

**Pemberian Hak Atas Tanah Timbul di Kabupaten Cirebon  
Dihubungkan dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata  
Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.17 Tahun 2016 tentang  
Penataan Pertanahan di Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil Jo  
Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No.9 Tahun 1999  
tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah  
Negara dan Hak Pengelolaan**

The Granting of An Aanslibbing Right in The District with The Regulation of Agrarian  
Minister and Spatial/Head of The Land National Land Agency Nimer 17 of 2016  
Concerning The Arrangement of Land in Coastal and Small Islands Jo The Regulation  
of The Head of National Land Number 9 Og 1999 on The Procedure of Description And  
Cancellation of Right State Land and Management Right

<sup>1</sup>Achmad Fajari Rizky, <sup>2</sup>Lina Jamilah

<sup>1,2</sup>*Prodi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Islam Bandung,  
Jl. Tamansari No.1 Bandung 40116*

*email: <sup>1</sup>achmadfajaririzky@gmail.com <sup>2</sup>lina.jamilah@yahoo.com*

**Abstract.** Land is a basic need that became one of the important factors in human life as a gift of God Almighty. The state as the supreme organization controls the earth, water and space and the natural resources contained there is having purpose for the prosperity of society. Based on Article 33 Paragraph (3) of the 1945 Constitution, the state is given authority in the planning, use, determination of the rights that can be granted to a person, as well as regulating legal relations between persons as well as legal acts relating to the land. Deltaber (*Aanslibbing*), is one of the soil of the country where the soil is undergoing deposition so as to form the land on the beach. Communities utilize deltaber as a daily livelihood but in the development of the Steam Power Plant Supporting Facility project through parcels of land used by the community. Moreover, deltaber is not an area intended for the construction of the steam power plant project. Through the Regulation of the Minister of Agrarian Affairs / Head of the National Land Agency Number 17 of 2016, The Government grants the right to use the building for the construction of projects on deltaber. The purpose of this research is to know the provision of rights to deltaber granted to legal entity and to know the procedure or mechanism of granting of the right of deltaber to legal entity. This research uses the normative juridical method, is the library research on the secondary data in law field consisting of primary law materials and secondary legal materials. The research is using two data collection techniques namely, literature study consisting of the search for conceptions, theories, which relates to the problems of the form legislation and field studies to obtain primary data by conducting interviews with the parties relevant to the problems studied.

**Keywords:** Granting Rights, Land Arises.

**Abstrak.** Tanah merupakan kebutuhan dasar yang menjadi salah satu faktor penting dalam kehidupan manusia sebagai anugerah Tuhan Yang Maha Esa. Berdasarkan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 negara diberikan kewenangan dalam perencanaan, penggunaan, menentukan hak-hak yang dapat diberikan kepada seseorang, serta mengatur hubungan hukum antara orang-orang serta perbuatan-perbuatan hukum yang berkaitan dengan tanah. Tanah timbul merupakan salah satu tanah negara dimana tanah tersebut mengalami pengendapan sehingga membentuk tanah ditepi pantai. Masyarakat memanfaatkan tanah timbul sebagai mata pencaharian sehari-hari tapi dalam Pembangunan proyek Fasilitas Penunjang Pembangkit Listrik Tenaga Uap melewati bidang tanah timbul yang digunakan oleh masyarakat. Selain itu, tanah timbul tersebut bukanlah kawasan yang diperuntukan sebagai pembangunan proyek PLTU. Pemerintah melalui Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 17 Tahun 2016 memberikan hak guna bangunan untuk pembangunan proyek atas tanah timbul. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui ketentuan pemberian hak atas tanah timbul yang diberikan kepada badan hukum dan untuk mengetahui tata cara atau mekanisme pemberian hak atas tanah timbul kepada badan hukum. Adapun metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif, yaitu penelitian kepustakaan terhadap data sekunder yang terdiri dari pencarian konsepsi-konsepsi, teori-teori dan studi lapangan untuk memperoleh data primer dengan mengadakan wawancara dengan pihak-pihak yang relevan dengan permasalahan yang diteliti.

**Kata Kunci: Pemberian Hak, Tanah Timbul****A. Pendahuluan**

Di Indonesia tanah merupakan kekayaan alam yang telah tercantum dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, menjelaskan bahwa bumi, air, dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Maksudnya negara secara eksplisit dapat diartikan hanya sebagai regulator yang mempunyai fungsi menguasai bukan memiliki, yang menekankan pada tanggung jawab negara atas kesejahteraan rakyat melalui pengelolaan, pengaturan dan pemanfaatan fungsi bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya agar dapat dimanfaatkan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Negara sebagai organisasi tertinggi memiliki kewenangan untuk mengatur mulai dari perencanaan, penggunaan, menentukan hak-hak yang dapat diberikan kepada seseorang, serta mengatur hubungan hukum antara orang-orang serta perbuatan-perbuatan hukum yang berkaitan dengan tanah.

Salah satu tanah negara adalah tanah timbul, menurut Boedi Harsono tanah timbul sendiri adalah tanah pantai/laut/sungai yang selalu mendapatkan penambahan lahan/tanah timbul baru yang disebabkan oleh aliran sungai yang membawa endapan tanah hasil pengikisan kemudian mengalami pengendapan yang lama kelamaan membentuk tanah ditepi pantai. Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.17 tahun 2016 tentang Penataan Pertanahan Di Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil, tanah timbul merupakan tanah yang dikuasai oleh negara atau dengan kata lain disebut tanah negara. Oleh karena itu, dalam pemberian dan permohonan hak atas tanah khususnya mengenai hak atas tanah timbul harus mendapatkan rekomendasi dari pemerintah melalui Menteri Agraria.

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui ketentuan pemberian hak atas tanah timbul yang diberikan kepada badan hukum dan untuk mengetahui tata cara atau mekanisme pemberian hak atas tanah timbul kepada badan hukum.

**B. Landasan teori**

Hak menguasai negara adalah kewenangan yang dimiliki oleh negara yang berisi wewenang, mengatur, merencanakan, mengelola/mengurus serta mengawasi pengelolaan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah baik dalam hubungan antara perseorangan, masyarakat, dan negara dengan tanah maupun hubungan antara perseorangan, masyarakat, dan negara satu dengan lainnya yang berkaitan dengan tanah.<sup>1</sup>

Tanah timbul merupakan salah satu tanah Negara yang mana dijelaskan dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 17 Tahun 2016 tentang Penataan Pertanahan Di Wilayah Pesisir Pantai dan Pulau-Pulau Kecil, yang mana dalam ketentuan Pasal 1 ayat (8) Peraturan Menteri tersebut pengertian daripada tanah timbul sendiri adalah :

“Daratan yang terbentuk secara alami karena proses pengendapan di sungai, danau, pantai, dan atau pulau timbul serta penguasaan tanahnya dikuasai oleh negara”

Pengaturan lebih lanjut mengenai tanah timbul telah dijelaskan dalam Pasal 15 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor

---

<sup>1</sup>Winahyu Erwiningsih, “Pelaksanaan Pengaturan Hak Menguasai Negara atas Tanah Menurut UUD 1945”, *Jurnal Hukum*, Vol 16, 16 Oktober 2009,

17 Tahun 2016 tersebut, yang mana pasal tersebut berbunyi :

1. Tanah timbul merupakan tanah yang langsung dikuasai oleh Negara
2. Tanah timbul sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi tanah yang timbul pada pesisir laut, tepian sungai, tepian danau, dan pulau
3. Tanah timbul dengan luasan paling luas 100m<sup>2</sup> (seratus meter persegi) merupakan milik dari pemilik tanah yang berbatasan langsung dengan tanah timbul yang dimaksud
4. Terhadap tanah timbul yang luasnya lebih dari 100m<sup>2</sup> (seratus meter persegi) dapat diberikan hak atas tanah dengan ketentuan :
  - a. Penguasaan dan pemilikan tanah timbul harus mendapat rekomendasi Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional
  - b. Penggunaan dan pemanfaatannya sesuai dengan arahan peruntukannya dalam rencana tata ruang wilayah Provinsi/Kabupaten/Kota, atau rencana zonasi wilayah pesisir dan pulau-pulau kecil.

Penggunaan dan pemanfaatannya tanah timbul sendiri harus sesuai dengan rencana tata ruang wilayah provinsi/kabupaten/kota, atau rencana zonasi wilayah pesisir dan pulau-pulau kecil. Tata ruang merupakan wujud struktural pemanfaatan ruang dan pola pemanfaatan ruang, baik yang direncanakan atau tidak yang menunjukkan adanya hirarki dan keterkaitan pemanfaatan ruang.<sup>2</sup>

Tujuan daripada penataan ruang tersebut telah di atur dalam Pasal 3 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, yang mana bertujuan untuk mewujudkan ruang wilayah nasional yang aman, nyaman, produktif, dan berkelanjutan berlandaskan Wawasan Nusantara dan Ketahanan Nasional.

Menurut ketentuan Pasal 2 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, penataan ruang di Negara Republik Indonesia dilaksanakan berdasarkan asas-asas, yaitu :<sup>3</sup>

- a. Asas keterpaduan, adalah bahwa penataan ruang diselenggarakan dengan mengintegrasikan berbagai kepentingan yang bersifat lintas sektor, lintas wilayah, dan lintas pemangku kepentingan. Pemangku kepentingan antara lain, adalah pemerintah, pemerintah daerah, dan masyarakat.
- b. Asas keserasian, keselarasan, dan keseimbangan, adalah bahwa penataan ruang diselenggarakan dengan mewujudkan keserasian antara struktur ruang dan pola ruang, keselarasan antara kehidupan manusia dengan lingkungannya, keseimbangan pertumbuhan dan perkembangan antar daerah serta antara kawasan perkotaan dan kawasan perdesaan.
- c. Asas berkelanjutan, adalah bahwa penataan ruang diselenggarakan dengan menjamin kelestarian dan kelangsungan daya dukung dan daya tampung lingkungan dengan memperhatikan kepentingan generasi mendatang.
- d. Asas keberdayagunaan dan keberhasilgunaan, adalah bahwa penataan ruang diselenggarakan dengan mengoptimalkan manfaat ruang dan sumber daya yang terkandung di dalamnya serta menjamin terwujudnya tata ruang yang berkualitas.
- e. Asas keterbukaan, adalah bahwa penataan ruang diselenggarakan dengan memberikan akses yang seluas-luasnya kepada masyarakat untuk mendapatkan informasi yang berkaitan dengan penataan ruang.
- f. Asas kebersamaan dan kemitraan, adalah bahwa penataan ruang diselenggarakan dengan melibatkan seluruh pemangku kepentingan.

<sup>2</sup>Catatan kuliah hukum tanah dan tata ruang

<sup>3</sup>Pasal 2 UUPR dan Penjelasannya

- g. Asas perlindungan kepentingan umum, adalah bahwa penataan ruang diselenggarakan dengan mengutamakan kepentingan masyarakat.
- h. Asas kepastian hukum dan keadilan, adalah bahwa penataan ruang diselenggarakan dengan berlandaskan hukum/ketentuan peraturanperundang-undangan dan bahwa penataan ruang dilaksanakan denganmempertimbangkan rasa keadilan masyarakat serta melindungi hak dan kewajiban semua pihak secara adil dengan jaminan kepastianhukum.
- i. Asas akuntabilitas, adalah bahwa penyelenggaraan penataan ruang dapat dipertanggungjawabkan, baik prosesnya, pembiayaannya, maupun hasilnya..

### C. Hasil Penelitian dan Pembahasan

Negara berwenang untuk menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air, dan ruang angkasa. Salah satu kewenangan negara tersebut adalah Pemberian hak guna bangunan atas tanah timbul kepada suatu badan hukum guna pembangunan PLTU.

Menurut ketentuan Pasal 35 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria, yang dimaksud dengan Hak Guna Bangunan, adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dalam jangka waktu paling lama 30 tahun. Artinya, hak guna bangunan hak yang hanya diberikan oleh negara kepada pemegang hak untuk mendirikan bangunan di atas tanah yang bukan miliknya dengan jangka waktu selama 30 tahun dan dapat di tambah paling lama selama 20 tahun.

Mengenai macam-macam tanah yang dapat diberikan Hak Guna Bangunan berdasarkan Pasal 21 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 adalah tanah negara, tanah hak pengelolaan dan tanah hak milik. Pada umumnya tanah di Indonesia berdasarkan UUPA merupakan tanah negara, tanah negara adalah tanah yang dikuasai oleh Negara secara langsung selama di atas tanah tersebut tidak ada hak tertentu yang telah melekat. Salah satu tanah negara yang ada di Indonesia adalah tanah timbul, sebagaimana yang telah disebutkan dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 17 Tahun 2016 tentang Penataan Pertanahan Di Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil bahwa tanah timbul merupakan tanah negara.

Berdasarkan hukum positif Indonesia, pemberian hak atas tanah timbul (*Aanslibbing*) tunduk kepada Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 17 Tahun 2016 tentang Penataan Pertanahan Di Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil, khususnya di Provinsi Jawa Barat telah ada Peraturan Daerah yang khusus mengatur mengenai Tanah Timbul sebagaimana yang di atur dalam Peraturan Daerah Provinsi Jawa Barat Nomor 2 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Kawasan Lindung dan Peraturan Daerah Provinsi Jawa Barat Nomor 6 Tahun 2011 tentang Pengurusan Hutan Mangrove dan Hutan Pantai yang bertujuan untuk memberikan kepastian hukum kepada masyarakat mengenai hak atas tanah timbul.

Menurut Pasal 1 ayat (8) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 17 Tahun 2016 tentang Penataan Pertanahan Di Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil, adalah daratan yang terbentuk secara alami karena proses pengendapan di sungai, danau, pantai dan atau pulau timbul serta penguasaan tanahnya dikuasai oleh negara.

Dalam hal mengenai pemberian hak atas tanah timbul, tidak akan terlepas dari suatu mekanisme atau tata cara yang akan berguna untuk adanya kepastian hukum terhadap hak apa yang terletak dalam tanah timbul tersebut, sehingga kepastian hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah yang sebagaimana dalam UUPA telah diletakan bahwa pemerintah wajib menjamin kepastian hukum mengenai hak atas suatu tanah

yang ada di Indonesia. Pemberian hak atas tanah sendiri sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 2 ayat(2) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan dapat dilakukan dengan keputusan pemberian hak secara individual atau kolektik atau secara umum.

Dalam pemberian hak guna bangunan atas tanah timbul kepada badan hukum sebagaimana yang telah diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan sebelumnya harus mengajukan surat permohonan secara tertulis yang mana telah dijelaskan dalam Pasal 33 ayat (1). Isi dari permohonan tersebut harus meliputi keterangan pemohon, keterangan mengenai tanah yang akan di mohon, dan lain-lain, khususnya disini badan hukum keterangan pemohon yang harus terdapat dalam surat permohonan hak atas tanah timbul harus meliputi nama, tempat kedudukan, akta atau peraturan pendiriannya yang harus sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Permohonan Hak Guna Bangunan tersebut diajukan kepada Menteri melalui Kantor Pertanahan daerah yang ruang lingkup kerjanya berada dikawasan letak tanah tersebut itu ada. Setelah berkas pemohon diterima, Kantor Badan Pertanahan memeriksa isi daripada kelengkapan yang ada di dalam berkas surat permohonan tersebut lalu kantor pertanahan setempat akan memerintah petugas kepala seksi pemberian hak atas tanah untuk memeriksa surat permohonan tersebut untuk membuat keputusan yang akan dituangkan dalam Risalah Pemeriksaan Tanah yang mana tugas nya memeriksa data yuridis maupun data fisik mengenai tanah yang telah dimohon oleh pemohon. Setelah itu, Menteri akan memberikan keputusan mengenai penerimaan permohonan hak guna bangunan atas tanah atau penolakan permohonan hak guna bangunan atas tanah tersebut serta disertai alasan-alasan yang dijelaskan didalamnya.

Setelah diperolehnya Hak Guna Banguna oleh pihak pemohon maka si penerima hak atas tanah tersebut harus memperhatikan beberapa kewajiban yang dibebaninya, sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 103 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, yaitu Setiap penerimaan hak atas tanah harus memenuhi kewajiban sebagai berikut membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah (BPHTB) dan uang pemasukan kepada Negara sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, memelihara tanda-tanda batas menggunakan tanah secara optimal, mencegah kerusakan-kerusakan dan hilangnya kesuburan tanah, menggunakan tanah sesuai kondisi lingkungan hidup, kewajiban yang tercantum dalam seripikatnya dan dalam hal penerimaan hak tidak memenuhi kewajiban Menteri dapat membatalkan haknya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Setelah melakukan permohonan hak atas tanah timbul maka pemohon harus melaksanakan Pendaftaran Tanah agar terdapat nya kepastian hukum. Sebagaimana yang telah diatur dalam UUPA bahwa pemerintah wajib melaksanakan pendaftaran tanah yang ada diseluruh Indonesia, disamping bagi pemegang hak untuk mendaftarkan hak atas tanah yang ada padanya sesuai dengan ketentuan yang berlaku.<sup>4</sup> Menurut Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkeseimbangan dan teratur.

---

<sup>4</sup>Samun Ismaya, Op.cit, hlm. 82.

Dengan telah melaksanakan proses pendaftaran tanah, maka Kantor Pertanahan akan mengeluarkan sertipikat hak atas tanah timbul.

Sertipikat merupakan tanda bukti atas hak dan objek tanah yang dikuasai oleh seseorang atau badan hukum, setelah diberikannya sertipikat hak atas tanah timbul tersebut pemegang hak memiliki beberapa kewajiban yang harus dilaksanakan sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 30 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, yaitu pemegang Hak Guna Bangunan atas tanah timbul berkewajiban :

- a. Membayar uang pemasukan yang jumlah dan cara pembayarannya ditetapkan keputusan pemberian hak nya;
- b. Menggunakan tanah sesuai dengan peruntukannya dan persyaratannya sebagaimana ditetapkan dalam keputusan dan perjanjian pemberiannya;
- c. Memelihara dengan baik tanah dan bangunan yang ada di atasnya serta menjaga kelestarian lingkungan hidup;
- d. Menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan Hak Guna Bangunan kepada Negara;
- e. Menyerahkan sertipikat Hak Guna Bangunan yang telah hapus kepada Kepala Kantor Pertanahan.

#### **D. Kesimpulan**

Dari penelitian diketahui bahwa:

1. Pemberian hak atas tanah timbul kepada badan hukum di atur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 17 Tahun 2016 tentang Penataan Pertanahan Di Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil, bahwa tanah timbul yang memiliki luas lebih dari 100m<sup>2</sup> dalam hal pemberian hak atas tanah nya harus mendapatkan rekomendasi dari pemerintah terkait. Pemerintah harus memperhatikan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan dalam hal
2. Tata Cara atau Mekanisme Pemberian Hak Atas Tanah Timbul Kepada Badan Hukum yang dilaksanakan oleh pemerintah harus melaksanakan tahapan-tahapan sebelum memberikan suatu hak atas Tanah Timbul kepada badan hukum. Setelah melaksakan tahapan-tahapan tersebut pemerintah memberikan alas hak atas tanah timbul dengan alas Hak Guna Bangunan sebagaimana yang telah diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan bahwa yang dapat diberikan Hak Guna Bangunan antara lain adalah Badan Hukum yang berdiri berdasarkan hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

#### **Daftar Pustaka**

- Samun Ismaya, *Hukum Administrasi Pertanahan*, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2013..
- Winahyu Erwiningsih, "Pelaksanaan Pengaturan Hak Menguasai Negara atas Tanah Menurut UUD 1945", *Jurnal Hukum*, Vol 16, 16 Oktober 2009.