

SUATU TINJAUAN TERHADAP PEMBERIAN HAK GUNA USAHA DI KABUPATEN MINAHASA UTARA¹

Oleh: **Angga Excel Richard Rantung**²

Roosje M.S. Sarapun³

Roy V. Karamoy⁴

ABSTRAK

Tujuan dilakukannya penelitian ini yaitu untuk mengetahui bagaimana pemberian Hak Guna Usaha di Kabupaten Minahasa Utara sudah sesuai peraturan dalam pemanfaatannya dan apa yang menjadi kendala-kendala dalam pemberian Hak Guna Usaha serta bagaimanakah langkah-langkah Pemerintah (BPN) dalam menyelesaikan pemberian Hak Guna Usaha di Kabupaten Minahasa Utara, yang dengan metode penelitian hukum normatif disimpulkan: 1. Dalam pelaksanaan pemberian hak guna usaha di kabupaten Minahasa Utara belum sesuai peraturan yang berlaku, dimana pemohon dalam mengajukan untuk mendapatkan hak guna usaha mengacuh pada PP No 18 tahun 2021, sebab waktu mengajukan hak guna usaha belum ada aturan tersebut. Dalam pemanfaatan hak guna usaha hanya untuk perkebunan dan peternakan. 2. Kendala-kendala dalam pelaksanaan pemberian hak guna usaha adalah sebagai berikut: Pemberian izin dan sertifikat hak guna usaha sering lewat waktu; bukti penguasaan tanah kurang jelas; Tanda-tanda batas bidang tanah yang tidak jelas; Hak guna usaha tanah tersebut dibiarkan; Kurang paham pada pemohon tentang aturan hak guna usaha dan, SDM di BPN Kabupaten Minahasa Utara minim dalam pengurusan hak guna usaha.

Kata Kunci: Tanah Negara; Hak Atas Tanah

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pada awal terbitnya Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA), permasalahan di bidang Pertanahan relatif sederhana bila dibandingkan dengan kompleksitas permasalahan yang dihadapi pada PJP II. Pilihan prioritas pembangunan dalam Repelita VI sebagai awal PJP II adalah pembangunan di bidang ekonomi dengan mengaitkan antara perkebunan industrialisasi peternakan dan pertanian serta bidang pembangunan lainnya, disamping peningkatan kualitas Sumber Daya Manusia (SDM).

Pembangunan ini disamping itu juga membawa dampak positif, yaitu meningkatkan kehidupan masyarakat juga membawa dampak negatif, yaitu timbulnya berbagai masalah social. Pembangunan mengakibatkan kebutuhan akan tanah semakin meningkat, sedangkan persediaan tanah dari tanah pertanian menjadi tanah non pertanian.

Tanah sebagai sumber daya alam dan karunia Tuhan bagi manusia harus selalu dilindungi. Dengan keluarnya Undang-undang Pokok Agraria, tanah mendapat perlindungan terhadap penguasaan, pemilikan dan penggunaannya.

Penjelasan Umum (II angka 2) UUPA menyebutkan bahwa negara sebagai organisasi kekuasaan dari bangsa Indonesia dapat mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharannya untuk keperluan pembangunan, sehingga dalam menyelenggarakan pembangunan harus sesuai dengan peraturan yang telah ditetapkan oleh pemerintah.

Pasal 6 UUPA menentukan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi social, hingga dalam melaksanakan pembangunan fungsi social terhadap tanah tetap harus dilaksanakan. UUPA menghendaki supaya hak atas tanah yang dipunyai oleh seseorang atau badan hukum tidak semata-mata dipergunakan untuk kepentingan pribadi tanpa memperhitungkan kepentingan masyarakat. Penggunaan tanah untuk pembangunan harus sesuai dengan keadaan sifat dari hak itu. Adanya fungsi social terhadap tanah tidak berarti bahwa kepentingan perorangan dikesampingkan, melainkan tetap dilindungi.

Keterbatasan tanah bagi pembangunan sangat tergantung dari kebijaksanaan dari pemerintah dalam pemanfaatan tanahnya. Berpedoman pada Pasal 14 UUPA, yaitu:

- (1) Pemerintah dalam rangka sosialisme Indonesia, membuat suatu rencana umum mengenai persediaan, peruntukan dan penggunaan bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya:
 - a. untuk keperluan negara;
 - b. untuk keperluan peribadatan dan keperluan suci lainnya, sesuai dengan dasar Ketuhanan Yang Maha Esa;
 - c. untuk keperluan pusat-pusat kehidupan masyarakat, social, kebudayaan dan lain-lain kesejahteraan;

¹ Artikel Skripsi

² Mahasiswa pada Fakultas Hukum Unsrat, NIM 18071101466

³ Fakultas Hukum Unsrat, Magister Ilmu Hukum

⁴ Fakultas Hukum Unsrat, Magister Ilmu Hukum

- d. untuk keperluan memperkembangkan produksi pertanian, peternakan dan perikanan serta sejalan dengan itu;
 - e. untuk keperluan memperkembangkan industri, transmigrasi dan pertambangan.
- (2) Pemerintah daerah mengatur persediaan, peruntukan dan penggunaan bumi, air serta ruang angkasa untuk daerahnya, sesuai dengan keadaan masing-masing.
 - (3) Peraturan daerah yang dimaksud dalam ayat (2) tersebut berlaku setelah mendapat pengesahan, mengenai Daerah Tingkat I dari Presiden, Daerah Tingkat II dari Gubernur Kepala Daerah yang bersangkutan dan Daerah Tingkat III dari Bupati/Walikota/Kepala Daerah yang bersangkutan.⁵

Dari kebijaksanaan pemerintah di atas dalam prakteknya, pemanfaatan tanah untuk keperluan produksi pertanian, peternakan, perikanan dan perkebunan belum sesuai apa yang diharapkan, kenyataan tidak jarang menimbulkan friksi sebagai akumulasi berbagai faktor yang saling tarik tolak dengan berbagai dampak merisaukan, sering menimbulkan berbagai permasalahan berkenaan dengan pemilikan/penguasaan hak atas tanah oleh perseorangan, badan hukum dan masyarakat hukum, permasalahan berkenaan dengan kepastian hukum atas pemilikan/penguasaan hak atas tanah tersebut.

Dalam kaitan di atas maksudnya dalam penguasaan/pemilikan hak guna usaha untuk perkebunan dan peternakan sering diterlantarkan, dengan diterlantarkan maka tanah-tanah tersebut diserobot oleh masyarakat, padahal masih dimanfaatkan oleh perusahaan peternakan dan perkebunan, maupun pertanian.

B. Perumusan Masalah

1. Bagaimana pemberian Hak Guna Usaha di Kabupaten Minahasa Utara sudah sesuai peraturan dalam pemanfaatannya?
2. Apa yang menjadi kendala-kendala dalam pemberian Hak Guna Usha serta Bagaimanakah langkah-langkah Pemerintah (BPN) dalam menyelesaikan pemberian Hak Guna Usaha di Kabupaten Minahasa Utara?

C. Metode Penelitian

Dalam penulisan skripsi ini, supaya terarah pembahasannya, maka penulis menggunakan

metode library research yaitu penelitian kepustakaan.

PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Pemberian Hak Guna Usaha Dan Pemanfaatannya

Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai secara langsung oleh Negara, dalam jangka waktu tertentu, yang dipergunakan untuk keperluan perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan. (vide Pasal 28 UUPA/UU No. 5 Tahun 1960).

Hak guna usaha dapat diberikan atas tanah Negara yang luasnya tidak kurang dari 5 hektar kepada:

- (a) Badan Hukum yang didirikan menurut Hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
- (b) Warga negara Indonesia, jika luas tanahnya tidak melebihi dari 25 hektar.

Pemohon atau mereka yang berminat untuk memperoleh Hak Guna Usaha atas tanah Negara, yang memenuhi syarat-syarat identitas di atas, dapat mengajukan permohonan kepada Pejabat yang berwenang (Gubernur/Kepala Daerah Tingkat I) secara tertulis melalui Kepala Kantor Wilayah BPN Propinsi. Pengajuan surat permohonan ini harus dalam rangkap 6, dengan tembusannya dikirimkan kepada Bupati Kepala Daerah Tingkat II c.q. Kepala Kantor Pertanahan Rad/Kotamadya yang bersangkutan, jika tanah yang diperlukan terletak dalam wilayah lebih dari satu kabupaten, maka tembusan permohonan tersebut harus disampaikan pada kepala masing-masing Bupati/Kepala Daerahnya c.q. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya.

Dalam pengajuan permohonan Hak Guna Usaha ini segala persyaratan yang menyangkut identitas pemohon, tentang tanah seperti telah dikemukakan dalam Tahap Pertama pengajuan permohonan hak milik tanah berlaku pula bagi pengajuan permohonan hak guna usaha atas bidang tanah negara.

Selain persyaratan di atas harus dilengkapi pula dengan keterangan-keterangan:

- (a) Tentang bonafiditas dan likuiditas perusahaan, misalnya dengan mengajukan referensi dari bank pemerintah atau keterangan lain;
- (b) Rencana pengusahaan tanah jangka pendek dan jangka panjang.
- (c) Tenaga ahli yang teredia;
- (d) Rekomendasi dari instansi-instansi yang dianggap perlu, seperti instansi perkebunan,

⁵ Undang-Undang Pokok Agraria no. 5 tahun 1960

kehutanan, industri dan sebagainya sesuai dengan rencana perusahaan tanah tersebut

Setelah surat permohonan beserta berkas (lampiran-lampirannya) diterima oleh yang berwenang, selanjutnya tata cara yang digunakan adalah sebagai tata cara dalam penanganan permohonan hak milik. Tentang gambar situasi atas tanah yang diminta hendaknya dibuat oleh seksi pendaftaran tanah yang bersangkutan agar dapat memenuhi syarat dalam pertimbangan persyaratan oleh Panitia Pemeriksaan Tanah.

Pihak yang berwenang (Gubernur Kepala Daerah c.q. Kepala Kantor Wilayah BPN Propinsi) bersama-sama dengan instansi-instansi lain yang merupakan Panitia Pemeriksaan Tanah "B" untuk hak guna usaha. Selanjutnya mengadakan pemeriksaan terhadap tanah yang dimohon. Hasil pemeriksaan terhadap tanah yang dimohon. Hasil pemeriksaan ini kemudian disusun sebagai Risalah Pemeriksaan Tanah "B".

Apabila semua keterangan yang diperlukan telah lengkap dan tidak ada keberatan untuk meluluskan permohonan yang bersangkutan, sedang wewenang untuk memutuskan ada pada Gubernur Kepala Daerah, maka oleh Kepala Kantor Wilayah Propinsi atas nama Gubernur Kepala Daerah mengeluarkan surat keputusan pemberian hak guna usaha atas tanah yang dimohon itu. Akan tetapi apabila wewenang pelulusan itu terletak pada Menteri Dalam Negeri yang akan mengeluarkan Surat Keputusan tersebut.

Surat keputusan ini selanjutnya dicatat pada daftar khusus yang disediakan untuk itu dan diberi nomor urut.

Kewajiban penerima surat keputusan, seperti kewajiban-kewajiban keuangan atau pembayaran biaya pendaftaran tanah, pengeluaran untuk penerbitan buku tanah dan lain sebagainya, serta syarat-syarat khusus dan umum dalam permohonan hak mili, yang harus dipenuhi selengkapnya oleh penerima SK.

Demikian pula dalam hal surat permohonan ditolak sedang pemohon meningkatkan tentang hal ini ke Menteri Dalam Negeri, maka tata cara penyelesaiannya adalah sama pula dengan tata cara penyelesaian permohonan hak milik atas tanah yang naik banding.

Menteri Dalam Negeri berdasarkan wewenangnya untuk meluluskan permohonan hak guna usaha atas tanah negara ini selalu bertindak bijaksana antara lain mendengarkan terlebih dahulu pertimbangan-pertimbangan dari Team Pertimbangan Hak Guna Usaha, misalnya mengenai

permohonan hak guna usaha bagi perkebunan-perkebunan besar, malah untuk ini telah dibentuk suatu keputusan, bersama antara Menteri Pertanian dan Menteri Dalam Negeri tertanggal 10 Januari 1969 Nomor 21/KPTS/Um/I/1969.

Pemberian hak guna usaha yang dimohon itu dilakukan dengan memperhatikan ketentuan-ketentuan teknis sebagai dimaksud dalam Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria No. 11 Tahun 1962 jo. No. 2 Tahun 1964, Peraturan Bersama Menteri Dalam Negeri dan Menteri Pertanian No. 2/PERT/OP/8/1969.

Selanjutnya menurut Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 6 Tahun 1972 tentang pelimpahan wewenang pemberian Hak atas Tanah, Gubernur Kepala Daerah memberi keputusan mengenai permohonan pemberian, perpanjangan jangka waktu atau pembaharuan, izin pemindahan dan menerima pelepasan Hak Guna Usaha atas Tanah Negara.

- (a) Luas tanahnya tidak melebihi 25 hektar,
- (b) Peruntukan tanahnya bukan untuk tanaman keras, dan
- (c) Perpanjangan waktu atau jangka waktunya tidak melebihi dari 5 tahun

Peraturan-peraturan di atas, sudah dilaksanakan dalam pemberian hak guna usaha di Kabupaten Minahasa Utara.

Pemberian hak guna usaha di atas dalam pelaksanaannya masih menggunakan peraturan lama belum menggunakan Peraturan Pemerintah (PP) No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah. Peraturan ini akan digunakan untuk perpanjangan Hak Guna Usaha.

Tanah yang didapat untuk hak guna usaha oleh pemohon adalah:

1. Tanah yang dibeli atau yang dibebaskan dari hak-hak rakyat oleh suatu kementerian, jawatan atau daerah swatantra untuk menyelenggarakan/pelaksanaan kepentingan menjadi tanah negara pada saat terjadinya pembelian/pembebasan tersebut, dengan pengertian bahwa penguasaan atas tanah oleh Menteri Dalam Negeri akan diserahkan kepada kementerian, jawatan atau daerah swatantra yang bersangkutan setelah diterimanya pemberitaan tentang pembelian/pembebasan dan peruntukan tanah tersebut. Tanah-tanah yang dibeli/bibebaskan itu berasal dari tanah-tanah dari masyarakat hukum adat.
2. tanah bekas tanah partikelir, berdasarkan ayat (3) Undang-undang No. 1 Tahun 1958 tentang

penghapusan tanah-tanah partikelir. Sejak mulai berlakunya undang-undang ini demi kepentingan umum hak-hak pemilikan beserta hak-hak penetuannya atas semua tanah-tanah pertikelir hapus dan tanah-tanah bekas patikelir itu karena hukum seluruhnya serentak menjadi tanah negara.

3. tanah-tanah yang bersangkutan tidak ada yang dapat membuktikan bahwa tanah tersebut adalah haknya atau dengan kata lain tanah itu tidak memiliki hak-hak yang melekat di atasnya. Penguasaan tanah negara berada pada Menteri Dalam Negeri tapi teknis operasionalnya dilaksanakan oleh Direktur Jenderal Agraria.

B. Kendala-Kendala Dalam Pemberian Hak Guna Usaha

Setiap pemberian hak atas tanah bukanlah sekali-kali tanpa menemui rintangan atau kendala-kendala oleh karena, mengingat rumitnya masalah tanah itu sendiri terkait dengan upaya-upaya pemerintah dalam mewujudkan Catur Tertib Pertanahan sebagai bentuk kebijaksanaan yang ditetapkan pemerintah dalam megenban amanat Undang-undang Pokok Agraria (UUPA). Di dalam proses pemberian hakl pengelolaan dan beberapa kendala-kendala yang dijumpai antara lain:

1. Izin lokasi dan penerbitan sertifikat.

Di dalam Peraturan Menteri Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 2 tahun 1993. pada Pasal 7 ayat (4) menyatakan setelah menerima berkas permohonan hak guna usaha secara lengkap dilakukan kegiatan : Kepala Kantor Wilayah memerintah Panitia Pemeriksaan Tanah "B" yang ditunjuk Sk Kepala BPN Tentang Susunan dan Tugas Panitia Pemeriksa tanah, untuk mempersiapkan dan melakukan pemeriksaan tanah serta menyelesaikan risalah pemeriksaan tanah selambta-lambatnya dalam waktu 15 (lima belas) hari kerja.

Selanjutnya selambat-lambatnya dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja sejakl risalah pemeriksaan tanah selesai.

Dalam Pasal 11 dalam Penerbitan Sertifikat menyebutkan:

1. Kepala Kantor Pertanahan setempat selambat-lambatnay waktu 7 (tujuh) hari kerja wajib membukukan dan selanjutnya menerbnitkan sertifikat atas nama perusahaan atau penerima hak yang bersangkutan setelah menerima:
 - a. Asli surat keputusan pemberian hak;

- b. Asli bukti pembayaran uang administrasi dan kewajiban lain yang disyaratkan dalam peraturan pemberian hak.

2. Dalam hal pemberian hak baru dan atau pemindahan hak kepada kantor pertanahan wajib membukukan dan selanjutnya menerbitkan sertifikat atas tanah perusahaan atau pemohon dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja setelah permohonan atau akta PPAT diterima.
3. Kepala Kantor Pertanahan setempat menyerahkan sertifikat kepada penerima hak dan mengirimkan pemberitahuan kepada instansi terkait.

Berdasarkan hal di atas, kenyataan di lapangan pemberi izin lokasi dan sertifikat sering lewat waktu padahal sudah ada jangka waktunya.

Dalam proses permohonan hak guna usaha atas negara yang diajukan oleh perusahaan kendala utama yang dihadapi adalah mengenai bukti/perolehan tanah dari perusahaan pemohon hak guna usaha atas tanah yang dimohon. Hal-hal ini banyak dijumpai atas tanah negara yang menguasainya telah berlangsung sejak dari pemerintah Belanda, misalnya atas tanah yang penggunaannya untuk sarana kepentingan umum, sebab-sebab dari tidak adanya bukti tertulis penguasaan atas tanah tersebut.

Selama ini tidak diketahui secara pasti. Untuk itu oleh pemerintah dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional telah mengeluarkan petunjuk bahwa apabila tanah yang dikuasai oleh instansi pemerintah tidak lagi memiliki bukti berupa surat. Maka dalam proses pemberian hak guna usaha dimintakan untuk melampirkan dalam permohonannya surat keterangan dari instansi yang bersangkutan bahwa tanah yang dimohon benar-benar telah terdaftar sebagai inventaris/asset dari instansi tersebut. Bilamana dikemudian hari terdapat sengketa dengan pihak lain maka instansi yang bersangkutan bertanggung jawab.

Dalam kaitan di atas dengan sendirinya perseorangan/badan hukum milik swasta sebagai subyek hak guna usaha dibebani ketentuan dan tanggung jawab penuh untuk membuktikan kebenaran/keabsahan tentang penguasaannya atas tanah negara. Baik sebelum maupun sesudah diterbitkan sertifikat hak guna usaha dalam hal ini pemerintah (PBN) hanya meletakkan hubungan hukum antara subyek hak guna usaha dengan tanahnya.

Hal ini dengan cara mendaftarkan hak guna usaha pemohon dan menerbitkan sertifikatnya,

sejalan dengan pelaksanaan ketentuan Pasal 19 Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) serta azas pendaftaran tanah yang dianut dan berlaku di Indonesia.

Dengan demikian sama halnya dalam pendaftaran hak-hak lain atas tanah. Sertifikat berlaku sebagai tanda bukti yang kuat menurut undang-undang selama tidak ada pihak lain yang dapat membuktikan yang lebih kuat dimana dikuatkan dengan putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap bahwa tanah tersebut adalah miliknya.

2. Tanda-tanda Batas Bidang Tanah Yang Tidak Jelas

Kurang jelasnya tanda-tanda batas bidang tanah negara yang dimohonkan hak guna usaha dapat menjadi hambatan dalam mempercepat proses pemberian hak guna usaha dengan pihak lain.

Dalam kaitan diatas apabila hak guna usaha atas tanah negara nantinya akan ditindaklanjuti dengan pemberian hak lain kepada pihak ketiga. Hal ini akan terjadi antara lain pada kasus tanah-tanah yang perolehan/penguasaannya berasal dari pembebasan tanah dengan ganti rugi kepada para pemilik.

3. Masalah Kewenangan

Dengan dimulainya era otonomi daerah dimana urusan di bidang pertanahan yang dahulu menjadi kewenangan pemerintah (pemerintah pusat), maka sekarang ini perlu dipikirkan aturan mengenai ketentuan-ketentuan dan tata cara pemberian hak pengelolaan yang sejiwa dengan UU No. 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah jo PP No. 25 Tahun 2000 dimana urusan pertanahan menjadi kewenangan Pemerintah Daerah (Kabupaten/Kota).

Hal di atas perlu diatur sedemikian menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang ada mengingat bahwa penyelenggaraan otonomi khususnya di bidang pertanahan menjadi urusan yang sangat rumit. Karena penyelenggaraan desentralisasi urusan pertanahan berkaitan erat dengan eksistensi Negara Kesatuan Republik Indonesia agar tetap terjaga unifikasi hukum dalam lapangan hukum tanah/agraria.

Atas dasar pemikiran tersebut maka seyogyanya aturan-aturan mengenai penyelenggaraan kewenangan yang diserahkan oleh pemerintah pusat kepada daerah (kabupaten/Kotamadya) disusun dan diterbitkan dalam waktu secepatnya seiring dengan tuntutan semangat otonomisasi sebagai konsekuensi

daripada pelaksanaan Undang-undang Pemerintahan Daerah yang baru.

Setelah mendapat hak guna usaha, tanah tersebut dibiarkan padahal sudah ada aturan dalam Pasal 14 Peraturan Menteri Negara Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 2 Tahun 1993 menyebutkan: dalam hal penerima hak tidak memenuhi syarat yang ditetapkan dalam keputusan pemberian hak atas tanah dan tanah tersebut tidak diginakan sesuai dengan peruntukan tata ruang, maka terhadap hak guna usaha yang telah diterima tersebut dapat dikenakan sanksi sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

4. Kurang paham para pemohon tentang aturan Hak Guna usaha.

Padahal dari Team Penyuluh BPN sudah memberi penyuluhan tentang pemanfaatan tanah hak guna usaha bersama aturannya.

5. SDM di Badan Pertanahan Nasional (BPN) masih minim dalam pengurusan Hak atas Tanah.

Hal ini, terlihat dalam pengurusan hak guna usaha, sering terlambat.

Langkah-Langkah Pemerintah (Bpn) Dalam Penyelesaian Masalah Pemberian Hak Pengelolaan Atas Tanah Negara.

Pemerintah dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai instansi yang berkomponen menyelenggarakan urusan/kewenangan dindang pertanahan telah mengeluarkan berbagai aturan menyangkut penyelesaian pemberian hak guna usaha. Badan Pertanahan yang dibentuk berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1988 diberi tugas untuk mengelola dan mengembangkan administrasi pertanahan. Berdasarkan UUPA maupun peraturan perundang-undangan lainnya.

Dalam Keputusan Presiden nomor 26 Tahun 1988 tentang Badan Pertanahan Nasional, menegaskan bahwa yang menjadi dasar pelaksanaan tugas adalah semua peraturan-peraturan yang telah ada dibidang pertanahan termasuk peraturan materi dalam negeri No. 6 Tahun 1972 jonto Menteri Agraria/Kepala BPN Nasional No. 2 Tahun 1993 mengatur sebagian dari urusan pertanahan khususnya mengenai tata cara pemberian hak pengelolaan dan menyusun peraturan tersebut telah dikeluarkan berbagai petunjuk teknis.

Dengan dikeluarkan peraturan-peraturan dan petunjuk – petunjuk teknis diatas dalam melaksanakan pemberaian Hak Guna Usaha atas tanah negara masih banyak masalah yang dihadapi oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten

Minahas. Untuk itu langkah-langkah yang diambil dalam menyelesaikan pemberian Hak Guna Usaha atas tanah negara adalah sebagai berikut :

1. Peningkatan kesadaran hukum masyarakat.

Salah satu sikap terhadap pemerintah yang menganut paham hukum dalam rangka menegakkan suatu negara hukum mutlak diperlukan kesadaran hukum setiap instansi yang memiliki hak dan penerima hak. Pasalnya karena kesadaran hukum merupakan kata kunci berhasilnya ketentuan hukum yang berlaku. Konsep kesadaran hukum mengandung pengertian sebagai suatu keadaan mengerti tentang hukum atau hal yang dirasakan, dalam seseorang. Juga berarti kesiapan dari suatu peraturan yang dijalankan.

Kesadaran hukum merupakan proses psikologi, yang timbul setelah adanya rangsangan dari luar atau lingkungan yang dipengaruhi oleh pengalaman, pengamatan, dan proses belajar atau sosialisasi serta nilai – nilai yang dianutnya secara instrinsik. Faktor dan struktur terhadap hukum yang diamati. Sedangkan faktor sosialisasi hukum dengan nilai – nilai dianut akan membutuhkan kesadaran akan hukum.

Demikian halnya dalam hal pemberian hak Guna Usaha atas tanah negara untuk diusahakan dan diperpanjang memuat perorangan dan badan hukum yang memiliki hak dan penerima hak untuk mengetahui, mengakui dan menghargai ketentuan – ketentuan hukum tentang hak Guna Usaha.

Hal diatas, merupakan salah satu kebijakan pemerintah dalam memasyarakatkan program pemerintah memanfaatkan hak Guna Usaha perusahaan yang memiliki tanah dan penerima tanah negara. Agar program tersebut dapat berhasil yaitu melalui jalur penyuluhan hukum. Penyuluhan hukum pada intinya bagaimana meningkatkan/menumbuh sarana hukum perusahaan untuk mengusahakan/memanfaatkan hak atas tanah-tanah negara tersebut.

Demikian halnya dalam pemberian hak guna usaha untuk diusahakan dan dimanfaatkan dan di perpanjang, didalamnya menurut peraturan yang mewakili hak dan penerima hak untuk mengetahui, dan menghargai ketentuan – ketentuan hukum tentang hak guna usaha.

Hal diatas, merupakan salah satu kebijaksanaan pemerintah (BPN) dalam memasyarakatkan peraturan – peraturan yang berkaitan dengan pemberian hak guna usaha untuk keberhasilan program tersebut maka Badan Pertanahan Nasional Kabupaten melakukan kerja

sama dengan instansi terkait misalnya kejaksaan, hakim, polisi dan BPN untuk melakukan penyuluhan hukum. Penyuluhan pada intinya bagaimana meningkatkan/menumbuhkan kesadaran hukum para pengusaha/masyarakat untuk mengusahakan/memanfaatkan hak guna usaha dan lain sebagainya.

2. Peningkatan SDM

Untuk meningkatkan SDM di Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten Minahasa Utara, dalam mengatasi masalah – masalah pertanahan maka sudah diusahakan para pegawai, mengikuti kursus – kursus dan melanjutkan pendidikan tinggi.

3. Diusahakan pelaksanaan pemberian hak guna usaha menyangkut pada aturan yang baru.

Dalam pelaksanaan pemberian hak guna usaha di Kabupaten Minahasa Utara masih mengarah pada aturan pemberian lama. Mudah – mudahan dalam pemberian hak guna usaha yang kan datang mengarah PP No 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Dalam pelaksanaan pemberian hak guna usaha di kabupaten Minahasa Utara belum sesuai peraturan yang berlaku, dimana pemohon dalam mengajukan untuk mendapatkan hak guna usaha mengacuh pada PP No 18 tahun 2021, sebab waktu mengajukan hak guna usaha belum ada aturan tersebut. Dalam pemanfaatan hak guna usaha hanya untuk perkebunan dan peternakan.
2. Kendala – kendala dalam pelaksanaan pemberian hak guna usaha adalah sebagai berikut : Pemberian izin dan sertifikat hak guna usaha sering lewat waktu; bukti penguasaan tanah kurang jelas; Tanda – tanda batas bidang tanah yang tidak jelas; Hak guna usaha tanah tersebut dibiarkan; Kurang paham pada pemohon tentang aturan hak guna usaha dan ,SDM di BPN Kabupaten Minahasa Utara minim dalam pengurusan hak guna usaha. Langkah–langkah pemerintah (BPN) dalam penyelesaian masalah pemberian hak guna usaha sebagai berikut : ditingkatkan kesadaran pengusahaan masyarakat; Peningkatan SDM; dan Diusahakan dalam pelaksanaan pemberian hak guna usaha mengacuh pada aturan baru.

B. Saran

1. Dalam pengurusan Hak Guna Usaha pemanfaatan tanah lebih 25 hektar untuk taman keras diserahkan kepada daerah.
2. Untuk melaksanakan PP No.18 tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah, harus ada peraturan pelaksanaannya.

DAFTAR PUSTAKA

- Badan Pertanahan Nasional, ***Petunjuk Pelaksanaan Tentang Tata cara Pengurusan Hak dan Penyelesaian Sertifikat Tanah yang dikuasai oleh Instansi Pemerintah***, Jakarta, 1992.
- Harsono Boedi, ***Hukum Agraria Indonesia***, Sejarah Penyusunannya, Djambatan, Jakarta, 1975.
- Manan Marlina, ***Hak Pengelolaan Tanah Negara***, BPHN Departemen Kehakiman, Jakarta, 1988.
- Mudjono, ***Hukum Agraria***, Liberty, Yogyakarta, 1992.
- Parlindungan A. P. ***Pandangan Krisis Berbagai Aspek Dalam Pelaksanaan UUPA***, Alumni, Bandung, 1978.
- Perangin Effendi, ***Hukum Agraria di Indonesia***, Rajagrafindo Persada, Jakarta, 1994.
- Ranoemihardja, ***Perkembangan Hukum Agraria di Indonesia***, Tarsito, Bandung, 1982.
- Salindeho John, ***Masalah Tanah Dalam Pembangunan***, Grafika, 1988.
- Saragih Djaren, ***Pengantar Hukum Adat Indonesia***, Tarsito, Bandung, 1984.
- Soekanto Soerjono, ***Hukum Adat Indonesia***, Rajawali, Jakarta, 1987.
- Soetikonyo, I., ***Proses Terjadi UUPA***, Gadjaja Mada University Press, Jakarta, 1987.