

TESIS
PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH BAGI NELAYAN
DI KABUPATEN PANGKEP

Disusun dan diajukan oleh:

SULVAN FEBRIANTO

B022171022



PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS HASANUDDIN
2021

HALAMAN JUDUL

**PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH BAGI NELAYAN
DI KABUPATEN PANGKEP**

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat untuk Mencapai Gelar Magister Pada
Program Studi Magister Kenotariatan

Diajukan dan disusun oleh:

SULVAN FEBRIANTO

B022171088

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS HASANUDDIN
2021**

TESIS

**PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH BAGI NELAYAN
DI KABUPATEN PANGKEP**

Disusun dan diajukan oleh

SULVAN FEBRIANTO

B022171088

Telah dipertahankan di hadapan Panitia Ujian yang dibentuk dalam rangka Penyelesaian Studi Program Magister Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin pada tanggal 11 Oktober 2021 dan dinyatakan telah memenuhi syarat kelulusan

Menyetujui,

Pembimbing Utama,

Pembimbing Pendamping,

Dr. Kahar Ishaq, S.H., M.Hum.
NIP. 19661231 199002 1 001

Dr. Sri Susvanti Nur, S.H., M.H.
NIP. 19641231 199002 2 001

Ketua Program Studi,

Dean Fakultas Hukum,

Dr. Sri Susvanti Nur, S.H., M.H.
NIP. 19641231 199002 2 001



Prof. Dr. Farida Patittingi, S.H., M.Hum.
NIP. 19671231 199103 2 002

PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Sulvan Febrianto
N I M : B022171088
Program Studi : Magister Kenotariatan
Jenjang Pendidikan : S2

Menyatakan bahwa Tesis yang berjudul PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH BAGI NELAYAN DI KABUPATEN PANGKEP adalah benar merupakan hasil karya saya sendiri, bukan merupakan pengambilalihan tulisan atau pemikiran orang lain. Apabila di kemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan bahwa sebagian atau keseluruhan isi Tesis ini hasil karya orang lain atau dikutip tanpa menyebut sumbernya, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Makassar 10 Oktober 2021
Yang membuat pernyataan,



SULVAN FEBRIANTO

KATA PENGANTAR

Segala puji bagi Allah SWT, Tuhan seluruh alam yang selalu melimpahkan, nikmat, rahmat, dan hidayah-Nya kepada kita semua. Shalawat dan taslin kita kirimkan kepada baginda Muhammad Rasulullah SAW sebagai rahmat bagi seluruh alam.

Suatu kebahagiaan bagi penulis dengan diselesaikannya tugas akhir ini sebagai syarat untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Program Sekolah Pascasarjana Universitas Hasanuddin. Namun keberhasilan ini tidak penulis dapatkan dengan sendirinya, karena keberhasilan ini merupakan hasil dari beberapa pihak yang tidak ada hentinya menyemangati penulis dalam menyelesaikan kuliah dan tugas akhir.

Oleh karena itu, penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih kepada pihak yang telah memberikan sumbangsih begitu besar dan mendampingi penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas akhir ini sesuai dengan waktu yang telah ditargetkan. Terkhusus kepada Ayahanda Drs. Samson Dapping dan Ibunda Ir. Hj. Hasniah Nonci yang telah membesarkan penulis dengan penuh perhatian dan kasih sayang, yang dengan ikhlas merawat dan menjaga penulis, menasehati, dan terus memberikan semangat, mengajarkan kehidupan, selalu bertawakal, menjaga penulis dengan doa yang tidak pernah putus. Beliau adalah sosok terbaik di dunia dan akhirat. Dan kepada saudara-saudara Penulis, Andriani Samson terima kasih atas semangat yang selalu diberikan

kepada penulis, serta kepada istri tercinta, Ulfah Pratiwi A.Md yang telah member semangat bagi penulis, dan anak tersayang Almer Kaisan.

Melalui kesempatan ini, penulis juga menghaturkan terima kasih kepada yang terhormat:

1. Ibu Prof. Dr. Dwia Aries Tina Pulubuhu, S.Sos., M.A., selaku Rektor Universitas Hasanuddin, Bapak Prof. Dr. Ir. Muh. Restu, M.P., selaku Wakil Rektor Bidang Akademik, Bapak Prof. Ir. Sumbangan Baja, M.Phil, Ph.D., selaku Wakil Rektor Bidang Perencanaan, Keuangan dan Infrastruktur, Bapak Prof. Dr. drg. A. Arsunan Arsin, M.Kes., selaku Wakil Rektor Bidang Kemahasiswaan dan Alumni, Bapak Prof. Dr. Muh. Nasrum Massi, Ph.D., selaku Wakil Rektor Bidang Riset, Inovasi dan Kemitraan Universitas Hasanuddin.
2. Dekan Sekolah Pascasarjana Universitas Hasanuddin, Bapak Prof. Jamaluddin Jompa, Ph.D., Wakil Dekan Bidang Akademik dan Publikasi Ilmiah Sekolah Pascasarjana, Bapak Prof. Dr. Ir. Laode Asrul, MP., Wakil dekan Bidang Perencanaan, Keuangan dan Sumber Daya Sekolah Pascasarjana, Bapak Prof. Dr. Hamka, MA., Wakil Dekan Bidang Inovasi, Kemitraan dan Alumni Sekolah Pascasarjana Universitas Hasanuddin, Bapak Prof. Dr. Ing. Herman Parung.
3. Ibu Prof. Dr. Farida Pattitingi, S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin dan selaku dosen penguji, Bapak Prof. Dr. Hamzah Halim, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan Bidang

Akademik, Riset dan Inovasi dan selaku dosen penguji, Bapak Dr. Syamsuddin Muchtar, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan Bidang Perencanaan, Keuangan dan Sumber Daya Manusia, dan Bapak Dr. Muh. Hasrul, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan Bidang Kemahasiswaan, Alumni dan Kemitraan.

4. Ibu Dr. Sri Susyanti Nur, S.H., M.H. Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin dan selaku pembimbing pendamping
5. Dr. Kahar Lahae, S.H., M.Hum, selaku dosen penulis yang terhormat dan sangat terpelajar dan pembimbing utama dalam tesis penulis yang telah memberikan bimbingan dan saran demi kesempurnaan tesis ini.
6. Dr. Muhammad Ilham Arisaputra, S.H., M.Kn selaku dosen penulis yang terhormat dan sangat terpelajar dan penguji dalam tesis penulis yang telah memberikan bimbingan dan saran demi kesempurnaan tesis ini.
7. Bapak dan Ibu Dosen tim pengajar Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin yang selama ini telah berbagi ilmu.
8. Seluruh staf dan karyawan akademik Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin yang telah membantu dalam kelancaran proses perkuliahan dan penyelesaian studi penulis, terkhusus kepada Ibu Alfiah Firdaus, S.T dan Bapak Aksa.

9. Teman seperjuangan Autentik 2017, atas kebersamaan dan persaudaraannya selama ini.

10. Seluruh teman-teman yang tidak sempat saya sebutkan satu per satu, atas dukungan yang selama ini terus mengalir untuk penulis.

Penulis menyadari bahwa tesis ini jauh dari kesempurnaan, namun penulis berharap semoga tesis ini dapat memberikan manfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan dan menambah kepustakaan di bidang Kenotariatan serta berguna bagi masyarakat yang bernilai Jariyah. Amin
Yaa Rabbal'alaamiin.

Makassar 10 Oktober 2021
Yang membuat pernyataan,

SULVAN FEBRIANTO

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PENGESAHAN	ii
PERNYATAAN KEASLIAN	iii
KATA PENGANTAR	iv
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR TABEL	x
ABSTRAK	xi
ABSTRACT	xii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	8
C. Tujuan Penelitian.....	8
D. Manfaat Penelitian	8
E. Orisinalitas Penelitian.....	9
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
A. Hak Atas Tanah.....	13
1. Pengertian Hak Atas Tanah	13
2. Macam-macam Hak Atas Tanah.....	14
B. Pendaftaran Tanah.....	38
1. Pengertian Pendaftaran Tanah	38
2. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah	39
3. Tujuan Pendaftaran Tanah	40

C. Nelayan	44
D. Landasan Teori	48
1. Teori Kepastian Hukum	48
2. Teori Kewenangan Hukum	50
3. Teori Penegakan Hukum	51
E. Kerangka Pemikiran	54
F. Definisi Operasional	55
BAB III METODE PENELITIAN	
A. Jenis Penelitian	58
B. Bahan Hukum Penelitian	58
C. Teknik Pengumpulan.....	59
D. Lokasi Penelitian	60
E. Populasi dan Sampel	60
F. Teknik Pengolahan.....	61
G. Analisis	61
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
A. Sinergitas Kementerian Kelautan dan Perikanan dan Badan Pertanahan Negara terkait Pendaftaran Hak Atas Tanah Bagi Nelayan di Kabupaten Pangkep	62
B. Hambatan dalam Proses Pendaftaran Hak Atas Tanah Bagi Nelayan di Kabupaten Pangkep.....	111
BAB V PENUTUP	
A. Kesimpulan	134
B. Saran.....	135
DAFTAR PUSTAKA	

DAFTAR TABEL

Tabel 4.1 Daftar Realisasi penerima Sertifikasi Hak Atas Tanah Nelayan Tangkap	71
Tabel 4.2 Capaian Identifikasi SeHAT Nelayan Tahun 2019	127

ABSTRAK

Sulvan Febrianto (B022171088), Pendaftaran Hak Atas Tanah Bagi Nelayan Di Kabupaten Pangkep (dibimbing oleh Kahar Lahae dan Sri Susyanti)

Penelitian ini bertujuan Untuk mengkaji dan menganalisis sinergitas Kementerian Kelautan dan Perikanan dan Badan Pertahanan Nasionalterkait Pendaftaran Hak Atas Tanah bagi Nelayan di Kabupaten Pangkep dan untuk mengkaji dan menganalisis hambatan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah bagi Nelayan di Kabupaten Pangkep.

Penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum emperis, mencakup penelitian terhadap identifikasi hukum dan efektivitas hukum yang datanya diperoleh langsung dari lembaga/instansi dan atau masyarakat. Jenis dan sumber data yang digunakan yaitu data primer dan data sekunder yang diperoleh dengan cara wawancara, observasi dan dokumentasi. Data yang diperoleh selanjutnya diolah dengan meliputi pemeriksaan, sistematisasi dan analisis secara kualitatif berdasarkan teori, pandangan, doktrin, peraturan perundang-undangan dan ketentuan hukum yang berlaku.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa (1) Sinergitas Kementerian Kelautan dan Perikanan bersama Kementerian Agraria Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Pangkep dalam poses pelaksanaan program pendaftaran hak atas tanah tersebut masih belum efektif, dimana data Calon Penerima Calon Lokasi yang diperoleh melalui program sertipikat Hak Atas Tanah bagi nelayan yang diberikan pihak Kementerian Kelautan dan Perikanan kepada pihak BPN Kabupaten Pangkep yang tidak sesuai dengan alokasi Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang diselenggarakan oleh pihak Kementerian Agraria Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Pangkep, sehingga target yang ingin dicapai belum maksimal. (2) Hambatan-hambatan yang diperoleh dalam pelaksanaan sertipikat Hak Atas Tanah bagi Nelayan di Kabupaten Pangkep yaitu adanya kesalahan informasi terkait kriteria untuk terpenuhinya data Calon Penerima Calon Lokasi yang diberikan baik oleh KKP maupun Nelayan yang disebabkan data yang diberikan tidak sesuai antara calon pemohon dan calon lokasi, dan juga sebagaimana sertipikat Hak Atas Tanah bagi Nelayan yang didaftarkan melalui penyelenggaraan PTSL memiliki perbedaan dalam menentukan wilayah atau daerah kegiatan serta batas waktu yang tergolong singkat.

Kata Kunci: Sinergitas; Sertifikat Tanah; Nelayan

ABSTRACT

Sulvan Febrianto (B022171088), Registration of Land Rights for Fishermen in Pangkep Regency (supervised by Kahar Lahae and Sri Susyanti)

This research aims to review and analyze the synergy of the Ministry of Marine Affairs and Fisheries and the National Defense Agency related to the Registration of Land Rights for Fishermen in Pangkep Regency and to review and analyze obstacles in the implementation of land registration for Fishermen in Pangkep Regency.

The research used is *emperis* legal research, covering the study of legal identification and legal effectiveness whose data is obtained directly from institutions / agencies and or the public. The type and source of data used is primary data and secondary data obtained by interview, observation and documentation. The data obtained is further processed by covering examination, systematicization and qualitative analysis based on theories, views, doctrines, laws and regulations.

The results of this study show that (1) Synergy of the Ministry of Marine Affairs and Fisheries together with the Ministry of Agrarian Spatial Planning / National Land Agency of Pangkep Regency in poses the implementation of the land rights registration program is still not effective, where the data of Prospective Recipients of Locations obtained through the Land Rights certificate program for fishermen provided by the Ministry of Marine Affairs and Fisheries to the BPN of Pangkep Regency which is not in accordance with the allocation of Program Complete Systematic Land Registration organized by the Ministry of Agrarian Spatial Planning / National Land Agency pangkep regency, so that the target to be achieved has not been maximal. (2) The obstacles obtained in the implementation of land rights certificates for fishermen in Pangkep regency are the existence of information errors related to criteria for the fulfillment of data of prospective recipients of locations provided by both KKP and Fishermen due to the data provided is not appropriate between prospective applicants and prospective locations, and also as well as the certificate of Land Rights for Fishermen who are registered through the implementation of PTSL has differences in determining the territory or areas of activity and time limits that are relatively short.

Keywords: Synergy; Certificate of Land; Fisherman

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah sebagai salah satu sumber kekayaan alam memiliki hubungan erat sekali dengan kelangsungan hidup manusia. Manusia dalam kehidupan sehari-harinya senantiasa berhubungan dengan tanah. Antara manusia dan tanah merupakan suatu hal yang tidak dapat dipisahkan. Dalam memenuhi kebutuhan hidupnya seperti perumahan, tempat melakukan kegiatan pertanian bahkan tempat untuk melakukan penguburan jenazah, manusia senantiasa berhubungan dengan tanah. Sehingga tanah mempunyai kedudukan yang sangat penting dalam kehidupan manusia.

Begitu pentingnya arti dan peranan tanah dalam kehidupan manusia, Mr. Ter Haar Bzn, memberikan ulasan tentang hubungan yang sangat erat antara manusia dan tanah sebagai berikut, Hubungan hidup antara umat manusia yang teratur susunannya dan berkaitan satu dengan yang lain di satu pihak dan tanah di lain pihak, yaitu tanah dimana mereka dimakamkan dan yang menjadi tempat kediaman orang-orang halus pelindungnya beserta arwah leluhurnya, tanah dimana meresap daya-daya hidup, termasuk juga hidupnya umat itu dan karenanya tergantungdaripadanya, maka pertalian pikiranya "serba berpasangan" itu

dapat dan seharusnya dianggap pertalian hukum umat manusia terhadap tanah.¹

Di Indonesia yang susunan kehidupan masyarakatnya bercorak agraris serta berkeinginan untuk melaksanakan demokrasi yang berkeadilan sosial, pemanfaatan tanah dipergunakan sebesar-besarnya untuk kepentingan rakyatnya demi untuk mencapai tujuan yang telah dicita-citakan, yaitu untuk mencapai masyarakat yang adil dan makmur.

Adanya penambahan jumlah penduduk yang pesat serta meningkatnya pembangunan di negara kita mengakibatkan kebutuhan akan tanah dirasakan semakin meningkat dan mendesak, sedangkan persediaan tanah semakin lama semakin sempit dan sulit untuk dimiliki, maka tidak mustahil apabila harga tanah dari waktu ke waktu mengalami kenaikan. Tidak seimbangannya antara persediaan tanah dengan kebutuhan akan tanah itu dapat menimbulkan berbagai sengketa tanah.

Sehubungan dengan hal tersebut maka untuk melindungi pihak-pihak yang berkepentingan dengan masalah tanah, kepastian hukum akan tanah merupakan sesuatu hal yang mutlak yang harus ada demi menjaga keamanan dan kestabilan pembangunan serta mewujudkan kepastian hak atas tanah. Indonesia sebagai negara yang berlandaskan hukum, dalam menanggulangi masalah pertanahan khususnya terhadap hak atas tanah sejak tahun 1960 Pemerintah menghapuskan sistem dualisme yang sudah ada sejak Pemerintah Hindia Belanda dengan mengeluarkan Undang-

¹Ter Haar Bzn, *Asas-asas dan susunan hukum adat, terjemahan K. Ng. Soebekti Poesponoto, Pradnya Paramita, Jakarta 1971, halaman. 71.*

Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yang dikenal dengan sebutan Undang-Undang Pokok Agraria, selanjutnya disingkat UUPA. Dengan berlakunya Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria tersebut, maka terciptalah kesatuan hukum (unifikasi) di bidang hukum agraria di negara kita, sehingga segala tindakan hukum yang berkaitan dengan masalah tanah harus dilaksanakan berdasarkan UUPA tersebut.

Tentang masalah undang-undang pendaftaran tanah, menurut Pasal 19 ayat (1) UUPA disebutkan: "Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah".Ketentuan Pasal 19 ayat (1) UUPA tersebut merupakan ketentuan yang ditujukan kepada Pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia.Ketentuan tersebut merupakan dasar hukum pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia.

Sebagai tindaklanjut dari ketentuan Pasal 19 ayat (1) UUPA, Pemerintah menerbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yang kemudian diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, selanjutnya disingkat PP 24/1997. Dalam Pasal 13 PP 24/1997, Pemerintah memiliki program Pendaftaran Tanah secara sistematis dan sporadis.

Pada masa pemerintahan Jokowi, program pendaftaran tanah secara sistematis dilakukan melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum Hak Atas Tanah yang dimiliki oleh masyarakat Indonesia termasuk bagi Nelayan. Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) memberikan kesempatan bagi masyarakat termasuk bagi Nelayan untuk mendaftarkan tanah miliknya yang berada dalam satu wilayah desa atau kelurahan diseluruh wilayah Republik Indonesia.

Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dapat dilaksanakan melalui kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) atau gabungan dari kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dengan program dan atau kegiatan lain, yaitu Program Seritipikasi Lintas Sektor, Program Sertipikasi massal swadaya masyarakat, Program atau kegiatan Sertipikasi massal redistribusi tanah objek *landreform*, konsolidasi tanah dan transmigrasi, atau Program atau kegiatan sertipikasi massal lainnya.

Berkaitan dengan pasal tersebut pemerintah memiliki program pendaftaran tanah untuk pertama kali secara sistematis, yakni pendaftaran hak atas tanah lintas sektor, pendaftaran hak atas tanah lintas sektor ini merupakan kerjasama antara Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Dengan Kementerian Dalam Negeri, Kementerian Koperasi Dan Usaha Kecil Dan Menengah,

Kementerian Pertanian, dan Kementerian Kelautan dan Perikanan tentang Pembedayaan Hak atas Tanah masyarakat bagi pelaku usaha mikro dan kecil, petani, nelayan dan pembudidaya ikan yang tertuang dalam Nota kesepahaman yang ditandatangani oleh para Menteri yang bersangkutan tertanggal 27 November Tahun 2017 bertempat di Jakarta.

Tujuan diadakannya pendaftaran tanah lintas sektor adalah untuk membantu perekonomian masyarakat, dengan adanya pendaftaran hak atas tanah lintas sektor masyarakat dapat mendaftarkan tanahnya dengan tanpa mengeluarkan biaya, karena pendaftaran tanah lintas sektor ini merupakan program dari pemerintah yang mendapat anggaran dari DIPA Kantor Pertanahan, dan juga tujuan dari diadakannya pendaftaran hak atas tanah lintas sektor agar suatu ketika saat sertipikat diterbitkan bisa dijadikan sebagai agunan atau modal awal untuk menjalankan usaha. Sertipikat dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan dan dinas-dinas terkait hanya bertugas untuk menjembatani antara masyarakat peserta lintas sektor dengan Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dengan bantuan lurah-lurah setempat.

Dalam rangka mendukung pelaksanaan nota kesepahaman diatas, ditetapkan Peraturan Direktorat Jenderal Perikanan Tangkap Nomor 2/PER-DJPT/2018 tentang Petunjuk teknis kegiatan fasilitasi sertifikasi Hak atas Tanah Nelayan Tahun 2018, yang bertujuan memberikan kepastian hukum atas status tanah Nelayan, memfasilitasi penyediaan aset yang dapat dimanfaatkan sebagai jaminan modal usaha, dan

menjamin keberlangsungan usaha Nelayan melalui kegiatan pengembangan usaha Nelayan.

Kabupaten Pangkep merupakan salah satu daerah bagi pelaksanaan kegiatan fasilitasi sertifikasi Hak atas Tanah Nelayan, yang dalam prakteknya sebagaimana penelusuran oleh penulis, menemukan bahwa pada tahun 2018 dan 2019 telah berhasil melaksanakan program tersebut. Kemudian berdasarkan data yang diperoleh pelaksanaan program fasilitasi dilaksanakan pada wilayah kecamatan Liukang Tupabbiring dan Liukang Tupabbiring Utara, akan tetapi hasil yang diperoleh dan dalam proses pendaftaran tanah tersebut, masihlah banyak menemui beberapa hambatan yang diantaranya saat kegiatan sertifikasi berlangsung, yaitu saat pengumpulan berkas-berkas banyak yang tidak memenuhi syarat sehingga tidak dapat dilakukan pendaftaran tanah, rumitnya prosedur Pendaftaran Hak Atas Tanah bagi Nelayan di Kantor Pertanahan/Agraria dan Tata Ruang Kabupaten Pangkep, alas hak yang tidak dapat diproses lebih lanjut, dan minimnya sumber daya manusia dari Kantor Pertanahan Kabupaten Pangkep.

Pendaftaran tanah lintas sektor untuk nelayan tersebut diperuntukkan untuk masyarakat yang hidup didaerah pesisir dan merupakan masyarakat golongan ekonomi menengah kebawah, yang mana dalam programnya menjelaskan bahwa proses sertifikasi dilakukan secara massal oleh Kantor Pertanahan yang bekerjasama dengan Dinas Perikanan, dimana proses sertifikasi tidak dipungut biaya. Sehingga

mengundang beberapa pertanyaan apakah program atau kegiatan fasilitasi sertifikasi Hak Atas Tanah bagi Nelayan telah berjalan dengan baik sebagaimana mestinya. Maka dari itu penulis mengangkat judul mengenai “**Pendaftaran Hak Atas Tanah Bagi Nelayan Di Kabupaten Pangkep.**”

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, maka dapat dirumuskan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana Sinergitas Kementerian Kelautan dan Perikanan dengan Badan Pertanahan Nasional terkait Pendaftaran Hak Atas Tanah bagi Nelayan di Kabupaten Pangkep?
2. Apakah yang menjadi hambatan dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah bagi Nelayan di Kabupaten Pangkep?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan penulis dalam karya ilmiah ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengkaji dan menganalisis sinergitas Kementerian Kelautan dan Perikanan dan Badan Pertanahan Nasional terkait Pendaftaran Hak Atas Tanah bagi Nelayan di Kabupaten Pangkep.
2. Untuk mengkaji dan menganalisis hambatan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah bagi Nelayan di Kabupaten Pangkep.

D. Manfaat Penelitian

Melalui penelitian ini, diharapkan dapat memberikan manfaat secara teoritis dan praktis sebagai berikut:

1. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangsih dana pengetahuan dalam proses Pendaftaran Hak Atas Tanah bagi Nelayan terkhususnya mengenai tanah yang dikuasai bagi Nelayan di Kabupaten Pangkep maupun wilayah lainnya.

2. Hasil penelitian ini ditulis diharapkan dapat menjadi referensi bagi akademisi atau praktisi kedepannya dalam menilai Pendaftaran Hak Atas Tanah bagi Nelayan di Kabupaten Pangkep maupun wilayah lainnya.

E. Orisinalitas Penelitian

Sebagai pembandingan dari penelitian ini, penulis mengajukan 3 (tiga) judul yang berkaitan, yang diperoleh dengan cara pencarian melalui internet. Adapun judul tersebut yang dimaksud adalah sebagai berikut:

1. **Yanty Indrasari Sholeha**, "PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH BAGI NELAYAN DI KABUPATEN LAMONGAN (Studi Kasus Berkedudukan Di Kabupaten Lamongan)", (Tesis Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Airlangga 2013). Dengan rumusan masalah yaitu Karakteristik pendaftaran hak atas tanah nelayan di Kabupaten Lamongan dan setiap tanah yang dikuasai nelayan dapat menjadi objek pendaftaran hak atas tanah nelayan di Kabupaten Lamongan. Kesimpulannya yaitu Karakteristik pendaftaran tanah untuk nelayan di Kabupaten Lamongan adalah merupakan pendaftaran tanah spesifik massal di suatu daerah tertentu, adanya persyaratan khusus tentang subjek dan objek hak atas tanah, pendanaan untuk proses pendaftaran tanah ditanggung oleh Dirjen Perikanan Tangkap sebesar Rp. 300.000,- (tiga ratus ribu rupiah)/ bidang tanah, akan tetapi pemberkasan dokumen ditanggung oleh pemohon

hak, pelaksanaan Sertifikasi dilakukan oleh panitia “A” Kantor Pertanahan Kabupaten Lamongan dan tanah milik nelayan yang memenuhi persyaratan saja yang bisa diikuti program pendaftaran hak atas tanah dan sesuai dengan anggaran pendanaan program ini dari Dirjen Perikanan Tangkap.

2. **Amir Sofwan.** “IMPLEMENTASI KEBIJAKAN PERTANAHAN DI WILAYAH PESISIR (Studi Kasus Berkedudukan Di Kota Pangkalpinang, Kota Tanjungpinang, Dan Kota Wakatobi)”, (Tesis Program Magister Sains Dalam Ilmu Administrasi Bidang Minat Administrasi Politik Universitas Terbuka 2016). Dengan rumusan masalah yaitu implementasi kebijakan pertanahan di wilayah pesisir terutama terhadap tanah yang berbatasan langsung dengan pantai selama ini dan alternative kebijakan pertanahan di wilayah pesisir terutama terhadap tanah yang berbatasan langsung dengan pantai sampai diterbitkannya Peraturan pemerintah yang mengatur hal tersebut sebagaimana amanat Pasal 60 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah. Kesimpulannya yaitu Kebijakan Pertanahan di wilayah pesisir terhadap tanah yang berbatasan langsung dengan pantai pada dasarnya telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan Kebijakan Pertanahan yang dapat

diimplementasikan di wilayah pesisir terutama terhadap tanah yang berbatasan langsung dengan pantai sebagai alternative kebijakan pemberian hak atas tanah sampai diterbitkannya Peraturan Pemerintah yang mengatur hal tersebut sebagaimana amanat Pasal 60 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, dapat dilakukan dengan memenuhi kriteria antara lain : lokasi pemberian hak atas tanah tersebut telah sesuai dengan rencana tata ruang wilayah, tidak termasuk dalam kawasan lindung hutan dan konservasi, penguasaan bidang tanah tersebut telah dikuasai dalam waktu lama secara berturut-turut dengan dibuktikan dengan surat penguasaan tanah baik dalam bentuk akta maupun surat pernyataan/ keterangan pemilikan tanah.

3. **Diyan Lestari**, “KESADARAN HUKUM MASYARAKAT NELAYAN TERHADAP PENDAFTARAN TANAH LINTAS SEKTOR DI KOTA SEMARANG (Studi Kasus Berkedudukan di Kota Semarang)”, (Skripsi Program Studi Ilmu Hukum Universitas Negeri Semarang 2017). Dengan rumusan masalah yaitu sebagian masyarakat tidak mendaftarkan tanahnya dalam kegiatan pendaftaran tanah lintas sektor untuk nelayan dan tindakan Kantor Pertanahan terkait tanah-tanah yang tidak didaftarkan dilihat dari tujuan kegiatan pendaftaran tanah lintas

sektor. Kesimpulannya yaitu faktor penyebab masyarakat tidak mendaftarkan tanahnya dalam kegiatan pendaftaran tanah lintas sektor untuk nelayan karena beberapa hal yaitu: faktor dari masyarakat: tidak memiliki bukti kepemilikan, tidak memiliki surat keterangan rencana kota, adanya sengketa, warisan yang belum terbagi, sedangkan faktor dari kantor pertanahan antara lain: prosesnya rumit, membutuhkan waktu yang lama dan kurangnya sosialisasi dari kantor pertanahan maupun kelurahan setempat. Dalam hal ini kurangnya kesadaran hukum dari masyarakat membuat masyarakat hanya menguasai tanah secara fisik, sedangkan menguasai secara yuridis juga diperlukan seperti ketentuan dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Tindakan Kantor Pertanahan terkait tanah-tanah yang tidak didaftarkan dalam kegiatan pendaftaran tanah lintas sektor adalah mengadakan sosialisasi lebih lanjut agar dapat menimbulkan kesadaran hukum masyarakat akan pentingnya melakukan pendaftaran tanah (menguasai secara fisik maupun yuridis).

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Hak Atas Tanah

1. Pengertian Hak Atas Tanah

Hak atas tanah diatur dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, yaitu ; “Atas dasar hak menguasai negara atas tanah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat di-berikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum”. Hak atas permukaan bumi juga disebut hak atas tanah yang bersumber dari hak menguasai negara atas tanah. Hak atas tanah diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain, serta badan hukum.

Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan dan/atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya. Perkataan “menggunakan” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah untuk kepentingan mendirikan bangunan(non-pertanian), sedangkan perkataan “mengambil manfaat” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah untuk kepentingan bukan mendirikan bangunan, misalnya untuk kepentingan pertanian, perikanan, peternakan, dan perkebunan.”² Kewenangan dalam hak atas tanah disebutkan dalam

² Urip Santoso I dst, *Hukum Agraria dan Hak-hak Atas Tanah*, Kencana Prenadamedia, Jakarta 2010, halaman 82.

Pasal 4 ayat (2) UUPA, yaitu menggunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.

2. Macam-macam Hak Atas Tanah

Hak-hak atas tanah yang disebutkan dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA dijabarkan dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA, yaitu:

- a. Hak Milik;
- b. Hak Guna Usaha;
- c. Hak Guna Bangunan;
- d. Hak Pakai;
- e. Hak Sewa untuk Bangunan;
- f. Hak Membuka Tanah;
- g. Hak Memungut Hasil Hutan.
- h. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas tanah yang akan ditetapkan dengan undang-undang, serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53.

Hak-hak atas tanah yang bersifat sementara disebutkan macam-macamnya dalam Pasal 54 UUPA, yaitu:

- a. Hak Gadai;
- b. Hak Usaha Bagi hasil;
- c. Hak Menumpang;

d. Hak Sewa Tanah Pertanian.

Peraturan perundang-undangan yang di dalamnya mengatur hak atas tanah, antara lain, yaitu:

- a. Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.
- b. Undang-undang No.16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun.
- c. Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah.
- d. Peraturan Pemerintah No. 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun.
- e. Peraturan Pemerintah No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah;
- f. Peraturan Pemerintah No. 41 Tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia.
- g. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- h. Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- i. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

- j. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara.
- k. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1997 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.³

Menjelaskan hak-hak atas tanah yang disebutkan di atas, baik yang ditentukan UUPA maupun peraturan-paraturan lainnya, yaitu:

a) Hak Milik

1. Pengertian Hak Milik

Hak Milik diatur dalam Pasal 20-27 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang UUPA. Menurut ketentuan Pasal 20 UUPA yang berbunyi:⁴

(1) Hak Milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6.

(2) Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

2. Subjek Hak Milik

(1) Hanya warga Negara Indonesia dapat mempunyai Hak Milik.

³ Urip Santoso II dst, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Prenadamedia Group, Jakarta 2015, halaman 49-51.

⁴Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Hak-Hak atas Tanah*, Prenadamedia Group, Jakarta 2014, halaman 29.

- (2) Oleh Pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai Hak Milik dan syarat-syaratnya.
- (3) Orang asing yang sesudah berlakunya undang-undang ini memperoleh Hak Milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga Negara Indonesia yang mempunyai Hak Milik dan setelah berlakunya undang-undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau Hak Milik itu tidak dilepaskan, Maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.
- (4) Selama seseorang di samping kewarganegaraan Indonesiannya mempunyai kewarganegaraan asing maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan Hak Milik dan baginya berlaku ketentuan dalam ayat (3) pasal ini.⁵

Pada prinsipnya hanya warga negara Indonesia tunggal yang boleh mempunyai tanah dengan Hak Milik (pasal 21 ayat (1) jo ayat (4) UUPA). Hak Milik hanya boleh dipunyai orang, baik sendiri-sendiri maupun bersama dengan orang lain. Badan hukum tidak

⁵*Ibid.*, halaman 31.

boleh mempunyai tanah dengan Hak Milik (pasal 21 ayat (2) UUPA), kecuali yang ditunjuk berdasarkan Peraturan Pemerintah. Badan-badan hukum yang dapat mempunyai tanah dengan Hak Milik sebagaimana dimaksudkan oleh pasal 21 ayat (2) ditentukan dalam Peraturan Pemerintah No. 38 tahun 1963 ialah:

- a. Bank-bank yang didirikan oleh negara.
- b. Perkumpulan-perkumpulan Koperasi Pertanian yang didirikan berdasarkan Undang-undang No. 79 tahun 1958.
- c. Badan-badan keagamaan yang ditunjuk oleh Menteri Dalam Negeri setelah mendengar Menteri Agama;
- d. Badan-badan social yang ditunjuk oleh Menteri Dalam Negeri setelah mendengar Menteri Sosial;⁶

3. Terjadinya Hak Milik

Terjadinya Hak Milik dapat disebabkan karena (Pasal 22 UUPA):

1. Hukum adat, misalnya melalui pembukaan tanah.
2. Penetapan Pemerintah, yaitu melalui permohonan yang diajukan kepada instansi yang mengurus tanah.
3. Ketentuan undang-undang,⁷

4. Beralihnya Hak Milik

Hak Milik dapat dialihkan kepada pihak lain dengan cara jual beli, hibah, tukar-menukar, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-

⁶Effendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta 1994, halaman 240.

⁷ Adrian Sutedi I dst, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta 2010, halaman 64.

perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan Hak Milik. Perlu diperhatikan bahwa Hak Milik tidak dapat dialihkan kepada orang asing atau badan hukum karena orang asing dan badan hukum tidak dapat menjadi subyek Hak Milik. Sehingga peralihannya menjadi batal demi hukum dan tanahnya jatuh kepada negara.⁸

5. Hapusnya Hak Milik

Menurut ketentuan pasal 27 UUPA, Hak Milik hapus karena:

a. Tanahnya jatuh kepada negara:

- Karena pencabutan hak berdasarkan pasal 18 UUPA;
- Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya;
- Karena ditelantarkan;
- Karena ketentuan pasal 21 ayat (3) dan pasal 26 ayat (2)

UUPA.

b. Tanahnya musnah.

Selain itu Hak Milik juga hapus apabila terjadi pelanggaran terhadap ketentuan-ketentuan peraturan landreform yang mengenai pembatasan maksimum dan larangan pemilikan tanah/pertanian secara absentee.⁹

b) Hak Guna Usaha

1. Pengertian Hak Guna Usaha

⁸*Ibid.*, halaman 65.

⁹*Ibid.*, halaman 66.

Peraturan pokok mengenai Hak Guna Usaha dimuat dalam Pasal 28-34 UUPA. Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai oleh negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29, untuk perusahaan pertanian atau peternakan (Pasal 28 UUPA). Tujuan penggunaan tanah yang dipunyai dengan Hak Guna Usaha itu terbatas, yaitu pada usaha pertanian, perikanan dan peternakan. Pengertian Pertanian termasuk juga perkebunan dan perikanan. Oleh karena itu Hak Guna Usaha dapat dibebankan pada tanah hak milik.

2. Objek Hak Guna Usaha

- a. Tanah Negara (Pasal 28 UUPA jo. Pasal 4 ayat (1) Peraturan Pemerintah 40 tahun 1996);
- b. Apabila tanah yang dijadikan objek hak guna usaha tersebut merupakan kawasan hutan yang dapat dikonversi, maka terhadap tanah tersebut perlu dimintakan dulu pelepasan kawasan hutan dari Menteri Kehutanan (Pasal 4 ayat (2) Peraturan Pemerintah 40 Tahun 1996);
- c. Apabila tanah yang akan dijadikan objek hak guna usaha adalah tanah yang sudah mempunyai hak, maka hak tersebut harus dilepaskan terlebih dahulu (Pasal 4 ayat (3) Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996);
- d. Dalam hal tanah yang dimohon terhadap tanaman dan atau bangunan milik orang lain yang keberadaannya berdasarkan

atas hak yang ada, maka pemilik tanaman atau bangunan tersebut harus mendapat ganti rugi dari pemegang hak baru (Pasal 4 ayat (4) Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996).

3. Subjek Hak Guna Usaha

Subjek Hak Guna Usaha (Pasal 30 Ayat (1) UUPA, jo. Pasal 2 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 jo. Pasal 17 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional 9 Tahun 1999:

- a. Warga Negara Indonesia
- b. Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

4. Dasar Hukum

- a. Undang-undang No. 5 Tahun 1960
- b. Undang-undang no. 21 Tahun 1997 jo. No.20 Tahun 2000;
- c. Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 (Pasal 9-18)
- d. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.3 Tahun 1997.
- e. Peraturan Menteri Negara Agraria Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.3 Tahun 1998.
- f. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1999.

- g. Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999.¹⁰

5. Kewajiban dan Hak Pemegang Hak Guna Usaha

Hak dan kewajiban dari Pemegang Hak Guna Usaha dapat ditemukan dalam ketentuan pasal 12 sampai pasal 14 Pemerintah No. 40 tahun 1966, yang menyatakan bahwa:

(1) Pemegang Hak Guna Usaha berkewajiban untuk:

- a. Membayar uang pemasukan kepada negara;
- b. Melaksanakan usaha pertanian, perkebunan, perikanan dan/ atau peternakan sesuai peruntukan dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya;
- c. Mengusahakan sendiri tanah Hak Guna Usaha dengan baik sesuai dengan kelayakan usaha berdasarkan kriteria yang ditetapkan oleh instansi teknis;
- d. Membangun dan memelihara prasarana lingkungan dan fasilitas tanah yang ada dalam lingkungan areal Hak Guna Usaha;
- e. Memelihara kesuburan tanah, mencegah kerusakan sumber daya alam dan menjaga kelestarian kemampuan lingkungan hidup sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

¹⁰Suardi.2005, *Hukum Agraria*, IBLAM, Jakarta 2005, halaman 38-39.

- f. Menyampaikan laporan tertulis setiap akhir tahun mengenai penggunaan Hak Guna Usaha;
- g. Menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan Hak Guna Usaha kepada Negara sesudah Hak Guna Usaha tersebut habis;
- h. Menyerahkan sertifikat Hak Guna Usaha yang telah habis kepada Kepala Kantor Pertanahan.

(2) Pemegang Hak Guna Usaha dilarang menyerahkan perusahaan tanah Hak Guna Usaha kepada pihak lain, kecuali dalam hal-hal diperbolehkan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Jika tanah Hak Guna Usaha karena keadaan geografis atau lingkungan atau sebab-sebab lain letaknya sedemikian rupa sehingga mengurung atau menutup pekarangan atau bidang tanah lain dari lalu lintas umum atau jalan air, maka pemegang Hak Guna Usaha wajib memberikan jalan keluar atau jalan air atau kemudahan lain bagi pekarangan atau bidang tanah yang terkurung itu (Pasal 13).

(1) Pemegang Hak Guna Usaha berhak menguasai dan mempergunakan tanah yang diberikan dengan Hak Guna Usaha untuk melaksanakan usaha di bidang pertanian, perkebunan, perikanan, dan atau peternakan.

(2) Penguasaan dan penggunaan sumber air dan sumber daya alam lainnya di atas tanah yang diberikan dengan Hak Guna Usaha oleh pemegang Hak Guna Usaha hanya dapat dilakukan untuk mendukung usaha sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dengan mengingat ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan kepentingan masyarakat sekitarnya(Pasal 14).¹¹

6. Jangka waktu Hak Guna Usaha

Jangka waktu pemberian Hak Guna Usaha dapat ditemukan dalam ketentuan pasal 29 UUPA yang menyatakan bahwa:

- (1) Hak Guna Usaha diberikan untuk waktu paling lama 25 tahun.
- (2) Untuk perusahaan yang memerlukan waktu yang lebih lama dapat diberikan Hak Guna Usaha untuk waktu paling lama 35 tahun.
- (3) Atas permintaan pemegang hak dan mengingat keadaan perusahaannya jangka waktu yang dimaksud dalam ayat (1) dan (2) pasal ini dapat diperpanjang dengan waktu yang paling lama 25 tahun.

Dari rumusan pasal 29 UUPA tersebut dapat diketahui bahwa Hak Guna Usaha diberikan untuk jangka waktu antara 25 tahun hingga 35 tahun, dengan ketentuan bahwa Hak Guna Usaha tersebut, setelah berakhirnya jangka waktu 25 tahun hingga 35 tahun

¹¹Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja. *Op.cit.*,halaman 162-164.

tersebut, masih dapat diperpanjang untuk masa 25 tahun berikutnya. Ketentuan mengenai jangka waktu dan perpanjangannya tersebut dijabarkan lebih lanjut dalam Pasal 8 hingga Pasal 10 Peraturan Pemerintah No. 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah, sebagai berikut:

(1) Hak Guna Usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 diberikan untuk jangka waktu paling lama tiga puluh lima tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama dua puluh lima tahun. (2) Sesudah jangka waktu Hak Guna Usaha dan perpanjangannya sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) berakhir, kepada pemegang hak dapat diberikan pembaharuan Hak Guna Usaha di atas tanah yang sama. (PASAL 8).

(2) Hak Guna Usaha dapat diperpanjang atas permohonan pemegang hak, jika memenuhi syarat:

- a. Tanahnya masih diusahakan dengan baik sesuai keadaan, sifat dan tujuan pemberian hak tersebut;
- b. syarat-syarat pemberian hak tersebut dapat dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak; dan
- c. pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak. (PASAL 9)

(3) Hak Guna Usaha dapat diperbaharui atas permohonan pemegang Hak, jika memenuhi syarat:

- a. tanahnya masih diusahakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat dan tujuan pemberian hak tersebut;
- b. syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak;
- c. pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak. (PASAL 9)

Lebih rinci Pasal 10 menjelaskan terkait jangka waktu Hak Guna Usaha:

(1) Permohonan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Usaha atau pembaharuannya diajukan selambat-lambatnya dua tahun sebelum berakhirnya jangka waktu Hak Guna Usaha tersebut. (PASAL 10)

(2) Perpanjangan atau pembaharuan Hak Guna Usaha dicatat dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan. (PASAL 10)

(3) Ketentuan mengenai tata cara permohonan perpanjangan atau pembaharuan Hak Guna Usaha dan persyaratannya diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden. (PASAL 10)

Dari rumusan ketiga pasal tersebut dapat dikatakan bahwa Hak Guna Usaha dapat diberikan untuk jangka waktu maksimum (selama-lamanya) enam puluh tahun, dengan ketentuan bahwa:

- a. tanahnya masih diusahakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat dan tujuan pemberian hak tersebut;
- b. syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak;
- c. pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak.¹²

7. Hapusnya Hak Guna Usaha

Menurut ketentuan Pasal 34 UUPA jo. Pasal 17 PP No. 40 Tahun 1996 Hak Guna Usaha hapus karena:

- a. jangka waktunya berakhir;
- b. dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi;
- c. dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
- d. dicabut untuk kepentingan umum;
- e. ditelantarkan;
- f. tanahnya musnah;
- g. ketentuan dalam Pasal 30 ayat (2).

c) Hak Guna Bangunan

1. Pengertian Hak Guna Bangunan

Dalam UUPA, Hak Guna Bangunan diatur secara khusus dalam Pasal 35 sampai dengan 40. Kemudian ada beberapa pasal yang

¹²*Ibid.*, halaman 152-155.

menyebut Hak Guna Bangunan, yang nanti akan disebut dalam pembicaraan yang bersangkutan. Tetapi yang perlu disebut ini ialah Pasal 50 ayat (2), yang menyatakan, bahwa ketentuan-ketentuan, lebih lanjut mengenai Hak Guna Bangunan akan diatur dengan peraturan perundangan. Sampai saat ini yang dijanjikan belum terlaksana. Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun (Pasal 35).¹³

2. Subjek Hak Guna Bangunan

Yang dapat mempunyai Hak Guna Bangunan ialah;

- a. Warga Negara Indonesia
- b. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Orang atau badan hukum yang mempunyai Hak Guna Bangunan dan tidak lagi memenuhi syarat, dalam waktu satu tahun wajib melepaskan atau mengalihkan kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Jika dalam waktu tersebut tidak diperhatikan/dilaksanakan, maka hak tersebut hapus karena hukum dengan ketentuan bahwa hak pihak lain akan dipindahkan menurut ketentuan bahwa hak pihak lain akan dipindahkan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam hal seseorang

¹³ Effendi Perangin, *Op.cit.*, halaman 274.

mendapatkan wasiat Hak Guna Bangunan, sedangkan dia adalah warga negara asing, maka Hak Guna Bangunan tersebut tidak sekaligus hapus. Begitu juga seorang warga negara Indonesia yang mempunyai Hak guna Bangunan kemudian berubah menjadi warga negara asing (WNA), maka dalam waktu satu tahun harus diakhiri. Jika tidak diakhiri, maka hanya hapus karena hukum dan tanahnya menjadi tanah negara. Namun bagi yang bersangkutan dapat saja mengajukan permohonan hak sesuai dengan kedudukan subjek yang bersangkutan, misalnya dengan hak pakai. Bagaimana jika ahli waris Hak Guna Bangunan adalah orang yang memenuhi syarat bersama-sama dengan orang yang tidak memenuhi syarat?. Dalam keadaan demikian, maka dalam waktu satu tahun bagi yang tidak memenuhi syarat harus memindahkan/melepaskan kepada pihak yang memenuhi syarat. Apabila dalam waktu tersebut pemilikan pihak yang tidak memenuhi syarat tidak diakhiri, menurut Boedi Harsono (1970) bukan hanya bagiannya yang hapus, seluruh hak atas tanah menjadi hapus. Hal ini disebabkan oleh:

- (1) Hak Guna Bangunan bersama tidak dapat ditentukan bagian tanah mana kepunyaan pihak yang memenuhi syarat, dan bagian mana pula kepunyaan pihak yang tidak memenuhi syarat.

(2) Apabila Hak Guna Bangunan tersebut tidak hapus, maka akan timbul keadaan seseorang yang tidak memenuhi syarat dapat terus mempunyai Hak Guna Bangunan. Keadaan ini bertentangan dengan ketentuan Hak Guna Bangunan.

Namun demikian, pihak yang memenuhi syarat mempunyai prioritas untuk meminta kembali hak atas tanahnya melalui permohonan kepada instansi yang berwenang.¹⁴

3. Jangka Waktu dan Luas Hak Guna Bangunan

Pasal 35 ayat (2) menjelaskan bahwa “atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut dalam ayat (1) dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun.”Jadi, Hak Guna Bangunan dapat diberikan dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. Atas permintaan pemegang haknya dan mengingat keperluan serta keadaan bangunannya, jangka waktu tersebut dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun.¹⁵ Adapun ketentuan Pasal 25 hingga Pasal 29 Peraturan Pemerintah No. 40 tahun 1996 mengatur mengenai jangka waktu pemberian Hak Guna Bangunan.¹⁶

4. Hak dan Kewajiban pemegang Hak Guna Bangunan

¹⁴ Suardi, *Op.cit.*, halaman 44-45.

¹⁵ Effendi Perangin, *Op.cit.*, halaman 274-278.

¹⁶ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Op.cit.*, halaman 199.

Hak dan kewajiban pemegang Hak Guna Bangunan dapat ditemukan pengaturannya dalam Pasal 30 hingga Pasal 32 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996, sebagai berikut:

Pasal 30:

Pemegang Hak Guna Bangunan berkewajiban:

- a. membayar uang pemasukan yang jumlah dan cara pembayarannya ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya;
- b. menggunakan tanah sesuai dengan peruntukannya dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan dan perjanjian pemberiannya;
- c. memelihara dengan baik tanah dan bangunan yang ada di atasnya serta menjaga kelestarian lingkungan hidup;
- d. menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan Hak Guna Bangunan kepada Negara, pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik sesudah Hak Guna Bangunan itu hapus;
- e. menyerahkansertipikat Hak Guna Bangunan yang telah hapus kepada Kepala Kantor Pertanahan.

Jika tanah Hak Guna Bangunan karena keadaan geografis atau lingkungan atau sebab-sebab lain letaknya sedemikian rupa sehingga mengurung atau menutup pekarangan atau bidang tanah lain dari lintas umum atau jalan air, pemegang Hak Guna

Bangunan wajib memberikan jalan keluar atau jalan air atau kemudahan lain bagi pekarangan atau bidang tanah yang terkurung itu (PASAL 31).Pemegang Hak Guna Bangunan berhak menguasai dan mempergunakan tanah yang diberikan dengan Hak Guna Bangunan selama waktu tertentu untuk mendirikan dan mempunyai bangunan untuk keperluan pribadi atau usahanya serta untuk mengalihkan hak tersebut kepada pihak lain dan membebaninya (PASAL 32).

5. Hapusnya Hak Guna Bangunan

Ketentuan mengenai hapusnya Hak Guna Bangunan dapat ditemukan dalam Pasal 40 UUPA, yang menyatakan bahwa:

Hak Guna Bangunan hapus karena:

- a. jangka waktunya berakhir;
- b. dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat yang tidak dipenuhi;
- c. dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
- d. dicabut untuk kepentingan umum;
- e. ditelantarkan;
- f. tanahnya musnah;
- g. ketentuan dalam pasal 36 ayat (2).

Ketentuan Pasal 40 UUPA tersebut selanjutnya dipertegas kembali dalam Pasal 35 hingga Pasal 38 Peraturan Pemerintah

No. 40 Tahun 1996, yang juga memberikan ketentuan mengenai hapusnya Hak Guna Bangunan.¹⁷

d) Hak Pakai

1. Pengertian Hak Pakai

Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan/ atau memungut hasil dari tanah yang langsung dikuasai oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberian-nya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dengan perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah (Pasal 41 UUPA).

2. Subjek Hak Pakai

Subjek Hak pakai lebih luas dibandingkan Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan, seperti ditentukan dalam Pasal 39, yaitu:

- a. Warga negara Indonesia;
- b. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
- c. Departemen, Lembaga Pemerintah Non Departemen, dan Pemda;
- d. Badan-badan keagamaan dan social;
- e. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia;

¹⁷ *Ibid.*, halaman 217-219.

- f. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia;
- g. Perwakilan negara asing dan perwakilan badan Internasional.

3. Jangka Waktu

Hak Pakai dapat diberikan untuk jangka waktu paling lama 25 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun, dan sesudah jangka waktu atau perpanjangannya habis, pemegang hak dapat diberikan pembaruan Hak Pakai atas tanah yang sama. Hak Pakai juga dapat diberikan untuk jangka waktu yang tidak ditentukan selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu, kepada:

- a. Departemen, Lembaga Pemerintah Non Departemen, dan Pemda;
- b. Perwakilan negara asing dan perwakilan badan Internasional;
- c. Badan Keagamaan dan badan social (Pasal 45)

Sedangkan Hak Pakai atas tanah Hak Milik diberikan untuk jangka waktu paling lama 25 tahun dan tidak dapat diperpanjang. Pembaharuan Hak Pakai dengan pemberian Hak Pakai baru hanya dimungkinkan atas kesepakatan antara pemegang Hak Pakai dengan pemegang Hak Milik yang harus dibuat dengan akta PPAT. Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan dapat diperpanjang atau diperbaharui atas usul pemegang Hak Pengelolaan. Hak Pakai atas tanah negara dapat diperpanjang

atau diperbaharui atas permohonan pemegang hak, selambat-lambatnya dua tahun sebelum berakhirnya jangka waktu Hak Pakai, jika memenuhi syarat:

- a. Tanahnya masih dipergunakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat dan tujuan pemberian haknya;
- b. Syarat-syarat pemberian haknya dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak;
- c. Pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai subyek hak¹⁸.

4. Kewajiban dan hak pemegang Hak Pakai

Hak dan kewajiban pemegang Hak Pakai dapat ditemukan pengaturannya dalam Pasal 50, Pasal 51, dan Pasal 53 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 sebagai berikut:

Menurut Pasal 50 Pemegang Hak Pakai berkewajiban:

- a. membayar uang pemasukan yang jumlah dan cara pembayarannya ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya, perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan atau dalam perjanjian pemberian Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
- b. menggunakan tanah sesuai dengan peruntukannya dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberiaannya, atau perjanjian penggunaan tanah Hak

¹⁸ Farida Patittingi, *Dimensi Hukum Pulau-pulau kecil di Indonesia*, Rangkang Education, Yogyakarta 2012, halaman 133-135.

Pengelolaan atau perjanjian pemberian Hak Pakai atas tanah Hak Milik;

- c. memelihara dengan baik tanah dan bangunan yang ada di atasnya serta menjaga kelestarian lingkungan hidup;
- d. menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan Hak Pakai kepada Negara, pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik sesudah Hak Pakai tersebut hapus;
- e. menyerahkantsertipikat Hak Pakai yang telah hapus kepada Kepala Kantor Pertanahan.

Jika tanah Hak Pakai karna keadaan geografis atau lingkungan atau sebab-sebab lain letaknya sedemikian rupa sehingga mengurung atau menutup pekarangan atau bidang tanah lain dari lalu lintas umum atau jalan air, pemegang Hak Pakai wajib memberikan jalan keluar atau jalan air atau kemudahan lain bagi pekarangan atau bidang tanah yang terkurung itu (Pasal 51). Pemegang Hak Pakai berhak menguasai dan mempergunakan tanah yang diberikan dengan Hak Pakai selama waktu tertentu untuk keperluan pribadi atau usahanya serta untuk memindahkan hak tersebut kepada pihak lain dan membebaninya, atau selama digunakan untuk keperluan tertentu (Pasal 52).¹⁹ Sebagaimana halnya dengan Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan, Hak Pakai juga dapat beralih dan dialihkan

¹⁹ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Op.cit.*, halaman 264-265.

kepada pihak lain. Peralihan Hak Pakai dapat terjadi dengan jual beli, tukar menukar, penyertaan dalam modal, hibah dan pewarisan, dan setiap peralihannya wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Kecuali jual beli melalui lelang yang harus dibuktikan dengan Berita Acara Lelang dan pewarisan yang dibuktikan dengan surat wasiat atau surat keterangan waris yang dibuat oleh instansi yang berwenang, peralihan Hak Pakai harus dilakukan dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Sedangkan peralihan Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan dan Hak Pakai atas tanah Hak Milik harus dengan persetujuan tertulis dari pemegang hak masing-masing.

5. Hapusnya Hak Pakai

Hak Pakai dapat hapus, jika:

- a. Telah berakhir jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya atau dalam perjanjian pemberiannya;
- b. dibatalkan oleh pejabat yang berwenang, pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik sebelum jangka waktunya berakhir, karena:
 - 1) Tidak terpenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak dan/ atau dilanggarnya ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 50 tentang kewajiban pemegang Hak Guna Bangunan, Pasal 51 tentang fungsi social Hak

- Pakai dan/ atau Pasal 52 tentang penggunaan Hak Pakai yang tidak sesuai dengan peruntukannya;
- 2) Tidak dipenuhinya syarat-syarat atau kewajiban-kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian Hak Pakai dan pemegang Hak Milik atau perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan;
 - 3) Putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
- c. dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
 - d. dicabut berdasarkan UU No. 20 Tahun 1961;
 - e. diterlantarkan;
 - f. tanahnya musnah;
 - g. ketentuan Pasal 40 ayat (2) mengenai hapusnya Hak Pakai karena hukum.²⁰

B. Pendaftaran Tanah

1. Pengertian Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah adalah serangkaian 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,

²⁰ Farida Patittingi, *Op.cit.*, halaman 136-137.

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. Data fisik sebagaimana yang dimaksud dalam ketentuan Pasal 1 Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 yang menyatakan bahwa data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya. Data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya.

2. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah

1. Undang-undang No. 5 Tahun 1960 (UUPA)

Pendaftaran tanah diatur dalam Pasal 19 UUPA. Ketentuan Pasal ini menyatakan bahwa untuk menjamin kepastian hukum, oleh pemerintah diadakan pendaftaran di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah tentang pendaftaran tanah tersebut meliputi:

- 1) Pengukuran, pemetaan, dan pembukuan tanah
- 2) Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut
- 3) Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

2. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997

Peraturan ini merupakan peraturan pelaksanaan dari Pasal 19 UUPA tentang pendaftaran tanah dan sebagai pengganti Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961. Dalam Peraturan Pemerintah yang baru diatur hal-hal sebagai berikut:

- (1) Asas dan tujuan pendaftaran tanah.
- (2) Penyelenggara dan pelaksana pendaftaran tanah.
- (3) Objek pendaftaran tanah.
- (4) Satuan wilayah tata usaha pendaftaran tanah.
- (5) Pelaksana pendaftaran tanah untuk pertama kali.
- (6) Pengumpulan dan pengolahan data fisik.
- (7) Pembuktian hak dan pembukuannya.
- (8) Penerbitan sertipikat.
- (9) Penyajian data fisik dan data yuridis.
- (10) Penyimpanan daftar fisik dan dokumen.
- (11) Pendaftaran peralihan dan pembebanan hak.
- (12) Penerbitan sertipikat pengganti.
- (13) Biaya pendaftaran tanah.
- (14) Sanksi hukum.²¹

3. Tujuan Pendaftaran Tanah

Tujuan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 meliputi:

²¹ Suardi, *Op.cit.*, halaman 141-143.

1. Memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas sebidang tanah, satuan rumah susun, dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan, untuk itu kepada pemegang hak diberikan sertipikat.
2. 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. Untuk melaksanakan fungsi informasi tersebut, data fisik dan yuridis dan sebidang tanah dan satuan rumah susun yang terdaftar terbuka untuk umum.
3. Terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Untuk mencapai hal ini, setiap bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebanan, dan hapusnya hak atas bidang tanah dan hak atas satuan rumah susun wajib didaftarkan.

Dari tujuan pendaftaran tanah adalah menjamin kepastian hukum hak hak atas tanah. Jaminan kepastian hukum hak-hak atas tanah meliputi:

- a. Kepastian hukum atas objek bidang tanahnya, yaitu letak bidang tanah, letak batas-batas dan luasnya (objek hak).
- b. Kepastian hukum atas subjek haknya, yaitu siapa yang menjadi pemiliknya (subjek hak) dan

- c. Kepastian hukum atas jenis hak atas tanahnya.

Untuk menjamin kepastian hukum hak-hak atas tanah, maka pendaftaran tanah harus meliputi dua kegiatan, yaitu:

- a. Kadaster hak, yaitu kegiatan pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah hak dan pendaftaran bidang-bidang tanah tersebut dalam daftar-daftar tanah. Bidang-bidang tanah hak adalah bidang-bidang tanah yang dimiliki orang atau badan hukum dengan sesuatu hak.
- b. Pendaftaran hak, yaitu kegiatan pendaftaran hak-hak dalam daftar-daftar buku tanah atas pemegang haknya.²²
- d. Asas dan Objek Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah di Indonesia berdasarkan Pasal 2 PP No. 24 Tahun 1997 menganut lima asas, yaitu:

1. Sederhana, berarti ketentuan-ketentuan pokok dan prosedur pendaftaran tanah harus mudah dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama oleh pemegang hak atas tanah.
2. Aman, berarti pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya mampu memberikan jaminan kepastian hukum.
3. Terjangkau, yaitu pelayanan yang diberikan dalam rangka pendaftaran tanah harus bias terjangkau oleh pihak yang

²²*ibid.*, halaman 144-145.

memerlukan, terutama dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah.

4. Mutakhir, artinya tersedia kelengkapan yang memadai dalam melaksanakan pendaftaran tanah dan pemeliharaan datanya. Data yang tersedia juga harus mutakhir, sehingga harus dilakukan pendaftaran dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian hari.
5. Terbuka, artinya setiap saat masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar.

Menurut Soedikno Mertokusumo, dalam pendaftaran tanah dikenal dua macam asas, yaitu:

1. Asas *Specialiteit*, artinya pelaksanaan pendaftaran tanah diselenggarakan atas dasar peraturan perundang-undangan tertentu yang secara teknis menyangkut masalah pengukuran, pemetaan, dan pendaftaran peralihannya.
2. Asas *Openbaarheid* (asas publisitas), berarti setiap orang berhak untuk mengetahui data yuridis tentang subyek hak, nama hak atas tanah, peralihan hak, dan pembebanan hak atas tanah yang ada di Kantor Pertanahan, termasuk mengajukan keberatan sebelum diterbitkannya sertipikat, sertipikat pengganti, sertipikat yang hilang atau sertipikat yang rusak.²³

Objek pendaftaran tanah menurut Pasal 9 ayat (1) UUPA adalah:

²³ Urip Santoso l dst, *Op.cit.*, halaman 16-17.

- 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.²⁴

C. Nelayan

Pengertian nelayan menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) adalah orang atau masyarakat yang mata pencarian utamanya adalah menangkap ikan. Sedangkan menurut UU No.45 Tahun 2009 – Perikanan, Nelayan adalah orang yang mata pencahariannya melakukan penangkapan ikan. Nelayan (Standar Statistik Perikanan) adalah orang yang secara aktif melakukan pekerjaan dalam operasi penangkapan ikan/binatang air lainnya/tanaman air.

Berdasarkan Pasal 1 angka (3) Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2016 tentang Perlindungan dan Pemberdayaan Nelayan, Pembudidaya ikan, dan Petambak garam, Nelayan adalah Setiap Orang yang mata pencahariannya melakukan Penangkapan Ikan.

Nelayan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2016 meliputi:

²⁴ Aminuddin Salle, dkk, *Hukum Agraria*, AS Publishing, Makassar 2010, halaman 255.

1. Nelayan Kecil adalah Nelayan yang melakukan Penangkapan Ikan untuk memenuhi kebutuhan hidup sehari-hari, baik yang tidak menggunakan kapal penangkap Ikan maupun yang menggunakan kapal penangkap Ikan berukuran paling besar 10 (sepuluh) gross ton (GT).
2. Nelayan Tradisional adalah Nelayan yang melakukan Penangkapan Ikan di perairan yang merupakan hak Perikanan tradisional yang telah dimanfaatkan secara turun-temurun sesuai dengan budaya dan kearifan lokal.
3. Nelayan Buruh adalah Nelayan yang menyediakan tenaganya yang turut serta dalam usaha Penangkapan Ikan.
4. Nelayan Pemilik adalah Nelayan yang memiliki kapal penangkap Ikan yang digunakan dalam usaha Penangkapan Ikan dan secara aktif melakukan Penangkapan Ikan.

Pembudidaya ikan adalah setiap orang yang mata pencahariaannya melakukan pembudidayaan ikan air tawar, ikan air payau, dan ikan air laut. Pembudidaya ikan meliputi:

1. Pembudi Daya Ikan Kecil adalah Pembudi Daya Ikan yang melakukan Pembudidayaan Ikan untuk memenuhi kebutuhan hidup sehari-hari. Kriteria Pembudi Daya Ikan Kecil, yaitu:
 - a. Menggunakan teknologi sederhana, dan
 - b. Melakukan Pembudidayaan Ikan dengan luas lahan:
 - (1) usaha Pembudidayaan Ikan air tawar untuk kegiatan:

- a) pembenihan Ikan paling luas 0,75 (nol koma tujuh puluh lima) hektare; dan
 - b) pembesaran Ikan paling luas 2 (dua) hektare.
 - (2) usaha Pembudidayaan Ikan air payau untuk kegiatan:
 - a) pembenihan Ikan paling luas 0,5 (nol koma lima) hektare; dan
 - b) pembesaran Ikan paling luas 5 (lima) hektare.
 - (3) usaha Pembudidayaan Ikan air laut untuk kegiatan:
 - a) pembenihan Ikan paling luas 0,5 (nol koma lima) hektare; dan
 - b) pembesaran Ikan paling luas 2 (dua) hektare.
2. Penggarap Lahan Budi Daya adalah Pembudi Daya Ikan yang menyediakan tenaganya dalam Pembudidayaan Ikan.
3. Pemilik Lahan Budi Daya adalah Pembudi Daya Ikan yang memiliki hak atau izin atas lahan dan secara aktif melakukan kegiatan Pembudidayaan Ikan. Pemilik Lahan Budi Daya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c ditentukan dengan kriteria:
- a. menggunakan teknologi sederhana atau teknologi semi-intensif; dan
 - b. memiliki hak atau izin atas lahan:
 - (1) usaha Pembudidayaan Ikan air tawar untuk kegiatan:

- a) pembenihan Ikan lebih dari 0,75 (nol koma tujuh puluh lima) hektare sampai dengan 5 (lima) hektare; dan
 - b) pembesaran Ikan lebih dari 2 (dua) hektare sampai dengan 5 (lima) hektare.
- (2) usaha Pembudidayaan Ikan air payau untuk kegiatan:
- a) pembenihan Ikan lebih dari 0,5 (nol koma lima) hektare sampai dengan 5 (lima) hektare; dan
 - b) pembesaran Ikan lebih dari 5 (lima) hektare sampai dengan 15 (lima belas) hektare.
- (3) usaha Pembudidayaan Ikan air laut untuk kegiatan:
- a) pembenihan Ikan lebih dari 0,5 (nol koma lima) hektare sampai dengan 5 (lima) hektare; dan
 - b) pembesaran Ikan lebih dari 2 (dua) hektare sampai dengan 5 (lima) hektare.

D. Landasan Teori

1. Teori Kepastian Hukum

Kepastian hukum sebagai salah satu tujuan hukum dapat dikatakan sebagai bagian dari upaya mewujudkan keadilan. Bentuk nyata dari kepastian hukum adalah pelaksanaan atau penegakan hukum terhadap suatu tindakan tanpa memandang siapa yang melakukan. Dengan adanya kepastian hukum setiap orang dapat memperkirakan apa yang akan dialami jika melakukan tindakan hukum tertentu. Kepastian diperlukan untuk mewujudkan prinsip persamaan dihadapan hukum tanpa diskriminasi. Kepastian sendiri disebut sebagai salah satu tujuan dari hukum.²⁵

Kepastian hukum dalam pendaftaran hak atas tanah, seperti dinyatakan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu kepastian mengenai data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertifikat hak atas tanah diterima sebagai data yang benar, baik dalam perubahan hukum sehari-hari maupun dalam sengketa di Pengadilan, sepanjang data tersebut sesuai dengan apa yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.

Terwujudnya kepastian hukum dalam pendaftaran tanah tidak lepas dari faktor kekurangan dalam substansi aturan pertanahan, disinkronisasi peraturan yang ada. Secara normative, memerlukan tersedianya perangkat

²⁵ Amgasussari Anugrahni Sangalang, "Memahami Kepastian Dalam Hukum", diakses dari www.ngobrolinhukum.wordpress.com, pada tanggal 4 Agustus 2020, Pukul 17.22 Wita.

aturan perundang-undangan yang secara operasional mampu mendukung pelaksanaannya. Secara empiris, keberadaan peraturan-peraturan itu dilaksanakan secara konsisten dan konsekuen oleh sumber daya manusia pendukungnya.

Menurut Gustav Radbruch, kepastian hukum adalah “Scherkeit Des Rechts Selbst” (kepastian hukum tentang hukum itu sendiri). Adapun 4 (empat) hal yang berhubungan dengan makna kepastian hukum diantaranya:

- a. Hukum itu positif, artinya bahwa ia adalah perundang-undangan (gesetzliches Recht).
- b. Hukum itu didasarkan pada fakta (Tatsachen), bukan suatu rumusan tentang penilaian yang nanti akan dilakukan oleh hakim, seperti kemauan baik “kesopanan”.
- c. Fakta itu harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindarkan dari kekeliruan dalam pemaknaan, di samping juga mudah dijalankan.
- d. Hukum positif itu tidak boleh sering diubah-ubah.²⁶

Dari uraian-uraian mengenai kepastian hukum diatas, maka kepastian dapat mengundang beberapa arti, yakni adanya kejelasan, tidak menimbulkan multitafsir, tidak menimbulkan kontradiktif, dan dapat dilaksanakan. Hukum harus berlaku tegas di dalam masyarakat, mengandung keterbukaan sehingga siapapun dapat memahami makna

²⁶ Achmad Ali I dst, *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence) Termasuk Undang-Undang (Legisprudence) Volume 1 Pemahaman Awal*, Kencana Prenada Media Grup, Jakarta 2010, halaman 292-293.

atas suatu ketentuan hukum. Hukum yang satu dengan yang lain tidak boleh kontradiktif sehingga tidak menjadi sumber keraguan.

2. Teori Kewenangan Hukum

Dalam hukum publik dikenal istilah kewenangan atau wewenang yang sering digunakan dalam prakteknya di lapangan, akan tetapi terdapat perbedaan antara keduanya. Kewenangan adalah apa yang disebut “kekuasaan formal”, yang mana merupakan kekuasaan yang berasal dari apa yang diberikan oleh undang-undang atau legislatif dari kekuasaan eksekutif atau administratif.²⁷ Berbanding dengan wewenang yang hanya tentang suatu bagian tertentu dari kewenangan, wewenang juga merupakan hak untuk memberi perintah, dan kekuasaan untuk meminta dipatuhi.²⁸

Menurut Philipus M. Hadjon seperti yang dikutip oleh I Made Arya Utam,²⁹ membagi cara memperoleh wewenang atas dua cara, yaitu: atribusi, delegasi dan kadang-kadang juga mandat. Atribusi merupakan wewenang untuk membuat keputusan (*besluit*) yang langsung bersumber kepada undang-undang dalam arti materiil. Atribusi ini dikatakan juga sebagai suatu cara normal untuk memperoleh wewenang pemerintah. Mengenai kewenangan yang didapat melalui atribusi oleh organ pemerintah adalah kewenangan asli, karena kewenangan itu diperoleh

²⁷ Rusadi Kantaprawira, *Hukum dan Kekuasaan*, Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta 1998, halaman 37-38.

²⁸ *Ibid.*

²⁹ I Made Arya Utama, *Hukum Lingkungan, Sistem Hukum Perizinan Berwawasan Lingkungan Untuk Pembangunan Berkelanjutan*, Pustaka Sutra, Jakarta 2007, halaman 22.

langsung dari peraturan perundang-undangan yang melibatkan peran serta rakyat sebagai pemegang asli kewenangan, seperti UUD 1945, Undang-Undang maupun Peraturan Daerah.³⁰

Delegasi adalah penyerahan kewenangan untuk membuat suatu keputusan oleh pejabat pemerintah kepada pihak, dalam penyerahan kewenangan ini terjadi perpindahan tanggung jawab dari yang memberi delegasi (*delegans*) kepada penerima delegasi (*delegetaris*), selanjutnya mandat diartikan sebagai suatu pelimpahan wewenang kepada bawahan, pelimpahan itu bermaksud memberi wewenang kepada bawahan untuk membuat keputusan atas nama pejabat yang melimpahkan kewenangan atau memberi mandat, dalam mandat, tanggung jawab tidak berpindah kepada penerima mandat.³¹

3. Teori Penegakan Hukum

Penegakan Hukum merupakan suatu usaha untuk mewujudkan ide-ide keadilan, kepastian hukum dan kemanfaatan social menjadi kenyataan. Jadi penegakan hukum pada hakikatnya adalah proses perwujudan ide-ide. Penegakan hukum adalah proses dilakukannya upaya tegaknya atau berfungsinya norma-norma hukum secara nyata sebagai pedoman pelaku dalam lalu lintas atau hubungan-hubungan hukum dalam kehidupan bermasyarakat dan bernegara.

Penegakan hukum merupakan usaha untuk mewujudkan ide-ide dan konsep-konsep hukum yang diharapkan rakyat menjadi kenyataan.

³⁰ *Ibid.*

³¹ *Ibid.*, halaman 23.

Penegakan hukum merupakan suatu proses yang melibatkan banyak hal.³² Menurut Soejono Soekamto, mengatakan bahwa penegakan hukum adalah kegiatan menyasikan hubungan nilai-nilai yang terjabarkan dalam kaidah-kaidah mantap dan sikap tindak sebagai rangkaian penjabaran nilai tahap akhir. Untuk menciptakan, memelihara dan mempertahankan kedamaian pergaulan hidup.

Penegakan hukum secara konkret adalah berlakunya hukum positif dalam praktik sebagaimana seharusnya patut dipatuhi. Oleh karna itu, memberikan keadilan dalam suatu perkara berarti memutuskan hukum *in concreto* dalam mempertahankan dan menjamin di taatinya hukum materiil dengan menggunakan cara prosedural yang ditetapkan oleh hukum formal.³³

Menurut satjipto Raharjo penegakan hukum pada hakikatnya merupakan penegakan ide-ide atau konsep-konsep tentang keadilan, kebenaran, kemanfaatan social, dan sebagainya. Jadi Penegakan Hukum merupakan usaha untuk mewujudkan ide dan konsep-konsep tadi menjadi kenyataan. Hakikatnya Penegakan Hukum mewujudkan nilai-nilai atau kaedah-kaedah yang memuat keadilan dan kebenaran, Penegakan Hukum bukan hanya menjadi tugas dari para penegak hukum yang sudah dikenal secara konvensional, tetapi menjadi tugas setiap orang. Meskipun demikian, dalam kaitannya dengan hukum publik pemerintahlah yang bertanggung jawab. Penegakan hukum dibedakan menjadi dua, yaitu:

³²Dellyana dan Shant, *Konsep Penegakan Hukum*, Liberty, Yogyakarta 1988, halaman 32.

³³*Ibid.*, halaman 33.

1. Ditinjau dari sudut subyeknya:

Dalam arti luas, proses Penegakan Hukum melibatkan semua subjek hukum dalam setiap hubungan hukum. Siapa saja yang menjalankan aturan normative atau melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu dengan mendasarkan diri pada norma aturan hukum yang berlaku, berarti dia menjalankan atau menegakkan aturan hukum; dan Dalam arti sempit, Penegakan Hukum hanya diartikan sebagai upaya aparaturnya Penegakan Hukum tertentu untuk menjamin dan memastikan bahwa suatu aturan hukum berjalan sebagaimana seharusnya.

2. Ditinjau dari Obyeknya, yaitu segi hukumnya:

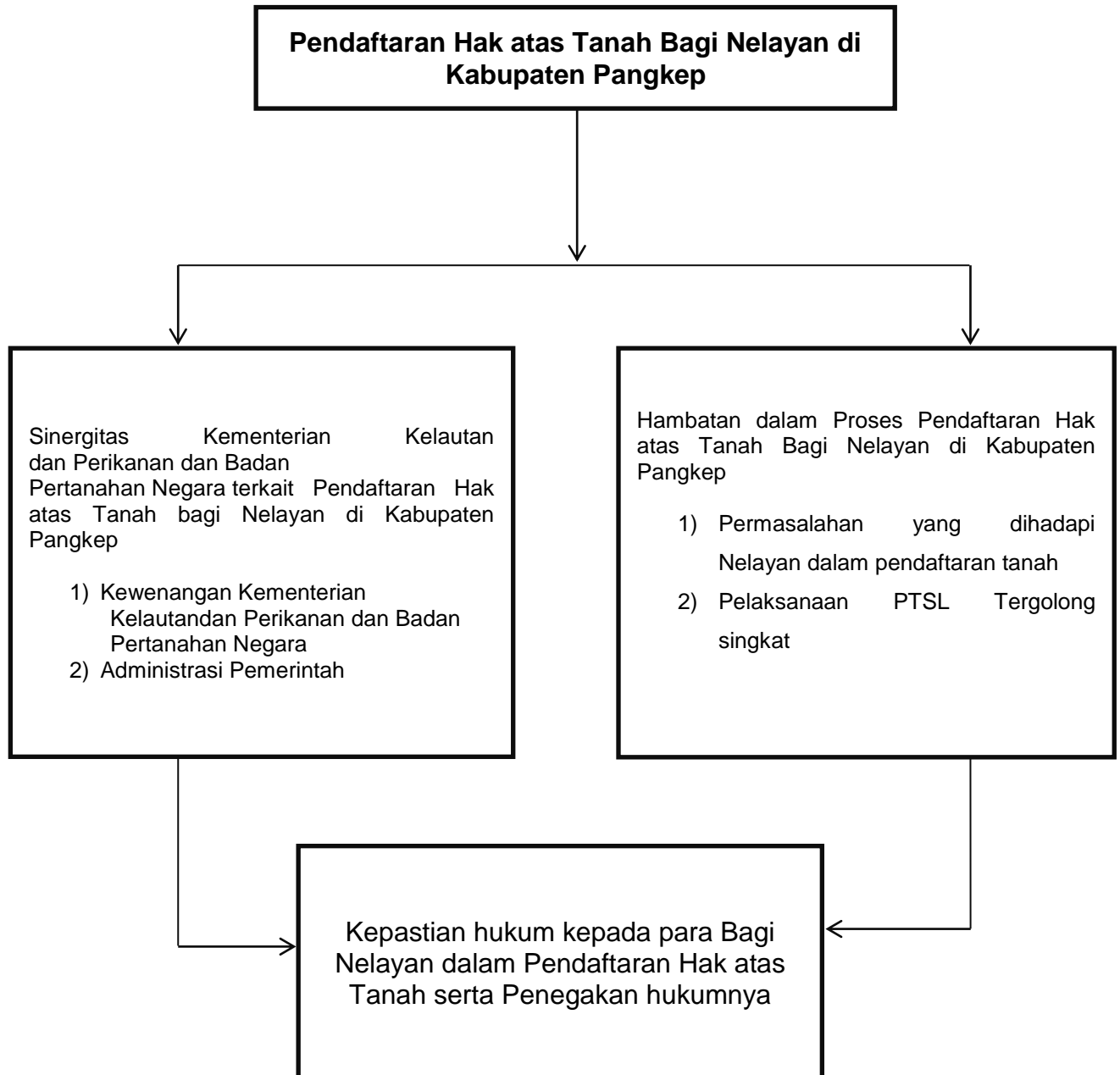
Dalam arti luas, Penegakan Hukum yang mencakup pada nilai-nilai keadilan yang di dalamnya terkandung bunyi aturan formal maupun nilai-nilai keadilan yang ada dalam bermasyarakat. Dalam arti sempit, Penegakan Hukum itu hanya menyangkut penegakan peraturan yang formal dan tertulis.³⁴

Menurut Lawrence M. Friedman efektif dan berhasil tidaknya Penegakan Hukum tergantung tiga unsur sistem hukum, yakni struktur hukum (*structure of law*), substansi hukum (*substance of the law*) dan budaya hukum (*legal culture*).³⁵

³⁴ *Ibid.*, halaman 34.

³⁵ Yohanes Babtista, *Pendaftaran Tanah Secara Sistematis Terhadap Tanah Bekas Hak Adat Di Kecamatan Cibai Kabupaten Manggarai Setelah Berlakunya PP 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*, Tesis Program Studi Magister Kenotariatan, Universitas Atma Jaya, Yogyakarta 2016, halaman 36.

E. Kerangka Pemikiran



F. Definisi Operasional

1. Direktur Jenderal adalah Direktur Jenderal yang mempunyai tugas teknis di bidang perikanan tangkap.
2. Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan dan/atau mengambil manfaat dari tanah yang diwakunya.
3. Sertifikasi Hak Atas Nelayan yang selanjutnya disebut SeHAT Nelayan adalah proses administrasi pertanahan yang meliputi adjudikasi, pendaftaran tanah dan penerbitan sertifikat hak atas tanah yang dimiliki/dikuasai bagi Nelayan.
4. Fasilitasi adalah upaya yang dilakukan kelompok kerja pasca SeHAT secara berkesinambungan dengan memberikan kemudahan kepada kelompok masyarakat untuk mengakses sumber-sumber ekonomi, produksi dan pasar dalam rangka mengembangkan pengetahuan, keterampilan, dan usaha.
5. Nelayan adalah orang yang mata pencahariannya melakukan penangkapan ikan.
6. Bagi Nelayan adalah istilah bagi orang-orang yang sehari-harinya bekerja menangkap ikan atau biota lainnya yang hidup di dasar, kolom maupun permukaan perairan.
7. Pendaftaran tanah adalah serangkaian 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.

8. Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang selanjutnya disingkat PTSL adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak bagi semua obyek pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia dalam suatu wilayah desa/kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu, yang meliputi pengumpulan data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah keperluan pendaftarannya.
9. Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya.
10. Data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya.
11. Sertipikat ialah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, tanah wakaf,

hak pengelolaan, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing telah dibukukan dalam buku tanah yang terlibat.

12. Calon Peserta Calon Lokasi (CPCL) adalah Nelayan dan/atau istri nelayan yang memiliki bidang tanah yang belum tersedikitkan dan diusulkan menjadi calon peserta kegiatan SeHAT Nelayan.
13. Kartu Nelayan adalah kartu identitas nelayan dalam melakukan penangkapan ikan yang diterbitkan oleh dinaskabupaten/kota yang membidangi kelautan dan perikanan.
14. Kartu Pelaku Usaha Kelautan dan Perikanan (KUSUKA) adalah identitas tunggal pelaku usaha kelautan dan perikanan.
15. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.
16. Upaya hukum kuratif, berasal dari kata "cure" yang artinya memperbaiki, dalam hal ini bermakna upaya apa saja yang dapat dilakukan para pihak khususnya Bagi Nelayan dalam mewujudkan kepastian hukum terhadap hak-haknya.