

Kepastian Hukum Kepemilikan Tanah dan Bangunan Bagi Pembeli Perumahan Korpri Griya Mutiara Indah di Penajam Paser Utara

Ismi Dayana¹, Purwanto², Aryo Subroto³

¹ Fakultas Hukum Universitas Mulawarman
E-mail: Ismidayana@gmail.com

² Fakultas Hukum Universitas Mulawarman
E-mail: purwanto@fh.unmul.ac.id

³ Fakultas Hukum Universitas Mulawarman
E-mail: Aryosubroto@fh.unmul.ac.id

ABSTRACT

One of the forms of transfer of regional property is through a grant with the approval of the regent. However, civil servants as recipients of land grants in 2008 and 2014 have not been able to issue them as Certificates of Ownership. This study aims to identify the inhibiting factors for the issuance of Property Rights Certificates, as well as to analyze legal certainty regarding land and building ownership for buyers and to find out the forms of efforts that can be taken by grantees. This study produces and proposes the following findings: First, the inhibiting factors in the issuance of certificates of property rights at the Korpri Griya Mutiara Indah housing estate in North Penajam Paser are the legal substance factor and the legal factor. second, the legal certainty of land and building ownership for the buyer in the form of Building Use Rights on the land of Management Rights which is still a regional asset and the efforts that can be made by the recipient of the land grant for the Korpri Griya Mutiara Indah Housing in North Penajam Paser can be done first. through the Regional Finance and Assets Agency, which then develops regional property in the form of land with management rights, approval from the DPRD is needed so that civil servants can apply for an upgrade to a Certificate of Ownership to the land office of North Penajam Paser Regency.

Keywords: grant; land; legal certainty

ABSTRAK

Bentuk Pemindahtanganan barang milik daerah salah satunya dilakukan melalui hibah didasarkan persetujuan dari bupati. Namun, pegawai negeri sipil sebagai penerima hibah tanah pada tahun 2008 dan 2014 belum dapat menerbitkannya menjadi Sertifikat Hak Milik. Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi faktor penghambat penerbitan Sertifikat Hak Milik, serta menganalisis kepastian hukum mengenai kepemilikan terhadap tanah dan bangunan bagi pembeli serta untuk mengetahui bentuk upaya yang dapat dilakukan penerima hibah. Penelitian ini menghasilkan dan mengemukakan temuan sebagai berikut: Pertama, Faktor penghambat dalam penerbitan sertifikat hak milik pada perumahan Korpri Griya Mutiara Indah di Penajam Paser Utara yaitu faktor substansi hukum dan faktor struktur hukum. kedua, Kepastian hukum kepemilikan tanah dan bangunan bagi pembeli tersebut berupa Hak Guna Bangunan diatas tanah Hak Pengelolaan yang hingga saat ini masih menjadi aset daerah dan upaya yang dapat dilakukan penerima hibah tanah Perumahan Korpri Griya Mutiara Indah di Penajam Paser Utara maka dapat dilakukan terlebih dahulu melalui Badan Keuangan dan Aset Daerah yang kemudian untuk pelepasan barang milik daerah berupa tanah yang berstatus hak pengelolaan maka diperlukan persetujuan dari DPRD sehingga pegawai negeri sipil dapat mengajukan permohonan peningkatan menjadi Sertipikat Hak Milik ke kantor pertanahan Kabupaten Penajam Paser Utara.

Kata Kunci: hibah; tanah; kepastian hukum

PENDAHULUAN

Negara mempunyai tanggung jawab untuk menetapkan kebijakan serta memberikan peluang bagi masyarakat untuk memperoleh rumah melalui penyelenggaraan perumahan.¹ Perumahan adalah sekumpulan rumah yang mempunyai suatu fungsi sebagai hunian bagi individu ataupun tempat tinggal yang memiliki berbagai infrastruktur sebagai sarana pendukungnya.² Perumahan tersebut menjadi salah satu kebutuhan primer masyarakat termasuk pegawai negeri sipil sebagai upaya untuk peningkatan kesejahteraan agar dapat menjalankan kehidupannya sehari-hari, sehingga memberikan kepastian hukum dalam pengelolaan perumahan menjadi sangat penting dilakukan.

Kebutuhan rumah yang meningkat setiap tahunnya, membuat pemerintah memberikan fasilitas dan dukungan bagi masyarakat termasuk pegawai negeri sipil serta pengusaha selaku pengembang dalam pembangunan dan penyelenggaraan kawasan perumahan, sehingga pembangunan untuk rumahnya tersebut dapat dilakukan diatas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan, baik diatas tanah Hak Pengelolaan, dan Hak Pakai.³ Rumah tersebut dapat dialihkan kepada penghuni dengan penjualan yang berdasarkan ketentuan jual beli, sehingga untuk memberikan kesempatan kepada individu agar dapat memiliki atau membangun rumah maka dapat ditempuh melalui kredit.

Hak atas tanah tersebut dapat dialihkan oleh pemegang hak atas tanahnya.⁴ tanah yang dapat dikuasai oleh daerah disebut sebagai tanah aset daerah atau barang yang dimiliki oleh daerah, salah satu bentuk pemindahtanganan barang yang dimiliki oleh daerah tersebut yakni dapat berupa hibah tujuannya agar dapat dihapuskan dari catatan buku/daftar inventaris barang yang dimiliki oleh daerah. Hak pemerintah daerah sebagai badan hukum publik dalam menguasai tanah tersebut dapat berupa hak pakai dan hak pengelolaan sehingga pemerintah daerah harus mempunyai sertipikat sebagai pemegang haknya.⁵

Pendaftaran tanah selanjutnya sangat penting dilakukan bagi pembeli rumah agar mendapatkan kepastian serta berupa perlindungan hukum kepada pemegang hak.⁶ Apabila memenuhi persyaratan/kriteria maka dapat ditingkatkan menjadi Sertipikat Hak Milik merupakan jenis sertipikat yang dapat dijadikan sebagai bukti hukum yang kuat yang tentunya memiliki kelebihan serta manfaat bagi pemiliknya.⁷ Kepastian hukum akan tanah merupakan sesuatu hal yang mutlak yang harus ada guna menjaga kestabilan penggunaan tanah dalam pembangunan serta mewujudkan kepastian hukum atas kepemilikan tanah bagi sesame masyarakat yang mau berhubungan dengan tanah

¹ Urip Santoso, *Hukum Perumahan* (Jakarta: Prenada Media, 2017), p. 3.

² Santoso, *Hukum Perumahan*, p. 21.

³ Santoso, *Hukum Perumahan*, p. 82.

⁴ Andy Hartanto, *Panduan Lengkap Hukum Praktis Kepemilikan Tanah* (Surabaya: Laksbang Justitia, 2015), p. 86.

⁵ Urip Santoso, "Kewenangan Pemerintah Daerah Dalam Penguasaan Atas Tanah," *Jurnal Dinamika Hukum*, 13.1 (2013), 99–108.

⁶ Harris Yonatan Parmahan Sibuea, "Arti Penting Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali," *Negara Hukum: Membangun Hukum Untuk Keadilan Dan Kesejahteraan*, 2.2 (2016), 287–306.

⁷ S H Urip Santoso, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah* (Jakarta: Prenada Media, 2019), p. 261.

tersebut.⁸ Secara hukum tanah yang belum bersertifikat itu tidak dapat dikatakan sebagai hak milik dari orang yang menguasainya. Tanah tersebut akan menjadi hak milik jika telah memiliki sertifikat hak milik atau hak guna bangunan untuk tanah dengan hak guna bangunan.⁹

Sebanyak 869 (delapan ratus enam puluh sembilan) pegawai negeri sipil yang melakukan jual beli rumah juga berkedudukan selaku pembeli Perumahan Korpri Griya Mutiara Indah yang terletak di Kelurahan Sungai Parit, Kecamatan Penajam, Kabupaten Penajam Paser Utara dan penerima hibah tanah dari Pemerintah Kabupaten Penajam Paser Utara berdasarkan Keputusan Bupati tentang Hibah Tanah Milik Daerah yang pada saat itu penjualan rumahnya dapat dilakukan oleh para pembeli melalui perjanjian kredit konsumtif dari BPD Kaltim (sekarang Bank Kaltimara) berupa pinjaman uang oleh bank selanjutnya uang tersebut disalurkan oleh bank kepada developer PT. Dharma Perdana Muda untuk dibangun rumah belum dapat meningkatkan atau menerbitkannya menjadi Sertipikat Hak Milik yang dimana para pembeli telah menyelesaikan pembayaran angsuran kredit dan rata-rata telah melakukan pelunasan. Sehubungan dengan tidak adanya jaminan kepada pembeli rumah setelah melakukan pelunasan pembayaran atas harga rumah, maka menimbulkan ketidakpastian hukum kepemilikan tanah dan bangunan bagi pembeli.

METODE

Metode yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan jenis penelitian yang bersifat Non-doktrinal yaitu menggunakan pendekatan socio legal research, jenis penelitian hukum sosiologis dan dapat dicirikan sebagai studi lapangan dengan mempelajari ketentuan hukum saat ini dan peristiwa sosial.¹⁰

PEMBAHASAN

Faktor Penghambat Penerbitan Sertipikat Hak Milik Perumahan Korpri Griya Mutiara Indah di Penajam Paser Utara

a. Hak Pengelolaan Tanah Oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Penajam Paser Utara

Pembangunan Perumahan Korpri Griya Mutiara Indah merupakan perumahan bagi pegawai negeri sipil, pembangunan perumahannya tersebut dilakukan agar para pegawai negeri sipil dapat memiliki tempat tinggal untuk dapat menjalankan kehidupan sehari-harinya dengan layak. Pentingnya penggunaan tanah salah satunya untuk pembangunan rumah maka pemerintah daerah di masing-masing wilayah Indonesia mengeluarkan sejumlah produk kebijakan terhadap penguasaan atas tanahnya.¹¹

Pegawai negeri sipil yang membeli Perumahan Korpri Griya Mutiara Indah memperoleh sebidang tanah seluas 250 m² dengan bangunan (type 36) pembangunan perumahannya tersebut dilakukan diatas tanah hak pengelolaan merupakan hak

⁸ Rahmat Ramadhani, "Pendaftaran Tanah Sebagai Langkah Untuk Mendapatkan Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Tanah," *SOSEK: Jurnal Sosial Dan Ekonomi*, 2.1 (2021), 31–40.

⁹ Giovanni Rondonuwu, "Kepastian Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Berdasarkan PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah," *Lex Privatum*, 5.4 (2017).

¹⁰ Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum* (Jakarta: Sinar Grafika, 2021), p. 31.

¹¹ Santoso, "Kewenangan Pemerintah Daerah Dalam Penguasaan Atas Tanah," p. 101.

menguasai dari negara yang kewenangannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya.¹² Pemerintah Daerah Kabupaten Penajam Paser Utara yang menjadi pemegang hak penguasaan atas tanahnya. Hak pengelolaan tersebut pertama kali diatur Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 19 Tahun 1965.

Pemberian hak untuk menguasai berupa barang berupa tanah kepada pemerintah daerah merupakan hal penting dari hukum pemerintahan karena sebagai badan hukum publik baru dapat menjalankan fungsinya sesuai dengan kewenangan yang diberikan kepadanya, sehingga dengan adanya kuasa atau wewenang untuk bertindak menguasai barang berupa tanah tersebut menjadi dasar bagi pemerintah daerah sebagai pemegang hak menggunakannya menurut kebutuhan dan tujuannya.¹³

Pemberian penguasaan kepada Pemerintah Daerah berupa barang tidak bergerak yakni tanah tersebut menjadi barang yang dimiliki oleh daerah atau disebut juga tanah sebagai aset daerah, Pasal 46 ayat (2) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 17 Tahun 2007 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah disebutkan bahwa barang milik daerah berupa tanah harus dilengkapi dengan bukti kepemilikan atas nama pemerintah daerah. Dalam Pasal 296 ayat (1) aturan terbaru juga menegaskan bahwa Pengelola barang, pengguna barang dan/atau kuasa pengguna barang wajib melakukan pengamanan barang milik daerah yang berada dalam penguasaannya. pengamanan barang yang dimiliki oleh daerah tersebut berupa bukti kepemilikan sertifikat tanah atas nama pemerintah daerah sebagai pemegang haknya yang didaftarkan kepada kantor pertanahan setempat sebagai tanda buktinya. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berlaku pada saat itu juga menegaskan, dalam Pasal 9 ayat (1) huruf b dinyatakan bahwa objek pendaftaran tanah tersebut meliputi hak pengelolaan. Sertipikat Hak Pengelolaan tepatnya pada Perumahan Korpri Griya Mutiara Indah tersebut kini dicatatkan di KIB A Setkab dengan Sertipikat Hak Pengelolaan Nomor : 0001, NIB. 16.12.01 05. 00494, tanggal 23 april 2019 dengan luas 210.300 m2 dan Sertipikat Hak Pengelolaan Nomor : 00002, NIB 1612.01.05.00493, Tanggal 30 September 2019 dengan luas 215.100 m2, sehingga pemerintah daerah sebagai pemegang hak secara yuridis mempunyai kewenangan umum untuk melaksanakan hubungan hukum dan melakukan perbuatan hukum kepada tanah yang dikuasainya.

Sejak awal tanah yang diperuntukkan untuk membangun perumahan tersebut seharusnya telah dilakukan sertipikat tanah yang secara fisik telah dikuasainya karena hak pengelolaan atas nama pemerintah daerah sebagai pemegang haknya tersebut hanya dapat dibuktikan dengan adanya sertipikat dengan cara didaftarkan pada kantor pertanahan. Pemerintah daerah sebagai pemegang hak berhak mempunyai kuasa atau berwenang untuk memberikan suatu kebijakan apabila kebijakan tersebut tidak bertentangan dengan peraturan yang berlaku ataupun kepentingan yang berada disekitarnya, dalam hak pengelolaan tersebut kemudian dibagi menjadi tiga bagian kekuasaan atau kewenangan yang pertama, perencanaan alokasi penggunaan tanah

¹² Wibawanti Erna Sri and R Murjiyanto, *Hak-Hak Atas Tanah Dan Peralihannya* (Yogyakarta: Liberty, 2013), p. 33.

¹³ Santoso, "Kewenangan Pemerintah Daerah Dalam Penguasaan Atas Tanah," p. 105.

Kedua, menggunakan tanah untuk melaksanakan tugasnya dan ketiga, memindahtangankan atau bekerjasama dengan pihak lain berupa sebagian tanah yang dikuasainya tersebut.¹⁴

Pemerintah Daerah sebagai pemegang penguasaan atas sebidang tanah yang berupa hak pengelolaan dalam rangka otonomi daerah, maka memiliki kekuasaan yang paling luas atau kewenangan untuk perencanaan dalam penggunaan tanah yang dikuasainya dan menetapkan orang atau badan hukum untuk diberikan tanah yang dikuasainya apabila pada tanah tersebut telah mempunyai bukti kepemilikan berupa sertifikat sebagai tanda buktinya.¹⁵

b. Hibah Tanah Pemerintah Daerah Kabupaten Penajam Paser Utara

Ketentuan Pasal 1 angka 3 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 17 tahun 2007 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah. Barang milik daerah adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban anggaran pendapatan dan belanja daerah atau perolehan lainnya yang sah. Barang yang dimiliki oleh daerah yang secara fisik dikuasai nya berupa barang yakni tanah tersebut sesuai dengan peraturan maka pengelolanya berkewajiban dalam menjamin atau melakukan pengamanan barang yang dimiliki oleh daerah tersebut termasuk menyelesaikan bukti status kepemilikan tanah berupa sertifikat oleh pemerintah daerah.

Barang yang dimiliki oleh daerah berupa tanah maka harus dikelola dan dimanfaatkan dengan baik oleh pemerintah daerah, salah satu bentuk pemindahtanganan barang yang dimiliki oleh pemerintah daerah tersebut yakni salah satunya dapat berupa hibah yang tujuannya agar dapat dihapuskan dari catatan buku/daftar inventaris barang yang dimiliki oleh daerah tersebut.

Pegawai negeri sipil yang berada di Kabupaten Penajam Paser Utara tersebut pada awalnya mendapatkan hibah tanah milik daerah tepatnya berdasarkan Keputusan Bupati Penajam Paser Utara, Kepala Daerah yang menjabat pada saat pemberian hibah tersebut Drs. H. Yusran Aspar, M.Si merupakan pemilik kewenangan ataupun kekuasaan dalam melakukan pengelolaan barang yang dimiliki oleh daerah yang mempunyai tanggung jawab salah satunya adalah pemindahtanganan barang yang dimiliki oleh daerah berupa barang yakni tanah yang dilakukan melalui hibah yang berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 17 Tahun 2007 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah yang berlaku pada saat diterbitkannya hibah tersebut. Hal tersebut dilakukan sebagai tindak lanjut atas penghapusan kepemilikan dari buku/daftar inventaris barang yang dimiliki oleh daerah tersebut, sehingga keputusan hibah tersebut juga harus sesuai syarat peraturan yang berlaku.

Pemindahtanganan barang yang dimiliki oleh daerah berupa tanah maka tidak memerlukan persetujuan dari DPRD setempat apabila salah satu syaratnya diperuntukkan bagi pegawai negeri setempat, sehingga tanah tersebut harus dilakukan penelitian data administratif berupa bukti status dan hak (sertipikat), gambar keadaan,

¹⁴ Sri and Murjiyanto, p. 34.

¹⁵ Maulana Syekh Yusuf, "Eksistensi Hak Pengelolaan Dan Kewenangan Pelaksanaanya Oleh Pemerintah Daerah," *JURNAL EDUCATION AND DEVELOPMENT*, 8.3 (2020), 938.

termasuk penunjukan lokasi tanah, luas, kode barang, nilai perolehan dan bentuk tanah. Serta penelusuran fisik juga perlu dengan cara mencocokkan fisik tanah wilayah yang akan diberikan dengan data administrasinya, Tanah yang dapat dikelola ataupun dikuasai oleh pemerintah daerah sebagai badan hukum publik tersebut dapat berupa Hak Pakai dan Hak pengelolaan.¹⁶

Terbitnya Keputusan Bupati Penajam Paser Utara Nomor 800/14/2008 tentang Hibah Tanah Milik Daerah Pada Lahan Lokasi Blok KPR Perumahan Korpri “Griya Mutiara Indah” di Kelurahan Sungai Paret Kecamatan Penajam Kepada 459 PNS di Lingkungan Pemerintah Daerah Kabupaten Penajam Paser Utara dan Keputusan Bupati Penajam Paser Utara Nomor 800/162/2014 tentang Hibah Tanah Milik Daerah Tahap II Pada Lahan Lokasi Blok KPR Perumahan Korpri “Griya Mutiara Indah” di Kelurahan Sungai Paret Kecamatan Penajam Kepada 410 Orang (PNS) di Lingkungan Pemerintahan Daerah Kabupaten Penajam Paser Utara, tanah yang dikelola ataupun dikuasai oleh pemerintah daerah pada saat itu belum mempunyai bukti kepemilikan berupa sertifikat sebagai tanda buktinya.

Faktor Penghambat Penerbitan Sertipikat Hak Milik Perumahan Korpri Griya Mutiara Indah Di Penajam Paser Utara

Pemindahtanganan barang milik daerah berupa hibah tanah berdasarkan Keputusan Bupati Penajam Paser Utara Nomor 800/14/2008 tentang Hibah Tanah Milik Daerah Pada Lahan Lokasi Blok KPR Perumahan Korpri “Griya Mutiara Indah” di Kelurahan Sungai Paret Kecamatan Penajam Kepada 459 PNS di Lingkungan Pemerintah Daerah Kabupaten Penajam Paser Utara dan keputusan Bupati Penajam Paser Utara Nomor 800/162/2014 tentang Hibah Tanah Milik Daerah Tahap II Pada Lahan Lokasi Blok KPR Perumahan Korpri “Griya Mutiara Indah” di Kelurahan Sungai Paret Kecamatan Penajam Kepada 410 Orang Pegawai Negeri Sipil (PNS) di Lingkungan Pemerintahan Daerah Kabupaten Penajam Paser Utara pemberian hibah tersebut ditujukan agar dapat dijadikan sertipikat hak milik bagi pegawai negeri sipil tersebut secara aturan tidak sah, hasil analisis yang dilakukan penulis terkait faktor-faktor penghambat penerbitan sertipikat hak milik perumahan korpri griya mutiara indah di Penajam Paser Utara dapat disimpulkan sebagai berikut:

a. Faktor Substansi Hukum

Pemindahtanganan tanah yang dikuasai oleh Pemerintah Daerah melalui hibah yang diatur didalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 17 Tahun 2007 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah maupun yang dicabut dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah tersebut bertentangan dengan aturan pendaftaran tanah pada Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang diubah menjadi Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. Pemerintah daerah sebagai badan hukum publik maka hanya mempunyai dua

¹⁶ Santoso. *Op.cit.* hal. 99.

hak untuk dapat menguasai tanah antara lain Hak Pakai dan Hak Pengelolaan.¹⁷ Pada saat pembangunan perumahan Korpri Griya Mutiara Indah di Penajam Paser Utara tersebut menggunakan aturan sebagai berikut :

Tabel 1.1
Pertentangan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997
tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 17 Tahun
2007 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah	Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 17 Tahun 2007 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah
• Pasal 52 ayat (1) huruf c “Pendaftaran hapusnya suatu hak atas tanah, hak pengelolaan dan hak milik atas satuan rumah susun dilakukan oleh kepala kantor pertanahan dengan membubuhkan catatan pada buku tanah dan surat ukuran serta memusnahkan sertifikat hak yang bersangkutan, berdasarkan akta yang menyatakan bahwa hak yang bersangkutan telah dilepaskan oleh pemegang haknya.”	• Pasal 57 huruf c “Bentuk-bentuk pemindahtanganan sebagai tindak lanjut atas penghapusan barang milik daerah meliputi Hibah”

Pada saat pembangunan perumahan Korpri Griya Mutiara Indah tersebut menggunakan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah pada aturan tersebut menjelaskan bahwa Pendaftaran hapusnya hak pengelolaan tersebut dapat dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan berdasarkan akta yang menyatakan bahwa hak yang bersangkutan telah dilepaskan oleh pemegang haknya yakni pemerintah daerah, aturan tersebut bertentangan dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 17 Tahun 2007 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah yang berlaku pada saat itu menjelaskan bahwa pemindahtanganan sebagai tindak lanjut atas penghapusan barang milik daerah dapat berupa Hibah, barang milik daerah tersebut dapat berupa tanah dan/atau bangunan sehingga pada saat diterbitkan keputusan bupati Penajam Paser Utara pada Tahun 2008 dan 2014 tentang hibah tanah milik daerah tersebut tidak dapat dilaksanakan. Pendaftaran tanah tersebut kini diubah menjadi Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah yang berlaku hingga saat ini masih bertentangan dengan aturan terbaru pada Peraturan

¹⁷ Santoso. *Op.cit.* hlm. 99.

Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah, selanjutnya akan dimuat pada tabel berikut :

Tabel 1.2
Pertentangan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah	Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah
• Pasal 14 ayat (3) “Hak Pengelolaan hanya dapat dilepaskan dalam hal diberikan hak milik, dilepaskan untuk kepentingan umum, atau ketentuan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan”	• Pasal 329 ayat (2) huruf c “Bentuk pemindahtanganan barang milik daerah meliputi Hibah”

Pada tabel diatas bahwa Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah mengatur bahwa hak pengelolaan tersebut hanya dapat dilepaskan dalam hak diberikan hak milik, sedangkan pada Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah yang berlaku hingga saat ini menjelaskan bahwa pemindahtanganan barang milik daerah berupa tanah dapat dilakukan melalui hibah. Tanah yang dikuasai oleh pemerintah daerah tersebut harus disertipikatkan sebagai tanda bukti yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan setempat, sehingga bagi pemegang hak atas tanah yang belum bersertipikat Hak Pakai dan Hak pengelolaan maka pemerintah daerah tidak mempunyai kewenangan memberikan tanah tersebut kepada pihak lain.

Barang milik daerah berupa tanah yang berada di perumahan Korpri Griya Mutiara Indah di Penajam Paser Utara tersebut berstatus hak pengelolaan yang baru diterbitkan pada tahun 2019 berupa Sertipikat Hak Pengelolaan Nomor : 0001, NIB. 16.12.01 05. 00494, tanggal 23 april 2019 dengan luas 210.300 m² dan Sertipikat Hak Pengelolaan Nomor : 00002, NIB 1612.01.05.00493, Tanggal 30 September 2019 dengan luas 215.100 m² yang diterbitkan oleh kantor Pertanahan Kabupaten Penajam Paser Utara tidak dapat dilakukan pemindahtanganannya melalui hibah kepada pihak lain.

Pemberian hak penguasaan tanah kepada pemerintah daerah, sebagai badan hukum publik berupa hak pengelolaan tersebut maka tanah yang dihibahkan oleh pemerintah

daerah kepada pegawai negeri sipil tersebut maka prosedur hibahnya harus sesuai dengan hukum yang mengatur dalam pertanahan nasional secara khusus terdapat pada aturan pendaftaran tanah. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah susun dan Pendaftaran Tanah dalam Pasal 12 ayat (3) menyatakan bahwa “penguasaan tanah yang berupa hak pengelolaan hanya dapat dilepaskan dalam hal memberikan hak milik, dilepaskan untuk kepentingan umum, atau ketentuan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.”

b. Faktor Struktur Hukum

Penyerahan barang milik daerah daerah berupa tanah berstatus Hak Pengelolaan kepada para pegawai negeri sipil tersebut hanya dapat dilakukan melalui pelepasan tanah yang berupa hak pengelolaan oleh pemegang haknya yakni Pemerintah Kabupaten Penajam Paser Utara. Berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dalam Pasal 1 angka 9 menyatakan “Pelepasan hak adalah kegiatan pemutusan hubungan hukum dari pihak yang berhak kepada Negara melalui BPN” Pelepasan hak pengelolaan pemerintah daerah berupa tanah tersebut maka tidak berpindah kepada pihak lain, tetapi tanah itu akan dihapus dan tanahnya akan kembali statusnya menjadi milik negara.¹⁸

Terbitnya Keputusan Bupati Penajam Paser Utara, Menurut penulis pada saat itu khususnya bagian hukum di daerah Penajam Paser utara serta bupati tersebut tidak cermat dalam membuat keputusan seharusnya sebelum keputusan tersebut dibuat diperlukan adanya ketelitian serta kecermatan pemerintah daerah dalam menggunakan aturan seharusnya menggunakan aturan pendaftaran tanah yang berlaku.

Tanah pada Perumahan Korpri Griya Mutiara Indah di Penajam Paser Utara tersebut yang dilakukan melalui pembelian atas beban APBD atau pengadaan tanah dengan harga Rp. 14.219.000,00., Pembangunan perumahannya tersebut pemerintah daerah menerbitkan Sertipikat Hak Pengelolaan pada tahun 2019 sehingga diperlukan pelepasan hak pengelolaan oleh pemegang hak atas tanahnya yakni Pemerintah Kabupaten Penajam Paser Utara, pelepasan haknya tersebut dapat dilakukan melalui pemberian ganti kerugian berupa uang sesuai dengan kesepakatan yang dilakukan oleh kedua belah pihak yakni antara pemegang haknya yakni pemerintah daerah dengan pihak lain.¹⁹

Pelepasan hak pengelolaannya tersebut memerlukan persetujuan dari Dewan Perwakilan Rakyat Daerah (DPRD), kemudian apabila disetujui maka pemerintah daerah dapat mengajukan permohonan ke kantor pertanahan setempat agar dilakukan penghapusan hak dalam buku tanah sehingga berakibat tanah hak pengelolaan tersebut tanahnya menjadi hapus dan tanahnya dikembalikan kepada negara. Pegawai negeri sipil tersebut baru dapat mengajukan permohonan ataupun pemberian hak atas tanah milik negara untuk dijadikan sertipikat hak milik tersebut melalui kantor pertanahan

¹⁸ Santoso, “Kewenangan Pemerintah Daerah Dalam Penguasaan Atas Tanah,” p. 107.

¹⁹ Urip Santoso, “Penggunaan Tanah Hak Pengelolaan Oleh Pihak Ketiga,” *Jurnal Dinamika Hukum*, 13.2 (2013), 283–92.

setempat kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, apabila permohonan dari pihak pemohon tersebut dikabulkan maka diterbitkan Surat Keputusan pemberian hak (SKPH) yang dilakukan oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia atau dilimpahkan kewenangannya melalui kantor Pertanahan setempat dalam waktu yang telah ditentukan berdasarkan Surat Keputusan Pemberian Hak (SKPH) tersebut pemohon pergi ke kantor pertanahan setempat agar dapat diterbitkan menjadi Sertipkat Hak Milik yang nantinya akan diserahkan oleh Kantor Pertanahan kepada pihak pemohon.²⁰ Namun hingga saat ini belum ditindaklanjuti berupa persetujuan oleh DPRD Kabupaten Penajam Paser Utara.

Kepastian Hukum Kepemilikan Tanah dan Bangunan Bagi Pembeli Perumahan Korpri Griya Mutiara Indah di Penajam Paser Utara

Peranan tanah dalam pembangunan nasional adalah untuk memenuhi berbagai kebutuhan yang akan meningkat sebagai tempat tinggal khususnya bagi pegawai negeri sipil dan sehubungan dengan itu bidang kebutuhan dan penunjang sebagai tempat tinggal berupa jaminan kepastian hukum juga akan meningkat, Perumahan Korpri Griya Mutiara Indah yang pada awalnya pegawai negeri sipil tersebut membeli rumah tanpa tanahnya untuk peralihan rumahnya tersebut dilakukan melalui pembelian. Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan pegawai negeri sipil yang membeli rumah tersebut pada saat itu pembayarannya dapat dilakukan melalui pinjaman uang berupa perjanjian kredit konsumtif pada bank BPD Kaltim (sekarang menjadi Bankaltimtara) selanjutnya uang tersebut disalurkan oleh bank kepada developer PT. Dharma Perdana Muda untuk dibangun rumah, pada saat itu bank memperoleh jaminan berupa surat kuasa penyesuaian gaji penerima kredit, kemudian gaji tersebut setiap bulan dipotong melalui bendahara gaji sekretariat kabupaten Penajam Paser Utara, setelah bangunan tersebut telah selesai dibangun maka dilakukan berita acara serah terima rumah dengan tipe 36, pegawai negeri sipil yang rata-rata telah melunasi kredit hanya memperoleh bukti lunas.

Pada tanah Perumahan Korpri Griya Mutiara Indah tersebut para pegawai negeri sipil awalnya mengetahui mendapatkan penyerahan tanah berupa hibah tanah milik daerah berdasarkan Keputusan Bupati Penajam Paser Utara Nomor 800/14/2008 tentang Hibah Tanah Milik Daerah Pada Lahan Lokasi Blok KPR Perumahan Korpri "Griya Mutiara Indah" di Kelurahan Sungai Parit Kecamatan Penajam Kepada 459 PNS di Lingkungan Pemerintah Daerah Kabupaten Penajam Paser Utara dan Keputusan Bupati Penajam Paser Utara Nomor 800/12/2014 tentang Hibah Tanah Milik Daerah Tahap II Pada Lahan Lokasi Blok KPR Perumahan Korpri "Griya Mutiara Indah" di Kelurahan Sungai Parit Kecamatan Penajam Kepada 410 PNS di Lingkungan Pemerintah Daerah Kabupaten Penajam Paser Utara, belum dapat diterbitkan ataupun ditingkatkan menjadi Sertipikat Hak Milik.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Denny Handayansyah dari Badan Keuangan dan Aset Daerah yang menyatakan bahwa kepastian kepemilikan tanah dan bangunan tersebut berupa HGB diatas tanah HPL yang pemegang haknya tersebut ialah

²⁰ Santoso, "Penggunaan Tanah Hak Pengelolaan Oleh Pihak Ketiga."

Pemerintah daerah namun memang hingga saat ini tanah tersebut masih menjadi aset pemerintah daerah belum ada pemecahan untuk sertifikatnya. Hibah tanah milik daerah pada tahun 2008 dan 2014 yang pada saat itu telah disetujui oleh Bupati tersebut belum dapat dipindahtangankan ataupun dijadikan Sertipikat Hak Milik bagi masing-masing pegawai negeri sipil yang namanya tercatat sebagai penerima hibah karena secara administrasi diawal berupa dokumen-dokumen mengenai hibah belum lengkap. Pembeli yang memiliki Hak Guna Bangunan memiliki konsekwensi jika hak tersebut dihapuskan dan tidak diperpanjang atau diperbaharui antara lain pemilik sebelumnya atas bangunan maka berkewajiban untuk mengalihkan tanah tersebut kepada pemegang hak pengelolaan, hal ini membuat pembeli yang pada awalnya mengetahui tanah tersebut akan diserahkan kepada mereka yang pada saat itu diterbitkan keputusan bupati mengenai hibah tanah milik daerah kini belum dapat menerbitkannya menjadi Sertipkat Hak Milik atas pribadi masing-masing.

Penerbitan Sertipikat Hak Pengelolaan atas nama Pemerintah Kabupaten Penajam Paser Utara sebagai pemegang haknya pada tahun 2019 tersebut maka perlu adanya pelepasan hak barang yang dimiliki oleh daerah berupa tanah yang mempunyai status hak pengelolaan sehingga tanah akan hapus dan tanah akan kembali ketanah milik Negara. Syarat-syarat agar dapat melakukan permohonan berupa hak milik tersebut dapat diberikan kepada badan hukum dan warga Negara sesuai dengan ketentuan setelah dilakukan pelepasan hak barang berupa tanah oleh pemegang hak pengelolaan yakni pemerintah daerah, maka pihak ketiga yakni pegawai negeri sipil tersebut dapat mengajukan permohonan hak kepada menteri melalui kantor pertanahan yang bersangkutan agar dapat dijadikan Sertipikat Hak Milik bagi masing-masing pribadi karena secara aturan tanah tersebut dapat diberikan untuk dijadikan hak milik apabila tanah tersebut digunakan sebagai tempat tinggal.

Upaya Penerima Hibah Tanah Pada Perumahan Korpri Griya Mutiara Indah di Penajam Paser Utara

Pegawai negeri sipil yang pada awalnya mengetahui memperoleh penyerahan tanah berupa hibah berdasarkan Keputusan Bupati Penajam Paser Utara Nomor 800/14/2008 tentang Hibah Tanah Milik Daerah Pada Lahan Lokasi Blok KPR Perumahan Korpri “Griya Mutiara Indah” di Kelurahan Sungai Parit Kecamatan Penajam Kepada 459 PNS di Lingkungan Pemerintah Daerah Kabupaten Penajam Paser Utara dan Keputusan Bupati Penajam Paser Utara Nomor 800/12/2014 tentang Hibah Tanah Milik Daerah Tahap II Pada Lahan Lokasi Blok KPR Perumahan Korpri “Griya Mutiara Indah” di Kelurahan Sungai Parit Kecamatan Penajam Kepada 410 PNS di Lingkungan Pemerintah Daerah Kabupaten Penajam Paser Utara tidak dapat dilakukan pemindahtanganannya melalui hibah yang menyebabkan pegawai negeri sipil yang membeli perumahan tersebut belum dapat menerbitkan ataupun meningkatkan menjadi Sertipikat Hak Milik.

Berdasarkan pelepasan hak atas barang yang dimiliki oleh daerah berupa tanah berstatus hak pengelolaan tersebut maka para pegawai negeri sipil tersebut baru dapat mengajukan ataupun meminta permohonan agar dapat diberikan hak untuk atas tanah Negara melalui Kantor Pertanahan Kabupaten Penajam Paser Utara apabila hal tersebut dikabulkan serta memenuhi persyaratan maka diterbitkan sertipikat hak milik bagi

masing-masing pegawai negeri sipil yang berdasarkan aturan yang berlaku hak pengelolaan tersebut dapat diberikan kepada pihak lain dengan syarat sebagai tempat tinggal untuk pegawai negeri sipil yang berkedudukan di daerah tersebut.

Terkait kepemilikan tanah dan bangunan untuk kepastiannya bagi pembeli sekaligus pegawai negeri sipil yang pada awalnya memperoleh hibah tanah milik daerah serta rata-rata telah melunasi pembayaran hingga saat ini belum memperoleh sertifikat maka pegawai negeri sipil tersebut dapat melakukan upaya terlebih dahulu ke badan keuangan dan aset daerah yang kemudian untuk pelepasan hak atas tanah barang yang dimiliki oleh daerah berupa tanah yang mempunyai status hak pengelolaan maka diperlukan permohonan kepada bupati serta persetujuan kepada DPRD setempat.

Barang yang dimiliki oleh daerah berupa tanah yang mempunyai status hak pengelolaan tersebut baru dapat ditingkatkan ataupun diterbitkan menjadi sertifikat hak milik bagi masing-masing pegawai negeri sipil ke kantor pertanahan setempat, sehingga diperlukan adanya tindak lanjut dari Pemerintah Daerah sebagai pemegang haknya yang pada awalnya ingin menyerahkan tanah tersebut kepada pegawai negeri sipil, hal tersebut tentunya akan berpengaruh kepada hak keperdataan bagi individu ataupun pegawai negeri sipil tersebut sebagai penerima hibah tanah tersebut ketidakpastian hak yang mengenai dengan penguasaan tanah dan mengenai bangunan yang dibeli oleh pembeli yang rata-rata telah melunasi pembayaran tersebut berpotensi menimbulkan kerugian secara perdata bagi para pegawai negeri sipil yang menempati perumahan tersebut.

SIMPULAN

Faktor penghambat dalam penerbitan Sertipikat Hak Milik pada perumahan Korpri Griya Mutiara Indah di Penajam Paser Utara yaitu, faktor substansi hukum karena Peraturan Menteri Dalam Negeri tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah yang memperbolehkan hibah tanah tersebut bertentangan dengan aturan pendaftaran tanah, Pegawai negeri sipil yang ingin menerbitkannya menjadi Sertipikat Hak Milik maka diperlukan terlebih dahulu pelepasan hak pengelolaan oleh pemegang haknya yakni Pemerintah Kabupaten Penajam Paser Utara dan faktor struktur hukum karena masih terkendala karena belum adanya tindak lanjut berupa persetujuan DPRD Kabupaten Penajam Paser Utara serta mengenai Kepastian hukum kepemilikan tanah dan bangunan bagi pembeli Perumahan Kopri Griya Mutiara Indah di Penajam Paser Utara tersebut berupa Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan atas nama Pemerintah Kabupaten Penajam Paser Utara sebagai pemegang haknya yang hingga saat ini masih menjadi aset daerah belum dipecah sertifikatnya dan upaya yang dapat dilakukan penerima hibah tanah maka dapat dilakukan terlebih dahulu melalui Badan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Penajam Paser Utara yang kemudian untuk pelepasan hak barang milik daerah berupa tanah berstatus hak pengelolaan maka diperlukan persetujuan dari Dewan Perwakilan Rakyat Daerah (DPRD) sehingga Pegawai Negeri Sipil dapat mengajukan permohonan peningkatan menjadi Sertipikat Hak Milik ke kantor pertanahan Kabupaten Penajam Paser Utara.

REFERENSI

Ali, Zainuddin, *Metode Penelitian Hukum* (Jakarta: Sinar Grafika, 2021)

- Hartanto, Andy, *Panduan Lengkap Hukum Praktis Kepemilikan Tanah* (Surabaya: Laksbang Justitia, 2015)
- Ramadhani, Rahmat, "Pendaftaran Tanah Sebagai Langkah Untuk Mendapatkan Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Tanah," *SOSEK: Jurnal Sosial Dan Ekonomi*, 2.1 (2021), 31–40
- Rondonuwu, Giovanni, "Kepastian Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Berdasarkan PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah," *Lex Privatum*, 5.4 (2017)
- Santoso, Urip, *Hukum Perumahan* (Jakarta: Prenada Media, 2017)
- , "Kewenangan Pemerintah Daerah Dalam Penguasaan Atas Tanah," *Jurnal Dinamika Hukum*, 13.1 (2013), 99–108
- , "Penggunaan Tanah Hak Pengelolaan Oleh Pihak Ketiga," *Jurnal Dinamika Hukum*, 13.2 (2013), 283–92
- Sibuea, Harris Yonatan Parmahan, "Arti Penting Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali," *Negara Hukum: Membangun Hukum Untuk Keadilan Dan Kesejahteraan*, 2.2 (2016), 287–306
- Sri, Wibawanti Erna, and R Murjiyanto, *Hak-Hak Atas Tanah Dan Peralihannya* (Yogyakarta: Liberty, 2013)
- Urip Santoso, S H, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah* (Jakarta: Prenada Media, 2019)
- Yusuf, Maulana Syekh, "Eksistensi Hak Pengelolaan Dan Kewenangan Pelaksanaanya Oleh Pemerintah Daerah," *JURNAL EDUCATION AND DEVELOPMENT*, 8.3 (2020), 938