

MODUL PELATIHAN

# PENGAWASAN DAN PENGENDALIAN HAK ATAS TANAH

KONSEPSI PENGAWASAN DAN PENGENDALIAN HAK ATAS TANAH



Hak Cipta © Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional

Edisi Tahun 2023

Pusat Pengembangan Sumber Daya Manusia

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional

Jl. Akses Tol Cimanggis, Cikeas, Gunung Putri, Bogor, Jawa Barat.

Telp. (021) 8674586

## **PELATIHAN PENGAWASAN DAN PENGENDALIAN HAK ATAS TANAH**

Konsepsi Pengawasan dan Pengendalian Hak Atas Tanah

### **Penanggung Jawab:**

1. Dr. Agustyarsyah, S.SiT, S.H., M.P.

### **Quality Assurance Modul:**

1. Dr. Ir. Andi Renald, S.T., M.T., IPU.
2. Pramusinto, S.SiT., M.T.

### **Subject Matter Expert Modul:**

1. Agus Mindarto, S.ST, M.T.
2. Adam Madigliani Prana, S.T., M.T., M.Sc., Ph.D.

### **Content Author Modul:**

1. Drs. Agus Jatmiko, S.H., M.M.
2. Moch. Ali Hindarto, S.SiT., M.A.P.

### **Editor:**

Tim PPSDM Kementerian ATR/BPN

JAKARTA - KEMENTERIAN ATR/BPN - 2023

## KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadiran Tuhan Yang Maha Esa atas tersusunnya Modul Konsepsi Pengawasan dan Pengendalian Hak Atas Tanah yang menjadi pegangan bagi peserta Pelatihan Pengawasan dan Pengendalian Hak Atas Tanah. Modul ini dapat terselesaikan karena kerjasama Tim Penyusun Modul yang sudah dirangkum melalui beberapa kali pembahasan dan dukungan dari berbagai pihak di lingkungan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.

Untuk itu dalam kesempatan ini kami menyampaikan terima kasih dan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada:

1. Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional;
2. Direktur Jenderal Pengendalian dan Penertiban Tanah dan Ruang Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional;
3. Tim Penyusun Modul;
4. Semua pihak yang telah membantu hingga terselesaikannya Modul ini.

Akhir kata, semoga modul ini dapat memberikan manfaat bagi peserta pelatihan. Kritik dan saran dengan senang hati akan diterima untuk perbaikan modul ini.

Bogor, Juli 2023  
Kepala Pusat Pengembangan Sumber Daya  
Manusia  
Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan  
Pertanahan Nasional

Dr. Agustyarsyah, S. SiT., S.H., M.P.  
NIP. 19700811 199403 1 010

## DAFTAR ISI

|                                                                             |            |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>KATA PENGANTAR .....</b>                                                 | <b>iii</b> |
| <b>DAFTAR ISI.....</b>                                                      | <b>iv</b>  |
| <b>DAFTAR GAMBAR .....</b>                                                  | <b>vi</b>  |
| <b>PETUNJUK PENGGUNAAN MODUL .....</b>                                      | <b>1</b>   |
| <b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>                                               | <b>4</b>   |
| A. LATAR BELAKANG .....                                                     | 4          |
| B. DESKRIPSI SINGKAT.....                                                   | 6          |
| C. TUJUAN PEMBELAJARAN.....                                                 | 6          |
| D. INDIKATOR HASIL BELAJAR .....                                            | 6          |
| E. MATERI POKOK DAN SUB MATERI POKOK.....                                   | 7          |
| <b>BAB II KONSEP DASAR PENGAWASAN DAN PENGENDALIAN HAK ATAS TANAH .....</b> | <b>8</b>   |
| A. PENGERTIAN PENGAWASAN DAN PENGENDALIAN HAK ATAS TANAH.....               | 8          |
| B. MAKSUD DAN TUJUAN PENGAWASAN DAN PENGENDALIAN HAK ATAS TANAH .....       | 13         |
| RANGKUMAN .....                                                             | 14         |
| EVALUASI .....                                                              | 14         |
| UMPAN BALIK DAN TINDAK LANJUT .....                                         | 17         |
| <b>BAB III PELAKSANAAN PENGAWASAN DAN PENGENDALIAN HAK ATAS TANAH.....</b>  | <b>18</b>  |
| A. OBJEK PENGAWASAN DAN PENGENDALIAN HAK ATAS TANAH .....                   | 18         |
| B. PELAKSANA PENGAWASAN DAN PENGENDALIAN HAK ATAS TANAH.....                | 19         |
| C. TAHAPAN PELAKSANAAN PENGAWASAN DAN PENGENDALIAN HAK ATAS TANAH .....     | 20         |
| RANGKUMAN .....                                                             | 26         |
| EVALUASI .....                                                              | 27         |
| UMPAN BALIK DAN TINDAK LANJUT .....                                         | 29         |
| <b>BAB IV PENUTUP.....</b>                                                  | <b>30</b>  |
| A. KESIMPULAN .....                                                         | 30         |
| B. TINDAK LANJUT.....                                                       | 30         |

|                     |    |
|---------------------|----|
| DAFTAR PUSTAKA..... | 31 |
| KUNCI JAWABAN ..... | 32 |

## DAFTAR GAMBAR

|                                                                                |    |
|--------------------------------------------------------------------------------|----|
| Gambar 1. Tahapan Pelaksanaan Pengawasan dan Pengendalian Hak Atas Tanah ..... | 22 |
|--------------------------------------------------------------------------------|----|

## PETUNJUK PENGGUNAAN MODUL

Pengguna dapat mempelajari keseluruhan isi materi pada modul ini secara berurutan. Pastikan terlebih dahulu urutan materi dalam memahami setiap bagian pada modul ini, karena masing-masing urutan materi saling berkaitan. Agar proses pembelajaran dapat berlangsung dengan lancar dan tujuan pembelajaran dapat tercapai dengan baik, maka pengguna dianjurkan untuk:

1. Memahami tujuan pembelajaran yang tersedia pada setiap awal bab terlebih dahulu, kemudian membaca dengan cermat materi yang telah disediakan. Apabila terdapat hal-hal yang kurang jelas, pengguna dapat bertanya kepada fasilitator pada saat kegiatan pembelajaran berlangsung;
2. Mengerjakan soal latihan dan evaluasi yang tersedia pada setiap akhir bab modul ini;
3. Membentuk kelompok diskusi untuk membahas materi tertentu dan menyelesaikan studi kasus yang diberikan untuk memperdalam pemahaman materi;
4. Mempelajari bahan dari sumber lain sesuai referensi yang tercantum pada daftar pustaka di akhir modul ini untuk memperluas wawasan; dan
5. Mengaitkan materi yang diperoleh dengan kondisi lingkungan kerja dan bila perlu cobalah rencanakan implementasinya.

## DEFINISI OPERASIONAL

Definisi operasional yang terdapat dalam Modul Konsepsi Pengawasan dan Pengendalian Hak Atas Tanah antara lain:

1. Pengawasan dan Pengendalian adalah proses dan cara untuk mengawasi dan mengendalikan.
2. Pemantauan adalah kegiatan mengamati, mengidentifikasi serta mengantisipasi permasalahan yang timbul dan/atau akan timbul untuk dapat diambil suatu tindakan.
3. Evaluasi adalah proses menilai, menjelaskan, memperoleh, serta menyediakan data dan informasi yang diperlukan untuk membuat keputusan.
4. Hak Atas Tanah adalah hak yang diperoleh dari hubungan hukum antara pemegang hak dengan tanah termasuk ruang di atas tanah, dan/atau ruang di bawah tanah untuk menguasai, memiliki, menggunakan, dan memanfaatkan, serta memelihara tanah, ruang di atas tanah, dan/atau ruang di bawah tanah.
5. Tanah Negara adalah tanah yang tidak dilekati dengan suatu hak atas tanah, bukan merupakan tanah ulayat Masyarakat Hukum Adat, bukan merupakan tanah wakaf, dan/atau bukan merupakan Barang Milik Negara/Daerah/Desa atau BUMN/ BUMD.
6. Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah dan satuan susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya.
7. Data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya.
8. Buku tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu objek pendaftaran tanah yang sudah afa haknya.



9. Penguasaan tanah adalah hubungan hukum antara orang per orang, kelompok orang, badan hukum, atau instansi pemerintah dengan tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.
10. Pemilikan tanah adalah hubungan hukum orang per orang, kelompok orang, atau badan hukum, yang di lengkapi dengan bukti kepemilikan, baik yang sudah terdaftar maupun yang belum terdaftar.
11. Penggunaan tanah adalah wujud tutupan permukaan bumi baik yang merupakan bentuk alami maupun buatan manusia.
12. Pemanfaatan tanah adalah kegiatan untuk mendapatkan nilai tambah tanpa mengubag wujud fisik penggunaan tanahnya.
13. Peruntukan tanah adalah keputusan terhadap suatu bidang tanah guna dimanfaatkan bagi tujuan penggunaan tertentu.
14. Tanah terlantar adalah tanah hak, tanah Hak Pengelolaan, dan tanah yang diperoleh berdasarkan DPAT, yang sengaja tidak diusahakan, tidak dipergunakan, tidak dimanfaatkan, dan/atau tidak dipelihara.
15. Pemantauan indikatif adalah pemantauan yang dilakukan melalui interpretasi citra satelit.
16. Pemantauan lapang adalah pemantauan yang dilakukan melalui survei lapang untuk mengetahui keakuratan citra satelit dan/atau kondisi aktual di lapangan.
17. Konservasi sumber daya alam adalah pengelolaan sumber daya alam untuk menjamin pemanfaatannya secara bijaksana serta kesinambungan ketersediaannya dengan tetap memelihara dan meningkatkan kualitas nilai serta keanekaragamannya.
18. Kementerian ATR/BPN adalah Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional dalam hal ini Direktorat Pengendalian Hak Tanah, Alih Fungsi Lahan, Kepulauan dan Wilayah Tertentu, Direktorat Jenderal Pengendalian dan Penertiban Tanah dan Ruang.
19. Kanwil adalah Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi.
20. Kantah adalah Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. LATAR BELAKANG**

Tanah memiliki peran penting dalam penyelenggaraan pemerintahan pada negara Agraris. Tanah merupakan faktor produksi sangat penting karena menjadi salah satu faktor yang menentukan kesejahteraan hidup penduduk negara Agraris. Tanah dalam lingkup hukum Agraria/Pertanahan adalah penguasaan tanah, penguasaan tanah dalam hal ini dapat dibagi menjadi 2 (dua) aspek, yaitu aspek yuridis dan aspek fisik. Penguasaan tanah secara yuridis dilandasi oleh suatu hak yang dilindungi oleh hukum dan umumnya memberikan kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai tanah secara fisik. Pemegang hak yang menguasai secara yuridis mempunyai kewenangan untuk mengelola dan menggunakan tanah sesuai dengan sifat dan peruntukan tanahnya. Secara umum pemegang hak dapat mempergunakan tanah sesuai dengan kebutuhannya dengan tetap memperhatikan batasan-batasan yang ditentukan dalam peraturan perundangan.

Berdasarkan pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar 1945 yang berbunyi bumi, air dan kekayaan alam di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Dari pasal ini dapat diartikan bahwa segala sesuatu yang berada di atas tanah maupun terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara. Wewenang yang diberikan kepada negara ini tidaklah semata-mata tanpa kewajiban. Negara memiliki wewenang yang bertujuan agar penggunaan dan pembagian hasil kekayaan alam yang dimiliki dapat dirasakan oleh seluruh rakyat Indonesia. Dengan adanya pasal tersebut juga dapat membatasi hak para pihak yang berkaitan dengan tanah. Ketika ada hasil kekayaan alam yang melimpah tidak hanya dikuasai oleh orang perorangan saja, akan tetapi hasil

kekayaan ini digunakan atau dimanfaatkan secara keseluruhan demi kemakmuran semua rakyat Indonesia.

Walaupun tanah di negara agraris merupakan kebutuhan dasar, tetapi struktur kepemilikan tanah di negara agraris biasanya sangat timpang. Di satu sisi ada individu atau kelompok manusia yang memiliki dan menguasai tanah secara berlebihan, di satu sisi lainnya terdapat kelompok manusia yang sama sekali tidak memiliki tanah. Kepincangan atas pemilikan tanah inilah yang membuat seringnya permasalahan tanah di negara-negara agraris menjadi salah satu sumber utama dari kepentingan politik.

Terdapat berbagai jenis Hak Atas Tanah (HAT) yang telah diterbitkan Sertipikat oleh pemerintah dalam hal ini Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional sebagaimana dalam Pasal 16 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Hak atas tanah yang telah diterbitkan melalui pendaftaran tanah yaitu berupa Hak Milik (HM), Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), dan Hak Pakai (HP). Terdapat juga hak lain yang sejatinya bukan merupakan hak atas tanah yaitu Hak Pengelolaan (HPL), karena merupakan sebagian dari tanah negara yang kewenangan pelaksanaan hak menguasai negara diberikan kepada pemegang HPL.

Konsekuensi dengan diterbitkannya hak atas tanah tersebut adalah kewajiban yang harus dilakukan oleh pemegang haknya. Salah satunya wajib mengusahakan, mempergunakan, memanfaatkan, dan memelihara tanah yang dimiliki atau dikuasai sesuai dengan amanat Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah. Kewajiban pemegang hak inilah yang perlu diawasi dan dikendalikan pelaksanaannya.

Oleh karena itu, tidak dapat dibenarkan apabila perorangan atau badan hukum atau instansi tidak mengusahakan, mempergunakan, memanfaatkan hak atas tanah paling lama 2 (dua) tahun sejak hak atas

tanah diberikan atau tidak mengusahakan, mempergunakan, memanfaatkan tanah sejak diberikannya keputusan/surat dari pejabat yang berwenang.

Pengawasan dan Pengendalian Hak Atas Tanah yang telah terbit diperlukan guna mengurangi risiko pelanggaran terhadap pelaksanaan kewajiban dan larangan pemegang hak atas tanah. Dengan demikian, diharapkan akan terwujud penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah yang optimal. Guna memberikan pedoman bagi pengampu pengendalian dan pengawasan Hak Atas Tanah, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) merilis Petunjuk Teknis Pengawasan dan Pengendalian Hak Atas Tanah dan Hak Pengelolaan.

Pemahaman mengenai Pengawasan dan Pengendalian Hak Atas Tanah lebih lanjut dalam **MODUL KONSEPSI PENGAWASAN DAN PENGENDALIAN HAK ATAS TANAH** ini akan dijelaskan secara lengkap mengenai Konsep Dasar Pengawasan dan Pengendalian Hak Atas Tanah dan Pelaksanaan Pengawasan dan Pengendalian Hak Atas Tanah.

## **B. DESKRIPSI SINGKAT**

Modul ini membahas tentang materi-materi konsepsi pengawasan dan pengendalian hak atas tanah yang terdiri dari konsep dasar pengawasan dan pengendalian hak atas tanah serta pelaksanaan pengawasan dan pengendalian hak atas tanah.

## **C. TUJUAN PEMBELAJARAN**

Setelah mempelajari materi dalam modul ini peserta mampu menerapkan pengetahuan, keterampilan dan perilaku yang diperlukan dalam melaksanakan kegiatan pengawasan dan pengendalian hak atas tanah sesuai dengan petunjuk teknis pengawasan dan pengendalian hak atas tanah/dasar penguasaan atas tanah.

## **D. INDIKATOR HASIL BELAJAR**

Setelah mempelajari materi dalam modul ini peserta diharapkan mampu:

1. Menjelaskan Konsep Dasar Pengawasan dan Pengendalian terhadap Hak Atas Tanah; dan
2. Menjelaskan Prosedur Pelaksanaan Pengawasan dan Pengendalian Hak Atas Tanah.

**E. MATERI POKOK DAN SUB MATERI POKOK**

1. Konsep Dasar Pengawasan dan Pengendalian Hak Atas Tanah
  - a. Pengertian Pengawasan dan Pengendalian Hak Atas Tanah
  - b. Maksud dan Tujuan Pengawasan dan Pengendalian Hak Atas Tanah
2. Pelaksanaan Pengawasan dan Pengendalian Hak Atas Tanah
  - a. Objek Pengawasan dan Pengendalian Hak Atas Tanah
  - b. Pelaksana Pengawasan dan Pengendalian Hak Atas Tanah
  - c. Tahapan Pelaksanaan Pengawasan dan Pengendalian Hak Atas Tanah

## BAB II

### KONSEP DASAR PENGAWASAN DAN PENGENDALIAN HAK ATAS TANAH

#### A. PENGERTIAN PENGAWASAN DAN PENGENDALIAN HAK ATAS TANAH

Pengawasan dan pengendalian secara mudah dan lugas dapat diartikan sebagai proses dan cara untuk mengawasi dan mengendalikan. Pengawasan dan pengendalian merupakan hal yang sangat berkaitan satu dengan lain. Bahkan pengertian keduanya dalam bahasa Inggris menggunakan frasa yang sama yaitu *"controlling"*. Dengan kata lain, Pengawasan dan Pengendalian merupakan dua frasa yang memiliki arti yang mirip bahkan dapat dikatakan sama. Beberapa pakar mengartikan Pengawasan/Pengendalian diantaranya sebagai berikut:

1. Earl P. Strong; *controlling is the process of regulating the various factors in an enterprise according to the requirement of its plan.*

Artinya: Pengendalian adalah proses pengaturan berbagai faktor dalam suatu perusahaan, agar pelaksanaan sesuai dengan ketetapan-ketetapan dalam rencana (Hasibuan, 2001:241).

2. Harold Koontz; *control is measurement and corection of the performance of subordinates in order to make sure that enterprise objectives and the plans devised to attain them are accomplished.*

Artinya: Pengendalian adalah pengukuran dan koreksi kinerja bawahan agar rencana-rencana yang telah dibuat untuk mencapai tujuan-tujuan perusahaan dapat terselenggara (Hasibuan, 2006:242).

3. Griffin memberikan batasan tentang pengendalian manajemen sebagai pengamatan secara organisatoris terhadap sasaran yang dicapai perusahaan. Pengendalian adalah proses untuk membuat sebuah organisasi mencapai tujuannya (Mulyadi, 2010:166).

4. Sondang P. Siagian berpendapat bahwa pengawasan/*controlling* adalah proses pengamatan pelaksanaan seluruh kegiatan organisasi

untuk menjamin agar semua pekerjaan yang sedang dilakukan berjalan sesuai dengan rencana yang telah ditentukan sebelumnya (Siagian,1997:135).

5. Arif Suadi dalam bukunya Pengendalian Manajemen berpendapat bahwa pengendalian adalah sebuah usaha untuk menjamin bahwa sumber daya perusahaan digunakan secara efektif dan efisien untuk mencapai tujuan perusahaan.
6. Siswanto dalam bukunya Pengantar Manajemen mengemukakan pengendalian adalah suatu usaha sistematis untuk mendapatkan standar kinerja dengan sasaran perencanaan, mendesain sistem umpan balik informasi, membandingkan kinerja aktual dengan standar yang telah ditetapkan, menentukan apakah terhadap penyimpangan dan mengukur signifikansi penyimpangan tersebut, dan mengambil tindakan perbaikan yang diperlukan untuk menjamin bahwa semua sumber daya perusahaan yang sedang digunakan sedapat mungkin secara lebih efektif dan efisien guna mencapai sasaran perusahaan.
7. Mulyadi dan Setyawan mendefinisikan sistem pengendalian manajemen sebagai suatu sistem yang digunakan untuk merencanakan berbagai kegiatan dalam rangka pencapaian visi organisasi melalui misi yang telah dipilih dan untuk mengimplementasikan serta memantau pelaksanaan rencana kegiatan tersebut (Mahmudi,2015:62).

Meskipun pengawasan dan pengendalian sering diartikan secara umum sebagai hal yang sama, namun sejatinya memiliki beberapa perbedaan makna. Ada beberapa hal yang membedakan antara Pengawasan dan Pengendalian, dilihat dari beberapa aspek sebagai berikut:

a. Tujuan

Dilihat dari segi tujuannya, pengawasan merupakan sebuah kegiatan yang memiliki tujuan untuk mendapatkan kepastian dari sebuah kegiatan yang dilakukan. Oleh karena itu, di dalam pengawasan, semua akan diperiksa untuk menemukan apakah suatu kegiatan tersebut sesuai dengan rencana dan tujuan kegiatan yang telah ditetapkan di awal atau tidak.



Setelah dilakukan pengawasan, jika ditemukan adanya sesuatu hal yang tidak beres atau tidak sesuai, maka selanjutnya akan dilakukan pengendalian. Tujuan dari pengendalian ini adalah untuk menjamin kesesuaian antara perencanaan dan hasil akhir.

b. Waktu

Perbedaan yang paling menonjol antara pengawasan dan pengendalian bisa dilihat dari waktu pelaksanaannya. Dalam hal ini, pengawasan dapat dilakukan secara periodik atau berkala. Dengan kata lain, Anda harus menetapkan waktu kapan untuk melakukan pengawasan secara rutin. Dengan demikian, akan memberikan kemudahan bagi Anda sebagai atasan maupun bagi pengawasnya sendiri.

Di lain sisi, pengendalian merupakan suatu hal yang harus dilakukan setiap saat. Sebab, dalam pengendalian ini setiap hal apa saja yang dilakukan harus dikendalikan sebaik mungkin supaya menghasilkan output yang sesuai dengan tujuan yang direncanakan/diharapkan.

c. Pelaksanaan

Dalam pelaksanaannya, pengawasan merupakan suatu proses pengukuran sebuah kinerja pada acara atau kegiatan yang dilakukan. Dalam hal ini tolok ukur dari pengawasan adalah tujuan serta kinerja yang telah ditetapkan di awal. Dalam pengawasan, jika memang ada yang kurang sesuai dengan ketetapan awal, maka akan bisa langsung dilakukan teguran atau dilakukan evaluasi bersama atasan.

Berbeda dengan itu, pengendalian lebih bersifat terencana dan tidak akan langsung dilakukan teguran. Sebab, pengendalian ini hanya akan dilakukan jika ada kejadian yang tidak beres setelah dilakukan pengawasan. Oleh sebab itu, biasanya pengendalian akan dilakukan pada hal-hal seperti halnya manajerial perusahaan dan semacamnya.

d. Pelaku

Pengawasan bisa dilakukan oleh pihak atau badan yang berasal dari luar suatu unit atau perusahaan yang melakukan kegiatan. Hal ini



sangat lumrah karena memang pengawasan eksternal juga harus dilakukan jika kegiatan yang dilakukan tersebut melibatkan banyak pihak termasuk juga keuangan negara. Jadi, pada dasarnya orang lain yang mempunyai wewenang pengawasan juga bisa melakukan pengawasan tersebut.

Selanjutnya, untuk pengendalian hanya akan dilakukan oleh pihak internal unit atau sebuah badan. Sebab, hal ini ditujukan untuk menjamin strategi dan semua hal yang diterapkan benar-benar telah berjalan dengan baik dan terarah karena yang menyusun hal tersebut pastinya dari pihak internal itu sendiri.

Pengawasan atau pengendalian biasa disebut dalam bahasa Inggris sebagai “*controlling*” merupakan salah satu fungsi dari manajemen. George R. Terry dalam bukunya *Principles of Management* menyatakan bahwa, “*Management is a distinct process consisting of planning, organizing, actuating, and controlling, performed to determine and accomplish stated objectives by the use of human beings and other resources*”. Manajemen merupakan sebuah proses yang khas, yang terdiri dari tindakan-tindakan: perencanaan, pengorganisasian, menggerakkan dan pengawasan yang dilakukan untuk menentukan serta mencapai sasaran-sasaran yang telah ditetapkan melalui pemanfaatan sumber daya manusia serta sumber-sumber lain (Sukarna, 2011).

Dari pendapat yang disampaikan oleh George R. Terry tersebut, dapat diketahui bahwa proses pengendalian atau *controlling* berada di akhir atau ujung suatu fungsi dan proses manajemen. Dalam setiap kegiatan yang telah direncanakan akan diorganisasikan untuk dilaksanakan dan pada ujungnya harus dilakukan pengendalian dalam rangka pencapaian tujuan yang telah ditetapkan.

Di dalam kebijakan pertanahan yang secara operasional dilaksanakan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, kedua frasa tersebut, frasa “Pengawasan” dan frasa “Pengendalian” disatukan menjadi frasa “Pengawasan dan Pengendalian”, sebagaimana tercantum di

dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 (PP 18 Tahun 2021) tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah serta Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2021 (Permen ATR/KBPN 18 Tahun 2021) tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah.

Permen ATR/KBPN 18 Tahun 2021 di antaranya mengatur tata cara penetapan Hak Pengelolaan (HPL) dan Hak Atas Tanah (HAT), yang jika dikaitkan dengan unsur-unsur manajemen dilakukan melalui proses awal yaitu unsur “perencanaan” dimana sebelum penetapan hak diatur persyaratan-persyaratan yang diharapkan semua pelaksanaan dari hak atas tanah yang akan ditetapkan nantinya sesuai dengan tujuan pemberian haknya.

Kemudian, tahap kedua berlanjut ke tahapan atau unsur manajemen selanjutnya yaitu “pengorganisasian”, dimana pengelolaan proses penetapan hak atas tanah dilakukan oleh unit kerja/organisasi tertentu dan bertanggung jawab kepada pimpinan baik secara mandiri atau bekerja sama dengan unit kerja/*stakeholder* lainnya untuk menyusun pengaturan proses permohonan hingga penetapan hak, persyaratan/kriteria dan kewajiban dari penerima/pemegang hak atas tanah.

Proses selanjutnya pada tahap ketiga yaitu pada unsur “Pelaksanaan”, dimana hak atas tanah yang dimohon oleh pemilik tanah sudah dikaji dan memenuhi kriteria sebagaimana ditetapkan, sehingga diterbitkan sertifikat hak atas tanah kepada pemegang haknya. Dengan diberikannya sertifikat hak atas tanah, pemegang hak juga harus melakukan “*action*” dengan melaksanakan kewajiban dan mematuhi larangan yang ditetapkan di dalam perencanaan dan pengaturan oleh organisasi yang bertanggung jawab (Kementerian ATR/BPN).

Kemudian di tahapan ujung, untuk memenuhi unsur “*controlling/pengendalian*”, maka diamanatkan untuk dilakukan pengawasan dan pengendalian terhadap pelaksanaan kewajiban dan kepatuhan larangan pemegang hak atas tanah.

## **B. MAKSUD DAN TUJUAN PENGAWASAN DAN PENGENDALIAN HAK ATAS TANAH**

Hak Atas Tanah yang telah diberikan atau diterbitkan diikuti pula dengan kewajiban dan larangan yang harus dipatuhi oleh pemegang haknya sebagaimana tertuang di dalam keputusan pemberian haknya maupun dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Tidak dilaksanakannya kewajiban dan larangan oleh pemegang hak dapat menjadikan hak atas tanahnya dibatalkan haknya oleh Menteri sebagaimana dalam ketentuan Pasal 31, Pasal 46, dan Pasal 61 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 (PP 18 Tahun 2021) tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

Oleh karena itu, dalam rangka memastikan pelaksanaan kewajiban dan larangan oleh pemegang Hak Atas Tanah tersebut dilakukan pengawasan dan pengendalian sebagaimana diamanatkan di dalam Pasal 16 PP 18 Tahun 2021 yang dilaksanakan di semua jenjang baik di pusat, kanwil BPN, maupun kantor pertanahan. Dengan pengawasan dan pengendalian diharapkan kewajiban dan larangan dipatuhi oleh pemegang hak atas tanah, dan pada akhirnya akan terwujud penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah yang optimal bagi kesejahteraan masyarakat.

Dengan demikian, kegiatan Pengawasan dan Pengendalian Hak Atas Tanah memiliki tujuan antara lain sebagai berikut:

1. Mengoptimalkan penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah;
2. Memastikan Pemegang Hak/Pemegang DPAT:
  - melaksanakan kewajiban dan mematuhi ketentuan larangan sebagaimana tercantum dalam keputusan pemberian HAT/DPAT dan/atau sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; dan

- menggunakan dan memanfaatkan tanah sesuai dengan dokumen perencanaan peruntukan, penggunaan dan pemanfaatan Tanah.

## RANGKUMAN

Pengawasan dan pengendalian dapat diartikan sebagai proses dan cara untuk mengawasi dan mengendalikan. Pengawasan atau pengendalian merupakan salah satu unsur dari manajemen dan ujung dari sebuah proses yang secara operasional di bidang pertanahan diamanatkan di dalam PP 18 Tahun 2021 dan Permen ATR/KBPN 18 Tahun 2021.

Di dalam Permen ATR/KBPN 18 Tahun 2021 secara operasional dilakukan tahapan yang merupakan unsur dari manajemen mulai dari perencanaan, pengorganisasian, pelaksanaan, dan diakhir dilakukan pengawasan dan pengendalian hak atas tanah untuk memastikan pemegang hak:

- melaksanakan kewajiban dan mematuhi ketentuan larangan sebagaimana tercantum dalam keputusan pemberian HAT/DPAT dan/atau sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; dan
- menggunakan dan memanfaatkan tanah sesuai dengan dokumen perencanaan peruntukan, penggunaan dan pemanfaatan tanah; agar menjadi optimal.

Hal tersebut di atas sekaligus menjadi tujuan dari pengawasan dan pengendalian hak atas tanah.

## EVALUASI

1. Pengendalian adalah proses pengaturan berbagai faktor dalam suatu perusahaan, agar pelaksanaan sesuai dengan ketetapan-ketetapan dalam rencana, merupakan pengertian pengendalian menurut ...
  - a. Earl P. Strong
  - b. Harold Koontz
  - c. Griffin
  - d. Sondang P. Siagian
  - e. Arif Suadi

2. Sebuah usaha untuk menjamin bahwa sumber daya perusahaan digunakan secara efektif dan efisien untuk mencapai tujuan perusahaan, merupakan pengertian pengendalian menurut ...
  - a. Earl P. Strong
  - b. Harold Koontz
  - c. Griffin
  - d. Sondang P. Siagian
  - e. Arif Suadi
3. Proses pengamatan pelaksanaan seluruh kegiatan organisasi untuk menjamin agar semua pekerjaan yang sedang dilakukan berjalan sesuai dengan rencana yang telah ditentukan sebelumnya, merupakan pengertian pengawasan/ pengendalian menurut ...
  - a. Earl P. Strong
  - b. Harold Koontz
  - c. Griffin
  - d. Sondang P. Siagian
  - e. Arif Suadi
4. Proses atau cara untuk mengawasi dan mengendalikan juga disebut sebagai....
  - a. Pengawasan dan Penertiban
  - b. Pengawasan dan Pengendalian
  - c. Pemantauan dan Pengendalian
  - d. Pemantauan dan Penertiban
  - e. Penataan dan Pengendalian
5. Mendapatkan kepastian dari sebuah kegiatan yang dilakukan untuk menemukan apakah suatu kegiatan tersebut sesuai dengan rencana dan tujuan kegiatan merupakan tujuan dari ...
  - a. Perencanaan
  - b. Pemantauan
  - c. Pengendalian
  - d. Pengawasan

- e. Penertiban
- 6. Menjamin kesesuaian antara perencanaan dan hasil akhir adalah tujuan dari ...
  - a. Perencanaan
  - b. Pemantauan
  - c. Pengendalian
  - d. Pengawasan
  - e. Penertiban
- 7. Dari aspek waktu pelaksanaan, kegiatan pengendalian dilakukan dalam kurun waktu ...
  - a. Setiap saat
  - b. Setiap bulan
  - c. Setiap triwulan
  - d. Setiap semester
  - e. Setiap tahun
- 8. Proses manajemen yang salah satunya menyebutkan “*controlling*” berada di ujung dari proses dikemukakan oleh ...
  - a. Earl P. Strong
  - b. Harold Koontz
  - c. Griffin
  - d. George R. Terry
  - e. Sondang P. Siagian
- 9. Peraturan yang mengamanatkan dilaksanakannya pengawasan dan pengendalian hak atas tanah adalah ...
  - a. PP 16 Tahun 2021
  - b. PP 17 Tahun 2021
  - c. PP 18 Tahun 2021
  - d. PP 19 Tahun 2021
  - e. PP 20 Tahun 2021

10. Memastikan pemegang hak atas tanah melaksanakan kewajiban dan mematuhi ketentuan larangan sebagaimana tercantum dalam keputusan pemberian HAT/DPAT dan/atau sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan merupakan tujuan dari ...
  - a. Pengawasan dan Penertiban Hak Atas Tanah
  - b. Pengawasan dan Pengendalian Hak Atas Tanah
  - c. Pemantauan dan Pengendalian Hak Atas Tanah
  - d. Pemantauan dan Penertiban Hak Atas Tanah
  - e. Penataan dan Pengendalian Hak Atas Tanah

### **UMPAN BALIK DAN TINDAK LANJUT**

Setelah menyelesaikan pembelajaran pada materi Konsep Dasar Pengawasan Dan Pengendalian Hak Atas Tanah dan apabila berhasil menjawab pertanyaan evaluasi dengan baik, maka saudara dianggap telah mampu memahami materi-materi pada bab ini. Selanjutnya saudara dapat mengikuti pembelajaran pada bab berikutnya. Sebaliknya, apabila belum dapat menjawab pertanyaan pada evaluasi dengan baik, maka saudara diminta untuk mempelajari kembali materi pada bab ini dengan lebih seksama hingga saudara dapat menjawab pertanyaan dalam evaluasi dengan baik.

## **BAB III**

### **PELAKSANAAN PENGAWASAN DAN PENGENDALIAN HAK ATAS TANAH**

#### **A. OBJEK PENGAWASAN DAN PENGENDALIAN HAK ATAS TANAH**

Objek pengawasan dan pengendalian terdiri dari semua Hak Atas Tanah yang meliputi:

- a. Hak Milik;
- b. Hak Guna Usaha;
- c. Hak Guna Bangunan; dan
- d. Hak Pakai.

Hak Milik merupakan hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Walaupun sebagai hak yang terkuat dan terpenuh, Hak Milik juga disertai dengan kewajiban yang harus dipenuhi, salah satunya menggunakan dan memanfaatkan tanahnya sesuai dengan rencana tata ruang. Oleh karena itu Hak Milik menjadi salah satu objek pengawasan dan pengendalian. Namun, untuk saat ini belum menjadi prioritas untuk dilakukan pengawasan dan pengendalian. Prioritas saat ini dilakukan pada Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai karena memang hak atas tanah tersebut lebih berdampak luas jika tidak dilaksanakan kewajiban maupun dipatuhinya larangan oleh pemegang haknya.

Hak Guna Usaha hak adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu tertentu, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan. Oleh karena itu, pada Hak Guna Usaha terdapat jangka waktu tertentu untuk menguasai, menggunakan, dan memanfaatkan tanahnya. Disamping itu, Hak Guna Usaha juga dikhususkan untuk usaha tertentu untuk komoditas di bidang pertanian, perikanan, atau peternakan, sebagai sektor yang berpengaruh besar dan luas bagi kesejahteraan masyarakat sekitar areal Hak Guna Usaha maupun seluruh masyarakat pada umumnya. Sehingga, perlu



dipastikan penggunaan dan pemanfaatan dari Hak Guna Usaha tersebut dilaksanakan sesuai dengan peruntukan yang telah diberikan.

Demikian juga dengan Hak Guna Bangunan yang merupakan hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri selama jangka waktu tertentu. Ini artinya, pemegang sertifikat Hak Guna Bangunan nantinya sesuai dengan jangka waktu yang dibeikan, tidak memiliki lahan, melainkan hanya memiliki bangunan yang dibuat di atas lahan tersebut. Hak Guna Bangunan berupa perumahan, industri, pabrik, pembangkit listrik dan sebagainya perlu dipastikan digunakan dan dimanfaatkan sesuai dengan peruntukannya.

Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau milik orang lain. Namun, hak tersebut muncul bukan karena perjanjian sewa atau perjanjian pengolahan tanah. Baik warganegara Indonesia maupun warganegara asing dapat memiliki hak pakai. Begitu pula badan hukum Indonesia dan badan hukum asing. Hak Pakai ini melibatkan langsung antara negara dengan pemegang haknya yang lebih luas jangkauannya, bisa orang atau badan hukum Indonesia maupun asing. Oleh karenanya, perlu juga dilakukan pengawasan dan pengendalian terhadap pelaksanaan kewajiban dan larangan atas hak yang sudah diberikan kepada pemegang Hak Pakai tersebut.

## **B. PELAKSANA PENGAWASAN DAN PENGENDALIAN HAK ATAS TANAH**

Kegiatan Pengawasan dan Pengendalian HAT/DPAT di Kantor Pertanahan dilaksanakan dan dikoordinasikan oleh Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa. Kegiatan Pengawasan dan Pengendalian HAT/DPAT di Kantor Wilayah BPN dilaksanakan dan dikoordinasikan oleh Bidang Pengendalian dan Penanganan Sengketa. Sedangkan kegiatan Pengawasan dan Pengendalian HAT/DPAT di Kantor Kementerian ATR/BPN dilaksanakan dan dikoordinasikan oleh Direktorat Pengendalian Hak Tanah, Alih Fungsi Lahan, Kepulauan dan Wilayah Tertentu.

Kegiatan pengawasan dan pengendalian DPAT dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan dan dikoordinasikan oleh Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa. Dalam hal terdapat kebijakan Menteri yang bersifat strategis, Menteri melalui Direktorat Jenderal Pengendalian dan Penertiban Tanah dan Ruang dapat melaksanakan pengawasan dan pengendalian DPAT.

Pada dasarnya pelaksana kegiatan pengawasan dan pengendalian hak atas tanah melaksanakan berdasarkan kewenangan masing-masing sesuai dengan kewenangan pemberian haknya sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2022 tentang Pelimpahan Kewenangan Penetapan Hak Atas Tanah dan Pendaftaran Tanah. Namun, dalam hal pelimpahan kewenangan, Kepala Kantor Wilayah BPN dapat melaksanakan kegiatan pengawasan dan pengendalian HAT/DPAT untuk tingkat pusat. Kepala Kantor Pertanahan dapat melaksanakan kegiatan pengawasan dan pengendalian untuk tingkat provinsi dan tingkat pusat. Pelimpahan kewenangan sebagaimana dimaksud dituangkan dalam bentuk tertulis.

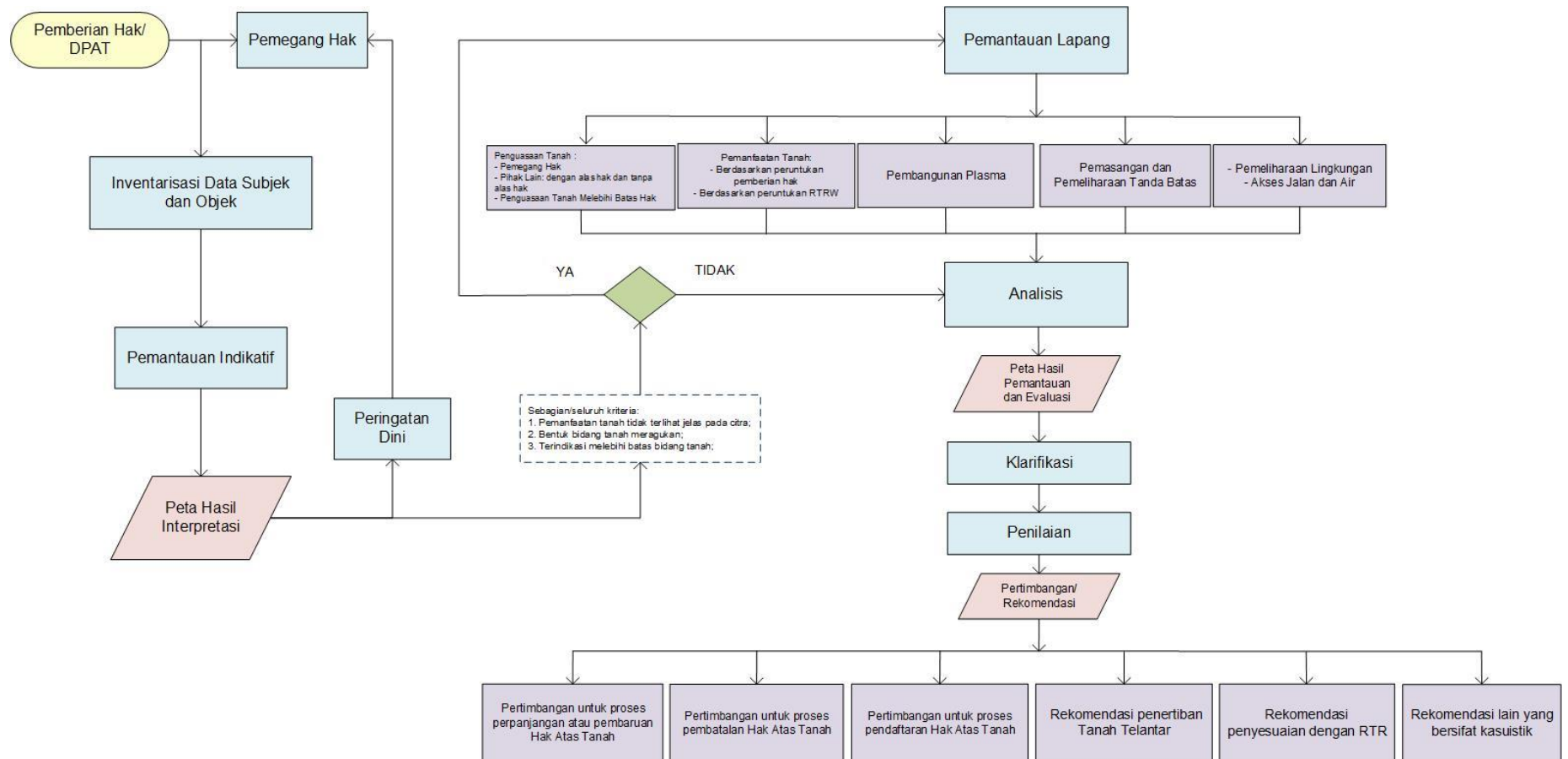
Penunjukan pelaksana pengawasan dan pengendalian HAT/DPAT dituangkan dalam Surat Tugas oleh kepala unit kerja masing-masing. Petugas pelaksana yang ditunjuk adalah petugas pelaksana di lingkungan unit yang membidangi pengendalian pertanahan, dapat menambah personil dari unit lain, atau dapat melibatkan tenaga ahli/pihak ketiga.

### **C. TAHAPAN PELAKSANAAN PENGAWASAN DAN PENGENDALIAN HAK ATAS TANAH**

Pelaksanaan pengawasan dan pengendalian hak atas tanah baik di Kantor Pertanahan, di Kantor Wilayah BPN dan di Kantor Kementerian ATR/BPN terdiri dari beberapa tahapan sebagai berikut:

1. Inventarisasi Data Subjek dan Objek;
2. Penetapan Objek Pengawasan dan Pengendalian;
3. Pengumpulan Dokumen;
4. Pemantauan Indikatif;
5. Pemantauan Lapang;

6. Pengolahan Data;
7. Analisis;
8. Klarifikasi;
9. Penilaian;
10. Penyusunan Pertimbangan/Rekomendasi; dan
11. Pelaporan.



Gambar 1. Tahapan Pelaksanaan Pengawasan dan Pengendalian Hak Atas Tanah

Penjelasan dari masing-masing tahapan pengawasan dan pengendalian hak atas tanah adalah sebagai berikut:

### **1. Inventarisasi Data Subjek dan Objek**

Inventarisasi data subjek dan objek HAT/DPAT bersumber dari:

- a. Laporan yang disampaikan secara berkala oleh pemegang hak;
- b. Laporan/informasi dari instansi;
- c. Laporan/informasi dari pemerintah daerah;
- d. Pengaduan masyarakat;
- e. Aplikasi Komputerisasi Kegiatan Pertanahan (KKP);
- f. Data Hasil Verifikasi, Validasi, dan Integrasi Bidang Tanah Ditjen Survei dan Pemetaan Tanah Dan Ruang; dan
- g. Daftar-daftar umum maupun peta pendaftaran tanah pada Kantor Pertanahan, Kantor Wilayah BPN, Kementerian ATR/BPN maupun unit kerja terkait lainnya.

### **2. Penetapan Objek Pengawasan dan Pengendalian**

Objek pengawasan dan pengendalian HAT/DPAT harus memenuhi seluruh kriteria sebagai berikut:

- a. Tidak termasuk dalam Basis Data Terindikasi Telantar;
- b. Belum berakhir haknya untuk HAT yang berjangka waktu;
- c. Terdapat permasalahan penguasaan tanah, kepemilikan tanah, penggunaan tanah, dan/atau pemanfaatan tanah;
- d. Tidak sedang dalam sita jaminan dari penegak hukum atau pengadilan; dan
- e. Belum pernah dilakukan pemantauan lapang dalam rangka pemantauan dan evaluasi hak atas tanah dalam kurun waktu 3 tahun.

Dalam hal pengawasan dan pengendalian HAT/DPAT dilakukan secara sistematis, maka penetapan objek dilakukan terhadap semua bidang tanah yang berada dalam satu wilayah administrasi.

### **3. Pengumpulan Dokumen**

Dokumen HAT/DPAT yang dikumpulkan meliputi data tekstual dan data spasial hak atas tanah. Data tekstual digunakan sebagai dasar

analisis pemenuhan kewajiban terutama berupa SK pemberian hak atas tanah. Sedangkan data spasial digunakan dalam rangka analisis kesesuaian penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah berupa peta tematik pertanahan dan tata ruang. Data tekstual dan spasial diperoleh dari Kantor Pertanahan, Kantor Wilayah BPN, Kementerian ATR/BPN, Pemegang HAT/DPAT, dan/atau instansi lain yang terkait.

#### **4. Pemantauan Indikatif**

Pemantauan indikatif dilakukan dengan interpretasi citra satelit untuk menghasilkan peta hasil pemantauan indikatif pemantauan evaluasi HAT/DPAT. Proses pemantauan indikatif dapat dilakukan secara otomatis dengan menggunakan sistem informasi pengendalian hak atas tanah, melalui tumpeng susun objek hak atas tanah dengan citra satelit, dan dengan peta RTRW.

#### **5. Pemantauan Lapang**

Pemantauan lapang dilakukan dengan survei lapang untuk memastikan keakuratan interpretasi citra satelit. Pengamatan di lapangan dilakukan terhadap aspek-aspek penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah, serta terhadap kewajiban maupun larangan sesuai dengan keputusan pemberian haknya maupun yang diatur dalam peraturan perundangan yang berlaku. Hasil pemantauan lapang berupa berita acara lapang

#### **6. Pengolahan Data**

Pengolahan data sebagaimana dimaksud dilakukan terhadap hasil pemantauan objek di lapangan, informasi, dan dokumen. Pengolahan data dilakukan terhadap data tekstual maupun spasial. Pengolahan data tekstual dilakukan dengan menyusun dan mengolah dokumen hasil pemantauan objek. Sedangkan pengolahan data spasial dilakukan dengan mengolah peta hasil pemantauan objek.

#### **7. Analisis**

Analisis dilakukan terhadap data tekstual maupun spasial dari hasil:

- a. pemantauan indikatif yang tidak ditindaklanjuti dengan pemantauan lapang; dan
- b. pemantauan indikatif yang ditindaklanjuti dengan pemantauan lapang.

Hasil analisis berupa telaahan staf dan peta hasil pemantauan.

## **8. Klarifikasi**

Klarifikasi dapat dilakukan terhadap pemegang hak dan/atau unit kerja terkait untuk menggali informasi mengenai tidak dipenuhinya kewajiban dan/atau tidak dipatuhinya ketentuan larangan oleh Pemegang Hak/Pemegang DPAT serta rencana tindak lanjut hasil pemantauan objek.

## **9. Penilaian**

Penilaian dilakukan terhadap pemenuhan kewajiban dan/atau dipatuhinya larangan sesuai dengan hasil analisis dan/atau klarifikasi berdasarkan kriteria nilai tertentu yang ditetapkan.

## **10. Penyusunan Pertimbangan/Rekomendasi**

Berdasarkan hasil analisis yang telah diklarifikasikan, disusun rekomendasi yang disampaikan kepada pemegang hak dan unit kerja terkait, berupa:

- a. Pertimbangan untuk proses perpanjangan atau pembaruan HAT;
- b. Pertimbangan untuk proses pembatalan HAT;
- c. Pertimbangan untuk proses pendaftaran HAT;
- d. Rekomendasi penertiban tanah telantar;
- e. Rekomendasi penyesuaian dengan RTR; dan
- f. Rekomendasi lain yang bersifat kasuistik.

## **11. Pelaporan**

Laporan pelaksanaan pengawasan dan pengendalian hak atas tanah, paling sedikit memuat tahapan pelaksanaan, hasil pelaksanaan, dan Hambatan/kendala/masalah dalam pelaksanaan serta penyelesaiannya.

## RANGKUMAN

Pada bab ini telah dibahas tentang pelaksanaan pengawasan dan pengendalian hak atas tanah/dasar penguasaan atas tanah. Objek pengawasan dan pengendalian terdiri dari Hak Atas Tanah (HAT) dan Dasar Penguasaan Atas Tanah (DPAT). Objek HAT meliputi Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, dan Hak Atas Tanah di atas Hak Atas Tanah. Objek DPAT meliputi Keputusan pelepasan kawasan hutan dan bukti penguasaan lainnya dari pejabat yang berwenang.

Pelaksanaan kegiatan pengawasan dan pengendalian HAT/DPAT dilakukan oleh Kantor Pertanahan, Kantor Wilayah BPN, dan Kantor Kementerian ATR/BPN. Masing-masing instansi memiliki bidang atau direktorat yang bertanggung jawab atas pengawasan dan pengendalian hak atas tanah. Kegiatan tersebut meliputi inventarisasi data subjek dan objek, penetapan objek pengawasan dan pengendalian, pengumpulan dokumen, pemantauan indikatif, pemantauan lapang, pengolahan data, analisis, klarifikasi, penyusunan pertimbangan/rekomendasi, dan pelaporan.

Tahapan pelaksanaan pengawasan dan pengendalian meliputi inventarisasi data subjek dan objek, penetapan objek pengawasan dan pengendalian, pengumpulan dokumen, pemantauan indikatif, pemantauan lapang, pengolahan data, analisis, klarifikasi, penyusunan pertimbangan/rekomendasi, dan pelaporan. Selama tahapan tersebut, dilakukan pemantauan indikatif dengan interpretasi citra satelit untuk menghasilkan peta hasil pemantauan indikatif. Jika hasil interpretasi citra satelit telah akurat, maka dilakukan pengolahan dan analisis data tanpa perlu pemantauan lapang. Namun, jika terdapat kriteria tertentu yang tidak terpenuhi, dilakukan pemantauan lapang untuk memastikan keakuratan interpretasi citra satelit.

Pemantauan lapang dilakukan dengan survei lapang untuk memastikan keakuratan interpretasi citra satelit. Pengamatan dilakukan terhadap penguasaan tanah, pemanfaatan tanah, pembangunan plasma, pemasangan dan pemeliharaan tanda batas, pemeliharaan lingkungan hidup, dan konservasi sumber daya alam. Hasil pengamatan didokumentasikan dengan menggunakan



foto, video, dan data tekstual serta spasial. Selain itu, juga dilakukan pengamatan terhadap kewajiban lain sesuai dengan keputusan pemberian hak.

Pengawasan dan pengendalian hak atas tanah/dasar penguasaan atas tanah dilakukan secara sistematis untuk memastikan pemenuhan kewajiban pemegang hak serta mencegah pelanggaran dan penyalahgunaan hak atas tanah. Melalui pelaksanaan pengawasan dan pengendalian yang efektif, diharapkan dapat tercipta kepastian hukum dan keadilan dalam penguasaan dan penggunaan tanah.

## EVALUASI

1. Berikut ini tidak termasuk objek pengawasan dan pengendalian Hak Atas Tanah (HAT) adalah...
  - a. Hak Milik
  - b. Hak Guna Usaha
  - c. Hak Guna Bangunan
  - d. Hak Pakai
  - e. Hak Pengelolaan
2. Pengumpulan dokumen pokok berupa data tekstual yang digunakan sebagai dasar analisis pemenuhan kewajiban pemegang hak atas tanah, terutama adalah berupa...
  - a. Izin Lokasi
  - b. SK pemberian hak
  - c. Izin Usaha
  - d. Sertipikat
  - e. Akta pendirian
3. Instansi berikut ini yang memiliki peran dalam pelaksanaan kegiatan pengawasan dan pengendalian HAT/DPAT di tingkat kabupaten adalah...
  - a. Kantor Pertanahan
  - b. Dinas Perkebunan
  - c. Dinas Pertanahan
  - d. Dinas Tata Ruang
  - e. Dinas Kehutanan

4. Tahapan pengawasan dan pengendalian hak atas tanah yang dilakukan dengan interpretasi citra satelit disebut...
  - a. Pemantauan indikatif
  - b. Pemantauan lapang
  - c. Pengolahan data
  - d. Penetapan objek
  - e. Penyiapan data
5. Hasil dari pemantauan lapang berupa...
  - a. Tabulasi data objek
  - b. Daftar dokumen
  - c. Berita Acara
  - d. Telaahan staf
  - e. Data pengolahan
6. Pemantauan indikatif yang tidak ditindaklanjuti dengan pemantauan lapang, selanjutnya dilakukan tahapan...
  - a. Penetapan objek
  - b. Pengumpulan dokumen
  - c. Analisis
  - d. Klarifikasi
  - e. Rekomendasi
7. Tahapan yang perlu dilakukan jika hasil interpretasi citra satelit tidak akurat dalam proses pengawasan dan pengendalian hak atas tanah adalah...
  - a. Penyusunan pertimbangan/rekomendasi
  - b. Pemantauan lapang
  - c. Pemantauan indikatif
  - d. Analisis
  - e. Pelaporan
8. Pemantauan lapang dilakukan dalam proses pengawasan dan pengendalian hak atas tanah untuk...
  - a. Memastikan keakuratan interpretasi citra satelit
  - b. Memastikan keuntungan dari penggunaan tanah

- c. Memastikan pemenuhan kewajiban pemegang hak
  - d. Memastikan penyalahgunaan hak atas tanah
  - e. Memastikan pemanfaatan tanah
9. Hasil dari tahapan analisis berupa...
- a. Tabulasi data objek
  - b. Daftar dokumen
  - c. Berita Acara
  - d. Telaahan staf
  - e. Data pengolahan
10. Berikut adalah tahapan pengawasan dan pengendalian hak atas tanah yang bersifat kondisional, dalam artian dapat dilakukan dan dapat tidak dilakukan tergantung dari hasil pemantauannya.
- a. Inventarisasi data subjek dan objek
  - b. Pemantauan indikatif
  - c. Analisis
  - d. Klarifikasi
  - e. Rekomendasi

### **UMPAN BALIK DAN TINDAK LANJUT**

Setelah menyelesaikan pembelajaran pada materi Pelaksanaan Pengawasan dan Pengendalian Hak Atas Tanah dan apabila berhasil menjawab pertanyaan evaluasi dengan baik, maka saudara dianggap telah mampu memahami materi-materi pada bab ini. Selanjutnya saudara dapat mengikuti pembelajaran pada bab berikutnya. Sebaliknya, apabila belum dapat menjawab pertanyaan pada evaluasi dengan baik, maka saudara diminta untuk mempelajari kembali materi pada bab ini dengan lebih seksama hingga saudara dapat menjawab pertanyaan dalam evaluasi dengan baik.

## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **A. KESIMPULAN**

Modul ini disusun untuk keperluan Pelatihan Pengawasan dan Pengendalian Hak Atas Tanah, dengan tujuan agar setiap peserta pelatihan mampu menerapkan pengetahuan, keterampilan dan perilaku yang diperlukan dalam melaksanakan kegiatan pengawasan dan pengendalian hak atas tanah sesuai dengan petunjuk teknis pengawasan dan pengendalian hak atas tanah/dasar penguasaan atas tanah.

Setelah selesai mempelajari materi dalam modul ini, jangan lupa untuk melatih pemahaman anda dengan menjawab pertanyaan-pertanyaan yang ada dalam latihan serta melakukan evaluasi dalam setiap materi.

#### **B. TINDAK LANJUT**

Sebagai tindak lanjut dari pembelajaran materi modul ini, maka:

1. Bagi peserta pelatihan, diharapkan mampu mengimplementasikan hasil pembelajaran dari materi Pengawasan dan Pengendalian Hak Atas Tanah;
2. Bagi fasilitator, diharapkan mampu menyampaikan serta mengembangkan penyampaian materi dalam modul agar mampu menjadi bahan ajar yang efektif dalam penyamaan persepsi peserta;
3. Bagi pengelola pelatihan, diharapkan modul sebagai referensi dan bahan evaluasi bagi Pusat Pengembangan Sumber Daya Manusia serta pengendalian pelaksanaan Pelatihan Pengawasan dan Pengendalian Hak Atas Tanah serta untuk penyempurnaan modul pelatihan berikutnya agar lebih baik.

## DAFTAR PUSTAKA

- Hasibuan, Malayu S.P. 2006. *Manajemen: Dasar, Pengertian, dan Masalah*. Jakarta: PT. Bumi Aksara.
- Mahmudi. 2015. *Manajemen Kinerja Sektor Publik*. Yogyakarta: Akademi Manajemen Perusahaan YKPN.
- Siagian, Sondang P. 1997. *Filsafat Administrasi*, Jakarta: Gunung Agung.
- Siswanto. 2005. *Pengantar Manajemen, cet. 1*. Jakarta: PT. Bumi Aksara.
- Suadi, Arif. 1995. *Sistem Pengendalian Manajemen*, Yogyakarta: BPFE.
- Sukarna. 2011. *Dasar-Dasar Manajemen*. Bandung: CV. Mandar Maju.
- Pemerintah Indonesia. 2021. *Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah*. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 28. Jakarta.
- Pemerintah Indonesia. 2021. *Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah*. Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 1202.

## KUNCI JAWABAN

### BAB II

- |      |       |
|------|-------|
| 1. A | 6. C  |
| 2. E | 7. A  |
| 3. D | 8. D  |
| 4. B | 9. C  |
| 5. D | 10. B |

### BAB III

- |      |       |
|------|-------|
| 1. E | 6. C  |
| 2. B | 7. B  |
| 3. A | 8. A  |
| 4. A | 9. D  |
| 5. C | 10. D |

