

PENGUASAAN FISIK BIDANG TANAH BERDASARKAN PERATURAN PEMERINTAH TENTANG PENDAFTARAN TANAH

Komang Deva Aresta Saskara, Fakultas Hukum Universitas Udayana,
email: devasaskaraa@gmail.com

I Gede Pasek Eka Wisanjaya, Fakultas Hukum Universitas Udayana,
email: ekagedepasek@gmail.com

doi : <https://doi.org/10.24843/KS.2021.v09.i06.p05>

ABSTRAK

Tujuan dari penulisan artikel ini adalah untuk mengetahui mengenai penguasaan fisik bidang tanah yang diperuntukkan untuk tanah pekarangan maupun tanah pertanian serta luas penguasaan fisik bidang tanah apakah terbatas dengan luas tertentu atau tidak. Metode yang digunakan dalam penulisan artikel ini yakni metode penelitian normatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa tanah sawah maupun pertanian sama-sama dapat didaftarkan haknya, khususnya pembuktian hak lama. Bila kita melihat pada Undang-Undang No 41 tahun 2009 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan pada bab 1 "Ketentuan Umum" pasal 1 ayat 2 dan juga mengacu pada Peraturan Pemerintah No 24 tahun 1997 pada pasal 9 ayat 1 tentang obyek pendaftaran tanah serta Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria pada Bab II pasal 16 yang dimana dalam aturan-aturan tersebut sudah dijelaskan bahwa tanah sawah/pertanian dapat didaftarkan haknya. Penguasaan fisik bidang tanah yang digunakan sebagai lahan pertanian maupun hak guna usaha akan dibatasi luas tanah untuk hak miliknya dan pemilik tanah bertempat tinggal harus dalam satu kecamatan bersama tanah pertaniannya. Luas tanah yang digunakan sang pemilik tanah sebagai hak usaha sedikitnya 5 hektar dan maksimal 25 hektar dan menggunakan batas paling lama waktunya 25 tahun dan pada perusahaan 35 tahun.

Kata kunci : Penguasaan Tanah, Peraturan Pemerintah, Pendaftaran Tanah

ABSTRACT

The purpose of writing this article is to determine the physical control over land parcels designated for yards or agricultural land and the extent of physical control over the land parcels, whether limited to a certain area or not. The method used in writing this article is a normative research method. The results showed that both rice fields and agricultural land could be registered, especially those proving old rights. If we look at Law Number 41 of 2009 concerning Protection of Sustainable Food Agricultural Land in chapter 1 "General Provisions" article 1 paragraph 2 and also referring to Government Regulation Number 24 of 1997 in article 9 paragraph 1 concerning objects of land registration and Basic Regulations. Agrarian Principles in Chapter II article 16 which states that the right to rice / agricultural land can be registered. Physical control over parcels of land used as agricultural land or use rights is limited to the area of land that is owned by the owner and the land owner who resides in the same sub-district along with his agricultural land. The land area used by the land owner as a business right is at least 5 hectares and a maximum of 25 hectares and uses a maximum time limit of 25 years and the company is 35 years.

Keywords: Land Control, Government Regulation, Land Registration

1. Pendahuluan

1.1 Latar Belakang Masalah

Tanah yakni sebuah komponen dari bumi, dinamai permukaan bumi. Tanah yang dimaksud tidaklah meliputi seluruh aspeknya, hanya saja mencakup satu aspek saja, yakni tanah dalam artian yuridis yang dinamakan hak atas tanah. Didalam pasal 4 ayat 1 Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria selanjutnya disingkat UUPA menyatakan "Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum." Sedangkan arti hak atas tanah yang dimaksud ialah wewenang hak yang dimana diberikan untuk pemegang hak dengan maksud untuk mempergunakannya atau memanfaatkan tanah yang dihakinya.¹ Kata "mempergunakan" memiliki sebuah makna bahwa menggunakan hak atas tanah tersebut untuk kepentingan membangun sebuah bangunan, sementara kata mengambil "manfaat" memuat sebuah arti bahwasannya hak atas tanah dimanfaatkan dengan maksud bukan untuk membuat bangunan, misalnya perikanan, pertanian, peternakan serta perkebunan. Pada awalnya tanah hanya dimanfaatkan sebagai tempat tinggal saja, namun seiring berjalannya waktu sesuai dengan perkembangan zaman maka jumlah penduduk meningkat pula, serta majunya pertumbuhan ekonomi, sosial, budaya dan juga teknologi memaksa untuk menyediakan tanah yang sangat banyak yang artinya sudah barang tentu akan semakin banyak pula dibutuhkan tanah untuk bertempat tinggal.²

Tanah merupakan sumber daya yang memang sangat dibutuhkan, sehubungan dengan meledaknya pertumbuhan jumlah penduduk yang mengakibatkan kebutuhan akan lahan sebagai tempat tinggal membuat sifatnya menjadi primer.³ Pembuktian dalam hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama diterangkan dengan alat-alat bukti terkait dengan adanya hak tersebut yang berupa bukti - bukti tertulis, keterangan saksi maupun pernyataan pihak yang bersangkutan. Sebagaimana yang dijelaskan dalam PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah pasal 24 ayat (1) menyebutkan "Untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis, dianggap cukup untuk mendaftarkan hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya."

Serta pada ayat (2) menyatakan "Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembuktian hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu-pendahulunya, dengan syarat : a. penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan

¹ Kurniawati, Leny. "Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual Sebagai Bentuk Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Hak Atas Tanah". *Garsa Rujukan Digital* 2, No. 1 (2018): Hal 2-3

² Angreni, Ni Kadek Ditha dan Wairocana, I Gusti Ngurah. "Legalitas Jual Beli Tanah Dihadapan Pejabat Akta Pembuat Akta Tanah". *Kertha Semaya* 6, No.9 (2018): Hal 4-5

³ Ketut Rachmi Handayani, I Gusti Ayu. "Kajian Yuridis Pembatalan Perjanjian Pengikatan Akta Jual Beli Tanah Terkait Syarat Subjektif". *Repertorium* 6, No.1 (2019): Hal 9-10.

sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya; b. penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa atau kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya” Hal ini sangat penting dilakukan yang dimana bertujuan untuk agar nantinya pihak pemilik tanah tidak kesulitan dalam membuktikan bahwa itu merupakan tanahnya apabila nantinya terjadi penuntutan dari pihak lain yang juga ikut mengakui tanah tersebut atau lebih sederhananya bisa dikatakan sebagai pemberian jaminan hukum maupun juga perlindungan hukum terhadap pemegang hak serta demi terselenggaranya tertib administrasi.⁴ Namun tidak dijelaskan apakah yang dimaksud untuk luas bidang tanah pekarangan dengan luas tertentu, atau bebas untuk luas tanah jenis apa saja termasuk sawah/ pertanian perkebunan dan lain-lain. Jadi atas dasar hal-hal tersebut saya ingin mengangkat judul “ Permohonan Pendaftaran Hak Atas Dasar Penguasaan Fisik Bidang Tanah terkait pasal 24 ayat (2) PP 24 Tahun 1997”.

Dalam beberapa artikel yang menulis tentang pendaftaran hak atas tanah, hanya menjelaskan mengenai pendaftaran tanah yang sifatnya masih umum yang dimana dalam pemberlakuannya masih terdapat banyak permasalahan yang berkaitan dengan hukum pertanahan di Indonesia. Adapun sebelumnya terdapat dua penelitian yang serupa, dimana membahas terkait dengan pendaftaran hak atas tanah yang berjudul “Kepastian Hukum Sertipikat Hak Atas Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997” yang ditulis oleh Bronto Susanto, yang membahas terkait bagaimana penyelenggaraan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya berdasarkan PP 24 tahun 1997. Serta penelitian yang berjudul “Status Kepemilikan Tanah Hasil Konversi Hak Barat Berdasarkan UU No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Dihubungkan Dengan PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah” yang ditulis oleh Ulfiah Hasanah, yang membahas tentang bagaimana status kepemilikan tanah hasil konversi hak barat dimana setelah itu dihubungkan dengan PP No. 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Dalam tulisan ini penulis mencoba untuk mengkaji lebih lanjut mengenai pendaftaran hak atas penguasaan bidang tanah yang akan dikaitkan dengan PP No. 24 tahun 1997 dimana dalam pembahasan penulisan ini lebih memfokuskan terhadap penguasaan fisik bidang tanah yang apakah diperuntukkan untuk tanah pekarangan rumah ataupun tanah sawah/pertanian serta dengan luasnya, yang pada artikel lain belum ada yang membahas tentang pembahasan ini. Diharapkan nantinya dengan adanya tulisan ini, dapat memberikan informasi terkait penguasaan fisik bidang tanah yang dimana peruntukannya apakah untuk tanah pekarangan saja atau tanah sawah/pertanian beserta dengan luasnya.

1.2 Rumusan Masalah

1. Apakah dalam penguasaan fisik bidang tanah hanya diperuntukkan untuk tanah pekarangan rumah saja atau termasuk penguasaan fisik bidang sawah atau pertanian ?
2. Berapakah luas penguasaan fisik bidang tanah untuk pekarangan rumah dan sawah ?

⁴ HMT Sinaga, Sahat. *Jual Beli Tanah dan Pencatatan Peralihan Hak* (Bandung, Pustaka Sutra, 2007), 11-13.

1.3 Tujuan Penulisan

Tujuan yang hendak dicapai dalam penulisan artikel ini adalah untuk mengetahui peruntukan penguasaan fisik bidang tanah serta untuk mengetahui seberapa luas penguasaan fisik bidang tanah untuk pekarangan rumah dan sawah.

2. Metode Penelitian

Penulisan artikel ini menggunakan jenis penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan. Didalam penelitian normatif ini penulis memakai 2 (dua) bahan hukum yakni Bahan Hukum Primer yang terdiri dari UUD 1945, Kitab Undang-undang Hukum Perdata, UU Nomor 5 tahun 1960 mengenai Peraturan dasar pokok - pokok agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 mengenai pendaftaran tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 2016 tentang perubahan atas peraturan pemerintah nomor 37 tahun 1998. Mengenai Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Undang-Undang 41 Tahun 2009 tentang "Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan", Peraturan Pemerintah 41 tahun 1964, Peraturan Pemerintah No 4 tahun 1977, peraturan pemerintah no 224 tahun 1961, sedangkan Bahan Hukum Sekunder meliputi literatur dan juga Buku-buku serta sumber dari media internet. Bahan hukum dikumpulkan dengan teknik studi dokumen, disamping itu bahan hukum dan data yang telah terkumpul nantinya akan dianalisis dengan teknik deskriptif kualitatif.

3. Hasil Dan Pembahasan

3.1. Peruntukan Penguasaan Fisik Bidang Tanah Pekarangan Rumah dan Sawah / Pertanian

Pendaftaran tanah yakni suatu rentetan aktivitas dari pemerintah yang dilakukan terus-menerus, berkelanjutan, berkesinambungan serta teratur, dimana mencakup pengumpulan maupun pengolahan data serta juga penyajian - penyajian data fisik maupun data yuridis, yang berbentuk peta dan juga daftar terkait dalam bidang - bidang tanah, satuan rumah susun, termasuk pemberian sertipikat sebagai surat tanda bukti haknya bagi bidang - bidang tanah yang sudah ada haknya, ataupun hak milik satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.⁵ Ditegaskan pula pada pasal 19 ayat 1 UUPA menyatakan "untuk menjamin kepastian hukum hak atas tanah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah republik indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintahan" hal ini bertujuan untuk memberikan suatu kejelasan status terhadap tanah tersebut. Pada umumnya pendaftaran tanah memiliki tujuan yang sangat penting dimana tujuannya untuk:⁶

1. Memberikan perlindungan ataupun jaminan hukum pada pemegang hak bidang tanah dan juga satuan rumah susun dan yang hak lainnya tercatat supaya nantinya bisa membuktikan dengan mudah bahwa dirinya memang pemegang hak yang ber-sangkutan
2. Tersedianya data yang diperlukan bagi pihak yang mempunyai kepentingan termasuk juga Pemerintah supaya nantinya memperoleh data yang

⁵ Parlindungan, A.P. Pendaftaran Tanah Di Indonesia, Cetakan II. (Bandung, Mandar Maju, 1994), 17.

⁶ Santoso, Urip. Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah, Cetakan III. (Jakarta, Prenada Media Grup, 2013), 375.

dibutuhkan dalam melakukan perbuatan hukum terkait dengan bidang tanah dan juga satuan rumah susun yang telah terdaftar;

3. Terselenggaranya ketertiban administrasi pertanahan.

Pelaksanaan pendaftaran tanah diadakan atas dasar azas sederhana yang artinya substansi tersebut nantinya mudah dipahami dan juga bisa dibaca oleh semua orang dan juga prosedur dalam birokrasi tidak perlu berbelit - belit serta cukup melalui seksi pendaftaran tanah saja. Lalu aman, aman yang dimaksudkan dalam asas ini adalah pemegang sertifikat mendapatkan rasa aman jika nantinya mereka sudah melakukan tata cara pendaftaran tanah secara teliti dan juga cermat, serta terjangkau yang artinya dapat kita ketahui bahwasannya hal ini berkaitan dengan finansial para pihak untuk membayar biaya dalam melakukan pendaftaran tanah, dan harus memperhatikan pihak ekonomi lemah agar nantinya pihak ekonomi yang lemah jangan sampai tidak mendaftarkan tanahnya hanya karena masalah biaya, namun berbeda halnya dengan pendaftaran tanah yang dilakukan pertama kali yang dimana pendaftarannya tersebut dikerjakan secara sistematis maupun sporadik.

Pendaftaran yang mana dikerjakan secara sistematis merupakan suatu kegiatan dimana di dalam pendaftaran tanahnya untuk yang pertama kalinya diadakan bersamaan dan meliputi seluruh obyek pendaftaran tanah yang belum didaftarkan dalam suatu wilayah desa ataupun kelurahan sedangkan pendaftaran tanah dengan cara sporadik dilakukan atas permintaan pihak ataupun orang yang mempunyai kepentingan.⁷ Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan atas permintaan yang berkepentingan atau orang yang mempunyai tanah secara individual atau massal. Pendaftaran secara sporadik dibagi menjadi 2 (dua) bagian yakni ada sukarela yang artinya pihak yang bersangkutan belum adanya kewajiban didalam mendaftarkan tanahnya jika yang bersangkutan tidak ada sangkut paut didalam suatu perbuatan hukum, dan hanya ada unsur/niat dari diri sendiri untuk mendaftarkan tanahnya karena pentingnya kegunaan sertifikat tanah tersebut sehingga apabila yang bersangkutan melakukan perbuatan hukum dapat dengan mudah melakukan perbuatan tersebut.⁸ Lalu ada wajib yang artinya pihak bersangkutan wajib melakukan pendaftaran apabila ingin melakukan perbuatan hukum. Tanah pertanian ataupun tanah sawah merupakan lahan yang digunakan oleh petani ataupun pemegang hak tanah tersebut sebagai lahan usaha untuk memproduksi tanaman pertanian maupun membudidayakannya, mulai dari menyiapkan lahan, penanaman, pemeliharaan serta memanen hasilnya.

Dalam kenyataannya tanah sawah ataupun tanah pertanian masih banyak diminati oleh pemegang hak atas tanah ataupun masyarakat di jaman modern ini khususnya tanah yang berada di pedesaan karena selain memiliki tanah, pemegang hak tanah dapat memanfaatkan tanah tersebut sebagai lahan usaha yang tentu akan menghasilkan materi baginya ataupun pemegang hak juga bisa menyewakan lahannya kepada petani atau siapapun yang ingin memanfaatkan tanah tersebut. Akan tetapi dibalik indahnya tanah sawah ataupun pertanian tersebut masih saja banyak yang tidak mendaftarkan hak milik atas tanahnya tersebut kepada kantor pertanahan

⁷ Larasati, Ayu. "Peralihan Hak Atas Tanah Dengan Perjanjian Jual Beli Menurut Hukum Pertanahan Indonesia". *Zaaken 1*, No. 1 (2020): Hal 130-131.

⁸ Dananjaya, Nyoman Satyayudha. "Pembatalan Sertipikat Hak Milik dan Akibat Hukumnya Terhadap Akta Jual Beli". *Jurnal Bina Mulia Hukum 1*, No.2 (2016): Hal 7-8

khususnya tanah di pedesaan. Dikarenakan minimnya sosialisasi pemerintah terhadap masyarakat pedesaan membuat pemegang hak atas tanah yang berada di pedesaan tersebut menganggap tidak begitu penting mendaftarkan hak atas tanah miliknya selagi tidak ada melakukan perbuatan hukum yang memaksanya untuk melakukan pendaftaran tanah.

Walaupun tanah tersebut berada di pedesaan maupun diperkotaan tetaplah harus didaftarkan ke badan pertanahan agar mendapatkan sertipikat tanah sebagai alat bukti yang kuat, bukan berarti juga bahwa pemilik hak yang telah mendaftarkan tanahnya dan mendapatkan sertipikat tanah merupakan pemegang hak mutlak tanah tersebut mengingat yang dipakai sistem publikasi oleh pendaftaran tanah negara kita yakni sistem publikasi negatif yang berarti sertipikat bukan alat bukti yang absolut akan tetapi alat bukti yang kuat, secara tidak langsung memberi tahu kepada semua pemegang hak bahwa sertipikat yang diterbitkan bukan alat bukti yang dimana tidak bisa kita ganggu gugat, justru sertipikat tersebut boleh dibatalkan jikalau nantinya pihak lain dapat membuktikan data yang ada tidak benar.⁹ Oleh karenanya pemegang hak atas tanah harus mendaftarkan tanahnya agar memperoleh hak yang kuat, apalagi pendaftaran hak-hak konversi lama yang ingin melakukan pembuktian hak-hak lama dengan menggunakan alat bukti tertulis, penjelasan saksi dan lainnya akan tetapi bukti-bukti tersebut tidak lagi tersedia atau tidak lengkap. Hal inilah yang cukup membuat sulit dalam melakukan pembukuan hak walaupun pembukuan hak ini bisa dikerjakan yang didasarkan atas kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang sesuai dijelaskan pada pasal 24 ayat 2 PP Nomor 24 tahun 1997.¹⁰

Tetapi masih saja ada pertanyaan yang ada di masyarakat yakni tanah sawah atau pertanian dapat didaftarkan haknya atau tidak khususnya pembuktian hak lama pada pemegang hak atas tanah yang bukti-buktinya tidak lengkap yang dimana dulunya hanya tanah saja lalu berubah menjadi lahan atau tanah sawah maupun pertanian. Jika kita melihat pada dasar hukum konversi hak atas tanah yang bisa kita lihat pada bagian kedua UUPA perihal syarat – syarat konversi yang secara garis besar dapat kita tarik menjadi 3 jenis konversi hak yakni

1. Konversi hak atas tanah yang berasal dari tanah hak barat
2. Konversi hak atas tanah yang berasal dari tanah bekas hak Indonesia dan
3. Konversi hak atas tanah yang berasal dari tanah bekas swapraja

adapun hak atas tanah yang berasal dari tanah hak barat yakni

1. Hak *eigendom* adalah hak yang sedemikian rupa dibuat untuk pembuatan barang secara bebas dan juga sepenuhnya bebas berbuat terhadap barang tersebut asalkan tidak bertentangan dengan peraturan yang berlaku, hak ini dikonversi menjadi hak guna bangunan hak pakai dan juga hak milik akan tetapi akan ada hak *opstal* ataupun *erfpacht* yang terbebani dalam hak *eigendom* tersebut, jadi perlu kesepakatan diantara ketiga hak tersebut ketika konversi dilakukan.
2. Hak *opstal* yaitu hak yang nantinya bisa dikonversi menjadi hak guna bangunan, dengan maksud hak kebendaan untuk memiliki tanaman serta bangunan diatas sebidang tanah orang lain.

⁹ Rosandi, Baiq Henni Paramita. "Akibat Hukum Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Belum Didaftarkan". *Jurnal IUS* 6, No. 3 (2016): Hal 426.

¹⁰ Saranaung, Fredrick Mayore. "Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Menurut Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997". *Lex Crimen* 6, No.1 (2017): Hal 15.

3. Hak *erfpacht*. yaitu hak dimana untuk menikmati seluasnya dan juga sebanyaknya petikan dari tanah milik orang lain.¹¹

Pada dasarnya tanah sawah ataupun pertanian dapat juga didaftarkan dalam pendaftaran hak, apabila kita melihat dalam undang-undang 41 tahun 2009 tentang "perlindungan lahan pertanian pangan berkelanjutan" pada bab 1 ketentuan umum pasal 1 ayat 2 menyatakan "lahan pertanian adalah bidang lahan yang digunakan untuk usaha pertanian". Hal inilah yang dijadikan bukti bahwa lahan pertanian ataupun sawah juga dapat dilakukan pendaftaran hak. Disisi lain untuk lebih meyakinkan kembali kita juga bisa mengacu ataupun melihat pada peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 pada pasal 9 ayat 1 tentang obyek pendaftaran tanah yakni :

- 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 Negera.

Pada pasal 9 ayat 1 tersebut juga sudah menjelaskan tentang obyek pendaftaran tanah pada bidang tanah yang dimiliki hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha maupun hak pakai. Pada UUPA telah dijelaskan juga terkait hak-hak atas tanah tepatnya pada bab II, pasal 16 yang menjelaskan mengenai hak atas tanah yang termasuk didalamnya juga yakni hak guna usaha.¹²

3.2 Luas penguasaan Fisik Bidang Tanah Untuk Pekarangan Rumah dan Sawah

Hal terpenting dalam penguasaan fisik bidang tanah tidak hanya dilihat dalam pendaftaran tanahnya saja melainkan ada beberapa hal penting yang perlu diperhatikan ataupun di ingatkan agar nanti kedepannya tidak menimbulkan masalah baru dan untuk meminimalisir hal yang tidak di inginkan seperti halnya dalam penguasaan fisik bidang tanah yang dimana masih banyak masyarakat yang tidak mengetahui dengan pasti apakah penguasaan fisik bidang tanah tersebut luasnya dibatasi atau tidak, khususnya pada pendaftaran penguasaan fisik bidang tanah yang berasal dari pembuktian hak lama.¹³ Penguasaan fisik bidang tanah seringkali menjadi permasalahan di lapangan, kurangnya pengetahuan masyarakat serta sosialisasi dari pemerintah terkait hal tersebut membuat permasalahan baru di masyarakat. Disini peran dari sertifikat sangatlah penting untuk menunjang data yang valid atas kepemilikan tanah yang dimilikinya.

Mengapa dikatakan demikian, itu karena untuk pemberian jaminan hukum dan perlindungan terhadap si pemilik hak, baik dari kepastian subyek seperti halnya siapa pemiliknya, apa haknya dan ada atau tidak beban di atasnya lalu ada juga kepastian

¹¹ Hadisiswati, Indri. "Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum Hak Atas tanah". *Ahkam* 2, No.1 (2014), 120-123.

¹² SN, Herlina Ratna. "Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah". *Keadilan Progresif* 6, No. 2 (2015): h. 97.

¹³ Lina Permatasari, Ni Komang, Markeling, I Ketut dan Mudana, I Nyoman. "Efektivitas Undang-Undang No 56/PRP/1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian di Kota Denpasar". *Kertha Semaya* 2, No. 4 (2014): h. 9.

terhadap obyeknya seperti letak, batas-batas dan luasnya serta ada atau tidak bangunan di atasnya. Setiap manusia menginginkan apa yang namanya kehidupan yang layak, dengan adanya tanah membuat semua orang menginginkan tanah yang seluas-luasnya guna menginginkan kehidupan layak atau bahkan kehidupan yang lebih makmur dengan cara memanfaatkan tanah tersebut menjadi ladang investasi mereka. Ada yang menyewakan tanah mereka seperti contoh seorang petani yang menyewa tanah seseorang untuk menanam padinya.¹⁴ Lalu ada yang membangun sebuah bangunan yang dikontrakan dan lain-lainnya. Tanah merupakan salah satu sarana yang dimana untuk mewujudkan kesejahteraan masyarakat oleh karenanya didalam pembangunan hukum tanah nasional sangat ditekankan. Tanah yang menjadi penunjang utama dalam kehidupan juga sering dijadikan masalah dalam masyarakat, oleh karenanya setiap individu tidak diperkenankan untuk memiliki tanah yang sangat luas hal ini akan membuat negara mengalami kerugian seperti halnya ketika penguasaan fisik bidang tanah tersebut digunakan sebagai lahan pertanian maupun hak guna usaha jadi ketika nantinya seseorang menggunakan tanahnya untuk lahan pertanian maupun hak guna usaha tanah dengan sangat luas tersebut tidak sampai merugikan negara.

Tanah yang nantinya digunakan sebagai lahan pertanian tersebut akan dibatasi luas tanah untuk hak miliknya dan tempat tinggal sang pemilik tanah tersebut harus ada pada di satu kecamatan bersama tanah pertaniannya apabila nantinya dalam kenyataan si pemilik tanah pindah kedudukan atau meninggalkan tempat kediamannya keluar dari kecamatan tempat dimana tanah pertanian tersebut dengan kurun waktu 2 tahun berturut-turut juga tidak melaporkannya pada pejabat yang berwenang nantinya orang itu harus memindahkan hak miliknya kepada orang lain.¹⁵ Hal ini dimaksud dengan absentee, Kepemilikan tanah secara absentee artinya sang pemilik dari tanah pertanian itu berkediaman diluar kecamatan dimana letak tempat tanah dari pertanian tersebut berada, pada dasarnya pemilikan tanah secara absentee dilarang karena hal itu melanggar asas nasionalitas yang terdapat dalam pasal 9 ayat (1) yang menentukan bahwa "hanya warga negara indonesia dapat mempunyai hubungan yang sepenuhnya dengan bumi, air dan ruang angkasa, dalam batas-batas ketentuan pasal 1 dan pasal 2." Dan juga pada ayat (2) menentukan bahwa "tiap-tiap warga negara indonesia baik laki-laki maupun wanita mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh sesuatu hak atas tanah untuk mendapatkan manfaat dan hasilnya, baik bagi diri sendiri maupun keluarganya".

Dari uraian pasal-pasal diatas dapat disimpulkan bahwasannya semua masyarakat indonesia berhak mempunyai hak milik atas tanah tanpa ada pembedaan. dalam Pasal 10 UUPA ayat (1) ditentukan bahwa "Setiap orang maupun badan hukum yang mempunyai sesuatu hak atas tanah pertanian pada dasarnya diwajibkan mengerjakan ataupun mengusahakannya sendiri secara aktif, dengan mencegah cara-cara pemerasan."¹⁶ Tidak dijelaskan secara tegas di dalam pasal tersebut bahwa

¹⁴ Pertiwi Darmayanti, Ni Putu Dian. "Akibat Hukum Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Kepada Orang Asing Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria". *Kertha Semaya 1*, No.4 (2013): h. 5-7.

¹⁵ Salfutra, S.H.,M.H, Reko Dwi. *Hukum Agraria Indonesia* (Yogyakarta, Thafa Media, 2016), 14-17

¹⁶ Prawira Buwana, Dewa Gede, Nyoman Agung, I Gusti dan Darmada, I Nyoman. "Penertiban Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Sehubungan Dengan Peraturan Daerah Kota

kepemilikan tanah pertanian secara *absentee* itu dilarang, akan tetapi pasal itu bisa ditafsirkan demikian. Sejak awal Pasal 10 UUPA menentukan, “pada dasarnya diwajibkan”, artinya bahwa pasal tersebut menginginkan adanya pengaturan berkerlanjutan serta memungkinkan di dalam pasal tersebut untuk dilakukan pengecualian. Kita bisa lihat dari penjelasan UUPA pada bab II angka 7 yang mana kiranya peraturan pelaksanaan itu nanti tetap butuh kemungkinan diadakannya dispensasi, seperti Pegawai Negeri, pastinya pegawai negeri mengharapkan mempunyai sebuah tanah pertanian untuk hari tuanya serta memiliki hubungan dengan pekerjaannya yang tidak dapat mungkin bisa mengusahakannya sendiri, setidaknya wajib untuk dimungkinkan terus menguasai tanah tersebut selama itu bisa diserahkan tanahnya pada orang lain supaya diusahakan seperti dengan halnya bagi hasil ataupun perjanjian sewa bilamana nanti ia tidak bekerja lagi, seperti pensiunan tanahnya itu wajib secara aktif diusahakan sendiri.

Lebih lanjut yang mengatur terkait pengecualian kepemilikan tanah secara *absentee* menurut Peraturan Pemerintah Nomor 224 tahun 1961 jo. Peraturan Pemerintah Nomor 41 tahun 1964 yaitu pada Pasal 3 Dalam pasal tersebut, menetapkan bahwasannya masyarakat yang nantinya mendapat pengecualian untuk mempunyai tanah secara *absentee*, adalah :

1. Menurut pemilik tanah tempat letak tanah tersebut berada yang berbatasan dengan tempat tinggalnya, dengan ketentuan apabila jaraknya masih memungkinkan mengerjakannya tanah tersebut dengan maksimal berdasarkan pertimbangan panitia *landreform* daerah tingkat II.
2. Dapat diterima oleh Menteri Agraria ketika sedang melakukan tugas negara, kewajiban agama ataupun adanya alasan khusus.
3. Pegawai Negeri, pejabat militer maupun mereka yang juga ikut dipersamakan yang dimana sedang melaksanakan tugas negara.¹⁷ Lebih lanjutnya terkait dengan aturan pegawai negeri telah diatur pada Peraturan Pemerintah Nomor 4 tahun 1977 yakni pasal 2, dimana berlakunya pengecualian *absentee* untuk pegawai negeri yang pensiun dan pegawai negeri janda serta pensiunan pegawai negeri (janda) selagi ia tidak menikah kembali.

Untuk mereka semua yang dipersamakan seperti para pegawai negeri dan juga pejabat militer dapat mempunyai tanah *absentee* sebatas 2/5 dari luas maksimum yang sudah ditentukan untuk daerah atau wilayah yang bersangkutan. Khusus untuk pegawai negeri yang kurun waktunya 2 tahun menuju masa pensiun dapat membeli tanah pertanian secara *absentee* dengan luas 2/5 dari batas maksimal penguasaan hak atas tanah untuk daerah tingkat 2 yang bersangkutan. Mereka yang telah melakukan pekerjaan negara hingga masa tugasnya habis, diwajibkan pindah ke kecamatan dimana letak tanah itu berada atau bisa juga hak milik atas tanahnya tersebut dipindahkan dari yang sebelumnya miliknya menjadi milik orang lain yang bertempat tinggal di kecamatan dimana tanah itu berada, paling lambat 1 tahun sejak masa

Denpasar Nomor 6 Tahun 2005 Tentang Retribusi Izin Peruntukan Penggunaan Tanah”. Kertha Semaya 2, No. 1 (2014): Hal 4-5.

¹⁷ Al Ghani, Ardiansyah dan Wahyu Winorno, Djoko. “Kebijakan Penyelesaian Tanah “ABSENTEE/GUNTAI” Di Kabupaten Boyolali Berdasarkan Undang-Undang Nomor 56 PRP Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian”. Repertorium 5, No. 1 (2018): h. 21-24.

tugasnya habis.¹⁸ Tujuan dari pengaturan pelanggaran memiliki tanah absentee beserta pengecualiannya tidak lain untuk menyuruh masyarakat atau badan hukum yang memiliki hak atas tanah pertanian untuk mengerjakan maupun mengusahakannya secara aktif dan yang terpenting mencegah terjadinya kepemilikan tanah oleh beberapa orang saja yang dimana-mana sehingga nantinya akan terjadi ketimpangan sosial dan pengecualian tanah secara absentee tidak lain untuk melindungi mereka yang memiliki hak dan juga sedang menjalankan tugas negara yang menyebabkan tanah pertaniannya yang dikerjakan sendiri tidak maksimal.¹⁹

Disisi lain apabila seseorang menggunakan tanahnya sebagai hak guna usaha tersebut maka pemilik tanah hanya dapat memiliki luas tanah sedikitnya 5 Hektar dan maksimalnya 25 hektar dengan menggunakan modal investasi yang baik serta teknik yang baik seperti yang sudah dijelaskan didalam pasal 28 ayat 2 pada UUPA No 5 tahun 1960 akan tetapi di dalam hak guna usaha tersebut juga menggunakan batasan waktu yang sudah ditetapkan dan tentunya waktu yang ditetapkan dapat diperpanjang kembali. Tanah yang digunakan sebagai hak guna usaha diberikan paling lama waktu 25 tahun dan juga pada perusahaan yang membutuhkan waktu yang cukup lama akan diberikan waktu hak guna usaha selama 35 tahun seperti yang dijelaskan di dalam pasal 29 ayat 1 dan ayat 2. Disisi lain hak itupun dapat diperpanjang kembali jangka waktunya sesuai dengan kebutuhannya.²⁰

4. Kesimpulan

Pendaftaran tanah memiliki tujuan untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum. Sporadik ataupun juga sistematis merupakan pendaftaran tanah yang pertama kalinya. Tanah pertanian ataupun sawah sama-sama dapat didaftarkan haknya. Pasal 1 ayat 2 UU No 41 tahun 2009 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan Jo. pasal 9 ayat 1 PP No 24 tahun 1997 pada tentang obyek pendaftaran tanah serta dalam ketentuan pasal 16 UUPA menentukan bahwa tanah pertanian atau sawah dapat didaftarkan haknya. Penguasaan fisik bidang tanah yang digunakan sebagai lahan pertanian maupun hak guna usaha akan dibatasi luas tanah untuk hak miliknya. Adapun penguasaan fisik bidang tanah memiliki batas tertentu yakni jika luas tanah yang digunakan sang pemilik tanah sebagai hak usaha sedikitnya 5 hektar dan maksimal 25 hektar dan menggunakan batasan paling lama waktunya 25 tahun dan juga pada perusahaan 35 tahun. Apakah luas penguasaan fisik bidang tanah terbatas dengan luas tertentu atau tidak terbatas.

DAFTAR PUSTAKA :

Buku:

HMT Sinaga, Sahat. *Jual Beli Tanah dan Pencatatan Peralihan Hak* (Bandung, Pustaka Sutra, 2007).

Parlindungan, A.P. *Pendaftaran Tanah Di Indonesia, Cetakan II.* (Bandung, Mandar Maju, 1994).

Parlindungan, A.P. *Pendaftaran Tanah di Indonesia* (Bandung, Mandar Maju, 1990).

¹⁸ Surya Senimurtikawati, Ni Wayan dan Gatrawan, I Nyoman. "Batasan Pemilikan Tanah Secara Absentee/Guntai". *Kertha Semaya* 1, No. 4 (2013): Hal 3-5.

¹⁹ Parlindungan, A.P. *Pendaftaran Tanah di Indonesia* (Bandung, Mandar Maju, 1990), 77.

²⁰ Tri Buana, A.A. Sagung dan Marwanto. "Pengaturan Hak Penguasaan Tanah Hak Milik Perorangan Oleh Negara". *Kertha Negara* 5, No. 4 (2013): Hal 6-7.

Salfutra, S.H.,M.H, Reko Dwi. Hukum Agraria Indonesia (Yogyakarta, Thafa Media, 2016).

Santoso, Urip. Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah, Cetakan III. (Jakarta, Prenada Media Grup, 2013).

Jurnal:

Al Ghani, Ardiansyah dan Wahyu Winorno, Djoko. "Kebijakan Penyelesaian Tanah "ABSENTEE/GUNTAI" Di Kabupaten Boyolali Berdasarkan Undang-Undang Nomor 56 PRP Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian". *Repertorium* 5, No. 1 (2018): 21-24

Angreni, Ni Kadek Ditha dan Wairocana, I Gusti Ngurah. "Legalitas Jual Beli Tanah Dihadapan Pejabat Akta Pembuat Akta Tanah". *Kertha Semaya* 6, No.9 (2018): 4-5

Dananjaya, Nyoman Satyayudha. "Pembatalan Sertipikat Hak Milik dan Akibat Hukumnya Terhadap Akta Jual Beli". *Jurnal Bina Mulia Hukum* 1, No.2 (2016): 7-8

Hadisiswati, Indri. "Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum Hak Atas tanah". *Ahkam* 2, No.1 (2014), 120-123.

Ketut Rachmi Handayani, I Gusti Ayu. "Kajian Yuridis Pembatalan Perjanjian Pengikatan Akta Jual Beli Tanah Terkait Syarat Subjektif ".*Repertorium* 6, No.1 (2019): 9-10.

Kurniawati, Leny. "Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual Sebagai Bentuk Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Hak Atas Tanah". *Garsa Rujukan Digital* 2, No. 1 (2018): 2-3

Larasati, Ayu. "Peralihan Hak Atas Tanah Dengan Perjanjian Jual Beli Menurut Hukum Pertanahan Indonesia". *Zaaken* 1, No. 1 (2020): 130-131.

Lina Permatasari, Ni Komang, Markeling, I Ketut dan Mudana, I Nyoman. "Efektivitas Undang-Undang No 56/PRP/1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian di Kota Denpasar". *Kertha Semaya* 2, No. 4 (2014): 9.

Pertiwi Darmayanti, Ni Putu Dian. "Akibat Hukum Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Kepada Orang Asing Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria". *Kertha Semaya* 1, No.4 (2013): 5-7.

Prawira Buwana, Dewa Gede, Nyoman Agung, I Gusti dan Darmada, I Nyoman. "Penertiban Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Sehubungan Dengan Peraturan Daerah Kota Denpasar Nomor 6 Tahun 2005 Tentang Retribusi Izin Peruntukan Penggunaan Tanah". *Kertha Semaya* 2, No. 1 (2014): 4-5.

Rosandi,Baiq Henni Paramita. "Akibat Hukum Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Belum Didaftarkan". *Jurnal IUS* 6, No. 3 (2016): 426.

Saranaung, Fredrick Mayore. "Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Menurut Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997". *Lex Crimen* 6, No.1 (2017): 15.

SN, Herlina Ratna. "Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah". *Keadilan Progresif* 6, No. 2 (2015): 97.

Surya Senimurtikawati, Ni Wayan dan Gatrawan, I Nyoman. "Batasan Pemilikan Tanah Secara Absentee/Guntai". *Kertha Semaya* 1, No. 4 (2013): 3-5.

Tri Buana, A.A. Sagung dan Marwanto. "Pengaturan Hak Penguasaan Tanah Hak Milik Perorangan Oleh Negara". *Kertha Negara* 5, No. 4 (2013): 6-7.

Peraturan Undang-Undang:

Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Peraturan Pemerintah No 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043)

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)

Undang-Undang Dasar 1945

Undang-undang Nomor 41 Tahun 2009 Tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan

Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1964 tentang Perubahan dan Tambahan Peraturan Pemerintah No. 224 Tahun 1961 Tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Kerugian

Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1977 tentang Pemilikan Tanah Pertanian Secara Guntai (Absentee) Bagi Para Pensiunan Pegawai Negeri.