagunaan pertanahan meliputi :

1. Kawasan Hutan Lindung
2. Kawasan Resapan Air
3. Kawasan Budidaya
4. Kawasan Pesisir Pantai (Perda No. 4 Tahun 2003)
5. Kawasan Sawah Lestari
6. Lahan Terlantar
7. Lahan Kritis
8. Tanah Absente
9. Tanah Bero
10. Tanah Bekas Konflik
11. Tanah Bekas Bencana Alam
12. Proyek Khusus untuk Penataan Lahan

4. Seksi Pengendalian Pertanahan dan Pemberdayaan Masyarakat

Bertugas dalam menyiapkan bahan dan melakukan kegiatan pengendalian pertanahan, pengelolaan tanah negara, tanah terlantar dan tanah kritis serta pemberdayaan masyarakat akan kesadaran tertib pertanahan. Seksi Pengendalian Pertanahan dan Pemberdayaan Masyarakat masih terbagi lagi dalam beberapa sub seksi, yaitu :

a. Sub Seksi Pengendalian Pertanahan

Bertugas menyiapkan pengelolaan basis data, inventarisasi, dan identifikasi, penyusunan saran tindakan dan langkah penanganan, menyiapkan bahan koordinasi usulan penertiban dan pendayagunaan dalam rangka penegakan hak dan kewajiban pemegang hak atas tanah, menyiapkan pengendalian perubahan penggunaan tanah, pemantauan, evaluasi, harmonisasi dan pensinergi kebijakan dan program pertanahan dan sektoral dalam pengelolaan tanah negara, penanganan tanah terlantar dan tanah kritis.

b. Sub Seksi Pemberdayaan Masyarakat

Bertugas menyiapkan bahan inventarisasi potensi asistensi, fasilitasi dalam rangka penguatan penguasaan, melaksanakan pembinaan partisipasi masyarakat, lembaga masyarakat, mitra kerja teknis dalam pengelolaan pertanahan, serta melakukan kerjasama pemberdayaan dengan pemerintah kabupaten / kotamadya,

lembaga keuangan, dan dunia usaha, serta bimbingan dan pelaksanaan kerjasama pemberdayaan masyarakat.

5. Seksi Survei Pengukuran dan Pemetaan

Seksi Survei Pengukuran dan Pemetaan ini diberi kewenangan melaksanakan tugas untuk melakukan pengukuran dan pemetaan serta menyiapkan pendaftaran, peralihan, pembebanan hak atas tanah serta bimbingan PPAT. Seksi Survei Pengukuran dan Pemetaan masih terbagi dalam beberapa sub seksi, yaitu :

a. Sub Seksi Pengukuran dan Pemetaan

Bertugas melakukan identifikasi, menyiapkan perapatan kerangka dasar orde 4, penetapan batas bidang tanah dan pengukuran tanah, bbatas wilayah / kawasan, kerjasama dan pembinaan surveyor belisensi, memelihara peta, daftar tanah dan peta bidang tanah, surat ukur, gambar ukur, dan daftar-daftar lainnya di bidang pengukuran.

Adapun kendala yang biasa di hadapi dalam pengukuran, yaitu :

1. Cuaca pada saat pengukuran kurang mendukung (hujan).
2. Masalah mengenai batas kepemilikan tanah, berkaitan dengan *contradictor delimitate*.
3. Tetangga bersebelahan perlu mengetahui batas kepemilikan tanah yang terkait agar dikemudian hari tidak terjadi sengketa, akan tetapi jika kehadiran tetangga tidak ada maka bisa menghambat proses pengukuran.

Produk peta yang dihasilkan dari pengolahan lapangan dan sebagainya, bisa berupa :

1. Peta Pendaftaran Tanah (manual dan Digital)
2. Peta Bidang Tanah
3. Peta Garis
4. Peta Wilayah Administrasi
5. Peta Base Map
6. Peta Situasi
7. Peta Blok
8. Peta Foto

b. Sub Seksi Tematik dan Potensi Tanah

Bertugas menyiapkan survei, pemetaan, pemeliharaan dan pengembangan pemetaan tematik, survei potensi tanah, pemeliharaan teknis komputerisasi, dan pembinaan pejabat penilai tanah.

6. Seksi Perkara, Sengketa, dan Konflik Pertanahan

Seksi Perkara, Sengketa, dan Konflik Pertanahan mempunyai tugas menyiapkan bahan dan melakukan kegiatan penanganan sengketa konflik dan perkara pertanahan. Seksi ini masih terbagi lagi dalam 2 (dua) sub seksi, yaitu :

a. Sub Seksi Sengketa dan Konflik Pertanahan

Bertugas menyiapkan pengkajian hukum, sosial, budaya, ekonomi, dan politik terhadap sengketa dan konflik pertanahan, usulan rekomendasi pembatalan dan penghentian hubungan hukum antara orang atau badan hukum dengan tanah, pelaksanaan alternatif penyelesaian sengketa melalui mediasi, fasilitasi dan koordinasi penanganan sengketa konflik.

b. Sub Seksi Perkara Pertanahan

Bertugas menyiapkan penanganan dan penyelesaian perkara, koordinasi penanganan perkara, usulan rekomendasi, pembatalan dan penghentian hubungan hukum antara orang dan badan hukum dengan tanah sebagai pelaksanaan putusan lembaga peradilan.

Perbedaan tugas sub seksi sengketa perkara pada intinya adalah mengenai proses penyelesaian konflik yang terjadi, apakah bisa di selesaikan dengan cara mediasi, rekondiliasi, fasilitas, dan koordinasi ataulah sampai tingkat pengadilan, upaya penyelesaian masalah yang ditangani seksi sengketa, konflik pertanahan dan perkara Kantor Pertanahan Kabupaten Pati.

7. Sub Bagian Tata Usaha

Pada Sub Bagian Tata Usaha diberi kewenangan melaksanakan tugasnya untuk memberikan pelayanan administrasi kepada semua satuan organisasi Kantor

Pertanahan serta menyiapkan bahan evaluasi kegiatan, penyusunan program dan peraturan perundang-undangan. Sub Bagian Tata Usaha terdiri dari :

a) Urusan Umum dan Kepegawaian

Mempunyai tugas mempersiapkan dan melakukan urusan surat menyurat, kepegawaian, perlengkapan, rumah tangga, sarana prasarana, koordinasi pelayanan pertanahan serta pengelolaan data dan informasi pertanahan.

b) Urusan Perencanaan Keuangan

Mempunyai tugas menyiapkan penyusunan rencana, program, dan anggaran serta laporan akuntabilitas kinerja pemerintah, melakukan urusan keuangan dan evaluasi di lingkungan Kantor Pertanahan.

Dalam melaksanakan tugas-tugas tersebut sub bagian tata usaha mempunyai fungsi :

- a. Menyiapkan bahan evaluasi kegiatan dan penyusunan program
- b. Mengelola data dan informasi yang diterima
- c. Menyusun rencana, program, dan anggaran serta laporan akuntabilitas kinerja pemerintah
- d. Melaksanakan urusan tata usaha, rumah tangga, sarana, dan prasarana
- e. Mengoordinasi pelayanan pertanahan
- f. Melaksanakan urusan kepegawaian
- g. Melaksanakan urusan keuangan dan anggaran