

**PERAN NOTARIS DALAM PENDAFTARAN PERMOHONAN
HAK ATAS TANAH DI ATAS HAK PENGELOLAAN
DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN INDRAMAYU**

TESIS



Oleh

LUKMANUL HAKIM

NIM : 21301900087

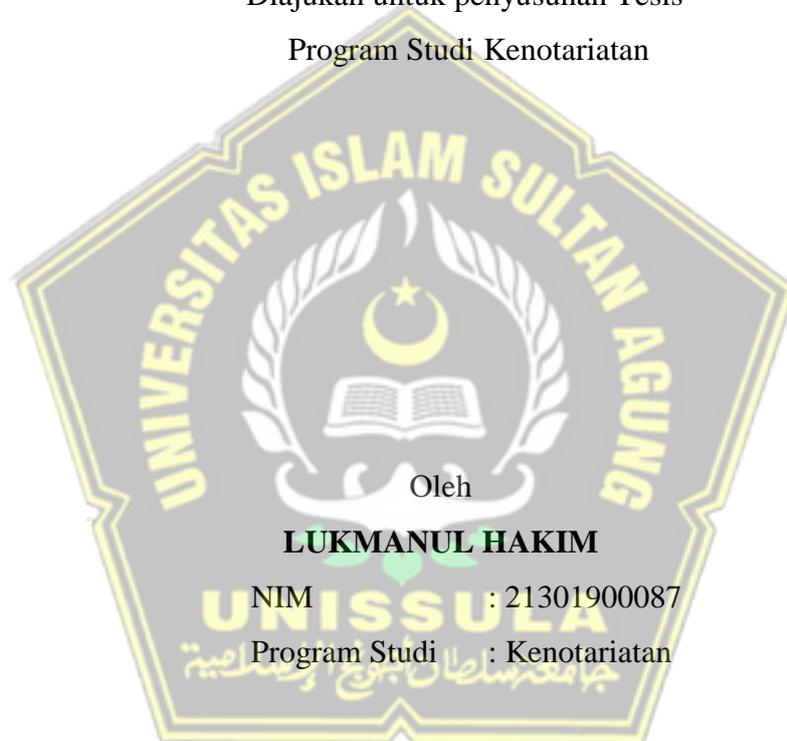
Program Studi : Kenotariatan

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M. Kn)
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)
SEMARANG
2022**

**PERAN NOTARIS DALAM PENDAFTARAN PERMOHONAN
HAK ATAS TANAH DI ATAS HAK PENGELOLAAN
DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN INDRAMAYU**

TESIS

Diajukan untuk penyusunan Tesis
Program Studi Kenotariatan



Oleh

LUKMANUL HAKIM

NIM : 21301900087

Program Studi : Kenotariatan

PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M. Kn)

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)

SEMARANG

2022

**PERAN NOTARIS DALAM PENDAFTARAN PERMOHONAN
HAK ATAS TANAH DI ATAS HAK PENGELOLAAN
DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN INDRAMAYU**

TESIS

Oleh

LUKMANUL HAKIM

NIM : 21301900087

Program Studi : Kenotariatan

Disetujui oleh:

Pembimbing

Tanggal,

Dr. H. Umar Ma'ruf, S.H., Sp. N., M.Hum.

NIDN. 06 1702 6801

Mengetahui,

Ketua Program Magister (S2 Kenotariatan (M.Kn))

Dr. H. Jawade Hafidz, S.H.,M.H.

NIDN : 0620046701

**PERAN NOTARIS DALAM PENDAFTARAN PERMOHONAN
HAK ATAS TANAH DI ATAS HAK PENGELOLAAN
DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN INDRAMAYU**

TESIS

Oleh :

LUKMANUL HAKIM

NIM : 21301900087
Program Studi : Kenotariatan

Telah dipertahankan di Depan Dewan Penguji
Pada Tanggal **30 Agustus 2022**
Dan dinyatakan **LULUS**

Tim Penguji

Ketua


Dr. Hj. Aryani Witasari, S.H., M.Hum.
NIDN : 0615106602

Anggota


Dr. H. Umar Ma'ruf, S.H., Sp. N., M.Hum.
NIDN. 06 1702.6801

Anggota


Dr. Taufan Fajar Riyanto, S.H., M.Kn.
NIDK:8905100020

Mengetahui,
Ketua Program Magister (S2) Kenotariatan


Dr. H. Jawade Hafidz, SH.,MH.
NIDN. 0620046701

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : LUKMANUL HAKIM

NIM : 21301900087

Dengan ini saya nyatakan bahwa Karya Tulis Ilmiah yang berjudul

**PERAN NOTARIS DALAM PENDAFTARAN PERMOHONAN HAK
ATAS TANAH DI ATAS HAK PENGELOLAAN DI KANTOR
PERTANAHAN KABUPATEN INDRAMAYU**

Adalah benar hasil karya saya dan penuh kesadaran bahwa saya tidak melakukan tindakan plagiasi atau mengambil alih seluruh atau sebagian besar karya tulis orang lain tanpa menyebutkan sumbernya. Jika saya terbukti melakukan tindakan plagiasi, saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan aturan yang berlaku.

Semarang, Agustus 2022



LUKMANUL HAKIM
NIM. 21301900087

PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : LUKMANUL HAKIM
NIM : 21301900087
Program Studi : Magister Kenotariatan
Fakultas : Hukum

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa ~~Tugas Akhir/Skripsi/Tesis/Disertasi*~~ dengan judul :

PERAN NOTARIS DALAM PENDAFTARAN PERMOHONAN HAK ATAS TANAH DI ATAS HAK PENGELOLAAN DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN INDRAMAYU

dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasikannya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, Agustus 2022

Yang menyatakan,



LUKMANUL HAKIM
NIM. 21301900087

* Coret yang tidak perlu

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO

Bacalah, dan Tuhanmu yang Maha Mulia
Yang mengajar (manusia) dengan perantaraan kalam
Dia mengajarkan kepada manusia apa yang tidak diketahuinya
(QS. Al-'Alaq: 3-5)

PERSEMBAHAN :

Tesis ini kupersembahkan kepada :

- ♥ Kedua Orang Tua saya Bapak Kanila Kasoem (Alm), Ibu Tuminah dan Mertua saya Ibu Suratna yang telah memberikan kasih sayang serta doa dan mengajarkan arti kehidupan yang sebenarnya.
- ♥ Kepada Istriku Juju Juhaeriyah dan anakku Hegar Hakimantieq, Fadil Muhammad, Nadya Erina Hakim yang selalu memberikan dukungan, semangat dan selalu mengisi hari-hari saya dengan canda tawa dan kasih sayangnya.
- ♥ Saudara-saudara dan keluarga besar yang telah memberikan dukungan dan doa sehingga Tesis ini dapat terselesaikan sesuai dengan keinginan.
- ♥ Teman-teman Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Unissula.

KATA PENGANTAR

Dengan memanjatkan puji syukur kehadirat Allah Swt, atas berkat dan rahmat Nya penulis dapat menyusun dan menyelesaikan tesis ini dengan judul **"PERAN NOTARIS DALAM PENDAFTARAN PERMOHONAN HAK ATAS TANAH DI ATAS HAK PENGELOLAAN DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN INDRAMAYU "**. Tesis ini merupakan salah satu syarat memperoleh gelar pasca sarjana Magister Kenotariatan di Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

Sehubungan dengan selesainya penyusunan tesis ini, penulis ingin mengucapkan terima kasih dan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada semua pihak yang telah memberikan bantuan baik langsung maupun tidak langsung. Karena tanpa bantuan tersebut maka penyusunan tesis ini tidak akan dapat berhasil. Penulis menyampaikan terima kasih kepada:

1. Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E., Akt., M.Hum., selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Dr. Bambang Tri Bawono, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
3. Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H., selaku Ketua Program Studi Magister (S2) Kenotariatan yang telah membimbing penulis serta memberikan petunjuk serta saran yang sangat berguna bagi penulis, sehingga tesis ini dapat terselesaikan.

4. Dr. H. Umar Ma'ruf, S.H., Sp. N., M.Hum., selaku dosen Pembimbing yang telah membimbing penulis serta memberikan petunjuk serta saran yang sangat berguna bagi penulis, sehingga tesis ini dapat terselesaikan.
5. Bapak dan Ibu Dosen Pasca Sarjana Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang yang telah memberikan khasanah ilmu pengetahuan yang bermanfaat kepada penulis.
6. Staf administrasi, tata usaha dan perpustakaan pada Fakultas Hukum Pasca Sarjana Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang yang telah memberikan kemudahan serta memenuhi kebutuhan dalam rangka penyelesaian tesis ini.
7. Kedua Orang Tua saya Bapak Kanila Kasoem (Alm), Ibu Tuminah dan Mertua saya Ibu Suratmi yang telah memberikan kasih sayang serta doa dan mengajarkan arti kehidupan yang sebenarnya.
8. Kepada Istriku Juju Juhaeriyah dan anakku Hegar Hakimantieq, Fadil Muhammad, Nadya Erina Hakim yang selalu memberikan dukungan, semangat dan selalu mengisi hari-hari saya dengan canda tawa dan kasih sayangnya.
9. Saudara-saudara dan keluarga besar yang telah memberikan dukungan dan doa sehingga Tesis ini dapat terselesaikan sesuai dengan keinginan.
10. Rekan-rekan angkatan Program Pasca Sarjana Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang serta semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, yang telah memberikan bantuan sehingga dapat terselesaikannya penyusunan tesis ini.

Penulis menyadari bahwa tesis ini masih jauh dari sempurna, oleh karena itu kritik dan saran yang membangun penulis harapkan demi penyempurnaan tesis ini.

Akhirnya penulis berharap semoga tesis yang sederhana ini dapat memberikan manfaat, khususnya bagi penulis sendiri, almamater dan pembaca yang budiman.

Semarang, 2022
Penulis



LUKMANUL HAKIM
NIM. 21301900087

ABSTRAK

Tanah Hak Pengelolaan yang dikuasai oleh pemegang haknya dapat dipergunakan untuk keperluan pelaksanaan tugas atau usahanya, juga dapat diserahkan kepada pihak ketiga atas persetujuan dari pemegang Hak Pengelolaan. Tujuan penelitian ini adalah Untuk menganalisis peran notaris dalam pendaftaran permohonan hak atas tanah di atas hak pengelolaan di Kantor Pertanahan Kabupaten Indramayu. Untuk menganalisis proses penetapan hak atas tanah di atas hak pengelolaan di Kantor Pertanahan Kabupaten Indramayu.

Metode yang digunakan peneliti adalah Yuridis Sosiologis dan spesifikasi dalam penelitian ini adalah termasuk deskriptif analitis. Adapun sumber dan jenis data dalam penelitian ini adalah data primer yang diperoleh dari studi lapangan dengan wawancara dengan Kepala BPN Kabupaten Indramayu dan Notaris Kabupaten Cirebon. Dan data sekunder diperoleh dari studi kepustakaan. Permasalahn penelitian dianalisis dengan teori kepastian hukum dan teori perlindungan hukum.

Berdasarkan hasil dari penelitian bahwa Peran Notaris Dalam Permohonan Hak Atas Tanah Di Atas Hak Pengelolaan Di Kantor Pertanahan Kabupaten Indramayu adalah: a. Sebagai Konsultan yang memberikan penyuluhan hukum kepada klien; b. Sebagai Penerima Kuasa yang dipercayakan oleh kliennya atas kompetensi dan keahlian yang dimilikinya. Proses Penetapan Hak Atas Tanah Di Atas Hak Pengelolaan Di Kantor Pertanahan Kabupaten Indramayu Dalam Konsepsi Kepastian Hukum melalui prosedur dan melengkapi syarat-syarat yaitu sertipikat Hak Guna Bangunan yang dimohon untuk diubah menjadi Hak Milik, Akta Jual Beli atau surat perolehan mengenai tanah beserta rumah yang bersangkutan, surat persetujuan dari pemegang Hak Tanggungan (apabila tanah tersebut dibebani Hak Tanggungan), Kartu Identitas Pemohon, dan Surat Rekomendasi dari pihak Perum Perumnas. Pemberian atau penetapan hak-hak atas tanah termasuk dalam setiap penyelesaian masalah pertanahan tersebut dimaksudkan sebagai upaya untuk pemberian jaminan kepastian hukum bagi pemegang haknya.

Kata Kunci : Peran, Notaris, Permohonan Hak Atas Tanah, Hak Pengelolaan

ABSTRACT

Management Rights Land controlled by the right holder can be used for the purpose of carrying out his duties or business, it can also be handed over to a third party with the approval of the Management Right holder. The purpose of this study was to analyze the role of a notary in registering applications for land rights over management rights at the Land Office of Indramayu Regency. To analyze the process of determining land rights over management rights at the Land Office of Indramayu Regency.

The method used by the researcher is Sociological Juridical and the specifications in this study include analytical descriptive. The sources and types of data in this study are primary data obtained from field studies with interviews with the Head of BPN Indramayu Regency and Cirebon Regency Notary. And secondary data obtained from literature study. The research problem was analyzed with the theory of legal certainty and the theory of legal protection.

Based on the results of the research that the role of the Notary in the Application for Land Rights on Management Rights at the Land Office of Indramayu Regency are: a. As a Consultant who provides legal counseling to clients; b. As an Authorized Person entrusted by his client for his competence and expertise. The process of determining land rights over management rights at the Land Office of Indramayu Regency in the conception of legal certainty through procedures and completing the requirements, namely a certificate of building use rights that is requested to be converted into a right of ownership, a deed of sale and purchase or a letter of acquisition regarding the land and the house in question. , letter of approval from Mortgage holder (if the land is encumbered with Mortgage), Applicant's Identity Card, and Letter of Recommendation from Perum Perumnas. The granting or stipulation of land rights included in any settlement of land issues is intended as an effort to provide legal certainty guarantees for the holders of the rights.

Keywords: Role, Notary, Application for Land Rights, Management Rights

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	i
HALAMAN JUDUL.....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING	iii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iv
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN TESIS	v
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH.....	vi
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	vii
KATA PENGANTAR	viii
ABSTRAK.....	xi
<i>ABSTRACT</i>	xii
DAFTAR ISI.....	xiii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah.....	12
C. Tujuan Penelitian	12
D. Manfaat Penelitian	12
E. Kerangka Konseptual.....	13
F. Kerangka Teori	19
G. Metode Penelitian	25
H. Sistematika Penulisan	28
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	30
A. Tinjauan Umu tentang Notaris.....	30

1. Pengertian Notaris	30
2. Syarat dan larangan menjadi Notaris	31
3. Tugas dan Wewenang Notaris.....	36
4. Kode Etik Notaris.....	42
B. Tinjauan Umum Tentang Tanah	44
C. Tinjauan Umum Tentang Hak Atas Tanah	47
1. Pengertian.....	47
2. Dasar Hukum Hak Atas Tanah.....	65
3. Macam-Macam Hak Atas Tanah.....	70
D. Tinjauan Umum Tentang Hak Pengelolaan.....	79
E. Konsepsi Islam Tentang Hak Atas Tanah.....	84
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	88
A. Peran Notaris Dalam Pendaftaran Permohonan Hak Atas Tanah Di Atas Hak Pengelolaan Di Kantor Pertanahan Kabupaten Indramayu	88
B. Proses Penetapan Hak Atas Tanah Di Atas Hak Pengelolaan Di Kantor Pertanahan Kabupaten Indramayu Dalam Konsepsi Kepastian Hukum.....	102
BAB IV PENUTUP	113
A. Kesimpulan	113
B. Saran	114
DAFTAR PUSTAKA	115

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Hubungan antara manusia dengan tanah sudah ada sejak adanya manusia itu sendiri. Betapa pentingnya arti tanah bagi kehidupan manusia dapat dilihat dari dasar filsafatnya, bahwa manusia diciptakan Allah Tuhan yang Maha Kuasa dari tanah, hidup (makan) dari tanah dan setelah mati akan kembali ke tanah. Semua agama samawi menyatakan manusia pertama yaitu nabi Adam diciptakan oleh Tuhan dari tanah. Oleh sebab itu peranan tanah sangat menentukan bagi kehidupan dan penghidupan manusia. Tetapi di samping hal-hal yang baik tersebut, sejarah kehidupan manusia cukup banyak mencatat peristiwa berdarah dikarenakan persengketaan masalah pertanahan.¹

Negara Indonesia yang kehidupan rakyatnya yang masih bersifat agraris , bumi air dan ruang angkasa, sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa, mempunyai fungsi yang sangat penting dalam membangun cita – cita bangsa yang adil dan makmur. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 Pasal 33 ayat (3), menegaskan bahwa “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar – besar kemakmuran rakyat”. Tetapi baik dalam batang tubuh maupun penjelasan Undang – Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945, tidak ada penjelasan mengenai sifat dan lingkup hak menguasai dari

¹ Umar Ma'ruf, 2010, *Politik Hukum di Bidang Pertanahan*, Badan Penerbit Universitas Diponegoro, Semarang, h.18

negara, yang meliputi bumi dan air dan kekayaan alam terkandung di dalamnya. Di dalam penjelasan Undang – Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 hanya diberikan penegasan bahwa bumi dan air dan kekayaan alam terkandung didalam bumi adalah pokok – pokok kemakmuran rakyat, sebab itu harus dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar – besar kemakmuran rakyat. Mengenai hak menguasai dari negara terhadap bumi, oleh Undang – Undang Pokok Agraria lebih dipertegas dalam Pasal 2 ayat (2) nya dinyatakan, bahwa hak menguasai negara meliputi kewenangan untuk:²

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut.
2. Menentukan dan mengatur hubungan - hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa tersebut.
3. Menentukan dan mengatur hubungan – hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan – perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang hak untuk menggunakan dan atau mengambil manfaat dari tanah yang menjadi haknya. Pada Pasal 4 ayat (1) menyatakan bahwa : ‘ Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas tanah atas permukaan bumi, yang disebut

² Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043).

tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.³

Hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam pasal 4 ayat (1) dijabarkan macamnya dalam pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria menetapkan macam-macam hak atas tanah, yaitu:⁴

1. Hak milik
2. Hak guna usaha
3. Hak guna bangunan
4. Hak pakai
5. Hak sewa
6. Hak membuka tanah
7. Hak memungut hasil
8. Hak hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebut dalam pasal 53.

Pasal 53 ayat (1) UUPA menetapkan macam-macam hak atas tanah yang bersifat sementara yaitu;⁵

1. Hak gadai.
2. Hak usaha bagi hasil.

³ Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043).

⁴ Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043)

⁵ Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043)

3. Hak menumpang.

4. Hak sewa tanah pertanian.

Hak pengelolaan adalah sebagian dari tanah Negara yang kewenangan pelaksanaan Hak Menguasai Negara yang dilimpahkan kepada pemegang Hak Pengelolaan, di dalam UUPA Nomor 5 Tahun 1960 tidak secara eksplisit mengatur tentang Hak Pengelolaan, HPL tersirat dalam Pasal 2 ayat (4) yang berbunyi ; ‘Hak Menguasai Negara tersebut diatas pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah swatantra dan masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional menurut peraturan pemerintah. Hal ini kedudukan hak pengelolaan hanya merupakan hak menguasai Negara atas tanah bukan merupakan hak atas tanah.⁶

Secara tersurat, UUPA tidak menyebut Hak Pengelolaan, tetapi hanya menyebut pengelolaan dalam Penjelasan Umum Angka II Nomor 2 UUPA, yaitu:⁷

Negara dapat memberikan tanah yang demikian itu kepada seseorang atau badan hukumn dengan sesuatu hak menurut peruntukan dan keperluannya, misalnya Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai atau memberikannya dalam pengelolaan kepada suatu badan penguasa (Departemen, Jawatan, atau Daerah Swatantra) untuk digunakan bagi pelaksanaan tugasnya masing-masing.

⁶ Pasal 2 ayat (4) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043

⁷ Penjelasan umum Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia tahun 1960 Nomor 104, Tambahan embaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043).

Dalam realita terdapat Hak Pengelolaan yang muncul sejak tahun 1965 melalui Peraturan Menteri Agraria No.9 Tahun 1965 tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara dan Ketentuan-Ketentuan tentang Kebijakan Selanjutnya. Maria S.W. Sumardjono menyatakan bahwa dalam praktik terdapat berbagai jenis Hak Pengelolaan, yakni:

1. HPL Pelabuhan;
2. HPL Otorita;
3. HPL Perumahan;
4. HPL Pemerintah Daerah;
5. HPL Transmigrasi;
6. HPL Instansi Pemerintah;
7. HPL Industri/Pertanian/Pariwisata/Perkeretaapian.

Pemegang Hak Pengelolaan, yaitu Departemen, Direktorat, dan Daerah Swatantra berdasarkan Pasal 9 Peraturan Menteri Agraria No. 9 Tahun 1965 berkewajiban mendaftarkan Hak Pengelolaannya kepada Kantor Pendaftaran tanah yang bersangkutan. Pendaftaran tanah Hak Pengelolaan yang diperoleh Departemen, Direktorat, dan Daerah Swatantra.⁸ ditegaskan lagi dalam Peraturan Menteri Agraria No. 1 Tahun 1966 tentang Pendaftaran Hak Pakai dan Hak Pengelolaan. Pasal 1 yang berbunyi: Selain hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan akan harus pula didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 :⁹

⁸ Pasal 9 Peraturan Menteri Agraria No. 9 Tahun 1965 tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara dan Ketentuan-Ketentuan Tentang Kebijakan Selanjutnya.

⁹ Pasal 1 Peraturan Menteri Agraria No. 1 Tahun 1966 tentang Pendaftaran Hak Pakai dan Hak Pengelolaan.

1. Semua hak pakai, termasuk yang diperoleh Departemen-Departemen, dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 tahun 1965.
2. Semua hak pengelolaan sebagai dimaksud dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 tahun 1965.

Dalam perkembangannya, berdasarkan Pasal 9 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ditetapkan bahwa Hak Pengelolaan termasuk salah satu obyek pendaftaran tanah. Pengertian Hak Pengelolaan dinyatakan dalam Pasal 1 angka 2 Peraturan Pemerintah No.40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah, yaitu hak pengelolaan adalah hak menguasai Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya.¹⁰ Pengertian yang sama tentang Hak Pengelolaan disebutkan dalam Pasal 1 angka 4 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, Pasal 1 angka 2 Peraturan Pemerintah No. 11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah terlantar, Pasal 1 angka 3 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 4 Tahun 1998 tentang Pedoman Penetapan Uang Pemasukan Dalam Pemberian Hak Atas Tanah Negara, Pasal 1 angka 3 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, Pasal 1 angka 3 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 1 Tahun 2011 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan

¹⁰ Pasal 1 angka 2 Peraturan Pemerintah No.40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah.

Pendaftaran Tanah Tertentu, dan Pasal 1 angka 3 Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1997 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Sangat Sederhana dan Rumah Sederhana.

Pengertian yang lebih lengkap tentang Hak Pengelolaan dinyatakan dalam Penjelasan Pasal 2 ayat (3) huruf f UU No. 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, jo. Pasal 1 Peraturan Pemerintah No.112 Tahun 2000 tentang Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Karena Pemberian Hak Pengelolaan, yaitu hak menguasai Negara atas tanah yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang haknya untuk merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah, mempergunakan tanah untuk keperluan pelaksanaan tugasnya, dan menyerahkan bagian-bagian tanah tersebut kepada pihak ketiga dan atau bekerja sama dengan pihak ketiga.¹¹

Dari pengertian Hak Pengelolaan di atas menunjukkan bahwa Hak Pengelolaan merupakan hak menguasai Negara atas tanah sebagaimana disebutkan dalam Pasal 2 UUPA, bukan hak atas tanah sebagaimana disebutkan dalam Pasal 4, Pasal 16 ayat (1), dan Pasal 53 UUPA. Hak Pengelolaan bukan murni hak menguasai Negara atas tanah, melainkan pelimpahan dari hak menguasai negara atas tanah. Hak penguasaan atas tanah yang lahir dilekati oleh wewenang, hak, kewajiban dan larangan bagi

¹¹ Pasal 2 ayat (3) huruf f UU No. 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

pemegang haknya. Demikian juga dengan Hak Pengelolaan di dalamnya terdapat wewenang, hak, kewajiban, dan larangan bagi pemegang haknya. Dalam berbagai peraturan perundang-undangan ditetapkan wewenang dalam Hak Pengelolaan, yaitu:

1. Pasal 6 Peraturan Menteri Agraria No. 9 Tahun 1965. Wewenang yang diberikan kepada pemegang Hak Pengelolaan, adalah:
 - a. merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah tersebut;
 - b. menggunakan tanah tersebut untuk keperluan pelaksanaan tugasnya;
 - c. menyerahkan bagian-bagian dari tanah tersebut kepada pihak ketiga dengan hak pakai yang berjangka waktu 6 (enam) tahun
2. Pasal 3 Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 5 Tahun 1974. Hak Pengelolaan berisikan wewenang, yaitu:
 - a. merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah tersebut;
 - b. menggunakan tanah tersebut untuk keperluan pelaksanaan tugasnya;
 - c. menyerahkan bagian-bagian dari tanah tersebut kepada pihak ketiga menurut persyaratan yang ditentukan oleh perusahaan pemegang hak tersebut, yang meliputi segi-segi peruntukan, penggunaan, jangka waktu, dan keuangannya.
3. Pasal 1 dan Pasal 2 Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 1 Tahun 1977 tentang Tata Cara Permohonan dan Penyelesaian Pemberian Hak Atas Bagian-bagian Tanah Hak Pengelolaan serta Pendaftarannya. Hak Pengelolaan berisikan kewenangan untuk:
 - a. merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah tersebut;

- b. menggunakan tanah tersebut untuk keperluan pelaksanaan usahanya;
- 3) menyerahkan bagian-bagian dari tanah tersebut kepada pihak ketiga dalam bentuk Hak Milik, Hak Guna Bangunan, atau Hak Pakai menurut persyaratan yang ditentukan oleh perusahaan pemegang hak tersebut, yang meliputi segi-segi peruntukan, penggunaan, jangka waktu, dan keuangannya, dengan ketentuan bahwa pemberian hak atas tanah kepada pihak ketiga yang bersangkutan dilakukan oleh pejabat-pejabat yang berwenang, sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
4. Pasal 1 Peraturan Pemerintah No. 112 Tahun 2000. Hak Pengelolaan berisikan kewenangan untuk:
- merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah tersebut;
 - menggunakan tanah tersebut untuk keperluan pelaksanaan tugasnya,
 - menyerahkan bagian-bagian dari tanah tersebut kepada pihak ketiga dan atau bekerja sama dengan pihak ketiga.
5. Pasal 7 Peraturan Pemerintah No,18 Tahun 2021, Pemegang hak pengelolaan diberikan kewenangna untuk :
- menyusun rencana peruntukan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah sesuai dengan rencana tata ruang.
 - menggunakan dan memanfaatkan seluruh atau sebagian digunakan sendiri atau dikerjasamakan dengan pihak lain; dan
 - menentukan tarif dan/atau uang wajib tahunan dari pihak lain sesuei dengan perjanjian.

Tanah Hak Pengelolaan yang dikuasai oleh pemegang haknya dapat dipergunakan untuk keperluan pelaksanaan tugas atau usahanya, juga dapat diserahkan kepada pihak ketiga atas persetujuan dari pemegang Hak Pengelolaan. Boedi Harsono menyatakan bahwa pemegang Hak Pengelolaan memang mempunyai kewenangan untuk menggunakan tanah yang menjadi haknya bagi keperluan usahanya. Tetapi itu bukan tujuan pemberian hak tersebut kepadanya. Tujuan utamanya adalah tanah yang bersangkutan disediakan bagi penggunaan oleh pihak-pihak lain yang memerlukannya.

Pada awalnya, di atas tanah Hak Pengelolaan dapat diberikan Hak Pakai yang berjangka waktu 6 (enam) tahun. Dalam perkembangannya, dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 1 Tahun 1977 dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 4 Tahun 1998 tentang Pedoman Penetapan Uang Pemasukan Dalam Pemberian Hak Atas Tanah Negara, di atas tanah Hak Pengelolaan dapat diberikan Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, atau Hak Milik. Pihak ketiga yang mendapatkan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan ditempuh melalui Perjanjian Penggunaan Tanah antara pemegang Hak Pengelolaan dengan pihak ketiga. Pihak ketiga yang mendapatkan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan ditempuh melalui Perjanjian Penggunaan Tanah. Ketentuan mengenai Perjanjian Penggunaan Tanah semula diatur dalam Pasal 3 Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 1 Tahun 1977, kemudian dinyatakan tidak berlaku lagi oleh Pasal 4 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.9 Tahun

1999, yaitu: "Dalam hal tanah yang dimohon merupakan tanah Hak Pengelolaan, pemohon harus terlebih dahulu memperoleh penunjukan berupa perjanjian penggunaan tanah dari pemegang Hak Pengelolaan." Dan diatur lebih lanjut dalam Pasal 8 ayat (1) Peraturan Pemerintah No.18 Tahun 2021, yaitu Hak Pengelolaan yang penggunaan dan pemanfaatan seluruh atau sebagian tanahnya untuk digunakan sendiri atau dikerjasamakan dengan pihaklain sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (1) huruf b dapat diberikan Hak Atas Tanah berupa hak guna usaha, hak guna bangunan dan/atau hak pakai di atas Hak Pengelolaan sesuai dengan sifat dan fungsinya, kepada:

1. pemegang Hak Pengelolaan sepanjang diatur dalam Peraturan Pemerintah; atau
2. pihak lain, apabila Tanah Hak pengelolaan dikerjasamakan dengan perjanjian pemanfaatan Tanah.

Bahwa notaris juga berperan di dalam proses permohonan hak atas tanah di atas hak pengelolaan. Terkait dengan permohonan hak atas tanah diatas hak pengelolaan peran notaris juga sangat penting dalam hal dibuatnya suatu perjanjian antara pemegang hak pengeloaan dengan pihak ketiga, maka penulis akan mengkajinya di Kantor Pertanahan Kabupaten Indramayu.

Dari latar belakang permasalahan tersebut, maka penulis tertarik mengambil judul **“PERAN NOTARIS DALAM PENDAFTARAN PERMOHONAN HAK ATAS TANAH DI ATAS HAK**

PENGELOLAAN DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN INDRAMAYU’.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimanakah peran notaris dalam pendaftaran permohonan hak atas tanah di atas hak pengelolaan di Kantor Pertanahan Kabupaten Indramayu?
2. Bagaimanakah proses penetapan hak atas tanah di atas hak pengelolaan di Kantor Pertanahan Kabupaten Indramayu dalam konsepsi kepastian hukum?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk menganalisis peran notaris dalam pendaftaran permohonan hak atas tanah di atas hak pengelolaan di Kantor Pertanahan Kabupaten Indramayu.
2. Untuk menganalisis proses penetapan hak atas tanah di atas hak pengelolaan di Kantor Pertanahan Kabupaten Indramayu.

D. Manfaat Penelitian

1. Kegunaan Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi pengembangan ilmu hukum pada umumnya dan Hukum Agraria pada khususnya.

2. Kegunaan Praktis

- a. Untuk memberikan jawaban atas permasalahan yang diteliti.

- b. Dapat memberikan masukan dan sumbangan pemikiran kepada para pihak yang akan melakukan permohonan hak atas tanah diatas hak pengelolaan.
- c. Hasil penelitian ini diharapkan dapat dijadikan bahan acuan untuk pengembangan kualitas dari pada lembaga Negara khususnya Badan Pertanahan Nasional dalam memberikan pelayanan kepada pengguna layanan.

E. Kerangka Konseptual

1. Peran

Peran dan Peranan merupakan dua kata yang memiliki definisi yang berbeda jika ditafsirkan. Peran adalah serangkaian perilaku yang diharapkan pada seseorang sesuai dengan posisi sosial yang diberikan baik secara formal maupun informal. Peran didasarkan pada preskripsi (ketentuan) dan harapan peran yang menerangkan apa yang individu harus lakukan dalam suatu situasi tertentu agar dapat memenuhi harapan harapan mereka sendiri atau harapan orang lain yang menyangkut peran peran tersebut. Konsep peran dapat diartikan sebagai tingkah laku yang diharapkan dari seseorang yang mempunyai kedudukan tertentu. Hal ini sebagaimana yang dikemukakan oleh WJS Poerwodarminto yakni: peran adalah perangkat tingkah laku yang diharapkan dimiliki oleh orang yang berkedudukan di masyarakat.¹²

¹² JS Poerwodarminto, 1988, *kamus umum bahasa Indonesia*, Balai pustaka, Jakarta

2. Notaris

Notaris adalah pejabat umum, seorang menjadi pejabat umum apabila ia diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah dan diberi wewenang dan kewajiban untuk melayani publik dalam hal-hal tertentu.¹³

3. Hak Atas Tanah

Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang hak untuk menggunakan dan atau mengambil manfaat dari tanah yang menjadi haknya.

4. Hak Pengelolaan

Hak pengelolaan adalah sebagian dari tanah Negara yang kewenangan pelaksanaan Hak Menguasai Negara yang dilimpahkan kepada pemegang Hak Pengelolaan, di dalam UUPA Nomor 5 Tahun 1960 tidak secara eksplisit mengatur tentang Hak Pengelolaan, HPL tersirat dalam Pasal 2 ayat (4) yang berbunyi ; ‘Hak Menguasai Negara tersebut diatas pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah swatantra dan masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional menurut peraturan pemerintah. Hal ini kedudukan hak pengelolaan hanya merupakan hak menguasai Negara atas tanah bukan merupakan hak atas tanah.

5. Kantor Pertanahan Kabupaten Indramayu

Tugas Badan Pertanahan Nasional adalah membantu presiden dalam mengelola dan mengembangkan Administrasi Pertanahan baik

¹³ R. Soegondo Notodisoerjo, 1993, *Hukum Notariat Di Indonesia, Suatu Penjelasan*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, h. 44

berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 maupun peraturan perundang-undangan lain yang meliputi pengaturan, penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah, penetapan hak-hak atas tanah, pengukuran dan pendaftaran tanah dan lain-lain yang berkaitan dengan masalah pertanahan berdasarkan kebijaksanaan yang ditetapkan oleh Presiden. Fungsi BPN itu sendiri ada dalam Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional, selanjutnya Peraturan tersebut diubah dengan Peraturan Presiden Nomor 1 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional. Pasal 3 menyatakan Badan Pertanahan Nasional Mempunyai Fungsi:

- a. penyusunan dan penetapan kebijakan di bidang pertanahan;
- b. perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang survei,
- c. pengukuran dan pemetaan;
- d. perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang penetapan hak
- e. tanah, pendaftaran tanah, dan pemberdayaan masyarakat;
- f. perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengaturan,
- g. penataan dan pengendalian kebijakan pertanahan;
- h. perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengadaan tanah,
- i. perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengendalian dan
- j. penanganan sengketa dan perkara pertanahan;
- k. pengawasan atas pelaksanaan tugas di lingkungan BPN;
- l. pelaksanaan koordinasi tugas, pembinaan, dan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unit organisasi di lingkungan BPN;

- a. pelaksanaan pengelolaan data informasi lahan pertanian pangan
- a. berkelanjutan dan informasi di bidang pertanahan;
- b. pelaksanaan penelitian dan pengembangan di bidang pertanahan
- c. pelaksanaan pengembangan sumber daya manusia di bidang pertanahan.

Pelaksanaan tugas di bidang pertanahan oleh BPN di daerah dilakukan oleh Kantor pertanahan. Fungsi Kantor Pertanahan dalam menyelenggarakan tugas yang merupakan organ BPN yang berada digugus depan ditiap kabupaten dan kota diseluruh Indonesia. Berikut Fungsi yang dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Indramayu:

- a. penyusunan rencana, program, anggaran dan pelaporan;
- b. pelaksanaan survei, pengukuran dan pemetaan,
- c. pelaksanaan penetapan hak tanah, pendaftaran tanah dan pemberdayaan masyarakat;
- d. pelaksanaan penataan pertanahan;
- e. pelaksanaan pengadaan tanah;
- f. pelaksanaan pengendalian pertanahan dan penanganan sengketa dan perkara pertanahan; dan
- g. pelaksanaan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unit organisasi Kantor Pertanahan;

Kantor Pertanahan Indramayu yang pada dasarnya sebagai instansi vertical dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam agenda

nasionalnya telah mencanangkan agendanya Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia memiliki 11 agenda kebijakan yaitu;

- a. Membangun kepercayaan masyarakat pada Badan Pertanahan Nasional;
- b. Meningkatkan pelayanan dan pelaksanaan pendaftaran, serta setipikasi tanah secara menyeluruh diseluruh Indonesia;
- c. Memastikan penguatan hak-hak rakyat atas tanah (land tenureship);
- d. Menyelesaikan persoalan pertanahan di daerah-daerah korban bencana alam dan daerah-daerah konflik;
- e. Menangani dan menyelesaikan perkara, masalah, sengketa, dan kontiik pertanahan diseluruh Indonesia secara sistematis;
- h. Membangun Sistem Informasi Pertanahan Nasional (SIMTANAS), dan sistem pengamanan dokumen pertanahan diselunuh Indonesia;
- f. Menangani masalah KKN serta meningkatkan partisipasi dan pemberdayaan masyarakat;
- g. Membangun data base pemilikan dan penguasaan tanah skala besar;
- h. Melaksanakan secara konsisten semua peraturan perundang-undangan pertanahan yang telah ditetapkan;
- i. Menata kelembagaan Badan Pertanahan Nasional.
- j. Mengembangkan dan memperbarui politik, hukum dan kebijakan Pertanahan.

6. Kabupaten Indramayu

Kabupaten Indramayu adalah sebuah kabupaten di Provinsi Jawa Barat, Indonesia. Ibukotanya adalah Indramayu, Indramayu sebagai pusat pemerintahan, titik keramaian yang ada di Indramayu terletak di Jatibarang. Kabupaten ini berbatasan dengan Laut Jawa di utara, Kabupaten Cirebon di tenggara, Kabupaten Majalengka dan Kabupaten Sumedang, serta Kabupaten Subang di barat. Kabupaten Indramayu terdiri atas 31 kecamatan, yang dibagi lagi atas sejumlah 313 desa dan kelurahan. Pusat pemerintahan di Kecamatan Indramayu, yang berada di pesisir Laut Jawa. Hari jadi Kabupaten Indramayu jatuh pada 7 Oktober 1527.

Secara geografi Kabupaten Indramayu terletak pada posisi $107^{\circ} 52' 108^{\circ} 36$ BT dan $6^{\circ} 15' - 6^{\circ} 40$ LS dengan batas wilayah:

Barat : Kabupaten Subang
 Timur : Laut Jawa Kabupaten Cirebon
 Selatan : Kabupaten Majalengka, Kabupaten Sumedang dan Kabupaten Cirebon
 Utara : Laut Jawa.

Cakupan wilayah administrasi pemerintah Kabupaten Indramayu saat ini terdiri dari 31 Kecamatan, 313 desa dan 8 kelurahan, dengan luas wilayah 204,011 ha atau 2.040.110 Km dengan panjang garis pantai 147 km yang membentang sepanjang pantai utara antara Cirebon-Subang, dengan banyaknya desa pantai 36 desa dari 11 kecamatan. Pola

penggunaan lahan menurut data GIS (*Geographic Information System*) Bapeda Kabupaten Indramayu, wilayah seluas 204.011 Ha tersebut terdiri dari Tanah Sawah Irigasi 116.675 Ha; Tanah Kering 87.336 Ha, Tanah Sawah Non Irigasi 92.795 Ha;

F. Kerangka Teori

1. Teori Kepastian Hukum

Gustav Radbruch menyebutkan bahwa terdapat empat hal yang menjadi dasar makna kepastian hukum, diantaranya ialah:

- a. Hukum positif yaitu undang-undang
- b. Hukum didasarkan pada fakta-fakta atau hukum yang ditetapkan.
- c. Kenyataan fakta harus dirumuskan dengan jelas, sehingga menghindari kekeliruan pemaknaan dan mudah untuk dilaksanakan.
- d. Hukum positif tidak boleh mudah berubah.

Kepastian disebut sebagai salah satu tujuan dari hukum. Kepastian merupakan ciri yang tidak dapat dipisahkan dengan hukum. Kepastian sendiri disebut sebagai salah satu tujuan dari hukum, dengan kata lain hukum ada untuk menjamin kepastian dalam bermasyarakat.

Keteraturan masyarakat tidak lepas dari kepastian hukum, karena keteraturan merupakan wujud hasil dari kepastian itu sendiri. Keteraturan menyebabkan orang hidup dalam masyarakat dapat hidup di dalam kepastian sehingga dapat melakukan kegiatan-kegiatan yang diperlukan dalam bermasyarakat.

Pada dasarnya prinsip kepastian hukum lebih menekankan pada penegakan hukum yang berdasarkan kepada pembuktian secara formil, artinya suatu pelanggaran yang disebabkan oleh perbuatan hanya dapat dikatakan melanggar jika berlaku aturan tertulis tertentu. Sebaliknya menurut prinsip keadilan, perbuatan yang tidak wajar, tercela, melanggar kepatutan dan sebagainya dapat dianggap sebagai pelanggaran demi tegaknya keadilan, meskipun ditinjau secara formal tidak ada aturan tertulis/peraturan perundang-undangan yang melarangnya.¹⁴

Dalam konteks perjanjian para pihak yang melakukan tindakan hukum, akan diawali dan muncul adanya itikad baik dalam melakukannya. Dengan kata lain kepastian hukum tersebut muncul dengan adanya kesadaran masyarakat yang telah mencapai kesepakatan untuk melakukan perjanjian dengan didasari itikad baik.

Itikad baik sendiri sudah dijelaskan dalam KUH Perdata Pasal 1338 KUH Perdata yang berbunyi “Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.” Di dalam Pasal tersebut dijelaskan bahwa suatu persetujuan atau perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik, namun tidak ada yang mengatur secara eksplisit maksud itikad baik tersebut sehingga tidak ada ukuran itikad baik tersebut dilakukan. Menurut James Gordley, sebagaimana yang dikutip oleh Ridwan Khairandy mengungkapkan “memang dalam kenyataannya sangat sulit untuk mendefinisikan itikad

¹⁴ Mahfud M.D., 2007, *Kepastian Hukum Tabrak Keadilan*, dalam Fajar Laksono, Ed., *Hukum Tak Kunjung Tegak: Tebaran Gagasan Otentik Prof. Dr. Mahfud MD*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 91.

baik.”¹⁵ Menurut Wirjono Prodjodikoro dan Soebekti, itikad baik (*te goeder trouw*) yang sering diterjemahkan sebagai kejujuran, dibedakan menjadi dua macam, yaitu; (1) itikad baik pada waktu akan mengadakan hubungan hukum atau perjanjian, dan (2) itikad baik pada waktu melaksanakan hak-hak dan kewajiban-kewajiban yang timbul dari hubungan hukum tersebut.¹⁶

Hingga saat ini, tidak ada makna tunggal dari itikad baik dalam melakukan perjanjian, sehingga masih menjadi perdebatan ukuran dari itikad baik tersebut. Namun, itikad baik harus mengikuti peradaban masyarakat dan norma-norma yang berlaku, karena itikad baik merupakan bagian dari kehidupan masyarakat.

Dengan tidak adanya ukuran dalam itikad baik tersebut, tidak jarang orang-orang tertentu melakukan penyalahgunaan kehendak dalam melakukan perjanjian. Penyalahgunaan kehendak yang biasanya disebut dengan *Misbruik Van Omstadigheden*. Penyalahgunaan keadaan sebagai salah satu syarat cacat kehendak berkembang, oleh karena perkembangan beberapa peristiwa hukum dalam hukum perjanjian.

Itikad baik dengan tidak adanya penafsiran yang jelas tidak sepenuhnya menjamin kedudukan yang pasti para subjek hukum dalam suatu kontrak. Menurut Rene Descartes, seorang filsuf dari Perancis, menyatakan bahwa kepastian hukum dapat diperoleh dari metode sanksi

¹⁵ Ridwan Khairandy, 2003, *Itikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*, Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, h.129-130.

¹⁶ Riduan Syahrani, 2000, *Seluk Beluk dan Azas-azas Hukum Perdata*, Alumni, Bandung, h. 260.

yang jelas. Sanksi yang akan diberlakukan bagi para subjek hukum yang terlibat dalam suatu kontrak bersifat tetap dan tidak diragukan. Sanksi diberikan bukan sebagai orientasi pada hasil yang akan dituju dari suatu kontrak akan tetapi orientasi pada proses pelaksanaan kontrak itu sendiri.

Teori kepastian hukum dalam perjanjian lebih menekankan pada penafsiran sanksi yang jelas sehingga memberikan kedudukan yang sama antar subyek hukum yang melakukan perjanjian. Kepastian memberikan kejelasan dalam perbuatan hukum seperti pelaksanaan perjanjian dalam bentuk prestasi dan bahkan saat terjadi adanya wanprestasi.

2. Teori Perlindungan Hukum

Menurut Philipus M. Hadjon berpendapat bahwa perlindungan hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenangan. Perlindungan hukum menurut Phillipus Hadjon ada dua bentuk, pertama perlindungan hukum preventif artinya rakyat diberi kesempatan menyatakan pendapatnya sebelum keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitive yang bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa. Kedua, perlindungan hukum represif yang bertujuan untuk menyelesaikan sengketa.

Kata perlindungan menurut Kamus Umum Bahasa Indonesia berarti tempat berlindung atau merupakan perbuatan (hal) melindungi,

misalnya memberi perlindungan kepada orang yang lemah.¹⁷ Sedangkan, pengertian hukum menurut Sudikno Mertokusumo adalah kumpulan peraturan atau kaedah yang mempunyai isi yang bersifat umum dan normatif, umum karena berlaku bagi setiap orang dan normatif karena menentukan apa yang seyogyanya dilakukan, apa yang tidak boleh dilakukan atau harus dilakukan serta menentukan bagaimana caranya melaksanakan kepatuhan pada kaedah-kaedah.¹⁸ Jadi, perlindungan hukum adalah suatu perbuatan untuk melindungi subjek hukum dengan peraturan-peraturan yang berlaku dan dipaksakan dengan suatu sanksi.

Menurut Fitzgerald dalam buku yang ditulis oleh Satijipto Raharjo mengungkapkan bahwa “Teori perlindungan hukum Salmond bahwa hukum bertujuan mengintegrasikan dan mengkoordinasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat karena dalam suatu lalu lintas kepentingan, perlindungan terhadap kepentingan tertentu dapat dilakukan dengan cara membatasi berbagai kepentingan di lain pihak.”¹⁹ Perlindungan hukum merupakan kebutuhan dalam lalu lintas hukum masyarakat, karena lalu lintas tersebut terdapat kepentingan dalam hubungan hukum masyarakat yang disebut dengan kepentingan hukum.

Kepentingan hukum adalah mengurus hak dan kepentingan manusia, sehingga hukum memiliki otoritas tertinggi untuk menentukan

¹⁷ W.J.S. Poerwadarminta, 1986, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Cet. IX, Balai Pustaka, Jakarta, h. 600.

¹⁸ Sudikno Mertokusumo, 1991, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Liberty, Yogyakarta, h. 38.

¹⁹ Satijipto Raharjo, 2000, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, h. 53.

kepentingan manusia yang perlu diatur dan dilindungi.²⁰ Perlindungan hukum dalam masyarakat berjalan seiring dengan permasalahan yang muncul. Selain itu, perlindungan hukum muncul dan lahir dari instrumen hukum bertujuan untuk mengatur masyarakat dan tidak semata-mata dibuat begitu saja. Perlindungan hukum tersebut pada dasarnya dibuat dan digali dari perilaku masyarakat berdasarkan kesepakatan antara masyarakat tersebut untuk mengatur hubungan perilaku antara anggota-anggota masyarakat.

Mengingat ideologi Negara Indonesia adalah Pancasila, oleh sebab itu Perlindungan hukum di dalam negara yang berdasarkan Pancasila, maka asas yang penting ialah asas kerukunan berdasarkan kekeluargaan.²¹ Untuk itu, setiap muncul wanprestasi dalam suatu perbuatan hukum antara pihak, maka akan diselesaikan terlebih dahulu dengan cara kekeluargaan dan musyawarah.

Tercermin dalam perjanjian jual beli tanah hak milik yang merupakan hukum privat, namun disisi lain tanah merupakan barang yang bernilai ekonomis maka tidak jarang terdapat masalah ataupun wanprestasi. Untuk mencegah hal tersebut peran notaris sangat penting. Notaris merupakan pejabat negara yang memiliki tugas untuk memberikan perlindungan hukum terhadap para pihak yang melakukan tindakan hukum. Untuk itu, Notaris memiliki kewenangan berdasarkan

²⁰ *Ibid*, h 69

²¹ Philipus M. Hadjon, 1987, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya, h. 84.

undang-undang untuk memberikan perlindungan hukum para pihak yang melakukan tindakan hukum dan menghindari adanya wanprestasi.

G. Metode Penelitian

1. Metode Pendekatan

Metodologi yang digunakan dalam penelitian ini adalah metodologi Yuridis Sosiologis yaitu penelitian yang dilakukan dengan langkah-langkah observasi penelitian lapangan, dengan pengumpulan data primer dan sekunder maupun dengan wawancara untuk mengetahui permasalahan yang sedang diteliti dalam hal ini yang berkaitan dengan Peran Notaris Dalam Pendaftaran Permohonan Hak Atas Tanah Di Atas Hak Pengelolaan Di Kantor Pertanahan Kabupaten Indramayu.

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang digunakan adalah bersifat deskriptif-analitis sesuai dengan masalah dan tujuan dalam penelitian ini. Deskriptif analitis adalah menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum dari praktek pelaksanaan hukum positif yang menyangkut permasalahan dalam penelitian ini.²²

3. Jenis dan sumber data

a. Data Primer

Penelitian hukum sosiologis tentunya menggunakan data primer dalam hal ini dari Kantor Kabupaten Indramayu. Data ini

²² Ronny Hanitijo Soemitro, 1992, *Metodologi Penelitian Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta, h. 97- 98

adalah data yang berupa keterangan atau hasil wawancara dengan Pihak Terkait yaitu Bapak Gunung Jayalaksana, SE. M.Si, selaku Kepala Kantor Pertanahan Indramayu dan Bapak Gunawan, SH, selaku Notaris Kabupaten Cirebon.

b. Data Sekunder

Sumber data dalam penelitian ini yaitu data sekunder yang merupakan data pokok dalam penelitian ini. Data sekunder adalah data pustaka yang mencakup peraturan perundang-undangan, buku-buku kepustakaan, karya ilmiah, artikel-artikel, serta dokumen-dokumen yang berkaitan dengan materi penelitian. Menurut Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji menyatakan bahwa data sekunder meliputi:

- 1) Bahan hukum primer yaitu bahan yang mengikat berupa peraturan perundang-undangan yang berlaku yakni
 - a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
 - b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
 - c) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja
 - d) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Atas Tanah

- e) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
 - f) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
 - g) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah
- 2) Bahan hukum sekunder yaitu bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, meliputi hasil-hasil penelitian, hasil karya dari kalangan hukum, buku-buku literatur, karya ilmiah dari para sarjana, dan dokumen resmi yang berkaitan dengan pokok permasalahan yang diteliti.
 - 3) Bahan hukum tersier yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder,

4. Metode Pengumpulan Data

- a. Data sekunder didapatkan dengan metode kepustakaan yakni dengan cara melakukan pengumpulan data dan juga melakukan penelusuran terhadap bahan hukum primer, sekunder maupun tersier.
- b. Data primer akan dilakukan dengan wawancara secara langsung dan terstruktur dengan narasumber terkait yaitu Bapak Gunung

Jayalaksana, SE. M.Si, selaku Kepala Kantor Pertanahan Indramayu dan Bapak Gunawan, SH, selaku Notaris Kabupaten Cirebon.

5. Metode analisis data

Pada penelitian ini, metode analisis yang akan digunakan adalah metode analisis logika deduktif yang dilengkapi dengan metode analisis normative kualitatif. Metode analisis logika deduktif adalah menarik kesimpulan dari suatu permasalahan yang bersifat umum terhadap permasalahan yang kongkrit yang dihadapi. Sedangkan metode analisis normatif kualitatif, yaitu pembahasan dan penjabaran yang disusun secara logis dari hasil penelitian terhadap norma, kaidah, maupun teori hukum yang relevan dengan pokok permasalahan. Selanjutnya, Ronny Hanitijo menyebutkan bahwa:

“Metode ini dapat dikatakan normatif karena penelitian ini bertolak dari peraturan-peraturan hukum yang ada sehingga merupakan norma hukum positif. Data yang diperoleh kemudian dianalisa secara kualitatif yaitu dengan menjabarkan dan menafsirkan data berdasarkan doktrin hukum yang relevan dengan pokok permasalahan, sehingga tidak menggunakan rumus-rumus atau angka-angka. Jadi maksud dari metode normative kualitatif yaitu penjabaran dan pembahasan terhadap hasil penelitian yang didasarkan pada norma atau kaidah-kaidah hukum maupun doktrin hukum yang relevan dengan pokok permasalahan.”²³

H. Sistematika Penulisan

Dalam penelitian ini disusun dalam sebuah Tesis yang terdiri dari 4 (empat) BAB, dan antara bab satu dengan bab yang lainnya, dan dengan sub-

²³ *Ibid*, Rony Hanitijo, h 11

bab lainnya saling berkaitan dan tidak terpisahkan, adapun sistematika penulisan pada penelitian ini sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Dalam bab ini memuat Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka Konseptual, Kerangka Teori, Metode Penelitian, dan Sistematika Penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Tinjauan pustaka akan di bahas tentang:

1. Tinjauan Umum tentang Notaris
2. Tinjauan Umum Tentang Tanah
3. Tinjauan Umum Tentang Hak Atas Tanah
4. Tinjauan Umum Tentang Hak Pengelolaan
5. Konsepsi Islam Tentang Hak Atas Tanah

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Dalam bab ini membahas terkait peran notaris dalam pendaftaran permohonan hak atas tanah di atas hak pengelolaan di Kantor Pertanahan Kabupaten Indramayu dan proses penetapan hak atas tanah di atas hak pengelolaan di Kantor Pertanahan Kabupaten Indramayu dalam konsepsi kepastian hukum.

BAB IV PENUTUP

Dalam bab ini menguraikan kesimpulan serta saran-saran tentang hal-hal yang menurut penulis perlu dilakukan perbaikan.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umu tentang Notaris

1. Pengertian Notaris

Notaris berasal dari kata natae, yang artinya tulisan rahasia, jadi pejabat itu semacam penulis stero.²⁴ Dalam pengertian harian notaris adalah orang yang diangkat oleh pemerintah untuk membuat akta otentik atau akta resmi.

Menurut Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang jabatan notaris menyebutkan bahwa “Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini”.

Notaris merupakan suatu profesi di bidang hukum khususnya dalam memberikan pembuatan perjanjian jasa.²⁵ Selanjutnya dalam penjelasan UUNJ dinyatakan bahwa notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik sejauh pembuatan akta otentik tertentu tidak dikhususkan bagi pejabat lainnya.²⁶ Salah satu unsur penting dari pengertian notaris adalah notaris sebagai “pejabat umum”. Hal ini berarti bahwa kepada notaris diberikan dan dilengkapi dengan kewenangan atau kekuasaan umum yang menjangkau publik (*openbaar*

²⁴ Soetarjo Soemoatmodjo, 1986, *Apakah Notaris, PPAT, Pejabat Lelang*, Liberty, Yogyakarta, h. 4.

²⁵ Dina Harindra Trisnani1 and Umar Ma'ruf, 2018, The Validity of Notary's Agreement Which Is Signed Outside The Notary's Office, dalam *Jurnal Akta*, Volume 5 Issue 2, Unissula

²⁶ Pasal 1 ayat 1 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 Jo Undangundang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014, Tentang Jabatan Notaris.

gezag). Sebagai pejabat umum notaris diangkat oleh Negara / Pemerintah dan bekerja untuk pelayanan kepentingan umum, walaupun notaris bukan merupakan pegawai negeri yang menerima gaji dari Negara / Pemerintah, Notaris di pensiunkan oleh Negara / Pemerintah tanpa mendapat pensiunan dari pemerintah.²⁷

Dalam Pasal 1868 KUHPerdara sendiri tidak menjelaskan secara rinci penjelasan tentang notaris, hanya dijelaskan apa yang dimaksud akta otentik saja. Sehingga dengan fenomena ini pembuat Undang-Undang harus membuat peraturan perundang-undangan untuk mengatur hal ini. Akhirnya Pemerintah mampu membuat Undang-Undang yang mengatur secara jelas Notaris sebagai pejabat umum yaitu PJN (pengaturan jabatan notaris) dan UUN (Undang-Undang Jabatan Notaris) dimana peraturan yang dibuat pemerintah ini untuk memenuhi peraturan pelaksanaan dari pasal 1868 KUHPerdara.

2. Syarat dan larangan menjadi Notaris

a. Syarat-Syarat Menjadi Notaris

Notaris selaku pejabat umum, oleh penguasa yang berwenang untuk kepentingan setiap warga Negara diangkat secara sah, diberikan wewenang untuk memberikan otentisitas kepada tulisan-tulisannya mengenai perbuatan-perbuatan, persetujuan-persetujuan, dan ketetapan-ketetapan dari orang-orang yang menghadap

²⁷ G. H. S. Lumban Tobing, 1991, *Pengaturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta, h. 31

kepadanya.²⁸ Untuk menjalankan jabatannya Notaris harus memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam Pasal 3 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Jo Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, yang mengatur tentang syarat-syarat untuk dapat diangkat menjadi Notaris, beberapa syarat harus dipenuhi adalah :

- 1) Warga Negara Indonesia;
- 2) Bertaqwa kepada Tuhan Yang Maha Esa;
- 3) Berumur paling sedikit 27 (dua puluh tujuh) tahun;
- 4) Sehat jasmani dan rohani;
- 5) Berijazah sarjana hukum dan lulusan jenjang dua (S-2) Kenotariatan;
- 6) Telah menjalani magang atau nyata-nyata telah bekerja sebagai karyawan Notaris dalam waktu paling singkat 24 (dua puluh empat) bulan berturut-turut pada kantor Notaris atas prakarsa sendiri atau atas rekomendasi Organisasi Notaris setelah lulus strata dua kenotariatan;
- 7) Tidak berstatus sebagai pegawai negeri, jabatan negara, advokat, atau tidak sedang memangku jabatan lain yang oleh Undang-Undang dilarang untuk dirangkap dengan jabatan Notaris.
- 8) Tidak pernah dijatuhi pidana penjara berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap

²⁸ Muhammad Adam, Asal Usul dan Sejarah Akta Notaris, *op.cit.* h. 43

karena melakukan tindak pidana yang diancam dengan pidana penjara 5 tahun atau lebih.²⁹

Menurut Ira Koesoemawati & Yunirman Rijan, masih ada beberapa persyaratan untuk menjadi notaris di Indonesia, yaitu:

1. Secara umum, syarat menjadi calon notaris adalah orang yang berkewarganegaraan Indonesia;
2. Memiliki kedewasaan yang matang. Dengan kemampuan hukum yang mumpuni dan kedewasaan mental yang baik, maka keputusan-keputusan yang diambil merupakan keputusan yang berkualitas;
3. Tidak memiliki catatan kriminal. Terbebas dari catatan kriminal merupakan salah satu cara untuk mendapatkan kepercayaan masyarakat. Ada kekhawatiran bahwa jika seseorang pernah berbuat kriminal maka di masa depan ia tidak segan untuk mengulanginya kembali. Meskipun tidak ada jaminan bahwa mereka yang bersih dari catatan kriminal akan selamanya bersih, tetapi persyaratan ini akan menyaring calon yang tidak baik;
4. Pengetahuan hukum yang baik. Sebagai wakil negara dalam membuat akta autentik yang sah dan mendidik masyarakat

²⁹ Habibi Ajdie, 2008, *Hukum Notaris Indonesia (Tasir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris)*, Reflika Aditama, Bandung, h. 55-56

awam terkait masalah pembuatan, pengadaan, serta hal lainnya seputar akta.³⁰

b. Larangan Menjadi Seorang Notaris

Notaris dalam melakukan atau menjalankan Tugas dan jabatannya diatur dalam Pasal 17 Undang-Undang Notaris Nomor 30 Tahun 2004 Jo Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris yaitu mengenai larangan menjadi seorang Notaris. Jika notaris melanggar larangan, maka Notaris akan dikenakan sanksi sebagaimana diatur dalam Pasal 85 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Jo Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris. Pasal 17 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Jo Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, melarang Notaris Untuk :

- i. Menjalankan jabatan diluar wilayah jabatannya;
- ii. meninggalkan wilayah jabatannya lebih dari 7 (tujuh) hari kerja berturut-turut tanpa alasan yang sah;
- iii. merangkap sebagai pegawai negeri;
- iv. merangkap jabatan sebagai pejabat negara;
- v. merangkap jabatan sebagai advokat;
- vi. merangkap jabatan sebagai pemimpin atau pegawai badan usaha milik negara, badan usaha milik daerah atau badan usaha swasta;

³⁰ Yanti Jacline Jennier Tobing, 2010, "Pengawasan Majelis Pengawas Notaris Dalam Pelanggaran Jabatan dan Kode Etik Notaris", Jurnal Media Hukum, h. 23.

- vii. merangkap jabatan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah dan/atau Pejabat Lelang Kelas II di luar tempat kedudukan Notaris;
- viii. menjadi Notaris Pengganti; atau
- ix. melakukan pekerjaan lain yang bertentangan dengan norma agama, kesusilaan, atau kepatutan yang dapat mempengaruhi kehormatan dan martabat jabatan Notaris.³¹

Di dalam Pasal 17 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Jo Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang jabatan notaris disebutkan bahwa notaris tidak diperbolehkan meninggalkan tempat kedudukannya lebih dari 7 hari kerja berturut-turut, hal ini dapat dikaitkan dengan Pasal 19 ayat (2) UUN yang menyebutkan bahwa notaris tidak berwenang secara teratur dalam menjalankan tugas jabatannya diluar tempat/wilayah kedudukannya. Jika hal ini terjadi maka notaris mendapatkan sanksi yang didasarkan ketentuan pasal 1868 dan 1869 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu dinilai tidak berwenangnya notaris yang bersangkutan yang berkaitan dengan tempat dimana akta dibuat, maka akta yang dibuat tidak diperlakukan sebagai akta otentik tapi mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan, jika ditandatangani para pihak.³²

³¹ Pasal 17 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 Jo Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris

³² Habib Adjie, Hukum Notaris Indonesia (Tasir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris), *op.cit.* h. 91.

3. Tugas dan Wewenang Notaris

Dalam Pasal 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Jo Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris, menyatakan secara tegas bahwa notaris adalah satu-satunya pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik, kecuali jika undang-undang ada yang menentukan lain. Tugas dan wewenang notaris bila dilihat dari Undang-Undang Jabatan Notaris hanyalah membuat akta, melegalisasi akta di bawah tangan dan membuat grosse akta serta berhak mengeluarkan salinan atau turunan akta kepada para pihak yang berkepentingan membuatnya. Padahal sesungguhnya dalam praktek tugas dan wewenang notaris lebih luas dari apa yang ada dan diatur dalam Undang-Undang Jabatan Notaris. Dalam prakteknya notaris mampu menjadi ahli penemuan hukum dan penasehat hukum.

Tugas notaris adalah mengontrol hubungan hukum antara para pihak dalam bentuk tertulis dan format tertentu, sehingga merupakan suatu akta otentik dia dapat membuat dokumen yang kuat dalam suatu proses hukum.³³ Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang jabatan notaris, kewenangan notaris adalah membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundangundangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin

³³ Tan Thong Kie, 2000, *Studi Notariat, Serba-Serbi Praktek Notariat, Buku I*, Ichtiar Baru Van Hoeve, Jakarta, h.59.

kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan dan dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.³⁴

Selain kewenangannya untuk membuat akta otentik dalam arti “*verlijden*” (menyusun, membacakan dan menanda-tangani), akan tetapi juga berdasarkan dalam Pasal 16 huruf d Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Jo Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris Notaris wajib untuk membuatnya, kecuali terdapat alasan yang mempunyai dasar untuk menolak pembuatannya.³⁵

Tanggung jawab notaris sendiri jika di telaah dari Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Jo Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris adalah sangat erat kaitannya dengan tugas dan pekerjaan notaris. Dengan demikian oleh karena selain untuk membuat akta otentik, notaris juga ditugaskan dan bertanggung jawab untuk melakukan mengesahkan dan pendaftaran (*legalisasi* dan *waarmerken*) surat-surat / akta-akta yang dibuat di bawah tangan oleh para pihak.

Berkaitan dengan wewenang yang harus dimiliki oleh Notaris hanya diperkenankan untuk menjalankan jabatannya di daerah yang telah ditentukan dan ditetapkan dalam UUJN dan di dalam daerah hukum tersebut Notaris mempunyai wewenang. Apabila ketentuan itu tidak diindahkan, akta yang dibuat oleh Notaris menjadi tidak sah.

³⁴ *Ibid*, h. 159

³⁵ G. H. S. Lumban Tobing, *Pengaturan Jabatan Notaris, op.cit.* h. 32.

Adapun wewenang yang dimiliki oleh Notaris meliputi empat (4) hal yaitu sebagai berikut :

- 1) Notaris harus berwenang sepanjang yang menyangkut akta yang dibuat itu;
- 2) Notaris harus berwenang sepanjang mengenai orang-orang, untuk kepentingan siapa akta itu dibuat;
- 3) Notaris harus berwenang sepanjang mengenai tempat, dimana akta itu dibuat;
- 4) Notaris harus berwenang sepanjang mengenai waktu pembuatan akta itu.³⁶

Beberapa kewenangan Notaris selain yang ada dalam Pasal 15 ayat (1) dari Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, dijelaskan dalam Pasal 15 ayat (2) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang menerangkan bahwa notaris juga memiliki wewenang untuk :

- a) mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus; penjelasan : ketentuan ini merupakan legalisasi terhadap akta di bawah tangan yang dibuat sendiri oleh orang perseorangan atau oleh para pihak di atas kertas yang bermaterai cukup dengan jalan pendaftaran dalam buku khusus yang disediakan oleh notaris.

³⁶ *Ibid*, h. 49-50

- b) membukukan surat-surat di bawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus;
- c) membuat kopi dari asli surat-surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
- d) melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
- e) memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta;
- f) membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan dan membuat akta risalah lelang.³⁷

Berdasarkan kewenangan notaris diatas dapat melihat salah satu kewenangan notaris yaitu melakukan legalisasi atau dalam bahasa hukum nya mempunyai arti mengesahkan akta dibawah tangan. Akta dibawah tangan sendiri sudah sangat lazim dalam kehidupan bermasyarakat, tidak sedikit dari mereka meminta jasa notaris untuk melegalisasi atau mengesahkan akta dibawah tangan ini dengan tujuan agar apabila dikemudian hari terdapat persengketaan dapat menambah kekuatan pembuktian terhadap akta dibawah tangan tersebut.

Legalisasi dan waarmeking diatur secara khusus dalam Pasal 15 ayat (2) huruf a dan huruf b Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 jo Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, dalam

³⁷ Habib Adjie, Hukum Notaris Indonesia (Tasir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris), *op.cit.* h. 73-74.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Sendiri juga mengatur legalisasi hal ini termuat dalam pasal 1874 KUHPerdata yang menyatakan :

“sebagai tulisan-tulisan dibawah tangan dianggap akta-akta yang ditandatangani dibawah tangan surta-surat, register-register, surat-surat urusan rumah tangga dan lain-lain tulisan yang dibuat tanpa peraturan seorang pegawai umum. Dengan penandatanganan sepucuk tulisan dibawah tangan dipersamakan suatu cap jempol, dibubuhi dengan suatu pernyataan yang bertanggal dari seorang notaris atau seorang pegawai lain yang diitunjuk oleh undang-undang dimana ternyata bahwa ia mengenal si pembubuh cap jempol atau bahwa orang ini telah diperkenalkan kepadanya, bahwa isinya akta telah dijelaskan kepada orang itu dan bahwa setelah itu cap jempol tersebut dibubuhkan dihadapan pegawai umum. Pegawai itu harus membukukan tulisan tersebut dengan undang-undang dapat diadakan aturan-aturan lebih lanjut tentang pernyataan dan pembukuan termaksud. “

Legalisasi merupakan bentuk pengesahan akta dibawah tangan yang mana penandatanganan akta tersebut dilakukan para pihak dihadapan notaris, dan pada saat itu juga notaris akan memberikan kepastian terhadap tanggal terhadap akta tersebut. Sebelumnya dalam melakukan legalisasi notaris diharuskan memastikan siapa saja pihak yang berwenang hadir dan setelah itu menjelaskan serta membacakan akta yang akan dilegalisasi. Para pihak sendiri juga harus mengenal notaris sebelum melakukan penandatanganan. Hal ini mempunyai perbedaan mendasar dengan waarmedking, ketika melakukan waarmedking kepada notaris akta tersebut telah ditandatangani oleh para pihak sebelumnya, diluar sepengetahuan atau dihadapan noataris. Notaris tidak mengetahui kapan akta itu di tandatangani oleh para pihak sebelumnya, ini diluar sepengetahuan notaris. Dalam waarmedking notaris hanya bertugas untuk membuat nomor pendaftarannya saja

kemudian akan didaftarkan dalam buku khusus yang disediakan oleh notaris, dalam waarmeding tidak ada kepastian mengenai tanggal dan tanda tangan para pihak. Yang di maksud dengan legalisasi dan waarmeding adalah :

- a. Legalisasi adalah pengesahan dari surat-surat yang dibuat dibawah tangan dalam mana semua pihak yang membuat surat tersebut datang dihadapan notaris, dan notaris membacakan dan menjelaskan isi surat tersebut untuk selanjutnya surat tersebut di beri tanggal dan di tandatangi oleh para pihak dan akhirnya baru di legalisasi oleh notaris;
- b. Waarmeding adalah pendaftaran dengan membubuhkan cap dan kemudian mendaftarkannya dalam buku pendaftaran yang disediakan untuk itu.³⁸

Dalam membuat Akta Notaris, Notaris dapat memberikan saran-saran jika terjadi perbedaan pendapat diantara para pihak dengan memberikan masukan kepada mereka tentang bagaimana seharusnya permasalahan itu ditempatkan. Akta Notaris yang dibuat dihadapan Notaris sebagai pejabat umum memiliki pembuktian formal maupun pembuktian material, sehingga dapat menunjang tegaknya prinsip kehati-hatian dalam proses pemberian kredit oleh pihak bank.³⁹

³⁸ Ida Rosita Suryana, 1999, *Serba-Serbi Jabatan Notaris*, Universitas Padjajaran, Bandung, h. 19.

³⁹ Efty Hindaru Sudibyo, Amin Purnawan, 2017, Peran Notaris Dalam Pembuatan Akta Izin Roya Hak Tanggungan Karena Hapusnya Hutang Dalam Perspektif Kepastian Hukum, dalam *Jurnal Akta* Vol. 4 No. 2, Unissula

4. Kode Etik Notaris

Dalam menjalankan tugas ataupun jabatannya seorang notaris itu harus berpegang teguh pada Kode Etik Notaris, dalam Kode Etik Notaris sendiri ditetapkan beberapa kaidah yang harus dipegang oleh notaris diantaranya adalah :

- a. Kepribadian Notaris, hal ini dijabarkan kepada;
 - 1) Dalam melaksanakan tugasnya dijiwai pancasila, sadar dan taat kepada hukum peraturan jabatan notaris, sumpah jabatan, kode etik notaris dan berbahasa indonesia yang baik;
 - 2) Memiliki perilaku profesional dan ikut serta dalam pembangunan nasional terutama sekali dibidang hukum;
 - 3) Berkepribadian baik dan menjunjung tinggi martabat dan kehormatan notaris, baik didalam maupun diluar tugas jabatannya.
- b. Dalam menjalankan tugas, notaris harus:
 1. Menyadari kewajibanya, bekerja mandiri, jujur tidak berpihak dan dengan penuh rasa tanggung jawab;
 2. Menggunakan satu kantor sesuai dengan yang ditetapkan oleh undang-undang dan tidak membuka kantor cabang dan perwakilan dan tidak menggunakan perantara;
 3. Tidak menggunakan media massa yang bersifat promosi.

c. Hubungan notaris dengan klien harus berlandaskan :

1. Notaris memberikan pelayanan kepada masyarakat yang memerlukan jasanya dengan sebaik-baiknya;
2. Notaris memberikan penyuluhan hukum untuk mencapai kesadaran hukum yang tinggi agar anggota masyarakat menyadari hak dan kewajibannya;
3. Notaris memberikan pelayanan kepada anggota masyarakat yang kurang mampu.

Dalam Pasal 4 Kode Etik Notaris diatur mengenai pelanggaran pelanggaran yang dapat dilakukan oleh anggota notaris, selain disebut dalam Pasal 1 dan pada umumnya dapat dikenakan sanksi, pelanggaran yang secara umum disebut pelanggaran terhadap Kode Etik Notaris, meliputi pelanggaran terhadap :

1. Ketentuan-ketentuan dalam jabatan notaris;
2. Apa yang oleh setiap anggota diucapkan pada waktu mengangkat sumpah jabatannya;
3. Hal-hal yang menurut anggaran dasar dan anggaran rumah tangga harus/wajib dilakukan oleh anggota, antara lain membayar iuran dan lain sebagainya dan/atau hal-hal yang menurut anggaran dasar serta anggaran rumah tangga ini (ikatan notaris indonesia) tidak boleh dilakukan;

4. Kewajiban membayar uang duka dalam hal meninggalnya notaris/mantan notaris dan kewajiban menaati ketentuan-ketentuan tentang tarif minimum.⁴⁰

Sejalan dengan uraian diatas, maka dalam Pasal 5 Kode Etik Notaris dinyatakan bahwa tanpa mengurangi tata cara maupun pengenaan tingkatan sanksi-sanksi berupa peringatan dan teguran, maka pelanggaran-pelanggaran yang oleh pengurus pusat secara mutlak harus dikenakan sanksi pemberhentian sementara sebagai anggota INI, disertai usul pengurus pusat pada kongres untuk memecat anggota yang bersangkutan sebagai anggota INI ialah pelanggaran-pelanggaran yang disebut dalam:

1. Pasal 1 ayat (7), ayat (10), dan ayat (12);
2. Peraturan jabatan notaris yang berakibat bahwa anggota yang bersangkutan dinyatakan bersalah berdasarkan keputusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum pasti.

B. Tinjauan Umum Tentang Tanah

Definisi tanah bias diartikan sebagai media tumbuh tanaman, secara kimiawi tanah didefinisikan sebagai gudang penyimpanan dan penyuplai unsur hara, secara biologis, tanah merupakan habitat biota (organisme) yang berpartisipasi aktif dalam penyediaan hara tersebut dan zat-zat aditif (pemacu tumbuh, proteksi) bagi tanaman, yang ketiganya secara integral mampu

⁴⁰ Sutrisno & Wiwin Yulianingsih, 2016, *Etika Profesi Hukum*, Andi Offset, Yogyakarta, h. 120-121.

menunjang produktifitas tanah untuk menghasilkan biomass dan produksi baik tanaman pangan, tanaman obat-obatan, industri perkebunan, maupun kehutanan.

Tanah mempunyai arti penting dalam kehidupan manusia karena sebagian besar kehidupan manusia bergantung pada tanah. Tanah bukan saja dilihat dalam hubungan ekonomis sebagai faktor produksi dimana orang hidup di atasnya, tetapi tanah adalah merupakan sarana pengikat kesatuan sosial di kalangan masyarakat Indonesia untuk kelangsungan hidup, di samping itu tanah merupakan faktor modal dalam pelaksanaan pembangunan.⁴¹

Tanah menurut kamus besar Bahasa Indonesia adalah:

1. permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali,
2. Permukaan bumi yang diberi batas,
3. permukaan bumi yang terbatas yang ditempati suatu bangsa, negara atau menjadi daerah negara atau negeri.⁴²

Definisi Tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 dalam Ketentuan Umum Pasal 1 ayat (1) Tanah adalah permukaan bumi baik berupa darat maupun yang tertutup air, termasuk ruang di atas dan di dalam tubuh bumi, dalam batas tertentu yang penggunaan dan pemanfaatannya terkait langsung maupun tidak langsung dengan penggunaan dan pemanfaatan permukaan bumi.⁴³

⁴¹ Ilham, Djauhari, 2017, Permohonan Hak Milik Yang Berasal Dari Tanah Negara Di Kantor Pertanahan Kota Semarang, dalam *Jurnal Akta* Vol. 4 No. 3, Unissula

⁴² Pusat Bahasa Depdiknas, 2003, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, h. 132.

⁴³ Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah.

Tanah merupakan salah satu sumber alam yang sangat penting bagi kehidupan manusia karena fungsi dan perannya mencakup berbagai aspek kehidupan serta penghidupan masyarakat baik segi sosial, ekonomi, politik maupun budaya dan sebagai tempat berpijak dalam hidup dan kehidupan manusia sehingga tanah mempunyai arti yang sangat penting hal mana telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok – Pokok Agraria (UUPA). Dalam hukum pertanahan di Indonesia dikenal asas kenasionalan sebagaimana termaksud dalam pasal 1 ayat (1) UUPA yang menyatakan bahwa “seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah air dari seluruh rakyat Indonesia yang bersatu sebagai bangsa Indonesia” dan pasal 1 ayat (2) yang berbunyi “seluruh bumi, air, dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dalam wilayah Republik Indonesia sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa adalah bumi, air, dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional”.⁴⁴

Pelaksanaan Undang – Undang Pokok Agraria ini mempunyai arti Ideologi yang sangat penting. Sebab undang –undang ini merupakan penjabaran langsung dari Pasal 33 ayat (3) UUD 1945, sebagai basis atau landasan kekuatan demokrasi ekonomi yang sangat dikembangkan dalam rangka menciptakan kemakmuran rakyat.⁴⁵

⁴⁴ Pasal 1 ayat (1) dan ayat (2) Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria.

⁴⁵ Muhsin dan Imam Koeswahyono, 2008, *Aspek Kebijakan Hukum Penatagunaan Tanah dan penataan Ruang*, Sinar Gafika, Jakarta, h. 10-11.

C. Tinjauan Umum Tentang Hak Atas Tanah

1. Pengertian

Tanah dalam terminology asing disebut dengan Land, Soil (Inggris), Adama (Semit) dan dalam beberapa terminology daerah disebut dengan Siti, Bumi, Lemah (Jawa); Pelemahan (Bali), Taneuh, leumah (Sunda); Petak, Bumi (Dayak); Rai (Tetum). Perbedaan istilah terjadi bukan sekedar karena adanya perbedaan bahasa, namun lebih dari itu karena perbedaan pemaknaan tanah oleh manusia yang menguasai atau menggunakannya.

Tanah yang dulu dipandang dari sudut sosial, yang tercakup dalam lingkup hukum adat, hak ulayat dan fungsisosial, kini mulai dilihat dari sudut ekonomi, sehingga tepat apabila Perserikatan Bangsa-bangsa mensinyalir bahwa saat ini masalahpertanahan tidak lagi menyangkut isu kemasyarakatan tetapi telah berkembang menjadi isu ekonomi.⁴⁶

Pelepasan hak atas tanah dilakukan di atas surat atau akta yang dibuat di hadapan notaris yang menyatakan bahwa pemegang hak yang bersangkutan telah melepaskan hak atas tanahnya dan akta tersebut umumnya dikenal dengan sebutan Akta Pelepasan Hak.⁴⁷

Bertambahnya kegiatan/aktivitas manusia setiap hari sangat berpengaruh pada pemanfaatan tanah tersebut. Sebutan tanah dapat kita

⁴⁶ Muhammad Yamin dan Rahim Lubis, 2004, *Beberapa Masalah Aktual Hukum Agraria*: Pustaka Bangsa Press, Medan, h. 26

⁴⁷ Mochamad Elmo Sidiq, Amin Purnawan, 2018, *Peran Notaris Dalam Transaksi Pengadaan Tanah Untuk Lokasi Pembangunan Komplek Perkantoran Pemerintah Kabupaten Sekadau*, dalam *Jurnal Akta* Vol 5 No 1, Unissula

pakai dalam berbagai arti, maka dalam penggunaannya perlu diberi batasan, agar diketahui dalam arti tersebut digunakan dalam hukum tanah, kata sebutan “tanah” dipakai dalam arti juridis, sebagai suatu pengertian yang telah diberibatasan resmi oleh UUPA, dengan demikian bahwa tanah dalam pengertian juridis adalah permukaan bumi ayat (1), sedang hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar, sedangkan menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (1994) tanah adalah:

- a. Permukaan bumi atau lapisan bumi yang diatas sekali.
- b. Keadaan bumi disuatu tempat.
- c. Permukaan bumi yang diberi batas.
- d. Bahan-bahan dari bumi, seperti: pasir, cadas, napal, dan sebagainya.⁴⁸

Tanah dalam arti hukum memiliki peranan yang sangat penting dalam kehidupan manusia karena dapat menentukan keberadaan dan kelangsungan hubungan dan perbuatan hukum, baik dari segi individu maupun dampak bagi orang lain. Untuk mencegah masalah tanah tidak sampai menimbulkan konflik kepentingan dalam masyarakat, diperlukan pengaturan, penguasaan dan penggunaan tanah atau dengan kata lain disebut dengan hukum tanah.⁴⁹

Tanah merupakan sumber daya alam yang bisa mempunyai berbagai bentuk dan ukuran, bisa dilihat sebagai benda merupakan tempat

⁴⁸ Boedi Harsono, *Op. Cit*, h. 18

⁴⁹ Wantijk Saleh, 1982, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta, h. 7.

tumbuh bagi tanaman dimana ukurannya adalah subur dan gersang, bisa juga sebagai benda diukur dengan ukuran besar atau isi (volume) misalnya satu ton tanah atau satu meter kubik tanah, dan akhirnya tanah bisa dipandang sebagai ruang muka bumi sesuai Pasal 4 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960) dimana ukurannya luas, misalnya ha, m², tombak, bahu dan sebagainya. Tanah dalam ukuran luas harus dipakai ditempat dimana tanah berada.

Belakangan ini ada usaha untuk mengganti istilah tanah dalam ukuran luas yang dikenal dengan istilah “lahan”. Usaha ini bertujuan baik, yaitu untuk memperkaya perbendaharaan kata-kata bahasa Indonesia. Akan tetapi tampaknya “lahan” dan “tanah” harus hidup berdampingan, karena istilah yang baru ini tidak akan bisa sepenuhnya mendesak mundur istilah yang lain.

Hal ini disebabkan kata-kata seperti tanah air, tanah tumpah darah, tanah warisan, tanah wakaf, sertifikat tanah telah menjadi istilah baku secara historis maupun secara yuridis, dalam melaksanakan tugas mengemban Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960. Ada pula akhir-akhir ini diperkenalkan kata “ruang”, akan tetapi sampai saat ini belum ada yang dengan jelas dan tegas bisa mengatakan apa yang dimaksud dengan “ruang”, kalau bukan tanah permukaan bumi (Pasal 4 Ayat (1) Undang Nomor 5 Tahun 1960). Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (selanjutnya disebut Undang-

Undang Nomor 26 Tahun 2007) membagi ruang atas ruang daratan (tanah), ruang lautan/perairan dan ruang angkasa.

Berdasarkan pengertian tersebut, tampak bahwa tanah, lahan, dan ruang harus hidup berdampingan, tetapi harus diukung oleh landasan hukum yang benar. Perlu diperhatikan bahwa tanah sebagai ruang, di samping aspek fisik, mempunyai dua aspek lain yang penting, yaitu hak dan penggunaan.

Pembangunan wilayah adalah usaha yang bertujuan untuk membuat masyarakat sejahtera baik lahir maupun batin yang dilaksanakan di atas wilayah. Wilayah menurut ilmu wilayah adalah satu wilayah administrasi, bisa Propinsi, Kabupaten/Kota atau lainnya. Dengan demikian wilayah juga menyangkut tanah ruang muka bumi dimana pengelolaannya dikaitkan dengan administrasi pemerintahan.

Kebijakan penggunaan tanah di Indonesia dituangkan dalam Pasal 2 Ayat (3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, bahwa tanah itu harus digunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat dengan berencana sesuai dengan Pasal 14 dan adanya kewajiban untuk memelihara dan menambah kesuburan tanah yang dipergunakan tersebut.

Pada pasal 33 (1) UUD 1945, dikatakan bahwa “bumi air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara”. Negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat. Hak menguasai dari negara

termasuk dalam UUPA Pasal 1 ayat (2) memberi wewenang kepada negara untuk: mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa; menentukan dan mengatur hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

“Hak” pada hakekatnya adalah kekuasaan yang diberikan oleh hukum kepada seseorang terhadap sesuatu (benda/prestasi), sehingga menimbulkan hubungan hukum antara keduanya (hubungan subjek objek). Jadi apabila seseorang memperoleh sesuatu hak atas tanah, maka pada orang tersebut telah melekat kekuasaan atas tanah yang disertai pula dengan kewajiban yang diperintahkan oleh hukum, dan perolehan hak atas tanah pada prinsipnya dapat dibedakan dalam:

1. Perolehan secara originair, yaitu perolehan secara asli, misalnya dengan membuka tanah (okupasi);
2. Perolehan secara derivatif, adalah perolehan karena terjadinya peralihan hak secara yuridis, misalnya jual - beli, tukar - menukar dan lain sebagainya.⁵⁰

Pasal 4 ayat (1) UUPA Menjelaskan bahwa Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik

⁵⁰ Hapusnya Hak Atas Tanah di akses di landdiary.blogspot.com/2009/12/hapusnya-hak-atas-tanah.html.

sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum. Pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.

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, 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.

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, HGB untuk mendirikan bangunan, HGU untuk kepentingan pertanian, perkebunan, perikanan dan peternakan.

Macam-macam hak atas tanah dimuat dalam pasal 16 Jo 53 UUPA, yang dikelompokkan menjadi 3 bidang, yaitu:

1. Hak atas tanah yang bersifat tetap

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

Contoh: HM, HGU, HGB, HP, Hak Sewa untuk Bangunan dan Hak Memungut Hasil Hutan.

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

Hak atas tanah yang akan lahir kemudian, yang akan ditetapkan dengan undang-undang.

3. Hak atas tanah yang bersifat sementara

Hak atas tanah ini sifatnya sementara, dalam waktu yang singkat akan dihapus dikarenakan mengandung sifat-sifat pemerasan, feodal dan bertentangan dengan jiwa UUPA. Contoh: Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil,

Hak Menumpang, dan Hak Sewa Tanah Pertanian. Dari segi asal tanahnya, hak atas tanah dibedakan menjadi 2 kelompok, yaitu:

1. Hak atas tanah yang bersifat primer

Yaitu hak atas tanah yang bersala dari tanah negara. Contoh: HM, HGU, HGB Atas Tanah Negara, HP Atas Tanah Negara.

2. Hak atas tanah yang bersifat sekunder

Hak atas tanah yang berasal dari tanah pihak lain. Contoh: HGB Atas Tanah Hak Pengelolaan, HGB Atas Tanah Hak Milik, HP Atas Tanah Hak Pengelolaan, HP Atas Tanah Hak Milik, Hak Sewa Untuk Bangunan, Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang, dan Hak Sewa Tanah Pertanian

Tanah diberikan kepada dan dipunyai oleh orang dengan hak-hak yang disediakan oleh UUPA untuk digunakan dimanfaatkan. Menurut Wantjik Saleh, dengan diberikannya hak atas tanah, maka antara orang atau badan hukum itu telah terjalin suatu hubungan hukum, dimana dapat dilakukan perbuatan hukum oleh yang mempunyai hak itu terhadap tanah kepada pihak lain.⁵¹

Pasal 22 ayat (2), Pasal 31 dan Pasal 37 UUPA mengatur bahwa terjadinya hak atas tanah salah satunya adalah melalui penetapan Pemerintah. Penetapan Pemerintah tersebut selain dilakukan terhadap obyek tanah yang bukti haknya merupakan hak-hak lama (baik bekas hak Barat maupun bekas Hak Adat) juga dilakukan terhadap obyek tanah yang statusnya berasal dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara. Isi dari penetapan Pemerintah tersebut adalah pemberian atau

⁵¹ Wantjik Saleh, Hak Anda Atas Tanah, *op. cit.*, h. 15

penetapan hak atas tanah kepada subyek hak baik perseorangan maupun badan hukum dengan obyek suatu bidang tanah tertentu.

Berdasarkan ketentuan Pasal 23 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 pemberian hak atas tanah termasuk dalam kategori pembuktian hak baru. Pembuktian hak baru tersebut didahului dengan suatu penetapan pemberian hak atas tanah dari pejabat yang berwenang memberikan hak tersebut menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Obyek tanah yang dapat diperlakukan dengan proses pemberian hak dimaksud umumnya adalah atas tanah yang berasal dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara.

Menurut Pasal 1 angka 5 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 tahun 1999 jo Pasal 1 angka 8 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 9 tahun 1999 ditegaskan bahwa yang dimaksud dengan pemberian hak atas tanah adalah penetapan Pemerintah yang memberikan suatu hak atas tanah Negara, perpanjangan jangka waktu hak, pembaharuan hak, perubahan hak, termasuk pemberian hak di atas Hak Pengelolaan.

Dalam proses penetapan Pemerintah yang wujudnya pemberian/penetapan hak atas tanah tersebut, ada yang diberikan haknya secara langsung semata-mata atas kebaikan Pemerintah tanpa terlebih dahulu didasarkan adanya bukti penguasaan atas tanahnya, juga ada penetapan hak yang terlebih dahulu harus dibuktikan adanya hubungan hukum antara orang dengan tanahnya yang merupakan bukti

penguasaan atas tanahnya (hak keperdataan), baik yang diterbitkan oleh pejabat yang berwenang maupun pernyataan yang dibuat sendiri oleh orang yang menguasai tanah tersebut apabila sejak awal dialah yang pertama mengerjakan bidang tanah dimaksud.

Penguasaan tanah dapat merupakan permulaan adanya atau diberikannya hak atas tanah, dengan perkataan lain penguasaan tanah secara fisik merupakan salah satu faktor utama dalam rangka pemberian hak atas tanahnya. Alas hak secara yuridis ini biasanya dituangkan dalam bentuk tertulis dengan suatu surat keputusan, surat keterangan, surat pernyataan, surat pengakuan, akta otentik maupun surat di bawah tangan dan lain-lain.

Berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan Peraturan Menteri Negara Agraria /Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997, alas hak tersebut diberi istilah data yuridis, yakni keterangan mengenai status hukum bidang tanah, pemegang haknya, dan pihak lain serta beban-beban lain yang membebani.

Secara perdata, dengan adanya hubungan yang mempunyai tanah dengan tanahnya yang dibuktikan dengan penguasaan fisik secara nyata di lapangan atau ada alas hak berupa data yuridis berarti telah dilandasi dengan suatu hak keperdataan, tanah tersebut sudah berada dalam penguasaannya atau telah menjadi miliknya.

Penguasaan atas tanah secara yuridis selalu mengandung kewenangan yang diberikan hukum untuk menguasai fisik tanahnya.

Oleh karena itu penguasaan yuridis memberikan alas hak terhadap adanya hubungan hukum mengenai tanah yang bersangkutan.

Apabila tanahnya sudah dikuasai secara fisik dan sudah ada alas haknya, maka persoalannya hanya menindaklanjuti alas hak yang melandasi hubungan tersebut menjadi hak atas tanah yang ditetapkan dan diakui oleh Negara agar hubungan tersebut memperoleh perlindungan hukum. Proses alas hak menjadi hak atas tanah yang diformalkan melalui penetapan Pemerintah disebut pendaftaran tanah yang produknya adalah sertifikat tanah.

Oleh karena itu alas hak sebenarnya sudah merupakan suatu legitimasi awal atau pengakuan atas penguasaan tanah oleh subyek hak yang bersangkutan, namun idealnya agar penguasaan suatu bidang tanah juga mendapat legitimasi dari Negara, maka harus diformalkan yang dilandasi dengan suatu hak atas tanah yang ditetapkan oleh Negara / Pemerintah dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. AP. Parlindungan menyatakan bahwa:

”Alas hak atau dasar penguasaan atas tanah sebagaimana diatur dalam UUPA dapat diterbitkan haknya karena penetapan Pemerintah atau ketentuan peraturan perundang-undangan, maupun karena suatu perjanjian khusus yang diadakan untuk menimbulkan suatu hak atas tanah di atas hak tanah lain (misalnya Hak Guna Bangunan di atas Hak Milik) dan juga karena ketentuan konversi hak, sedangkan ketentuan pendakuan maupun karena kadaluarsa memperoleh suatu hak dengan lembaga *uitwijzing procedure* sebagaimana diatur dalam pasal 548 KUH Perdata tidak dikenal dalam UUPA, sungguhpun pewarisan merupakan juga salahsatu alashak.”⁵²

⁵² AP. Parlindungan, 2003, *Beberapa Masalah Dalam UUPA*, Mandar Maju, Bandung, h. 69- 70

Dinyatakan juga bahwa dasar penguasaan atau alas hak untuk tanah menurut UUPA adalah bersifat derivative, artinya berasal dari ketentuan peraturan perundang-undangan dan dari hak-hak yang ada sebelumnya, seperti Hak-hak Adat atas tanah dan hak-hak yang berasal dari Hak-hak Barat,

Jadi secara normatif bukti penguasaan atau pemilikan atas suatu bidang tanah yang diterbitkan oleh Pemerintah sebelumnya (dasar penguasaan/alas hak lama) masih tetap diakui sebagai dasar penguasaan atas tanah karena diterbitkan oleh pejabat yang berwenang dan sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan yang berlaku pada masa itu.

Hak-hak Adat maupun Hak-hak Barat yang dijadikan sebagai alas hak tersebut ada yang sudah didaftar pada zaman Hindia Belanda dan ada yang belum didaftar. Pendaftaran hak atas tanah pada waktu itu hanya pada hak-hak atas tanah yang tunduk pada KUH Perdata (BW), sungguhpun ada juga orang-orang pribumi yang mempunyai hak atas tanah yang berstatus Hak-hak Barat selain golongan Eropa dan Golongan Timur Asing termasuk golongan China setelah menyatakan dirinya tunduk pada Hukum Eropa.

Golongan Bumi Putera umumnya tidak ada suatu hukum pendaftaran tanah yang bersifat uniform, sungguhpun ada secara sporadis ditemukan beberapa pendaftaran yang sederhana dan belum sempurna seperti Grant Sultan Deli, Grant lama, Grant Kejuran,

pendaftaran tanah yang terdapat di kepulauan Lingga-Riau, di daerah Yogyakarta dan Surakarta dan di lain-lain daerah yang sudah berkembang dan menirukan sistem pendaftaran kadaster. Sebaliknya juga dikenal pendaftaran tanah pajak, seperti pipil, girik, petuk, ketitir, letter Cyang dilakukan oleh Kantor Pajakdi Pulau Jawa.

Bukti kepemilikan hak-hak atas tanah yang dapat diajukan sebagai kelengkapan persyaratan permohonan hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Penjelasan Pasal 24 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan Pasal 60 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 dapat dikategorikan sebagai alas hak, sungguhpun sebagaimana diuraikan di atas bahwa terhadap alas hak dimaksud dapat diproses pendaftaran tanahnya melalui konversi atau pengakuan/penegasan hak atas tanah.

Surat-surat yang dikategorikan sebagai atas hak atau data yuridis atas tanah pada dasarnya merupakan keterangan tertulis mengenai perolehan tanah oleh seseorang, misalnya saja dengan berupa pelepasan hak bekas pemegang hak, pernyataan tidak keberatan dari bekas pemegang hak tentunya setelah ada ganti rugi. Syarat ini berkaitan dengan ketentuan Pasal 4 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/KepalaBPN Nomor 9Tahun1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan yang bunyinya "sebelum mengajukan permohonan hak atas tanah, pemohon harus menguasai tanah yang dimohon dibuktikan

dengan data yuridis dan data fisik sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.⁵³

Selanjutnya Pasal 18 ayat (2) angka 2 Peraturan tersebut ditentukan bahwa keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik adalah :

- a. Dasar penguasaannya, dapat berupa akta pelepasan kawasan hutan, akta pelepasan bekas tanah milik adat dan surat bukti perolehan tanah lainnya;
- b. Letak, batas-batas dan luasnya; dan
- c. Jenis usaha (pertanian, perikanan atau peternakan)

Dalam hal ini yang termasuk kategori alas hak adalah data yuridisnya yaitu dasar penguasaannya, dapat berupa akta pelepasan kawasan hutan, akta pelepasan bekas tanah milik adat dan surat bukti perolehan tanah lainnya.

Penguasaan tanah tersebut menurut Pasal 1 angka (2) Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah adalah hubungan hukum antara orang-perorang, kelompok orang, atau badan hukum dengan tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria. Setelah ditentukan adanya alas hak atas tanah, maka diatur juga tata cara pemberian/penetapan dari hak atas tanah tersebut, sesuai

⁵³ Djoko Walijatun, 2006, *Persyaratan Permohonan hak*, Majalah Renvoy No. 10.34.III, h. 65. dikutip dari Edi Sahputra, 2009, *Tinjauan Hukum Terhadap Pengaturan Penguasaan Dan Penggunaan Tanah Di Kawasan Pantai Studi Di Kecamatan Medan Belawan*, 2009. h.133.

dengan tuntutan konstitusi dan makna dari Negara Hukum yang menginginkan segala sesuatu yang berkaitan dengan kebijakan dan tindakan pejabat dalam melaksanakan tugas kenegaraan harus didasarkan pada hukum yang berlaku.

Tata cara pemberian/penetapan hak tersebut termasuk dalam kategori aturan formalitas yang harus dijalankan dan dilaksanakan oleh pejabat terkait maupun pihak-pihak yang berkepentingan dengan obyek tanah/lahan yang akan didaftarkan/disertipikatkan.

Aturan formalitas ini penting karena sesuai dengan tuntutan konstitusi dan makna dari Negara Hukum yang menginginkan segala sesuatu yang berkaitan dengan kebijakan dan tindakan pejabat dalam melaksanakan tugas kenegaraan harus didasarkan pada hukum yang berlaku.

Dalam hal pemberian atau penetapan hak atas tanah ini baru dapat diproses apabila diajukan permohonan oleh pemilik tanah dengan melampirkan kelengkapan persyaratan baik tanda identitas maupun alas haknya yang menunjukkan adanya hubungan hukum antara pemohon dengan tanahnya.

Setelah dibuktikan adanya hubungan hukum atau penguasaan atas tanah yang dimiliki oleh pemohon (subyek hak), maka Pemerintah sebagai pemangku Hak Menguasai Negara yang berwenang melakukan pengaturan dan menentukan hubungan-hubungan hukum antara orang dengan tanah, melaksanakan tugasnya memformalkan

hubungan hukum tersebut dengan memberikan hak-hak atas tanah yang dibuktikan dengan penerbitan keputusan pemberian haknya.

Pemberian hak tersebut, jika dilihat dari ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 termasuk pada kategori pendaftaran tanah untuk pertamakali, artinya dilakukan terhadap obyektanah yang sebelumnya belum terdaftar, baik yang dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis maupun secara sporadis.

Secara prosedural, pemberian hak atas tanah yang dikaitkan dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 terlebih dahulu dilakukan pengukuran dan pemetaan, kegiatan pengukuran dan pemetaan berdasarkan Pasal 14 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 meliputi : a) Pembuatan peta dasar pendaftaran; b) Penetapan batas bidang-bidang tanah; c) Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran; d) Pembuatan daftar tanah dan; e) Pembuatan surat ukur.

Kemudian secara administratif, formalitas dari pemberian hak atas tanah Negara berpedoman Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberiandan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

Persyaratan pemberian Hak Milik antara lain mengajukan permohonan tertulis kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional RI melalui Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dengan memuat

keterangan mengenai identitas pemohon, keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik,⁵⁴ dengan dilampiri :

- a. Fotokopi identitas pemohon (Kartu Tanda Penduduk dan Kartu Keluarga untuk perorangan dan Akta Pendirian untuk badan hukum)
- b. Keterangan mengenai tanahnya, yaitu data yuridis (surat-surat bukti perolehan tanahnya atau dasar penguasaan atau alas haknya), data fisik (Surat Ukur/peta pendaftaran dan IMB apabila ada) dan surat lain yang dianggap perlu.
- c. Surat Pernyataan pemohon mengenai jumlah bidang, luas dan status tanah yang dimiliki oleh Pemohon.
- d. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) PBB tahun terakhir, sebagai persyaratan tambahan untuk kepentingan penghitungan uang pemasukan dan BPHTB.

Prosedur pemberian / penetapan hak atas tanah tersebut, dimulai dengan pengajuan permohonan yang bersangkutan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota (Khusus untuk Hak Guna Usaha diajukan melalui Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi) setelah melengkapi semua persyaratan yang diperlukan, selanjutnya dilakukan kegiatan sebagai berikut:

1. Pengukuran kadastral atas tanah yang dimohon oleh petugas ukur dari instansi Badan Pertanahan Nasional dengan biaya tertentu yang didasarkan pada luas bidang tanah yang dimohon. Pelaksana

⁵⁴ Pasal 8 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 tahun 1999

pengukuran sesuai dengan kewenangannya, yakni sampai dengan seluas 10 Ha oleh Kantor Pertanahan, seluas 10 – 1000 Ha oleh Kanwil Badan Pertanahan Nasional Provinsi dan lebih dari 1000 Ha oleh Badan Pertanahan Nasional RI, hasilnya berupa Surat Ukur atau Peta Pendaftaran Tanah.

2. Berkas permohonan tersebut diperiksa dan diteliti data yuridis dan data fisiknya oleh Panitia Pemeriksaan Tanah “A” (untuk Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai dan Hak Pengelolaan) dan Panitia Pemeriksaan Tanah “B”, (untuk Hak Guna Usaha) hasilnya berupa Risalah Panitia Pemeriksaan Tanah.
3. Apabila berkas permohonan telah memenuhi syarat dan telah diterbitkan Risalah Panitia Pemeriksaan Tanah, maka diterbitkan Surat Keputusan tentang Penetapan/pemberian Haknya oleh pejabat yang berwenang.
4. Surat Keputusan Penetapan/Pemberian Hak tersebut disampaikan kepada pemohon. Surat Keputusan tentang Penetapan/Pemberian Haknya tersebut didaftarkan pada Kantor Pertanahan setempat dan oleh Kantor Pertanahan diterbitkan sertipikat Tanah sesuai jenis haknya untuk selanjutnya diserahkan kepada penerima hak yang bersangkutan.

Terhadap ketentuan formal yang mengatur mengenai prosedur penetapan/pemberian hak atas tanah tersebut telah ada aturan yang menetapkan tentang kepastian persyaratan, waktu penyelesaian dan

besarnya biaya yang dituangkan dalam Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2005 tentang Standar Pengaturan Operasional Pelayanan Pertanahan (SPOPP).

Kepastian persyaratan telah diuraikan di atas, kepastian waktu penyelesaian ditempelkan pada papan pengumuman pada Kantor Pertanahan setempat dan kepastian biaya pelayanan pertanahan telah dipertegas dalam Peraturan Pemerintah Nomor 46 tahun 2002.

2. Dasar Hukum Hak Atas Tanah

Hak menguasai dari Negara adalah sebutan yang diberikan oleh UUPA lembaga hukum konkret antara Negara dan tanah Indonesia, yang isi dan tujuannya dalam pasal 2 ayat 1,2,3 dan 4 sebagai berikut :

- a. Atas dasar kesatuan dalam pasal 33 ayat 3 undang-undang dasar 1945 dan hal-hal sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 1, bumi , air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu, pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara sebagai organisasi seluruh rakyat.
- b. Hak menguasai dari Negara termaksud dalam ayat 1 pasal ini memberi wewenang untuk :
 - 1) Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut.
 - 2) Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa.

- 3) Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi air dan luar angkasa.
- c. Wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari Negara tersebut pada ayat 2 pasal ini, digunakan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, dalam arti kebangsaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan Negara hukum Indonesia yang merdeka berdaulat, adil dan makmur.
- d. Hak menguasai dari Negara tersebut di atas pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah swantara dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan-ketentuan peraturan pemerintah.

Pengaturan tentang penggunaan tanah ini, pertama kali dapat dilihat dari ketentuan Pasal 2 ayat (2) UUPA menentukan sebagai berikut:

“Hak menguasai negara termaksud dalam ayat 1 pasal ini memberi wewenang untuk:

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut.
- b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;

- c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa;

Dalam hal mengatur dan menyalenggarakan penggunaan tanah tersebut, lebih lanjut diatur dalam Pasal 14 ayat (1) UUPA menentukan bahwa Pemerintah diberikan kewenangan 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-keperluan suci lainnya sesuai dengan dasar Ketuhanan Yang Maha Esa;
- c. untuk keperluan pusat-pusat kehidupan masyarakat, sosial, kebudayaan dan lain-lain kesejahteraan;
- d. untuk keperluan mengembangkan produksi pertanian, peternakan dan perikanan serta sejalan dengan itu; dan,
- e. untuk keperluan mengembangkan industri, transmigrasi dan pertambangan.

Dalam memori penjelasan Umum UUPA pada point II angka 8 dinyatakan bahwa untuk mencapai apa yang menjadi cita-cita bangsa dan negara dalam bidang agraria. perlu adanya suatu rencana (*“planning”*) mengenai peruntukan, penggunaan dan persediaan bumi, air dan ruang angkasa untuk pelbagai kepentingan hidup rakyat dan negara : Rencana Umum (*“national planning”*) yang meliputi

seluruh wilayah Indonesia yang kemudian diperinci menjadi rencana-rencana khusus (*“regional planning”*) dari tiap-tiap daerah (pasal 14).

Dengan adanya *planning* itu maka penggunaan tanah dapat dilakukan secara terpimpin dan teratur hingga dapat membawa manfaat yang sebesar-besarnya bagi Negara dan Rakyat. Kemudian dalam penjelasan pasal 14 UUPA ditentukan bahwa mengingat akan corak perekonomian Negara di kemudian hari di mana industri dan pertambangan akan mempunyai peranan yang penting, maka di samping perencanaan untuk pertanian perlu diperhatikan pula keperluan untuk industri dan pertambangan. Perencanaan itu tidak saja bermaksud menyediakan tanah untuk pertanian, peternakan, perikanan, industri dan pertambangan, tetapi juga ditujukan untuk memajukannya.

Sebagai tindak lanjut dari Pasal 14 UUPA, telah diterbitkan Undang-Undang Nomor 24 tahun 1992 tentang Penataan Ruang yang telah disempurnakan dengan Undang-Undang Nomor 26 tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68). Pasal 1 butir 2 Peraturan Pemerintah Nomor 16 tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah menjelaskan bahwa Penguasaan tanah adalah hubungan hukum antara orang per-orang, kelompok orang atau badan hukum tertentu dengan tanah tertentu sebagaimana dimaksud dalam Undang Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria. Hubungan hukum tersebut ditunjukkan dengan adanya alat-alat bukti yang ditentukan

oleh ketentuan hukum yang ada dan berlaku, baik secara tertulis, pengakuan dan kesaksian pihak lain maupun secara faktual yang ditunjukkan dengan adanya tanda-tanda pada obyek tanahnya, seperti tanda batas bidang tanah berupa patok, parit, pagar atau tanda batas alam seperti jalan, sungai, lembah, bukit, pepohonan dan lain-lain, maupun bentuk penguasaan atau pengusahaan secara fisik di lapangan. Apabila hubungan hukum tersebut diformalkan atau dilegalisasi oleh Negara, sehingga Negara memberikan dan menentukan kewenangan, kewajiban/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu dengan tanah yang diwakunya, maka penguasaan tanah tersebut dapat menjadi hak penguasaan atas tanah.

Hak penguasaan atas tanah dapat diartikan sebagai lembaga hukum jika belum dihubungkan dengan tanah dan subyek tertentu, juga hak penguasaan atas tanah dapat merupakan hubungan yang konkrit (*subjektief recht*) jika dihubungkan dengan tanah tertentu dan subyek tertentu sebagai pemegang haknya.

Menurut Boedi Harsono, hak-hak penguasaan atas tanah yang dikenal dalam UUPA, dapat disusun dalam jenjang tata susunan atau hirarkhi sebagai berikut :

1. Hak Bangsa Indonesia (pasal 1).
2. Hak Menguasai dari Negara (pasal 20).
3. Hak Ulayat masyarakat-masyarakat hukum adat, sepanjang menurut kenyataannya masih ada (pasal 3).

4. Hak-hak perorangan:

a. Hak-hak atas tanah (pasal 4):

- 1) Primer : Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, yang diberikan oleh Negara, Hak Pakai, yang diberikan oleh Negara dan Hak Pengelolaan (pasal 16).
- 2) Sekunder: Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai, yang diberikan oleh pemilik tanah, Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang, Hak Sewa dan lain-lainnya (pasal 37, 41 dan 53).

b. Wakaf (pasal 49)

c. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (Undang-undang No 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun)

d. Hak Jaminan Atas Tanah:

e. Hak Tanggungan (pasal 23, 33, 39 dan 51)

f. Fidusia (Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985).

3. Macam-Macam Hak Atas Tanah

Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, pada pasal 4 ayat (1) dan (2) mengemukakan bahwa atas dasar hak menguasai dari Negara ditentukan adanya macam-macam hak atas tanah, yang dapat diberikan perorangan, kelompok maupun badan hukum, dimana hak atas tanah ini memberikan wewenang untuk memanfaatkan dan mempergunakannya yang langsung berhubungan dengan tanah itu,

dengan batasan UUPA dan peraturan-peraturan yang lebih tinggi lainnya.

Sehubungan dengan hak atas tanah di atas, maka di tuangkan secara mengkhusus mengenai hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil utang dan hak lain yang tidak termasuk dalam hak di atas. Untuk lebih lengkapnya akan dijabarkan sebagai berikut.

(1) Hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam pasal 4 ayat 1

ialah:

- a. hak milik;
- b. hak guna-usaha; .
- c. hak guna-bangunan;
- d. hak pakai;
- e. hak sewa ;
- f. hak membuka tanah ;
- g. hak memungut- hasil- hutan;
- h. hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53.

Macam-macam hak atas tanah dimuat dalam pasal 16 Jo 53 UUPA, yang dikelompokkan menjadi 3 macam yaitu:

1. Hak atas tanah yang bersifat tetap Hak-hak atas tanah ini akan tetap ada selama UUPA masih berlaku atau belum dicabut dengan

undang-undang yang baru. Contoh: HM, HGU, HGB, HP, Hak Sewa untuk Bangunan dan Hak Memungut Hasil Hutan

2. Hak atas tanah yang akan ditetapkan dengan undang-undang Hak atas tanah yang akan lahir kemudian, yang akan ditetapkan dengan undang-undang.
3. Hak atas tanah yang bersifat sementara.

Hak atas tanah ini sifatnya sementara, dalam waktu yang singkat akan dihapus dikarenakan mengandung sifat-sifat pemerasan, feodal dan bertentangan dengan jiwa UUPA. Contoh: Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang, dan hak sewa tanah pertanian.⁵⁵

Menyangkut dengan hak-hak atas tanah maka, kita perlu mengkaitkannya dengan pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, makna “dikuasai” oleh negara bukan berarti bahwa tanah tersebut harus “dimiliki” secara keseluruhan oleh Negara, tetapi pengertian “dikuasai” itu membawa wewenang kepada negara sebagai organisasi kekuasaan dari Bangsa Indonesia untuk tingkatan tertinggi.⁵⁶

1. Mengatur dan menyelenggarakan tanah untuk penggunaan, persediaan, dan pemeliharaannya;
2. Menentukan dan mengatur hak-hak yang dapat dipunyai atas bagian dari bumi, air, dan ruang angkasa di atas tanah itu;

⁵⁵ Hak-hak atas tanah menurut UUPA dan PP. No. 40/1996 di akses di hasyimsoeka.blogspot.com/.../hak-hak-atas-tanah-menurut-uupa-dan-pp/40/1996.

⁵⁶ G. Kartasapoetra, 1992, *Masalah Pertanahan Indonesia*, Bineka Cipta. Jakarta. h. 2.

3. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang dan perbuatan hukum antara orang mengenai bumi, air, dan ruang angkasa di atas tanah itu.

Segala sesuatu yang disebutkan di atas itu dengan tujuan untuk mencapai kemakmuran rakyat dalam rangka masyarakat adil dan makmur, walaupun demikian tidak secara keseluruhan dari tanah tersebut melekat apabila sudah memiliki hak atas permukaan tanah. Dalam UUPA hak atas tanah tidak meliputi pemilikan kekayaan alam yang terkandung di dalam tubuh bumi di bawahnya.

Boedi Harsono mengemukakan bahwa berdasarkan penjelasan dalam pasal 8 UUPA disebutkan karena hak-hak atas tanah itu hanya memberi hak atas permukaan bumi, maka wewenang-wewenang yang bersumber dari padanya tidaklah mengenai kekayaan-kekayaan alam yang terkandung dalam tubuh bumi, air dan ruang angkasa. Oleh karena itu maka pengambilan kekayaan yang dimaksudkan itu memerlukan pengaturan tersendiri. Ketentuan ini merupakan pangkal bagi perundang-undangan pertambangan dan lain-lainnya.

1. Hak Milik

Dalam berbagai literatur di definisikan berbagai bentuk dan sudut pandang mengenai hak milik atas tanah. Hak milik sebagai salah satu hak yang melekat dalam benda menjadikannya selanjutnya kajian yang serius dalam penentuan dan pembentukan pokok-pokok hak suatu benda. Hak milik adalah hak turun temurun,

terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atau badan hukum atas tanah dengan mengingat fungsi sosial pasal 20UUPA. Sifat kuat dan terpenuhi berarti yang paling kuat dan paling penuh, berarti pula bahwa pemegang hak milik atau pemilik tanah itu mempunyai hak untuk berbuat bebas, artinya boleh mengasingkan tanah miliknya kepada pihak lain dengan jalan menjualnya, menghibahkan, menukarkan dan mewariskannya.

“Turun temurun” artinya hak milik atas tanah dapat berlangsung terus selama pemiliknya masih hidup dan bila pemiliknya sudah meninggal dunia, maka hak miliknya dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya 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 dihapus. “Terpenuhi”, artinya hak milik atas tanah memberi wewenang kepada pemiliknya paling luas 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 penggunaan tanahnya lebih luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain.

Hak milik adalah hak untuk menikmati kegunaan sesuatu benda dengan leluasa dan untuk berniat bebas terhadap kebendaan itu, dengan kedaulatan sepenuhnya asal tidak bertentangan

dengan undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh suatu kekuasaan yang berhak menetapkannya, dan tidak mengganggu hak-hak orang lain.⁵⁷

Dengan dikuasainya suatu benda berdasarkan hak milik, maka seseorang pemegang hak milik diberikan kewenangan untuk menguasai secara tenteram dan untuk mempertahankannya terhadap siapapun yang bermaksud untuk mengganggu ketenteramannya dalam menguasai, memanfaatkan serta mempergunakan benda tersebut.

Pada dasarnya hak milik atas tanah hanya dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia tunggal saja, dan tidak dapat dimiliki oleh warga negara asing dan badan hukum, baik yang didirikan di Indonesia maupun yang didirikan di luar negeri dengan pengecualian badan-badan hukum tertentu yang diatur dalam peraturan pemerintah Nomor 38 tahun 1963. Ini berarti selain warga Negara Indonesia tunggal, dan badan-badan yang ditunjuk dalam peraturan pemerintah Nomor 38 Tahun 1963. Terdiri Dari:

- a. Bank-bank yang didirikan oleh negara (selanjutnya disebut Negara Bank);

⁵⁷ Soedharyo Soimin, 2004, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, h. 1

- b. Perkumpulan-perkumpulan Koperasi Pertanian yang didirikan berdasarkan Undang-Undang No. 79 Tahun 1958 (Lembaran Negara Tahun 1958 No. 139);
- c. Badan-badan keagamaan, yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/ Agraria setelah mendengar Menteri Agama.
- d. Badan-badansosial yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria Setelah Mendengar Menteri Kesejahteraan Sosial.⁵⁸

2. Hak Pakai

Hak pakai menurut pasal 41 UUPA hak yang diberikan Negara untuk digunakan 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 perjanjiansewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanahnya, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan asas dan ketentuan Undang-undang Pokok Agraria.

Dalam hal misalnya bagi kedutaan-kedutaan dapat diberikan hak pakai, jadi pemakaian tanahnya bukan dalam rangka perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah dan lain sebagainya, hak pakai ini dapat berlaku sepanjang tanahnya

⁵⁸ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja. 2008, "*Hak-hak Atas Tanah*". Kencana Prenada MediaGroup. Jakarta. h 45

dipergunakan untuk itu. Pemberian hak pakai dapat dengan cuma-cuma, dengan pembayaran atau pemberian jasa yang berupa apapun. Akan tetapi, tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur pemerasan. Yang dapat mempunyai hak pakai menurut pasal 39 PP. Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah yaitu:

- a. Warga Negara Indonesia;
- b. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
- c. Departemen, Lembaga Pemerintah Non Departemen dan Pemerintah Daerah;
- d. Badan-badan keagamaan dan sosial;
- e. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia;
- f. Perwakilan negara asing dan perwakilan badan Internasional.

Tentang pengalihan hak pakai, menurut pasal 54 PP Nomor 40 Tahun 1996 yang sudah di ubah Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah sepanjang mengenai tanah yang langsung dikuasai pengalihannya kepada pihak lain haruslah seizin pejabat yang berwenang, sedang hak pakai atas tanah milik hanya dapat dialihkan kepada pihak lain, apabila memungkinkan dalam perjanjian yang bersangkutan dengan pemilik tanahnya.

3. Hak Pengelolaan

Di dalam praktek dikenal pula adanya hak pengelolaan yang bersumber pada UUPA, dimana perumusan mengenai hak pengelolaan tersebut dituangkan dalam PP. Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan pasal 1 ayat (3) sebagai berikut:

“Hak pengelolaan adalah hak menguasai dari negara yang kewenangannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya”

Tanah yang langsung dikuasai oleh negara yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk:

- a. Merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah tersebut;
- b. Menggunakan tanah tersebut untuk keperluan pelaksanaan tugasnya;
- c. Menyerahkan bagian-bagian dari tanah itu kepada pihak ketiga menurut persyaratan yang ditentukan oleh perusahaan pemegang hak tersebut yang meliputi segi-segi peruntukan, penggunaan, jangka waktu pemberian hak atas tanah kepada pihak ketiga yang bersangkutan dilakukan oleh pejabat yang berwenang sesuai PMDN No. 6 Tahun 1972 jo. No. 5 Tahun 1973 dan perundang-undangan lainnya yang berlaku;
- d. Menerima uang pemasukan dan/atau uang wajib tahunan”.

Seperti dengan hak-hak atas tanah yang lain dimana hak-hak tersebut dapat habis karena sesuatu hal, maka hak pengelolaan juga habis karena:

- a. Dilepaskan oleh pemegang haknya;
- b. Dibatalkan karena tanahnya tidak dipergunakan sesuai pemberian haknya;
- c. Dicabut oleh Negara untuk kepentingan umum;
- d. Karena berakhir jangka waktunya

Disamping penguasaan tanah negara dengan hak pengelolaan, dapat juga merupakan dasar untuk menyelenggarakan perusahaan tanah oleh daerah-daerah dan instansi-instansi lain. Pada umumnya tanah-tanah yang diberikan dengan hak pengelolaan itu merupakan tanah-tanah bangunan yang sudah dimatangkan sendiri oleh penerima hak. Hak kebendaan atas tanah, yang diatur dalam Ayat 16 Pasal (1) Undang-undang Pokok Agraria, adalah yang terkuat dan terlengkap.⁵⁹

D. Tinjauan Umum Tentang Hak Pengelolaan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 (UUD NRI 1945) Pasal 33 ayat (3) menegaskan kebijakan dasar mengenai penguasaan dan penggunaan sumber-sumber daya alam yang ada, dengan kata-kata "Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara, dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat."

⁵⁹ Vedyas Puspa Yunansal and Umar Ma'ruf, 2018, *The Legal Consequences Of The Unregistered Notarial Agreement Related To Paragraph 40 Government Regulation No. 24 Of 1997 About Registration Of Land On The Perspective Of Legal Philosophy*, dalam *Jurnal Akta* Volume 5 Issue 2, Unissula

Pasal 33 Ayat (3) UUD NRI 1945 ini kemudian menjadi landasan berpijak dari konsepsi politik hukum agraria politico-legal concept) yaitu, Hak Menguasai Negara (HMN). Hak ini dirumuskan secara formal dalam Pasal 2 UUPA, yang memberi wewenang Negara untuk:

1. mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan bumi, air danr uang angkasa;
2. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air, dan ruang angkasa,
3. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Hak menguasai daripada negara inilah yang menjadi hak tertinggi yang dikenakan terhadap tanah, melebihi hak apapun juga. Secara sosologis Hak Menguasai Negara memberikan kewenangan yang demikian luas kepada pemerintah dalam hal penguasaan tanah.

Hak menguasai daripada negara inilah yang menjadi hak tertinggi yang dikenakan terhadap tanah, melebihi hak apapun juga. Secara sosologis Hak Menguasai Negara memberikan kewenangan yang demikian luas kepada pemerintah dalam hal penguasaan tanah.⁶⁰

UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar PokokPokok Agraria (UUPA) mengenal beberapa hak atas tanah yang antara lain meliputi: Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai. Dalam

⁶⁰ Umar Ma'ruf, Op.Cit, h 39-40

perkembangan hukum tanah nasional dikenal pula Hak Pengelolaan. Jika melihat pengaturan yang ada di dalam UUPA, tidak ada ketentuan yang secara eksplisit menyebutkan “Hak Pengelolaan” sebagai salah satu hak atas tanah. UUPA hanya menyebut istilah “pengelolaan” dalam Penjelasan Umum II angka 2 UUPA.

Keberadaan Hak Pengelolaan bukan merupakan hak atas tanah yang didasarkan pada undang-undang (dalam hal ini UUPA), tetapi merupakan hak yang didasarkan pada peraturan di bawah undang-undang, yaitu berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 tentang Pelaksanaan Konversi Hak Menguasai Negara dan Ketentuan tentang Kebijakan Selanjutnya.

Peraturan Menteri ini memperkenalkan istilah Hak Pengelolaan untuk pertama kalinya. Dalam perkembangannya, Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 diubah dengan Peraturan Menteri Agraria No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan yang antara lain mengatur mengenai badan-badan hukum yang dapat diberikan Hak Pengelolaan, yaitu instansi pemerintah termasuk pemerintah daerah, Badan Usaha Milik Negara (BUMN), Badan Usaha Milik Daerah (BUMD), PT Persero, Badan Otorita dan badan-badan hukum pemerintah lainnya yang ditunjuk oleh Pemerintah. Kemudian Peraturan Menteri Agraria No. 9 Tahun 1999 di cabut digantikan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah.

Definisi Hak Pengelolaan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 dalam Ketentuan Umum Pasal 1 ayat (3) Hak Pengelolaan adalah hak menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang Hak Pengelolaan.⁶¹ Pemberian Hak Pengelolaan ditetapkan dengan Keputusan Menteri, adapaun status tanah yang dapat diberikan dengan hak pengelolaan dapat berasal dari tanah Negara dan tanah ulayat.⁶² Yang dapat menjadi Subjek Hak Pengelolaan menurut Pasal 5 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021, yaitu:

(1) Hak Pengelolaan yang berasal dari Tanah Negara diberikan kepada:

- a. Instansi Pemerintah Pusat;
- b. Pemerintah Daerah;
- c. badan usaha milik negara / badan usaha milik daerah;
- d. badan hukum milik Negara / badan hukum milik daerah;
- e. Badan Bank Tanah; atau
- f. badan hukum yang ditunjuk oleh Pemerintah Pusat.

(2) Hak Pengelolaan yang berasal dari Tanah Ulayat ditetapkan kepada masyarakat hukum adat.

Hak Pengelolaan hapus karena:

- a. dibatalkan haknya oleh Menteri karena:
 - 1) cacat administrasi; atau

⁶¹ Pasal 1 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah.

⁶² Pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah.

- 2) putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;
 - b. dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya;
 - c. dilepaskan untuk kepentingan umum;
 - d. dicabut berdasarkan Undang-Undang;
 - e. diberikan hak milik;
 - f. ditetapkan sebagai Tanah Telantar; atau
 - g. ditetapkan sebagai Tanah Musnah.

Pemegang Hak Pengelolaan diberikan kewenangan untuk :

1. Menyusun rencana peruntukan, penggunaan dan pemanfaatan tanah sesuai dengan rencana tata ruang.
2. Menggunakan dan memanfaatkan seluruh atau sebagian tanah Hak Pengelolaan untuk digunakan sendiri atau dikerjasamakan dengan pihak lain.
3. Menentukan tarif dan/atau uang wajib tahunan dari pihak lain sesuai dengan perjanjian

Hak Pengelolaan yang penggunaan dan pemanfaatan seluruh atau sebagian tanahnya digunakan sendiri atau dikerjasamakan dengan pihak lain dapat diberikan Hak Atas Tanah berupa hak guna usaha, hak guna bangunan dan/atau hak pakai di atas Hak Pengelolaan sesuai dengan sifat dan fungsinya, yaitu pemegang Hak Pengelolaan sepanjang diatur dalam Peraturan Pemerintah atau pihak lain, apabila tanah Hak Pengelolaan dikerjasamakan dengan perjanjian pemanfaatan tanah. Sertipikat Hak

Pengelolaan tidak dapat dijadikan untuk jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan dan juga tidak dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Hak Pengelolaan hanya dapat dilepaskan dalam hal diberikan hak milik, dilepaskan untuk kepentingan umum, atau ketentuan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan. Pelepasan Hak Pengelolaan dibuat dan dihadapan pejabat yang berwenang dan dilaporkan kepada Menteri.

E. Konsepsi Islam Tentang Hak Atas Tanah

Hukum pertanahan dalam Islam dapat didefinisikan sebagai hukum-hukum Islam mengenai tanah dalam kaitannya dengan hak kepemilikan (milkiyah), pengelolaan (tasharruf), dan pendistribusian (tauzi') tanah.⁶³ Dalam pandangan Islam, segala sesuatu yang ada di langit dan bumi termasuk tanah hakikatnya adalah milik Allah SWT semata.

Firman Allah SWT

وَلِلَّهِ مُلْكُ السَّمٰوٰتِ وَالْاَرْضِ وَإِلَىٰ ٱللَّهِ الْمَصِيْرُ ٤٢

(artinya), "Dan kepunyaan Allah-lah kerajaan langit dan bumi dan kepada Allah-lah kembali (semua makhluk)." (QS An-Nuur [24] : 42).

Allah SWT juga berfirman :

لَهُ ٱللَّهُ مُلْكُ السَّمٰوٰتِ وَالْاَرْضِ يُحْيِي وَيُمِيْتُ وَهُوَ عَلَىٰ كُلِّ شَيْءٍ قَدِيْرٌ ٢

(artinya),"Kepunyaan-Nyalah kerajaan langit dan bumi, Dia menghidupkan dan mematikan, dan Dia Maha Kuasa atas segala sesuatu." (QS Al -Hadid [57] : 2).

⁶³ Jamaluddin Mahasari, 2008, *Pertanahan Dalam Hukum Islam*, Gama Media, Yogyakarta, h. 39.

Ayat-ayat tersebut menegaskan bahwa pemilik hakiki dari segala sesuatu (termasuk tanah) adalah Allah SWT semata. Kemudian Allah Swt. sebagai pemilik hakiki, memberikan kuasa (Istikhlaf) kepada manusia untuk mengelola milik Allah Swt. ini sesuai dengan hukum-hukum-Nya dalam Q.S. Al-Hadid[57]:7) yang

ءَامِنُوا بِاللَّهِ وَرَسُولِهِ وَأَنْفِقُوا مِمَّا جَعَلَكُمْ مُسْتَخْلَفِينَ فِيهِ فَالَّذِينَ ءَامَنُوا مِنْكُمْ وَأَنْفَقُوا لَهُمْ أَجْرٌ كَبِيرٌ ۙ

artinya: “Berimanlah kamu kepada Allah dan rasul-Nya dan nafkahkanlah sebagian dari hartamu yang Allah telah menjadikan kamu menguasainya. Maka orang-orang yang beriman di antara kamu dan menafkahkan (sebagian) dari hartanya memperoleh pahala yang besar.”

Islam telah menjelaskan filosofi kepemilikan tanah dalam Islam yang dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Pemilik hakiki dari tanah adalah Allah Swt.
2. Allah Swt. sebagai pemilik hakiki telah memberikan kuasa kepada Manusia untuk mengelola tanah menurut hukum-hukum Allah Swt.

Kepemilikan (milkiyah, ownership) dalam Syariah Islam didefinisikan sebagai hak yang ditetapkan oleh Allah SWT bagi manusia untuk memanfaatkan suatu benda. Kepemilikan tidaklah lahir dari realitas fisik suatu benda, melainkan dari ketentuan hukum Allah pada benda itu. Syariah Islam telah mengatur persoalan kepemilikan tanah secara rinci, dengan mempertimbangkan 2 (dua) aspek yang terkait dengan tanah, yaitu :

(1) zat tanah (raqabah al-ardh), dan (2) manfaat tanah (manfaah al-ardh), yakni penggunaan tanah untuk pertanian dan sebagainya. Dalam Syariah

Islam ada 2 (dua) macam tanah yaitu: (1) tanah usyriah (alardhu al-'usyriyah), dan (2) tanah kharajiyah (al-ardhu al-kharajiyah).⁶⁴

Tanah Usyriah adalah tanah yang penduduknya masuk Islam secara damai tanpa peperangan, contohnya Madinah Munawwarah dan Indonesia. Termasuk tanah usyriah adalah seluruh Jazirah Arab yang ditaklukkan dengan peperangan, misalnya Makkah, juga tanah mati yang telah dihidupkan oleh seseorang (ihya`ul mawat). Tanah usyriah ini adalah tanah milik individu, baik zatnya (raqabah), maupun pemanfaatannya (manfaah). Maka individu boleh memperjualbelikan, menggadaikan, menghibahkan, mewariskan, dan sebagainya.

Menurut Abdurrahman Al-Maliki, tanah dapat dimiliki dengan 6 (enam) cara menurut hukum Islam, yaitumelalui : (1) jual beli,(2) waris, (3) hibah, (4) ihya`ul mawat (menghidupkan tanah mati), (5) tahjir (membuat batas pada tanah mati), (6) iqtha` (pemberian negara kepada rakyat). Mengenai jual-beli, waris, dan hibah sudah jelas. Adapun ihya`ul mawat artinya adalah menghidupkan tanah mati (al- mawat). Pengertian tanah mati adalah tanah yang tidak ada pemiliknya dan tidak dimanfaatkan oleh seorang pun. Menghidupkan tanah mati, artiny a memanfaatkan tanah itu, misalnya dengan bercocok tanam padanya menanaminya dengan pohon, membangun bangunan di atasnya, dan sebagainya.

Sabda Nabi SAW, ”Barangsiapa yang menghidupkan tanah mati, maka tanah itu menjadi miliknya.” (HR Bukhari). Tahjir artinya membuat

⁶⁴ http://forumpenilai publik.blogspot.co.id/2013/04/hukum-pertanahan-menurut-syariah-islam_7.html

batas pada suatu tanah. Nabi SAW bersabda, "Barangsiapa membuat suatu batas pada suatu tanah (mati), maka tanah itu menjadi miliknya." (HR Ahmad). Sedang iqtha', artinya pemberian tanah milik Negara kepada rakyat Nabi SAW pada saat tiba di kota Madinah, pernah memberikan tanah kepada Abu Bakar As-Shiddiq dan Umar bin Khaththab.

Syariat Islam menetapkan bahwa hak kepemilikan tanah pertanian akan hilang jika tanah itu ditelantarkan tiga tahun berturut-turut. Negara akan menarik tanah itu dan memberikan kepada orang lain yang mampu mengolahnya. Umar bin Khaththab pernah berkata, "Orang yang membuat batas pada tanah (muhtajir) tak berhak lagi atas tanah itu setelah tiga tahun ditelantarkan." Umar pun melaksanakan ketentuan ini dengan menarik tanah pertanian milik Bilal bin Al-Harits Al-Muzni yang ditelantarkan tiga tahun. Para sahabat menyetujuinya sehingga menjadi Ijma' Sahabat (kesepakatan para sahabat Nabi SAW) dalam masalah ini. Pencabutan hak milik ini tidak terbatas pada tanah mati (mawat) yang dimiliki dengan cara tahjir (pembuatan batas) saja, namun juga meliputi tanah pertanian yang dimiliki dengan cara-cara lain atas dasar Qiyas. Sebab yang menjadi alasan hukum (illat, ratio legis) dari pencabutan hak milik bukanlah cara-cara memilikinya, melainkan penelantaran selama tiga tahun (ta' thil al-ardh).

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Peran Notaris Dalam Pendaftaran Permohonan Hak Atas Tanah Di Atas Hak Pengelolaan Di Kantor Pertanahan Kabupaten Indramayu

Notaris merupakan pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik, disamping kewenangan lainnya yang ditentukan oleh undang-undang. Dengan kewenangan yang diberikan oleh Negara kepada notaris sebagaimana diatur dalam Undang-undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas UU Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, maka notaris mempunyai tanggung jawab dalam melaksanakan jabatannya.

Profesi Notaris di Indonesia merupakan salah satu profesi yang cukup tua. Hal ini dapat dilihat dari sejarah hukum kenotariatan di Indonesia yang dimulai pada abad ke-17 dengan adanya "*Oost Ind. Compagnie*". Keberadaan Notaris sangat dibutuhkan oleh masyarakat, hal ini dikarenakan masyarakat membutuhkan seseorang yang keterangannya dapat diandalkan, dapat dipercayai, yang tanda tangannya serta segelnya (capnya) dapat memberikan jaminan dan bukti yang kuat, seorang ahli yang tidak memihak dan penasihat yang tidak ada cacatnya, yang tutup mulut, dan membuat suatu perjanjian yang dapat melindungi dihari-hari yang akan datang. Kalau seorang advokat membela hak-hak seseorang ketika timbul suatu kesulitan, maka seorang Notaris harus berusaha mencegah terjadinya kesulitan. Kedudukan seorang notaris sebagai suatu fungsionaris dalam masyarakat sebagai seorang

pejabat yang dapat diandalkan oleh masyarakat. Seorang notaris biasanya dianggap sebagai seorang pejabat tempat seseorang dapat memperoleh nasihat yang dapat diandalkan. Segala sesuatu yang ditulis serta ditetapkannya (konstatir) adalah benar, notaris merupakan pembuat dokumen yang kuat dalam suatu proses hukum.

Kepemilikan tanah, konsepsi hukum tanah nasional menyatakan tanah di seluruh Indonesia adalah milik Bangsa Indonesia, yang sekaligus menjadi simbol kesatuan bagi keutuhan bangsa dan negara, karenanya tidak dapat diperjual belikan atau diperdagangkan, tidak boleh dijadikan objek penguasaan yang menimbulkan disintegrasi bangsa. Di dalam UUPA disebutkan bahwa dalam konsepsi kepemilikan terdapat unsur komunalistik religius, artinya ketentuan hukum Indonesia melihat bahwa tanah itu adalah milik bersama yang diberikan oleh Sang Pencipta guna kesejahteraan masyarakat, berarti Indonesia mengatur prinsip Negara kesejahteraan.⁶⁵

Peralihan hak atas tanah dapat terjadi karena 2 (dua) hal yaitu perbuatan hukum dan peristiwa hukum. Peralihan hak atas tanah karena perbuatan hukum adalah peralihan hak atas tanah yang terjadi karena perbuatan hukum yang dilakukan para pihak. Perbuatan hukum yang menyebabkan beralihnya hak atas tanah tersebut antara lain jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan pembagian hak bersama. Peralihan hak atas tanah karena peristiwa hukum yaitu peralihan hak yang terjadi karena meninggalnya seseorang.

⁶⁵ Rosmidah, 2013, "Kepemilikan hak atas tanah di Indonesia," *Inovatif: Jurnal Ilmu Hukum*, 6(2), h. 63-76

Setiap perbuatan yang dimaksudkan memindahkan Hak Milik atas tanah di atur dengan Peraturan Pemerintah. Hal ini di amanatkan oleh Pasal 26 Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA). Ketentuan pendaftaran tanah di Indonesia diatur dalam UUPA Pasal 19 Jo Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah “Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan”⁶⁶

Bagi pemerintah, tanah juga diperlukan guna pembangunan sarana yang akan bermanfaat bagi kehidupan masyarakat. Selanjutnya disebutkan pengertian tanah dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria bahwa:

“Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanua macam-macam ha katas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang lain serta badan-badan hukum”.

Berdasarkan Hak menguasai dari Negara, maksudnya Negara dalam hal ini adalah pemerintah dapat memberikan hak-hak atas tanah kepada seseorang ataupun beberapa orang secara bersama-sama atau suatu badan hukum. Pemberian hak itu memiliki makna yang berarti pemberian wewenang untuk

⁶⁶ Christiana Sri Murni, 2018, “Peralihan hak atas tanah tanpa sertifikat, *Lex Librum*, 4(2), h. 680692.

mempergunakan tanah dalam batas-batas yang diatur oleh peraturan perundang-undangan.

Persyaratan untuk mengajukan permohonan Hak Milik yang berasal dari tanah Hak Pengelolaan menurut pasal 54 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah meliputi :

1. Mengenai Pemohon :

- a. Identitas Pemohon, atau identitas Pemohon dan kuasanya serta surat kuasa apabila dikuasakan;
- b. Dalam pemohon badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah :
 - 1) Akta pendirian dan perubahan terakhir beserta pengesahannya dari instansi yang berwenang atau peraturan pendirian perusahaan;
 - 2) Nomor Induk Berusaha dari Online Single Submission (OSS)/ Tanda Daftar Perusahaan (TDP)/ Tanda Daftar Yayasan (TDY);
 - 3) Surat keputusan penunjukan sebagai badan hukum yang dapat mempunyai Hak Milik, untuk badan keagamaan dan badan sosial yang ditunjuk oleh Pemerintah; dan
 - 4) Izin perolehan tanah;

2. Mengenai tanahnya :

- a. Surat persetujuan pemberian Hak Milik atas bagian tanah Hak Pengelolaan dari pemegang Hak Pengelolaan atau keputusan yang diterbitkan oleh instansi yang berwenang menyelenggarakan

urusan pemerintahan di bidang transmigrasi, untuk tanah Hak Pengelolaan transmigrasi;

- b. Peta Bidang Tanah;
- c. Bukti perpajakan yang berkaitan dengan tanah yang dimohon, apabila ada.

Sedangkan untuk Tata Cara pemberian Hak milik ini menurut pasal 55 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah yaitu :

- (1) Setelah berkas permohonan diterima lengkap dan Pemohon telah melakukan pembayaran biaya penerimaan negara bukan pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27, Panitia A atau Petugas Konstatasi melakukan pemeriksaan tanah.
- (2) Dalam hal berdasarkan hasil pemeriksaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) masih terdapat ketidaksesuaian Data Fisik dan Data Yuridis maka diberitahukann kepada Pemohon.

Berbicara mengenai hak penguasaan atas tanah tentu membahas mengenai hak atas tanah terlebih dahulu. Hak atas tanah telah dijelaskan secara tersurat dalam Pasal 4 ayat (1) dan Pasal 53 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 05 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria bahwa hak atas tanah merupakan hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk mempergunakan dan atau mengambil manfaat dari tanah yang di haki. Perkataan mempergunakan mengandung pengertian bahwa

hak atas tanah digunakan untuk kepentingan mendirikan bangunan, sedangkan perkataan mengambil manfaat mengandung pengertian bahwa hak atas tanah digunakan untuk kepentingan pertanian, perikanan, peternakan, dan perkebunan. Subjek hukum hak atas tanah sendiri dapat dimiliki atau dikuasai oleh perseorangan atau badan hukum. Subjek hukum yang berbentuk perseorangan dapat berasal dari Warga Negara Indonesia sedangkan subjek hukum yang berbentuk badan hukum dapat berupa badan hukum privat atau badan hukum publik.

Perseorangan dimungkinkan memperoleh atau mendapat hak atas tanah. Hak atas tanah tersebut tidak bersifat absolut, tetapi mempunyai fungsi sosial, seperti yang disebutkan dalam pasal 6 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 05 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria, dalam mempergunakan tanah harus ada keseimbangan antara kepentingan pribadi dengan kepentingan umum, dalam hal mempergunakan tanah tidak boleh merugikan kepentingan orang lain, penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaan, sifat dan haknya. Dasar hukum terkait hak penguasaan atas tanah ini terdapat dalam UUD RI 1945, ketentuan-ketentuan pokok tentang pertanahan di Indonesia yang diatur dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 05 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria. Dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 05 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria mengakomodir jelas tentang aturan-aturan terkait hak penguasaan atas tanah. Tujuan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 05 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria

sesuai dengan tujuan berbangsa, bernegara, yaitu terwujudnya kesejahteraan rakyat. Selanjutnya, disebut sebagai ruang lingkup agraria, dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 05 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria sendiri dijelaskan meliputi bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya. Ruang lingkup bumi meliputi permukaan bumi (tanah), tubuh bumi, dan ruang yang ada di bawah permukaan air, dengan demikian maka tanah merupakan bagian kecil dari ruang lingkup kajian hukum agraria.

Berdasarkan uraian tersebut maka gambaran utama dalam hak penguasaan atas tanah adalah hak menguasai negara atas tanah. Hak menguasai negara atas tanah diatur dalam Pasal 2 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 05 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria. Wewenang hak menguasai negara atas tanah dimuat dalam Pasal 2 ayat 2 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 05 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria, yaitu :

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa;
2. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air, dan ruang angkasa;
3. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air, dan ruang angkasa.

Pelaksanaan hak menguasai negara atas tanah dapat dikuasakan atau dilimpahkan kepada pemerintah daerah setempat sebagai representatif negara untuk kemaslahatan dan kemanfaatan masyarakat, serta masyarakat-masyarakat hukum adat, pernyataan ini dapat diselaraskan dengan peraturan-perundangan pemerintah daerah setempat.

Berdasarkan ketentuan Pasal 16 ayat 1 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 05 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria dan Pasal 53 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 05 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria, hak atas tanah yang dapat dikuasai oleh Pemerintah Daerah adalah hak pakai. Hak pakai diatur dalam Pasal 41 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 05 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria sampai dengan Pasal 43 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 05 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria. Lebih lanjut tentang hak pakai juga diatur dalam Pasal 39 sampai Pasal 58 Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas tanah. Pengertian hak pakai disebutkan dalam Pasal 41 ayat 1 hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dar tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain. Ketentuan Pasal 42 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 05 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria mengatur mengenai pihak bahwa yang dapat mempunyai hak pakai adalah Warga Negara Indonesia, orang asing yang berkedudukan di Indonesia, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia, dan berkedudukan di Indonesia dan badan hukum

asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia. Pasal 42 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 05 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria menunjukkan bahwa tidak disebutkan secara tegas bahwa pemerintah daerah (pemerintah provinsi, pemerintah kabupaten/kota) sebagai pihak yang dapat mempunyai hak pakai. Ketentuan tersebut hanya disebutkan bahwa salah satu subjek hak pakai adalah badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Selain hak pakai atas tanah, hak penguasaan atas tanah yang dapat dikuasai oleh Pemerintah Daerah adalah hak pengelolaan. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 05 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria secara tersurat tidak menyebutkan hak pengelolaan, tetapi hanya menyebut hak pengelolaan dalam penjelasan umum angka II Nomor 2 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 05 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria, yaitu negara dapat memberikan tanah yang demikian itu kepada seseorang atau badan hukum dengan sesuatu hak menurut peruntukan dan keperluannya, misalnya hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai atau memberikannya dalam pengelolaan kepada suatu badan penguasa (departemen, jawatan, atau daerah swatantra) untuk digunakan bagi pelaksanaan tugasnya masing-masing.

Ada beberapa ketentuan yang menunjukkan bahwa pemerintah daerah dapat mempunyai tanah hak pengelolaan, sebagai berikut:

1. Pasal 5 Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 tahun 1965

2. Pasal 1 huruf b Peraturan Menteri Agraria Nomor 1 tahun 1966
3. Pasal 5 dan Pasal 6 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Penyediaan dan Pemberian Tanah Untuk Keperluan Perusahaan
4. Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1997 tentang Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan karena Pemberian Hak Pengelolaan
5. Pasal 67 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 09 Tahun 1999

Hak atas tanah mengandung kewenangan sekaligus kewajiban bagi pemegang haknya untuk memakai dalam arti menguasai, menggunakan dan mengambil manfaat dari satu bidang tanah tertentu yang menjadi hak. Pemakaiannya mengandung kewajiban untuk memelihara kelestarian kemampuannya dan mencegah kerusakannya sesuai dengan tujuan pemberian dan isi haknya serta peruntukan tanahnya yang ditetapkan dalam rencana tata ruang wilayah daerah yang bersangkutan. Pemegang hak atas tanah tidak dibenarkan untuk berbuat sewenang-wenang atas tanahnya, karena disamping kewenangan yang dimilikinya juga mempunyai kewajiban-kewajiban tertentu dan harus memperhatikan larangan-larangan yang berlaku baginya, dan fungsi sosial atas setiap hak atas tanah juga harus senantiasa menjadi pedoman bagi pemegang hak atas tanah.⁶⁷

⁶⁷ Arie Sukanti Hutagalung, 2005, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, Jakarta, h.19.

Hak Guna Bangunan digunakan untuk kepentingan mendirikan bangunan, antara lain berupa rumah tempat tinggal atau hunian, rumah toko (ruko), rumah kantor (rukan), pertokoan, hotel, perkantoran, industri (pabrik). Hak Guna Bangunan dapat terjadi atas tanah Hak Pengelolaan, di samping terjadi atas tanah Negara, atau tanah Hak Milik. Dalam UUPA tidak disebutkan secara tersurat tentang Hak Pengelolaan hanya disebutkan “pengelolaan” dalam Penjelasan Umum Angka II Nomor 2. A.P. Parlindungan menyatakan bahwa istilah Hak Pengelolaan diambil dari Bahasa Belanda, yaitu *Beheersrecht*, yang diterjemahkan menjadi Hak Penguasaan.⁶⁸

Berdasarkan wawancara dengan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Indramayu dalam permohonan HM, HGB, HP, Bapak Agung Riyadi selaku kuasa dari ibu Taniah mengajukan Permohonan hak kepada Kepala Kantor Wilayah badan Pertanahan Nasional Propinsi melalui Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Madya setempat. Blangko permohonan hak tersedia di masing-masing Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya. Permohonan hak dapat dilakukan/diajukan oleh Kepala Biro Perlengkapan/Biro Umum/Biro Hukum, atau Kepala Unit instansinya di daerah yang bertindak untuk dan atas nama instansi induknya di pusat, dengan surat kuasa. Permohonan diajukan untuk mendapatkan hak pakai dengan jangka waktu selama dipergunakan.⁶⁹

Berdasarkan surat kuasa, mengajukan permohonan yaitu pengukuran, konversi/pendaftaran hak, pendaftaran hak milik sarusun, pendaftaran tanah

⁶⁸ A.P. Parlindungan, 1989, *Hak Pengelolaan Menurut Sistem Undang-undang Pokok Agraria*, Mandar Maju, Bandung, h. 6.

⁶⁹ Hasil wawancara dengan Bapak Gunung Jayalaksana, SE. M.Si, selaku Kepala BPN Kabupaten Indramayu, pada tanggal 9 Juni 2022, pukul 11.15 wib

wakaf, pendaftaran perihal hak, pendaftaran pemindahan hak, pendaftaran perubahan hak, pemecahan/penggabungan hak, pendaftaran hak tanggungan, roya atas hak tanggungan, penerbitan sertifikat pengganti, surat keterangan pendaftaran tanah dan pencatatan.

Dalam permohonan hak tersebut dilampirkan surat tanda bukti perolehan tanah seperti sertifikat, girik, surat kapling, surat-surat bukti pelepasan hak dan pelunasan tanah dan rumah yang telah dibeli dari pemerintah, akta PPAT, akta pelepasan hak, putusan pengadilan, surat-surat bukti perolehan lainnya. Jika tanda bukti perolehan tidak lengkap atau tidak ada sama sekali dibuat surat pernyataan dari instansi induk. Setelah berkas permohonan hak diterima di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya setempat kemudian dilakukan penelitian kelengkapan administrasi dan pengukuran ditempat/letak tanah serta pemeriksaan fisik lapangan. Penelitian dan pengukuran lapangan dilakukan dengan mengikutsertakan wakil instansi yang bersangkutan untuk menunjukkan batas-batas tanahnya.⁷⁰ Mengenai tanah yang dimohon letaknya di Jalan Prasetya Blok 8 No. 36 Bumi Prasetya Pabean Kencana, luasnya 200 m², jenis dan keadaan tanah pertanian, Akta No. 111/2004, rencana penggunaannya rumah tinggal.

Untuk permohonan hak oleh instansi pemerintah atas tanah yang belum pernah terdaftar, pemeriksaan fisik di lapangan tidak perlu dilakukan oleh panitia pemeriksaan atas tanah akan tetapi cukup hanya oleh Tim Penelitian Tanah yang terdiri dari:

⁷⁰ Hasil wawancara dengan Bapak Gunawan, SH, selaku Notaris di Kabupaten Cirebon, pada tanggal 10 Juni 2022, pukul 13.55 wib

1. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya sebagai Ketua Tim atau Kepala Seksi Hak-hak atas tanah yang ditunjuk;
2. Keanggotaan Tim terdiri dari unsur-unsur seksi teknis pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya
3. Sekretariat Tim Sub Seksi Pengadaan tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya.
4. Hasil penelitian tim dituangkan dalam suatu berita acara yang memuat segala aspek di dalam pertimbangan permohonan hak atas tanah.
5. Bilamana atas yang dimohon oleh instansi pemerintah berasal dari tanah yang sudah pernah terdaftar tidak diperlukan pembuatan berita acara cukup dengan konstatering raport dari kepala kantor Pertanahan setempat.

Bila dilihat dari pihak yang melaksanakan peralihan status tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik, yang didasarkan pada perjanjian jual beli perumahan tersebut ternyata sesuai dengan Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang menyebutkan bahwa di dalam melakukan suatu perjanjian haruslah memenuhi 4 (empat) persyaratan yaitu:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
3. Suatu hal tertentu
4. Suatu sebab yang halal

Adanya para pihak disebut subjek perjanjian. subjek perjanjian ini harus mempunyai wewenang melakukan perbuatan hukum seperti yang ditetapkan dalam Undang-undang.

Dalam konsep hukum, hubungan antara orang dengan benda merupakan hubungan yang disebut dengan hak. Artinya hak kepemilikan atas suatu benda, disebut hak milik atas benda itu. Dalam hubungannya dengan hak milik atas tanah, maka ada satu proses yang harus dilalui yaitu proses penguasaan, dimana hak menguasai itu harus didahului dengan tindakan pendudukan atau menduduki untuk memperoleh penguasaan itu, dan dengan batas waktu tertentu akan menjadi hak milik.

Notaris mempunyai kewenangan membuat akta berkaitan dengan pertanahan sebagaimana tertuang dalam Pasal 15 ayat (2) huruf (f) Undang-undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas UU Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, faktanya pelepasan hak atas tanah pada proses konsolidasi dilaksanakan oleh Kepala Kantor Pertanahan bukan melalui jasa notaris.

Peran Notaris Dalam Pendaftaran Permohonan Hak Atas Tanah Di Atas Hak Pengelolaan Di Kantor Pertanahan Kabupaten Indramayu adalah:

1. Sebagai Konsultan yang memberikan penyuluhan hukum kepada klien;

Disini peran notaris sangatlah penting terutama ketika terjadi perbuatan hukum yang berkaitan dengan permohonan hak atas tanah di atas hak pengelolaan di kantor pertanahan Kabupaten Indramayu.

2. Sebagai Penerima Kuasa yang dipercayakan oleh kliennya atas kompetensi dan keahlian yang dimilikinya.

Disini Notaris berperan membuat akta perjanjian jual beli rumah dan pemberian hak penggunaan atas tanah. Akta perjanjian jual beli dan

pemberian hak penggunaan atas tanah inilah yang menjadi salah satu dokumen penting yang harus dilengkapi oleh pemohon dalam pendaftaran tanah secara sporadik.

Bahwa dikaji dengan teori kepastian hukum terkait dengan adanya surat kuasa itu maka menunjukkan adanya kepastian hukum, sedangkan dikaji dengan teori perlindungan hukum karena notaris itu paham terkait dengan hukum, maka proses pelaksanaan itu sesuai dengan asas teori perlindungan hukum.

Peran Notaris Dalam Pendaftaran Permohonan Hak Atas Tanah Di Atas Hak Pengelolaan Di Kantor Pertanahan Kabupaten Indramayu dianalisa dengan menggunakan teori perlindungan hukum bahwa peran notaris sangat penting. Notaris memiliki kewenangan berdasarkan undang-undang untuk memberikan perlindungan hukum para pihak yang melakukan tindakan hukum dan menghindari adanya wanprestasi.

B. Proses Penetapan Hak Atas Tanah Di Atas Hak Pengelolaan Di Kantor Pertanahan Kabupaten Indramayu Dalam Konsepsi Kepastian Hukum

Tanah bagi mayoritas masyarakat Indonesia merupakan hal yang sangat penting dalam kehidupan mereka. Perjalanan kehidupan masyarakat Indonesia tergantung dari keberadaan tanah yang mereka olah baik dalam bentuk pertanian, perkebunan dan peternakan serta mendirikan tempat tinggal untuk diri mereka sendiri serta anak keturunan.

Dari hasil olah tanah tersebut masyarakat Indonesia bisa hidup dan secara tidak langsung menganggap tanah merupakan suatu kebutuhan primer. Hal ini telah dirasakan dan terjadi dalam realita kehidupan masyarakat Indonesia sebelum kemerdekaan hingga pasca kemerdekaan.

Dalam mengatur kedudukan tanah ini sebelum kemerdekaan, oleh masyarakat Indonesia diberlakukan hukum adat masing-masing daerah yang ada, selain itu juga ada hukum perdata dari Belanda yang menjadi pegangan oleh pemerintah Belanda yang ketika itu menduduki wilayah-wilayah Indonesia.

Setelah masa kemerdekaan, pada tanggal 24 September 1960 disahkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria oleh Presiden Sukarno, sehingga dengan lahirnya Undang-Undang ini tidak ada lagi perbedaan antara hukum adat dengan hukum perdata Belanda yang berkaitan dengan masalah pertanahan.

Ketentuan sebagai negara hukum (*rechstaat*) mempunyai alasan yang kuat dan jelas untuk kepentingan warga negara itu sendiri. Menurut Gustav Radbruch,⁷¹ seorang filsuf hukum Jerman mengajarkan konsep tiga ide unsur dasar hukum yang oleh sebagian pakar diidentikkan sebagai tiga tujuan hukum yaitu keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum.

Sebagai negara hukum, pengakuan hak atas kepemilikan telah diatur dalam berbagai peraturan perundangan-undangan, aturan tersebut mengikat setiap warga negara bahkan pemerintah sendiri agar tercipta jaminan

⁷¹ Ali, Achmad, 2008, *Menguak Tabir Hukum*, Cetakan ke-2, Ghalia Indonesia, Bogor.

kepastian hukum mengenai hak seseorang, hal ini sejalan dengan teori hukum yang dikembangkan oleh Roscou Pound yaitu hukum adalah alat rekayasa sosial (*Law as a tool of social engineering*).

Kewajiban negara dalam mengatur lintas hubungan hukum antara individu dengan individu lainnya atau dengan badan hukum dengan badan hukum lainnya sehingga adanya kepastian hukum bagi masing-masing pihak dengan tidak ada yang merugikan pihak lain karena ada aturan hukum didepan mereka.

Pengaturan hak atas tanah merupakan salah satu kewajiban negara untuk mengaturnya demi terwujudnya kepastian hukum serta terjaganya hak-hak masing-masing pihak. Selain kepastian hukum, aturan hukum yang ada dalam negara ini juga memberikan perlindungan hukum bagi pengakuan hak-hak warga negaranya.

Pendaftaran tanah merupakan amanat dari Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, secara jelas disebutkan dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Selanjutnya, dengan adanya amanat undang-undang ini maka pemerintah mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1960 tentang Pendaftaran Tanah yang mana kemudian direvisi dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Pengertian Pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Secara jelas dalam Pasal 9 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah ini menyebutkan yaitu ayat (1) bahwa obyek pendaftaran tanah meliputi: a. Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai, b. Tanah hak pengelolaan, c. Tanah wakaf, d. Hak milik atas satuan rumah susun, e. Hak tanggungan, f. Tanah negara. Ayat (2) bahwa dalam tanah negara sebagai obyek pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf f, pendaftarannya dilakukan dengan cara membukukan bidang tanah yang merupakan tanah negara dalam daftar tanah.

Tujuan utama dari pendaftaran tanah adalah adanya jaminan kepastian hukum bagi hak atas tanah tersebut. Dan ayat ini ditujukan kepada pemerintah selaku penanggungjawab dalam hal pengaturan pendaftaran tanah. Sedangkan Pasal 23, Pasal 32 dan Pasal 38 UUPA ditujukan kepada pemegang hak, sehingga ada hak dan kewajiban antara pemerintah dengan pemegang hak atas tanah.

Pasal 23 ayat (1) UUPA menyatakan bahwa hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19. Sedangkan ayat (2) menyatakan bahwa pendaftaran termasuk dalam ayat 2 merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut. Pasal 32 ayat (1) UUPA menyatakan bahwa hak guna usaha, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan penghapusan hak tersebut, harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19. Ayat (2) menyatakan bahwa pendaftaran termasuk dalam ayat 1 merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai peralihan serta hapusnya hak guna usaha, kecuali dalam hak-hak itu hapus karena jangka waktunya berakhir. Pasal 38 ayat (1) UUPA menyatakan bahwa hak guna bangunan, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan penghapusan hak tersebut, harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19. Ayat (2) menyatakan bahwa pendaftaran termasuk dalam ayat 1 merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai peralihan serta hapusnya hak guna usaha, kecuali dalam hak-hak itu hapus karena jangka waktunya berakhir.

Sedangkan konversi adalah pengaturan dari hak-hak tanah yang ada sebelum berlakunya UUPA untuk masuk sistem dalam dari UUPA. Ketentuan konversi mengenai hak-hak tanah telah diatur dalam pada Ketentuan-Ketentuan Konversi UUPA Pasal II ayat 1 yaitu: hak-hak atas tanah yang

memberi wewenang sebagaimana atau mirip dengan hak yang dimaksud dalam Pasal 20 ayat 1, seperti yang disebut dengan nama sebagai dibawah, yang ada pada mulai berlakunya undang-undang ini, yaitu hak agrarisch eigendom, milik, yayasan, andarbeni hak atas druwe, hak atas druwe desa, pesini, grant sultan, landirijenbezitrecht, altijddurende erfpacht, hak usaha atas bekas tanah partikilir dan hak-hak lain dengan nama apapun, juga yang akan ditegaskan lebih lanjut oleh Menteri Agraria, sejak mulai berlakunya undang-undang ini menjadi hak milik tersebut dalam pasal 20 ayat (1), kecuali jika yang mempunyainya tidak memenuhi syarat sebagai yang tersebut dalam Pasal 21. Kemudian dilanjutkan pada ayat 2 yang berbunyi yaitu hak-hak tersebut dalam ayat 1 kepunyaan orang asing warga negara yang disamping kewarganegaraan Indonesiannya mempunyai kewarganegaraan asing dan badan hukum yang tidak ditunjuk oleh pemerintah sebagai yang dalam Pasal 21 ayat (2) menjadi hak guna usaha atau hak guna bangunan sesuai dengan peruntukan tanahnya, sebagai yang akan ditegaskan lebih lanjut oleh Menteri Agraria.

Kemudian dalam Pasal VI mengenai Ketentuan Konversi di UUPA menyatakan bahwa Hak-hak atas tanah yang memberi wewenang sebagaimana atau mirip dengan hak yang dimaksud dalam pasal 41 ayat (1) seperti yang disebut dengan nama sebagai di bawah, yang ada pada mulai berlakunya Undang-undang ini, yaitu : hak vruchtgebruik, gebruik, grant controleur, bruikleen, ganggam bauntuik, anggaduh, bengkok, lungguh, pituwas, dan hak-hak lain dengan nama apapun juga, yang akan ditegaskan

lebih lanjut oleh Menteri Agraria, sejak mulai berlakunya Undang-undang ini menjadi hak pakai tersebut dalam pasal 41 ayat (1) yang memberi wewenang dan kewajiban sebagaimana yang dipunyai oleh pemegang haknya pada mulai berlakunya Undang-undang ini, sepanjang tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-undang ini.

Pada Pasal VII ayat (1) menerangkan secara rinci bahwa hak gogolan, pukulen, atau sanggan yang bersifat tetap yang ada pada mulai berlakunya Undang-Undang ini menjadi hak milik tersebut pada Pasal 20 ayat (1). Ayat (2) menyatakan hak gogolan, pekulen atau sanggan yang tidak bersifat tetap menjadi hak pakai tersebut pada Pasal 41 ayat (1), yang memberi wewenang dan kewajiban sebagai yang dipunyai oleh pemegang haknya pada mulai berlakunya undang-undang ini. Ayat (3) menyatakan bahwa jika ada keraguan apakah sesuatu hak gogolan, pekulen atau sanggan bersifat tetap atau tidak tetap, maka menteri agrarialah yang memutuskan.

Mengenai hak gogolan, pekulen atau sanggan diatur dalam Pasal 20 Peraturan Menteri Agraria Nomor 2 Tahun 1960 yang berbunyi:

1. Konversi hak-hak gogolan, pekulen atau sanggan yang bersifat tetap menjadi hak milik sebagai yang dimaksud dalam Pasal VII ayat (1) Ketentuan-ketentuan Konversi Undang-Undang Pokok Agraria dilaksanakan dengan surat keputusan penegasan Kepala Inspeksi Agraria yang bersangkutan.

2. Hak gogolan, sanggan atau pekulen bersifat tetap kalau para gogol terus menerus mempunyai tanah gogolan yang sama dan jika meninggal dunia gogolnya itu jatuh pada warisnya tertentu.
3. Kepala Inspeksi Agraria menetapkan surat keputusan tersebut pada ayat (1) pasal ini dengan memperhatikan pertimbangan sifat tetap atau tidak tetap dari hak gogolan itu menurut kenyataannya.
4. Jika ada perbedaan pendapat antara Kepala Inspeksi Agraria dan Bupati/Kepala Daerah tentang soal apakah sesuatu hak gogolan bersifat tetap atau tidak tetap, demikian juga jika desa yang bersangkutan berlainan pendapat dengan kedua pejabat tersebut, maka soalnya dikemukakan lebih dahulu kepada Menteri Agraria untuk mendapat keputusan.

Pasal 3 Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962 tentang Penegasan Konversi dan Pendaftaran Bekas Hak-Hak Indonesia Atas Tanah menyatakan bahwa pasal ini mengatur tentang hak-hak yang tidak diuraikan dalam sesuatu surat hak tanah, maka oleh yang bersangkutan diajukan:

Tanda bukti haknya, yaitu bukti surat pajak hasil bumi/verponding Indonesia atau bukti surat pemberian hak oleh instansi yang berwenang (kalau ada disertakan pula surat ukurnya). Surat keterangan Kepala Desa yang dikuatkan oleh asisten Wedana (camat) yang:

1. Membenarkan surat atau surat bukti hak itu.
2. Menerangkan apakah tanahnya tanah perumahan atau tanah pertanian.

3. Menerangkan siapa yang mempunyai hak itu, kalau ada disertai turunan surat-surat jual beli tanahnya.
4. Tanda bukti kewarganegaraan yang sah dari yang mempunyai hak.

Dari ketentuan Pasal 3 ini, maka khusus untuk tanah-tanah yang tunduk kepada Hukum Adat tetapi tidak terdaftar dalam ketentuan konversi sebagai tanah yang dapat dikonversikan kepada sesuatu hak atas tanah menurut ketentuan UUPA, tetapi diakui tanah tersebut sebagai hak adat, maka ditempuhlah dengan upaya “Penegasan Hak” yang diajukan kepada Kepala Kantor Pendaftaran Tanah setempat diikuti dengan bukti pendahuluan seperti bukti pajak, surat jual-beli yang dilakukan sebelum berlakunya UUPA dan surat membenarkan tentang hak seseorang dan menerangkan juga tanah itu untuk perumahan atau untuk pertanian dan keterangan kewarganegaraan orang yang bersangkutan.

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang merupakan penyempurnaan dari Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961, tetap dipertahankan tujuan dan sistem yang digunakan selama ini yang pada hakekatnya sudah ditetapkan dalam UUPA, yaitu bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dalam penguasaan dan penggunaan tanah. Hal yang lebih penting lagi adalah menyangkut sistem pendaftaran tanah yang dikembangkan terutama menyangkut sistem publikasinya yang tetap menggunakan sistem negatif tetapi yang mengandung unsur positif, tidak menganut asas negatif semata dan bukan pula positif murni, karena dengan pendaftaran tanah hanya akan

menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat seperti yang telah dinyatakan dalam pasal 19 Ayat (2) huruf c, Pasal 23 Ayat (2), Pasal 32 Ayat (2) dan pasal 38 Ayat (2).

Proses Penetapan Hak Atas Tanah Di Atas Hak Pengelolaan Di Kantor Pertanahan Kabupaten Indramayu Dalam Konsepsi Kepastian Hukum melalui prosedur dan melengkapi syarat-syarat yaitu sertipikat Hak Guna Bangunan yang dimohon untuk diubah menjadi Hak Milik, Akta Jual Beli atau surat perolehan mengenai tanah beserta rumah yang bersangkutan, surat persetujuan dari pemegang Hak Tanggungan (apabila tanah tersebut dibebani Hak Tanggungan), Kartu Identitas Pemohon, dan Surat Rekomendasi dari pihak Perum Perumnas. Dan Pemerintah berkewajiban untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia diatur dalam Pasal 19 ayat (2) Undang-undang Pokok Agraria, Pasal ini meliputi; a. Pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah; b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut; c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Pemberian atau penetapan hak-hak atas tanah termasuk dalam setiap penyelesaian masalah pertanahan tersebut dimaksudkan sebagai upaya untuk pemberian jaminan kepastian hukum bagi pemegang haknya. Dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum yang merupakan salah satu tujuan pokok UUPA maka Undang-undang menginstruksikan kepada pemerintah untuk mengadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia yang bersifat Rechs Kadaster artinya tujuan menjamin kepastian hukum dan

kepastian haknya sebagaimana diatur dalam pasal 19 UUPA. Sebagai landasan teknis pendaftaran tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah, kemudian disempurnakan dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997.

Bahwa, Proses Penetapan Hak Atas Tanah Di Atas Hak Pengelolaan Di Kantor Pertanahan Kabupaten Indramayu Dalam Konsepsi Kepastian Hukum dikaji dengan menggunakan teori kepastian hukum pelaksanaannya sesuai dengan kepastian hukum dan untuk menjamin dan melindungi hak-hak para pihak yang melaksanakan perjanjian jual beli rumah dan pemberian hak penggunaan atas tanah.



BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan pada uraian dalam bab sebelumnya, maka penulis berkesimpulan bahwa:

1. Peran Notaris Dalam Pendaftaran Permohonan Hak Atas Tanah Di Atas Hak Pengelolaan Di Kantor Pertanahan Kabupaten Indramayu adalah:
 - a. Sebagai Konsultan yang memberikan penyuluhan hukum kepada klien; b. Sebagai Penerima Kuasa yang dipercayakan oleh kliennya atas kompetensi dan keahlian yang dimilikinya.
2. Proses Penetapan Hak Atas Tanah Di Atas Hak Pengelolaan Di Kantor Pertanahan Kabupaten Indramayu Dalam Konsepsi Kepastian Hukum melalui prosedur dan melengkapi syarat-syarat yaitu sertipikat Hak Guna Bangunan yang dimohon untuk diubah menjadi Hak Milik, Akta Jual Beli atau surat perolehan mengenai tanah beserta rumah yang bersangkutan, surat persetujuan dari pemegang Hak Tanggungan (apabila tanah tersebut dibebani Hak Tanggungan), Kartu Identitas Pemohon, dan Surat Rekomendasi dari pihak Perum Perumnas. Dan Pemerintah berkewajiban untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia diatur dalam Pasal 19 ayat (2) Undang-undang Pokok Agraria, Pasal ini meliputi; a. Pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah; b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan

peralihan hak-hak tersebut; c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Pemberian atau penetapan hak-hak atas tanah termasuk dalam setiap penyelesaian masalah pertanahan tersebut dimaksudkan sebagai upaya untuk pemberian jaminan kepastian hukum bagi pemegang haknya

B. Saran

1. Diharapkan kepada Notaris PPAT agar lebih dapat meningkatkan kinerjanya terutama dalam pelaksanaan pembuatan akta jual beli tanah dan untuk pengukuhan peningkatan hak atas tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik, dan juga disarankan kepada pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Indramayu dapat mengubah cara bekerja yang lebih cepat (efisien) dan lebih disiplin lagi agar tercapai target kerja yang telah ditentukan.
2. Diharapkan kepada pihak Badan Pertanahan Nasional agar memberikan penyuluhan kepada masyarakat yang ingin melakukan peningkatan status hak atas tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik, agar masyarakat khususnya masyarakat perumnas dapat mengerti tentang prosedur dan syarat-syarat yang diperlukan untuk proses penetapan hak atas tanah di atas hak pengelolaan.

DAFTAR PUSTAKA

A. Al Qur'an

QS An-Nuur

QS Al -Hadid

B. Buku

A.P. Parlindungan, 1989, *Hak Pengelolaan Menurut Sistem Undang-undang Pokok Agraria*, Mandar Maju, Bandung

Ali, Achmad, 2008, *Menguak Tabir Hukum*, Cetakan ke-2, Ghalia Indonesia, Bogor.

Arie Sukanti Hutagalung, 2005, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, Jakarta

Djoko Walijatun, 2006, *Persyaratan Permohonan hak*, Majalah Renvoy No. 10.34.III, h. 65. dikutip dari Edi Sahputra, 2009, *Tinjauan Hukum Terhadap Pengaturan Penguasaan Dan Penggunaan Tanah Di Kawasan Pantai Studi Di Kecamatan Medan Belawan*

G. H. S. Lumban Tobing, 1991, *Pengaturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta

G. Kartasapoetra, 1992, *Masalah Pertanahan Indonesia*, Bineka Cipta. Jakarta

Habibi Ajdie, 2008, *Hukum Notaris Indonesia (Tasir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris)*, Reflika Aditama, Bandung

Ida Rosita Suryana, 1999, *Serba-Serbi Jabatan Notaris*, Universitas Padjajaran, Bandung

Jamaluddin Mahasari, 2008, *Pertanahan Dalam Hukum Islam*, Gama Media, Yogyakarta

JS Poerwodarminto, 1988, *kamus umum bahasa Indonesia*, Balai pustaka, Jakarta

- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja. 2008, "*Hak-hak Atas Tanah*". Kencana Prenada MediaGroup. Jakarta
- Mahfud M.D., 2007, *Kepastian Hukum Tabrak Keadilan*,"dalam Fajar Laksono, Ed., *Hukum Tak Kunjung Tegak: Tebaran Gagasan Otentik Prof. Dr. Mahfud MD*, Citra Aditya Bakti, Bandung
- Muhammad Yamin dan Rahim Lubis, 2004, *Beberapa Masalah Aktual Hukum Agraria: Pustaka Bangsa Press*, Medan
- Muhsin dan Imam Koeswahyono, 2008, *Aspek Kebijakan Hukum Penatagunaan Tanah dan penataan Ruang*, Sinar Grafika, Jakarta
- Philipus M. Hadjon, 1987, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya
- Pusat Bahasa Depdiknas, 2003, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta
- R. Soegondo Notodisoerjo, 1993, *Hukum Notariat Di Indonesia, Suatu Penjelasan*, Raja Grafindo Persada, Jakarta
- Riduan Syahrani, 2000, *Seluk Beluk dan Azas-azas Hukum Perdata*, Alumni, Bandung
- Ridwan Khairandy, 2003, *Itikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*, Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta,
- Ronny Hanitijo Soemitro, 1992, *Metodologi Penelitian Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta
- Satijipto Raharjo, 2000, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung
- Soedharyo Soimin, 2004, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, SinarGrafika, Jakarta
- Soetarjo Soemoatmodjo, 1986, *Apakah Notaris, PPAT, Pejabat Lelang*, Liberty, Yogyakarta
- Sudikno Mertokusumo, 1991, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Liberty, Yogyakarta
- Sutrisno & Wiwin Yulianingsih, 2016, *Etika Profesi Hukum*, Andi Offset, Yogyakarta

Tan Thong Kie, 2000, *Studi Notariat, Serba-Serbi Praktek Notariat, Buku I*, Ichtiar Baru Van Hoeve, Jakarta

Umar Ma'ruf, 2010, *Politik Hukum di Bidang Pertanahan*, Badan Penerbit Universitas Diponegoro, Semarang

W.J.S. Poerwadarminta, 1986, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Cet. IX, Balai Pustaka, Jakarta

Wantijk Saleh, 1982, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta

C. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Atas Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah

D. Lain-Lain

Christiana Sri Murni, 2018, "*Peralihan hak atas tanah tanpa sertifikat*", *Lex Librum*, 4(2),

Dina Harindra Trisnani¹ and Umar Ma'ruf, 2018, *The Validity of Notary's Agreement Which Is Signed Outside The Notary's Office*, dalam *Jurnal Akta*, Volume 5 Issue 2, Unissula

Efty Hindaru Sudiby, Amin Purnawan, 2017, *Peran Notaris Dalam Pembuatan Akta Izin Roya Hak Tanggungan Karena Hapusnya Hutang Dalam Perspektif Kepastian Hukum*, dalam *Jurnal Akta* Vol. 4 No. 2, Unissula

Hak –hak atas tanah menurut UUPA dan PP. No. 40/1996 di akses di hasyimsoska.blogspot.com/.../hak-hak-atas-tanah-menurut-uupa-dan-pp/40/1996.

Hapusnya Hak Atas Tanah di akses di
landdiary.blogspot.com/2009/12/hapusnya-hak-atas-tanah.html.

http://forumpenilai publik.blogspot.co.id/2013/04/hukum-pertanahan-menurut-syariah-islam_7.html

Ilham, Djauhari, 2017, *Permohonan Hak Milik Yang Berasal Dari Tanah Negara Di Kantor Pertanahan Kota Semarang*, dalam *Jurnal Akta* Vol. 4 No. 3, Unissula

Mochamad Elmo Sidiq, Amin Purnawan, 2018, *Peran Notaris Dalam Transaksi Pengadaan Tanah Untuk Lokasi Pembangunan Komplek Perkantoran Pemerintah Kabupaten Sekadau*, dalam *Jurnal Akta* Vol 5 No 1, Unissula

Rosmidah, 2013, “*Kepemilikan hak atas tanah di Indonesia,*” *Inovatif: Jurnal Ilmu Hukum*, 6(2),

Vediyas Puspa Yunansa1 and Umar Ma’ruf, 2018, *The Legal Consequences Of The Unregistered Notarial Agreement Related To Paragraph 40 Government Regulation No. 24 Of 1997 About Registration Of Land On The Perspective Of Legal Philosophy*, dalam *Jurnal Akta* Volume 5 Issue 2, Unissula

Yanti Jacline Jennier Tobing, 2010, “*Pengawasan Majelis Pengawas Notaris Dalam Pelanggaran Jabatan dan Kode Etik Notaris*”, *Jurnal Media Hukum*, h. 23.

