



## Proses Pemecahan Sertifikat/Splitzing Tanah Pertanian Ditinjau Dari Risalah Pertimbangan Teknis Penatagunaan Tanah

Ihan Sri Wandari<sup>1</sup>, Rizky Yuniansari<sup>2</sup>, Arba<sup>3</sup>

<sup>1,2,3</sup>Magister Ilmu Hukum, Fakultas Hukum Universitas Mataram, Kota Mataram, Nusa Tenggara Barat, Indonesia;

### Kata Kunci

#### Kata kunci:

Pemecahan  
Sertifikat/Splitzing,  
Tanah Pertanian,  
Risalah Pertimbangan  
Teknis

### Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis dasar hukum dan fungsi risalah pertimbangan teknis dalam peralihan hak proses pemecahan sertifikat/splitzing tanah pertanian serta mengetahui tanggungjawab Kantor Pertanahan Kota Mataram atas penerbitan risalah pertimbangan teknis tersebut. Penelitian ini merupakan penelitian yuridis normatif yang mengkaji persoalan risalah pertimbangan teknis penatagunaan tanah dalam peralihan hak tanah pertanian dibawah batas minimum sesuai ketentuan pasal 9 ayat (1) undang-undang Nomor 56 (Prp) tahun 1960. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa dasar penerbitan risalah pertimbangan teknis berupa surat permohonan izin pemecahan tanah pertanian oleh pemohon, surat pernyataan penguasaan/pemilikan tanah pertanian, surat pernyataan penjual dan pembeli bahwa akan tetap memanfaatkan tanah pertanian sesuai fungsinya, akta jual beli (jika ada) atau surat dibawah tangan, peta kesesuaian penggunaan tanah dengan tata ruang Kota Mataram, peninjauan lapang oleh bagian penataan pertanahan dan aseli Sertifikat Hak Milik. Penerbitan risalah juga didasarkan pada peraturan perundangan yang terkait. Fungsi risalah pertimbangan teknis secara umum dapat membantu masyarakat dalam penyelesaian administrasi pertanahan. Sedangkan tanggungjawab Kantor Pertanahan Kota Mataram apabila terjadi sengketa dikemudian hari terhadap objek tanah maka tanggungjawab diluar ranah Kantor Pertanahan karena tanggungjawab terbatas pada isi risalah mengenai analisa dan kesimpulan seksi penataan pertanahan serta surat pernyataan oleh penjual-pembeli/pemberi saat peralihan hak pemecahan sertifikat/splitzing tanah pertanian

### Keywords

**Keywords:** Certificate  
Solving/Splitzing,  
Agricultural Land,  
Minutes of Technical  
Considerations

### Abstract

This study aims to analyze the legal basis and function of the minutes of technical considerations in the transfer of rights to the process of splitting agricultural land certificates/splitzing and to find out the responsibility of the Mataram City Land Office for the issuance of the minutes of technical considerations. This research is a normative juridical research that examines the issue of the minutes of technical considerations of land use in the transfer of agricultural land rights below the minimum limit in accordance with the provisions of Article 9 paragraph (1) of Law Number 56 (Prp) 1960. The results of this study indicate that the basis for issuing the treatise of consideration technical documents in the form of an application for a permit to split agricultural land by the applicant, a statement of control/ownership of agricultural land, a statement from the seller and buyer that they will continue to use the agricultural land according to its function, a deed of sale and purchase (if any) or an underhand letter, a map of the suitability of land use with Mataram City spatial planning, field review by the land management division and original Ownership Certificate. The publication of the minutes is also based on the relevant laws and regulations. The function of the minutes of technical considerations in general can assist the community in completing land administration. While the responsibility of the Mataram City Land Office in the event of a dispute in the future against the land object, the responsibility is outside the realm of the Land Office because the responsibility is limited to the contents of the minutes regarding the analysis and conclusions of the land arrangement section and a statement letter by the seller-buyer/giver when the transfer of rights to land certificate/splitzing rights is transferred agriculture land

\*Corresponding Author: Ihan Sri Wandari, Magister Ilmu Hukum, Fakultas Hukum Universitas Mataram, Kota Mataram, Nusa Tenggara Barat  
Email: ihansriwd22@gmail.com

## PENDAHULUAN

Indonesia merupakan Negara agraris, karena sebagian besar masyarakat Indonesia memiliki mata pencaharian sebagai petani. Hal yang tidak dapat dipisahkan dari petani adalah tanah yang digunakan sebagai lahan pertanian. Karena pada dasarnya manusia dan tanah mempunyai hubungan yang sangat erat, sangat alami dan tidak terpisahkan. Hal ini dapat dipahami, karena tanah merupakan tempat tinggal, tempat makhluk hidup dilahirkan dan tempat ia dimakamkan. Maka selalu hidup berpasangan antara manusia dengan tanah. Akan tetapi kebutuhan manusia akan tanah yang semakin tinggi berbanding terbalik dengan luas tanah yang cenderung berkurang, untuk itu tanah perlu dikelola secara baik untuk menjaga keberlanjutan sistem kehidupan berbangsa dan bernegara.

Hal tersebut sesuai pernyataan pasal 1 ayat (3) Undang-undang Dasar Negara RI Tahun 1945 yang menyatakan bahwa Negara Indonesia merupakan Negara hukum. Sementara itu hukum nasional Indonesia bertumpu dan didasarkan pada sistem hukum tertulis yang diatur dalam peraturan perundang-undangan dan diimplementasikan dalam berbagai pelaksanaan. Karena aspek penting dari tujuan hukum ialah kepastian hukum, artinya hukum berkehendak untuk menciptakan kepastian hubungan antar orang dalam masyarakat.

Negara Indonesia merupakan negara yang memiliki sumber daya alam yang beragam. Setiap daerah di Indonesia diberikan kewenangan dalam mengelola sumber daya alam masing-masing. Salah satu peraturan yang mengatur keseluruhan aturan sumber daya alam Indonesia ialah hukum agraria. Hukum agraria berlandaskan pada Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, di antaranya mengatur tentang hak guna air, hak guna ruang angkasa dan hak tanah untuk keperluan sosial. Undang-undang ini mengisyaratkan bahwa tanah itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara. Secara konstitusional, UUD RI Tahun 1945 dalam pasal 33 ayat (3) menyatakan :

“bumi, air, ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat”

Rencana Tata Ruang Wilayah Indonesia diatur dalam Undang-undang Nomor 26 Tahun 2007. Ruang ialah wadah yang meliputi ruang darat, laut, udara, termasuk ruang dalam bumi sebagai satu kesatuan wilayah, tempat manusia dan makhluk lain hidup. Sedangkan Tata ruang ialah wujud struktur ruang dan pola ruang. Semua hak atas tanah dan ruang lainnya mempunyai fungsi sosial. Oleh karena itu harus dikelola secara efektif berdasarkan penggunaan dan pemanfaatannya. Salah satunya tanah pertanian

yang memberikan sumber penghidupan bagi setiap orang. Pemanfaatan tanah pertanian harus dikelola secara efektif dan produktif untuk mewujudkan kehidupan masyarakat yang sejahtera.

Pasal 7 Undang-undang Pokok Agraria memuat suatu asas yang penting yaitu bahwa pemilikan dan penguasaan tanah yang melampaui batas tidak diperkenankan, karena hal yang demikian itu adalah dapat merugikan kepentingan umum. Pasal ini dikenal dengan pasal anti-tuan tanah, yaitu mengenai larangan pemilikan tanah yang melampaui batas (*groot grondbezit*). Sedangkan pasal 17 Undang-undang Pokok Agraria mengatur luas maksimum dan atau minimum tanah yang boleh dimiliki oleh satu keluarga baik dengan hak milik atau dengan hak lainnya.

Mengacu pada ketentuan Pasal 17 UUPA, pemerintah memberlakukan Undang-Undang Nomor 56 (Prp) tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian dan Undang-Undang ini merupakan induk pelaksanaan landreform di Indonesia. Pada pasal 9 ayat (1) menyatakan:

“pemindahan hak atas tanah pertanian, kecuali pembagian pewarisan, dilarang apabila pemindahan hak itu mengakibatkan timbulnya atau berlangsungnya pemilikan tanah yang luasnya kurang dari 2 hektar. Larangan termaksud tidak berlaku, kalau si penjual hanya memiliki bidang tanah yang luasnya kurang dari 2 Ha dan tanah itu di jual sekaligus.”

Undang-undang ini masih tetap eksis sampai saat ini, tidak pernah dicabut ataupun dilakukan perubahan, meskipun sebenarnya perlu pembaharuan karena sudah tidak signifikan lagi dengan kondisi kepemilikan tanah pertanian masyarakat Indonesia saat ini. Karena larangan pemindahan hak sesuai ketentuan pasal 9 ayat (1), maka untuk penyelesaian administrasi pertanahan Negara pemerintah memberi wewenang kepada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setiap daerah untuk menetapkan/memutuskan suatu kebijakan dengan tujuan terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Penyelesaian administrasi pertanahan pada pendaftaran tanah harus dilaksanakan berdasarkan azas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka, dengan tujuan memberikan kepastian hukum, menyediakan informasi kepada pihak yang berkepentingan dan untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Sesuai asas dan tujuan penatagunaan tanah dengan berasaskan keterpaduan, berdayaguna, berhasilguna, serasi, selaras, seimbang, berkelanjutan, keterbukaan, persamaan, keadilan dan perlindungan hukum, dengan tujuan pembangunan, mewujudkan tertib pertanahan yang berkesesuaian dengan tata ruang wilayah dan untuk menjamin kepastian hukum.

Berdasarkan uraian latar belakang masalah diatas, maka persoalan yang akan dijawab dalam penelitian ini adalah : Apa dasar dan fungsi penerbitan risalah pertimbangan teknis dalam peralihan hak atas tanah proses pemecahan sertifikat/splitzing tanah pertanian dan bagaimana tanggungjawab Kantor Pertanahan Kota Mataram atas penerbitan risalah pertimbangan teknis dalam peralihan hak atas tanah proses pemecahan sertifikat/splitzing tanah pertanian?

## **TINJAUAN PUSTAKA**

Berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Mataram yaitu Peraturan Daerah Nomor 5 tahun 2019 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Mataram tahun 2011-2031. Terkait tata ruang wilayah Kota Mataram, maka dalam penelitian ini peneliti menemukan beberapa fakta dilapangan yaitu terjadinya konflik hukum dalam peralihan hak atas tanah proses pemecahan sertifikat/splitzing tanah pertanian yang dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan. Peralihan hak atas tanah pertanian dibawah batas minimum tidak sesuai dengan ketentuan pasal 9 ayat (1) UU Nomor 56 (Prp) Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian. Karena larangan tersebut, maka atas kewenangan Kantor Pertanahan dalam menetapkan suatu kebijakan demi terselenggaranya tertib administrasi pertanahan, dalam hal ini yaitu diterbitkannya risalah pertimbangan teknis penatagunaan tanah dalam peralihan hak atas tanah pemecahan sertifikat/splitzing tanah pertanian.

Beberapa sampel penerbitan risalah pertimbangan teknis oleh Kantor Pertanahan Kota Mataram dalam peralihan hak atas tanah proses pemecahan sertifikat/splitzing tanah pertanian yang peneliti temukan pada tahun 2020 dan 2021. Hal ini juga peneliti jadikan sebagai bahan kajian terkait dasar-dasar operasional pelaksanaan penerbitan risalah pertimbangan teknis penatagunaan tanah seperti berikut: pertama, risalah (pemecahan sertifikat/Splitzing) tanah pertanian Nomor 15, tertanggal 29 April tahun 2021 (berdasarkan kwitansi jual beli) SHM Nomor: 5309 seluas 200 M2, luas yang dialihkan 200 M2 dan dipecah menjadi 2 (dua) bidang yaitu masing-masing 100 M2, tercatat atas nama HJ. RR. Rita Hidayati, terletak di Jempong Baru. Kedua, risalah (pemecahan sertifikat/Splitzing) tanah pertanian Nomor 02, tertanggal 30 Juni 2021 (berdasarkan kwitansi jual beli), SHM Nomor: 2656 seluas 449 M2, luas yang dialihkan 499 M2 dan dipecah menjadi 2 (dua) bidang yaitu masing-masing 225 M2 dan 224 M2, tercatat atas nama I Gusti Lanang Gotra, terletak di Selagalas dan beberapa risalah pertimbangan teknis lainnya yang diterbitkan

berdasarkan jual beli, pewarisan, wakaf, hibah dan pembagian hak bersama.

## **METODE PENELITIAN**

Penelitian ini merupakan penelitian yuridis normatif, yakni penelitian yang mengkaji Proses Pemecahan Sertifikat/Splitzing Tanah Pertanian Ditinjau dari Risalah Pertimbangan Teknis Penatagunaan Tanah di Kantor Pertanahan Kota Mataram. Sehubungan dengan jenis penelitian yang digunakan, maka pendekatan yang peneliti gunakan dalam penelitian ialah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*) yang bertujuan untuk memudahkan peneliti melakukan analisis deskriptif sehingga diperoleh jawaban atas masalah yang menjadi fokus peneliti dalam penelitian

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **A. Dasar-Dasar Penerbitan Risalah Pertimbangan Teknis dalam Proses Pemecahan Sertifikat/Splitzing Tanah Pertanian**

#### **1. Dasar-Dasar Hukum**

##### **a. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria**

Undang-undang ini sebagai dasar hukum peraturan agraria Nasional dan sebagai landasan dasar dalam penerbitan risalah pertimbangan teknis peralihan hak atas tanah proses pemecahan sertifikat/Splitzing tanah pertanian. Undang-undang ini justru terdapat larangan peralihan hak atas tanah dibawah batas minimum sesuai ketentuan pasal 7 yang memuat suatu asas yang penting yaitu bahwa pemilikan dan penguasaan tanah yang melampaui batas tidak diperkenankan, karena hal yang demikian itu adalah dapat merugikan kepentingan umum. Pasal ini dikenal dengan pasal anti-tuan tanah, yaitu mengenai larangan pemilikan tanah yang melampaui batas (*groot grondbezit*). Sedangkan dalam pasal 17 mengatur luas maksimum dan atau minimum tanah yang boleh dimiliki oleh satu keluarga baik dengan hak milik atau dengan hak lainnya.

Undang-undang ini mempunyai fungsi dan tujuan untuk membangun masyarakat yang adil dan makmur sebagaimana yang dicita-citakan oleh bangsa dan rakyat Indonesia. Oleh sebab itu undang-undang ini ditujukan kepada para pemegang hak yang bersangkutan, agar setiap orang memperoleh kepastian hukum. Oleh karena itu dilakukan dengan cara pendaftaran tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Sesuai dengan tujuannya itu, maka pendaftaran tanah diwajibkan bagi subjek hukum yang bersangkutan.

Berdasarkan penjelasan pada pasal 7 dan 17 UUPA atas ketentuan penguasaan minimum dan maksimum tanah yang boleh dipunyai oleh satu

keluarga dan untuk tidak merugikan kepentingan umum, maka untuk mencapai tujuan itu dalam pelaksanaannya agar setiap subjek hukum tidak melakukan peralihan hak atas tanah dibawah batas minimum, terutama tanah pertanian baik berupa sawah, kebun atau lainnya karena sebagai sumber kehidupan bagi rakyat Indonesia.

b. Undang-undang Nomor 56 (Prp) Tahun 1960 Tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian

Pemerintah memberlakukan Undang-Undang Nomor 56 (Prp) tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian dan Undang-Undang ini merupakan induk pelaksanaan landreform di Indonesia. Salah satu tujuan landreform untuk melakukan pembagian yang adil atas sumber penghidupan rakyat tani yang berupa tanah, dengan maksud agar ada pembagian hasil yang adil, yaitu dengan merombak struktur pertanahan guna merealisasikan keadilan sosial. Untuk mencapai hal itu, maka dibuatlah program-program landreform antara lain pembatasan luas maksimum penguasaan tanah dan penetapan luas minimum pemilikan tanah pertanian, disertai larangan untuk melakukan perbuatan yang mengakibatkan pemecahan pemilikan tanah pertanian menjadi bagian-bagian yang terlamapau kecil. Program tersebut kemudian dituangkan dalam undang-undang Nomor 56 (Prp) Tahun 1960.

Sehingga pada taraf permulaan penetapan minimum ini bertujuan untuk mencegah dilakukannya pemecahan tanah pertanian yang berlanjut terus-menerus, sehingga akan semakin menjauhkan masyarakat Indonesia dari taraf penghidupan yang layak terutama bagi kaum petani di Indonesia dan bukan berarti karena larangan sesuai pasal 9 ayat (1) ini orang-orang yang telah mempunyai tanah pertanian dibawah batas minimum akan dipaksa untuk melepaskan haknya, kecuali karena hal dan sebab tertentu. Sesuai ketentuan pasal 9 ayat (1) yang menyatakan bahwa :

*“pemindahan hak atas tanah pertanian, kecuali pembagian pewarisan, dilarang apabila pemindahan hak itu mengakibatkan timbulnya atau berlangsungnya pemilikan tanah yang luasnya kurang dari 2 hektar. Larangan termaksud tidak berlaku, kalau si penjual hanya memiliki bidang tanah yang luasnya kurang dari 2 Ha dan tanah itu di jual sekaligus”.*

c. Undang-undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang

Undang-undang ini ditetapkan tanggal 26 April 2007 dan berlaku tanggal 26 April 2007 (LN.2007/NO.68, TLN NO.4725). Bahwa rencana pola ruang wilayah provinsi yang meliputi kawasan

lindung dan kawasan budidaya yang memiliki nilai strategis provinsi. Bahwa yang dimaksud dengan ruang dalam undang-undang ini ialah ruang darat, ruang laut, dan ruang udara, termasuk ruang di dalam bumi sebagai satu kesatuan wilayah, tempat manusia dan makhluk lain hidup, melakukan kegiatan dan memelihara kelangsungan hidupnya. Oleh karena itu manusia sebagai makhluk hidup harus mampu melestarikan dan menjaga ruang yang ada.

Wewenang pemerintah daerah dalam penyelenggaraan penataan ruang wilayah meliputi pengaturan dan pengawasan terhadap pelaksanaan penataan ruang wilayah Kabupaten/Kota dan kawasan strategis Kabupaten/Kota, pelaksanaan penataan ruang wilayah Kabupaten/Kota, pelaksanaan dan penataan ruang kawasan strategis kabupaten/ Kota dan kerjasama penataan ruang antar Kabupaten/Kota.

Perencanaan tata ruang wilayah Kabupaten/Kota pada pasal 25 ayat (1) dan (2) undang-undang ini mengacu pada rencana tata ruang wilayah nasional dan rencana tata ruang wilayah provinsi, pedoman dan petunjuk pelaksanaan bidang penataan ruang dan rencana pembangunan jangka panjang daerah. Sedangkan penyusunan rencana tata ruang wilayah Kabupaten/Kota harus memperhatikan perkembangan permasalahan provinsi dan hasil pengkajian implikasi penataan ruang Kabupaten/Kota, upaya pemerataan pembangunan dan pertumbuhan ekonomi di Kabupaten/Kota.

d. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 16 Tahun 2021 Perubahan ketiga atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan ini merupakan salah satu dari beberapa landasan dasar yang digunakan oleh substansi penataan pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Mataram dalam menerbitkan risalah pertimbangan teknis peralihan hak atas tanah pertanian. Peraturan ini mengatur mengenai ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Dalam peraturan ini ada beberapa pasal yang dirubah, salah satunya ketentuan Pasal 99 ayat (1) dirubah, sehingga berbunyi sebagai berikut: “dalam hal pemindahan hak atas tanah untuk tanah pertanian maka sebelum dibuat akta mengenai pemindahan hak atas tanah, calon penerima hak harus membuat pernyataan yang menyatakan”:

1) bahwa yang bersangkutan dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas tanah yang melebihi ketentuan batas maksimum penguasaan tanah sesuai dengan ketentuan

peraturan perundang-undangan.

- 2) bahwa yang bersangkutan dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas tanah absentee (guntai) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- 3) bahwa yang bersangkutan menyadari apabila pernyataan tersebut tidak benar maka tanah kelebihan atau tanah absentee tersebut menjadi objek landreform
- 4) bahwa yang bersangkutan bersedia

menanggung semua akibat hukumnya apabila pernyataan tersebut tidak benar. Sedangkan ketentuan pasal 99 ayat (2) menyatakan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wajib menjelaskan kepada calon penerima hak terhadap maksud dan isi pernyataan tersebut.

Jadi, berdasarkan ketentuan peraturan ini khususnya pada pasal 99 ayat (1) yang telah dirubah sehingga berbunyi sebagaimana tersebut diatas, maka dalam risalah pertimbangan teknis yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Mataram telah sesuai dan telah dilampirkan pula sebagai syarat dan ketentuan dalam peralihan hak atas tanah proses pemecahan sertifikat/Splitzing tanah pertanian oleh pemohon atau pemegang hak atau sebagai kuasa yang bersangkutan di Kantor Pertanahan. Sedangkan dalam peraturan ini dijelaskan pula mengenai kode bagan alir Badan Pertanahan Nasional (BPN)RI. II. 9 untuk pemecahan/penggabungan/pemisahan hak dalam hal pemecahan/pemisahan bidang tanah perorangan, pemecahan atau pemisahan bidang tanah badan hukum, penggabungan bidang tanah perorangan dan penggabungan bidang tanah badan hukum.

- e. Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan

Pada pasal 5 peraturan ini mengatur tentang kelompok dan jenis pelayanan yang terdiri dari pelayanan pendaftaran tanah, pemeliharaan data pendaftaran tanah, pencatatan dan informasi pertanahan, pengukuran bidang tanah, pengaturan dan penataan pertanahan dan pengelolaan pengaduan. Kelompok pelayanan pengaturan penataan pertanahan dengan kode bagan alir BPN RI. V.1 dengan jenis pelayanan konsolidasi tanah swadaya dan kode bagan alir BPN RI. V.2 pada jenis pelayanan pertimbangan teknis yaitu pertimbangan teknis pertanahan dan pertimbangan teknis penatagunaan tanah. Sedangkan dalam peraturan ini untuk pemecahan/penggabungan atau pemisahan hak atas tanah diberlakukan syarat yaitu, formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani oleh pemohon atau kuasanya diatas materai cukup,

surat kuasa apabila dikuasakan, identitas pemohon, sertifikat asli, ijin perubahan penggunaan tanah apabila terjadi perubahan penggunaan tanah, bukti Surat Setor Pajak/Pph sesuai dengan ketentuan, tapak kavling dari Kantor Pertanahan dengan tarif biaya sesuai ketentuan Peraturan Pemerintah tentang jenis dan tarif atas jenis penerimaan Negara bukan pajak yang berlaku pada Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

- f. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 17 Tahun 2019 Tentang Izin Lokasi

Sesuai ketentuan pasal 4 ayat (1) peraturan ini mengenai objek dan subjek izin lokasi bahwa objek izin lokasi merupakan tanah yang menurut rencana tata ruang wilayah diperuntukkan bagi penggunaan yang sesuai dengan rencana kegiatan usaha yang akan dilaksanakan oleh Pelaku Usaha. Sedangkan pada pasal 6, subjek izin lokasi merupakan pelaku usaha yang memerlukan tanah untuk menjalankan usaha dan/atau kegiatan namun belum memiliki atau menguasai tanah. Subjek izin lokasi ini meliputi, pelaku usaha perseorangan dan pelaku usaha non perseorangan. Sehingga yang dimaksud dalam peraturan ini ialah bukan subjek perorangan sebagai pemohon yang mengajukan permohonan peralihan hak proses pemecahan sertifikat/*Splitzing* tanah pertanian.

- g. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 18 Tahun 2016 Tentang Pengendalian Penguasaan Tanah Pertanian

Dapat peneliti buktikan dengan penemuan beberapa pemberian izin pemecahan sertifikat/*Splitzing* tanah pertanian dibawah batas minimum oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Karena larangan peralihan hak atas tanah pertanian dibawah batas minimum, maka atas wewenang Kantor Pertanahan menerbitkan pertimbangan teknis penatagunaan tanah untuk penyelesaian administrasi pertanahan agar tercapai maksud dan tujuan terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Dalam hal tanah pertanian di Kota Mataram yang semakin hari semakin menyempit dan tergeser karena tanah sosial, perekonomian, bangunan dan lainnya serta disebabkan kepadatan penduduk yang cukup besar kalau dilihat dari kondisi daerah Kota Mataram.

- h. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 12 Tahun 2021 Tentang Pertimbangan Teknis Pertanahan

Peraturan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 12 tahun 2021 ini mencabut:

- 1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 27 Tahun 2019 tentang Pertimbangan Teknis Pertanahan (Berita Negara Republik

Indonesia Tahun 2019 Nomor 1433)

- 2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 2017 tentang Standar Pelayanan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2017 Nomor 431) yang mengatur mengenai Pertimbangan Teknis Pertanahan.

Permen ATR/BPN 12 tahun 2021 tentang Pertimbangan Teknis Pertanahan mengatur:

- 1) bahwa untuk pelaksanaan pengaturan dan penyelenggaraan penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah yang adil dan berkelanjutan, perlu mengatur kembali ketentuan mengenai pertimbangan teknis pertanahan.
  - 2) bahwa Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 27 Tahun 2019 tentang Pertimbangan Teknis Pertanahan, perlu disesuaikan dengan kebutuhan dan perkembangan pertimbangan teknis pertanahan sehingga perlu diganti.
  - 3) bahwa berdasarkan pertimbangan, untuk melaksanakan Pasal 108 ayat (3), Pasal 124 ayat (3), dan Pasal 140 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang, perlu menetapkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Pertimbangan Teknis Pertanahan.
- i. Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 1589/SK-HK.02.01/XII/2021 Tentang Penetapan Peta Lahan Sawah yang Dilindungi (LSD) pada Kabupaten/Kota di Provinsi Nusa Tenggara Barat

Peta lahan sawah yang dilindungi digunakan sebagai bahan bagi Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah sesuai dengan kewenangannya dalam penetapan lahan pertanian pangan berkelanjutan pada rencana tata ruang wilayah dan rencana rinci tata ruang. Peta lahan sawah yang dilindungi ini dilakukan verifikasi dan sinkronisasi data lahan sawah oleh Tim Pelaksana sebagai pelaksana tugas tim terpadu. Lahan sawah yang masuk dalam Peta lahan sawah yang dilindungi dapat dikeluarkan apabila secara fungsional tidak dapat lagi dipertahankan sebagai lahan sawah yang dilindungi setelah mendapat kajian dari tim yang terdiri dari unsur pemerintah, akademisi dan organisasi. Sedangkan terhadap lahan sawah yang masuk dalam Peta lahan sawah yang dilindungi namun belum ditetapkan sebagai bagian dari penetapan lahan pertanian pangan berkelanjutan dalam rencana tata ruang, maka tidak dapat

dialihfungsikan sebelum mendapat rekomendasi perubahan penggunaan tanah dari Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional.

Keputusan ini diberlakukan sejak tanggal ditetapkan yaitu tanggal 16 Desember 2021. Keputusan ini berdasarkan keputusan 7 (tujuh) Menteri yaitu Menteri bidang perekonomian, Menteri perencanaan pembangunan nasional/Kepala badan perencanaan pembangunan nasional, Menteri Pertanian, Menteri pekerjaan umum dan perumahan rakyat, Menteri keuangan, Menteri dalam Negeri dan Menteri lingkungan hidup dan kehutanan. Untuk Daftar Luasan Sawah yang Dilindungi di Provinsi Nusa Tenggara Barat dengan Luas Baku Sawah (LBS) total 3.973.216,00 Ha dan Luas Sawah yang Dilindungi (LSD) 3.835.944,33 Ha. Sedangkan untuk Kota Mataram Luas Baku Sawah (LBS) 1.564,27 Ha dan Luas Sawah yang Dilindungi (LSD) 1.414,39 Ha. Terhadap Luas Peta Lahan Sawah yang Dilindungi (LSD) (terdapat lahan sawah yang masuk dalam Kawasan hutan).

j. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 Tentang Penatagunaan Tanah

Peraturan ini diberlakukan tanggal 10 Mei tahun 2004 (LN. 2004 No. 45, TLN No. 4385). Penatagunaan tanah ini bertujuan mengatur penguasaan, penggunaan dan pemanfaatan tanah bagi berbagai kebutuhan kegiatan pembangunan yang sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah dan berasaskan berdayaguna, keterbukaan, keadilan dan perlindungan hukum, sesuai ketentuan pasal 2 peraturan ini.

Penatagunaan tanah yang dimaksud dalam peraturan ini ialah kegiatan di bidang pertanahan di kawasan lindung dan kawasan budidaya sehingga harus diselenggarakan berdasarkan kesesuaian tata ruang wilayah Kabupaten/Kota. Kesesuaian penggunaan dan pemanfaatan tanah terhadap rencana tata ruang wilayah harus ditentukan berdasarkan pedoman, standar serta kriteria teknis yang ditetapkan oleh pemerintah setempat. Sehingga apabila penggunaan dan penataan tanah yang tidak berkesesuaian dengan tata ruang wilayah, maka tidak dapat diperluas atau dikembangkan penggunaannya, tidak dapat ditingkatkan pemanfaatannya, baik oleh masyarakat atau pihak lain yang berkepentingan dengan tanah tersebut.

- k. Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1964 Tentang Perubahan dan Tambahan Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961 Tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Kerugian

Peraturan ini mengatur tentang pembatasan adanya pemilikan tanah pertanian yang terletak di luar Kecamatan pemegang hak. Akan tetapi dalam pelaksanaannya menunjukkan bahwa ketentuan

tersebut ternyata masih dipandang perlu untuk disempurnakan, mengingat bahwa persoalan ini merupakan pelaksanaan dari pada *landreform*. Apabila tidak dilaksanakannya ketentuan ini sebagaimana mestinya tentu akan memberikan pengaruh yang negatif baik dalam usaha penambahan produksi maupun terhadap tujuan *landreform* itu sendiri. Karena itu dipandang perlu untuk memberikan pembatasan pembatasan yang lebih tegas, dalam usaha untuk menghilangkan adanya penyimpangan terhadap prinsip tersebut di atas. Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1964 ini telah mengatur cara-cara pelaksanaan pembagian tanah sebagai kelanjutan pelaksanaan dari Undang-undang No. 56 (Prp) tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian

1. Peraturan Daerah Kota Mataram Nomor 5 Tahun 2019 Tentang Perubahan atas Peraturan Daerah Nomor 12 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Mataram Tahun 2011-2031

Pada pasal 83 peraturan ini dijelaskan bahwa kawasan pertanian diatur dengan ketentuan umum peraturan zonasi, bahwa kawasan pertanian dikembangkan sebagai lahan pertanian tanaman pangan, hortikultura dan perikanan air tawar, juga diizinkan secara terbatas dan bersyarat. Kawasan Ruang Terbuka Hijau (RTH) terdiri dari RTH public (dikontribusi melalui hutan Kota) dan RTH private (dikontribusi melalui taman pekarangan, kawasan pendidikan dan kesehatan).

Sedangkan kawasan budidaya di Kota meliputi, kawasan perumahan, perdagangan dan jasa, perKantoran, peruntukan industry, pariwisata, ruang evakuasi bencana, pendidikan, peribadatan, kesehatan, pertahanan Negara dan pertanian. Untuk sempadan pantai diatur paling rendah 35 meter diperuntukkan bagi perlindungan mutlak dan di atas 35 meter - 100 meter diperkenankan bagi pemanfaatan terbatas dan bersyarat.

Wilayah Kota Mataram memiliki luas 6.009,70 hektar, dengan batas-batas administrasi: sebelah utara Kecamatan Gunungsari, Kecamatan Batulayar, sebelah selatan Kecamatan Labuapi, sebelah Barat Selat Lombok dan sebelah Timur Kecamatan Narmada dan Kecamatan Lingsar. Wilayah Kota terdiri atas 325 lingkungan, 50 kelurahan dan 6 kecamatan, yang terdiri dari Kecamatan Ampenan, Sekarbela, Mataram, Selaparang, Cakranegara dan Sandubaya. Sedangkan wilayah pesisir Kota Mataram membentang sepanjang kurang lebih 9 kilometer dari Kelurahan Bintaro, Ampenan Tengah, Banjar, Ampenan Selatan, Tanjung Karang Permai, Tanjung Karang dan Kelurahan Jempong Baru.

## **2. Dasar dasar Operasional Pelaksanaan Penerbitan Risalah Pertimbangan Teknis**

Sedangkan Dasar-dasar secara operasional penerbitan risalah pertimbangan teknis penatagunaan tanah untuk penyelesaian administrasi pertanahan dalam hal ini terkait pemecahan sertifikat/splitzing tanah pertanian oleh Kantor pertanahan yang mempunyai tujuan agar tercapai akan keinginan atau kebutuhan masyarakat untuk alasan pemindahan haknya. Berdasarkan data dan wawancara yang peneliti lakukan dengan informan dalam hal ini bagian seksi penataan pertanahan (kasi perizinan tanah pertanian/substansi *landreform* dan pemberdayaan tanah) Kantor Pertanahan Kota Mataram terhadap penerbitan risalah pertimbangan teknis peralihan hak atas tanah proses pemecahan sertifikat/splitzing tanah pertanian.

Berdasarkan data yang ada, maka landasan dasar Seksi Penataan Pertanahan Kantor Pertanahan Kota Mataram dalam menerbitkan risalah pertimbangan teknis peralihan hak atas tanah pertanian secara umum yaitu:

- 1) Surat permohonan izin pemecahan hak atas tanah pertanian (mengenai diri pemohon dan tanah yang di mohon)
- 2) Surat pernyataan penguasaan/pemilikan tanah pertanian
- 3) Surat pernyataan penjual-pembeli/pemberi (jual beli, waris, hibah, wakaf, pembagian hak bersama) bahwa akan tetap menggunakan/memanfaatkan tanah pertanian sesuai fungsinya
- 4) Lampiran akta notaris Pengikatan Jual Beli (apabila objek tanah yang dimohon telah dijual terlebih dahulu) baik keseluruhan maupun secara kavling
- 5) Lampiran surat jual beli dibawah tangan apabila dilakukan secara dibawah tangan atau kwitansi sebagai bukti transaksi
- 6) Berita acara peninjauan lokasi oleh petugas lapang Kasi perizinan Kantor Pertanahan Kota Mataram
- 7) Peta petunjuk lokasi
- 8) Rencana taplak kavling tanah yang dimohon
- 9) Sertifikat aseli Hak atas Tanah

Beberapa sampel penerbitan risalah pertimbangan teknis dalam peralihan hak atas tanah proses pemecahan sertifikat/splitzing tanah pertanian yang peneliti temukan pada tahun 2020 dan 2021. Hal ini juga peneliti jadikan sebagai bahan kajian terkait dasar-dasar penerbitan risalah pertimbangan teknis oleh Kantor Pertanahan Kota Mataram. Penerbitan risalah pertimbangan teknis dalam peralihan hak atas tanah proses pemecahan sertifikat/Splitzing tanah pertanian pada tahun 2020 dan 2021 sebagai berikut :

- 1) Risalah pertimbangan teknis (pemecahan sertifikat/splitzing) tanah pertanian Nomor 15, tertanggal 29 April tahun 2021 (berdasarkan kwitansi jual beli) SHM Nomor: 5309 seluas 200

M2, luas yang dialihkan 200 M2 dan dipecah menjadi 2 (dua) bidang yaitu masing-masing 100 M2, tercatat atas nama HJ. RR. Rita Hidayati, terletak di Jempong Baru, Kecamatan Sekarbela, dengan syarat : Surat permohonan izin pemecahan hak atas tanah pertanian oleh pemohon, Surat pernyataan penguasaan/pemilikan tanah pertanian (bermaterai cukup), Surat pernyataan penjual dan pembeli (bermaterai cukup) bahwa akan tetap menggunakan/memanfaatkan tanah pertanian sesuai fungsinya, Kwitansi sebagai bukti transaksi jual beli dibawah tangan oleh pembeli, Peta kesesuaian penggunaan tanah tata ruang Kota Mataram, Peta petunjuk lokasi hak atas tanah, Lampiran aseli Sertifikat Hak atas tanah dan Berita acara peninjauan lokasi oleh petugas lapang Kantor Pertanahan.

- 2) Risalah pertimbangan teknis (pemecahan sertifikat/*splitzing*) tanah pertanian Nomor 02, tertanggal 30 Juni 2021 (berdasarkan kwitansi jual beli), SHM Nomor: 2656 seluas 449 M2, luas yang dialihkan 499 M2 dan dipecah menjadi 2 (dua) bidang yaitu masing-masing 225 M2 dan 224 M2 , tercatat atas nama I Gusti Lanang Gotra, terletak di Selagalas, Kecamatan Sandubaya, dengan syarat : Surat permohonan izin pemecahan hak atas tanah pertanian oleh pemohon, Surat pernyataan penguasaan/pemilikan tanah pertanian (bermaterai cukup), Surat pernyataan penjual dan pembeli (bermaterai cukup) bahwa akan tetap menggunakan/memanfaatkan tanah pertanian sesuai fungsinya, Kwitansi sebagai bukti transaksi jual beli dibawah tangan oleh pembeli, Peta kesesuaian penggunaan tanah tata ruang Kota Mataram, Peta petunjuk lokasi hak atas tanah, Lampiran aseli Sertifikat Hak atas tanah dan Berita acara peninjauan lokasi oleh petugas lapang Kantor Pertanahan. Berdasarkan data penelitian bahwa ada beberapa ketentuan yang harus dipenuhi oleh pemegang hak atau pemohon pada saat akan mengajukan permohonan untuk memperoleh izin pemecahan sertifikat/*splitzing* tanah pertanian berikut ini: sebelum pemohon atau kuasanya memperoleh izin pemecahan sertifikat/*splitzing* tanah pertanian oleh Kepala Kantor, maka pertama kali yang dilakukan oleh pemohon yaitu pengajuan berkas permohonan izin pemecahan tanah pertanian di bagian penataan pertanahan (kasi perizinan) untuk memperoleh risalah pertimbangan teknis yang tentunya akan diterbitkan dengan berbagai alasan dan pertimbangan. Selanjutnya setelah pemohon melengkapi semua berkas persyaratan dan memperoleh risalah pertimbangan teknis dari kasi perizinan tanah pertanian, maka setelah itu akan didaftarkan pada bagian loket pendaftaran untuk dapat memperoleh izin

pemecahan sertifikat/*splitzing* tanah pertanian dibawah batas minimum dari Kepala Kantor Pertanahan.

Dasar untuk diterbitkannya risalah pertimbangan teknis proses pemecahan sertifikat/*splitzing* tanah pertanian oleh Kantor Pertanahan juga dijelaskan oleh bagian penataan pertanahan dan Kepala Seksi penataan dan Pemberdayaan saat kami melakukan diskusi bersama. Berikut ini dijelaskan mengenai dasar penerbitan risalah pertimbangan teknis oleh Kepala Seksi Penataan Tanah: terkait penerbitan risalah pertimbangan teknis harus tetap melihat urgensinya atas permohonan yang diajukan oleh pemohon dan juga melihat apakah objek tanah sudah pernah terjadi jual beli terlebih dahulu, jika sudah dilakukan jual beli maka tentu akan memberikan izin pemecahan karna hal itu sebagai upaya atau solusi untuk membantu masyarakat yang mempunyai kepentingan dan membutuhkan izin pemecahan tanah pertanian, karena kalau tidak dibantu objek tanah itu sudah dialihkan ke orang lain terlebih dahulu.

Bahwa memang benar undang-undang Nomor 56 (Prp) tahun 1960 itu sudah tidak bisa lagi dijalankan karena dilihat kondisi pertanahan masyarakat sekarang yang tidak memungkinkan untuk mencapai batas minimum tanah pertanian seperti dalam peraturan ini. Karena itu bagian Seksi Penataan Tanah Kantor Pertanahan Kota Mataram diberikan wewenang untuk memutuskan suatu kebijakan. Akan tetapi meskipun ada kebijakan dalam hal ini bagian Seksi Penataan Tanah tidak bisa menerima semua permohonan pemecahan begitu saja, ada yang diterima ada juga yang ditolak, tentu dengan tetap memperhatikan luas tanah yang dimohon dan urgensi dari pemohon yang mau melakukan pemecahan objek tanahnya. Maka untuk pemecahan itu juga dilihat mana tanah yang masih bisa ditolerir untuk diberikan izin pemecahan atau biasanya disampaikan kepada pemohon untuk menunggu perubahan tata ruang Kota Mataram terlebih dahulu. Mereka katakan seperti itu karna memang kenyataannya kita sudah tidak bisa lagi berpedoman pada aturan tersebut, pemerintah juga memberikan kewenangan setiap Kantor Pertanahan agar dapat membantu masyarakat.

Syarat dan ketentuan tersebut untuk memperoleh izin pemecahan sertifikat/*splitzing* tanah pertanian sesuai larangan peralihan hak pada ketentuan pasal 9 ayat (1) undang-undang Nomor 56 (Prp) tahun 1960 maka pemohon harus dapat melengkapi persyaratan untuk memperoleh risalah pertimbangan teknis penatagunaan tanah pada bagian penataan pertanahan (kasi perizinan pemecahan tanah pertanian) setelah itu baru pemohon akan memperoleh izin pemecahan sertifikat/*splitzing* tanah pertanian oleh Kepala Kantor Pertanahan.

Regulasi kasi perizinan dalam menerbitkan risalah pertimbangan teknis tetap ditinjau dari urgensi pemecahannya dan apabila pertimbangannya dengan Kepala Seksi Penataan Pertanahan terhadap tanah yang dimohon tidak berisiko baru akan dikerjakan tetapi kalau sekiranya akan berisiko maka tidak dikerjakan, hal itulah yang menjadi kebijaksanaan seksi penataan pertanahan Kantor Pertanahan Kota Mataram.

Pemecahan tanah pertanian ini juga masih bisa dilakukan dengan alasan apabila luas tanah diatas 5 are yang akan dipecah dan pemegang hak tidak merubah fungsi lahan, tetapi jika luas tanah yang akan dipecah terlalu kecil maka akan dipertimbangkan lagi dengan persetujuan Kepala Kantor terlebih dahulu. Karena apabila tanah pertanian sudah dipecah kecil-kecil sudah diperkirakan bahwa pecahan bidang tanah tersebut akan didirikan bangunan dan tanah pertanian tidak bisa produktif lagi sesuai fungsinya. Sebagian besar masyarakat juga tidak mengerti mana zona yang boleh didirikan bangunan dan mana yang tidak boleh didirikan bangunan. Sebab kebanyakan masyarakat melihat bangunan yang berdiri disamping kiri kannya, ada jalan raya untuk akses keluar masuk, tanah dianggap strategis sehingga masyarakat ingin melakukan pemecahan tanah pertanian dan akan menjualnya secara kavling. Walaupun demikian keterangan dari Seksi Penataan Tanah (kasi perizinan tanah pertanian) tetapi ada juga penerbitan risalah pertimbangan teknis untuk proses pemecahan tanah pertanian dibawah luas 5 are.

Jadi, jumlah keseluruhan risalah pertimbangan teknis pemecahan sertifikat/*splitzing* tanah pertanian yang telah diterbitkan yaitu pada tahun 2020 sejumlah 46 risalah pemecahan sertifikat/*splitzing*, pada tahun 2021 sejumlah 27 risalah pemecahan sertifikat/*splitzing*. Sedangkan pada tahun 2022 sejak berakhirnya masa jabatan Kepala Kantor Pertanahan Kota Mataram terhitung dari bulan Desember tahun 2021 sampai pada bulan Maret 2022 kurang lebih 12 risalah pertimbangan teknis pemecahan sertifikat/*splitzing* yang sudah masuk berkasnya pada kasi perizinan pemecahan tanah pertanian. Akan tetapi berkas tersebut ditunda dulu untuk izin proses pemecahan sertifikatnya, karena alasan masih menunggu kebijakan Kepala Kantor yang baru terkait izin pemecahan tanah pertanian dibawah batas minimum tersebut.

#### **B. Fungsi Risalah Pertimbangan Teknis dalam Proses Pemecahan Sertifikat/*Splitzing* Tanah Pertanian**

Risalah pada penelitian ini dapat bermakna pada surat atau surat edaran atau catatan mengenai apa yang telah dibicarakan dan diputuskan dalam suatu rapat. Sedangkan pertimbangan berarti pendapat (tentang baik buruk). Oleh karena itu, kata pertimbangan teknis

pada pertanahan berarti pertimbangan yang memuat ketentuan dan syarat penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah dengan memperhatikan kesesuaian tata ruang. Pertimbangan teknis penatagunaan pertanahan sesuai ketentuan Peraturan Menteri dan Tata Ruang diberikan dalam rangka:

- 1) persetujuan atau penolakan izin lokasi
- 2) pemberian atau perpanjangan, pembaharuan hak atas tanah
- 3) penegasan status rekomendasi penguasaan tanah timbul
- 4) perubahan penggunaan dan pemanfaatan tanah.

Kantor Pertanahan hanya membantu masyarakat dalam menyelesaikan administrasi pertanahannya yang dilakukan secara jual beli, waris, hibah, wakaf atau pembagian hak bersama dan risalah yang kami terbitkan juga merupakan syarat untuk memperoleh izin pemecahan sertifikat/*splitzing* tanah pertanian oleh Kepala Kantor. Selain itu kasi perizinan tanah pertanian tetap mempertimbangkan alasan pemohon yang ingin melakukan pemecahan tanah dan kebanyakan dari masyarakat juga telah melakukan jual beli terlebih dahulu baik secara luas keseluruhan atau secara kavling, sehingga dalam hal ini mau tidak mau kasi perizinan harus tetap membantu masyarakat yang membutuhkan seperti, dalam hal peralihan hak waris misalnya, karena dikhawatirkan pemegang hak atau pewaris tersebut meninggal dunia sebelum dilakukan pembagian hak waris kepada ahli warisnya, karena itu mereka menerbitkan risalah pertimbangan teknis pemecahan tanah pertanian untuk dapat memperoleh izin pemecahannya.

Sementara itu disampaikan juga oleh Kepala Seksi Penataan Pertanahan bahwa pada awal tahun 2022 sampai bulan Maret Pelaksana Tugas (Plt) Kantor Pertanahan Kota Mataram belum ada kebijakan terkait izin pemecahan tanah pertanian, sehingga beberapa pengajuan permohonan pemecahan tanah pertanian yang masuk setiap minggu dari bulan Desember tahun 2021 sampai dengan bulan Maret 2022 masih di pending untuk sementara waktu dan baru akan di proses pada saat Kepala Kantor nanti yang istilahnya bukan Pelaksana Tugas (Plt) sudah ada kebijakan terkait izin pemecahan tanah pertanian.

Sementara itu disampaikan juga oleh Kepala Seksi Penataan Pertanahan bahwa pada awal tahun 2022 sampai bulan Maret Pelaksana Tugas (Plt) Kantor Pertanahan Kota Mataram belum ada kebijakan terkait izin pemecahan tanah pertanian, sehingga beberapa pengajuan permohonan pemecahan tanah pertanian yang masuk setiap minggu dari bulan Desember tahun 2021 sampai dengan bulan Maret 2022 masih di pending untuk sementara waktu dan baru akan di proses pada saat Kepala Kantor nanti yang istilahnya bukan Pelaksana Tugas (Plt) sudah ada kebijakan terkait izin pemecahan

tanah pertanian.

Akan tetapi untuk saat ini pengajuan permohonan izin pemecahan sertifikat/*splitzing* tanah pertanian sesuai dengan kebijakan yang diambil oleh Kepala Kantor Pertanahan yang baru bahwa setiap pemohon yang memiliki status hak atas tanah pertanian atau tanah kosong terlebih dahulu harus mengurus proses perizinannya pada bagian Seksi Penataan Pertanahan (kasi perizinan tanah pertanian) agar bidang tanah yang dimohon peralihannya akan dicek sesuai Peta Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Mataram dan Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 1589/2021 Tentang Penetapan Peta Lahan Sawah yang Dilindungi (LSD) pada Provinsi Nusa Tenggara Barat, sebagaimana yang dijelaskan oleh Kepala Kantor Pertanahan berikut ini:

- 1) Peta RTRW, untuk kawasan khusus yang dapat didirikan bangunan tetapi tidak masuk Peta Lahan Sawah yang Dilindungi (LSD) 100%, maka pemohon harus mengurus Izin Perubahan Penggunaan Tanah (IPPT) terlebih dahulu.
- 2) Peta RTRW, untuk Kawasan Ruang Terbuka Hijau (RTH) (kawasan pertanian) tetapi masih masuk Lahan Sawah yang Dilindungi (LSD) 100%, maka Izin Perubahan Penggunaan Tanah (IPPT) dari pemohon ditolak atau tidak bisa dipecah sertifikatnya.
- 3) Peta RTRW, karena Kawasan Ruang Terbuka Hijau (RTH) (kawasan pertanian) dan tidak masuk Lahan Sawah yang Dilindungi (LSD) 100%, maka objek tanah yang dimohon bisa diterbitkan Risalah Pertimbangan Teknis oleh kasi perizinan untuk memperoleh izin pemecahan tanah pertanian.
- 4) Peta RTRW, untuk kawasan yang dapat didirikan bangunan dan masuk Lahan Sawah yang Dilindungi (LSD) 100%, maka Izin Perubahan Penggunaan Tanah (IPPT) ditolak atau tidak bisa dipecah sertifikatnya.

Jadi, fungsi risalah pertimbangan teknis penatagunaan tanah pada umumnya yaitu sekedar membantu masyarakat dalam pemecahan tanah pertanian karena sudah terjadi peralihan hak terlebih dahulu baik karena jual beli, waris, hibah, wakaf atau pembagian hak bersama. Karena itu dapat disimpulkan bahwa risalah ini sebagai proses penyelesaian administrasi pertanahan terkait pemecahan tanah pertanian karena berdasarkan larangan peralihan hak atas tanah pertanian kecuali karena pewarisan sesuai ketentuan pasal 9 ayat (1) undang-undang Nomor 56 (Prp) tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian, yang menyatakan bahwa:

“pemindahan hak atas tanah pertanian, kecuali pembagian pewarisan, dilarang apabila pemindahan hak itu mengakibatkan timbulnya atau berlangsungnya pemilikan tanah yang luasnya kurang dari 2 hektar. Larangan termaksud tidak berlaku, kalau si penjual hanya memiliki bidang tanah yang luasnya kurang dari 2 Ha dan tanah itu di jual sekaligus”.

### **C. Tanggung Jawab Kantor Pertanahan Kota Mataram dalam Proses Pemecahan Sertifikat/*Splitzing* Tanah Pertanian**

Tanggungjawab disini yang dimaknai sebagai suatu konsep yang terkait dengan kewajiban hukum seseorang yang bertanggung jawab atas perbuatan tertentu bahwa dia dapat dikenakan suatu sanksi dalam perbuatannya apabila bertentangan dengan hukum<sup>1</sup> atau apabila ada subjek hukum yang melalaikan kewajibannya yang seharusnya dijalankan atau melanggar hak, itu dibebani tanggung jawab dan dituntut untuk memulihkan atau mengembalikan hak yang sudah dilanggar tersebut. Beban tanggung jawab dan tuntutan ganti rugi atau hak itu ditunjukkan kepada setiap subjek hukum yang melanggar hukum, tidak peduli apakah subjek hukum itu seseorang, badan hukum ataupun pemerintah.<sup>2</sup>

Seperti halnya tanggungjawab individu, maka seorang individu bertanggung jawab *terhadap* pelanggaran yang dilakukannya sendiri, sedangkan tanggungjawab yang berdasarkan kesalahan berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena sengaja dan diperkirakan dengan tujuan menimbulkan kerugian.<sup>3</sup>

Pada penelitian ini mengenai tanggung jawab Kantor Pertanahan Kota Mataram atas penerbitan risalah pertimbangan teknis penatagunaan tanah dalam peralihan hak atas tanah atau pemecahan sertifikat/*splitzing* tanah pertanian dibawah batas minimum sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Berdasarkan dasar-dasar penerbitan risalah tersebut sesuai syarat dan ketentuan yang harus dipenuhi oleh pemohon dalam pengajuan permohonan peralihan hak atas tanah pertanian pada bagian penataan pertanahan (kasi perizinan pemecahan tanah pertanian) Kota Mataram maupun didasarkan pada peraturan perundang-undangan yang dijadikan sebagai dasar hukum dalam penerbitan risalah pertimbangan teknis oleh Kantor Pertanahan Kota Mataram.

Sesuai dengan surat izin peralihan hak atas tanah pertanian yang diisi oleh pemohon atau pemegang hak pada saat pengajuan permohonan peralihan hak menyatakan: “apabila dikemudian hari ada pihak-pihak

<sup>1</sup> Hans Kelsen, *General Theory Of Law and Status Teori Umum Hukum dan Negara Dasar- Dasar Ilmu Hukum Normatif sebagai Ilmu Hukum Deskriptif Empirik*, terjemahan Somardi, (Jakarta: BEE Media Indonesia, 2007), hlm. 81.

<sup>2</sup> Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2000), hlm. 55.

<sup>3</sup> Hans Kelsen, *Teori Hukum Murni*, terjemahan Raisul Mutaqien, (Bandung: Nuansa & Nusa Media, 2006), hlm. 140.

lain yang mengajukan keberatan maka itu menjadi tanggung jawab pemohon dan pemohon sanggup dituntut sebagaimana ketentuan hukum yang berlaku.”

Terkait dengan tanggungjawab Kantor Pertanahan atas penerbitan risalah pertimbangan teknis maka dijelaskan juga dalam isi risalah pada umumnya mengenai analisa dan kesimpulan oleh seksi penataan pertanahan terhadap objek tanah yang dimohon, isi analisa tersebut sebagai berikut :

- 1) Bahwa berdasarkan surat permohonan ijin peralihan hak atas tanah pertanian dilengkapi pula dengan surat-surat pernyataan tidak melanggar ketentuan maksimum penguasaan/pemilikan tanah dan tidak menjadi pemegang hak atas tanah absente/guntai (pasal 99 PMNA/Kepala BPN Nomor 3 tahun 1997.
- 2) Bahwa rencana penggunaan tanah lokasi yang dimohon untuk pertanian/kebun.
- 3) Berdasarkan ketentuan undang-undang Nomor 56 (prp) tahun 1960 pasal 9 ayat (1).
- 4) Bahwa pada kenyataan peralihan hak tanah pertanian tersebut telah dilaksanakan sebelum diterbitkan risalah pertimbangan teknis penguasaan, pemilikan dan penatgunaan tanah dalam rangka peralihan hak atas tanah pertanian dan pemecahan bidang tanah tersebut sesuai dengan peta tapak kapling (terlampir).
- 5) Setelah ijin peralihan hak atas tanah pertanian diterbitkan, pemohon wajib menindaklanjuti dengan proses peralihan haknya.
- 6) Penggunaan dan pemanfaatan tanah harus tetap dipelihara dan diusahakan dengan baik, dicegah rusaknya, tidak boleh ditelantarkan dan tidak diperkenankan merubah penggunaan tanahnya menjadi tanah non pertanian.
- 7) Apabila akan dirubah penggunaan tanahnya, pemohon wajib menyelesaikan/melengkapi semua perizinan dan kewajiban lain yang ditetapkan oleh pemerintah Kota Mataram sesuai peraturan yang berlaku.
- 8) Pemohon wajib menggunakan/memanfaatkan tanah tersebut sesuai rencana tata ruang wilayah Kota Mataram tahun 2011-2031.
- 9) Risalah pertimbangan penguasaan, pemilikan dan penatgunaan tanah dalam rangka peralihan hak atas tanah pertanian bukan merupakan bukti hak atau alat bukti perkara di pengadilan dan bukan izin perubahan penggunaan tanah/izin membangun, tetapi hanya sebagai pertimbangan bagi Kepala Kantor Pertanahan Kota Mataram dalam memutuskan permohonan peralihan hak atas tanah pertanian sebelum pemecahan sertifikat/*splitzing*.
- 10) Risalah pertimbangan penguasaan, pemilikan dan penatgunaan tanah dalam rangka peralihan hak atas tanah pertanian dan tidak berlaku untuk kepentingan yang lain dan apabila ada tumpang

tindih penguasaan baik sebagian maupun seluruhnya, maka sepenuhnya merupakan beban dan tanggung jawab pemohon.

- 11) Apabila di kemudian hari ada keterangan yang tidak dengan sebenarnya dibuat/tidak sesuai dengan kenyataan dan segala akibat yang timbul terhadap lingkungan berupa kerusakan dan pencemaran lingkungan yang diakibatkan atas kelalaian dan ketidakcermatan dalam menggunakan dan memanfaatkan tanahnya, sehingga menimbulkan kerugian maupun keberatan baik dari pemerintah maupun masyarakat, maka sepenuhnya menjadi beban dan tanggung jawab pemohon.

Sesuai penjelasan yang pernah disampaikan oleh Kepala Seksi Penataan Tanah dan Pemberdayaan bahwa: “risalah pertimbangan teknis yang diterbitkan ini hanya sekedar membantu masyarakat untuk pemecahan tanah pertanian karena dibawah batas minimum dan juga objek tanah yang dimohon sudah pernah terjadi peralihan hak terlebih dahulu sehingga tanggungjawab Kantor Pertanahan kedepan apabila ada sengketa atau konflik atas tanah tersebut makan bukan lagi ranah tanggungjawab Kantor Pertanahan”. Bahwa untuk syarat dan ketentuan yang harus dipenuhi oleh pemohon pada saat mengajukan permohonan pemecahan tanah pertanian, salah satunya berupa lampiran surat pernyataan penjual-pembeli/pemberi (bermaterai cukup) yang berisikan pernyataan pemegang hak atas penguasaan/pemilikan seluruhnya atau sebagian bidang tanah pertanian berdasarkan data fisik dan data yuridis bahwa pemohon atau pemegang hak menyatakan tidak akan mendirikan bangunan dan tanah akan tetap berfungsi sebagai tanah pertanian. Pernyataan tersebut juga didasarkan pada ketentuan pasal 3 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961 bahwa dalam jangka waktu 6 bulan pemegang hak sanggup untuk :

- 1) Mengalihkan tanah tersebut kepada orang lain di Kecamatan letak tanah atau pemegang hak pindah ke Kecamatan letak tanah tersebut.
- 2) Apabila peraturan tersebut diatas tidak dipenuhi, maka tanah tersebut direlakan dikuasai oleh Negara untuk dijadikan sebagian tanah objek landreform.

Karena itu tanggungjawab Kantor Pertanahan dalam hal ini apabila terjadi sengketa atau konflik di kemudian hari terhadap objek tanah pertanian yang dimohon pemecahan sertifikatnya, maka tanggungjawab tidak lagi melekat pada Kantor Pertanahan karena tanggungjawab Kantor Pertanahan terbatas pada surat pernyataan (bermaterai cukup) yang telah dibuat oleh pemohon atau pemegang hak pada saat mengajukan permohonan izin peralihan hak atas tanah proses pemecahan.

## **KESIMPULAN**

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan, maka dapat ditarik kesimpulan yang merupakan jawaban

dari rumusan masalah yang dikaji sebagai berikut : Dasar penerbitan risalah pertimbangan teknis yaitu berupa surat permohonan izin pemecahan tanah pertanian oleh pemohon, surat pernyataan penguasaan/pemilikan tanah pertanian, surat pernyataan penjual dan pembeli bahwa akan tetap memanfaatkan tanah pertanian sesuai fungsinya, akta jual beli (jika ada) atau surat dibawah tangan dapat berupa kwitansi sebagai bukti transaksi jual beli, peta kesesuaian penggunaan tanah dengan tata ruang Kota Mataram, peninjauan lapang oleh bagian penataan pertanahan dan aseli Sertifikat Hak Milik. Penerbitan risalah juga didasarkan pada peraturan perundang-undangan yang terkait. Sedangkan Fungsi risalah pertimbangan teknis secara umum dapat membantu masyarakat dalam penyelesaian administrasi pertanahan, baik secara jual beli, pewarisan, hibah, wakaf, pembagian hak bersama dan lainnya dan sebagai syarat proses dikeluarkannya izin pemecahan sertifikat/Splitzing tanah pertanian oleh Kantor Pertanahan Kota Mataram. Sedangkan tanggungjawab Kantor Pertanahan Kota Mataram apabila terjadi sengketa atau konflik dikemudian hari terhadap objek tanah yang dimohon untuk pemecahan sertifikat/Splitzing tanah pertanian dibawah batas minimum sesuai ketentuan pasal 9 ayat (1) undang-undang Nomor 56 (Prp) tahun 1960 maka tanggungjawab tidak lagi melekat pada Kantor Pertanahan dengan alasan tanggungjawab terbatas pada isi risalah pertimbangan teknis yang diterbitkan oleh bagian seksi penataan pertanahan mengenai analisa terhadap objek tanah yang dimohon dan kesimpulannya serta lampiran surat pernyataan yang dibuat oleh penjual-pembeli/pemberi pada saat pengajuan permohonan izin peralihan hak proses pemecahan sertifikat/Splitzing tanah pertanian pada Kantor Pertanahan Kota Mataram.

#### DAFTAR PUSTAKA

- Damayanti, G.A.R. 2018. *Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Lombok Utara*. Jurnal IUS, 6(3) : 402-415.
- Hans, K., 2007. *General Theory Of Law and Status Teori Umum Hukum dan Negara Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif sebagai Ilmu Hukum Deskriptif Empirik*, di terjemahan Somardi. BEE Media Indonesia : Jakarta
- \_\_\_\_\_.2006. *Teori Hukum Murni*, terjemahan Raisul Mutaqien, Nuansa & Nusa. Media : Bandung
- Soerodjo, I., 2003. *Kepastian Hukum Hak atas Tanah di Indonesia*, cetakan Pertama. Arloka : Surabaya.
- Ismaya, S., 2011. *Pengantar Hukum Agraria*. Graha Ilmu : Yogyakarta.

Rahardjo, S., 2000. *Ilmu Hukum*. PT. Citra Aditya Bakti : Bandung.

#### Peraturan Perundang-Undangan

- Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- Undang-undang Nomor 56 (Prp) Tahun 1960 Tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian
- Undang-undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 16 Tahun 2021 Perubahan ketiga atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
- Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 17 Tahun 2019 Tentang Izin Lokasi
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 18 Tahun 2016 Tentang Pengendalian Penguasaan Tanah Pertanian
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 12 Tahun 2021 Tentang Pertimbangan Teknis Pertanahan
- Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 1589/SK-HK.02.01/XII/2021 Tentang Penetapan Peta Lahan Sawah yang Dilindungi (LSD) pada Kabupaten/Kota di Provinsi Nusa Tenggara Barat
- Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 Tentang Penatagunaan Tanah
- Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1964 Tentang Perubahan dan Tambahan Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961 Tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Kerugian
- Peraturan Daerah Kota Mataram Nomor 5 Tahun 2019 Tentang Perubahan atas Peraturan Daerah Nomor 12 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Mataram Tahun 2011-2021