



## **PROSEDUR PEMBERIAN MAUPUN PEMBATALAN HAK ATAS TANAH NEGARA DAN HAK PENGELOLAAN**

**Sufrianto Y. Hanapi**

IAIN Sultan Amai Gorontalo

Email Korespondensi: [anto@iaingorontalo.ac.id](mailto:anto@iaingorontalo.ac.id)

### **ABSTRAK**

Terdapat ratusan hektar lahan dikuasai oleh pihak swasta, sementara masyarakat hanya memiliki beberapa hektar saja. Hal ini tentu menimbulkan kesenjangan di tengah masyarakat yang sering berujung menjadi konflik. Sehingga perlunya adanya pengaturan yang jelas terhadap kepemilikan tanah di negara ini agar ada pemerataan dan prinsip keadilan dalam penguasaan terhadap tanah. Metode penelitian ini menggabungkan *doctrinal research* dan penelitian *socio-legal-research*, dasar dari penelitian doctrinal adalah penelitian pustaka yang mencakup bahan hukum primer, bahan hukum sekunder maupun bahan hukum tersier. Hasil penelitian yang diperoleh 1) berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertahanan Nasional No. 9/1999 tentang Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan tentunya sudah sesuai akan tetapi pengawasannya sangat perlu diperketat. 2) pemberian hak atas tanah dan sertifikat tanah perlunya adanya sosialisasi ke masyarakat karena masih banyak masyarakat yang kurang memahi terhadap memperoleh sertifikat tanah.

***Kata Kunci*** : Prosedur, Pemberian dan Pembatalan Tanah Negara, Hak Pengelolaan.

### **ABSTRACT**

*There are hundreds of hectares of land controlled by private parties, while the community only owns a few hectares. This of course creates gaps in society which often lead to conflict. So there is a need for clear regulations regarding land ownership in this country so that there is equality and principles of justice in control of land. This research method combines doctrinal research and socio-legal research. The basis of doctrinal research is library research which includes primary legal materials, secondary legal materials and tertiary legal materials. The research results obtained 1) are based on the Regulation of the Minister of State for Agrarian Affairs/Head of the National Defense Agency No. 9/1999 concerning Procedures for Granting Rights to State Land and Management Rights is of course appropriate, but supervision really needs to be tightened. 2) granting land rights and land certificates requires outreach to the community because there are still many people who do not understand obtaining land certificates.*

***Keywords*** : Procedures, Granting and Cancellation of State Land, Management Rights.

## PENDAHULUAN

“Bumi, Air, dan kekayaan Alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dimanfaatkan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat” demikian bunyi pasal 33 UUD 1945.<sup>1</sup> Para bapak Bangsa merumuskan pasal ini untuk menjamin distribusi kekayaan alam yang adil bagi seluruh masyarakat. Namun, saat ini, 79 tahun setelah pasal tersebut dirumuskan, apakah cita-cita pemerataan ini sudah tercapai?

Demikian juga dalam pertanahan, sejak 64 tahun yang lalu, DPR RI mengesahkan Undang-undang Pokok Agraria, No. 5 tahun 1960, untuk menggantikan Agrarische Wet yang dibuat pemerintah Kolonial Belanda pada tahun 1870. Dengan orientasi yang kuat pada kepentingan masyarakat banyak, undang-undang ini mengatur secara spesifik mengenai hak-hak pemilikan atas tanah dan juga pemilikan atas tanah.

Sebagai hak dasar, hak atas tanah sangat berarti sebagai tanda eksistensi, kebebasan, dan harkat diri seseorang. Di sisi lain negara wajib memberi jaminan kepastian hukum terhadap hak atas tanah itu walaupun hak atas tanah itu tidak bersifat mutlak karena harus tunduk pada kepentingan orang lain, masyarakat, dan negara.<sup>2</sup>

Hak untuk memiliki dan menguasai tanah yang dimiliki setiap warga negara RI tertuang dalam Pasal 9 Undang-undang Pokok Agraria No. 5/1960 yang menyatakan bahwa “*Tiap WNI, baik pria maupun wanita mempunyai kesempatan yang sama memperoleh suatu hak atas tanah serta untuk mendapat manfaat dan hasilnya bagi diri sendiri maupun keluarganya*”. Masalahnya apakah kemampuan politik pemerintah dalam Pasal 9 Ayat 2 UUPA itu telah benar-benar dipahami dan dilaksanakan secara bertanggung jawab. Dalam kenyataannya, akses yang dijamin oleh UUPA tersebut harus diperebutkan dengan dua faktor lain, yakni pemerintah dan pihak swasta yang mempunyai posisi tawar-menawar yang berbeda. Kondisi yang terjadi dilapangan bahwa pelaksanaan Pasal 9 UUPA yang diciptakan dalam rangka melaksanakan amanat Pasal 33 Ayat (3) UUD 1945, saat ini, boleh dikatakan belum memperoleh makna yang konkret, dimana hak yang disebutkan dalam Pasal 9 UUPA diatas.

Pada kenyataannya keberadaan pasal 9 UUPA hampir tidak menyentuh warga negara berpenghasilan rendah, Seperti halnya petani. Para petani di hampir seluruh wilayah Indonesia sangat sedikit yang benar-benar memiliki sawah atau areal perkebunannya sendiri, kebanyakan mereka adalah pekerja atau penggarap tanah dan lahan pertanian milik orang lain atau buruh tani di lahan milik orang lain. Sementara satu sisi pihak swasta/pengusaha dapat dengan mudah memiliki lahan ratusan hektar dan mereka dengan mudah memperoleh hak atas tanah di negara sendiri.

Pada prakteknya kesenjangan terjadi disebabkan pihak pemerintah kurang memperhatikan dan kurang mengawasi prosedur pemberian hak atas tanah dimana oknum-oknum yang tidak bertanggung jawab dengan sangat mudah memuluskan jalan para pengusaha untuk memiliki hak atas tanah dan mempersulit kalangan berpenghasilan rendah untuk memiliki hak atas tanah.

Berdasarkan uraian permasalahan di atas mendorong penulis untuk menggali dan mengkaji lebih dalam kebijakan-kebijakan pertanahan dalam hal ini bagaimana kebijakan pemerintah dalam menanggulangi ketidaksetaraan pemberian hak pengelolaan tanah negara, permasalahan seperti di atas hampir terjadi di setiap wilayah negara Republik Indonesia ini.

---

<sup>1</sup> Republik Indonesia, ‘Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (Amandemen IV)’, *Wikisource Bahasa Indonesia*, Perubahan IV, 1945.

<sup>2</sup> Sri Mahardika, Risnawati, and Ahmad Khuzairi, ‘Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi Non Litigasi’, *Jurnal Rechten : Riset Hukum Dan Hak Asasi Manusia*, 4.1 (2022), pp. 13–20, doi:10.52005/rechten.v4i1.73.

Seperti yang telah penulis ungkapkan di awal pembahasan pedahuluan penulis ini apakah implementasi dari Pasal 33 UUD 1945 telah benar-benar merata dan adil kepada setiap lapisan masyarakat? Apakah setelah sekian lama Pasal 33 UUD 1945 itu dirumuskan pemerataan di bidang pertanahan telah tercapai?? Jawabannya tidak, hal ini dapat kita lihat berbagai permasalahan di bidang pertanahan, bagaimana pemerintah menyikapi fenomena “kalau bisa dipersulit kenapa dipermudah??” yang terjadi hampir di setiap bidang pemerintahan tak terkecuali di bidang pertanahan, yang uniknya hanya terjadi jika warga negara yang kurang mampu yang mengajukan aplikasi untuk memiliki tanah pemerintah.<sup>3</sup>

Berbagai masalah yang timbul di bidang pertanahan di wilayah NKRI ini tak lepas dari perbuatan tak terpuji dari oknum-oknum pemerintah yang tidak bertanggung jawab namun harus kita akui bahwa tidak semua oknum pemerintah melakukan tindakan tidak terpuji itu ada pula oknum yang melaksanakan tugasnya dengan penuh tanggung jawab dan dengan setulus hati melayani masyarakat tanpa pandang bulu dan sikap oknum yang demikianlah yang patut kita contoh dalam rangka perbaikan sistem pemerintah di negara kita ini karena pada prinsipnya setiap produk undang-undang yang dikeluarkan oleh pemerintah kita bertujuan mulia untuk mensejahterakan rakyat, sama halnya Undang-undang Pokok Agrarian atau UUPA yang bertujuan mensejahterakan rakyat sehingga rakyat memiliki perasaan aman dan yakin bahwa setiap jengkal tanah yang mereka miliki dilindungi oleh pemerintah.

Berbagai kasus dan permasalahan tanah di Indonesia kebanyakan dipicu oleh nilai nominal dari nilai ekonomis dari tanah itu sendiri. Kecenderungan untuk memendang tanah lebih pada nilai ekonomisnya semata, hal ini dikarenakan meningkatnya jumlah penduduk yang dibarengi dengan meningkatnya jumlah kebutuhan hidup manusia akan tanah menjadikan tanah sebagai lahan rebutan dan menjadi perhartian orang banyak sehingga mengakibatkan nilai ekonomis tanah menjadi semakin tinggi kedudukannya, kecenderungan lain yang timbul adalah masyarakat menganggap tanah sebagai barang dagangan yang tentunya lebih mudah untuk dikuasai oleh mereka yang memiliki kelebihan modal dan mengakibatkan timbulnya masalah pemilikan, penggunaan dan ketimpangan distribusi penguasaan tanah karena perbedaan akses, hal ini tidak sesuai dengan jiwa UUPA.

Tanah di luar konteks sebagai hak dasar dan sebagai tanda eksistensi dan harkat diri manusia tanah juga memiliki fungsi sosial yang perlu kita hargai sesuai yang tertuang pada Pasal 6 UUPA No. 5 Tahun 1960 “Semua hak atas tanah memiliki fungsi sosial” dan dipertegas oleh Peraturan Pemerintah (PP) No. 11 tahun 2010 tentang penertiban dan pendayagunaan tanah terlantar “bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial, maka setiap orang, badan hukum atau instansi yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah wajib menggunakan tanahnya dengan memelihara tanah, menembah kesuburannya, mencegah terjadi kerusakannya sehingga lebih berdaya guna dan berhasil guna serta bermanfaat bagi kesejahteraan masyarakat”.

Tanah itu merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa ( Pasal 1 UUPA ). Dengan demikian selain memiliki nilai fisik, nilai ekonomis dan nilai sosial tanah juga mempunyai kerohanian. Sebagai titipan Tuhan, perolehan dan pemanfaatan harus sedemikian rupa sehingga dirasakan adil bagi pihak.

Dari fakta yang ada penulis menentukan perumusan masalah yang akan di bahas dalam jurnal ini yaitu :

---

<sup>3</sup> Ridho Afriandedy, ‘Problematika Hak Milik Atas Tanah’, *Pengadilan Agama Cilegon Kela 1B*, 2020 <<https://www.pa-cilegon.go.id/artikel/253-problematika-hak-milik-atas-tanah>> [accessed 3 September 2024].

1. Bagaimana prosedur pemberian maupun Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan sesuai Peraturan Menteri Agrarian/Kepala Badan Pertahanan Nasional No. 9/1999.
2. Apa penyebab masyarakat tidak memiliki sertifikat atas tanah yang dimilikinya.

## METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan penelitian hukum yang menggabungkan doctrinal research (penelitian hukum normatif) dan penelitian sociolegal-research (penelitian hukum empiris), dasar dari penelitian doctrinal adalah penelitian pustaka yang mencakup bahan hukum primer, bahan hukum sekunder maupun bahan hukum tersier. Adapun bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari bahan hukum primer serta bahan hukum tersier yang bersumber dari hasil-hasil penelitian sebelumnya dan kamus. Bahan hukum tersebut merupakan data sekunder, sedangkan data primer diperoleh dari para informan yang merupakan data pendukung. Analisis data dilakukan secara analisis kualitatif.

## HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

### **Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertahanan Nasional No. 9/1999 tentang Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.**

Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional no. 9/1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan merupakan ketentuan umum yang berlaku bagi perolehan Hak Milik, sebagaimana juga dinyatakan dalam ketentuan Pasal 4 keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 6/1998 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah untuk Rumah Tinggal, yang menyatakan sebagai berikut :

#### *Pasal 4*

1. Permohonan Hak Milik Atas Tanah untuk rumah tinggal yang tidak memenuhi syarat untuk diproses menurut Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1997 jo. Nomor 15 Tahun 1997 dan Nomor 1 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik atas Tanah untuk Rumah Sangat Sederhana (RSS) dan Rumah Sederhana (RS), Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertahanan Nasional Nomor 2 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah untuk Rumah Tinggal yang telah dibeli oleh pegawai negeri dari pemerintah dan Keputusan ini, diproses sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 tahun 1972 jo. Nomor 5 tahun 1973.
2. Permohonan Hak Milik sebagaimana dimaksud ayat (1) dibatasi untuk tanah seluas maksimal 2000 (dua ribu) m<sup>2</sup>.
3. Dalam Pengurusan permohonan Hak Milik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) juga harus dilampirkan pernyataan dari pemohon bahwa dengan perolehan dari Hak Milik yang dimohon itu yang bersangkutan akan mempunyai Hak Milik atas tanah untuk rumah tinggal tidak lebih dari 5 (lima) bidang yang seluruhnya meliputi luas tidak lebih dari 5000 (lima ribu) m<sup>2</sup> dengan menggunakan contoh sebagaimana Lampiran II Keputusan ini.

Dengan dinyatakan tidak berlaku lagi *Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1973* tentang Ketentuan Mengenai Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah tersebut oleh Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9/1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak

Pengelolaan, maka praktis tata cara pemberian hak atas tanah, termasuk pemberian Hak Milik atas tanah diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9/1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Pengelolaan tersebut.

Jika kita baca ketentuan mengenai pemberian Hak Milik atas tanah diatur dalam Bagian Kedua Bab II mulai Pasal 8 hingga Pasal 16 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9/1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, yang secara lengkapnya berbunyi sebagai berikut:

#### *Pasal 8*

- (1) Hak milik dapat diberikan kepada:
  - a. Warga negara Indonesia;
  - b. Badan-badan Hukum yang ditetapkan oleh pemerintah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yaitu:
    - 1) Bank Pemerintah;
    - 2) Badan keagamaan dan Badan Sosial yang ditunjuk oleh pemerintah.
- (2) Pemberian Hak Milik untuk hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, hanya dapat diberikan atas tanah-tanah tertentu yang benar-benar berkaitan langsung dengan tugas pokok dan fungsinya.

#### *Pasal 9*

- (1) Permohonan Hak Milik atas tanah negara diajukan secara tertulis
- (2) Permohonan Hak Milik sebagaimana dimaksud pada ayat (1), memuat:
  1. Keterangan mengenai pemohon;
    - a. Apabila perorangan: nama, umur, kewarganegaraan, tempat tinggal dan pekerjaan serta keterangan mengenai istri/suami, dan anaknya yang masih menjadi tanggungannya;
    - b. Apabila badan hukum: nama, tempat kedudukan, akta atau peraturan pendiriannya, tanggal dan nomor surat keputusan pengesahannya oleh pejabat yang berwenang tentang penunjukan sebagai badan hukum yang dapat mempunyai Hak milik berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
  2. Keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik
    - a. Dasar penguasaan atau alas haknya dapat berupa sertifikat, girik, surat kaveling, surat-surat bukti pelepasan hak dan pelunasan tanah dan rumah susun dan atau tanah yang telah dibeli dari pemerintah, putusan pengadilan, akta PPAT, akta pelepasan hak, dan surat-surat bukti perolehan tanah lainnya;
    - b. Letak, batas-batas dan luasnya (jika ada Surat Ukur atau Gambar situasi sebutkan tanggal dan nomornya);
    - c. Jenis tanah (pertanian/non-pertanian);
    - d. Rencana penggunaan tanah;
    - e. Status tanahnya (tanah hak atau tanah negara);
  3. Lain-lain:
    - a. Keterangan mengenai jumlah bidang, luas dan status tanah-tanah yang dimiliki oleh pemohon, termasuk bidang tanah yang dimohon
    - b. Keterangan lain yang dianggap perlu

#### *Pasal 10*

Permohonan Hak Milik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) dilampiri dengan :

1. Mengenai permohonan :

- a. Jika perorangan: foto copy surat bukti identitas, surat bukti kewarganagaraan Republik Indonesia
  - b. Jika badan hukum: foto copy akta atau peraturan pendirian dan salinan surat keputusan penunjukannya sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku
2. Mengenai tanahnya :
- a. Data yuridis: sertifikat, girik, surat kaveling, surat-surat bukti pelepasan hak dan pelunasan tanah dan rumah dan atau tanah yang telah dibeli dari pemerintah; akta PPAT, akta pelepasan hak, putusan pengadilan, dan surat-surat perolehan tanah lainnya
  - b. Surat pernyataan pemohon mengenai jumlah bidang, luas dan status tanah-tanah yang telah dimiliki oleh pemohon termasuk bidang tanah, yang dimohon

#### *Pasal 11*

Pemohon Hak Milik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1), diajukan kepada Menteri melalui kepala kantor pertanahan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan

#### *Pasal 12*

Setelah berkas permohonan diterima, Kepala kantor Pertanahan :

1. Memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik
2. Mencatat dalam formulir isian
3. Memberikan tanda terima berkas permohonan
4. Memberitahukan kepada pemohon untuk membayar biaya yang diperlukan untuk menyelesaikan permohonan tersebut dengan rinciannya sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan

#### *pasal 13*

1. Memberitahukan Kantor pertanahan meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik permohonan Hak Milik atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 dan memeriksa kelayakan permohonan tersebut dapat atau tidaknya dikabulkan atau diproses lebih lanjut sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.
2. Dalam hal tanah yang dimohon belum ada surat ukurannya, Kepala Kantor Pertanahan memerintahkan kepada Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran tanah untuk melakukan pengukuran.
3. Selanjutnya Kepala Kantor Pertanahan memerintahkan kepada :
  - a. Kepala Seksi Atas Tanah atau petugas yang ditunjuk untuk memeriksa permohonan hak terhadap tanah yang sudah terdaftar dan tanah yang data yuridis dan data fisiknya telah cukup untuk mengambil keputusan yang dituangkan dalam Risalah Pemeriksaan Tanah (*konstatering rapport*).
  - b. Tim penelitian tanah untuk memeriksa hak terhadap tanah yang belum terdaftar yang dituangkan dalam berita acara.
  - c. Panitia Pemeriksa Tanah A untuk memeriksa permohonan hak selain yang diperiksa sebagaimana dimaksud pada huruf a dan b, yang dituangkan dalam Risalah Pemeriksaan Tanah.
4. Dalam hal ini yuridis dan data fisik belum lengkap Kepala Kantor Pertanahan memberitahukan kepada pemohon untuk melengkapinya.
5. Dalam hal pemberian hak milik telah dilimpahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2), setelah mempertimbangkan pendapat Kepala Seksi Hak Atas Tanah atau Pejabat yang ditunjuk atau Tim Penelitian Tanah atau Panitia Pemeriksa Tanah A,

sebagaimana dimaksud dalam ayat (3), Kepala Kantor Pertanahan menerbitkan keputusan pemberian Hak Milik atas tanah yang dimohon atau keputusan penolakan yang disertai alasan penolakannya.

6. Dalam hal keputusan pemberian Hak Milik tidak dilimpahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2), Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan menyampaikan berkas permohonan tersebut kepada Kepala kantor Wilayah, disertai pendapat dan pertimbangan.

#### *Pasal 14*

1. Setelah menerima berkas permohonan yang disertai pendapat dan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (6), Kepala Kantor Wilayah memerintahkan kepada Kepala Bidang Hak-Hak Atas Tanah untuk :
  1. Mencatat dalam formulir isian
  2. Memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik, dan apabila belum lengkap segera meminta Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan untuk melengkapinya.
2. Kepala Kantor Wilayah meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik atas tanah yang dimohon beserta dalam Pasal 13 ayat (6), dan memeriksa kelayakan permohonan tersebut dapat atau tidaknya dikabulkan atau diproses lebih lanjut sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
3. Dalam hal keputusan pemberian Hak Milik telah dilimpahkan kepada Kepala Kantor Wilayah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2), setelah mempertimbangkan pendapat Kepala Kantor Pertanahan, Kepala Kantor Wilayah menerbitkan keputusan pemberian Hak Milik atas tanah dimohon atau keputusan penolakan disertai alasan penolakan.
4. Dalam hal keputusan pemberian Hak Milik tidak dilimpahkan kepada Kepala Kantor Wilayah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2), Kepala Kantor Wilayah menyampaikan berkas permohonan dimaksud kepada Menteri disertai pendapat dan pertimbangan.

#### *Pasal 16*

Keputusan pemberian Hak Milik atau keputusan penolakan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (5), Pasal 14 ayat (3), dan Pasal 15 ayat (3) disampaikan kepada pemohon melalui surat tercatat atau dengan cara lain yang menjamin sampainya keputusan tersebut kepada yang berhak.

Dapat diketahui bahwa pada prinsipnya ketentuan yang diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala badan Pertanahan Nasional No. 9/1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan adalah ketentuan yang bersifat administrative. Dengan pengertian bahwa peraturan tersebut lebih menekankan pada proses dan tata cara yang harus ditempuh, beserta formulir-formulir yang harus dilengkapi dan diserahkan sehubungan dengan proses pengajuan dan persetujuan atau penolakan pemberian status Hak Milik Atas Tanah.

Selain pengaturan yang ditetapkan atas tanah negara Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9/1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan juga mengatur tentang rumah dan tempat tinggal dimana setiap pemberian bidang tanah dengan status Hak Milik untuk keperluan pertanian tunduk sepenuhnya pada Peraturan di atas dengan ketentuan bahwa kepemilikan tersebut tidak akan melanggar ketentuan mengenai :

1. Kepemilikan maksimum yang diperkenankan untuk tanah pertanian, sebagaimana diatur dalam Undang-undang No. 56/PRP Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian.

2. Kepemilikan tanah pertanian secara absentee ( tanah guntai ), yang diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 224 Tahun 1961 tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Kerugian, sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah No. 41 Tahun 1964, Kecuali Bagi :
  - a. Pensiunan pegawai negeri; dan
  - b. Janda pegawai negeri dan janda pensiunan dengan seseorang bukan pegawai negeri atau pensiunan pegawai negeri; yang menurut Peraturan Pemerintah No. 4 tahun 1997 tentang Pemilikan Tanah Pertanian Secara Guntai (Absentee) bagi para pensiunan pegawai negeri.

Pasal 3 Peraturan Pemerintah No. 224 Tahun 1961 tentang Pelaksanaan pembagian Tanah dan Pemberian ganti Kerugian menentukan sebagai berikut :

*Pasal 3*

- (1) Pemilik tanah yang bertempat tinggal di luar kecamatan tempat letak tanahnya, dalam jangka waktu 6 bulan wajib mengalihkan hak atas tanahnya kepada orang lain di kecamatan tempat letak tanah itu atau pindah ke kecamatan letak tanah tersebut.
- (2) Kewajiban tersebut pada ayat (1) pasal ini tidak berlaku bagi pemilik tanah yang bertempat tinggal di kecamatan yang terbatas dengan kecamatan tempat letak tanah, jika jarak antara tempat tinggal pemilik dan tanahnya masih memungkinkan mengerjakan tanah itu secara efisien, menurut pertimbangan Panitia *landreform* Daerah Tingkat II.
- (3) Dengan tidak mengurangi ketentuan tersebut pada ayat (2) pasal ini, maka jika pemilik tanah berpindah tempat atau meninggalkan tempat kediamannya keluar kecamatan tempat letak tanah itu selama dua tahun berturut-turut, ia wajib memindahkan hak milik atas tanahnya kepada orang lain yang bertempat tinggal di kecamatan itu.
- (4) Ketentuan dalam ayat (1) dan ayat (3) pasal ini tidak berlaku bagi mereka, yang mempunyai tanah di kecamatan tempat tinggalnya atau di kecamatan sebagai yang dimaksud dalam ayat (2) pasal ini, yang sedang menjalankan tugas negara, menunaikan kewajiban agama, atau mempunyai alasan khusus lainnya yang dapat diterima oleh Menteri Agraria. Bagi pegawai-pegawai negeri dan pejabat-pejabat militer serta yang menjalankan tugas negara, perkecualian tersebut pada ayat ini terbatas pada pemilik tanah pertanian tanah pertanian sampai seluas 2/5 dari luas maksimum yang ditentukan untuk daerah yang bersangkutan menurut Undang-undang No. 56 PRP Tahun 1960.
- (5) Jika kewajiban tersebut pada ayat (1) dan ayat (3) pasal ini tidak dipenuhi, maka tanah yang bersangkutan diambil oleh pemerintah, untuk kemudian dibagi-bagikan menurut ketentuan pasal ini.
- (6) Kepada bekas pemilik tanah yang dimaksud dalam ayat (5) pasal ini diberi kerugian menurut ketentuan peraturan ini.

Selanjutnya dalam Pasal 3A dan Pasal 3C Peraturan Pemerintah No. 224 Tahun 1961 tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Kerugian, sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah no. 41 Tahun 1964 ditentukan lebih lanjut bahwa:

*Pasal 3A*

- (1) Pemilik tanah pertanian yang berpindah tempat kediamannya keluar kecamatan tempat letak tanah itu selama 2 (dua) tahun berturut-turut , sedang ia melaporkan kepada pejabat setempat yang berwenang, maka dalam waktu

1 (satu) tahun dihitung sejak berakhir jangka waktu 2 (dua) tahun tersebut di atas kepada orang lain yang bertempat tinggal di kecamatan letak tanah itu.

- (2) Jika pemilik tanah yang dimaksud pada ayat (1) pasal ini berpindah tempat atau meninggalkan tempat kediamannya atau keluar kecamatan tempat letak tanah itu, sedangkan ia tidak melaporkan kepada pejabat setempat yang bewenang, maka dalam waktu 2 (dua) tahun dihitung sejak ia meninggal tempat kediamannya itu diwajibkan untuk memindahkan hak milik atas tanahnya kepada orang lain yang bertempat tinggal di kecamatan letak tanah itu.

#### *Pasal 3C*

- (1) Jika seseorang memiliki tanah pertanian di luar kecamatan di mana ia bertempat tinggal, yang diperoleh warisan, maka dalam waktu 1 tahun (satu) tahun dihitung sejak pewarisan meninggal diwajibkan untuk memindahkannya kepada orang lain yang bertempat tinggal di kecamatan dimana tanah itu terletak atau pindah ke kecamatan letak tanah itu.
- (2) Dalam hal-hal tertentu yang dapat dianggap mempunyai lasan yang wajar jangka waktu tersebut dalam (1) di atas dapat diperpanjang oleh Menteri Agraria.

Dari rumusan pasal-pasal tersebut jelaslah bahwa tidak mungkin bagi seseorang yang bertempat tinggal di luar kecamatan di mana suatu tanah terletak, untuk memohonkan hak milik atas bidang tanah (pertanian) tersebut, jika pemohon (orang) tersebut tidak bertempat tinggal pada kecamatan di mana tanah tersebut terletak.

Kedua ketentuan tersebut, yaitu Undang-Undang No. 56/PRP Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian dan Peraturan Pemerintah No. 224 Tahun 1961 tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pembagian Ganti Kerugian, sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah no. 41 Tahun 1964, pada prinsipnya merupakan pelaksanaan dari ketentuan Pasal 10 Undang-Undang Pokok Agraria yang berbunyi sebagai berikut :

#### *Pasal 10*

- (1) Setiap orang dan badan hukum yang mempunyai sesuatu hak atas tanah pertanian pada dasarnya diwajibkan mengerjakan atau mengusahakannya sendiri secara aktif, dengan mencegah cara-cara pemerasan.
- (2) Pelaksanaan daripada ketentuan dalam ayat (1) pasal ini akan diatur lebih dengan peraturan perundang-undangan.  
Pengecualian terhadap asas tersebut pada ayat (1) pasal ini diatur dalam peraturan perundangan.

Setelah penjelasan Pasal-pasal yang berkaitan dengan Hak milik maka selanjutnya penulis akan menjabarkan Pasal-pasal yang berkaitan dengan Hak Pengelolaan dimana Pengelolaan dapat berdiri atau dapat diberikan di atas Hak Milik dengan mengacu pada ketentuan-ketentuan yang berlaku seperti yang telah tertera pada Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9/1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan. Syarat-syarat permohonan hak pengelolaan dan juga tata cara pemberian hak pengelolaan tertuang pada Pasal :

#### *Pasal 67*

- (1) Hak Pengelolaan dapat diberikan kepada:
  - a) Instansi Pemerintah termasuk Pemerintah daerah;
  - b) Badan Usaha Milik Negara
  - c) Badan Usaha Milik Daerah;
  - d) PT Persero;
  - e) Badan Otorita;

- f) Badan-badan Pemerintah lainnya yang ditunjuk Pemerintah.
- (2) Badan-badan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diberikan Hak Pengelolaan sepanjang sesuai dengan tugas pokok dan fungsinya berkaitan dengan pengelolaan tanah.

#### *Pasal 68*

- (1) Permohonan Hak Pengelolaan diajukan secara tertulis.
- (2) Permohonan Hak Pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat :
1. Keterangan Mengenai Pemohon :  
Nama badan hukum, tempat kedudukan, akta atau peraturan pendiriannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
  2. Keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik:
    - a) Bukti pemilikan dan atau bukti perolehan tanah berupa sertifikat, penunjuk atau penyerahan dari pemerintah, pelepasan kawasan hutan dari instansi berwenang, akta pelepasan berkas tanah milik adat atau bukti perolehan tanah lainnya;
    - b) Letak, batas-batas dan luasnya (jika ada surat ukuran atau gambar situasi sebutkan tanggal dan nomornya);
    - c) Jenis tanah (pertanian/nonpertanian);
    - d) Rencana penggunaan tanah;
    - e) Status tanahnya (tanah hak atau tanah negara)
  3. Lain-lain
    - a) Keterangan mengenai jumlah bidang, luas dan status tanah-tanah yang dimiliki oleh pemohon, termasuk bidang tanah yang dimohon;
    - b) Keterangan lain yang dianggap perlu.

#### *Pasal 69*

Pemohon Hak pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 68 ayat (1) dilampirkan dengan :

- (a) Foto copy identitas pemohon atau surat keputusan pembentukannya atau akta pendirian perusahaan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- (b) Rencana pengusahaan tanah jangka pendek dan jangka panjang;
- (c) Izin lokasi atau surat izin penunjukan penggunaan tanah atau surat izin pencadangan tanah sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah;
- (d) Bukti pemilikan dan atau bukti perolehan tanah berupa sertifikat penunjukan atau penyerahan dari pemerintah, pelepasan kawasan hutan dari instansi berwenang, akta pelepasan berkas tanah milik adat atau bukti perolehan tanah lainnya;
- (e) Surat persetujuan atau rekomendasi dari instansi terkait, apabila diperlukan;
- (f) Surat ukur, apabila ada;
- (g) Surat pernyataan atau bukti bahwa seluruh modalnya dimiliki oleh pemerintah.

Setelah pemohon mengetahui syarat-syarat yang harus dipenuhi guna memperoleh Izin Pengelolaan maka tahap selanjutnya adalah pemberian Izin Pengelolaan atau Hak dimana tata cara pemberiannya telah diatur pada Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9/1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan pada Pasal:

#### *Pasal 70*

Permohonan Hak Pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 68 ayat (1) diajukan kepada Menteri melalui Kantor Pertanahan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan.

### *Pasal 71*

Setelah berkas permohonan diterima, Kepala kantor Pertanahan ;

- (1) Memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik
- (2) Mencatat dalam folmulir isian
- (3) Memberikan tanda terima berkas permohonan
- (4) Memberitahukan kepada pemohon untuk membayar biaya yang diperlukan untuk menyelesaikan permohonan tersebut dengan rinciannya sesuai dengan ketentuan perundang-undangan.

### *Pasal 72*

1. Kepala Kantor Pertanahan meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik permohonan Hak Pengelolaan atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 68 ayat (1) dan memeriksa kelayakan permohonan tersebut dapat atau tidaknya dikabulkan atau diproses lebih lanjut sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. Dalam hal tanah yang dimohon belum ada urut ukurannya, Kepala Kantor Pertanahan memerintahkan kepada Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran tanah untuk melakukan pengukuran.
3. Selanjutnya Kepala Kantor Pertanahan memerintahkan kepada :
  - a) Kepala Seksi Hak Atas Tanah atau petugas yang ditunjuk untuk memeriksa permohonan hak terhadap tanah yang sudah terdaftar dan tanah yang data yuridis dan data fisiknya telah cukup untuk mengambil keputusan yang dituangkan dalam Risalah Pemeriksaan Tanah (*konstatering rapport*).
  - b) Tim penelitian tanah untuk memeriksa permohonan hak terhadap tanah yang belum terdaftar yang dituangkan dalam berita acara.
  - c) Panitia Pemeriksa Tanah A untuk memeriksa permohonan hak selain yang diperiksa sebagaimana dimaksud pada huruf a dan b, yang dituangkan dalam Risalah Pemeriksaan Tanah.
4. Dalam hal yuridis dan data fisik belum lengkap Kepala Kantor Pertanahan memberitahukan kepada pemohon untuk melengkapinya.
5. Setelah permohonan telah memenuhi syarat, Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan menyampaikan berkas permohonan tersebut kepada Kepala Kantor wilayah, disertai pendapat dan pertimbangannya.

### *Pasal 73*

1. Setelah menerima berkas permohonan yang disertai pendapat dan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 72 ayat (5), Kepala Kantor Wilayah memerintahkan kepada Kepala Bidang Hak-Hak Atas Tanah Untuk :
  1. Mencatat dalam formulir isian
  2. Memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik, dan apabila belum lengkap segera meminta Kepala kantor Pertanahan yang bersangkutan untuk melengkapinya.
2. Kepala Kantor Wilayah meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik atas tanah yang dimohon beserta pendapat dan pertimbangan Kepala Kantor Pertanahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 72 ayat (5), dan memeriksa kelayakan permohonan tersebut dapat atau tidaknya dikabulkan atau diproses lebih lanjut sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
3. Setelah permohonan telah memenuhi syarat, Kepala Kantor Wilayah yang bersangkutan menyampaikan berkas permohonan tersebut kepada Menteri disertai pendapat dan pertimbangan.

#### Pasal 74

1. Setelah menerima berkas permohonan yang disertai pendapat dan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 73 ayat (3), Menteri memerintahkan kepada pejabat yang ditunjuk untuk :
  - (1) Mencatat dalam formulir isian
  - (2) Memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik, dan apabila belum lengkap segera meminta Kepala kantor wilayah yang bersangkutan melengkapinya.
2. Menteri meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik atas tanah yang dimohon dengan memperhatikan pendapat dan pertimbangan Kepala Kantor wilayah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 73 ayat (3) dan selanjutnya memeriksa kelayakan permohonan tersebut dapat atau tidaknya dikabulkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
3. Setelah mempertimbangkan pendapat dan pertimbangan Kepala Kantor Wilayah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 73 ayat (3), Menteri menerbitkan keputusan pemberian Hak Pengelolaan atas tanah yang dimohon atau keputusan penolakan yang disertai alasan penolakannya.

#### Pasal 75

Keputusan pemberian atau penolakan pemberian Hak Pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 74 ayat (3) disampaikan kepada pemohon melalui surat tercatat atau dengan cara lain yang menjamin sampainya keputusan tersebut kepada yang berhak.

Penjabaran mengenai Peraturan Pertanahan diatas mulai dari tata aturan pemberian Hak Milik hingga tata cara pemberian Hak Pengelolaan hendaknya mengingatkan kita semua agar benar-benar memanfaatkan tanah dengan sebaik-baiknya agar tidak terjadi kesia-siaan pada tanah yang kita miliki seperti Allah SWT berkata dalam Firman-Nya dalam surat (Al A'raaf) : 56

وَلَا تُفْسِدُوا فِي الْأَرْضِ بَعْدَ إِصْلَاحِهَا وَادْعُوهُ خَوْفًا وَطَمَعًا إِنَّ رَحْمَتَ اللَّهِ قَرِيبٌ مِّنَ الْمُحْسِنِينَ

*“Dan janganlah kamu membuat kerusakan di muka bumi, sesudah (Allah) memperbaikinya dan Berdoalah kepada-Nya dengan rasa takut (tidak akan diterima) dan harapan (akan dikabulkan). Sesungguhnya rahmat Allah Amat dekat kepada orang-orang yang berbuat baik.”*

Sebagaimana Allah SWT berfirman dalam surat Al A'Raaf diatas maka kita manusia sebagai khalifah di muka ini diharapkan senantiasa menjaga dan memanfaatkan tanah agar dapat mengambil faedah dari tanah yang kita kelola dan memanfaatkan.

#### a. Hak Atas Tanah dan Perolehan Sertifikat Tanah

Hak Atas tanah bersumber dari hak menguasai dari negara atas tanah dapat diberikan kepada perseorangan baik warga negara Indonesia maupun warga negara asing, sekelompok orang secara bersama-sama, dan badan hukum baik badan hukum privat maupun badan hukum publik.

Dasar hukum ketentuan hak-hak atas tanah diatur dalam pasal 4 ayat (1) UUPA, yaitu “Atas dasar hak menguasai dari negara atas tanah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dipunyai orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum”.

Menurut Soedikno Mertokusumo, wewenang yang dipunyai oleh pemegang hak atas tanah terhadap tanahnya dibagi menjadi 2, yaitu :

1. Wewenang umum

Wewenang yang bersifat umum yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya, termasuk juga tubuh bumi dan air dan ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang berlangsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi (Pasal 4 ayat (2) UUPA)

2. Wewenang khusus

Wewenang khusus bersifat khusus yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya, misalnya wewenang pada tanah Hak Milik adalah dapat untuk kepentingan pertanian dan atau mendirikan bangunan, wewenang pada tanah Hak Guna Bangunan adalah menggunakan tanah hanya untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya, wewenang pada tanah Hak Guna Usaha adalah menggunakan tanah hanya untuk kepentingan perusahaan di bidang pertanian, perikanan, peternakan, atau perkebunan.<sup>4</sup>

Macam-macam hak atas tanah dimuat dalam Pasal 16 jo. Pasal 53 UUPA, yang dikelompokkan menjadi 3 bidang, yaitu :

1. Hak atas tanah yang bersifat tetap

Yaitu hak-hak atas tanah ini akan tetap ada selama UUPA masih berlaku atau belum dicabut dengan undang-undang yang baru.

Macam-macam hak atas tanah ini adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa untuk Bangunan, Hak Membuka Tanah, dan Hak Memungut Hasil Hutan.

2. Hak atas tanah yang akan ditetapkan dengan undang-undang

Yaitu hak atas tanah yang kan lahir kemudian, yang akan ditetapkan dengan undang-undang.

Hak atas tanah ini macamnya belum ada.

3. Hak atas tanah yang bersifat sementara

Yaitu hak atas tanah ini sifatnya sementara, dalam waktu yang singkat akan dihapuskan dikarenakan mengandung sifat-sifat pemerasan, mengandung sifat feodal, dan bertentangan dengan jiwa UUPA.

Macam-macam hak atas tanah ini adalah Hak Gadai (Gadai Tanah), Hak Usaha Bagi Hasil (Perjanjian Bagi Hasil), Hak Menumpang, dan Hak Sewa Tanah Pertanian.

Pada hak atas tanah yang bersifat tetap di atas, sebenarnya Hak Membuka Tanah dan Hak Memungut Hasil Hutan bukankah hak atas tanah dikarenakan keduanya tidak memberikan wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan tanah atau mengambil manfaat dari tanah yang diwakunya.<sup>5</sup> Namun, sekedar menyesuaikan dengan sistematika hukum adat, maka kedua hak tersebut dicantumkan juga ke dalam hak atas tanah yang bersifat tetap. Sebenarnya kedua hak tersebut merupakan “pengejawantahan” dari hak ulayat masyarakat hukum adat.

Hak-hak atas tanah yang disebutkan dalam Pasal 16 jo. Pasal 53 UUPA tidak bersifat liminatif, artinya di samping hak-hak atas tanah yang disebutkan dalam UUPA,

---

<sup>4</sup> Mertokusumo Soedikno, *Hukum Dan Politik Agraria*, Cetakan 1 (Karunika, Universitas Terbuka, 1988).

<sup>5</sup> Sudikno Mertokusumo, *Hukum dan Politik Agrarian*, Universitas Terbuka, Karunika, (Jakarta, 1988), 45

kelak dimungkinkan lahirnya hak atas tanah baru yang diatur secara khusus dengan undang-undang.

Dari segi asal tanah, hak atas tanah dibedakan menjadi 2 kelompok, yaitu :

1. *Hak atas tanah yang bersifat primer*

Yaitu hak atas tanah yang berasal dari tanah negara.

Macam-macam hak atas tanah ini adalah, Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Atas Tanah Negara, Hak Pakai Atas Tanah Negara.

2. *Hak atas tanah yang bersifat sekunder*

Yaitu hak atas tanah yang berasal dari pihak lain.

Macam-macam hak atas tanah ini adalah, Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Pengelolaan, Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik, Hak Pakai Atas Tanah Hak Pengelola, Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik, Hak Sewa untuk Bangunan, Hak Gadai (Gadai Tanah), Hak Usaha Bagi Hasil (Perjanjian Bagi Hasil), Hak Menumpang, Hak Sewa Atas tanah Pertanian.

Di wilayah Kabupaten Gorontalo masih banyak masyarakat yang belum mengetahui betapa pentingnya kepemilikan sertifikat atas tanah mereka bahkan sebagian besar masyarakat di wilayah Kabupaten Gorontalo Masih banyak masyarakat yang tidak mengetahui Hak-hak atas tanah apa sajakah yang dapat mereka miliki, hal ini lebih dikarenakan kurangnya pengetahuan masyarakat tersebut dikarenakan minimnya pihak terkait mengadakan sosialisasi hukum. Dari hasil penelitian yang penulis lakukan di berbagai wilayah Kabupaten Gorontalo penulis seringkali mendapati warga yang memiliki tanah yang belum bersertifikat sehingga belum mempunyai kekuatan hukum tetap, kebanyakan dari warga yang memiliki tanah dari warisan orang tua mereka dan hanya bermodalkan surat wasiat atau surat warisan orang dari orang tua mereka sehingga tak jarang penulis menemui permasalahan sengketa tanah warisan. Masyarakat yang mempunyai tanah namun hanya memiliki surat wasiat sebagai pemegang merasa sudah memiliki dasar hukum yang kuat atas kepemilikan tanah tersebut sehingga sertifikat Hak Milik pun dirasa kurang penting dan tidak perlu, hal ini adalah kekeliruan yang sangat besar mengingat kepemilikan sertifikat Hak Atas Tanah tersebut adalah bukti otentik yang sah yang menunjukkan kepemilikan seseorang atas sebidang tanah.

Faktor yang menyebabkan ketiadaan sertifikat pemilikan atas tanah yang dimiliki masyarakat sangat beragam namun penulis mencoba mengangkat sebagian dari faktor tersebut yang diantaranya

1. Pendidikan :

Faktor pendidikan adalah faktor yang sangat mempengaruhi masyarakat sehingga masyarakat tidak memiliki surat bukti kepemilikan tanah atau sertifikat tanah, pendidikan yang minim atau pendidikan yang rendah telah memicu salah persepsi masyarakat yang menganggap bahwa surat wasiat dari orang tua mereka telah cukup memadai sebagai bukti yang otentik sehingga masyarakat tersebut tidak memerlukan sertifikat tanah, hal ini sudah tentu sangat merugikan masyarakat itu sendiri karena dapat menyebabkan tanah mereka dikuasai oknum-oknum yang tidak bertanggung jawab.

2. Kurangnya Penyuluhan Hukum

Kecenderungan masyarakat berfikir seperti faktor tersebut diatas selain dikarenakan faktor pendidikan juga dikarenakan kurangnya penyuluhan hukum yang dilakukan oleh badan instansi yang terkait langsung dengan masalah pertanahan kurang memadai atau bahkan boleh dikatakan tidak menjangkau wilayah pedesaan di Kabupaten Gorontalo sehingga masyarakat di dalam pedesaan tersebut tidak mengerti masalah hukum yang akan timbul nantinya jika mereka tidak memiliki sertifikat kepemilikan atas tanah mereka.

Dalam Kepres No. 10 Tahun 2001 tentang Pelaksanaan Otonomi Daerah di Bidang Pertanahan dimuat penyederhanaan Hak-Hak Atas Tanah, yaitu dari Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, dan Hak Sewa untuk Bangunan, disederhanakan menjadi Hak Milik, dan Hak Pakai. Hak Pakai akan menggantikan Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Sewa untuk Bangunan. Adapun penjelasan dari beberapa Hak diatas adalah sebagai berikut:

### **1. Hak Milik**

#### **a. Pengertian Hak Milik**

Hak Milik Menurut Pasal 20 Ayat (1) UUPA adalah “Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat, terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6 UUPA“. *Turun-temurun* artinya Hak Milik atas tanah dapat berlangsung terus selama pemiliknya masih hidup dan apabila pemiliknya telah meninggal dunia maka tanah tersebut dapat diwariskan kepada ahli waris sepanjang memenuhi syarat sebagai subjek Hak Milik. *Terkuat* artinya Hak Milik atas tanah lebih kuat bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, tidak mempunyai batas waktu tertentu, mudah dipertahankan dari gangguan pihak lain, dan tidak mudah hapus. *Terpenuh* artinya Hak Milik atas tanah memberi wewenang pada pemiliknya paling luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, dapat menjadi induk bagi hak atas tanah yang lain, tidak berinduk pada hak atas tanah yang lain, dan penggunaannya lebih luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain.

#### **b. Subjek Hak Milik**

Yang dapat mempunyai (subjek hak) tanah Hak milik menurut UUPA dan peraturan pelaksanaannya adalah :

##### **(1) Perseorangan**

Hanya warga negara Indonesia yang dapat mempunyai Hak milik (Pasal 21 ayat (1) UUPA)

Ketentuan ini menentukan perseorangan yang hanya berkewarganegaraan Indonesia yang dapat mempunyai Hak milik

##### **(2) Badan-badan Hukum**

Pemerintah menetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai Hak Milik dan syarat-syaratnya (Pasal 21 ayat (2) UUPA)

Badan-badan hukum yang dapat mempunyai Hak Milik menurut Pasal 1 PP No. 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-badan Hukum yang dapat mempunyai Hak Milik Atas Tanah, yaitu bank-bank yang didirikan oleh Negara ( Bank Negara ), koperasi pertanian, badan keagamaan dan badan sosial.

Menurut Pasal 8 ayat (1) Permen Agraria/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Hak Pengelolaan, badan-badan hukum yang dapat mempunyai Hak milik, adalah Badan Pemerintah, badan keagamaan, badan sosial yang ditunjuk oleh pemerintah.

### **2. Hak Guna Usaha**

#### **a. Pengertian Hak Guna Usaha**

Menurut Pasal 28 ayat (1) UUPA, yang dimaksud dengan Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam Pasal 29, guna perusahaan pertanian, perikanan, atau peternakan. PP No. 40 Tahun 1996 menambahkan guna perusahaan perkebunan.

#### **b. Subjek Hak Guna Usaha**

Yang dapat mempunyai (subjek hukum) Hak Guna Usaha menurut pasal 30 UUPA jo. Pasal 2 PP No. 40 Tahun 1996, adalah :

- (1) Warga Negara Indonesia
- (2) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia (badan hukum Indonesia)

Bagi pemegang Hak Guna Usaha yang tidak memenuhi syarat sebagai subjek Hak Guna Usaha, maka dalam waktu 1 Tahun wajib melepaskan atau mengalihkan tanahnya kepada pihak lain yang memenuhi Usahannya hapus karena hukum dan tanahnya menjadi tanah negara.

### **3. Hak Guna Bangunan**

#### **a. Pengertian Hak Guna Bangunan**

Pasal 35 UUPA memberikan pengertian Hak Guna Usaha, Yaitu hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan diatas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun.

#### **b. Subjek Hak Guna Bangunan**

Yang dapat mempunyai (subjek hukum) Hak Guna Bangunan menurut Pasal 36 UUPA jo. Pasal 19 PP No. 40 1996, adalah :

- (1) Warga Negara Indonesia
- (2) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia (badan hukum Indonesia)

Bagi pemegang Hak Guna Bangunan yang tidak memenuhi syarat sebagai subjek Hak Guna Bangunan, maka 1 Tahun wajib melepaskan atau mengalihkan tanahnya kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Kalau hal ini tidak dilakukan, maka Hak Guna Bangunannya hapus karena hukum dan tanahnya menjadi tanah negara.

### **4. Hak Pakai**

#### **a. Pegertian Hak Pakai**

Menurut Pasal 41 ayat (1) UUPA, yang dimaksud dengan Hak Pakai atau HP adalah hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengelolaan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan UUPA.

#### **b. Subjek Hak Pakai**

- (1) Warga Negara Indonesia
- (2) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia (badan hukum Indonesia)
- (3) Badan hukum asing yan mempunyai perwakilan di Indonesia

Khusus subjek Hak Pakai yang berupa orang asing yang berkedudukan di Indonesia diatur dalam PP No. 41 Tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian Bagi Orang Asing yang berkedudukan di Indonesia.

Bagi pemegang Hak Guna Pakai yang tidak memenuhi syarat sebagai subjek Hak Guna Pakai, maka dalam waktu 1 Tahun wajib melepaskan atau mengalihkan tanahnya kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Kalau hal ini tidak dilakukan, maka Hak Guna Pakai hapus karena hukum dengan ketentuan hak-hak pihak lain

yang terkait dengan Hak Pakai tetap diperhatikan ( Pasal 40 PP No. 40 Tahun 1996 )

## **5. Hak Sewa untuk Bangunan**

### **a. Pengertian Hak Sewa untuk Bangunan**

Menurut Pasal 44 ayat (1) UUPA, seseorang atau badan usaha mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan, dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa. Hak Sewa untuk Bangunan adalah hak yang dimiliki seseorang atau badan hukum untuk mendirikan atau mempunyai bangunan diatas tanah Hak Milik orang lain dengan membayar sejumlah uang sewa tertentu yang disepakati oleh pemilik tanah dengan pemegang Hak Sewa Untuk Bangunan.

Dalam penjelasan Pasal 44 dan Pasal 45 UUPA dinyatakan bahwa “Oleh karena hak sewa merupakan hak pakai yang mempunyai sifat-sifat khusus maka disebut tersendiri. Hak sewa hanya disediakan untuk bangunan-bangunan berhubungan dengan Pasal 10 Ayat (1) UUPA. Hak sewa tanah pertanian hanya mempunyai sifat sementara ( Pasal 16 jo. Pasal 53 ). Negara tidak dapat menyewakan tanah, karena negara bukan pemilik tanah”.

### **b. Objek Hak Sewa untuk Bangunan**

Hak atas tanah yang dapat disewakan kepada pihak lain adalah Hak Milik dan objek yang disewakan oleh pemilik tanah kepada pihak lain ( Pemegang Hak Sewa Untuk Bangunan ) adalah tanah bukan bangunan.

## **KESIMPULAN DAN SARAN**

Hak Pengelolaan Tanah Negara adalah hak yang dimiliki oleh setiap lapisan masyarakat Indonesia sesuai yang tertuang dalam Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelola. Kepemilikan sertifikat Hak Atas Tanah adalah suatu keharusan bagi setiap warga negara Indonesia, karena sertifikat Hak Atas Tanah adalah bukti otentik yang menunjukkan pemilik yang sah atas tanah dimaksud.

Penguasaan Hak Atas tanah bukan berarti kita dapat berbuat sekehendak hati, penggunaan dan pemanfaatan tanah tertuang dalam UUPA, oleh karena itu kita sebagai warga negara yang baik hendaknya memanfaatkan tanah yang kita miliki dengan baik sehingga tanah tersebut dapat memberikan faedah bukannya malah mendatangkan mudharat kepada kita nantinya.

1. Penerapan peraturan perundang-undangan hendaknya dilakukan secara maksimal agar tidak terjadi hal-hal yang dapat merugikan kepentingan.
2. Pihak-pihak yang terkait ataupun yang memiliki wewenang dalam menerbitkan sertifikat atas tanah hendaknya mengadakan sosialisasi hukum kepada masyarakat pedesaan ataupun pedalaman di wilayah Kabupaten Gorontalo guna menjelaskan pentingnya memiliki sertifikat atas tanah.
3. Diharapkan kepada pihak-pihak yang berwenang agar dapat lebih optimal dalam mengawasi penggunaan tanah agar tidak ada lagi penguasaan tanah secara berlebihan dan penelantara tanah yang jelas-jelas akan berakibat bagi masyarakat sekitar.

## DAFTAR PUSTAKA

- Gumabo, Elsyte Aprilia, 'Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah Menurut Undang-Undang No 5 Tahun 1960', *Lex Administratum*, 2.3 (2014), pp. 90–99
- Hakim, D N H Nur, 'Hak Pakai Atas Tanah Negara Bagi Warga Negara Asing Yang Berdomisili Di Indonesia Dan Memiliki Rumah Di Indonesia', 2016 <[http://repo.jayabaya.ac.id/3088/1/Tesis Nur Hakim.pdf](http://repo.jayabaya.ac.id/3088/1/Tesis%20Nur%20Hakim.pdf)>
- Indonesia, Republik, 'Undang-Undang (UU) Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria', *Jakarta*, 1, 1960
- Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan : Antara Regulasi Dan Implementasi*, Edisi Revi (Kompas, 2009)
- Muljadi, Kartini, and Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak-Hak Atas Tanah*, Cetakan 4 (Kencana, 2007)
- Pasambuna, Afra Fadhillah Dharma, 'Implementasi Hak Pengelolaan Dan Pemberian Hak Atas Tanah Negara', V.1 (2017), pp. 35–43
- Putra, Maharidiawan, 'Keberadaan Tanah Adat Dan Tanah Negara Bagi Kepentingan Masyarakat', 2.2 (2015)
- Republik Indonesia, *Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1998 Tentang Penertiban Dan Pendayagunaan Tanah Terlantar* (1998), XLIII, 1–9 <<https://peraturan.go.id/files/pp36-1998.pdf>>
- , 'Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (Amandemen IV)', *Wikisource Bahasa Indonesia*, Perubahan IV, 1945
- Restiana, Restiana, Ngadino Ngadino, and Adya Paramita Prabandari, 'Akibat Hukum Sengketa Penelantaran Hak Atas Tanah Konversi Di Kota Pekalongan', *Notarius*, 13.2 (2020), pp. 838–47, doi:10.14710/nts.v13i2.31171
- Ridho Afriandedy, 'Problematika Hak Milik Atas Tanah', *Pengadilan Agama Cilegon Kela 1B*, 2020 <<https://www.pa-cilegon.go.id/artikel/253-problematika-hak-milik-atas-tanah>> [accessed 3 September 2024]
- Santoso, Urip, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Edisi Pert (2017)
- Soedikno, Mertokusumo, *Hukum Dan Politik Agraria*, Cetakan 1 (Karunika, Universitas Terbuka, 1988)
- Sri Mahardika, Risnawati, and Ahmad Khuzairi, 'Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi Non Litigasi', *Jurnal Rechten : Riset Hukum Dan Hak Asasi Manusia*, 4.1 (2022), pp. 13–20, doi:10.52005/rechten.v4i1.73