

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA MENGENAI STATUS KEPEMILIKAN TANAH BERDASARKAN HUKUM PERTANAHAN DI INDONESIA

A. Tinjauan Umum Mengenai Tanah

1. Pengertian Tanah

Tanah sebagai sumber daya alam yang dikaruniakan Tuhan Yang Maha Esa kepada Bangsa Indonesia sebagai kekayaan nasional merupakan sarana dalam menyelenggarakan seluruh aktivitas kehidupan rakyat dan mempunyai peranan yang penting bagi kelangsungan hidup manusia, dalam hal ini setiap orang pasti memerlukan tanah, bukan hanya dalam menjalani hidup dan kehidupannya, untuk mati pun manusia masih memerlukan sebidang tanah.

Tanah merupakan salah satu bentuk karunia yang diberikan Tuhan pada Negara kita. Untuk itulah supaya tidak timbul masalah, pemerintah berusaha mengaturnya dengan baik. Keadaan Negara kita sebagai Negara berkembang menuntut kita melakukan banyak perbaikan dan pembangunan. Banyaknya manusia yang memerlukan tanah, tetapi tidak bertambahnya jumlah tanah yang ada menjadi salah satu inti permasalahannya. Mau tidak mau untuk menjalankan pembangunan, diadakan proses pengadaan tanah yang asalnya dari tanah yang sudah

dihaki oleh rakyat. Proses tersebut cukup memakan waktu yang lama, oleh karena salah satu pihak merasa adanya ketidakadilan.

2. Fungsi Tanah

Fungsi tanah bagi kehidupan manusia adalah sebagai tempat dimana manusia tinggal, melaksanakan aktivitas sehari-hari, menanam tumbuh-tumbuhan, hingga menjadi tempat peristirahatan terakhir bagi manusia. Seperti pendapat Benhard Limbong dalam bukunya yang berjudul *Konflik Pertanahan* “Tanah bagi kehidupan manusia memiliki arti yang sangat penting, karena sebagian besar dari kehidupannya tergantung pada tanah. Tanah adalah Karunia dari Tuhan Yang Maha Esa kepada umat manusia dimuka bumi. Sejak lahir sampai meninggal dunia, manusia membutuhkan tanah untuk tempat tinggal dan sumber kehidupan. Dalam hal ini, tanah mempunyai dimensi ekonomi, sosial, kultural, politik dan ekologis”.³²

3. Asas-Asas Tanah

Dalam hukum pertanahan nasional didapatkan beberapa asas-asas yang terkandung di dalam Undang-Undang Nomer 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang merupakan dasar hukum pertanahan nasional Indonesia.

³² Benhard Limbong, *Konflik Pertanahan*, Margaretha Pustaka, Jakarta, 2012, hlm. 2

a. Asas Kebangsaan

Dalam Undang-Undang Nomer 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) mendahulukan kepentingan nasional dengan memberikan hak milik bagi WNI dan memberikan kesempatan bagi pihak asing untuk menguasai dan menggunakan tanah bagi kemakmuran bangsa dan neraga.

Asas tersebut tertuang dalam pasal-pasal sebagai berikut :

Pasal 6 Undang-Undang Nomer 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang berbunyi :

semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial

Pasal 9 ayat (1) Undang-Undang Nomer 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang berbunyi :

hanya warga Negara Indonesia dapat mempunyai hubungan yang sepenuhnya dengan bumi, air dan ruang angkasa, dalam batas-batas ketentuan pasal 1 dan 2

Pasal 9 ayat (2) Undang-Undang Nomer 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang berbunyi :

Tiap-tiap warga Negara Indonesia baik laki-laki maupun wanita mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh sesuatu hak atas tanah untuk mendapat manfaat dan hasilnya, baik bagi diri sendiri maupun keluarganya

b. Asas Demokrasi

Asas demokrasi menunjukkan tidak adanya perbedaan suku, agama dan wilayah dalam kepemilikan hak atas tanah. Asas ini dituangkan dalam pasal sebagai berikut :

Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomer 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang berbunyi :

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 sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta, badan-badan hukum.

Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Nomer 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang berbunyi :

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

Pasal 4 ayat (3) Undang-Undang Nomer 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang berbunyi :

selain hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini ditentukan pula hak-hak atas air dan ruang angkasa.

Pasal 9 ayat (1) Undang-Undang Nomer 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang berbunyi :

hanya warga Negara Indonesia dapat mempunyai hubungan yang sepenuhnya dengan bumi, air dan ruang angkasa, dalam batas-batas ketentuan pasal 1 dan 2.

Pasal 9 ayat (2) Undang-Undang Nomer 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang berbunyi :

Tiap-tiap warga Negara Indonesia baik laki-laki maupun wanita mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh sesuatu hak atas tanah untuk mendapat manfaat dan hasilnya, baik bagi diri sendiri maupun keluarganya

c. Asas Pemerataan

Asas ini merupakan pembatasan dalam penggunaan dan pemanfaatan tanah agar terjadinya keadilan dan pemerataan dalam pemanfaatan tanah, asas ini tertuang dalam pasal sebagai berikut:

Pasal 7 Undang-Undang Nomer 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang berbunyi :

untuk tidak merugikan kepentingan umum maka kepemilikan dan penguasaan tanah yang tidak melampaui batas tidak diperkenankan.

Pasal 11 ayat (1) Undang-Undang Nomer 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang berbunyi :

Hubungan hukum antara orang, termasuk badan hukum, dengan bumi, air dan ruang angkasa serta wewenang-wewenang yang bersumber pada hubungan hukum itu akan diatur, agar tercapai tujuan yang disebut dalam pasal 2 ayat (3) dan dicegah penguasaan atas kehidupan dan pekerjaan orang lain yang melampaui batas.

Pasal 11 ayat (2) Undang-Undang Nomer 5 Tahun 1960 Tentang

Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang berbunyi :

Perbedaan dalam keadaan masyarakat dan keperluan hukum golongan rakyat dimana perlu dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional diperhatikan dengan menjamin perlindungan terhadap kepentingan golongan yang ekonomi lemah.

Pasal 17 ayat (1) Undang-Undang Nomer 5 Tahun 1960 Tentang

Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang berbunyi :

Dengan mengingat ketentuan dalam pasal 7 maka untuk mencapai tujuan yang dimaksud dalam pasal 2 ayat (3) diatur luas maksimum dan/atau minimum tanah yang dipunyai dengan suatu hak tersebut dalam pasal 16 oleh satu keluarga atau badan hukum.

Pasal 17 ayat (2) Undang-Undang Nomer 5 Tahun 1960 Tentang

Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang berbunyi :

Penetapan batas maksimum termaksud dalam ayat 1 pasal ini dilakukan dengan peraturan peundangan didalam waktu yang singkat.

Pasal 17 ayat (3) Undang-Undang Nomer 5 Tahun 1960 Tentang

Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang berbunyi :

Tanah-tanah yang merupakan kelebihan dari batas maksimum termaksud dalam ayat 2 pasal ini diambil oleh pemerintah dengan ganti kerugian, untuk selanjutnya dibagikan kepada rakyat yang membutuhkan menurut ketentuan-ketentuan dalam peraturan pemerintah.

Pasal 17 ayat (4) Undang-Undang Nomer 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang berbunyi :

tercapainya batas minimum termaksud dalam ayat 1 pasal ini, yang akan ditetapkan dengan peraturan perundangan, dilaksanakan secara berangsur-angsur.

d. Asas Kepastian Hukum

Pasal 11 ayat (1) Undang-Undang Nomer 5 Tahun 1960

Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang berbunyi :

Hubungan hukum antara orang, termasuk badan hukum, dengan bumi, air dan ruang angkasa serta wewenang-wewenang yang bersumber pada hubungan hukum itu akan diatur, agar tercapai tujuan yang disebut dalam pasal 2 ayat (3) dan dicegah penguasaan atas kehidupan dan pekerjaan orang lain yang melampaui batas.

Pasal 11 ayat (2) Undang-Undang Nomer 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang berbunyi :

Perbedaan dalam keadaan masyarakat dan keperluan hukum golongan rakyat dimana perlu dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional diperhatikan dengan menjamin perlindungan terhadap kepentingan golongan yang ekonomi lemah.

Pasal 13 ayat (1) Undang-Undang Nomer 5 Tahun 1960 Tentang

Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang berbunyi :

Pemerintah berusaha agar supaya usaha-usaha dalam lapangan agrarian diatur sedemikian rupa, sehingga meningkatkan produksi dan kemakmuran rakyat sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ayat (3) serta menjamin bagi setiap warga Indonesia serajat hidup yang sesuai dengan martabat manusia, baik bagi diri sendiri maupun keluarganya.

Pasal 13 ayat (2) Undang-Undang Nomer 5 Tahun 1960 Tentang

Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang berbunyi :

Pemerintah mencegah adanya usaha-usaha dalam lapangan agrarian dari organisasi-organisasi dan perseorangan yang bersifat monopoli swasta.

Pasal 13 ayat (3) Undang-Undang Nomer 5 Tahun 1960 Tentang

Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang berbunyi :

usaha-usaha pemerintah dalam lapangan agrarian yang bersifat monopoli hanya dapat diselenggarakan dengan undang-undang.

Pasal 13 ayat (4) Undang-Undang Nomer 5 Tahun 1960 Tentang

Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang berbunyi :

Pemerintah berusaha untuk memajukan kepastian dan jaminan sosial, termasuk bidang perburuhan dalam usaha-usaha dilapangan agrarian.

Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomer 5 Tahun 1960 Tentang

Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang berbunyi :

Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah.

Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang Nomer 5 Tahun 1960 Tentang

Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang berbunyi :

Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 ini meliputi :

- a. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak tersebut
- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat

Pasal 19 ayat (3) Undang-Undang Nomer 5 Tahun 1960 Tentang

Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang berbunyi :

Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan meningat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.

Pasal 19 ayat (4) Undang-Undang Nomer 5 Tahun 1960 Tentang

Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang berbunyi :

Dalam peraturan pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat (1) diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari biaya-biaya tersebut.

- e. Asas Penggunaan dan Pemanfaatan tanah sebagai sumber daya dan strategis secara bersama

Pasal 13 ayat (1) Undang-Undang Nomer 5 Tahun 1960

Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang berbunyi :

Pemerintah berusaha agar supaya usaha-usaha dalam lapangan agraria diatur sedemikian rupa, sehingga meningkatkan produksi dan kemakmuran rakyat sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ayat (3) serta menjamin bagi setiap warga Indonesia serajat hidup yang sesuai dengan martabat manusia, baik bagi diri sendiri maupun keluarganya.

Pasal 13 ayat (2) Undang-Undang Nomer 5 Tahun 1960 Tentang

Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang berbunyi :

“Pemerintah mencegah adanya usaha-usaha dalam lapangan agraria dari organisasi-organisasi dan perseorangan yang bersifat monopoli swasta.”

Pasal 13 ayat (3) Undang-Undang Nomer 5 Tahun 1960 Tentang

Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang berbunyi :

Usaha-usaha pemerintah dalam lapangan agraria yang bersifat monopoli hanya dapat diselenggarakan dengan undang-undang.

Pasal 13 ayat (4) Undang-Undang Nomer 5 Tahun 1960 Tentang

Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang berbunyi :

Pemerintah berusaha untuk memajukan kepastian dan jaminan sosial, termasuk bidang perburuhan dalam usaha-usaha dilapangan agraria.

Pasal 14 ayat (1) Undang-Undang Nomer 5 Tahun 1960 Tentang

Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang berbunyi :

Dengan mengingat ketentuan-ketentuan dalam pasal 2 ayat (2) dan (3), pasal 9 ayat (2) serta pasal 10 ayat (1) dan (2) pemerintah dalam rangka sosialisme Indonesia, membuat suatu rencana umum mengenai persediaan, peruntukan dan penggunaan bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya :

- 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 hidup masyarakat, sosial, kebudayaan dan lain-lain kesejahteraan
- d. Untuk keperluan memperkembangkan produksi pertanian, peternakan dan perikanan serta sejalan dengan itu
- e. Untuk keperluan memperkembangkan industri, transmigrasi dan pertambangan

Pasal 14 ayat (2) Undang-Undang Nomer 5 Tahun 1960 Tentang

Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang berbunyi :

Berdasarkan rencana umum tersebut pada ayat (1) pasal ini dan mengingat peraturan-peraturan yang bersangkutan pemerintah daerah mengatur persediaan, peruntukan dan penggunaan bumi, air serta ruang angkasa untuk daerahnya, sesuai dengan keadaan daerah masing-masing.

Pasal 14 ayat (3) Undang-Undang Nomer 5 Tahun 1960 Tentang

Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang berbunyi :

Peraturan pemerintah daerah yang dimaksud dalam ayat (2) pasal ini berlaku setelah mendapat pengesahan, mengenai daerah tingkat I dari Presiden, daerah tingkat II dari Gubernur Kepala Daerah yang bersangkutan dan daerah tingkat III dari Bupati/Wali Kota/Kepala Daerah yang bersangkutan

f. Asas Kemanusiaan yang Adil dan Beradab dalam Penyelesaian Masalah-Masalah Pertanahan sesuai sila kedua Pancasila

Asas kemanusiaan yang adil dan beradab ini digunakan untuk penyelesaian masalah-masalah pertanahan yang menggunakan metode diluar hukum dengan cara mediasi, dan lain-lain sesuai nilai-nilai yang terkandung dalam sila kedua Pancasila.

B. Tinjauan Umum Mengenai Pendaftaran Tanah

1. Pengertian Pendaftaran Tanah

Pengertian pendaftaran tanah menurut ketentuan Pasal 1 ayat (1) 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.³³

Pendaftaran tanah dilakukan dalam bentuk peta dan daftar. Demikian pula dapat kita ketahui bahwa salah satu rangkaian kegiatan

³³ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, 2002, hlm. 520

pendaftaran tanah adalah pemeliharaan data fisik dan data yuridis yang juga dilakukan dalam bentuk peta dan daftar yang memuat data fisik dan data yuridis dari bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun.

Data fisik sebagaimana yang dimaksud dalam ketentuan pasal 1 ayat (6) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bangunan lain di atasnya. Dari definisi di atas dapat diketahui bahwa yang menjadi obyek-obyeknya adalah bidang tanah dan satuan rumah susun mengenai letak batas luas serta bangunan yang ada di atasnya.

Data yuridis sebagaimana yang dimaksud dalam ketentuan Pasal 1 ayat (7) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban lain yang membebaninya.³⁴

2. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah

Yang menjadi dasar hukum pendaftaran tanah di Indonesia adalah :

- a. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) Pasal 19, 23, 32, dan 38.
- b. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yang diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24

³⁴ *Ibid.*, hlm. 520

Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Hal ini akan diuraikan sebagai berikut.

1) Pendaftaran tanah menurut ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 19 ayat (1) menentukan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Pasal 19 ayat (2) menentukan Pendaftaran tanah tersebut meliputi :

- a) Pengukuran, pemetaan, 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.

Pasal 23 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menentukan bahwa hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus di daftarkan menurut ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19. Pasal 23 ayat (2) menentukan bahwa pendaftaran tersebut merupakan alat pembuktian yang kuat

mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut. Pasal 32 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menentukan bahwa hak guna usaha, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan hapusnya hak tersebut, harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19. Pasal 32 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menentukan bahwa pendaftaran yang dimaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai peralihan serta hapusnya hak guna usaha, kecuali dalam hal hak itu hapus karena jangka waktunya berakhir.

Pasal 38 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menentukan bahwa hak guna usaha bangunan, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan hapusnya hak tersebut, harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19. Pasal 38 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria pendaftaran tanah yang dimaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian

yang kuat mengenai hapusnya hak guna bangunan serta sahnya peralihan hak tersebut, kecuali dalam hal hak itu hapus karena jangka waktunya berakhir.

2) Pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 merupakan peraturan peksananaan dari Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria tentang Pendaftaran Tanah sebagai pengganti Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ini diatur hal – hal sebagai berikut:

- a) Asas dan tujuan pendaftaran tanah;
- b) Penyelenggara dan pelaksana pendaftaran tanah;
- c) Objek pendaftaran tanah;
- d) Satuan wilayah dan tata usaha pendaftaran tanah;
- e) Pelaksanaan pendaftaran tanah untuk yang pertama kali;
- f) Pengumpulan dan pengolahan data fisik dan data yuridis;
- g) Pembuktian hak dan pembukuannya;
- h) Penerbitan sertifikat;
- i) Penyajian data fisik dan data yuridis;
- j) Penyimpanan daftar umum dan dokumen;
- k) Pendaftaran peralihan dan pembebanan hak;
- l) Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya;
- m) Penerbitan sertifikat pengganti;
- n) Biaya pendaftaran tanah;
- o) Sanksi hukum;
- p) Ketentuan peralihan;

q) Ketentuan penutup.³⁵

3. Asas-Asas dan Tujuan Pendaftaran Tanah

a. Asas-Asas Pendaftaran Tanah

Adapun asas-asas penyelenggaraan Pendaftaran Tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah sebagai berikut :

- a) Asas Sederhana, bahwa dalam pendaftaran tanah dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat di pahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.
- b) Asas Aman, bahwa dalam pendaftaran tanah di maksudkan agar di selenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan kepastian hukum sesuai dengan tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.
- c) Asas Terjangkau, bahwa dalam pendaftaran tanah di maksudkan agar terjangkau bagi pihak pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh para pihak yang memerlukan.

³⁵ Muhammad Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hlm. 150

- d) Asas Mutakhir, bahwa dalam pelaksanaan pendaftaran tanah adanya kelengkapan yang memadai dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan mencatat perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian hari. Asas ini menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertahanan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat.
- e) Asas Terbuka, bahwa dalam pendaftaran tanah hendaknya selalu bersifat terbuka bagi semua pihak, sehingga bagi yang membutuhkan informasi tentang suatu tanah akan mudah untuk memperoleh keterangan-keterangan yang diperlukan.³⁶
- b. Tujuan Pendaftaran Tanah
- Tujuan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah sebagai berikut:
- a) Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat

³⁶ Boedi Harsono, *Op.cit.*, hlm. 557

membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan, untuk itu pemegang hak diberi sertifikat.

- b) Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
- c) Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.³⁷

Tujuan pendaftaran tanah sebagaimana tercantum pada nomer 1 merupakan tujuan utama pendaftaran tanah yang diperintahkan oleh Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Di samping itu dengan terselenggaranya pendaftaran tanah juga dimaksudkan terciptanya suatu pusat informasi mengenai bidang-bidang tanah sehingga pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah didaftar. Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan.³⁸

³⁷ Zaeni Asyhdie dan Arief Rachman, *Pengantar Hukum Indonesia*, PT RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2015, hlm. 129-130

³⁸ Muhammad Arba, *Op.cit.*, hlm 153

C. Tinjauan Umum Mengenai Hak Atas Tanah

1. Pengertian Hak Atas Tanah

Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada seseorang yang mempunyai hak untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah tersebut.

Hak atas tanah berbeda dengan hak penggunaan atas tanah. Dalam hukum agraria di kenal konsep hak atas tanah, di dalamnya terdapat pembagian antara hak tanah primer dan hak tanah sekunder. Hak tanah atas primer ialah hak atas tanah yang dapat di miliki atau di kuasai secara langsung oleh badan hukum ataupun perorangan yang bersifat lama dan dapat diwariskan, adapun hak tanah yang bersifat primer meliputi : Hak Milik Atas Tanah (HM), Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB) dan Hak Pakai (HP).³⁹

Sedangkan yang dimaksud dengan hak atas tanah sekunder ialah hak atas tanah yang memiliki sifat yang hanya sementara saja, seperti hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, dan hak menyewa atas tanah pertanian. Dalam hak-hak atas tanah juga diatur mengenai perlindungan dan kepastian hukum yang dimiliki yang memiliki mekanisme tersendiri yang disebut dengan *RechtKadaster*.⁴⁰

³⁹ Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2002

⁴⁰ Sudargo Gautama, *Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria*, PT. Citra Aditya Bhakti, Bandung, 1993

Ciri khas dari hak atas tanah adalah seseorang yang mempunyai hak atas tanah berwenang untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah yang menjadi haknya. Hak-hak atas tanah yang dimaksud ditentukan dalam Pasal 16 Jo Pasal 53 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria antara lain :

- 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 diatas yang ditetapkan oleh undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana disebutkan dalam Pasal 53 Undang-Undang Nomer 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Dalam Pasal 16 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria disebutkan adanya dua hak yang sebenarnya bukan merupakan hak atas tanah yaitu hak membuka tanah dan hak memungut hasil hutan karena hak-hak itu tidak memberi wewenang untuk mempergunakan atau menguasai tanah tertentu. Namun kedua hak tersebut tetap dicantumkan dalam Pasal 16 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria sebagai hak atas tanah hanya untuk meyelaraskan sistematikanya dengan sistematika hukum adat, kedua hak tersebut merupakan pengejawantahan (manivestasi) dari hak ulayat. Selain hak-hak atas tanah

yang disebut dalam Pasal 16 dijumpai juga lembaga-lembaga hak atas tanah yang keberadaannya dalam hukum nasional diberi sifat sementara.

Hak-hak yang dimaksud antara lain :

- a. Hak Gadai
- b. Hak Usaha Bagi hasil
- c. Hak Menumpang
- d. Hak Sewa Untuk Usaha Pertanian

Hak-hak tersebut bersifat sementara karena pada suatu saat nanti sifatnya akan dihapuskan. Oleh karena dalam prakteknya hak-hak tersebut menimbulkan pemerasan oleh golongan ekonomi kuat pada golongan ekonomi lemah (kecuali hak menumpang). Hal ini tentu saja tidak sesuai dengan asas-asas hukum tanah nasional (Pasal 11 ayat (1)). Selain itu hak-hak tersebut juga bertentangan dengan jiwa dan Pasal 10 yang menyebutkan bahwa tanah pertanian pada dasarnya harus dikerjakan dan diusahakan sendiri secara aktif oleh orang yang mempunyai hak. Sehingga apabila tanah tersebut digadaikan maka yang akan mengusahakan tanah tersebut adalah pemegang hak gadai. Hak menumpang dimasukkan dalam hak-hak atas tanah dengan eksistensi yang bersifat sementara dan akan dihapuskan karena Undang-Undang Nomer 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menganggap hak menumpang mengandung unsur feodal yang bertentangan dengan asas dari hukum agraria Indonesia. Dalam hak menumpang terdapat hubungan antara

pemilik tanah dengan orang lain yang menumpang di tanah si A, sehingga ada hubungan tuan dan budaknya.

2. Dasar Hukum Hak Atas Tanah

Yang menjadi dasar hukum Hak Atas Tanah di Indonesia adalah :

- a. Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- b. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah

3. Jenis-Jenis Hak Atas Tanah

a. Hak Milik

Yang dimaksud dengan hak milik atas tanah di jelaskan dalam Pasal 20 ayat (1) dan (2) Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang berbunyi : “hak milik adalah hak yang turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan Pasal 6. Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada orang lain.”

Perlindungan hak atas tanah menjadi sesuatu yang dianggap penting oleh pemerintah Indonesia yang di laksanakan dengan peraturan yang ketat agar dalam tataran masyarakat terjadi pemerataan bagi setiap orang, bahkan hak tanah dapat berpindah dengan proses

perkawinan antara warga Negara Indonesia dengan warga Negara Asing.⁴¹

Subyek dari hak milik adalah : Warga Negara Indonesia dan Badan Hukum tertentu (PP No. 38 tahun 1963) yaitu, badan hukum perbankan negara, koperasi pertanian dan usaha sosial/keagamaan.

Berakhirnya suatu hak milik atas tanah yaitu dapat dengan cara : pencabutan hak, melanggar prinsip nasionalitas, terlantar, penyerahan secara sukarela dan tanahnya musnah (misalnya karena terkena bencana alam seperti longsor)

b. Hak Guna Usaha

Hak Guna Usaha dalam Pasal 28 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam Pasal 29, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan. Menurut Pasal 29 pada undang-undang yang sama Hak Guna Usaha diberikan waktu paling lama 25 tahun atau untuk perusahaan tertentu dapat diberikan Hak Guna Usaha untuk paling lama 35 tahun.⁴²

Luas tanah Hak Guna Usaha adalah untuk perseorangan luasnya minimalnya 5 hektar dan maksimalnya 25 hektar. Sedangkan

⁴¹ Supriadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, Hlm. 56

⁴² Muljadi, Kartini dan Gunawan Wijaya, *Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2007, hlm 97

untuk badan hukum, luas minimalnya 5 hektar dan maksimalnya ditetapkan oleh kepala Badan Pertanahan Nasional (Pasal 28 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Jo. Pasal 5 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996).⁴³

Pemberian Hak Atas Tanah berkaitan dengan subyek dan obyek serta proses yang terjadi dalam pemberian hak tersebut, termasuk pula pemberian Hak Guna Usaha (HGU). Menyangkut subyek Hak Guna Usaha (HGU) diatur dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, dinyatakan bahwa yang dapat mempunyai Hak Guna Usaha adalah : Warga Negara Indonesia dan Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.⁴⁴

Berakhirnya Hak Guna Usaha yaitu apabila : waktunya berakhir melanggar syarat pemberian, dilepas haknya, dicabut haknya untuk kepentingan umum, tanahnya musnah dan melanggar prinsip nasionalitas.

c. Hak Guna Bangunan

Pengertian Hak Guna Bangunan (HGB) terdapat dalam Pasal 35 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar

⁴³ Urip Santoso, *Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2010, hlm. 99

⁴⁴ Supriadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hlm. 110-111

Pokok-Pokok Agraria, yaitu : hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lamanya 30 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun.⁴⁵ Selain itu Hak Guna Bangunan (HGB) dapat beralih dan dialihkan kepada orang lain.⁴⁶

Subyek yang berhak mempunyai Hak Guna Bangunan terdapat dalam Pasal 36 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Jo Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 yaitu : Warga Negara Indonesia dan Badan Hukum yang didirikan menurut hukum dan berkedudukan di Indonesia. Akan tetapi jika subyek Hak Guna Bangunan (HGB) tidak memenuhi syarat sebagai warga Negara Indonesia atau Badan Hukum Indonesia maka dalam 1 tahun wajib melepaskan atau mengalihkannya terhadap orang lain yang memenuhi syarat. Adapun jika hal ini tidak dilakukan hak guna bangunannya terhapus.⁴⁷

Berakhirnya Hak Guna Bangunan (HGB) yaitu apabila : jangka waktunya berakhir, dihentikan sebelum jangka waktu berakhir, dilepas oleh pemegang hak, dicabut untuk kepentingan umum, diterlantarkan,

⁴⁵ Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2010, hlm. 106

⁴⁶ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, 1987, hlm 15

⁴⁷ Urip Santoso, *Hukum Agraria Komprehensif*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2012, hlm. 109

tanah musnah dan bukan Warga Negara Indonesia (WNI) lagi (Pasal 30 ayat (2) Jo Pasal 20 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996).

d. Hak Pakai

Menurut Pasal 41 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang dimaksud dengan Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasi langsung oleh Negara atau tanah hak milik orang lain, yang memberikan wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dengan perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Kata “menggunakan” dalam Hak Pakai mempunyai makna Hak Pakai digunakan untuk kepentingan mendirikan bangunan, sedangkan arti dari kata “memungut hasil” dalam Hak Pakai menunjukkan pada pengertian Hak Pakai digunakan untuk kepentingan selain mendirikan bangunan, misalnya yaitu : pertanian, perikanan, peternakan dan perkebunan.⁴⁸

⁴⁸ Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2010, hlm. 115

Adapun mengenai subyek yang mempunyai Hak Pakai atas tanah yaitu diatur dalam Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomer 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah yakni : Warga Negara Indonesia, Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, Departemen, Lembaga Pemerintahan Nondepartemen, Pemerintah Daerah, Badan-badan Keagamaan dan Sosial, Badan Hukum Asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia, Perwakilan Negara Asing dan Perwakilan Badan Internasional.

Sejalan dengan hal tersebut apabila orang atau badan hukum yang dapat menguasai tanah dalam hak pakai tidak memenuhi syarat sebagaimana yang diatur dalam Pasal 39 ayat (1) diatas, maka wajib dalam satu tahun pemegang hak melepaskan atau mengalihkan hak itu pada pihak yang lain yang memenuhi syarat, jika tidak dilakukan maka hak tersebut akan terhapus.

Berakhirnya Hak Pakai yaitu apabila : jangka waktu berakhir, tanah musnah, dicabut untuk kepentingan umum, diterlantarkan dan jika tidak dapat dipergunakan lagi kembali ke Negara.

e. Hak-Hak Yang Bersifat Sementara

Hak-hak yang bersifat sementara dikatakan sementara karena mengandung sifat-sifat yang bertentangan dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

(mengandung unsur pemerasan). Maka hal-hal tersebut diusahakan agar dapat dihapus dalam waktu singkat, sebelum ada peraturan-peraturan yang baru, sementara ketentuan yang sudah ada dianggap masih berlaku. Hak-hak tersebut adalah :

1) Hak Gadai

Berasal dari hukum adat “Jual Gadai”, yaitu penyerahan sebidang tanah oleh pemilik kepada pihak lain dengan membayar uang kepada pemilik tanah dengan perjanjian, bahwa tanah itu akan dikembalikan apabila pemilik mengembalikan uang kepada pemegang tanah. Hal itu diatur lebih lanjut dalam Undang-Undang Nomor 56/Prp/1960 Tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian, Pasal 7 yang berbunyi : “barang siapa menguasai tanah pertanian dengan hak gadai, sudah berlangsung 7 tahun atau lebih, wajib mengembalikan tanah itu kepada pemiliknya dalam waktu sebulan setelah tanaman selesai dipanen. Dengan tidak ada hak untuk menuntut pembayaran uang tebusan.”

2) Hak Usaha Bagi Hasil

Berasal dari hukum adat “Hak Menggarap”, yaitu hak seseorang untuk mengusahakan pertanian diatas tanah milik orang lain dengan perjanjian bahwa hasilnya akan dibagi-bagi kedua belah pihak berdasarkan perjanjian. Diatur dalam Undang-Undang

Nomor 2 Tahun 1960 Tentang Perjanjian Bagi Hasil, Permenag Nomor 8 Tahun 1964, Inpres Nomor 13 Tahun 1980.

3) Hak Menumpang

Yaitu hak mengizinkan seseorang untuk mendirikan serta untuk menempati rumah diatas tanah pekarangan orang lain dengan tidak membayar kepada pemilik pekarangan tersebut, seperti hak pakai, tetapi sifatnya sangat lemah karena setiap saat pemilik dapat mengambil kembali tanahnya.

4) Hak Sewa Tanah Pertanian

Bersifat sementara karena berkaitan dengan Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang menghendaki setiap orang atau badan hukum yang mempunyai suatu hak atas tanah pertanian. Pada dasarnya diwajibkan mengerjakan atau mengusahakan sendiri secara aktif dengan mencegah cara pemerasan.

D. Tinjauan Umum Mengenai Status Kepemilikan Tanah

1. Pengertian Status Kepemilikan Tanah

Status kepemilikan tanah menjadi bukti tertulis yang mendapatkan pengakuan hukum. Keseluruhan hak atas tanah dibukukan dalam bentuk sertifikat yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Badan Pertanahan Nasional (BPN) mengeluarkan duplikat kepada pemilik tanah

untuk mencegah risiko di kemudian hari, seperti : sertifikat hilang, terbakar maupun sertifikat ganda.

Di Indonesia status kepemilikan tanah diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Jenis status kepemilikan tanah ada beberapa macam, yaitu :

- a) Hak Milik
- b) Hak Guna Bangunan
- c) Hak Guna Usaha
- d) Hak Pakai
- e) Hak-Hak yang Bersifat Sementara (Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang dan Hak Sewa Tanah Pertanian)

2. Proses Dari Status Kepemilikan Tanah

Proses dari status kepemilikan tanah itu sendiri dibagi menjadi beberapa macam, yaitu :

- a) Hak Milik
- b) Hak Guna Bangunan
- c) Hak Guna Usaha
- d) Hak Pakai
- e) Hak-Hak yang Bersifat Sementara (Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang dan Hak Sewa Tanah Pertanian)

E. Tinjauan Umum Mengenai Hak Pengelolaan

1. Pengertian Hak Pengelolaan

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang merupakan dasar dari hukum agrarian di Indonesia tidak mengatur mengenai hak pengelolaan. Meskipun demikian, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) telah mengandung cikal bakal hak pengelolaan yang dapat ditemukan dalam Penjelasan Umum angka II.

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

Hak pengelolaan adalah hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang haknya, antara lain berupa perencanaan peruntukan dan penggunaan tanah, penggunaan tanah untuk keperluan pelaksanaan tugasnya, penyerahan bagian-bagian dari tanah tersebut kepada pihak ketiga dan/atau bekerja sama dengan pihak ketiga.

2. Pemberian Hak Pengelolaan

Hak Pengelolaan dapat diberikan kepada :

- a) Instansi Pemerintah termasuk Pemerintah Daerah;
- b) Badan Usaha Milik Negara;
- c) Badan Usaha Milik Daerah;
- d) PT. Persero;
- e) Badan Otorita;
- f) Badan-badan hukum Pemerintah lainnya yang ditunjuk Pemerintah.

Tata cara Pemberian Hak Pengelolaan Tanah :

Pihak yang ingin memperoleh hak pengelolaan harus mengajukan permohonan hak pengelolaan secara tertulis kepada Menteri melalui Kepala Kantor wilayah Pertanahan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan. Permohonan hak pengelolaan tersebut harus memuat:

- a) Keterangan mengenai pemohon;
- b) Keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik;
- c) Lain-lain; keterangan mengenai jumlah bidang, luas dan status tanah-tanah yang dimiliki pemohon, termasuk bidang tanah yang dimohon; keterangan lain yang dianggap perlu.

Setelah berkas permohonan diterima Kepala Kantor Pertanahan, maka Kepala Kantor Pertanahan melakukan :

- a) Pemeriksaan dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik;
 - b) Jika pemohon memenuhi syarat maka Kepala Kantor Pertanahan akan menyampaikan pada KaKanwil untuk diminta pertimbangan dan pendapat;
 - c) KaKanwil menyampaikan pendapat pada Kepala Kantor Pertanahan untuk dilakukan pemeriksaan data fisik dan data yuridis berikut memperhatikan pertimbangan dan pendapat KaKanwil untuk dipertimbangkan diterima atau tidaknya permohonan tersebut;
 - d) Penyampaian keputusan diterima atau tidaknya permohonan hak tersebut kepada pemohon;
 - e) Jika diterima maka pemohon wajib mendaftarkan keputusan tersebut untuk diterbitkan sertifikat dengan terlebih dahulu membayar BPHTB;
 - f) Sertifikat Hak Pengelolaan diserahkan kepada pemohon.
3. Pembatalan Hak Pengelolaan

Pembatalan atau penolakan pemberian Hak Pengelolaan disampaikan kepada pemohon melalui surat tercatat atau dengan cara lain yang menjamin sesampainya keputusan tersebut kepada yang berhak.