



SOSIALISASI TENTANG PERAN MASYARAKAT DALAM PENGAJUAN PERMOHONAN HAK ATAS TANAH DI DESA KARANGMOJO, KECAMATAN TASIKMADU, KABUPATEN KARANGANYAR

Oleh

Febri Atikawati Wiseno Putri¹, Arga Baskara², Asri Agustiwi³

^{1,2,3}Fakultas Hukum Universitas Surakarta

Email: ¹febriatikawati@gmail.com, ²arga.baskara25@gmail.com,

³tiwiasri26@gmail.com

Article History:

Received: 20-12-2024

Revised: 19-01-2025

Accepted: 23-01-2025

Keywords:

Hak Atas Tanah,
Permohonan Hak, Jaminan
Hak, Desa Karangmojo

Abstract: Program kegiatan pengabdian masyarakat di Desa Karangmojo, Kecamatan Tasikmadu, Kabupaten Karanganyar bertujuan untuk memberikan pengetahuan, wawasan serta ilmu yang bermanfaat terkait permohonan hak atas tanah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dimana permasalahan yang dihadapi oleh masyarakat adalah kurang informasi dan wawasan terkait permohonan hak atas tanah. Metode yang digunakan adalah jenis penelitian normatif dimana jenis penelitian ini berpaku pada peraturan perundang-undangan dan juga tinjauan Pustaka. Hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa proses pengajuan permohonan hak atas tanah harus sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dan pentingnya sosialisasi ini agar peran dari masyarakat untuk mendukung program-program dari pemerintah untuk menegakan aturan dan menghindari konflik sengketa permohonan hak atas tanah serta memberikan masyarakat jaminan untuk hidup dan mengelolah dari tanah milik negara maupun milik perorangan agar mendapat kepastian hukum berupa sertipikat. Kegiatan yang telah dilaksanakan juga memberi dampak positif kepada masyarakat setempat mereka mendapatkan informasi, sesuai peraturan perundang-undangan secara nyata dan jelas, serta antusiasme dan keinginan serta ketertarikan untuk belajar lebih lanjut

PENDAHULUAN

Permohonan Hak Atas Tanah yang penulis merupakan hal yang sangat penting yang harus diketahui oleh seluruh masyarakat, karena mereka memiliki hak dan untuk memperoleh bahkan mengeloh tanah-tanah yang ada di seluruh negara Indonesia, sesuai ketentuan Undang-Undang. Pada prinsipnya semua tanah tersebut dikuasi oleh negara tetapi peruntukannya diberikan kepada warga negara Indonesia, maka untuk mendaftarkan kepemilikianya harus memiliki sertifikat walaupun status tanah milik negara.



Ketentuan-ketentuan yang ada di dalam Undang-undang tersebut merupakan suatu persyaratan yang mutlak harus dipenuhi oleh semua pemohon hak baik terhadap tanah yang dikuasai negara atau tanah pengelolaan. Jika ketentuan-ketentuan yang ada di dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN tidak dilaksanakan atau dipenuhi akan menjadi penghambat dalam proses pelaksanaan permohonan hak atas tanah. Hal-hal yang perlu diperhatikan dalam menentukan cara memperoleh hak atas tanah yaitu:

1. Status tanah yang tersedia;
2. Status subyek atau pihak yang membutuhkan tanah;
3. Proyeknya;
4. Rencana Tata Guna Tanahnya (Lokasinya).¹

Hambatan-hambatan yang mungkin timbul yaitu jika persyaratan di dalam berkas permohonan yaitu yang memuat tentang keterangan pemohon, tanahnya dan lain-lain maupun tentang lampiran-lampiran yaitu keterangan pemohon, keterangan tanahnya dan keterangan lain-lain yang harus dipenuhi. Jika pemohon tidak memenuhi salah satunya maka akan menyebabkan permohonan akan dikembalikan oleh petugas untuk dilengkapi, dan jika berkas tersebut lengkap maka akan terbit Surat Keputusan Permohonan (SKPH) kemudian didaftarkan pada saat pendaftaran hak, dan jika syarat-syarat dalam SKPH tidak dipenuhi dapat berakibat hak tersebut “gugur”.

Dengan tidak terpenuhi persyaratan tersebut maka secara otomatis proses akan berhenti dan tidak akan diproses sebagaimana proses semestinya. Namun apabila semua ketentuan atau persyaratan terpenuhi sebagaimana mestinya dan tanpa ada hambatan yang timbul maka dapat dilaksanakan proses pemberian hak sebagaimana yang telah ditentukan dalam Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Nomor 9 Tahun 1999.

Pada tahun 2020, terdapat reformasi terkait hukum agraria di negara Indonesia, hal tersebut ditandai dengan dikeluarkannya dimana Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja terhadap Undang-Undang Pokok Agraria, yang mengatur tentang tanah, antara lain pada Bab VIII Pengadaan Tanah Undang-Undang Cipta Kerja, di antaranya Pasal 125-Pasal 135, mengatur tentang badan bank tanah yang merupakan sebuah badan atau lembaga negara baru yang mengakomodir kebutuhan tanah di Indonesia, Pasal 136 yaitu Penguatan hak Pengelola, dan Pasal 129 tentang tanah yang dikelola badan bank tanah diberikan Hak Pengelolaan yang dapat diberi Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), dan Hak Pakai (HP) dengan jangka waktu 90 (sembilan puluh) tahun.²

Adapun tujuan program pengabdian kepada masyarakat ini adalah memberikan pengetahuan tentang peran warga negara dalam pengajuan permohonan hak atas tanah di Desa Karangmojo, Kecamatan Tasikmadu, Kabupaten Karanganyar dan sebagai realisasi tridarma perguruan Tinggi yang salah satunya adalah pengabdian kepada masyarakat oleh Fakultas Hukum Universitas Surakarta. Adapun manfaat program pengabdian kepada masyarakat ini adalah dapat meningkatkan pengetahuan dan kesadaran masyarakat Desa Karangmojo, Kecamatan Tasikmadu, Kabupaten Karanganyar terkait peran warga negara dalam pengajuan permohonan hak atas tanah, dan menambah masukan bagi pengembangan

¹ https://digilib.esaunggul.ac.id/public/UEU-paper-6794-Minggu_ke_11_Hukum_Agraria.pdf, diakses pada hari Selasa, 14 Januari 2025. Pukul 6.10 wib.

² Achmad Miftah Farid, Degradasi Makna Reforma Agraria dalam Undang-Undang Cipta Kerja. *Supermasi Hukum: Jurnal Penelitian Hukum*. Vol. 3. (2). Hal. 134.



ilmu hukum dimana dengan adanya penyuluhan hukum maka akan memberi manfaat bagi penyuluh untuk melihat sejauh mana pengetahuan masyarakat mengenai materi yang disampaikan dan diharapkan mampu memanfaatkan ilmu yang didapat mengenai pengajuan permohonan hak atas tanah.

METODE

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan jenis penelitian normatif dikutip dari E. Saefullah Wiradipradja yaitu suatu penelitian hukum yang mengkaji hukum positif sebagai objek kajian utama.³ Pendekatan yang digunakan adalah pendekatan Undang-Undang, yaitu menurut Johnny Ibrahim, penggunaan pendekatan Undang-Undang dikarenakan yang akan diteliti adalah berbagai aturan hukum yang menjadi fokus sekaligus tema sentral suatu penelitian.⁴ Maka dengan kajian tersebut diharapkan dapat menjelaskan sesuai dengan peraturan yang berlaku untuk dapat dilaksanakan terkait permohonan hak atas tanah untuk mendapatkan setipikat tanah Didesa Karangmojo, Kecamatan Tasikmadu, Kabupaten Karanganyar.

HASIL

1. Tinjauan Hak Atas Tanah

Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemilik hak untuk mempunyai hak untuk mempergunakan/mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya.⁵ Hak atas tanah ini diatur di dalam BAB II Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dimana di dalamnya mengatur tentang pendaftaran tanah air dan ruang angkasa. Hak-hak atas tanah tersebut diatur di dalam:

- a. Pasal 16 UUPA ayat (1) mengatur hak-hak atas tanah yang terdiri dari:
 - 1) Hak Milik;
 - 2) Hak Guna Usaha;
 - 3) Hak Guna Bangunan;
 - 4) Hak Pakai;
 - 5) Hak Sewa;
 - 6) Hak Membuka Tanah
 - 7) Hak-hak lain, yang diatur di dalam perundang-undangan lain :
 - a) Hak pengelolaan
 - b) Hak Penguasaan hutan
- b. Pasal 53 UUPA ayat (1) mengatur hak-hak atas tanah yang sifatnya sementara, terdiri dari:
 - 1) Hak gadai;
 - 2) Hak usaha bagi hasil;
 - 3) Hak menumpang;
 - 4) Hak tanah pertanian.

³ Geofani Milthree Saragi. *Metode Penelitian Hukum*. Sada Kurnia Pustaka: Serang, Banten. 2023. Hal. 126.

⁴ Johnny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Bayumedia Publishing, Malang, 2010. Hal. 302.

⁵ Effendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*. Rajawali Perss, Jakarta, 1986. Hal 229.



2. Pengertian Permohonan Hak Atas Tanah

Permohonan hak atas tanah menurut Effendi Perangin adalah suatu proses yang dimulai dari masuknya permohonan kepada instansi yang berwenang, sampai lahirnya hak atas tanah yang dimohonnya itu”.⁶ Dapat dijelaskan dari pengertian di atas bahwa permohonan hak atas tanah dari awal proses sampai dengan akhir proses, yaitu sebelum permohonan hak atas tanah tersebut masuk ke instansi yang berwenang, ada proses persiapan dahulu dan juga setelah lahirnya hukum atas tanah, masih ada tindak lanjut yang wajib dilakukan agar pemohon memiliki bukti kuat tentang hak atas tanah yang dimohon oleh pemohon yaitu berupa sertifikat.

Lain halnya dengan Rusmandi Murad yang memberikan penjeleasan tentang prosedur pemberian hak, yang lebih menekankan kepada aspek-aspek hukumnya yaitu: “Dalam suatu permohonan hak atas tanah tidak semata-mata hanya dengan melihat segi-segi prosedurnya saja, yaitu tidak hanya cukup dianalisis dengan apakah si pemohon memenuhi syarat, permohonan tersebut telah diumumkan, diperiksa secara fisik, diukur, dibuat fatwa dan lain sebagainya yang sifatnya prosedur, melainkan juga harus dikaji dari segi hukumnya.”⁷

Dengan demikian dapat dikatakan bahwa dalam pemberian hak atas tanah selain prosedur (secara formil) yang juga harus diperhatikan adalah dasar hukumnya, apakah subjek hukum dapat membuktikan secara hukum bahwa pemohon adalah pihak satu-satunya yang berhak atas tanah yang dimohonnya. Hal tersebut dimaksudkan agar tidak terjadi kesalahan dalam pemegang hak asli/sertifikat.

Pemberian hak atas tanah adalah pemberian hak atas tanah yang dikuasai langsung oleh negara kepada seseorang atau beberapa orang bersama-sama atau kepada badan hukum.⁸ Maka dalam hal pemberian hak atas tanah tersebut aspek-aspek hukum merupakan suatu hal penting untuk menjamin adanya kepastian hukum dan perlindungan hukum sehingga akan memberikan ketentraman dan kepercayaan dalam masyarakat.

3. Dasar Aturan Yang Mengatur Permohonan Hak Atas Tanah.

Permasalahan tentang pertanahan tidak akan pernah berhenti selama manusia terus membutuhkan tanah dan bumi masih tetap dipijak manusia. Masalah pertanahan banyak ragamnya dan rumit karena memang tanah mempunyai peran yang sangat besar bagi kehidupan manusia. Untuk itu agar tidak terjadi permasalahan yang lebih signifikan dan untuk menangani permasalahan tersebut perlu adanya aturan yang mengatur sebagai dasar pijakan dalam menangani masalah tersebut.

Sebagai dasar hukum yang berhubungan dengan permohonan hak atas tanah dapat dilihat tercantum dalam Pasal 2 ayat (2) b jis Pasal 4 ayat (1) dan Pasal 16. Pasal 2 ayat (1) dan Pasal 4 UUPA, sebagaimana yang telah dijelaskan di atas dan Pasal 16 UUPA yang memuat tentang macam-macam hak-hak atas tanah yang dapat dimohon, sebagaimana yang telah penulis paparkan di atas.

Dalam hal tata cara permohonan hak atas tanah ini diatur di dalam Peraturan Menteri Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Permohonan Hak Atas Tanah, dimana di dalamnya memuat secara terperinci dan jelas dalam pemberian hak atas tanah. Tata cara pemberian hak atas tanah ini dapat

⁶ Effendi Perangin, Praktek Permohonan Hak Atas Tanah, Rajawali Perss, Jakarta, 1993. Hal 1.

⁷ Rusmandi Murad, Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah, Penerbit Alumni Bandung, Bandung, 1991. Hal 17.

⁸ Rianto Adi (Ed), Hukum Agraria I Buku Panduan Mahasiswa, PT. Prenhallindo, Jakarta, 2001. Hal 96.



dilakukan secara individu maupun kolektif, diatur didalam Bab IV Bagian Kesatu Umum, Pasal 51 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah.

4. Status Tanah Yang Haknya Dimohon

a. Tanah Negara

Tanah negara adalah tanah yang tidak dipunyai oleh perorangan atau badan hukum dengan sesuatu hak atas tanah. Sebagaimana yang ditegaskan dalam UUPA bahwa tanah yang berada di seluruh wilayah Republik Indonesia dikuasai oleh negara. Dengan dasar penguasaan tersebut maka jika tanah tersebut tidak ada pihak tertentu (orang atau badan hukum) maka tanah tersebut langsung dikuasai negara, tetapi jika diatas tanah itu ada hak pihak tertentu, maka tanah itu disebut tanah hak.⁹

Tanah negara tersebut yang ada sekarang ini berasal dari:

- 1) Sejak semula merupakan tanah negara yaitu tanah ini memang sejak semula berstatus sebagai tanah negara maka dapat dikatakan tanah tersebut belum pernah ada pihak-pihak tertentu selain negara. Di dalam sistem hukum tanah sebelumnya berlakunya UUPA dimana tersebut dualisme hukum yang berlaku yaitu hukum adat dan hukum barat, ada ketetapan asas yaitu "asas domein" yaitu negara adalah pemilik tanah apabila tidak ada orang atau badan hukum yang dapat membuktikan bahwa tanah itu adalah miliknya. Tetapi sejak tanggal 24 September 1960 dimana negara Indonesia mengklasifikasikan hukum tanah dengan menerbitkan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) maka "*asas domein*" tersebut dihapus dan sejak itu negara tidak lagi sebagai pemilik tanah tetapi beralih menjadi penguasa tanah. Negara sebagai penguasa yang menguasai tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia, baik yang sudah ada hak orang di atasnya maupun yang bebas dari hak orang.
- 2) Bekas Tanah Partikelir

Bangsa Indonesia bangsa yang telah beberapa kali dijajah oleh beberapa negara, sehingga sedikit banyak sistem pemerintahannya kerap berupa. Banyak masyarakat yang tunduk dan takluk kepada para penjajah karena bangsa Indonesia dapat dengan mudah "diperdaya" oleh para penjajah dan tidak ada suatu keberanian yang mendukung sehingga hanya melakukan apa yang diperintahkan penguasa.

Pada saat pemerintahan Hindia-Belanda dulu banyak yang menjual tanah kepada badan hukum atau orang tertentu. Orang itu, pada umumnya adalah orang Tionghoa, Arab dan Belanda. Tanah yang dijual itu biasanya sangat luas, rata-rata diatas 10 ha (hektar). Tanah-tanah yang dibeli tersebut dipergunakan sebagai "pemerintahan kedua" bagi orang-orang tersebut dimana si pembeli berhak mengatur dikawasan tanah-tanah yang dibelinya. Peraturan tersebut dibuat dan memaksa mereka untuk melakukan kerja paksa dan membayar pajak secara paksa.

Dengan keadaan yang demikian maka pada tahun 1958, melalui Undang-undang "Penghapusan Tanah Partikelir" (UU Nomor 1 Tahun 1958), semua tanah-tanah yang dibeli dan dipergunakan dengan sewenang-wenang tersebut atau yang

⁹ Effendi Perangin, Loc. Cit. Hal 3.



disebut tanah-tanah partikelir dihapus. Tanah-tanah tersebut menjadi milik negara.

“Bagi penduduk pribumi, diatas tanah partikelir itu yang mempunyai hak turun temurun (Hak milik adat yang sebelum tanah itu dijual oleh pemerintah Belanda kepada “Tuan Tanah”) akan diberikan hak milik dan tanah negara bebas tanah partikelir itu dapat dimohon oleh seseorang agar kepadanya dapat diberikan suatu hak atas tanah”.¹⁰

Jika seseorang yang mempunyai hak atas tanah bekas partikelir maka ia harus mengajukan permohonan hak. Bukan meminta konversi hak (sebagaimana yang terjadi pada bekas hak adat). Dengan mengajukan permohonan tersebut maka akan mendapatkan pengukuhan yang sah dari negara.

3) Bekas Tanah Hak Barat

Tanah bekas tanah hak barat ini seharusnya telah menjadi tanah negara karena sejak tanggal 24 September 1980. Untuk hak guna Bangunan atau Hak Guna Usaha atas hak Pakai telah dikonversi menjadi hak milik. Tetapi hal tersebut bukan berarti tidak boleh lagi mengajukan permohonan agar diberikan suatu hak diatas tanah bekas hak barat itu, dapat saja dimohonkan tetapi dengan ketentuan-ketentuan yang telah diatur beserta peraturan-peraturan pelengkapanya.

4) Bekas Tanah Hak

Tanah hak adalah tanah yang diatasnya ada hak seseorang atau badan hukum. Tanah hak ini dapat menjadi tanah negara dengan alasan sebagai berikut:

(1) Dicabut oleh yang berwenang

Pencabutan hak atas tanah dilakukan berdasarkan Undang-undang Nomor 20 Tahun 1961, dengan dasar : “Demi Kepentingan Umum”, dimana yang berwenang mencabut hak ini adalah Presiden.

(2) Dilepaskan secara sukarela oleh pemilik hak

Pemegang hak atas tanah tersebut melepaskan hak yang dipunyainya sehingga tanah tersebut menjadi tanah negara yang tentunya dengan berbagai macam alasan pihak-pihak si pemegang hak melepaskan haknya.

(3) Jangka waktunya habis

Jangka waktu yang telah ditetapkan dalam ketentuan peraturan yang mengatur untuk tiap-tiap hak atas tanah, maka dengan lewatnya atas batas waktu yang telah ditentukan atas hak atas tanah itu akan mengakibatkan hapus dan tanah tersebut menjadi tanah negara. Bekas pemegang hak dapat memohon untuk perpanjangan jangka waktu atau memohon hak yang baru diatas hak itu.

(4) Karena pemegang hak bukan subjek hak

Hak milik hanya boleh dimiliki oleh warga Indonesia tunggal. Warga Negara Indonesia rangkap dan orang asing tidak boleh mempunyai Hak Milik, kecuali jika terjadi pewarisan atau perkawinan atau perubahan kewarganegaraan.

Menurut Pasal 26 ayat (2) UUPA dalam jangka waktu satu tahun setelah terjadi pewarisan/perkawinan/perubahan kewarganegaraan orang asing tersebut belum mengalihkan hak miliknya kepada orang atau badan hukum yang dapat

¹⁰ Effendi Perangin, Loc.Cit. Hal. 5.



menjadi subjek Hak Milik, maka Hak Milik tersebut menjadi hapus dan tanah tersebut menjadi tanah negara bebas.

Hal yang sama juga terjadi jika Hak Guna Bangunan atau Hak Guna Usaha karena pewarisan atau perkawinan jatuh kepada orang asing.¹¹

b. Tanah Pengelolaan

Hak pengelolaan adalah hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagai cara dilimpahkan kepada pemegangnya. Wewenang yang diberikan oleh negara kepada pemegang Hak Pengelolaan adalah untuk :

- 1) Merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah yang bersangkutan.
- 2) Menyerahkan bagian-bagian dari tanah itu kepada pihak ketiga menurut persyaratan yang ditentukan oleh pemegang Hak Pengelolaan yang meliputi segi-segi peruntukan, penggunaan, jangka waktu dan keuangan dengan ketentuan bahwa pemberian hak atas tanah atas pihak ketiga dilakukan oleh Pejabat Agraria yang berwenang.
- 3) Menggunakan tanah tersebut untuk keperluan pelaksanaannya.

5. Macam Pemberian Hak Atas Tanah

Setiap warga negara Indonesia berhak mengajukan permohonan akan negara/pemerintah atau tanah hak pengelolaan, begitupun dengan bangsa asing yang bertempat tinggal di Indonesia dapat memohon terhadap hak milik tetapi hak tersebut dibatasi oleh peraturan perundang-undangan, khususnya tanah dengan orang.

Jika pemohon adalah warga negara Indonesia (tunggal), baik laki-laki ataupun perempuan, asli atau keturunan asing, maka hak yang dapat dimohon adalah Hak Milik atau Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai. Jika pemohon adalah warga negara asing yang bertempat tinggal di Indonesia, maka hak yang dapat dimohon adalah Hak Pakai dan Hak Milik tetapi dengan dispensasi dari pemerintah Hak Milik untuk rumah tinggal. Jika pemohon adalah badan hukum yang ditunjuk pemerintah dapat sebagai pemegang hak milik atas tanah, maka sama seperti warga negara Indonesia tunggal, Badan Hukum dapat memohon Hak Milik atau Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai. Sedang badan hukum yang tidak ditunjuk sebagai yang dapat mempunyai Hak Milik, seperti Perseroan Terbatas (PT), Yayasan dapat memohon Hak Guna Usaha atau Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai.

Badan hukum yang dapat memiliki hak milik dimana sesuai dengan ketentuan yang berlaku yaitu :

- 1) Bank Pemerintah;
- 2) Badan Keagamaan dan
- 3) Badan Sosial yang ditunjuk oleh pemerintah

Untuk departemen/Jawatan Pemerintah atau perusahaan atau perusahaan industri yang ditunjuk Pemerintah secara khusus dapat memohon Hak Pengelolaan. Hak Pengelolaan inipun dapat diberikan tidak hanya instansi pemerintah tetapi juga instansi Pemerintah Daerah, Badan Usaha Milik Negara (BUMN) dan Badan Usaha Milik Daerah (BUMD).

Pemohon hak atas tanah untuk pertanian, perkebunan dan perikanan yang cukup luas dimana lebih dari 5 hektar (ha) yang dimohon biasanya adalah Hak Guna Usaha dengan tidak tergantung pada subjeknya apakah orang atau badan hukum.

¹¹ Effendi Perangin, Loc.Cit. Hal. 8.



6. Kewenangan Dalam Pemberian dan Pembatalan Keputusan Hak Atas Tanah

Dalam pemberian hak atas tanah pemerintah mempunyai peran penting terutama adalah Kepala Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Kabupaten (ATR BPN) yang berada di Kabupaten dan juga Kepala Kantor Wilayah yang berada di propinsi sedang Menteri mempunyai kewenangan dalam pemberian wewenang tersebut tidak dilimpahkan kepada Kabupaten atau Propinsi.

Kewenangan pemberian keputusan hak atas tanah tersebut diatur di dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang//Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara. Sebagaimana yang tercantum dalam Peraturan Menteri Agraria tersebut Nomor 3 Tahun 1999, maka kewenangan masing-masing Kepala Kantor Pertanahan baik daerah ataupun pusat dalam pemberian keputusan hak atas tanah yang dimohon didasarkan kepada jenis tanah yang dimohon non pertanian atau pertanian dan dengan batasan yang telah ditentukan oleh pemerintah.

Pemberian dan Pembatalan hak dilakukan oleh Menteri dan dapat dilimpahkan kewenangannya kepada Kepala Kantor Wilayah ATR BPN, Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk.¹²

7. Prosedur Permohonan Hak Atas Tanah

Dalam prosedur permohonan hak atas tanah ini diatur di dalam Peraturan Menteri Agraria/Kepal Bidang Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Pengelolaan. Adapun tata cara permohonan hak atas tanah tersebut sebagai berikut :

a. Tata Cara pemberian hak atas tanah yang meliputi Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai.

1) Pemohon mengajukan permohonan tertulis kepada pejabat yang berwenang memberikan hak yang dimohon melalui Kantor Pertanahan Daerah setempat. Permohonan tersebut harus memuat antara lain keterangan tentang:

(1) Pemohon

a. Jika pemohon tersebut perorangan : nama, umur, kewarganegaraan, tempat tinggal, dan pekerjaannya serta keterangan mengenai isteri/suami dan anaknya yang masih menjadi tanggungannya.

b. Jika pemohon badan hukum : naam, tempat kedudukan, akta atau peraturan pendiriannya, tanggal dan nomor surat keputusan pengesahannya oleh pejabat yang berwenang (keputusan Menteri Dalam Negeri) tentang penunjukannya sebagai badan hukum yang dapat mempunyai Hak Milik.

(2) Tanahnya

a. Data Yuridis : dasar pengesahan atau alas haknya yang dapat berupa sertifikat, girik, surat kapling, surat-surat bukti pelepasan hak dan pelunasan tanah dan rumah dan atau rumah yang telah dibeli dari pemeritnah, putusan pengadilan, akta PPAT (akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah), akta pelepasan, dan surat-surat bukti perolehan tanah lainnya. Data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah

¹² https://digilib.esaunggul.ac.id/public/UEU-paper-6794-Minggu_ke_11_Hukum_Agraria.pdf, diakses pada hari Selasa, 14 Januari 2025. Pukul 6.10 wib



susun yang terdaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya.

- b. Data Fisik : letak, luas dan batasan-batasannya jika ada surat ukur atau gambar situasi (sebutkan tanggal dan nomornya), jenis tanah pertanian (sawah, tegal, lebar) atau non pertanian (tanah bangunan), rencana pembangunan tanah, status tanah (tanah hak atau tanah negara). Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang terdaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya.

Surat ukur adalah dokumen yang memuat data fisik suatu bidang tanah dalam bentuk peta dan uraian.

(3) Lain-lain

Keterangan mengenai jumlah bidang, luas dan status tanah-tanah yang dimiliki oleh pemohon (termasuk bidang tanah yang dimohon)

b. Surat pemohon harus dilampiri dengan keterangan:

1) Pemohon

- a) Jika pemohon tersebut perorangan : foto copy surat bukti identitas, surat bukti kewarganegaraan Republik Indonesia.
- b) Jika pemohon tersebut badan hukum : foto copy akta atau peraturan pendiriannya dan salinan surat keputusan penunjukannya sebagai badan hukum yang dapat mempunyai tanah dengan hak milik.

2) Tanahnya

- a) Data Yuridis: sertifikat, girik, surat kapling, surat-surat bukti pelepasan hak dan pelunasan tanah dan rumah dan atau tanah yang telah dibeli dari pemerintah, akta PPAT, akta pelepasan hak, putusan pengadilan dan surat-surat bukti perolehan tanah lainnya.
- b) Data fisik: surat ukur, gambar situasi dan IMB (Surat Ijin Mendirikan Bangunan) apabila ada.

3) Lain-lain

Surat peringatan pemohon mengenai jumlah bidang, luas dan status tanah-tanah yang telah dimiliki oleh pemohon termasuk bidang tanah-tanah yang dimohon. Keterangan lain-lain tersebut, yang menyangkut tanah-tanah yang dimiliki pemohon (termasuk istri dan anak-anaknya yang masih menjadi tanggungan) diperlukan menyangkut batas maksimal luas tanah yang boleh dikuasai seseorang. Batas luas maksimal itu ditetapkan untuk tanah-tanah pertanian, untuk tanah bangunan belum ada batas maksimal, tetapi sebagai kebijaksanaan pemerintah mengambil patokan 5 (lima) bidang. Surat kewarganegaraan, bagi orang Indonesia asli dapat diperoleh melalui surat keterangan Lurah atau Kartu Tanda Penduduk (KTP). Untuk warga negara Indonesia (WNI) keturunan asing maka surat bukti tanda kewarganegaraan Indonesia, atau bagi turunan Tionghoa, berlaku juga "Surat Pernyataan Melepaskan Kewarganegaraan RRC" yang sudah disahkan hakim, atau yang sering disebut formulir C. Bukti kewarganegaraan Indonesia lain ialah tanda bukti naturalisasi menjadi WNI.

c. Setelah berkas diterima, Kepala Kantor Pertanahan:

- 1) Memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik



- 2) Mencatat dalam formulir pendaftaran Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Pengelolaan yang disediakan di seksi pengurusan hak.
 - 3) Memberikan tanda terima berkas permohonan sesuai formulir isian.
 - 4) Memberitahukan kepada pemohon untuk membayar biaya yang diperlukan untuk menyelesaikan permohonan tersebut dengan rinciannya di Sub Bagian Administrasi.
- d. Kepala Kantor Pertanahan akan meneliti kelengkapan dan kebenaran data dan memeriksa kelayakan permohonan tersebut dapat atau tidak dikabulkan atau diproses lebih lanjut.
- e. Kepala Kantor Pertanahan selanjutnya akan memerintahkan.
- 1) Kepala Seksi-seksi hak atas tanah, tata guna tanah dan pengurusan hak tanah atau petugas yang ditunjuk untuk memeriksa permohonan hak terhadap tanah yang data yuridis dan data fisiknya telah cukup untuk mengambil keputusan atas permohonan tersebut yaitu antara lain:
 - a) Surat Keterangan pendaftaran tanah (kalau belum ada);
 - b) Gambar situasi atau surat ukur (kalau ada);
 - c) Pertimbangan apakah pemberian tanah untuk peruntukan tanah yang dimohon tersebut memenuhi persyaratan tata guna tanah dan jika sudah ada, apakah sesuai dengan rencana tata guna tanah daerah yang bersangkutan, dengan catatan "bahwa dalam pemberian hak atas tanah itu jika tidak mengubah peruntukan tanah yang dimohon maka pertimbangan tersebut tidaklah diperlukan;
 - d) Pertimbangan yang diperlukan dari instansi-instansi lainnya yang ada hubungannya dengan tanah yang dimohon.
 - 2) Tim Peneliti Tanah untuk memeriksa permohonan fisik yang belum terdaftar yang dituangkan dalam Berita Acara.
 - 3) Panitia Pemeriksa Tanah A untuk memeriksa permohonan hak tanah setempat. Hasil dari pemeriksaan tersebut dituangkan di dalam Risalah Pemeriksa Tanah. Panitia pemeriksa tanah A ini terdiri dari : Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya bersama, Kepala Desa, dan Wakil-wakil instansi lainnya.
- f. Mengirimkan berkas permohonan itu kepada Gubernur Kepala Daerah c.q Kepala Direktorat Agraria Propinsi, pengiriman ini juga dilakukan oleh Kepala Sub Direktorat Agraria Kabupaten/Kotamadya walaupun permohonan-permohonan yang bersangkutan, karena suatu alasan dipertimbangkan untuk ditolak oleh pejabat yang berwenang.
- g. Memerintahkan Kepala-kepala seksi pengurusan hak atas tanah untuk mencatat pengiriman berkas tersebut di dalam daftar permohonan hak atas tanah.
- h. Jika data yuridis dan data fisik belum lengkap, akan dikembalikan untuk dilengkapi.
- i. Setelah berkas lengkap maka dalam hal pemberian hak:
- 1) Jika wewenang pemberian hak berada pada Kantor Pertanahan, maka Kepala Kantor Pertanahan akan menerbitkan Surat Keputusan Pemberian Hak (SKPH).
 - 2) Jika wewenang berada pada Kantor Pertanahan Wilayah, maka Kantor Pertanahan menyampaikan berkas permohonan kepada Kantor Pertanahan Wilayah yang disertai pertimbangan dan pendapat, Kantor Wilayah yang akan mengeluarkan SKPH.



- 3) Jika wewenang dilimpahkan Menteri, maka Menteri akan memberikan SKPH dengan disertai pertimbangan dan pendapat dari Kantor Pertanahan Wilayah terhadap berkas permohonan.
- j. Laporan pemberian hak yang dimohon atau penolakan disampaikan kepada pemohon melalui surat tercatat atau dengan cara lain yang menjaminkannya keputusan tersebut kepada pihak yang berhak.
- k. Pemohon memenuhi semua persyaratan yang tercantum dalam surat SKPH, maka ada kewajiban yang harus pemohon lakukan yaitu :
 - 1) Membayar bea perolehan hak atas tanah (BPHTB)
 - 2) Membayar uang pemasukan kepada negara sesuai ketentuan yang berlaku menurut Peraturan Pemerintah Nomor 128 Tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional
- l. Pengeluaran Sertifikat
Hak yang telah didaftarkan dalam buku tanah oleh kepala seksi pendaftaran tanah selanjutnya seksi tersebut akan membuat salinan buku tanah (berupa hasil karbon dari ketikan buku tanah itu). Salinan buku tanah akan disatukan dengan surat ukur atau gambar situasi tanah itu kemudian diberi sampul khusus maka selesailah sertifikat. Sertifikat ini diserahkan kepada pemegang hak.
- m. Untuk Hak Guna Usaha
 - 1) Diajukan kepada Menteri melalui Kepala Kantor Wilayah dengan tembusan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya setempat.
 - 2) Tanah yang dimohon jika dalam wilayah lebih dari satu Daerah/Kabupaten/Kota, maka tembusan permohonan disampaikan kepada masing-masing Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan.
 - 3) Untuk tambahan lampiran disertai keterangan sebagai berikut:
 - a) Tentang bonafiditas dan likuiditas perusahaan;
 - b) Rencana pengesahan tanah jangka pendek dan jangka panjang;
 - c) Tenaga ahli tersedia;
 - d) Rekomendasi dari instansi-instansi yang dianggap perlu sesuai dengan rencana pengusahaan tanah seperti instansi perkebunan/kehutanan.
 - 4) Gambar situasi yang dilampirkan pada surat permohonan.
 - 5) Pemeriksaan setempat oleh Panitia Tanah "B"
 - 6) Panitia "B" menurut Peraturan Kepala BPN Nomor 7 Tahun 2007 tentang Panitia Pemeriksaan Tanah.
- n. Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah Pengelolaan
 - 1) Pemohon mengajukan permohonan secara tertulis kepada pejabat yang berwenang yaitu Kepada Menteri melalui kantor Pertanahan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan. Permohonan tersebut harus memuat keterangan tentang:
 - a) Pemohon
Nama badan hukum, tempat kedudukan, akta atau peraturan pendiriannya.
(1). Bukti kepemilikan dan atau bukti perolehan tanah berupa sertifikat, penunjukan atau penyerahan dari pemerintah, pelepasan kawasan hutan di instansi yang berwenang, akta pelepasan berkas tanah milik adat atau bukti



- perolehan tanah lainnya.
- (2) Letak, batas-batas dan luasnya (jika ada surat ukur atau gambar situasi sebutkan tanggal dan nomornya).
 - (3) Jenis tanah (pertanian/non pertanian)
 - (4) Rencana penggunaan tanah
 - (5) Status tanahnya
- b) Lain-lain
- (1) Keterangan mengenai jumlah bidang, luas dan status tanah-tanah yang dimiliki oleh pemohon, termasuk bidang tanah yang dimohon.
 - (2) Keterangan lain yang dianggap perlu.
- 2) Surat permohonan dilampiri dengan :
- a) Foto copy identitas permohonan atau surat keputusan pembentukannya atau akta pendirian perusahaan sesuai dengan ketentuan.
 - b) Rencana pengusahaan tanah jangka pendek dan jangka panjang.
 - c) Ijin lokasi atau surat ijin penunjukkan tanah atau surat isian pencadangan tanah sesuai dengan rencana tata ruang wilayah.
 - d) Bukti kepemilikan dan atau bukti perolehan tanah berupa sertifikat penunjukkan atau penyerahan dari pemerintah, pelepasan kawasan hutan dari instansi yang berwenang, akta pelepasan bekas tanah milik adat atau bukti perolehan tanah lainnya.
 - e) Surat ukur yaitu dokumen yang memuat data fisik suatu bidang tanah dalam bentuk peta dan uraian (bila ada).
 - f) Surat persetujuan atau rekomendasi dari instansi terkait apabila dilakukan.
 - g) Surat pernyataan atau bukti bahwa seluruh modalnya dimiliki oleh pemerintah.
- 3) Menteri akan memeriksa kelengkapan berkas yang diterima, kemudian akan memberi keputusan pemberian atau penolakan pemberian hak pengelolaan tersebut untuk disampaikan kepada pemohon.
- 4) Jika permohonan tersebut dikabulkan maka kewajiban pemohon yang harus dipenuhi yaitu:
- a) Membayar bea perolehan hak atas tanah (BPHTB) sebagaimana yang telah dijelaskan diatas.
 - b) Membayar uang pemasukan kepada negara sesuai ketentuan yang berlaku
 - c) Mendaftarkan hak tersebut
- 5) Pengeluaran Sertifikat



Foto Kegiatan



Gambar 1. Kegiatan Sosialisasi

KESIMPULAN



Bahwa dalam memperoleh hak atas tanah, merupakan jaminan bagi negara dalam memberikan tempat untuk hidup di negara Indonesia, maka diatur secara legal dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Hal-hal yang perlu diperhatikan dalam menentukan cara memperoleh hak atas tanah yaitu status tanah yang tersedia, status subyek atau pihak yang membutuhkan tanah, proyeknya, dan rencana tata guna tanahnya (Lokasinya). Setiap warga negara Indonesia berhak mengajukan permohonan akan negara/pemerintah atau tanah hak pengelolaan, begitupun dengan bangsa asing yang bertempat tinggal di Indonesia dapat memohon terhadap hak milik tetapi hak tersebut dibatasi oleh peraturan perundang-undangan, khususnya tanah dengan orang. prosedur permohonan hak atas tanah ini diatur di dalam Peraturan Menteri Agraria/Kepal Bidang Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Pengelolaan dan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah.

**DAFTAR REFERENSI**

- [1] Effendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*. Rajawali Perss, Jakarta, 1986.
- [2] Effendi Perangin, *Praktek Permohonan Hak Atas Tanah*. Rajawali Perss, Jakarta, 19931.
- [3] Geofani Milthree Saragi. *Metode Peniltian Hukum*. Sada Kurnia Pustaka: Serang, Banten. 2023.
- [4] Johnny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Bayumedia Publishing, Malang, 2010.
- [5] Rusmandi Murad, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Penerbit Alumni Bandung, Bandung, 1991, hal 17.
- [6] Rianto Adi (Ed), *Hukum Agraria I Buku Panduan Mahasiswa*, PT. Prenhallindo, Jakarta, 2001.
- [7] Achmad Miftah Farid, Degradasi Makna Reforma Agraria dalam Undang-Undang Cipta Kerja. *Supermasi Hukum: Jurnal Penelitian Hukum*. Vol. 3. (2).
- [8] Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria.
- [9] Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1958 tentang Penghapusan Tanah-Tanah Partikelir.
- [10] Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara.
- [11] Peraturan Menteri Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Permohonan Hak Atas Tanah.
- [12] Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah.
- [13] Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara.
- [14] Peraturan Kepala BPN Nomor 7 Tahun 2007 tentang Panitia Pemeriksaan Tanah.
- [15] Peraturan Pemerintah Nomor 128 Tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.
- [16] [https://digilib.esaunggul.ac.id/public/UEU-paper-6794-Minggu ke 11 Hukum Agraria.pdf](https://digilib.esaunggul.ac.id/public/UEU-paper-6794-Minggu%20ke%2011%20Hukum%20Agraria.pdf), diakses pada hari Selasa, 14 Januari 2025. Pukul 6.10 wib