

LAPORAN PENELITIAN



**PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK PAKAI SETELAH BERLAKUNYA
UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK
TANGGUNGAN BESERTA BENDA-BENDA LAIN YANG ADA DI ATASNYA
DI KABUPATEN ACEH UTARA**

**OLEH
YULIA S.H M.H**

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MALIKUSSALEH**

2010

KATA PENGANTAR

Bismillahirrahmanirrahim

Alhamdulillah, Segala Puji dan Syukur kehadiran Allah SWT, atas segala limpahan rahmat dan karunia-Nya, sehingga dapat menyelesaikan laporan penelitian mandiri. Salam sejahtera kepada junjungan Nabi Besar Muhammad SAW serta keluarga dan para sahabat, berkat perjuangan Beliau mengantarkan kita ke alam ilmu pengetahuan yang mudah-mudahan membawa rahmat kepada seluruh alam semesta dan kita semuanya.

Adapun penelitian ini berjudul **Pelaksanaan Pendaftaran Hak Pakai Setelah Berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Beserta Benda-Benda Lain Yang Ada Di Atasnya Di Kabupaten Aceh Utara**, adalah salah satu kegiatan yang dilakukan dalam pelaksanaan Tri Darma Perguruan Tinggi di Universitas Malikussaleh.

Dalam pembuatan laporan penelitian ini penulis menyadari masih terdapat banyak kekurangan maupun ketidaksempurnaan, untuk itu penulis mengharapkan kritik dan saran yang menjadi perbaikan bagi penelitian ini pada masa yang akan datang.

Lhokseumawe, 10 Maret 2010

Penyusun

**PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK PAKAI SETELAH BERLAKUNYA
UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK
TANGGUNGAN BESERTA BENDA-BENDA LAIN YANG ADA DI
ATASNYA DI KABUPATEN ACEH UTARA**

Oleh : Yulia, S.H.,M.H

ABSTRAK

Hak pakai dalam UUPA tidak ditunjukkan sebagai objek hak tanggungan, karena tidak termasuk dalam hak yang wajib didaftarkan dan karenanya tidak dapat memenuhi syarat publisitas untuk dapat dijadikan jaminan hutang. Dalam perkembangannya hak pakai harus didaftarkan yaitu hak pakai atas tanah negara. Dalam ketentuan UUHT, terhadap hak pakai atas tanah negara walaupun wajib didaftarkan akan tetapi ada hak pakai yang tidak dapat dipindahtanggankan dan bukan objek hak tanggungan. Hak pakai yang demikian adalah hak pakai atas nama pemerintah, hak pakai atas nama badan keagamaan dan sosial dan hak pakai atas nama perwakilan negara asing.

Penelitian ini adalah deskriptif analitis dengan menggunakan pendekatan yuridis normatif dan yuridis empiris. Lokasi dalam penelitian ini adalah Kabupaten Aceh Utara. Metode analisis data yang dipakai dalam penulisan karya ilmiah ini adalah metode analisis yuridis normatif, yaitu metode yang berpegang pada segi-segi yuridis. Hal ini dilakukan dengan mengkaji pelaksanaan pendaftaran hak pakai atas tanah negara setelah berlakunya Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan beserta benda-benda lain yang ada di atasnya.

Dari hasil penelitian dapat diketahui bahwa. pendaftaran hak pakai atas tanah atas tanah negara di Kabupaten Aceh Utara, pendaftaran hak pakai atas tanah Negara telah dilakukan dan telah mempunyai sertifikat sejumlah 122 hak pakai atas tanah Negara yang tersebar di 26 kecamatan baik yang mempunyai alas hak asli ataupun tidak ada alas hak asli. Terhadap hak pakai atas tanah negara tersebut tidak dapat dibebankan dengan hak tanggungan karena hak pakai atas tanah negara tersebut diberikan untuk departemen dan non departemen termasuk lembaga sosial, sedangkan hak pakai yang dapat dibebankan dengan hak tanggungan adalah hak pakai yang diberikan untuk perseorangan dan badan-badan perdata. Disarankan kepada pemerintah dalam hal ini adalah instansi Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Utara untuk secepatnya dan semaksimal mungkin untuk memberikan penyuluhan kepada masyarakat tentang pendaftaran hak pakai atas tanah negara yang di berikan untuk perseorangan dan badan-badan perdata.

DAFTAR ISI

LEMBAR PENGESAHAN	i
ABSTRAK	ii
KATA PENGANTAR.....	iii
DAFTAR ISI.....	iv
BAB I PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	2
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
2.1 Pengertian dan Tujuan Pendaftaran Tanah	3
2.2 Sistem Pendaftaran Tanah	7
2.3 Tata Cara Pendaftaran Tanah	9
2.4 HakPakai	11
BAB III TUJUAN DAN MANFAAT PENELITIAN	
3.1 Tujuan Penelitian	12
3.2 Kegunaan Penelitian	12
BAB IV METODE PENELITIAN	
4.1 Sifat Penelitian	13
4.2 Metode Pendekatan	13
4.3 Lokasi Penelitian	13
4.4 Tehnik Pengumpulan Data	14
4.5 Analisis Data	14
BAB V HASIL DAN PEMBAHASAN	
Pelaksanaan Pendaftaran Hak Pakai Atas Negara Setelah Berlakunya UUHT di Kabupaten Aceh Utara	15
BAB VI PENUTUP	
6.1 Kesimpulan	23
6.2 Saran	23

DAFTAR PUSTAKA

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Meningkatnya pembangunan nasional yang bertitik berat pada bidang ekonomi, dibutuhkan penyediaan dana yang cukup besar, sehingga memerlukan lembaga hak jaminan yang kuat dan mampu memberi kepastian hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan, yang dapat mendorong peningkatan partisipasi masyarakat dalam pembangunan untuk mewujudkan masyarakat yang sejahtera, adil, dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945.

Sehubungan dengan perkembangan tata ekonomi Indonesia dan perkembangan pengaturan dan administrasi hak-hak atas tanah serta untuk memenuhi kebutuhan masyarakat banyak, maka merupakan suatu perkembangan, dengan keluarnya Undang-undang Hak Tanggungan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah, maka hak pakai sudah bisa didaftarkan.

Undang-undang Hak Tanggungan (selanjutnya disebut UUHT) yang diundangkan pada tanggal 9 April 1996 melalui Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42, merupakan suatu kemajuan dalam pembangunan Hukum Agraria di Indonesia. Sebelumnya dalam UUPA, pendaftaran hak pakai tidak diakomodir akan tetapi sekarang dengan UUHT, hak pakai sudah dapat dijadikan jaminan karena sudah dapat didaftarkan, akan tetapi hanya terhadap hak pakai atas tanah Negara.

Dari uraian di atas dapat diketahui bahwa, adanya pendaftaran hak pakai atas tanah negara, memberi peluang kepada pemegang hak pakai yang tidak mempunyai hak milik untuk dapat meletakkan dengan pembebanan dengan hak tanggungan, karena hak pakai dapat dijadikan jaminan dengan pembebanan hak tanggungan. Di samping itu, ada hak pakai atas tanah Negara yang karena sifatnya tidak dapat dipindahtangankan dan tidak dapat dijadikan jaminan dengan hak tanggungan.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian di atas, maka dapat dirumuskan masalah yaitu bagaimanakah pelaksanaan pendaftaran hak pakai setelah berlakunya undang-undang hak tanggungan di Kabupaten Aceh Utara?

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

1. Pengertian dan Tujuan Pendaftaran Tanah

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

Dalam Pasal 1 PP No. 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa pendaftaran tanah adalah 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.

Pasal 3 PP 24 tahun 1997 menyebutkan bahwa Pendaftaran Tanah bertujuan:

- a. untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.

- b. untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satu-satuan rumah susun yang mudah terdaftar.
- c. untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Untuk mencapai tertib tersebut setiap bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk peralihan, pembebanan dan hapusnya wajib didaftarkan.

Pendaftaran tanah pada hakikatnya bertujuan untuk memberikan kepastian hak kepada pemilik tanah. Terbitnya sertifikat merupakan pemberi rasa aman kepada pemilik tanah akan haknya pada tanah tersebut. Dalam rangka memberikan kepastian hukum kepada para pemegang hak atas tanah maka sertifikat tanah berfungsi sebagai pembuktian yang kuat. Sertifikat tanah merupakan tanda bukti yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya sepanjang data tersebut sesuai dengan data yang terdapat di dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan. Salah satu masalah yang berkaitan erat dengan kepastian hukum dalam pendaftaran tanah adalah masalah pembuktian. Dalam pendaftaran tanah dikenal 2 (dua) pendaftaran hak yaitu hak atas tanah baru dan hak lama.

Pembuktian hak atas tanah baru dilakukan dengan Penetapan pemberian hak dari pejabat yang berwenang memberikan hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku apabila pemberian hak berasal dari tanah negara atau tanah

hak pengelolaan Asli akta PPAT yang memuat pemberian hak oleh pemegang hak milik kepada penerima hak yang bersangkutan untuk hak guna bangunan dan hak pakai atas tanah hak milik.

Pembuktian hak lama berdasarkan Pasal 24 PP No. 24 Tahun 1997 yaitu untuk keperluan pendaftaran tanah, hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa alat bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftar hak, pemegang hak dan pihak lain yang membebaninya.

Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat pembuktian maka pembuktian dapat dilakukan berdasarkan pentaanya penguasaan fisik tanah yang bersangkutan selama 20 tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu-pendahulunya.

Pasal 60 PP No. 24 Tahun 1997 terdapat beberapa alat bukti tertulis yang dapat digunakan bagi pendaftaran hak-hak lama dan merupakan dokumen yang lengkap untuk kepentingan pendaftaran tanah adalah grosse akta hak eigendom, surat tanda bukti hak milik yang diterbitkan berdasarkan peraturan swapraja yang bersangkutan, sertifikat hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Menteri No. 9 Tahun 1959, surat keputusan pemberian hak milik dari pejabat yang berwenang baik sebelum atau sejak berlakunya UUPA,

Pajak Bumi sebelum berlakunya PP No, 10 Tahun 1961, akta pemindahan hak yang dibuat dibawa tangan yang dibubuhi kesaksian oleh Kepala Adat/Kepala

Desa/Kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya PP No. 24 Tahun 1997 dengan disertai alas hak yang dialihkan, akta pemindahan hak yang dibuat oleh PPAT, akta ikrar wakaf, risalah leleh yang dibuat oleh Pejabat Lelang, surat penunjukan atau pembelian kaveling tanah yang diambil pemerintah, surat keterangan riwayat tanah yang dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan dengan disertai alas hak yang dialihkan.

Besarnya jumlah pendaftar dalam pendaftaran tanah yang menggunakan alas hak berupa akta dibawa tangan sangat dipengaruhi oleh keadaan masyarakat mana masih banyak tanah yang belum bersertifikat. Hal ini tentu saja disebabkan oleh mekanisme pendaftaran tanah terlalu berat bagi masyarakat baik prosedur maupun biaya pendaftarannya.

Azas dan tujuan pendaftaran adalah sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka. Dan tujuan Pendaftaran Tanah adalah :

1. Untuk memberikan Kepastian Hukum → diberikan sertifikat tanah
2. Untuk menyediakan Informasi Pertanahan → data fisik dan data yuridis dari bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar diinformasikan kepada umum (asas publisitet)
3. Untuk Terselenggaranya Tertib Administrasi Pertanahan → setiap bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebanan, dan hapusnya hak atas tanah wajib mendaftarkan.

Lingkup pendaftaran tanah adalah :

1. Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia.
2. Pendaftaran tersebut meliputi :
 - a. pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah;
 - b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
 - c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. → sertifikat

Pelaksanaan pendaftaran tanah pertama kali dilakukan adalah

- a. Pengumpulan dan pengolahan data fisik
 - b. Pembuktian hak dan pembukuannya
 - c. Penerbitan sertifikat
 - d. Penyajian data fisik dan data yuridis
 - e. Penyimpanan daftar umum dan dokumen
3. Pemeliharaan pendaftaran tanah :
 - a. Pendaftaran peralihan dan pembebanan hak
 - b. Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya

2. Sistem Pendaftaran Tanah

Disamping itu juga Pasal 19 UUPA mengenal beberapa ciri-ciri khusus yaitu:

1. System Torrens. Sistem pendaftaran di Indonesia mempergunakan sistem torrens, sistem torrens ini selain sederhana, efisien dan murah dan selalu dapat diteliti pada akta pejabatnya siapa-siapa yang bertanda tangan pada Akta

PPAT-nya dan demikian pula pada sertifikat hak atas tanahnya, maka jika terjadi mutasi hak, maka nama pemilik sebelumnya dicoret dengan tinta halus, sehingga masih terbaca dan pada bagian bawahnya tertulis nama pemilik yang baru disertai dengan alas haknya.

2. Pendaftaran tanah menganut asas negatif, artinya belum tentu seseorang yang tertulis namanya pada sertifikat tanahnya adalah pemilik yang mutlak. Bahwa asas negatif itu hanya dapat berlangsung selama 5 tahun jika tidak ada gugatan dari pihak lain ke pengadilan setelah diterbitkan sertifikatnya.
3. Asas Publisitas, bahwa pendaftaran tanah juga memberikan informasi pertanahan kepada pemerintah dan kepada umum, oleh karena itu setiap orang berhak meminta informasi dari kantor pertanahan sampai juga berhak untuk meminta Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) yang berisikan jenis hak, luasnya, lokasinya, dalam keadaan sita atau sedang berperkara dan sebagainya.
4. Asas Spesialitas, Pendaftaran tanah terutama dari surat ukur adalah jelas sekali, karena himpunannya adalah desa, disertai pula jalan dan nomor dari jalan tersebut hingga akan lebih mudah ditelusuri tempatnya tersebut.
5. rechtskadaster, Pada awalnya dengan PP No. 10 Tahun 1961 bahwa pendaftaran tanah hanya untuk pendaftaran hak tanpa ada lain-lain tujuan, namun dengan keluarnya UU No. 21 Tahun 1997 Tentang Biaya Balik Nama, Maka kini PPAT dan Kantor Pertanahan tidak boleh menerima pembuatan

akta tanah (PPAT) dan penerbitan sertifikat tanah sebelum dibayar pajak balik nama dan biaya balik nama tersebut.

6. Kepastian Hukum dan Perlindungan hukum, Berbeda dengan ketentuan Pasal 19 UUPA, maka Pasal 3 PP 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa pendaftaran tanah itu untuk kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi yang empunya. Namun tidak berarti sekarang pendaftaran tanah tersebut bersifat positif.
7. Pemastian Lembaga, ada dua instansi yang melakukan recording yaitu kantor pertanahan melakukan pendaftaran yang pertama kali dan kemudian pendaftaran berkesinambungan pembuatan akta PPAT seperti mutasi hak, pengikatan jaminan dan pendirian hak baru, hak guna bangunan dan hak pakai atas hak milik dilakukan oleh PPAT membantu Kepala Kantor Pertanahan.

Berdasarkan pada ketentuan Pasal 19 UUPA maupun berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, maka dapat dikemukakan bahwa atas setiap bidang tanah ada data yuridis dan data fisik. Data yuridis ini adalah dasar-dasar dari atas hak seseorang atas tanah, data yuridis ini dapat dilengkapi dengan penguasaan tanah tersebut lebih dari 20 tahun.

3. Tata Cara Pendaftaran Tanah

Kalau kita lihat pendaftaran tanah itu ada beberapa bagian yaitu:

1. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah.

Pengukuran disini adalah pengukuran desa demi desa sebagai himpunan terkecil yang dikenal dengan pendaftaran sistematis, yaitu pengukuran desa demi desa, baik desanya sendiri dan seluruh hak-hak yang terdapat di desa tersebut. Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftarkan dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan. Perpetaan adalah pendaftaran secara individu, atas hak-hak masing-masing orang/badan yang terdapat dalam sesuatu desa baik atas satu desa atau beberapa objek pendaftaran dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individu atau massal.

2. Pendaftaran dan peralihan hak-hak atas tanah.

Kantor pertanahan sebagai suatu instansi vertikal dari Badan Pertanahan Nasional satu-satunya yang berwenang melakukan pendaftaran tanah baik untuk pertama kali ataupun berkesinambungan, artinya juga mencatat setiap mutasi hak, pengikatan jaminan, pendirian hak yang baru yang timbul dari perjanjian (dengan akta PPAT), hak guna bangunan, dan hak pakai atas hak milik, maupun pendaftaran atas rumah susun dan hak milik atas satuan rumah susun.

3. Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, demikian pula tugas dari Kantor Pertanahan adalah untuk menerbitkan bukti-bukti hak atas tanah yang bersama-sama dengan surat ukur atas tanahnya disebut sertifikat hak atas tanah.

PPAT sudah dikenal sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dengan pendaftaran tanah, yang merupakan peraturan pendaftaran tanah sebagai pelaksanaan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria atau lebih dikenal dengan sebutan Undang-undang Pokok Agraria. Di dalam peraturan tersebut PPAT disebutkan sebagai pejabat yang berfungsi membuat akta yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan hak baru atau membebaskan hak atas tanah

4. Hak Pakai

Dalam ketentuan UUPA Pasal 41 ayat (1) menyatakan bahwa hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan atau mengambil hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah hakmilik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya dalam perjanjian, dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan UUPA.

Berdasarkan pengertian di atas hak pakai menunjukkan bahwa hak pakai digunakan untuk mendirikan bangunan dan untuk kepentingan memungut hasil dari pertanian, perkebunan, perternakan, perikanan dan sebagainya.

Kemudian, dalam UUPA tidak ada kewajiban untuk mendaftarkan, akan tetapi setelah adanya UUHT maka hak pakai wajib didaftarkan di kantor pertanahan dan dapat dijadikan jaminan dengan pembebanan hak tanggungan. Lebih lanjut juga dijabarkan

dalam PP Nomor 40 Tahun 1996, dalam Pasal 53 menegaskan bahwa hak pakai atas tanah negara dan hak pakai atas tanah pengelolaan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan.

Akibat hapusnya hak pakai atas tanah Negara yang diberikan kepada badan-badan publik , maka tanah menjadi tanah Negara, dan sebab hapusnya adalah jika tanah tersebut tidak digunakan lagi, jadi hak pakai public ada rights to use tapi tidak ada rights of disposal yaitu tidak dapat dialihkan dan tidak dapat dijadikan jaminan dengan hak tanggungan.

BAB III

TUJUAN DAN MANFAAT PENELITIAN

1. Tujuan Penelitian

Tujuan diadakan penelitian ini adalah untuk mengetahui dan memahami pelaksanaan pendaftaran hak pakai atas tanah negara di Kabupaten Aceh Utara setelah berlakunya UUHT.

2. Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini dapat menjadi masukan kepada pemerintah khususnya Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Utara dalam melaksanakan pendaftaran hak pakai atas tanah negara setelah berlakunya UUHT. Begitu pula halnya bagi masyarakat dapat mengetahui dan memahami tentang pendaftaran hak pakai,

BAB IV METODE PENELITIAN

1. Sifat dan Jenis penelitian

Penelitian ini adalah penelitian deskriptif kualitatif, yaitu penelitian yang memberikan gambaran mengenai objek penelitian disertai peraturan perundang-undangan yang berlaku¹.

2. Metode Pendekatan

Metode yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif dan yuridis empiris yang didukung oleh data primer dan data sekunder. Penggunaan pendekatan yuridis normatif dimaksudkan adalah untuk mengkaji norma-norma hokum yang berkaitan pendaftaran hak pakai atas tanah begara sedangkan pendekatan yuridis empiris dimaksudkan untuk melihat langsung pendaftaran hak pakai atas tanah Negara di Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Utara, dengan cara mengkaji penerapan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan kenyataan di lapangan.

3. Lokasi Penelitian

Penelitian dilakukan di Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Utara

¹ Ronny Hanityo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1983, hlm. 11.

4. Metode Pengumpulan Data

a. Studi lapangan

Yaitu metode pengumpulan data dengan mengadakan observasi langsung mengenai pelaksanaan pendaftaran pakai atas tanah negara di Kabupaten Aceh Utara. Metode yang digunakan untuk mengumpulkan data adalah wawancara yaitu mengadakan tanya jawab dengan narasumber

b. Studi kepustakaan

Yaitu mempelajari literatur, peraturan perundang-undangan yang berlaku, yaitu UU No. 5 Th. 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA), UU No. 4 Th. 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, KUH Perdata, PP No. 24 Th. 1997 tentang Pendaftaran Tanah, PP No. 37 Th. 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, dan arsip-arsip yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Utara yang berkaitan dengan masalah yang diteliti.

5. Metode Analisis Data

Metode analisis data yang dipakai dalam penulisan karya ilmiah ini adalah metode analisis yuridis normatif, yaitu metode yang berpegang pada segi-segi yuridis. Hal ini dilakukan dengan membandingkan pelaksanaan pendaftaran hak pakai atas tanah negara setelah berlakunya Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan beserta benda-benda lain yang ada di atasnya.

BAB V

Pelaksanaan Pendaftaran Hak Pakai Atas Negara Setelah Berlakunya UUHT di Kabupaten Aceh Utara

Hak pakai dalam UUPA tidak ditunjukkan sebagai objek hak tanggungan, karena tidak termasuk dalam hak yang wajib didaftarkan dan karenanya tidak dapat memenuhi syarat publisitas untuk dapat dijadikan jaminan hutang. Dalam perkembangannya hak pakai harus didaftarkan yaitu hak pakai atas tanah negara. Dalam ketentuan UUHT, terhadap hak pakai atas tanah negara walaupun wajib didaftarkan akan tetapi ada hak pakai yang tidak dapat dipindahtanggankan dan bukan objek hak tanggungan. Hak pakai yang demikian adalah hak pakai atas nama pemerintah, hak pakai atas nama badan keagamaan dan sosial dan hak pakai atas nama perwakilan negara asing.

Selain yang tersebut di atas, dalam UUHT diakomodir bahwa hak pakai yang wajib didaftarkan dapat dibebani dengan hak tanggungan. pernyataan bahwa hak pakai dapat dijadikan objek hak tanggungan merupakan penyesuaian ketentuan UUPA dengan adanya perkembangan hak pakai dan kebutuhan masyarakat.

Berbeda dengan ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, Pasal 53 menyatakan bahwa hak pakai atas tanah negara dan hak pakai atas hak pengelolaan dapat dibebani dengan hak tanggungan dan menurut sifat dapat dipindahtanggankan. Semua hak pakai wajib didaftarkan di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Dalam prosedural pembebanan hak pakai atas tanah negara yang menurut ketentuan wajib didaftarkan dan menurut sifatnya dapat dipindahtanggankan.

Di Kabupaten Aceh Utara, pendaftaran hak pakai atas tanah negara telah dilakukan dan dari data yang didapat di Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Utara, bahwa dapat dikategorikan dalam dua tabel yang berbeda bahwa, pendaftaran hak pakai berdasarkan keberadaan alas hak asli dan pendaftaran yang tidak ada alas hak asli.

**Daftar Hak Pakai Atas Tanah Negara Yang Sudah Ada Sertifikat Sampai
April 2010 di Kabupaten Aceh Utara
(Yang Ada Alas Hak Asli)**

No	Desa	Kecamatan	Peruntukan	Alas Hak Asli	
				Ada	Tidak Ada
1.	Alue Ano Timu	Baktya	Polindes	Ada	
2.	Lhok Euncin	Baktya Barat	Polindes	Ada	
3.	Mns Hagu	Baktya Barat	TK	Ada	
4.	Arongan Ab	Lhoksukon	Polindes	Ada	
5.	Matang Tengoh	Lhoksukon	Polindes	Ada	
6.	Mns Manyang LT	Lhoksukon	TK	Ada	
7.	Geulinggang LT	Lhoksukon	Polindes	Ada	
8.	Cot U Sibak	Lhoksukon	Polindes	Ada	
9.	Mns Ceubrek	Lhoksukon	TK	Ada	
11.	Paya Gaboh	Sawang	Polindes	Ada	
12.	Babah Buloh	Sawang	TK	Ada	
13.	Bluka Teubai	Dewantara	Polindes	Ada	

14.	Pulo Rungkom	Dewantara	Polindes	Ada	
15.	Tanjong	Meurah Meria	Polindes	Ada	
16.	Blang Majron	Bayu	Polindes	Ada	
17.	Calong	Aron	Polindes	Ada	
18.	U Blang Asan	Asan	Kantor Geuchik	Ada	
19.	Reuleut Timu	Muara Batu	Polindes	Ada	
20.	Paloh Raya	Muara Batu	Polindes	Ada	
21.	Mns Drang	Muara Batu	TK	Ada	
22.	Mns Sago	Seunudon	Polindes	Ada	
23.	Matang Kareng	Seunudon	Polindes	Ada	
24.	Leboek Pusaka	Langkahan	Polindes	Ada	
25.	Beringin	Samudra	MAN	Ada	
26.	Krueng Mate	Samudra	MAN	Ada	
27.	Mns Dayah	Nibong	SMA	Ada	
28.	Cot Biek	TJA	SD	Ada	

Sumber : Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Utara

Berdasarkan tabel di atas, terlihat bahwa di Kabupaten Aceh Utara ada 28 hak pakai yang ada alas hak asli yang telah terdaftar dan mempunyai sertifikat hak pakai. Hak pakai tersebut adalah hak pakai atas tanah negara karena menurut sifatnya tidak dapat dipindahtangankan dan tidak dapat dibebankan dengan hak tanggungan. Dalam

tabel di atas jelas terlihat bahwa, yang sudah terdaftar dan sudah mempunyai sertifikat hanya hak pakai atas tanah Negara yang diperuntukan untuk departemen dan non departemen, lembaga keagamaan dan sosial, pemda, perwakilan Negara asing dan perwakilan badan internasional. Sedangkan hak pakai atas tanah Negara yang dapat dibeban dengan hak tanggungan adalah hak pakai atas tanah Negara yang diberikan kepada perseorangan atau badan-badan perdata.

**Daftar Hak Pakai Atas Tanah Negara Yang Sudah Ada Sertifikat Sampai April 2010 di Kabupaten Aceh Utara
(Yang Tidak Ada Alas Hak Asli)**

No.	Desa	Kecamatan	Peruntukan	Alas Hak Asli	
				Ada	Tidak Ada
1.	Buket Lintang	Langkahan	SMP		Tidak Ada
2.	Simpang Tiga	Langkahan	Rumah Guru SMA		Tidak Ada
3.	Ulee Tanoh	Tanah Pasir	Work Shop		Tidak Ada
4.	Berandang Asan	Cot Girek	SMP		Tidak Ada
5.	Ceubrek	Matang Kuli	SDN		Tidak Ada
6.	Ulee Madon	Muara Batu	SMA		Tidak Ada
7.	Ulee Geudong	Sawang	Lapangan Bola Kaki		Tidak Ada
8.	Cot Seurani	Muara Batu	Perluasan Lokasi SDN		Tidak Ada
9.	Teupin Reusep	Sawang	Bio Tekn. Air Minum		Tidak Ada
10.	Tanjong Ara	TJA	Pos Pemantau Hasil Hutan		Tidak Ada
11.	Alue Papien	Nisam Antara			Tidak Ada

12	Arongan Lise	Baktya			Tidak Ada
13.	Lhok Puuk	Seunudon			Tidak Ada
14.	Keude Mane	Muara Batu	Perumahan Tsunami		Tidak Ada
15.	Mane Kawan	Seunudon	MAN		Tidak Ada
16.	Mns Reudep	Lhoksukon	SAMSAT		Tidak Ada
17.	Gereugek	Paya bakong	Lapangan Bola Kaki		Tidak Ada
18.	Gunci	Sawang	SMP		Tidak Ada
19.	Simpang Tiga	Langkahan	Perumahan Guru SMA		Tidak Ada
20.	Alue Bungkoh	Pirak Timu	Perumahan Korban Konflik		Tidak Ada
21.	Lhok Iboh	Baktya	Mako Det. Brimob		Tidak Ada
22.	Tanjong Dama	Seunudon	UPTD Seunudon		Tidak Ada
23.	Kuala Cangkoi	Lapang	Jalan		Tidak Ada
24.	Alue Papen	Nisam Antara	Lap. Bola Kaki		Tidak Ada
25.	Paloh mampre	Nisam	TK		Tidak Ada
26.	Pusong	Samudera	Kantor		Tidak Ada
27.	Mns. Nga LT	Lhoksukon	SMP		Tidak Ada
28.	Alue Papen	Nisam Antara	Rumah Kopkar		Tidak Ada
29.	Lhok Euncin	Baktya Barat	Rumah Tsunami		Tidak Ada
30.	Matang Tunong	Lapang	Muspika		Tidak Ada
31.	Alue papen	TJA	Puakesmas		Tidak Ada

32.	Mns. Keh Nibong	Nibong	SMA		Tidak Ada
33.	Mns Nga LT	Lhoksukon	SMA		Tidak Ada
34.	Alue Papen	Nisam Antara	SMP		Tidak Ada
35.	Alue Papen	Nisam Antara	Kopkar		Tidak Ada
36.	Tanjung Manuang	TJA	Puskesmas		Tidak Ada
37.	Seumirah	Nisam Antara	SMP		Tidak Ada
38.	Rawang Itek	TJA	Jalan		Tidak Ada
39.	Mane Tunong	Muara Batu	Pasar		Tidak Ada
40.	Lhok Iboh	Baktya	Pelatihan Komputer		Tidak Ada
41.	Keude Geudong	Samudera	Jalan		Tidak Ada
42.	Mane Tunong	Muara Batu	SD		Tidak Ada
43.	Mns Alu Ie Puteh	Baktya	MTSN		Tidak Ada
44.	Manyang	Lhoksukon	Pos Pemantau Hasil Hutan		Tidak Ada
45.	Balng	Matang Kuli	TK		Tidak Ada
46.	Ulee Glee	TJA	Yayasan PIDM		Tidak Ada
47.	Alue Muden	Lhoksukon	Kandepag		Tidak Ada
48.	Alue Bungkoh	Pirak Timu	Puskesmas		Tidak Ada
49.	Tanjong Pineung	Seunudon	MTSN		Tidak Ada
50.	Keude Sp. Empat	Simpang Kramat	Puskesmas		Tidak Ada
51.	Keude Mane	Muara Batu	Jalan		Tidak Ada
52.	Babah Buloh	Sawang	Lapangan Bola Kaki		Tidak Ada

53.	Ulee Rubek	Seunudon	TPI		Tidak Ada
54.	Blang Jrue	Tanah Luas	UPTD		Tidak Ada
55.	Rangkaya	Tanah Luas	TK		Tidak Ada
56.	Mns Reudep	Lhoksukon	LP		Tidak Ada
57.	Kuta Glumpang	Samudera	TPI		Tidak Ada
58.	Cot Seurani	Muara Batu	Rumah Tsunami		Tidak Ada
59.	Alue Bili	Baktya	Pemadam Kebakaran		Tidak Ada
60.	Mns Alue Ie Pureh	Baktya	MTSN		Tidak Ada
61.	Lhok Iboh	Baktya Barat	Lapangan Upacara		Tidak Ada
62.	Bintang Hu	Lhoksukon	SMP		Tidak Ada
63.	Alue Bongkoh	Pirak Timu	Rumah Korban Konflik		Tidak Ada
64.	Manyang Baroh	Aron	SMP & SMK		Tidak Ada
65.	Manyang Baroh	Aron	SMP & SMK		Tidak Ada
66.	Manyang Baroh	Aron	SMP & SMK		Tidak Ada
67.	Balng Kareng	Nisam	SMP & SMK		Tidak Ada
68.	Matang Maneh	TJA	SMK		Tidak Ada
69.	Dakuta	Muara Batu	Perluasan SMP		Tidak Ada
70.	Matang Maneh	TJA	SMA		Tidak Ada
71.	Mane Tunong	Muara Batu	Pos Pemantau Hasil Hutan		Tidak Ada
72.	Blang Kareing	Nisam	Lapangan Bola Kaki		Tidak Ada

73.	Meunasah Meucat	Nisam	Perluasan Mesjid		Tidak Ada
74.	Alue Papan	Nisam	Pabrik Kopi		Tidak Ada
75.	Sawang	Samudera	SMP		Tidak Ada
76.	Tanoh Anoe	Muara Batu	Rumah Tsunami		Tidak Ada
77.	Redeup	Lhoksukon	Perluasan POLRES		Tidak Ada
78.	Mns Baro	Muara Batu	Rumah Tsunami		Tidak Ada
79.	Mns Baro	Muara Batu	Rumah Tsunami		Tidak Ada
80.	Mns Drang	Muara Batu	Rumah Tsunami		Tidak Ada
81.	Tanoh Anoe	Muara Batu	Rumah Tsunami		Tidak Ada
82.	Mns Mesjid	Meurah Melia	SMP		Tidak Ada
83.	Alue Bareuh	Seunudon	Lapangan Kecamatan		Tidak Ada
84.	Tepin Gajah	TJA	Lapangan Voli		Tidak Ada
85.	Buket Linteung	Langkahan	SD		Tidak Ada
86.	Matang Reudep	Baktya	Lapangan Bola Kaki		Tidak Ada
87.	Bujok	Baktya	SMK		Tidak Ada
88.	Dayah Bluek	Meurah Melia	Lapangan Bola Kaki		Tidak Ada
89.	Pante	Baktya Barat	Lapangan Bola Kaki		Tidak Ada
90.	Leubuk Mane	Langkahan	SD		Tidak Ada
91.	Kd. Mtg. Panyang	Tanah Pasir	Lapangan Bola Kaki		Tidak Ada
92.	Lhok Bintang Hu	TJA	SLTP		Tidak Ada
93.	Biara timu	TJA	BPP		Tidak Ada

94.	Mns. Lhok	Muara Batu	Puskeswan		Tidak Ada
-----	-----------	------------	-----------	--	-----------

Sumber : Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Utara

Tabel di atas menunjukkan bahwa, hak pakai atas tanah negara yang didaftarkan tidak ada alas hak asli. Kebanyakan hak pakai atas tanah negara yang didaftarkan adalah hak pakai atas tanah negara yang tidak mempunyai alas hak asli. Berdasarkan jumlah hak pakai yang mempunyai alas hak asli tiga kali lipat lebih dari jumlah hak pakai atas tanah negara yang mempunyai alas hak asli.

Jumlah keseluruhan hak pakai atas tanah negara yang sudah terdaftar sampai April 2010 di Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Utara adalah adalah 122 hak pakai atas tanah negara. Hak pakai yang telah terdaftar dan mempunyai sertifikat tersebut tersebar di 26 kecamatan, dan masing-masing kecamatan terdapat lebih dari satu hak pakai atas tanah negara baik yang mempunyai alas hak asli ataupun yang tidak ada alas hak asli. Terhadap hak pakai atas tanah negara tersebut tidak dapat dibebankan dengan hak tanggungan.

BAB VI PENUTUP

1. Kesimpulan

Berdasarkan penelitian yang dilakukan di Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Utara dapat disimpulkan bahwa pendaftaran hak pakai atas tanah Negara telah dilakukan dan telah mempunyai sertifikat sejumlah 122 hak pakai atas tanah Negara yang tersebar di 26 kecamatan baik yang mempunyai alas hak asli ataupun tidak ada alas hak asli. Terhadap hak pakai atas tanah negara tersebut tidak dapat dibebankan dengan hak tanggungan karena hak pakai atas tanah negara tersebut diberikan untuk departemen dan non departemen termasuk lembaga sosial, sedangkan hak pakai yang dapat dibebankan dengan hak tanggungan adalah hak pakai yang diberikan untuk perseorangan dan badan-badan perdata.

2. Saran

Disarankan kepada pemerintah dalam hal ini adalah instansi Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Utara untuk secepatnya dan semaksimal mungkin untuk memberikan penyuluhan kepada masyarakat tentang pendaftaran hak pakai atas tanah negara yang di berikan untuk perseorangan dan badan-badan perdata.

Daftar Pustaka

- AP. Parlindungan, 1998. *Komentar Atas Undang-undang Pokok Agraria*, Mandar Maju, Bandung.
- , 1999. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung,
- , 1989. *Hak Pengelolaan Menurut Sistem UUPA*, Mandar Maju, Bandung
- Bahcsan Moestafa, 1988. *Hukum agrarian dalam Perspektif*, Remaja Karya, Bandung
- Budi Harsono, 1999, *Undang-undang Pokok Agraria, sejarah penyusunan isi dan pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta
- Eddy Ruchyat, 2006, *Politik Pertanahan Nasional Sampai Orde Reformasi*, Alumni, Bandung
- Perangin Efendi, 1989, *Hukum Agraria di Indonesia suatu telaah dari sudut pandang praktisi hukum*, Rajawali, Jakarta
- Maria S.W Sumardjono, 2007, *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi*, Kompas, Jakarta
- Soedikno Mertokusumo, 1988. *Hukum dan Politik Hukum Agraria*, Karunika, Jakarta
- Sutan Remi Syahdeni, 2003. *Hak Tanggungan*, Citra Aditya Bakti, Bandung
- Soeprapto, 1986, *Undang-undang Pokok Agraria dalam Praktek*, UI Press, Jakarta
- Urip Santoso, 2005, *Hukum Agraria dan Hak-hak Atas Tanah*, Prenada Media, Jakarta