

**TATA CARA PEMBERIAN HAK ATAS TANAH  
MENURUT UNDANG-UNDANG NO. 5  
TAHUN 1960<sup>1</sup>**

**Oleh: Elsyé Aprilia Gumabo<sup>2</sup>**

**A B S T R A K**

Persoalan tentang tanah dalam kehidupan manusia mempunyai arti yang sangat penting sekali oleh karena sebagian besar dari pada kehidupannya adalah tergantung pada tanah. Dalam rangka mengatur dan menertibkan masalah pertanahan telah dikeluarkan berbagai peraturan hukum pertanahan yang merupakan pelaksanaan dari UUPA sebagai Hukum Tanah Nasional. Pemberian hak milik atas tanah negara ditetapkan melalui Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan. Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode penelitian dengan pendekatan hukum normatif, karena hendak meneliti dan mengkaji produk hukum yang berlaku dan mengatur tentang anak di bawah umur yang memakai narkoba, yaitu melalui peraturan perundang-undangan. Untuk mendukung objektivitas terhadap permasalahan yang akan dibahas, maka digunakan data sekunder yang berkaitan dengan permasalahan yaitu buku-buku serta berbagai dokumen lainnya. Hasil penelitian menunjukkan tentang bagaimana tata cara pemberian hak atas tanah dari tanah negara terhadap perseorangan menurut Undang-undang No. 5 tahun 1960 serta apa saja hambatan-hambatan dalam tata cara pemberian hak atas tanah dari tanah negara terhadap perseorangan menurut Undang-undang No. 5 Tahun 1960. Pertama, sehubungan

dengan pemberian hak milik atas tanah negara maka ditetapkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan. Kedua, hambatan-hambatan dalam tata pemberian hak atas tanah dari tanah negara terhadap perseorangan menurut UU No. 5 Tahun 1960, kurang jelasnya tanda-tanda batas bidang tanah negara yang dimohonkan hak pengelolaan dalam mempercepat proses pemberian haknya ataupun menimbulkan sengketa batas bidang tanah hak pengelolaan dengan hak lain. Dari hasil penelitian dapat ditarik kesimpulan bahwa Tata cara pemberian 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. Dalam proses permohonan kendala utama yang dihadapi adalah mengenai bukti/surat-surat bukti yang menjadi dasar hukum penguasaan/perolehan tanah dari instansi pemohon hak pengelolaan atas tanah yang dimohon.

**A. PENDAHULUAN**

Masalah tanah erat sekali hubungannya dengan manusia sebagai pemenuhan kebutuhannya demi kelangsungan hidupnya demikian juga hubungan. Manusia sebagai anggota masyarakat dengan pemerintah sebagai penguasa tertinggi dalam Negara sekaligus penggerak untuk terwujudnya pembangunan demi untuk peningkatan taraf hidup dari masyarakat<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> Artikel Skripsi. Dosen Pembimbing : Godlieb N. Mamahit, SH, MH; Mien Sopotan, SH. MH; Paula H. Lengkong, SH. MSi

<sup>2</sup> NIM. 100711231. Mahasiswa pada Fakultas Hukum Unsrat

<sup>3</sup> Nurdin Ilham Andi, "PERANAN PEMERINTAH DALAM PEMBERIAN HAK MILIK ATAS TANAH UNTUK MEWUJUDKAN CATUR TERTIB PERTANAHAN DI KABUPATEN GOWA"(tanggal pengambilan 24 maret 2014).

Persoalan tentang tanah dalam kehidupan manusia mempunyai arti yang sangat penting sekali oleh karena sebagian besar dari pada kehidupannya adalah tergantung pada tanah. Tanah dapat dinilai sebagai suatu harta yang mempunyai sifat permanen dan dapat dicadangkan untuk kehidupan masa mendatang. Tanah adalah tempat pemukiman dari sebagian umat manusia, disamping sebagai sumber penghidupan bagi mereka yang mencari nafkah melalui usaha tani dan perkebunan dan pada akhirnya tanah pulalah yang dijadikan tempat persemayaman terakhir bagi seseorang yang meninggal dunia.<sup>4</sup>

Secara umum UUPA membedakan tanah menjadi:

a. Tanah Hak

Tanah hak adalah tanah yang telah dibebani sesuatu hak di atasnya, tanah hak juga dikuasai oleh negara tetapi penggunaannya tidak langsung sebab ada hak pihak tertentu di atasnya.

b. Tanah Negara

Tanah negara adalah tanah yang langsung dikuasai negara. Langsung dikuasai artinya tidak ada pihak lain di atas tanah itu, tanah itu disebut juga tanah negara bebas.

Pemerintah berperan dalam pemberian hak milik atas tanah negara agar tidak menimbulkan berbagai masalah atau sengketa tanah, diperlukan adanya pengaturan yang tegas dan landasan hukum yang kuat dibidang pertanahan. Sehubungan dengan pemberian hak milik atas tanah negara maka ditetapkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan. Sedangkan dalam pelimpahan kewenangannya diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun

1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara. Dengan adanya aturan tersebut diharapkan agar lebih mengarah pada tata tertib dibidang pertanahan, yaitu tertib hukum pertanahan, tertib administrasi pertanahan, tertib pemeliharaan pertanahan dan tertib penggunaan pertanahan. Serta untuk mempermudah masyarakat mendapatkan status hak tanahnya di Kantor Pertanahan.

## **B. RUMUSAN MASALAH**

1. Bagaimanakah tata cara pemberian hak atas tanah dari tanah negara terhadap perseorangan menurut Undang-undang No.5 tahun 1960?
2. Apa saja hambatan-hambatan dalam tata cara pemberian hak atas tanah dari tanah negara terhadap perseorangan menurut Undang-undang No.5 tahun 1960?

## **C. METODE PENELITIAN**

Metode penelitian hukum normatif, digunakan untuk penyusunan skripsi ini. Bahan-bahan hukum dikumpulkan dengan cara melakukan studi kepustakaan. Identifikasi dan inventarisir bahan-bahan hukum terdiri dari bahan-bahan hukum primer yaitu peraturan perundang-undangan dan bahan hukum sekunder yaitu literature-literatur dan karya ilmiah hukum. Untuk menjelaskan beberapa istilah dan pengertian yang relevan dengan penulisan skripsi ini digunakan pula bahan hukum tersier yaitu: kamus-kamus hukum. Bahan-bahan hukum tersebut kemudian dianalisis secara kualitatif dan analisis normatif.

## **D. PEMBAHASAN**

### **1. Tata cara pemberian hak atas tanah dari tanah negara terhadap perseorangan menurut Undang-undang No.5 tahun 1960**

Dasar hukum ketentuan hak-hak atas tanah diatur dalam pasal 4 ayat (1) UUPA,

---

<sup>4</sup> Ibid.

yaitu atas dasar hak menguasai dari negara atas tanah sebagai yang dimaksud pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dimiliki oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.

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. Wewenang yang dimiliki oleh pemegang hak atas tanah terhadap tanahnya dibagi menjadi 2<sup>5</sup>, 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 langsung 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 yang bersifat khusus yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya sesuai dengan macam hak atas 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 dibidang pertanian, perikanan, peternakan atau perkebunan.

#### **Hak Penguasaan Atas Tanah**

Pengaturan hak-hak penguasaan atas tanah dalam hukum tanah dibagi menjadi 2 (dua), yaitu :

##### 1. Hak penguasaan atas tanah sebagai Lembaga Hukum

Hak penguasaan tanah ini belum dihubungkan antara tanah dan orang atau badan hukum tertentu sebagai pemegang haknya.

##### 2. Hak Penguasaan atas Tanah sebagai hubungan Hukum yang konkret

Hak penguasaan tanah ini sudah dihubungkan antara tanah tertentu sebagai obyek dan orang atau badan hukum tertentu sebagai subyek atau pemegang haknya.

Isi wewenang hak menguasai dari negara atas tanah sebagaimana dimuat dalam pasal 2 ayat (2) UUPA, adalah :

a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukkan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan tanah (pasal 10,14,15 UUPA).

b. Menentukan dan mengatur hubungan hukum antara orang atau badan hukum dengan tanah (pasal 7,16,17,53 UUPA).

c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang atau badan hukum dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai tanah (pasal 19 Jo PP No. 24 Tahun 1997). Hak menguasai dari negara adalah pelimpahan wewenang publik oleh hak bangsa. Konsekuensinya, kewenangan tersebut hanya bersifat publik semata. Tujuan hak menguasai dari negara atas tanah, yaitu untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat, dalam arti

<sup>5</sup> Urip Santoso, Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah (tanggal pengambilan 5 mei 2014)

kebahagiaan, kesejahteraan, dan kemerdekaan dalam masyarakat dan negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil, dan makmur (pasal 2 ayat (3) UUPA).

Menurut pasal 1 PERMEN Agraria/Kepala BPN No.5 Tahun 1999 tentang Pedoman Penyelesaian Masalah Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat, yang dimaksud hak ulayat adalah kewenangan menurut adat yang dimiliki oleh masyarakat hukum adat tertentu atas wilayah tertentu yang merupakan lingkungan hidup para warganya untuk mengambil manfaat dari sumber daya alam, termasuk tanah dalam wilayah tersebut, bagi kelangsungan hidup dan kehidupannya, yang timbul dari hubungan secara lahiriah dan batiniah secara turun temurun dan tidak terputus antara masyarakat hukum adat tertentu dengan wilayah yang bersangkutan.

Hak-hak perseorangan atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya (perseorangan, sekelompok orang secara bersama-sama atau badan hukum) untuk memakai, dalam arti menguasai, menggunakan dan atau mengambil manfaat dari bidang tanah tertentu.

Hak-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.

### **Hak-hak Atas Tanah Yang Bersifat Tetap**

#### **1. Hak Milik**

Ketentuan Umum mengenai Hak Milik diatur dalam pasal 16 ayat (1) huruf a, 20 s/d 27, 50 ayat (1), 56 UUPA.

Pengertian hak milik. Hak milik menurut pasal 20 ayat (1) UUPA adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dimiliki orang atas tanah dengan

mengingat ketentuan dalam pasal 6. *Turun-temurun* artinya Hak milik atas tanah dapat berlangsung terus selama pemiliknya masih hidup dan bila pemiliknya meninggal dunia, maka Hak miliknya dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya sepanjang memenuhi syarat sebagai subyek 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 kepada 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. Hak milik atas tanah dapat dimiliki oleh perseorangan warga negara Indonesia dan badan-badan hukum yang ditunjuk oleh pemerintah. Dalam menggunakan hak milik atas tanah harus memperhatikan fungsi sosial atas tanah, yaitu dalam menggunakan tanah tidak boleh menimbulkan kerugian bagi orang lain, penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaan dan sifat haknya, adanya keseimbangan antara kepentingan pribadi dengan dengan kepentingan umum, dan tanah harus dipelihara dengan baik agar bertambah kesuburan dan mencegah kerusakan.

Dalam Pasal 570 KUHPerdara/BW dikatakan bahwa :

“Hak Milik adalah hak untuk menikmati kegunaan sesuatu kebendaan dengan leluasa, dan untuk berbuat bebas terhadap kebendaan itu dengan kedaulatan sepenuhnya, asal tidak bersalahan dengan undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh suatu kekuasaan yang berhak menetapkannya, dan tidak mengganggu hak-hak orang lain kesemuanya itu dengan tidak mengurangi kemungkinan akan pencabutan hak itu demi kepentingan umum berdasarkan atas

ketentuan undang-undang dan dengan pembayaran ganti rugi.”<sup>6</sup>

Hal tersebut mengandung arti bahwa pemilik dapat menikmati kegunaan sepenuhnya serta dapat menikmati kegunaan sepenuhnya serta dapat menikmati dengan sebebas-bebasnya benda itu asal perbuatannya itu tidak melanggar undang-undang dan hak orang lain serta dimungkinkan untuk diadakan pencabutan.

## 2. Hak Guna Usaha

Ketentuan umum. Ketentuan Hak Guna Usaha (HGU) disebutkan dalam pasal 16 ayat (1) huruf b, 28 s/d 34, 50 ayat (2) UUPA, Pasal 2 s/d 18 PP No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai. Pengertian Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara dalam jangka waktu tertentu guna kegiatan usaha pertanian, perkebunan, perikanan atau peternakan (Pasal 28 ayat (1), PP No. 40 Tahun 1996). Subyek Hak Guna Usaha yang dapat mempunyai 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

Asal Hak Guna Usaha adalah tanah negara. Kalau asal tanah Hak Guna Usaha berupa tanah hak, maka tanah hak tersebut harus dilakukan pelepasan atau penyerahan hak oleh pemegang hak dengan pemberian ganti kerugian oleh calon pemegang hak Hak Guna Usaha. Terjadinya Hak Guna Usaha dapat melalui penetapan pemerintah (pemberian hak) dan ketentuan Undang-undang (ketentuan konversi hak erpacht).

Hapusnya Hak Guna Usaha (Pasal 34 UUPA dan Pasal 17 PP No. 40 Tahun 1996)

1. Jangka waktunya berakhir
2. Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat yang tidak dipenuhi
3. Dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya
4. Dicabut untuk kepentingan umum
5. Ditelantarkan
6. Tanahnya musnah
7. Pemegang Hak Guna Usaha tidak memenuhi syarat sebagai subyek pemegang Hak Guna Usaha.

## 3. Hak Guna Bangunan

Ketentuan mengenai Hak Guna Bangunan (HGB) disebutkan dalam pasal 16 ayat (1) huruf c, 35 s/d 40, 50 ayat (2) UUPA dan pasal 19 s/d 38 PP No. 40 Tahun 1996.

Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu tertentu. Subyek Hak Guna Bangunan menurut pasal 36 UUPA Jo. Pasal 19 PP No. 40 Tahun 1996, adalah :

1. Warga negara Indonesia
2. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Asal atau obyek tanah Hak Guna Bangunan berasal dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara, tanah Hak Pengelolaan atau tanah milik orang lain (Pasal 39 UUPA dan Pasal 21 PP No. 40 Tahun 1996). Hak Guna Bangunan dapat terjadi karena :

1. Penetapan pemerintah (tanah negara dan tanah Hak Pengelolaan)
2. Perjanjian pemberian oleh pemegang Hak Milik dengan akta yang dibuat oleh PPAT
3. Undang-undang, ketentuan tentang konvensi

Jangka waktu Hak Guna Bangunan berbeda sesuai dengan asal tanahnya, sebagai berikut :

<sup>6</sup> Pasal 570 KUHPerdara/BW

1. Hak Guna Bangunan atas tanah negara dan tanah hak pengelolaan berjangka waktu untuk pertama kali paling lama 30 tahun, dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun, dan dapat diperbaharui untuk jangka waktu paling lama 30 tahun.
2. Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik berjangka waktu paling lama 30 tahun, tidak ada perpanjangan waktu. Namun, atas kesepakatan antara pemilik tanah dengan pemegang Hak Guna Bangunan dapat diperbarui dengan pemberian Hak Guna Bangunan baru dengan akta yang dibuat oleh PPAT dan wajib didaftarkan pada kantor BPN setempat.

Hapusnya Hak Guna Bangunan (Pasal 40 UUPA dan Pasal 35 PP No. 40 Tahun 1996).

1. Jangka waktunya berakhir
2. Dibatalkan oleh pejabat yang berwenang, pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik sebelum jangka waktu berakhir karena tidak dipenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak dan atau dilanggarnya ketentuan-ketentuan dalam Hak Guna Bangunan, tidak terpenuhinya syarat-syarat atau kewajiban-kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian hak antara pemegang Hak Guna Bangunan dengan pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak milik dan putusan pengadilan yang berkekuatan tetap
3. Dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya
4. Dicabut untuk kepentingan umum
5. Ditelantarkan
6. Tanahnya musnah
7. Pemegang Hak Guna Bangunan tidak memenuhi syarat sebagai subyek pemegang Hak Guna Bangunan

#### 4. Hak Pakai

Hak pakai (HP) diatur dalam pasal 16 ayat 9 huruf d, 41 s/d 43, 50 ayat (2) UUPA dan Pasal 39 s/d 58 PP No.40 Tahun 1996.

Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai oleh negara atau tanah milik orang lain yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberian haknya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah (pasal 41 ayat (1) UUPA). Subyek Hukum Pakai (pasal 42 UUPA dan Pasal 39 PP No. 40 Tahun 1996) :

1. Warga negara Indonesia
2. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia
3. Departemen, Lembaga Pemerintah Non Departemen dan Pemerintah Daerah
4. Badan-badan keagamaan dan sosial
5. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia (Pasal 42 ayat (1) PP No. 41 Tahun 1996)
6. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia
7. Perwakilan negara asing dan perwakilan badan internasional

Asal atau obyek Hak Pakai (pasal 41 ayat (1) PP No. 40 Tahun 1996)

1. Tanah Negara
2. Tanah Hak Pengelolaan
3. Tanah Hak Milik

Terjadinya Hak Pakai. Hak Pakai dapat terjadi karena :

1. Penetapan pemerintah (tanah negara dan tanah Hak pengelolaan)
2. Perjanjian pemberian oleh pemegang Hak Milik dengan akta yang dibuat oleh PPAT
3. Undang-undang, ketentuan tentang konversi

Hapusnya hak Pakai (pasal 55 PP No. 40 Tahun 1996)

1. Jangka waktunya berakhir
2. Dibatalkan oleh pejabat yang berwenang, pemegang hak pengelolaan

atau pemegang Hak Milik sebelum jangka waktu berakhir, karena :

- Tidak dipenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak dan atau dilanggarnya ketentuan-ketentuan dalam Hak Pakai
- Tidak terpenuhinya syarat-syarat atau kewajiban-kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian hak antara pemegang Hak Pakai dengan pemegang hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik
- Putusan pengadilan yang berkekuatan tetap

3. Dilepaskan secara sukarela oleh pemegang hak

- Dicabut untuk kepentingan umum
- Ditelantarkan
- Tanahnya musnah
- Pemegang Hak Pakai tidak memenuhi syarat sebagai subyek pemegang Hak Pakai

5. Hak Sewa Untuk Bangunan

Ketentuan mengenai Hak Sewa Untuk Bangunan (HSUB) disebutkan dalam pasal 16 ayat (1), 44, 45, 52 ayat (2) UUPA. Pengertian Hak Sewa Untuk Bangunan Adalah hak yang dimiliki seseorang atau badan hukum untuk mendirikan dan mempunyai bangunan diatas tanah Hak Milik orang lain dengan membayar dengan sejumlah uang sewa tertentu dalam jangka waktu tertentu yang disepakati oleh pemilik tanah dengan pemegang Hak sewa untuk Bangunan <sup>7</sup>(pasal 44 (1) UUPA). Hak sewa Untuk Bangunan merupakan hak pakai yang mempunyai sifat-sifat khusus.

#### **Hak-Hak atas Tanah Yang Bersifat Sementara**

UUPA tidak memberikan pengertian apa yang dimaksud dengan Hak Gadai (Gadai Tanah) Untuk memperoleh pemahaman tentang pengertian Gadai Tanah. Gadai

tanah adalah hubungan hukum seseorang dengan tanah kepunyaan orang lain, yang telah menerima uang gadai dari padanya. Selama uang gadai belum dikembalikan, tanah tersebut dikuasai oleh pemegang gadai. Selama itu hasil tanah seluruhnya menjadi hak pemegang gadai, Pengembalian uang gadai atau yang lazim disebut penebusan tergantung pada kemauan dan kemampuan pemilik tanah yang yang menggadaikan, banyak gadai yang berlangsung bertahun-tahun bahkan sampai puluhan tahun karena pemilik tanah belum mampu melakukan penebusan<sup>8</sup>. Dalam hal Gadai (Gadai Tanah) terdapat dua pihak, yaitu pihak pemilik tanah pertanian tersebut pemberi gadai dan pihak yang menyerahkan uang kepada pemberi gadai disebut penerima (pemegang) gadai. Pada umumnya, pemberi gadai berasal dari golongan masyarakat yang berpenghasilan rendah, Sebaliknya penerima (pemegang) gadai berasal dari golongan masyarakat yang mampu (kaya).

#### **Terjadinya Hak Gadai**

Hak Gadai (Gadai Tanah) pertanian bagi masyarakat Indonesia khususnya petani bukanlah hal yang baru. Semula lembaga ini diatur/tunduk pada hukum adat tentang tanah dan pada umumnya dibuat tidak tertulis. Kenyataan ini selaras dengan sistem dan cara berfikir hukum adat yang sifatnya sangat sederhana. Hak gadai (Gadai Tanah) dalam hukum adat harus dilakukan dihadapan kepala desa/kepala adat selaku kepala masyarakat. Hukum adat mempunyai wewenang untuk menentukan dan mengatur perbuatan-perbuatan hukum mengenai tanah yang terjadi dalam lingkungan wilayah kekuasaannya. Dalam praktiknya, Hak gadai (Gadai Tanah) pada umumnya dilakukan tanpa sepengetahuan kepala desa/kepala

<sup>7</sup> Chomzah Ahmad Ali, Hukum Pertanian

<sup>8</sup> Zona Hukum, Hak-hak atas tanah yang bersifat sementara (tanggal pengambilan 17 mei 2014)

adat. Hak Gadai (Gadai Tanah) hanya dilakukan oleh pemilik tanah dan pihak yang memberikan uang gadai, dan dilakukan tidak tertulis.

### **Jangka Waktu Hak Gadai Tanah (Gadai Tanah).**

Jangka waktu Hak Gadai (Gadai Tanah) dalam praktiknya dibagi menjadi dua, yaitu:

#### *1. Hak Gadai (Gadai Tanah) yang lamanya tidak ditentukan*

Dalam hal Hak Gadai (Gadai Tanah) tidak ditentukan lamanya, maka pemilik tanah pertanian tidak boleh meleakukan penebusan sewaktu-waktu, misalnya sekarang digadai, 1 atau 2 bulan kemudian ditebus. Penebusan baru dapat dilakukan apabila pemegang gadai minimal telah melakukan satu kali masa panen. Hal ini disebabkan karena Hak Gadai (Gadai Tanah) merupakan perjanjian penggarapan tanah bukan perjanjian pinjam-meminjam uang.

#### *2. Gadai Tanah yang lamanya ditentukan*

Dalam Hak Gadai (Gadai Tanah) ini, pemilik tanah baru dapat menebus tanahnya kalau jangka waktu yang diperjanjikan dalam Hak Gadai (Gadai Tanah) berakhir. Kalau jangka waktu tersebut sudah berakhir dan pemilik tanah tidak dapat menebus tanahnya, maka tidak dapat dikatakan bahwa ia melakukan wanprestasi sehingga pemegang gadai bisa menjual lelang tanah yang digadaikan tersebut. Apabila batas waktu yang telah ditentukan pemilik tanah tidak dapat menebusnya, maka pemegang gadai tidak dapat memaksa pemilik tanah untuk menebus tanahnya, dan kalau pemegang gadai tetap tetap memaksa menjual lelang tanah yang digadaikan tersebut, maka pemilik tanah dapat menggugat pemegang gadai kecuali pemilik tanah dapat

mengizinkan menjual tanah yang digadaikan.

### **2. Hambatan-Hambatan Dalam Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah Dari Tanah Negara Terhadap Perseorangan Menurut Undang-Undang No.5 Tahun 1960**

Setiap pemberian hak atas tanah bukanlah sekali-kali tanpa menemui rintangan atau kendala-kendala oleh karena itu dengan upaya-upaya pemerintah dalam mewujudkan Tata Tertib Pertanahan sebagai bentuk kebijaksanaan yang ditetapkan pemerintah dalam mengemban amanat Undang-undang Pokok Agraria (UUPA), dalam proses pemberian hak pengelolaan ada beberapa kendala-kendala yang dijumpai<sup>9</sup>. Dalam proses permohonan kendala utama yang dihadapi adalah mengenai bukti/surat-surat bukti yang menjadi dasar hukum penguasaan/perolehan tanah dari instansi pemohon hak pengelolaan atas tanah yang dimohon. Dalam kaitan di atas dengan sendirinya instansi pemerintah/badan hukum (BUMN/D) milik pemerintah mengenai subyek hak pengelolaan dibebani ketentuan dan tanggung jawab penuh untuk membuktikan kebenaran/keabsahan tentang penguasaannya atas tanah negara. Baik sebelum maupun sesudah diterbitkan sertifikat hak pengelolaan dalam hal ini pemerintah (Badan Pertanahan Nasional) hanya meletakkan hubungan hukum antara subyek hak pengelolaan dengan tanahnya. Kurang jelasnya tanda-tanda batas bidang tanah negara yang dimohonkan hak pengelolaan dapat menjadi hambatan dalam mempercepat proses pemberian haknya ataupun menimbulkan sengketa batas bidang tanah hak pengelolaan dengan hak lain. Dalam kaitan di atas

<sup>9</sup> Sendow.V.Arie, MASALAH PEMBERIAN HAK PENGELOLAAN ATAS TANAH NEGARA DI KABUPATEN MINAHASA,(tanggal pengambilan 18 mei 2014).



apabila hak pengelolaan atas tanah negara nantinya akan ditindaklanjuti dengan pemberian hak lain kepada pihak ketiga, hal ini akan menjadi kasus tanah-tanah Perum Perumnas yang perolehan/penguasaannya berasal dari pembebasan tanah dengan ganti rugi kepada para pemilik. Baik statusnya sebagai tanah milik adat/pasini dan atau tanah hak milik/hak guna bangunan yang mana pada saat pembebasan tanahnya selesai tidak segera dilakukan langsung langkah pengaman atas bidang tanahnya dengan jalan memasang tanda batas pada setiap sudut bidang tanah secara permanen. Ketentuan dari Pasal 2 dan 5 Peraturan Menteri Dalam Negeri No 1/1977 dapat menimbulkan masalah hukum dalam hal pendaftaran hak lain atas tanah hak pengelolaan disatu pihak dan eksistensi dari hak pengelolaan itu sendiri. Pasal 2 berbunyi bagian-bagian tanah hak pengelolaan yang diberikan kepada pemerintah daerah untuk membangun wilayah pemukiman, dapat diserahkan kepada pihak ketiga Pasal 5 berbunyi hubungan hukum dengan lembaga instansi atau badan hukum milik pemerintah pemegang hak pengelolaan, yang didirikan atau ditunjuk untuk menyelenggarakan penyediaan tanah yang termasuk dalam gambaran pemukiman dalam bentuk perusahaan. Dengan dimulainya era otonomi daerah dimana urusan dibidang pertanahan yang dahulu menjadi kewenangan pemerintah (pemerintah pusat), maka sekarang ini perlu dipikirkan aturan mengenai ketentuan-ketentuan dan tata cara pemberian hak pengelolaan yang sejai dengan semangat desentralisasi termasuk di bidang pertanahan yang akan menjadi kewenangan pemerintah daerah sesuai dengan UU 22/1999 tentang Pemerintahan Daerah yo UU No. 25/2000 dimana urusan pertanahan menjadi

kewenangan pemerintah daerah Kabupaten/Kotamadya.<sup>10</sup>

## **F. PENUTUP**

### **1. Kesimpulan**

1. Tata cara pemberian 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. Wewenang yang dipunyai oleh pemegang hak atas tanah terhadap tanahnya meliputi wewenang umum dan wewenang khusus.
2. Setiap pemberian hak atas tanah bukanlah sekali-kali tanpa menemui rintangan atau kendala-kendala oleh karena itu dengan upaya-upaya pemerintah dalam mewujudkan Catur Tertib Pertanahan sebagai bentuk kebijaksanaan yang ditetapkan pemerintah dalam mengeban amanat Undang-undang Pokok Agraria (UUPA), dalam proses pemberian hak pengelolaan ada beberapa kendala-kendala yang dijumpai. Dalam proses permohonan kendala utama yang dihadapi adalah mengenai bukti/surat-surat bukti yang menjadi dasar hukum penguasaan/perolehan tanah dari instansi pemohon hak pengelolaan atas tanah yang dimohon.

### **2. Saran**

Penulis memberikan beberapa saran yang berkaitan dengan Tata cara pemberian hak atas tanah dari tanah negara terhadap perseorangan menurut Undang-undang No. 5 Tahun 1960 sebagai berikut :

1. Menghimbau kepada seluruh masyarakat dengan adanya Undang-undang pokok

---

<sup>10</sup> Ibid.

agraria Undang-undang No. 5 tahun 1960 agar lebih tahu dan mengerti bagaimana tata cara pemberian hak atas tanah dari tanah negara terhadap perseorangan.

2. Hendaknya pemerintah dalam hal ini dapat lebih mengantisipasi hal-hal yang dapat menjadi kendala bagi masyarakat dalam proses pemberian hak atas tanah.

#### DAFTAR PUSTAKA

- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta, Djambatan, 2008.
- Chomzah Ahmad Ali, *Hukum Pertanahan*
- Dwiyanti Titi, *Tata Cara Pemberian Hak Milik Atas Tanah Negara Di Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal* (Tanggal Pengambilan 15 Februari 2014).
- Kuncorowati Wulandari Puji, *Hukum Agraria*
- Muljadi Kartini & Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak-Hak Atas Tanah*, Cetakan ke-5, Kencana Prenada Media Group. Jakarta. 2008. (tanggal pengambilan 5 mei 2014)
- Nurdin Ilham Andi, *“Peranan Pemerintah Dalam Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Mewujudkan Catur Tertib Pertanahan Di Kabupaten Gowa”* (tanggal pengambilan 24 maret 2014).
- Pasal 570 KUHPerdato/BW
- Salindeho John, *Manusia Tanah hak dan hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 1994, Hal.33
- Sedow.V.Arie, *Masalah Pemberian Hak Pengelolaan Atas Tanah Negara Di Kabupaten Minahasa*, (tanggal pengambilan 18 mei 2014).
- Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah* (tanggal pengambilan 5 mei 2014)
- Widayanti Ari Hesti, *Tinjauan Tentang Pelaksanaan Sewa Menyewa Tanah Kas Desa (Study Kasus Tanah Kas Desa Wringin Putih Kecamatan Bergas Kabupaten Semarang)*, (tanggal pengambilan 18 mei 2014)

www.Wikipedia bahasa Indonesia, ensiklopedia bebas.htm (tanggal pengambilan 20 mei 2014) Zona Hukum, *Hak-hak atas tanah yang bersifat sementara* (tanggal pengambilan 17 mei 2014).