

346.043

BAF

K C

**KAJIAN YURIDIS PELAKSANAAN
PEMBERIAN TANAH NEGARA MENJADI
HAK MILIK PERSEORANGAN
PADA PEMERINTAH KOTA KENDARI**



Tesis
Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan
Mencapai Derajat Sarjana S-2

Magister Kenotariatan

Zaenab Bafadal
B4B000239

**PROGRAM PASCA SARJANA
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2002**

TESIS

**KAJIAN YURIDIS PELAKSANAAN
PEMBERIAN TANAH NEGARA MENJADI
HAK MILIK PERSEORANGAN
PADA PEMERINTAH KOTA KENDARI**

Disusun oleh

ZAENAB BAFADAL

B4B.000239

**Telah dipertahankan di depan Tim Penguji
pada tanggal 16 Desember 2002
dan dinyatakan telah memenuhi syarat untuk diterima**

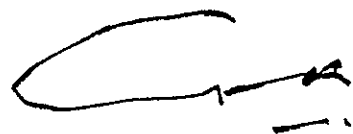
Menyetujui,

Pembimbing Utama

**Ketua Program Studi
Magister Notariat**



Hj. ENDANG SRISANTI, SH, MH.



Prof. IGN. SUGANGGA, SH.

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa tesis ini adalah hasil pekerjaan saya sendiri dan didalamnya tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan disuatu perguruan tinggi dan lembaga pendidikan lainnya. Pengetahuan yang diperoleh dari hasil penerbitan maupun yang belum/tidak, sumbernya dijelaskan dalam tulisan dan daftar pustaka.

Semarang,.....2002

(Zaenab Bafadal, SH)

ABSTRAK

Untuk melaksanakan ketentuan pemberian hak atas tanah berdasarkan Undang-undang No. 5 Tahun 1960 dan Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996, maka pemerintah mengeluarkan Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, yang merupakan pengganti dari Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 5 Tahun 1973 tentang Ketentuan-ketentuan Mengenai Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan beberapa dan berbagai peraturan serta keputusan.

Peraturan ini merupakan kelanjutan dari Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1999 yang bertujuan agar ada keseragaman kewenangan dan tata cara pemberian hak atas tanah dan pembatalan hak atas tanah.

Banyaknya masalah dalam pemberian hak atas tanah negara, baik itu dari peraturan pelaksanaannya maupun dari masyarakat yang bermohon sehingga proses dalam pemberian hak tersebut terkadang sangat lama penyelesaiannya.

Dengan demikian peraturan ini merupakan satu-satunya peraturan mengenai tata cara pemberian hak atas tanah negara yang sudah tersusun secara unifikasi, untuk menyempurnakan peraturan sebelumnya yang masih tersebar dalam berbagai bentuk peraturan dan bahkan belum ada peraturan yang mengaturnya secara pasti atau mendetail.

Maka dengan dikeluarkannya Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, diharapkan dapat memberikan kepastian mengenai pemberian hak atas tanah, khususnya mengenai hak milik perseorangan.

ABSTRACT

To implement the stipulations of giving a right upon land based on Ordinance Number. 5 year 1960 and Government Regulations Number 40 year 1996, then the government removed a regulation of Agrarian Ministry / Head of National Agrarian Board Number 9 year 1999 about Procedure of giving and revoking right upon Country land and right of management, as the substitute Stipulations of the procedure of giving right upon land as well has been Changed and added in to some and various regulations and decisions.

This regulations is the continuation of regulations of Agrarian Ministry / Head of National Agrarian Board Number 3 year 1999 with the purpose that there is uniformity of authority and the procedure of giving right upon land revoking right upon land.

Many problems on giving right upon country land, both the implementation's regulations the public applications until the process of giving the right sometimes takes long time to solve it.

Therefore this regulations is the only regulations of giving right upon country land's procedure which has arranged unificationly, for completing the regulations before which is still spread on the other form of regulations and even there is no regulations which exactly arrange it or even more detail.

So that the removing of regulations of Agrarian Ministry / Head of National Agrarian Board Number 9 year 1999 about the procedure of giving right upon country land and Right Management, is expected can give certainty about giving right upon land, especially about the right of personel property.

KATA PENGANTAR

Assalaamu'alaikum Wr.Wb

Puji syukur kehadiran Illahi Rabbi, atas segala rahmat, berkah dan hidayah serta taufik yang telah diberikan kepada penulis dengan tidak lupa penulis sampaikan shalawat dan salam kepada junjungan alam Nabi Muhammad SAW.

Seiring dengan meningkatnya kebutuhan terhadap tanah, sebagai sarana yang digunakan untuk mewujudkan pembangunan, tidak serta merta hanya menyangkut kepentingan dari masyarakat saja, tetapi juga kepentingan dari pihak pemerintah, khususnya dalam rangka penyediaan sarana dan prasarana bagi kepentingan umum.

Namun dalam pelaksanaannya, pengadaan tanah oleh pihak pemerintah tidak jarang menimbulkan perselisihan antara pihak masyarakat dengan pihak pemerintah terutama menyangkut masalah ganti kerugian

Sejalan dengan hal tersebut, maka penulis bermaksud untuk mengkaji dan meneliti lebih dalam tentang pelaksanaan pemberian tanah negara menjadi tanah hak milik perseorangan, dalam sebuah Tesis yang penulis susun dengan judul **"Kajian Yuridis Pemberian Hak Atas**

Tanah Negara Menjadi Hak Milik Perseorangan pada Pemerintah Kota Kendari”.

Dari persiapan sampai dengan penyelesaian tesis ini penulis menyadari banyak kekurangan dan kelemahan, dengan segala ketulusan serta menyadari bahwa tanpa kerja keras serta bantuan dari berbagai pihak, tidak mungkin tesis ini terselesaikan. Hal ini disebabkan keterbatasan penulis miliki, sehingga tesis ini jauh dari sempurna, maka saran dan kritik yang bersifat membangun dari pembaca untuk kesempurnaan tesis ini penulis terima dengan senang hati. Untuk itu, maka Penulis menyampaikan rasa hormat, penghargaan dan terima kasih yang setinggi-tingginya kepada Ibu Hj. Endang Srisanti, S.H.M.H, selaku Pembimbing, yang telah meluangkan waktu, tenaga dan pikirannya kepada penulis untuk memberikan pengarahan, masukan-masukan dan kritik yang membangun selama proses penulisan tesis ini

Oleh karenanya dengan segala kerendahan hati, pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih kepada berbagai pihak yang telah membantu dalam penyelesaian penulisan tesis ini kepada :

1. Bapak Prof. Ir. Eko Budihardjo, MSc, selaku Rektor Universitas Diponegoro di Semarang.
2. Bapak H. Achmad Busro, S.H.M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro.

3. Bapak Prof I.G.N Sugangga, S.H., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro.
4. Bapak R.Suharto, S.H.M.Hum., selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro.
5. Tim Review Proposal Tesis yang telah memberikan pengarahan dan petunjuknya dalam penulisan tesis ini.
6. Bapak Suryono Sutarto, S.H.M.H., selaku dosen wali penulis pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro.
7. Segenap Guru Besar dan Staf Pengajar Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro yang secara Profesional memberikan ilmu selama penulis mengikuti perkuliahan.
8. Segenap Staf dan Karyawan Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro.
9. Bapak Soekartono, S.H., selaku Kepala Kantor Pertanahan Kota Kendari yang telah memberikan izin kepada penulis untuk melakukan penelitian tesis ini.
10. Segenap karyawan Kantor Pertanahan Kota Kendari yang telah membantu penulis untuk memberikan keterangan yang berkenaan dengan penelitian penulis.

11. Para sahabat penulis Andreas, Fhandas,SH., Salma,SH., Citra,SH., Rio,SH., Jafar,SH., Samad,SH., Lalu,SH., Dama,SH., Wahyu,SH., Marli,SH., yang menyertai penulis dalam suka dan duka, yang selalu menemani dalam keseharian dan mendorong untuk menyelesaikan tesis ini, juga rekan-rekan Mahasiswa Angkatan 2000 yang penulis tidak dapat sebutkan satu persatu yang setia menjadi mitra diskusi dalam mengikuti kuliah di Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro.
12. Para Responden yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah banyak membantu penulis didalam melakukan penelitian ini.
13. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah banyak membantu penulis dalam melakukan penelitian ini sejak awal sampai akhir penulisan tesis ini.

Terima kasih dari lubuk hati yang paling dalam kepada ibunda tercinta Hj. Basse Hasan dan ayahanda Achmad Bafadal, S.H (Alm) atas dorongan moral dan materiil yang tak terhingga, doa, dukungan, saran dan harapan serta semangat yang diberikan kepada penulis untuk terus meningkatkan kualitas hidup. Juga kepada kakak-kakak Ir. Abu Sarif Bafadal,MBA., Rizal Bafadal, Ir. Azhar Bafadal, Msi., Awad Bafadal, Ssi., dan Salim

Bafadal serta para Kakak ipar dan keponakan-keponakan tercinta yang telah banyak memberikan bantuan, dukungan serta dorongan dalam meraih cita-cita. Dengan tulisan ini pula, penulis berharap dapat memberikan setitik manfaat dan kontribusi bagi pengembangan ilmu pengetahuan. Amien.

Semarang, 15 Nopember 2002

Ttd

(Zaenab Bafadal, SH)

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	iii
HALAMAN PENGESAHAN	iv
HALAMAN PERNYATAAN	v
ABSTRAK	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	viii
I. PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang Masalah	1
1.2 Rumusan Masalah	15
1.3 Tujuan Penelitian	16
1.4 Manfaat Penelitian	16
II. TINJAUAN PUSTAKA	18
2.1 Tinjauan Umum Hukum Pertanahan Nasional	18
2.1.1 Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria	18
2.1.2 Pengertian Pemberian Hak Atas Tanah di Indonesia	23
2.2 Pengertian Penguasaan Tanah di Indonesia	26
2.3 Pengertian Tanah Negara dan Jenis-jenis Tanah Negara	34
2.3.1. Pengertian Tanah Negara	34
2.3.2. Jenis-jenis Tanah Negara	40
2.4 Tinjauan Tentang Hak Milik	44
2.4.1 Pengertian Hak Milik	44
2.4.2 Subjek Hak Milik	47
2.4.3 Terjadinya Hak Milik	51
2.4.4 Ciri-ciri Hak Milik	54
2.4.5 Hapusnya Hak Milik	55
2.5 Pengertian Sertifikat Tanah	56
III. METODOLOGI PENELITIAN	59
3.1 Metode Pendekatan	60
3.2 Teknik Pengumpulan Data	61
3.3 Metode Penemuan Sampel	64
3.4 Analisis Data	66
IV. HASIL DAN PEMBAHASAN	68
4.1 Tata Cara Mengajukan Permohonan Pemberian Tanah Negara Menjadi Tanah Hak Milik Perseorangan	68
4.2 Pelaksanaan Pemberian Tanah Negara Menjadi Tanah Hak Milik Perseorangan Pada Pemerintah Kota Kendari	93

4.3 Kendala-kendala Dalam Pelaksanaan Pemberian Tanah Negara Menjadi Tanah Hak Milik Perseorangan Pada Pemerintah Kota Kendari	98
V. PENUTUP	109
5.1 Kesimpulan	109
5.2 Saran	113

DAFTAR PUSTAKA

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 LATAR BELAKANG MASALAH

Tanah sangat erat hubungannya dengan kehidupan manusia. Setiap orang memerlukan tanah, bahkan bukan hanya dalam kehidupannya, untuk matipun manusia masih memerlukan sebidang tanah.¹ Dikatakan demikian karena tanah adalah merupakan suatu tempat dimana manusia dimakamkan atau disemayamkan apabila ia telah meninggal. Jumlah luasnya tanah yang dapat dikuasai oleh manusia terbatas sekali, akan tetapi dalam kehidupannya manusia sangat memerlukan, dan jumlah manusia yang berhajat terhadap tanah senantiasa bertambah. Selain bertambah banyaknya jumlah manusia yang memerlukan tanah untuk pertanian, perumahan, juga kemajuan dan perkembangan ekonomi, sosial budaya serta teknologi menghendaki pula persediaan tanah yang banyak. Melihat demikian besarnya kegunaan tanah bagi kehidupan manusia, maka tanah yang merupakan karunia Tuhan Yang Maha Kuasa Wajib dipelihara dan dimanfaatkan dengan sebaik-baiknya.

¹ K. Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Cet. IV, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1982, hal.

Jadi tanah dinilai pula sebagai suatu harta yang mempunyai sifat permanen karena memberikan suatu kemantapan untuk dicadangkan bagi kehidupan dimasa mendatang.²

Mengingat persoalan tanah ini sangat sensitif sifatnya, maka tanah bagi kehidupan manusia tidak hanya sekedar mengandung aspek ekonomis dan kesejahteraan, akan tetapi juga menyangkut masalah sosial, politik, kulturil, psikologis, religius dan lain sebagainya.³ Berdasarkan hal tersebut dimana pentingnya peranan tanah bagi kehidupan manusia, maka sering timbul masalah-masalah yang berkaitan dengan tanah baik dari segi pemilikan, penguasaan, peralihan dan pemanfaatannya. Maka dalam memecahkan berbagai masalah yang berkenaan dengan tanah bukan saja harus mengindahkan prinsip-prinsip hukum, akan tetapi juga harus memperhatikan azas kesejahteraan, azas ketertiban, keamanan, serta azas kemanusiaan agar masalah pertanahan tersebut tidak berkembang menjadi suatu gangguan dan yang dapat meresahkan masyarakat.

Di Negara Republik Indonesia yang susunan kehidupan rakyatnya termasuk perekonomiannya,

² Abdurahman, *Masalah Pencabutan Hak Atas Tanah dan Pembebasan Tanah di Indonesia*, Alumni, Bandung, 1983, hal. 1.

³ *Ibid*, hal. 102.

terutama masih termasuk atau bercorak agraris, maka bumi, air dan ruang angkasa sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa mempunyai fungsi yang amat penting untuk membangun masyarakat adil dan makmur.

Untuk mendukung dan menjamin kelangsungan pembangunan dan kelangsungan hidup dari masyarakat bangsa dan Negara Indonesia, dengan melihat begitu pentingnya peranan tanah maka diperlukanlah adanya Hukum Pertanahan Nasional yang mampu memberi kemungkinan akan tercapainya fungsi tanah yang sesuai dengan kepentingan rakyat dan negara,, serta mampu memenuhi keperluan dalam segala hal yang berhubungan dengan tanah. Dengan melihat kepentingan-kepentingan itu sebagai realisasinya maka pada tanggal 24 September 1960, Pemerintah Indonesia mengeluarkan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yang selanjutnya undang-undang ini sering disebut dengan istilah Undang-undang Pokok Agraria. Undang-undang Pokok Agraria (U.U. No. 5/1960) yang diundangkan dalam Lembaran Negara 1960 Nomor 104 pada dasarnya adalah merupakan pelaksanaan dari pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar 1945, yang bunyinya ; Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya

dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Pada penjelasan Umum dari Undang-undang No. 5/1960 angka I tentang tujuan Undang-undang Pokok Agraria, dikemukakan bahwa tujuan pokok dari Undang-undang Pokok Agraria adalah:

- a. meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional yang akan merupakan alat untuk membawa kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi negara dan rakyat, terutama rakyat tani dalam rangka masyarakat adil dan makmur;
- b. meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan;
- c. meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.

Undang-undang Pokok Agraria telah meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah. Kepastian hukum hak atas tanah itu adalah kepastian hukum yang tertuju pada bidang pertanahan, khususnya mengenai pemilikan dan penguasaan tanah secara sah. Adanya

kepastian hukum hak-hak atas tanah itu, akan memberi kejelasan tentang:

- a. kepastian mengenai orang/badan hukum yang mejadi pemegang hak atas tanah, yang disebut juga sebagai kepastian mengenai subyek hak;
- b. kepastian mengenai letak dan batas-batasnya, luasnya, dibebani hak-hak lain atau tidak dan sebagainya. Dengan kata lain disebut juga sebagai kepastian mengenai obyek hak.⁴

Untuk mencapai apa yang menjadi tujuannya, Undang-undang Pokok Agraria didalam pasal-pasalnyasudah menentukan bagaimana penguasaan dan pemanfaata tanah dalam wilayah Republik Indonesia.. Didalam Pasal 1 ayat (2) U.U. No. 5/1960, dikatakan bahwa:

Seiuruh bumi, air, dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya dalam wilayah Republik Indonesia, sebagaimana karunia Tuhan Yang Maha Esa adalah bumi, air dan ruang angkasa Bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional.

Dan di dalam Pasal 2 ayat (2) U.U. No. 5/1960, dikatakan bahwa:

Atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat 3 Undang-undang Dasar dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam pasal 1, bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan

⁴ Sudjito, Prona, Edisi I, Cet. I, Liberty, Yogyakarta, 1987, hal.3.

tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.

Berdasarkan pada ketentuan pasal-pasal tersebut diatas berarti bahwa bumi, air dan ruang angkasa didalam wilayah Republik Indonesia yang kemerdekaannya diperjuangkan oleh bangsa sebagai keseluruhan, adalah menjadi hak pula dari bangsa Indonesia, jadi tidak semata-mata menjadi hak dari pemilikinya.

Dengan demikian dapatlah dikatakan bahwa hubungan bangsa Indonesia dengan bumi, air dan ruang angkasa Indonesia adalah merupakan semacam hubungan hak ulayat yang diangkat pada tingkatan yang paling atas, yaitu pada tingkatan yang mengenai seluruh wilayah Indonesia. Adapun hubungan antara bangsa dan bumi, air dan ruang angkasa itu adalah hubungan yang bersifat abadi, yang maksudnya bahwa selama rakyat Indonesia yang bersatu sebagai bangsa Indonesia masih ada, dan selama bumi, air dan ruang angkasa itu masih ada dalam keadaan yang bagaimanapun tidak ada kekuasaan yang dapat memutuskan atau meniadakan hubungan tersebut. Dalam kedudukan yang demikian negara sebagai organisasi kekuasaan dari seluruh rakyat adalah bertindak sebagai badan penguasa bukan sebagai

pemilik. Adapun kekuasaan negara yang dimaksudkan itu adalah mengenai semua bumi, air dan ruang angkasa, baik yang sudah dihaki oleh seseorang maupun yang belum. Kekuasaan negara atas bumi maksudnya adalah meliputi juga pengertian kekuasaan negara atas permukaan bumi yang disebut tanah. Kekuasaan negara atas tanah yang tidak dipunyai dengan sesuatu hak oleh seseorang atau pihak lainnya adalah lebih luas dan lebih penuh dengan kekuasaan negara terhadap tanah yang sudah dipunyai seseorang dengan sesuatu hak, karena terhadap tanah yang sudah dipunyai dengan sesuatu hak, kekuasaan negara dibatasi oleh hak itu sendiri, maksudnya sampai seberapa negara memberikan kekuasaan kepada yang mempunyai untuk menggunakan haknya, sampai disitulah batas kekuasaan negara terhadap tanah tersebut.

Dengan berpedoman pada hal tersebut dapatlah dikatakan bahwa dalam hubungannya dengan kekuasaan negara atas tanah, negara masih menghormati adanya hak-hak perseorangan dan badan hukum terhadap tanah dengan ketentuan bahwa mengenai hak itu tentulah ada pembatasannya.

Pengakuan dari Negara Indonesia terhadap hak dari perseorangan dan badan hukum aturannya dapat

ditemukan dalam Undang-undang Pokok Agraria Pasal 4 ayat (1) yang menyatakan bahwa:

Atas dasar hak menguasai dari Negara, sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.

Dan tentang hak-hak atas tanah yang masih diakui oleh UUPA ketentuannya dapat kita temukan dalam Pasal 16 ayat (1) yang menyatakan bahwa hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) adalah:

- a. hak milik;
- b. hak guna usaha;
- c. hak guna bangunan;
- d. hak pakai;
- e. hak sewa;
- f. hak membuka tanah;
- g. hak memungut hasil;
- h. hak-hak lain yang tidak termasuk hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan Undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53.

Melihat ketentuan Pasal 16 ayat (1) UU No. 5 Tahun 1960 pemerintah mengakui adanya hak milik

atas tanah, yaitu suatu hak yang sifatnya turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai seseorang atas tanah. Jadi hak milik adalah merupakan hak yang paling sempurna diantara hak-hak atas tanah yang lainnya. Namun dalam pengertian ini bukanlah berarti pemilik tanah itu boleh bertindak atau melakukan apa saja atas tanahnya tersebut. Pengakuan tentang adanya hak milik ini adalah untuk menyatakan bahwa Undang-undang Pokok Agraria masih mengakui adanya hak perseorangan atas tanah dan pengakuan ini adalah untuk mengadakan keseimbangan diantara kepentingan perseorangan dengan kepentingan umum harus saling mengimbangi, dengan demikian baru dapat diharapkan tercapainya cita-cita yang luhur yakni kemakmuran, keadilan dan kebahagiaan bagi rakyat seluruhnya.⁵

Untuk memperoleh hasil yang maksimal dari sektor tanah pemerintah sering sekali menganjurkan agar masyarakat mampu memanfaatkan setiap jengkal tanahnya, sehingga tanah itu betul-betul menjadi produktif dan berpenghasilan, dengan tanpa mengabaikan kewajiban untuk memelihara kesuburan dan kelestarian tanah tersebut. Anjuran pemerintah

⁵ Sudargo Gautama dan Ny. Sukahar Badwi, *Tafsiran Undang-undang Pokok Agraria*, Alumni, Bandung, 1973, hal.22

agar masyarakat tani memproduktifkan setiap jengkal tanahnya pada dewasa ini sudah dilakukan. Tetapi dalam hubungannya dengan pengolahan tanah ini masih terdapat adanya masalah-masalah dimana masalah tersebut timbul karena adanya tanah negara yang sebenarnya sangat produktif untuk pertanian akan tetapi dipakai lokasi bangunan, padahal banyak tanah-tanah perseorangan yang sudah tidak cocok lagi untuk diproduktifkan untuk pertanian.

Dihubungkan dengan kenyataan seperti tersebut diatas, terhadap masalah-masalah agraria khususnya dalam bidang pertanahan, pemerintah telah mengambil langkah-langkah yang tujuannya adalah untuk tercapainya kepastian hukum tentang subyek dan obyek hak atas tanah, dan tercapainya kesejahteraan para petani khususnya dan masyarakat pada umumnya.

Sebenarnya langkah-langkah pemerintah untuk melakukan pembenahan terhadap berbagai masalah keagrariaan khususnya dalam bidang pertanahan sudah dirintis sejak awal Pelita I dan II. Namun karena situasi dan kondisi pada waktu itu, maka setelah bangsa Indonesia memasuki Pelita III usaha itu baru mulai nampak adanya. Hal ini bisa kita temukan dalam garis-garis kebijaksanaan yang ditetapkan dalam Garis-

garis Besar Haluan Negara (GBHN) Tahun 1978, dimana dalam garis kebijaksanaan Pelaksanaan Pelita III sudah mulai diadakan pelaksanaan kebijaksanaan yang bersifat operasional. Usaha tersebut bisa kita lihat dalam Arah dan Kebijaksanaan Pembangunan Pola Umum Pelita III, yang pada bagian umumnya angka 20 menyebutkan bahwa:

"Agar pemanfaatan tanah sungguh-sungguh membantu usaha meningkatkan kesejahteraan rakyat dalam rangka mewujudkan keadilan sosial, maka disamping menjaga kelestarian perlu juga dilaksanakan penataan kembali penggunaan, penguasaan, dan pemilikan tanah."

Untuk merealisasikan apa yang menjadi tujuan atau kebijaksanaan tersebut pemerintah telah menetapkan empat macam tertib dalam bidang pertanahan yang disebut dengan istilah Catur Tertib Pertanahan, yang meliputi:

1. Tertib Hukum Pertanahan;
2. Tertib Administrasi Pertanahan;
3. Tertib Penggunaan Tanah, dan
4. Tertib Pemeliharaan Tanah dan Lingkungan Hidup.⁶

Tindakan yang diambil dan ditempuh oleh pemerintah untuk mencapai apa yang menjadi tujuan dari Undang-undang Pokok Agraria khususnya yang

⁶ Sudjito, Op. Cit, hal. 13.

menyangkut masalah pertanahan, maka usaha dari pemerintah untuk mencapai harapan agar petani yang ada mendapatkan tanah garapan yang pasti dengan berdasar pada suatu hak, sehingga tanah tersebut dikerjakan atau dapat diproduktifkan dengan layak perlu direalisasikan. Realisasi dari tindakan Pemerintah untuk mencapai tujuan diatas sehingga terdapat adanya keseimbangan antara jumlah petani yang ada dengan tanah garapan yang tersedia demi meningkatkan kesejahteraan petani sendiri dan masyarakat umumnya sudah dilaksanakan, misalnya dengan mengadakan pembatasan terhadap pemilikan tanah garapan baik tanah basah (tanah sawah) maupun tanah kering. Disamping tindakan tersebut Pemerintah melalui pejabat yang berwenang juga telah melaksanakan tindakan yaitu memberikan sesuatu hak atas tanah yang berasal dari tanah negara kepada seseorang warga negara yang memerlukannya.

Tanah Negara adalah tanah yang langsung dikuasai oleh negara, langsung dikuasai artinya tidak ada hak pihak lain diatas tanah itu.⁷ Terhadap tanah negara yang ada kekuasaan negara adalah lebih luas dan penuh, dan terhadap tanah negara yang ada;

⁷ Effendi Perangin, *Praktek Permohonan Hak Atas Tanah*, Rajawali, Pers Jakarta, 1987, hal.3.

negara bisa memberikannya dengan sesuatu hak kepada seseorang atau badan hukum yang disesuaikan dengan keperluan dan peruntukannya..

Tindakan pemerintah didalam memberikan hak milik khususnya hak milik atas tanah aturannya dapat kita temukan dalam Undang-undang Pokok Agraria, UU. No.5 Tahun 1960 yang didalam Pasal 22 menyebutkan tentang terjadinya hak milik, yang bunyinya:

- (1) Terjadinya hak milik menurut hukum adat diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- (2) Selain menurut cara sebagai yang dimaksud dalam ayat 1 Pasal ini hak milik terjadi karena:
 - a. Penetapan Pemerintah, menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah.
 - b. Ketentuan Undang-undang.

Dilihat dari rumusan Pasal 22 dari U.U. No. 5 Tahun 1960 tersebut, maka dapat dikatakan bahwa secara umum merupakan dasar yang dipakai oleh pemerintah untuk memberikan hak milik atas tanah dapat terjadi dengan adanya penetapan pemerintah. Hak milik yang demikian adalah hak milik yang terjadi melalui suatu proses pemberian dari pemerintah atas tanah-tanah negara yang ada. Hal mana sesuai dengan

Peraturan Menteri Negara/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara, serta sebagai pelaksanaannya yaitu Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

Jadi dalam hal ini seseorang warga negara Indonesia untuk dapat memperoleh hak milik atas tanah negara terlebih dahulu mengajukan surat permohonan hak milik atas tanah negara yang ada. Surat Permohonan tersebut diajukan kepada Kepala Kantor Pertanahan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan. Sehingga apabila permohonan tersebut dikabulkan setelah memenuhi syarat-syarat dan kewajiban-kewajiban yang telah ditentukan maka, si pemohon menjadi pemilik dari tanah negara yang dimohon itu. Jadi terlihat disini bahwa terjadi peralihan dari tanah negara menjadi tanah hak milik perseorangan.

Namun kalau kita lihat kejadian yang sebenarnya baik tata cara dan pelaksanaannya tidaklah semudah yang kita bayangkan, sebab bagaimanapun juga banyak faktor-faktor yang menyebabkan timbulnya masalah

serta kendala sehingga terhadap pelaksanaan dari apa yang telah diatur dalam peraturan, tidaklah bisa berjalan sebagaimana mestinya. Dan untuk itu maka, berdasar latar belakang tersebut penulis tertarik mengkajinya secara ilmiah terhadap permasalahan itu, sehingga judul yang penulis ajukan dalam penulisan tesis ini adalah: "Kajian Yuridis Pelaksanaan Pemberian Tanah Negara Menjadi Tanah Hak milik Perseorangan Pada Pemerintah Kota Kendari". Dengan demikian penulis akan mengetahui lebih mendalam tentang prosedur dan pelaksanaan pemberian tanah negara menjadi tanah hak milik perseorangan tersebut.

1.2 RUMUSAN MASALAH

Berdasarkan latar belakang tersebut, maka kajian penulis meliputi 2 (dua) permasalahan pokok yang dapat dikemukakan dan mendapat pembahasan lebih lanjut, yaitu:

1. Bagaimanakah pelaksanaan pemberian Tanah Negara menjadi Tanah Hak Milik Perseorangan pada Pemerintah Kota Kendari?
2. Kendala-kendala apa saja yang ditemui dalam pelaksanaan pemberian Tanah Negara menjadi Tanah Hak Milik Perseorangan pada Pemerintah Kota Kendari?

1.3 TUJUAN PENELITIAN

Tujuan penulisan tesis ini yaitu:

1. Untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan pemberian tanah negara menjadi tanah hak milik perseorangan pada Pemerintah Kota Kendari.
2. Untuk mengetahui kendala-kendala dalam pelaksanaan pemberian tanah negara menjadi tanah hak milik perseorangan pada Pemerintah Kota Kendari.

1.4 MANFAAT PENELITIAN

Manfaat penelitian pada dasarnya dapat dibagi menjadi dua, yaitu manfaat yang bersifat umum dan manfaat yang bersifat khusus. Manfaat yang bersifat umum dari penulisan tesis ini adalah diharapkan akan dapat memberikan sumbangan terhadap perkembangan ilmu hukum dibidang hukum pertanahan.

Sedang manfaat secara khusus penulisan ini dapat diuraikan sebagai berikut:

- a. Bagi akademisi, dari hasil penelitian ini dapat dijadikan sebagai bahan informasi ilmiah untuk melakukan pengkajian lebih lanjut tentang kepemilikan tanah menurut peraturan perundang-undangan yang ada.

- b. Memberikan sumbangan kepada Pemerintah Kota Kendari, sebagai bahan untuk menjadi dasar penyusunan kebijakan dalam penegakan hukum pertanahan, khususnya dalam hak kepemilikan tanah.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Tinjauan Umum Hukum Pertanahan Nasional

2.1.1 Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria

Pada zaman kolonial ada tanah-tanah dengan hak-hak barat, misalnya tanah *eigendom*, tanah *erfpacht*, tanah *opstal* dan lain-lain, tetapi ada pula tanah-tanah yang dikenal dengan hak-hak Indonesia, misalnya tanah-tanah ulayat, tanah milik, tanah usaha, tanah gogolan, tanah bengkok, tanah agrarisch eigendom, dan lain-lain.⁸

Tanah-tanah Barat tunduk pada ketentuan-ketentuan hukum agraria Barat, misalnya mengenai cara memperolehnya, peralihannya, hapusnya, pembebanannya dengan hak-hak lain dan wewenang-wewenang serta kewajiban-kewajiban yang mempunyai hak. Sedangkan tanah-tanah Indonesia, yaitu tanah-tanah dengan hak-hak Indonesia tunduk pada hukum agraria adat. Tidak semua tanah-tanah Indonesia adalah tanah-tanah yang mempunyai status sebagai hak-hak asli adat, tetapi ada juga yang berstatus buatan atau ciptaan Pemerintah, misalnya agrarisch

⁸ Soetojo M, *Undang-undang Pokok Agraria dan Pelaksanaan Landreform*, Staf Penguasa Tertinggi, Jakarta, hal. 59.

eigendom yang didasarkan kepada ketentuan ayat 6 Pasal 51 I.S. Tanah-tanah Indonesia tunduk pada hukum agraria adat, sepanjang tidak diadakan ketentuan yang khusus untuk hak-hak tertentu. Misalnya untuk hak agrarisch eigendom berlaku ketentuan yang dimuat didalam S.1872-117.⁹

Jadi di Hindia Belanda (Indonesia) diperlakukan juga hukum yang berasal dari negara barat (Negeri Belanda) dan Hukum Adat. Hukum Barat tersebut diperlakukan di Hindia Belanda (Indonesia) berdasarkan kepada asas concordansi. Jaman Pemerintahan Belanda di Indonesia yaitu pada tahun 1830 diberlakukan politik Cultuur Stelsel yaitu peraturan tanam paksa yang bertujuan untuk mencari keuntungan yang sebesar-besarnya bagi Pemerintah Belanda. Akibat dari politik Cultuur stelsel ini berdampak pada para pengusaha swasta Belanda yang menjadi terjepit posisinya untuk berusaha di Indonesia dalam bidang penguasaan tanaman-tanaman untuk ekspor, bagi pengusaha besar swasta yang belum memiliki sendiri tanah yang luas dengan hak eigendom, sebagai apa yang dikenal dengan tanah partikelir.

⁹ Subekti R, *Pembinaan Hukum Nasional*, Alumni, Bandung, 1975, hal. 54.

Semakin terdesaknya kedudukan para pengusaha swasta Belanda dengan adanya politik cultuur stelsel ini, disebabkan karena mereka kesulitan untuk mendapatkan tanah untuk disewa. Langkah yang diambil oleh para pengusaha Belanda tersebut adalah dengan mendesak pemerintah agar mereka bisa mendapatkan tanah dengan hak sewa. Usaha tersebut tidak sia-sia, karena setelah itu pemerintah mengeluarkan Regeling Reglement 1854, dimana dalam Pasal 62 ayat (3) disebutkan secara tegas dibuka kembali kesempatan untuk menyewa tanah dari pemerintah, yang pengaturannya dimuat dalam Algemeene Maatregel Van Bestuur (AMVB) yang diundangkan dalam S 1855-64. Adapun ketentuan persewaan tersebut akan diberikan dengan jangka waktu paling lama 20 tahun kecuali untuk tanaman kelapa yang jangka waktunya boleh sampai 40 tahun (Koninklijk Besluit 7 November 1856). Tetapi hal tersebut ternyata tidak berpengaruh banyak pada para pengusaha perkebunan besar di Hindia Belanda, karena ketentuan persewaan tersebut dirasakan tidak mencukupi untuk perusahaan tanaman keras yang berumur panjang.

Sementara itu para pengusaha besar di Negeri Belanda yang kelebihan modal karena keberhasilan

usahanya, yang pada akhirnya memunculkan kaum borjuis, dan mereka mendesak Pemerintah agar mengganti sistem monopoli Negara dan kerja paksa dalam melakukan cultur stelsel dengan sistem persaingan bebas dan sistem kerja bebas, berdasarkan konsepsi kapitalisme liberal. Tuntutan untuk mengakhiri sistem tanam paksa dan kerja paksa dengan tujuan bisnis tertentu sejalan dengan tuntutan berdasarkan pertimbangan kemanusiaan dari golongan lain yang melihat penderitaan yang sangat hebat dikalangan petani di Jawa.

Perjuangan dari para pengusaha besar Belanda (kaum borjuis) tersebut akhirnya terwujud, walaupun melalui perdebatan yang memakan waktu lama, maka lahirlah *Agrarische Wet* pada tahun 1870, yang tujuan utamanya adalah untuk membuka kemungkinan dan memberikan jaminan hukum kepada para pengusaha swasta agar dapat berkembang di Hindia Belanda.

Penerapan *Agrarische Wet* 1870 dituangkan dalam *Agrarische Besluit* 1870 Nomor 118 atau yang dikenal dengan teori *Domein Verklaring*, adapun isinya adalah semua tanah yang pihak lain tidak dapat membuktikan sebagai hak eigendomnya adalah domein (milik) Negara. Pernyataan tersebut sangat merugikan hak-hak atas tanah rakyat dan bertentangan dengan hukum adat.

Oleh karena pernyataan tanah yang dilakukan oleh Pemerintah Kolonial Belanda pastilah ditujukan untuk keuntungan pemerintahnya sendiri, sehingga peraturan semacam itu sudah semestinya untuk diganti dengan peraturan yang lebih sesuai dengan jiwa, kepribadian, pandangan hidup, cita-cita serta yang tidak kalah penting adalah semangat kemerdekaan, dimana oleh para pendiri negara kita yang telah dirumuskan pada Undang-undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat (3) Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan diperuntukkan sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat.

Pada tanggal 24 September 1960 disahkan oleh Presiden Republik Indonesia dan diundangkan dalam Lembaran Negara Republik Nomor 104 tahun 1960 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yang dikenal dengan singkatan UUPA.

Dengan mulai berlakunya UUPA terjadi perubahan yang fundamental pada hukum Agraria di Indonesia, terutama dibidang hukum pertanahan. Perubahan ini bersifat mendasar atau fundamental baik pada struktur perangkat hukumnya mengenai konsepsi yang mendasarinya, maupun isinya.

Dengan dibentuknya UUPA sebagai hukum tanah Nasional maka dualisme tentang hukum tanah sudah tidak ada lagi dan telah memberikan unifikasi hukum. Pemberian tempat kepada hukum adat dapat kita temukan dalam Pasal 5, Pasal 2 ayat (4), Pasal 3, Pasal 22 ayat (1) dan Pasal 56, Pasal 58, Pasal VI dan Pasal VIII Ketentuan Konversi Konsiderans dan Penjelasannya.

Dalam konsiderans berpendapat huruf a dan Pasal 5 UUPA ini berarti bahwa hukum tanah adat sebagai hukum aslinya Rakyat Indonesia dibidang pertanahan dengan semangat kerakyatan, kebangsaan dan keadilan dijadikan sumber utamanya. Dengan diambilnya hukum adat sebagai sumber utama berarti bahwa hukum tanah Nasional menggunakan konsepsi, asas-asas, dan lembaga-lembaganya hukum adat dengan peraturan yang berbentuk perundang-undangan disusun menurut sistemnya hukum adat, adapun norma hukum yang dipakai sebagai norma hukum adalah norma adat yang telah disaneer.

2.1.2 Pengertian Pemberian Hak Atas Tanah di Indonesia

Seperti apa yang telah diuraikan dalam latar belakang bahwa hak atas tanah mempunyai peranan

yang sangat penting dalam kehidupan manusia. Dengan Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 Lembaran Negara Nomor 104 telah menentukan bahwa tanah-tanah di seluruh Indonesia harus di inventarisasikan. Pasal 19 ayat (1) dari UUPA No. 5/1960 yang berbunyi :

“Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.”

Peraturan Pemerintah yang dimaksud adalah Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 (L.N. 1997 No. 59 tentang Pendaftaran Tanah) sebagai penyempurnaan dari Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961.

Pendaftaran tanah yang bersifat Recht Kadaster bertujuan untuk menjamin tertib hukum dan kepastian hak atas tanah. Dalam rangka pelaksanaannya tugas pendaftaran tanah tersebut dilakukan berbagai kegiatan antara lain : pelaksanaan pembukuan, pendaftaran dan pemindahan hak atas tanah. Didalam pemindahan hak atas tanah tersebut oleh peraturan perundang-undangan ditetapkan bahwa penyelenggaraannya dilakukan oleh pejabat khusus yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pejabat ini diangkat

oleh Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional.

Sebelum berlakunya Undang-undang Pokok Agraria, maka pelaksanaan peralihan hak atas tanah mengalami suatu kekacauan karena adanya dualisme hukum, karena ada hak yang berstatus hak barat yang diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata, serta hak-hak adat yang diatur dalam Hukum Adat.¹⁰

Setelah berlakunya Undang-undang Pokok Agraria, maka dualisme dalam hukum Pertanahan dihapuskan. Semua peralihan hak atas tanah dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akte Tanah. Dan didalam Peraturan Menteri Agraria No. 10 Tahun 1961, menyebutkan:

Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjamkan uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan harus dibuktikan dengan suatu akte yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk Menteri Agraria (pejabat). Akte tersebut ditetapkan oleh Pemerintah.

Dalam Undang-undang Pokok Agraria Pasal 20 ayat (2) dikatakan bahwa hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Yang dimaksud dengan beralih disini adalah suatu peralihan hak yang dikarenakan seseorang yang mempunyai salah satu hak meninggal dunia, maka haknya itu dengan sendirinya

UPT-PUSTAK-UNDIP

menjadi hak ahli warisnya. Dengan kata lain bahwa peralihan hak itu terjadi dengan tidak sengaja dengan suatu perbuatan melainkan karena hukum. Sedangkan sebaliknya yang dimaksud dengan dialihkan adalah suatu peralihan hak yang dilakukan dengan sengaja supaya hak tersebut lepas dari pemegangnya yang semula dan menjadi hak pihak lain. Peralihan hak disini terjadi dengan melalui suatu perbuatan hukum tertentu. Karena dalam pengertian Tanah Negara ini belum terdapat hak yang membebani atas tanah tersebut, maka lebih tepat jika penulis katakan bahwa adanya pemberian hak atas tanah negara kepada seseorang atau badan hukum. Jadi yang dimaksud Pemberian Hak Atas Tanah adalah pemberian hak atas tanah yang dikuasai langsung oleh negara kepada seseorang ataupun beberapa orang bersama-sama atau sesuatu Badan Hukum.¹¹

2.2 Pengertian Penguasaan Tanah di Indonesia

Sebelum diuraikan lebih lanjut tentang pengertian penguasaan tanah di Indonesia, maka perlu kiranya terlebih dahulu mengemukakan beberapa pendapat dari sarjana yang memberikan pengertian tentang hak

¹⁰ Ibid., hal. 16.

¹¹ Ali Achmad Chomzah, *Seri Hukum Pertanahan I*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2002, hal.1

menguasai dari negara atas bumi, air, ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya. Notonagoro menyatakan bahwa yang perlu kita perhatikan dalam pengertian hak menguasai dari negara atas bumi, air, ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya, adalah istilah dikuasai dan dipergunakan, dengan tidak lebih dulu mempunyai persangka tentang penafsiran daripada istilah-istilah ini. Sehingga dapat dikatakan bahwa harus dibedakan antara dikuasai dan dipergunakan, dalam arti bahwa dipergunakan itu sebagai tujuan daripada dikuasai. Dari hal itulah kemudian ia mengatakan bahwa pengertian hak menguasai dari negara itu pembatasannya adalah dapat ditemukan dalam Penjelasan Umum Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 angka II.¹²

A.P. Parlindungan mengatakan bahwa pengertian hak menguasai dari Negara tidak dapat kita teliti dikamus, oleh karena pengertian ini harus kita cari dalam undang-undang sendiri dan dalam praktek dari undang-undang. Sehingga menurutnya hak menguasai dari Negara atas bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung

¹² A.P. Parlindungan, *Komentar Atas UUPA*, Alumni, Bandung, 1982, hal. 11

didalamnya adalah mencakup tentang pengertian yang terkandung dalam Pasal 2 ayat (2) Undang-undang No. 5 Tahun 1960.¹³

Hak menguasai negara atas bumi, air dan ruang angkasa Indonesia serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya, dapat dikatakan juga dengan istilah hak menguasai atas wilayah Indonesia. Seluruh wilayah Indonesia adalah merupakan kesatuan tanah, air dari rakyat Indonesia yang bersatu sebagai bangsa Indonesia. Wilayah Indonesia yang meliputi bumi, air dan ruang angkasa adalah merupakan karunia Tuhan kepada seluruh rakyat Indonesia, sehingga kekayaan alam yang terkandung didalamnya adalah merupakan kekayaan Nasional dari bangsa Indonesia.

Agar pemanfaatan kekayaan nasional itu sungguh-sungguh dapat membantu usaha dalam rangka meningkatkan kesejahteraan rakyat, serta dalam rangka mewujudkan keadilan sosial, maka disamping menjaga kelestariannya perlu juga dilaksanakan penataan kembali penggunaan dan penguasaan kekayaan Nasional tersebut, sehingga usaha menggunakan kekayaan nasional itu untuk sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat bisa tercapai. Untuk selanjutnya

¹³ A.P. Parlindungan, *Serba-serbi Hukum Agraria*, Alumni, Bandung, 1984, hal.133

Pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar 1945 telah pula memberikan landasan konstitusional, dimana disebutkan;: Bumi dan air serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Azas penguasaan oleh Negara ini dalam Undang-undang Pokok Agraria tercantum dalam Pasal 2 ayat (1) yang menyebutkan: Bumi, air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam didalamnya pada tingkat tertinggi dikuasai oleh Negara.

Jadi terlihat Negara dibebankan suatu kewajiban untuk mengatur serta memimpin dalam penggunaan serta peruntukan daripada Bumi, air, serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya, agar tujuan tersebut dapat tercapai. Negara tidak perlu memiliki, cukuplah dengan menguasai yang berarti memberi wewenang kepada Negara sebagai organisasi kekuasaan rakyat Indonesia untuk:

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan dan pemeliharaannya;
2. Menentukan dan mengatur hak-hak yang dapat dipunyai atas bagian-bagian dari bumi, air dan ruang angkasa;

3. Mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa;
4. Penguasa negara hanyalah pada tingkat tertinggi saja, sedangkan untuk tingkat terendah dapat diberikan dan dipunyai oleh orang-orang atau badan-badan tertentu;
5. Penguasaan terhadap bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dipergunakan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat Indonesia.¹⁴

Berpangkal pada pernyataan-pernyataan diatas, Negara sebagai organisasi dari seluruh rakyat bukan bertindak sebagai pemilik, melainkan hanya sebagai badan penguasa saja terhadap bumi, air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya. Perkataan dikuasai dimaksudkan adalah memberi wewenang kepada Negara sebagai organisasi dari seluruh rakyat Indonesia pada tingkatan tertinggi;

- a. mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan dari bumi, air dan ruang angkasa;

¹⁴ Bachtiar Effendi, *Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah*, Alumni, Bandung, hal.2

- b. mengatur dan menentukan hak-hak yang dapat dipunyai atas bumi, air dan ruang angkasa itu;
- c. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Melalui hak menguasai Negara tersebut, maka Negara akan dapat senantiasa mengendalikan atau mengarahkan fungsi bumi, air dan ruang angkasa sesuai dengan kebijaksanaan pemerintah, sehubungan dengan kepentingan nasional dan dengan adanya hak menguasai dari Negara itu.

Maka Negara berhak disektor agraria untuk selalu campur tangan dengan pengertian bahwa setiap pemegang hak atas tanah tidak berarti bahwa ia akan terlepas dari hak menguasai negara tersebut. Selanjutnya berdasarkan atas hak menguasai negara sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 2 UUPA, maka menurut ketentuan dalam Pasal 4 UUPA, yang diperinci lagi dalam ketentuan Pasal 16 ayat (1) UUPA, maka kepada perorangan atau badan hukum diberikan beberapa hak atas tanah.

Dalam pengertian agraria dalam arti sempit kita temukan adanya istilah tanah. Dan mengenai

pengertian dari tanah itu Pasal 4 ayat (1) dari Undang-undang Nomor 5/1960, disebutkan:

“Atas dasar menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.”

Hal tersebut diatas mengandung arti bahwa bumi yang disebut tanah dalam kehidupan manusia memegang peranan yang sangat penting, karena:

1. Tanah merupakan kebutuhan pokok bagi setiap orang untuk perumahan, untuk penghidupan karena tanah bisa menghasilkan;
2. Tanah mempunyai nilai sosial keagamaan bisa dipakai secara adat (kuburan), nilai sosial tempat musyawarah, tempat beramal;
3. Tanah mempunyai nilai ekonomi yang tinggi.¹⁵

Melihat begitu pentingnya kegunaan tanah dalam kehidupan manusia, maka perlulah diadakan penertiban mengenai penguasaan tanah tersebut, sehingga tanah yang ada betul-betul dapat dirasakan manfaatnya oleh semua rakyat Indonesia dalam kehidupannya. Berdasarkan ketentuan yang tercantum dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar 1945 jo Pasal 2 ayat (1)

¹⁵ Sukawati, *Kertha Patrika*, No. 32 Th. X, Desember 1989, hal. 5

UUPA, Negara adalah berkuasa atas bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya, yang dalam kekuasaan Negara atas bumi itu adalah meliputi juga kekuasaan Negara atas permukaan bumi yang disebut tanah.

Negara berkuasa atas permukaan bumi yang disebut tanah seperti diatas, bukanlah berarti bahwa Negara adalah sebagai pemilik dari tanah yang ada sebagaimana halnya dengan Azas Domein yang tercantum dalam Pasal 1 Agrarische Besluit Stb. 1870 - 118. Di sana ditetapkan bahwa semua tanah yang tidak dapat dibuktikan hak eigendommenya oleh orang adalah domein negara, artinya kepunyaan Negara. Disini negara berfungsi sebagai pemilik tanah.¹⁶ Kekuasaan Negara atas tanah tersebut adalah meliputi tanah-tanah baik yang ada pemegang haknya maupun yang belum ada pemegang haknya. Kekuasaan negara terhadap tanah yang sudah dipunyai orang dengan sesuatu hak dibatasi oleh isi daripada hak itu sendiri, artinya sampai seberapa Negara memberikan kekuasaan kepada yang mempunyai untuk menggunakan haknya sampai disitulah batas kekuasaan negara tersebut. Sedangkan kekuasaan Negara atas tanah yang tidak dipunyai

¹⁶ Rai Djaja, *Kertha Patrika*, No. 37 Th. XII, September 1991, hal. 10

dengan sesuatu hak seseorang atau pihak lainnya adalah lebih luas dan penuh.

Dari pengertian hak menguasai Negara atas tanah seperti tersebut diatas berarti Negara masih mengakui adanya hak perorangan atau badan hukum atas tanah dengan ketentuan bahwa mengenai hak-hak tersebut tentulah adanya pembatasannya. Adapun dengan adanya pengakuan Negara terhadap hak perseorangan atau badan hukum atas tanah dan adanya kekuasaan Negara yang penuh terhadap tanah yang tanpa hak tersebut menyebabkan timbul adanya dua pengertian tentang penguasaan tanah tersebut, yaitu:

1. Adanya tanah yang dikuasai secara langsung dengan hak penuh oleh negara, artinya tidak ada pihak lain diatas tanah itu dan tanah ini disebut Tanah Negara.
2. Adanya tanah yang dikuasai oleh seseorang atau badan hukum dengan sesuatu hak dan tanah ini disebut Tanah Hak.

2.3 Pengertian Tanah Negara dan Jenis-jenis Tanah Negara

2.3.1 Pengertian Tanah Negara

Istilah tanah negara sebagaimana kita ketahui adalah merupakan gabungan dari dua buah kata, yaitu

kata tanah dan kata negara. Tentang pengertian dari tanah, beberapa orang sarjana mengemukakan pendapatnya, seperti: Hilgrad mengemukakan pendapatnya bahwa tanah itu merupakan tempat produksi pangan.¹⁷ Sarjana Ramman mengemukakan pendapatnya bahwa tanah itu adalah merupakan lapisan atas bumi,.....¹⁸

Demikian pula menurut Aksi Agrarius Kana Sius mengatakan bahwa tanah itu adalah benda alam yang meliputi lapisan bumi yang teratas.....¹⁹ Kemudian K. Wantjik Saleh, SH., menyebutkan bahwa tanah dimaksud adalah hanya meliputi permukaan bumi, jadi merupakan sebagian dari bumi.²⁰ Dalam peraturan perundang-undangan yang ada pengertian dari tanah dapat kita temukan dalam U.U. No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria. Dalam Pasal 4 dari undang-undang itu ada dikatakan permukaan bumi yang disebut tanah. Pengertian ini dipertegas lagi dalam Penjelasan Umum angka II dari U.U. No. 5 Tahun 1960 dengan mengatakan bahwa hanya permukaan bumi saja yang disebut tanah.

¹⁷ K. Nugari, Et. Al, *Ilmu Tanah Umum*, 1981, hal. 1

¹⁸ Ibid

¹⁹ Aksi Agrarius Kanisius, *Tanah dan Pertanian*, yayasan Kanisius, Yogyakarta, 1982, hal. 13

²⁰ K. Wanjik Saleh, op.cit., hal. 10

Berdasarkan pada pendapat dari para sarjana dan pengertian yang tercantum dalam U.U. No. 5 Tahun 1960 serta penjelasannya, maka dapat ditarik suatu kesimpulan bahwa yang dimaksud dengan tanah adalah lapisan teratas atau terluar daripada bumi yang sering disebut dengan istilah permukaan bumi.

Tentang perkataan Negara seperti yang kita kenal sekarang ini dari segi etimologisnya berasal dari kata latin "Lo Stato" yang kemudian dalam praktek berubah barulah menjadi "state" (bahasa Inggris) dan "Staat"(bahasa Belanda). Negara dalam pengertian modern ini menunjuk kepada negara teritorial , yaitu keseluruhan jabatan-jabatan tetap, penguasa beserta rakyatnya, dan kesatuan wilayah yang dikuasai.²¹

Menurut Utrecht, dalam bahasa Jawa Kuno itu sama artinya dengan "Kerajaan" (keraton) atau juga rakyat.²² Menurut Krabbe negara adalah sesuatu masyarakat yang berdasarkan kesadaran hukum yang bebas.²³ Pendapat lain adalah dikemukakan oleh Van Apeldoorn , yang mengatakan bahwa perkataan negara mempunyai empat arti yaitu:

²¹ Atmadja, I Kertha Patrika, No. 37 Tahun XII, September, 1986, hal.20

²² Ibid

²³ Van Apeldoorn, *Pengantar Ilmu Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1982, hal.304

1. Perkataan negara dalam arti penguasa, maksudnya untuk mengatakan orang atau orang-orang yang melakukan kekuasaan tertinggi atas persekutuan rakyat yang bertempat tinggal disuatu daerah;
2. Perkataan negara dalam arti persetujuan rakyat, maksudnya untuk menyatakan suatu bangsa yang hidup dalam suatu daerah, dibawah kekuasaan yang tertinggi menurut kaedah-kaedah hukum yang sama;
3. Perkataan negara dalam arti suatu wilayah yang tertentu, maksudnya untuk menyatakan suatu daerah dimana sesuatu bangsa dibawah kekuasaan yang tertinggi;
4. Perkataan negara dalam arti kas negara atau fiskus, maksudnya adalah harta yang dipegang oleh penguasa guna kepentingan umum.²⁴

Pendapat lain dikemukakan oleh Prof. R. Kranenburg dengan mengatakan bahwa negara adalah suatu organisasi yang diciptakan oleh sekelompok manusia yang disebut bangsa.²⁵ Dan J.H.A. Logemann mengatakan bahwa negara pada hakekatnya adalah organisasi kekuasaan yang meliputi atau menyatukan

²⁴ Ibid, hal.305

²⁵ Atmadja, *Ilmu Negara*, Senat Mahasiswa Fakultas Hukum Pendidikan Masyarakat, 1978, hal.26

kelompok manusia yang disebut bangsa.²⁶ Berkaitan dengan pendapat tersebut diatas Van Apeldoorn mengatakan bahwa biasanya kita hanya mau mengakui satu pengertian dari negara, dengan membayangkan bahwa negara itu adalah sebagai purusa yakni purusa hukum, makhluk yang tak berwujud yang terdiri atas tiga bagian yaitu rakyat, pemerintah, dan wilayah yang bersifat satu dan tak dapat dibagi-bagi.²⁷

Berdasarkan pada pengertian tersebut diatas maka dapat dikatakan bahwa untuk adanya suatu negara, maka haruslah tiga unsur pokok yang terorganisir dan merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dibagi, yaitu adanya; rakyat, pemerintah dan wilayah.

Dengan melihat pengertian tanah dan pengertian negara seperti diatas, dapatlah ditarik suatu pengertian dari tanah negara, yaitu permukaan bumi yang berada langsung di bawah kekuasaan dari suatu organisasi yang terdiri atas tiga unsur yaitu rakyat, pemerintah dan wilayah yang merupakan satu kesatuan.

Dalam kaitannya dengan pengertian tanah negara ini Effendi Perangin, S.H., juga mengatakan bahwa tanah negara adalah tanah yang langsung dikuasai negara. Langsung dikuasai maksudnya adalah bahwa

²⁶ Ibid.

²⁷ Van Apeldoorn, op.cit, hal.306.

terhadap tanah tersebut tidak ada hak pihak lain selain hak dari negara²⁸ Dengan mengadakan perbedaan antara tanah negara bebas dan tanah negara tidak bebas Boedi Harsono, S.H., mengatakan bahwa tanah negara adalah tanah yang dikuasai langsung oleh negara.²⁹

Kedua pendapat dari sarjana di atas mempunyai kemiripan dengan pengertian dari tanah negara yang tercantum dalam Undang-undang Pokok Agraria, yang mengatakan bahwa tanah negara adalah tanah yang langsung dikuasai oleh negara dimana terhadap tanah tersebut belum terdapat adanya hak-hak dari orang atau badan hukum sebagaimana yang tercantum dalam pasal 16 ayat 1 dari U.U. No. 5 Tahun 1960.

Berpangkal pada pendapat para sarjana dan pengertian yang tercantum dalam U.U. No. 5 Tahun 1960 dapat ditarik kesimpulan bahwa tanah negara adalah merupakan tanah yang langsung dikuasai oleh negara, yang maksudnya adalah bahwa atas tanah tersebut tidak ada pihak lain seperti hak seorang atau badan hukum sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 16 ayat 1 dari U.U. No. 5 Tahun 1960, selain daripada hak negara atas tanah tersebut. Jadi Tanah Negara

²⁸ Effendi Perangin. Loc.cit

²⁹ Boedi Harono, *UUPA Sejarah Penyusunan dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 1971, hal.162.

adalah tanah yang tidak dipunyai oleh perseorangan atau Badan Hukum dengan sesuatu hak atas Tanah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.³⁰

2.3.2 Jenis-jenis Tanah Negara

Dengan memperhatikan tentang pengertian dari tanah negara, perlu kiranya mengemukakan jenis-jenis dari tanah negara tersebut. Mengenai jenis dari tanah negara dapat ditentukan dengan melihat darimana asal mula tanah negara itu. A. Ridwan Halim, S.H., mengatakan bahwa tanah negara itu pada dasarnya dapat kita bagi atas 3 macam yaitu:

- a. Tanah yang langsung dikuasai oleh negara (tanpa adanya hak ulayat di atasnya);
- b. Tanah yang dikuasai negara dengan hak ulayat yang ada di atasnya;
- c. Tanah yang berasal dari tanah yang haknya telah dibebaskan atau dilepaskan oleh pemegangnya secara sukarela.³¹

Dalam kaitan pendapatnya mengenai pengertian dari tanah negara Effendi Perangin, S.H. juga mengemukakan bahwa tanah negara yang ada sekarang ini mungkin:

1. sejak semula tanah negara;
2. bekas tanah partikelir;

³⁰ H. Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2002, hal. 1

³¹ A. Ridwan Halim, *Hukum Agraria Dalam Tanya Jawab*, Ghalia Indonesia, 1983, hal. 96.

3. bekas tanah hak barat;

4. bekas tanah hak.³²

Mengenai penjelasan dari keempat hal tersebut dapat dikemukakan sebagai berikut:

1) sejak semula tanah negara.

Tanah yang sejak semula berstatus tanah negara, berarti diatas tanah itu belum pernah ada hak pihak lain tertentu selain hak daripada Negara.

2) Pemerintah Hindia Belanda dulu banyak menjual tanah kepada seseorang atau badan hukum tertentu. Orang itu pada umumnya adalah orang Tionghoa, Arab dan Belanda. Tanah yang dijualnya itu biasanya sangat luas, rata-rata diatas 10 Ha. Dalam tanah yang dibeli itu pembeli berhak mengatur (pemerintah kedua) dikawasan tanah itu dengan mengeluarkan peraturan bagi warga negara yang ada diatas tanah itu. Peraturan yang dibuat biasanya adalah untuk memeras warga dan mengolah warga negara dan tanah., sehingga pemilik tanah memperoleh keuntungan yang sebesar-

³² Effendi Perangin, Op.cit., hal.4

besarnya. Karena sifatnya yang demikian itu, maka pada tahun 1958 dikeluarkan U.U. No. 1 Tahun 1958 ini, maka sejak tahun 1958 semua tanah-tanah partikelir di Indonesia dihapuskan. Karena penghapusan itu maka tanah yang bersangkutan menjadi tanah negara.

3) Bekas Tanah Hak Barat

Berdasarkan U.U. No. 5 Tahun 1960 (UUPA) Diktum Kedua Pasal I, II dan V bahwa hak-hak atas tanah asal Hak-hak Barat berakhir masa berlakunya selambat-selambatnya tanggal 24 September 1960, maka semenjak saat itulah hak tersebut menjadi tanah yang langsung dikuasai oleh Negara. Berakhirnya hak tersebut adalah merupakan suatu peristiwa hukum yang ditetapkan dalam U.U. No. 5 Tahun 1960, dengan maksud untuk benar-benar mengakhiri berlakunya sisa-sisa hak barat atas tanah Indonesia dengan segala sifatnya yang tidak sesuai dan tidak sejalan dengan dasar negara yaitu Pancasila dan Undang-undang Dasar 1945.³³

³³ R. Soeprpto, *Undang-undang Pokok Agraria Dalam Praktek*, Jakarta, Maret 1986, hal.311.

4) Bekas Tanah Hak

Tanah hak yaitu tanah yang di atasnya ada hak seseorang atau badan hukum. Suatu tanah hak dapat menjadi tanah negara karena hak yang ada di atasnya:

- a. dicabut oleh yang berwenang.
- b. Dilepaskan secara sukarela oleh yang berhak
- c. Habis jangka waktunya.
- d. Karena pemegang hak bukan subyek hak.

Pencabutan hak atas tanah dilakukan berdasarkan Undang-undang No. 20 Tahun 1961, alasannya demi kepentingan umum. Dalam praktek jarang terjadi pencabutan hak sebab acaranya terlalu panjang dan memerlukan waktu lama.

Pemegang hak atas tanah dapat pula melepaskan haknya. Dengan melepaskan hak itu, maka tanah yang terlebih menjadi tanah negara. Dalam praktek, pelepasan hak atas tanah sering terjadi. Tetapi biasanya bukan asal lepas saja, melainkan ada sangkut pautnya dengan yang membutuhkan tanah itu. Pemegang hak

melepaskan haknya agar yang membutuhkan tanah memohon hak yang diperlukannya, pelepas hak itu menerima ganti rugi dari yang membutuhkan.

Berdasarkan pada pengertian dari kedua sarjana tersebut diatas, maka dapat dikatakan jenis-jenis tanah negara itu dapat dibedakan menjadi tiga, yaitu:

1. tanah negara yang sejak semula merupakan tanah negara yang sering disebut tanah negara bebas;
2. tanah negara yang berasal dari pembebasan tanah;
3. tanah negara yang berasal dari Konversi Hak Barat

2.4 Tinjauan Tentang Hak Milik

2.4.1 Pengertian Hak Milik

Landasan idiil daripada hak milik adalah Pancasila dan Undang-undang Dasar 1945. Jadi secara yuridis formal hak perseorangan ada dan diakui oleh Negara. Hal ini dibuktikan antara lain dengan adanya peraturan dasar Pokok-pokok Agraria yang diatur dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang UUPA.

Dahulu, hak milik dalam pengertian hukum barat bersifat mutlak.³⁴ Hal ini sesuai dengan paham yang mereka anut yaitu individualisme, dimana kepentingan individu menonjol sekali sekali, dimana individu diberi kekuasaan yang bebas dan penuh terhadap miliknya. Akibat adanya ketentuan tersebut yang menyatakan bahwa hak milik tidak dapat diganggu gugat, maka siapapun juga pemerintah tidak dapat bertindak terhadap milik seseorang meskipun hal itu untuk kepentingan umum.

Hak milik atas tanah dalam pengertian sekarang, sebagaimana tercantum dalam Pasal 20 ayat (1) UUPA adalah sebagai berikut:

“Hak milik adalah hak yang turun temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6”

Menurut Pasal 6 dari UUPA dikatakan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Terkuat dan terpenuh disini tidak berarti bahwa hak milik merupakan hak yang mutlak, tidak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat, ini dimaksudkan untuk membedakan dengan hak-hak atas tanah lainnya yang dimiliki oleh individu. Dengan lain perkataan, hak milik

³⁴ Eddy Ruchiyat, *Politik Pertanahan Sebelum dan Sesudah Berlakunya UUPA*, Alumni, Bandung, 1986, hal. 43.

merupakan hak yang paling kuat dan paling penuh di atas semua hak-hak atas tanah lainnya, sehingga pemilik mempunyai hak untuk menuntut kembali ditangan siapapun benda itu berada.³⁵ Seseorang yang mempunyai hak milik atas tanah dapat berbuat apa saja sekehendak hatinya atas miliknya itu, asal saja tindakannya tidak bertentangan dengan undang-undang atau melanggar hak atau kepentingan orang lain. Jadi harus pula diingat kepentingan umum seperti yang dimaksud dalam Pasal 6.

Maksud yang terkandung dalam Pasal 6 UUPA ialah bahwa hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang, tidaklah dapat dibenarkan, bahwa tanah tersebut akan dipergunakan atau tidak dipergunakan semata untuk hanya untuk kepentingan pribadinya, terlebih jika hal tersebut akan menimbulkan kerugian terhadap orang lain. Tetapi hal ini juga tidak berarti bahwa kepentingan pribadi akan tanah yang sudah dimiliki tersebut akan dikesampingkan oleh kepentingan umum

Dasar hukum adanya fungsi sosial tanah ini tercermin dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar 1945 yang berbunyi sebagai berikut:

“Bumi dan air serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan

³⁵ Ibid, hal.44.

dipergunakan untuk sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat.”

Pemikiran hak milik mempunyai fungsi sosial didasarkan pada pemikiran bahwa hak milik atas tanah tersebut perlu dibatasi dengan fungsi sosial, dalam rangka mencegah penggunaan hak milik yang tidak sesuai dengan fungsi dan tujuannya.

2.4.2 Subjek Hak Milik

Subjek hak milik secara tegas telah disebutkan dalam beberapa Pasal dalam UUPA yaitu Pasal 4 ayat (1) dan Pasal 9 ayat (1).

Pasal 4 ayat (1) menyebutkan:

“Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal-pasal yang ditentukan adanya bermacam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dimiliki oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.”

Pasal 9 ayat (1) menyebutkan:

“Hanya warganegara Indonesia dapat mempunyai hubungan yang sepenuhnya dengan bumi, air, dan ruang angkasa, dalam batas-batas ketentuan Pasal 1 dan 2.”

Sehubungan dengan ketentuan bahwa Warganegara Indonesia saja yang dapat mempunyai hak milik atas tanah, maka pengertian Warganegara Indonesia tidaklah mempersoalkan apakah ia asli atau keturunan, asal

saja ia Warganegara dan tidak mempunyai kewarganegaraan rangkap. Mengenai siapa saja yang termasuk Warganegara Indonesia (L.N.1958 No. 13, penjelasannya dalam T.L.N. No. 1647). Pelaksanaan Undang-undang tersebut diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 67 tahun 1958 (L.N. 1958 No. 157 , penjelasannya dalam T.L.N. No. 1648).

Ketentuan tentang siapa saja yang dapat mempunyai hak milik diatur dalam Pasal 21 UUPA, yaitu antara lain:

- a. Hanya Warganegara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik.
- b. Oleh Pemerintah dapat ditetapkan badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syarat.
- c. Orang asing yang sesudah berlakunya undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian juga Warganegara Indonesia yang mempunyai hak milik setelah berlakunya undang-undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak miliknya itu dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut hak

miliknya tidak dilepaskan maka hak tersebut akan hapus karena hukum dan tanahnya akan jatuh kepada Negara, dengan ketentuan hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.

- d. Selama seseorang disamping mempunyai Kewarganegaraan Asing maka ia tidak dapat mempunyai hak milik atas tanah dan baginya berlaku ketentuan ayat (3) pasal ini.

Pada umumnya badan hukum tidak dapat mempunyai hak milik, pemerintah dapat mengadakan penunjukan khusus badan hukum yang dikecualikan.

Pasal 21 ayat (2) ini menyatakan:

“Oleh pemerintah ditetapkan badan hukum yang dapat mempunyai suatu hak milik dengan syarat-syaratnya.”

Sebagaimana pelaksanaan Pasal 21 ayat (2), telah dikeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang penunjukan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik atas tanah.

Adapun badan-badan hukum yang dimaksud adalah:

- a. Bank-bank yang didirikan oleh Negara (selanjutnya disebut Bank).
- b. Perkumpulan-perkumpulan pertanian yang didirikan berdasarkan atas Undang-undang

Nomor 79 Tahun 1958 (L.N. No. 139 Tahun 1958).

- c. Badan-badan keagamaan yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria setelah mendengar Menteri Agama.
- d. Badan-badan sosial yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria setelah mendengar Menteri Kesejahteraan Sosial.

Hak milik atas tanah ini dapat dipindahkan dari suatu subjek hukum yang satu kepada yang lain. Pemindahan hak milik atas tanah ini dapat disebabkan karena berbagai perbuatan hukum, antara lain:

1. Jual beli
2. Tukar menukar
3. Hibah
4. Leiang
5. Hibah wasiat

Disamping itu hak atas tanah dapat beralih kepada ahli warisnya dengan jalan pewarisan yaitu suatu perolehan hak yang terjadi karena hukum dan perbuatan hukum yang dilakukan dengan tidak ada kesengajaan, cara memperoleh hak atas tanah dengan cara tersebut diatas disebut secara "derivatif" sedangkan untuk memperoleh hak atas tanah Negara disebut "secara originair".

UPI-PUSTAK-UNDP

2.4.3. Terjadinya Hak Milik

Menurut Pasal 22 UU Nomor 5 Tahun 1960, maka hak milik terjadi karena:

a. menurut hukum adat

Menurut Pasal 22 UUPA ini harus diatur dengan Peraturan Pemerintah supaya tidak merugikan kepentingan umum dan Negara.³⁶ Terjadinya hak milik atas tanah menurut hukum adat lazimnya bersumber pada pembukaan hutan yang merupakan bagian tanah ulayat suatu masyarakat hukum adat. Dengan membuka tanah hutan tersebut bukan berarti langsung memperoleh hak atas tanah, tetapi barulah timbul hubungan hukumnya menjadi lebih kuat yang dalam UUPA disebut dengan Hak Pakai. Hak Pakai ini lama-kelamaan tumbuh menjadi hak milik melalui proses pertumbuhan yang memakan waktu yang lama berkat usaha atau modal yang dikeluarkan oleh orang yang membuka tanah tersebut

b. karena penetapan pemerintah

³⁶ Ibid, hal. 46.

Hak milik yang oleh UUPA dikatakan terjadi karena penetapan pemerintah itu diberikan oleh instansi yang berwenang menurut cara dan dengan syarat-syarat yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah.

Demikian Pasal 22 ayat (2) huruf a. Hak Milik itupun dapat diberikan sebagai perubahan daripada yang sudah dipunyai pemohon, misalnya hak guna usaha, hak guna bangunan.

c. pemberian hak milik karena Undang-undang /
konversi

Terjadinya hak milik menurut ketentuan undang-undang ini berdasarkan konversi sejak tanggal 24 September 1960, yaitu sejak berlakunya UUPA. Dimana disebutkan semua hak-hak atas tanah diubah menjadi hak-hak baru menurut Undang-undang Pokok Agraria, perubahan seperti ini disebut konversi dan ini terjadi demi hukum.

Yang berasal dari hak-hak yang dikonversi menjadi hak milik menurut UUPA adalah hak-hak:

1. Hak Eigendom yang pada tanggal 24 September 1960, dimiliki oleh warga 7

negara tunggal dan dalam waktu 6 (enam) bulan dapat membuktikan kewarganegaraannya ke kantor pendaftaran tanah.

2. Hak Milik Indonesia dan hak-hak semacam itu yang pada tanggal 24 September 1960 dipunyai oleh Warga negara Indonesia Tunggal atau badan hukum yang memenuhi syarat.

Hak Milik tersebut diberikan atas permohonan yang bersangkutan. Sudah barang tentu pemohon harus memenuhi syarat untuk memperoleh dan mempunyai tanah.

Adapun permohonan tersebut harus memuat:

- (a) Diri pemohon: nama, tempat tinggal, kebangsaan dan pekerjaan.
- (b) Tanah yang dimohon
- (c) Peruntukan tanah yang dimohon
- (d) Tanah-tanah yang sudah dipunyai pemohon.³⁷

d. pemberian hak milik sebagai perubahan hak

Pihak yang mempunyai tanah dengan hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai,

³⁷ Ibid, hal. 48

jika menghendaki dan memenuhi syarat-syaratnya dapat mengajukan permintaan kepada instansi yang berwenang agar haknya itu diubah menjadi hak milik, semula sesuai dengan praktek agraria sebelum berlakunya UUPA yaitu didalam menyelesaikan perubahan hak eigendom menjadi hak milik adat, pemohon terlebih dahulu harus melepaskan haknya hingga tanahnya menjadi tanah negara. Sesudah itu maka tanahnya dimohon kembali dengan hak milik.

2.4.4. Ciri-ciri Hak Milik

Hak milik mempunyai ciri-ciri tertentu:

- a. Merupakan hak atas tanah yang kuat. Bahkan menurut Pasal 20 UUPA adalah yang terkuat, artinya tidak mudah hapus dan mudah dipertahankan terhadap gangguan dari siapapun.
- b. Merupakan hak turun-temurun dan dapat beralih artinya dapat dialihkan pada ahli waris yang berhak.
- c. Dapat menjadi hak induk, tetapi tidak dapat berinduk pada hak-hak atas tanah lainnya. Ini berarti bahwa hak milik dapat dibebani dengan hak-hak atas tanah lainnya seperti hak guna bangunan, hak pakai dan lain sebagainya.

- d. Dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan
- e. Dapat dialihkan yaitu dijual, ditukar dengan benda lain, dihibahkan atau dengan cara diberi wasiat.
- f. Dapat dilepaskan oleh yang punya, sehingga tanahnya menjadi tanah negara.
- g. Dapat diwakafkan.
- h. Si pemilik mempunyai hak untuk menuntut kembali di tangan siapapun benda itu berada.

Yang dapat mempunyai hak milik menurut Pasal 21

UUPA, yaitu:

- a. Warganegara Indonesia;
- b. Badan-badan hukum tertentu
- c. Badan-badan hukum yang bergerak dalam lapangan sosial dan keagamaan sepanjang tanahnya dipergunakan untuk itu.

2.4.5 Hapusnya Hak Milik

Menurut Pasal 27 UUPA, Hak Milik hapus, karena:

- a. Tanahnya jatuh kepada negara, karena:
 - (1) pencabutan hak
 - (2) penyerahan sukarela oleh pemiliknya;
 - (3) ditelantarkan;
 - (4) berdasarkan ketentuan Pasal 21 ayat (3) dan Pasal 26 ayat (2) UUPA.

b. data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang terdaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta bahan-bahan lain yang membebaninya.

Persesuaian antara data fisik dan data yuridis yang dimaksudkan dalam Pasal ini tidak berarti tanda bukti hak atas tanah tersebut mempunyai kekuatan pembuktian yang mutlak, sebab disini akan dibuktikan lagi unsur itikad baik, dalam hal ini maka hakimlah yang memutuskan mana yang sah.

Sertifikat ini diberikan bagi tanah-tanah yang sudah ada surat ukurannya, ataupun tanah-tanah yang sudah diselenggarakan Pengukuran Desa demi Desa; karenanya sertipikat ini, merupakan pembuktian yang kuat, baik subyek maupun obyek ilmu Hak Atas Tanah.³⁸

Disamping sertifikat yang seperti tersebut diatas, adapula yang dikenal dengan sebutan Sertifikat Sementara, yaitu Surat Tanda Bukti Hak, yang terdiri dari salinan Buku Tanah dan Gambar Situasi, yang diberi sampul dan dijilid menjadi satu yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional.

³⁸ Ali Achmad Chomzah, op.cit. hal.123.

Sertifikat sementara ini diberikan bagi tanah-tanah yang belum ada surat ukurnya, artinya tanah-tanah didesa-desa yang belum dihitung gerakan Pengukuran Desa demi Desa; karenanya Sertifikat Sementara ini merupakan alat pembuktian sementara, dan merupakan alat pembuktian mengenai macam-macam hak dan siapa yang punya. Jadi tidak membuktikan mengenai luas dan batas-batas tanah.³⁹

Untuk diketahui, bahwa baik untuk Sertifikat maupun Sertifikat Sementara, berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, sepanjang tanah dimaksud dalam keadaan tidak sengketa, dan khusus untuk Sertifikat Sementara ini, mempunyai arti penting dan praktis bagi daerah-daerah yang belum lengkap.

³⁹ Ibid, hal 124.

BAB III

METODE PENELITIAN

Penerapan metodologi dalam setiap ilmu selalu disesuaikan dengan ilmu pengetahuan yang menjadi induknya. Dengan demikian metodologi penelitian hukum mempunyai ciri-ciri tertentu yang merupakan identitasnya, karena ilmu hukum dapat dibedakan dari ilmu pengetahuan lain. Metode adalah proses, prinsip-prinsip dan tata cara memecahkan suatu masalah, sedang penelitian adalah pemeriksaan secara hati-hati, tekun dan tuntas terhadap suatu gejala untuk menambah pengetahuan manusia, maka metode penelitian dapat diartikan sebagai proses prinsip-prinsip dan tata cara untuk memecahkan masalah yang dihadapi dalam melakukan penelitian.¹

Penelitian hukum pada dasarnya merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu, yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan jalan menganalisisnya, kecuali itu maka juga diadakan pemeriksaan yang mendalam terhadap fakta-fakta hukumnya tersebut untuk

¹ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Pres, Jakarta, 1984, hal. 6.

00

kemudian dengan mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan-permasalahan yang timbul didalam gejala bersangkutan.²

3.1 Metode Pendekatan

Di dalam pembahasan serta penelaahan masalah yang dikemukakan, penulis mempergunakan metode pendekatan yuridis empiris, maksudnya di samping melihat dari peraturan hukumnya juga melihat penerapannya di dalam masyarakat. Pendekatan yuridis digunakan untuk menganalisis berbagai peraturan perundang-undangan di bidang agraria yang mempunyai korelasi dengan masalah pertanahan. Sedangkan pendekatan empiris digunakan untuk menganalisis hukum yang dilihat sebagai perilaku masyarakat yang mempola dalam kehidupan masyarakat, selalu berinteraksi dan berhubungan dengan aspek kemasyarakatan

Pada penelitian hukum empiris, maka yang diteliti pada awalnya adalah data sekunder, untuk kemudian dilanjutkan dengan penelitian terhadap data primer dilapangan, atau terhadap masyarakat.

² Bambang Sunggono, S.H.M.H., *Metodologi Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2001, hal.39.

3.2 Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan dengan teknik-teknik sebagai berikut:

1. Data primer

Yaitu data yang diperoleh langsung dari sumber pertama, yaitu warga masyarakat sebagai subyek penelitian melalui penelitian. Data ini langsung didapatkan dalam penelitian dilapangan atau pengumpulan dengan turun kelokasi seperti Instansi Pemerintah yang terkait dengan penelitian ini dan beberapa informan yang langsung mengetahui/mengalami sendiri.

Untuk mendapatkan data primer dalam penelitian dilapangan, penulis melakukan dengan cara:

a. Pengamatan (*observasi*)

Observasi dalam penelitian ini dilakukan dengan cara yang tidak menyolok, tidak hanya dengan mencatat suatu kejadian/peristiwa akan tetapi juga segala sesuatu yang berkaitan, sehingga observasi yang dilakukan selalu dikaitkan dengan dua

hal, yaitu informasi dan konteks agar tidak kehilangan maknanya.³

Yang dimaksud dengan mencatat suatu kejadian atau peristiwa disini adalah kejadian/peristiwa mengenai pelaksanaan pemberian tanah negara menjadi hak milik perseorangan pada pemerintah kota Kendari.

b. Wawancara (*interview*)

Wawancara dilakukan terhadap beberapa pejabat dan beberapa warga masyarakat yang pernah memohon hak milik atas tanah negara yang telah ditentukan menjadi sampel dalam penelitian ini.

Pejabat yang penulis jadikan responden dalam penelitian ini adalah pejabat yang berwenang dan berhubungan langsung dengan masalah pemberian hak atas tanah negara menjadi hak milik perseorangan. Sedangkan anggota masyarakat yang dimaksud penulis, adalah anggota masyarakat yang pernah bermohon hak atas tanah negara, yang mewakili anggota

³ S. Nasution, *Metode Research*, Jemmars, Bandung, 1982, hal. 58.

masyarakat lainnya yang pernah bermohon dengan hak yang sama. Hal ini dilakukan agar keterangan atau data yang penulis dapatkan lebih akurat dan obyektif mengenai masalah yang terjadi dalam pelaksanaan pemberian tanah negara menjadi tanah hak milik perseorangan.

Wawancara ini berpedoman pada daftar pertanyaan yang telah disiapkan sebelumnya, sehingga berfungsi untuk menghindari kemungkinan untuk melupakan beberapa persoalan yang relevan dengan pokok permasalahan, dan beberapa pertanyaan yang disesuaikan dengan situasi dan kondisi pada saat berlangsung wawancara.

2. Data Sekunder

Data sekunder diperlukan untuk melengkapi data primer. Yaitu pengumpulan berbagai data yang diperoleh dari bahan-bahan bacaan serta peraturan yang relevan dengan masalah yang dibahas.

Penulis mendapatkan data sekunder melalui studi kepustakaan dengan mempelajari literatur-literatur, dokumen-dokumen resmi,

buku-buku, hasil-hasil penelitian yang berwujud laporan, dan Undang-undang maupun peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan penulisan tesis ini.

3.3 Metode Penentuan Sampel

Dalam penelitian, data dikumpulkan dari semua obyek yang dipermasalahkan. Akan tetapi hal ini tentu akan terlalu banyak membutuhkan biaya, tenaga dan waktu, sehingga karenanya tidak efisien. Oleh karena itu, dalam suatu penelitian pada umumnya hanya menggunakan sebagian saja dari keseluruhan obyek penelitian, yang kemudian disebut dengan sampel.⁴

Pengambilan sampel merupakan suatu proses dalam memilih suatu bagian yang representatif dari sebuah populasi.⁵

Populasi adalah seluruh obyek atau seluruh individu atau seluruh gejala atau seluruh kejadian atau seluruh unit yang akan diteliti. Karena populasi biasanya sangat besar dan sangat luas, maka

⁴ Bambang Sunggono, op.cit.hal. 121

⁵ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1998, hal.46.

kerap kali tidak mungkin untuk meneliti seluruh populasi itu.⁶

Dalam penelitian ini pengambilan sampel dilakukan dengan menggunakan *Non Random Sampling* karena sampel dalam penelitian ini mempunyai karakteristik yang sama, maksudnya bahwa secara yuridis formal pemberian hak milik atas tanah negara menjadi hak milik perseorangan dapat diberikan asalkan memenuhi syarat-syarat yang ditentukan. Cara *Non Random Sampling* ini dilakukan dengan pendekatan *Purposive Sampling* atau penarikan sampel bertujuan, yaitu penarikan sampel dilakukan dengan cara mengambil subyek didasarkan pada tujuan tertentu.⁷ Hal ini dilakukan karena alasan-alasan tertentu, yaitu disebabkan karena keterbatasan waktu, tenaga, dan biaya sehingga tidak dapat mengambil sampel yang besar jumlahnya dan jauh letaknya.

Dalam penelitian ini yang penulis jadikan responden adalah:

1. Kepala Kantor Pertanahan Kota Kendari.

⁶ Ibid, hal.44.

⁷ Ibid, hal.51.

2. Kepala Seksi Hak-hak Atas Tanah pada Kantor Pertanahan Kota Kendari.
3. Staf Kantor Pertanahan Kota Kendari bagian Seksi Hak-hak atas Tanah
4. Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah
5. 4 (empat) orang anggota masyarakat yang mewakili 865 (delapan ratus enam puluh lima) orang yang pernah memohon hak Milik atas tanah negara di Kota Kendari tahun 2002 bulan Januari sampai dengan bulan Oktober, sebagai bahan masukan kepada penulis mengenai pelaksanaan pemberian hak tersebut.

3.4. Analisis Data

Dalam menganalisis data menggunakan analisis kualitatif. Pendekatan kualitatif sebenarnya merupakan tata cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif, yaitu apa yang dinyatakan oleh responden secara tertulis atau lisan dan perilaku nyata.⁸

⁸ Soerjono Soekanto. Op.cit, hal.32.

Pengolahan data dalam penelitian ini dilakukan dengan cara mengolah dan menganalisa data secara kualitatif, yaitu data yang telah terkumpul diklasifikasikan sedemikian rupa kemudian diambil yang ada kaitannya dengan permasalahan dalam penelitian ini.

Analisa data secara kualitatif ini ditujukan terhadap data-data yang sifatnya berdasarkan kualitas, mutu dan sifat yang nyata berlaku dalam masyarakat.⁹

⁹ Hilman Hadikusuma, *Metode Pembuatan Kertas Kerja atau Skripsi Ilmu Hukum*, Mandar Maju, Bandung, 1995, hal.99.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

4.1 Tata Cara Mengajukan Permohonan Pemberian Tanah Negara Menjadi Tanah Hak Milik Perseorangan.

Dalam Penjelasan Umum Undang-undang No. 5 Tahun 1960 angka II tentang Dasar-dasar dari Hukum Agraria Nasional ada dikatakan bahwa kekuasaan negara atas tanah yang tidak dipunyai dengan sesuatu hak oleh seseorang atau pihak lain adalah lebih luas dan lebih penuh, dan tanah itu dapat diberikan oleh Negara melalui aparatnya yaitu Pemerintah kepada seseorang dengan sesuatu hak, yang dalam pemberian hak itu disesuaikan dengan peruntukan dan keperluannya.

Tindakan pemerintah memberikan tanah negara yang sudah memungkinkan dengan sesuatu hak kepada seseorang tujuannya adalah untuk tercapainya suatu usaha memproduktifkan tanah yang ada, disamping juga untuk menutupi adanya ketidakseimbangan antara jumlah petani yang ada dengan lahan tanah yang tersedia. Disamping tujuan diatas dalam hubungannya dengan pemberian tanah negara kepada seseorang adalah dimaksudkan juga untuk memberikan tanah garapan yang tetap dan sah dengan sesuatu hak,

sehingga warga yang bersangkutan dapat mengerjakan atau memakai tanah secara layak, yang mana hal ini berpengaruh kepada adanya pemeliharaan kesuburan tanah dan penjagaan terhadap kelestariannya.

Berhubungan dengan hak-hak yang bisa diberikan atas tanah negara, perlu dikemukakan pula tentang kepada siapa hak-hak itu bisa diberikan, maka secara umum dapat dikatakan bahwa yang berhak mendapatkan pemberian tanah negara adalah orang-orang yang mempunyai hubungan hukum atau kepentingan atas tanah negara itu.

Terhadap tanah negara yang ada, pemerintah dapat memberikannya dengan hak-hak sebagaimana tersebut diatas kepada seseorang yang mempunyai hubungan hukum atau kepentingan atas tanah negara itu. Jadi berdasarkan hal tersebut terhadap tanah negara itu, pemerintah memberikannya dengan hak milik kepada seseorang yang berkepentingan dengan tanah negara tersebut. Berkaitan dengan permasalahan yang dibahas dalam sub ini yaitu tentang tata cara pemberian hak milik atas tanah negara kepada seorang warga negara, maka perlu diketahui tentang pengertian dari warga negara yang dimaksud. Dalam hal ini yang dimaksudkan adalah warga negara Indonesia, karena menurut UUPA, Pasal 21 ayat (1) hanya warga negara

Indonesia saja yang dapat mempunyai hak milik atas tanah termasuk juga hak milik atas tanah negara tersebut. Warga negara Indonesia adalah warga negara baik asli maupun keturunan, asal saja dia warga negara Indonesia serta tidak mempunyai kewarganegaraan rangkap.¹ Jadi yang dimaksudkan disini adalah warga negara Indonesia tunggal.

Seorang warga negara untuk dapat memperoleh hak milik atas tanah negara yang dimaksud maka haruslah mengajukan permohonan secara tertulis. Prosedur bagaimana mengajukan surat permohonan untuk mendapatkan hak milik atas tanah negara, secara umum telah diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999. Dalam Pasal 1 angka 8 ada disebutkan bahwa pemberian hak atas tanah maksudnya adalah penetapan Pemerintah yang memberikan suatu hak atas tanah Negara, perpanjangan jangka waktu hak, pembaharuan hak, perubahan hak, termasuk pemberian hak diatas Hak Pengelolaan, sedangkan tanah yang bisa diberikan adalah Tanah Negara.. Dan melalui proses ini hak yang bisa diberikan salah satunya adalah hak milik. Tentang kepada siapa hak milik itu bisa

¹ A.P Parlindungan, op.cir, hal.68.

diberikan, Peraturan Menteri Agraria No. 9 Tahun 1999 mengaturnya dalam Pasal 8 ayat (1), yang mengatakan bahwa hak milik bisa diberikan kepada:

- a. Warga Negara Indonesia;
- b. Badan-badan hukum yang ditetapkan oleh Pemerintah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu:
 - 1) Bank Pemerintah;
 - 2) Badan Keagamaan dan Badan Sosial yang ditunjuk oleh Pemerintah.

Mengenai tata cara mengajukan permohonan tersebut diatur dalam Pasal 11 Peraturan Menteri Agraria No. 9 Tahun 1999. Permohonan diajukan secara tertulis dimana pemohon mengisi formulir yang telah disediakan oleh Kantor Pertanahan setempat. Permohonan tersebut haruslah memuat antara lain keterangan tentang:

- a. Pemohon.

Yang dimuat disini adalah tentang identitas diri pemohon sendiri, yaitu tentang : nama, umur, kewarganegaraan, tempat tinggal dan pekerjaan serta jumlah istri dan anaknya yang masih menjadi tanggungannya. Jika ia seorang istri juga disebutkan keterangan mengenai suaminya sebagai dimaksud diatas.

b. Tanahnya.

Yang dimaksudkan disini adalah mengenai keterangan dari tanah yang dimohon yang meliputi data yuridis dan data fisik,, yaitu tentang:

1. Dasar penguasaan atau alas haknya, dapat berupa sertifikat, girik, surat kapling, surat-surat bukti pelepasan hak dan pelunasan tanah dan rumah dan atau tanah yang dibeli dari Pemerintah, putusan Pengadilan, akta PPAT, akta pelepasan hak, dan surat-surat bukti perolehan tanah lainnya.
2. Letaknya, luasnya dan batas-batas dari tanah itu;
3. Statusnya dari tanah itu;
4. Jenisnya dari tanah itu;
5. Penguasaannya, maksudnya sudah atau belum dikuasai pemohon, dan kalau sudah dikuasai atas dasar apa ia memperoleh dan menguasainya;
6. Penggunaannya, maksudnya akan digunakan untuk apakah tanah tersebut.

c. Lain-lain.

Keterangan yang bisa dimasukkan disini adalah mengenai tanah-tanah yang dipunyai pemohon, termasuk yang dipunyai oleh istrinya atau suami serta anak-anak yang masih menjadi tanggungannya, status hukumnya, letaknya dan tanda buktinya.

Permohonan yang diajukan dengan mengisi formulir itu haruslah diisi secara lengkap dengan maksud supaya terdapat adanya kejelasan tentang siapa pemohon dan yang mana tanah yang dimohon tersebut. Keterangan lain-lain yang menyangkut tanah-tanah yang dipunyai pemohon (termasuk istri dan anak-anak yang masih menjadi tanggungannya) perlu, sehubungan dengan adanya penetapan batas-batas maksimal dari tanah yang boleh dimiliki seseorang. Keterangan yang oleh pemohon dianggap perlu bisa dinyatakan yang kiranya dapat dijadikan pertimbangan oleh pejabat yang berwenang memberikan hak.

Setelah permohonan tersebut lengkap, maka dalam mengajukannya haruslah dilampiri dengan:

a. Mengenai diri pemohon.

Karena dalam hal ini pemohonnya adalah perorangan, maka lampiran tersebut memuat nama, umur, tempat tinggal, pekerjaannya dan kewarganegaraannya yang dibuktikan dengan surat bukti kewarganegaraan serta keterangan mengenai istri/suami dan anaknya yang masih menjadi tanggungannya dan dilengkapi dengan foto copy Kartu Tanda Penduduk pemohon yang bersangkutan.

b. Mengenai tanahnya

Dalam hal ini yang perlu dilampirkan adalah surat-surat yang menerangkan keadaan dari tanah tersebut.

a. data yuridis :sertipikat, girik, surat kapling, surat-surat bukti pelepasan hak dan pelunasan tanah dan rumah dan atau tanah yang telah dibeli dari pemerintah; akta PPAT, akta pelepasan hak, putusan pengadilan, dan surat-surat bukti perolehan tanah lainnya.

b. Data fisik : surat ukur, gambar situasi dan IMB apabila ada.

c. Lain-lain

Yaitu mengenai surat pernyataan pemohon mengenai jumlah bidang, luas dan status tanah-tanah yang dimiliki oleh pemohon, termasuk bidang tanah yang dimohon, dan keterangan lain yang dianggap perlu.

Pemohonan dengan lampiran-lampiran yang diperlukan sebagaimana tersebut diatas, untuk selanjutnya diajukan kepada Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional melalui Kepala Kantor Pertanahan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan.

Setelah menerima surat permohonan yang dimaksud, maka Kepala Kantor Pertanahan setempat memproses permohonan itu. Didalam tindakannya ini ketentuan yang dipakai sebagai dasar adalah ketentuan yang dimuat dalam Pasal 12 Peraturan Menteri Agraria No. 9 Tahun 1999. Kemudian Kepala Kantor Pertanahan meneliti mengenai kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik untuk menentukan apakah permohonan Hak Milik tersebut dapat dikabulkan atau tidak diproses lebih lanjut. Adapun proses penanganan permohonan oleh Kepala Kantor Pertanahan adalah:

A. Memerintahkan kepada Kepala Seksi Pengaturan Pengurusan Hak yang bersangkutan, agar:

1. mencatatkan di dalam daftar Permohonan Hak Milik yang telah disediakan;
2. memeriksa keterangan yang merupakan syarat permohonan hak milik sudah lengkap atau belum, dan jika belum lengkap mempersilakan pemohon untuk melengkapinya.

B. Memanggil pemohon untuk;

1. melengkapi keterangan yang belum lengkap;

2. membayar kepada bagian administrasi Kantor Pertanahan Nasional persekot biaya yang diperlukan untuk menyelesaikan permohonan tersebut.

C. Memerintahkan kepada seksi-seksi Pendaftaran Tanah dan Pengurusan Hak tanah agar menyelesaikan bahan-bahan yang diperlukan untuk mengambil keputusan atas permohonan tersebut, yang antara lain:

1. surat keterangan pendaftaran tanah.

Syarat ini diperlukan adalah untuk menyatakan bahwa tanah itu sudah terdaftar demi adanya kepastian hukum mengenai status dari tanah tersebut, dan status dari pihak yang menjadi pemegang hak atas tanah tersebut. Juga pendaftaran tanah tersebut dimaksudkan adalah untuk memudahkan penarikan pajak nantinya, dan dalam hubungannya dengan terjadinya peristiwa hukum dalam bidang pertanahan, maka pendaftaran itu adalah untuk pencatatan dan pengumpulan data tentang tanah-tanah yang ada disuatu daerah.

2. Gambar situasi atau surat ukur

Semua permohonan hak atas tanah harus dilengkapi dengan gambar situasi yang dibuat oleh Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan setempat. Gambar situasi ini diperlukan adalah untuk menghindari timbulnya kesulitan yang dapat menjadi sengketa yang berlarut-larut dalam memberikan keputusan mengenai pemberian hak atas tanah. Kesulitan-kesulitan yang bersifat teknis agraria, seperti misalnya:

- a. tidak cocoknya luas tanah yang tercantum dalam surat dengan luas tanah yang sebenarnya;
- b. batas-batas persil yang tidak jelas;
- c. terjadinya pengukuran yang lebih dari satu kali atas persil yang sama.

3. Pertimbangan-pertimbangan

Pertimbangan di sini maksudnya adalah pertimbangan mengenai apakah pemberian tanah untuk peruntukan yang dimohon itu memenuhi persyaratan tata guna tanah, dan jika sudah ada, apakah sudah sesuai dengan tata guna tanah daerah yang bersangkutan. Dengan catatan bahwa kalau pemberian hak

atas tanah itu tidak mengubah peruntukan tanah yang dimohon pertimbangan ini tidak diperlukan.

4. sekiranya diperlukan juga pertimbangan dari instansi lainnya.

D. Kemudian untuk melengkapi bahan-bahan yang tersedia yang belum cukup untuk mengambil keputusan, maka Kepala Kantor Pertanahan bersama-sama dengan Camat, Kepala Desa dan wakil-wakil dari instansi lainnya yang tergabung dalam Panitia Pemeriksaan Tanah mengadakan pemeriksaan setempat. Hasil dari pemeriksaan tersebut kemudian disidangkan dan hasil sidang kemudian disusun kedalam Risalah Pemeriksaaan Tanah.

Panitia Pemeriksaan Tanah yang sering disebut Panitia A, adalah merupakan panitia yang bertugas mengadakan pemeriksaan terhadap tanah yang dimohon yang belum ada status hak dan sertiifikatnya sebelum diadakan pemberian hak atas tanah yang bersangkutan.

Panitia Pemeriksaen Tanah susunan keanggotaannya adalah terdiri dari:

1. Kepala Seksi/Staf Seksi Hak-hak Atas Tanah Kantor Pertanahan selaku Ketua merangkap anggota;
2. Kepala Seksi/Staf Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan selaku Wakil Ketua merangkap anggota;
3. Kepala Seksi/Staf Seksi Pengaturan Penguasaan Tanah Kantor Pertanahan selaku anggota;
4. Kepala Seksi/Staf Seksi Penatagunaan Tanah Kantor Pertanahan selaku anggota;
5. Kepala Desa/Kelurahan setempat yang ditunjuk selaku anggota;
6. Kepala Sub Seksi Pengurusan Hak-hak Atas Tanah/Staf Sub Seksi Pengurusan Hak-hak Atas Tanah Kantor Pertanahan selaku Sekretaris merangkap anggota.

Panitia Pemeriksaan Tanah adalah merupakan satu kesatuan yang bertugas:

1. mengadakan penelitian terhadap pemohon berdasarkan ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku;
2. mengadakan penelitian tentang tanahnya, status/riwayatnya, hubungan hukum dengan

- pemohon dan kepentingan-kepentingan lainnya;
3. mengadakan pengukuran dan menempatkan tanda-tanda batas, membuat gambar situasi, termasuk menempatkan luas tanah yang dimohon;
 4. sesuai tidaknya penggunaan tersebut dengan rencana penggunaan yang bersangkutan;
 5. memberikan fatwa pertimbangan;
 6. membuat risalah pemeriksaan.
- E. Melimpahkan berkas permohonan itu kepada Kepala Kantor Pertanahan . Setelah mempertimbangkan pendapat Kepala Seksi Hak Atas Tanah atau pejabat yang ditunjuk atau Tim Penelitian Tanah atau Panitia Pemeriksa A, Kepala Kantor menerbitkan keputusan pemberian Hak Milik atas tanah yang dimohon.
- F. Menyampaikan surat tembusan dari Risalah Pemeriksaan Tanahnya kepada Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional dan kepada pemohon.
- G. Mengadakan perhitungan biaya dengan pemohon mengenai persekot biaya yang dimaksudkan dalam huruf B.

Dalam hal keputusan pemberian Hak Milik tidak dilimpahkan kepada kepala Kantor Pertanahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria No. 9 Tahun 1999, Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan menyampaikan berkas permohonan tersebut kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, disertai pendapat dan pertimbangannya.

Setelah menerima permohonan hak milik itu dari Kepala Kantor Pertanahan, maka Kepala Kantor Wilayah memerintahkan kepada kepala Bidang Hak-hak Atas Tanah untuk:

1. mencatat dalam formulir isian yang khusus disediakan untuk itu
2. memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik, dan apabila belum lengkap segera meminta Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan untuk melengkapinya.

Apabila semua keterangan yang diperlukan telah lengkap serta dilengkapi dengan pendapat dan pertimbangan Kepala Kantor Pertanahan dan tidak ada keberatan untuk meluluskan permohonan tersebut, maka Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional atas nama Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional segera mengeluarkan surat keputusan pemberian

Hak Milik atas tanah yang dimohon itu. Surat keputusan ini kemudian dicatatkan dalam daftar khusus yang telah disediakan untuk itu dan diberi nomor urut. Untuk keperluan pendaftaran haknya dibuatlah suatu kutipan dari Surat Keputusan yang bersangkutan diatas kertas yang khusus disediakan untuk itu, dan ditandatangani oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional atas nama Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional, kutipan tersebut disampaikan kepada:

1. Penerima hak
2. Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional

Surat Keputusan yang merupakan tanda disetujuinya atau diluluskannya permohonan tersebut, memuat hal-hal yang merupakan syarat umum yang harus dipenuhi oleh pemohon.

Syarat-syarat umum tersebut adalah:

- a. Bahwa harus dibayar atau tidaknya uang pemasukan kepada Negara, hal ini berdasarkan Peraturan Menteri Agraria No. 4 Tahun 1998 Pasal 2, bahwa "Dalam setiap pemberian hak atas tanah penerima hak diwajibkan membayar uang pemasukan kepada Negara". Disamping Peraturan Pemerintah yang tersebut diatas,

maka penerima hak atas tanah juga berkewajiban untuk membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah (BPHTB). Hal ini sesuai dengan Undang-undang No. 21 Tahun 1997 (Lembaran Negara No.44 Tahun 1997, Tambahan Lembaran Negara No.3839) tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan juncto Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1999 Pasal 103 ayat (1) huruf a, yang menyatakan bahwa "Setiap penerima hak atas tanah harus memenuhi kewajiban membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah (BPHTB) dan uang pemasukan kepada Negara sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku". Sedangkan tata cara pembayaran BPHTB diatur dalam Undang-undang No. 21 Tahun 1997.

- b. Bahwa Hak Milik yang diberikan itu haruslah didaftarkan pada Kantor Pertanahan setempat melalui Seksi Pendaftaran Tanah.

Untuk pendaftaran tanah tidak ada pungutan untuk biaya pendaftaran berdasarkan Peraturan Menteri Agraria /Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor. 24 Tahun 1997 jo Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan

Pertanahan Nasional Nomor. 2 Tahun 1992 tentang "Biaya Pendaftaran Tanah."

Pendaftaran Tanah dimaksudkan haruslah dilaksanakan, karena pendaftaran terhadap hak milik yang diberikan merupakan syarat bagi lahirnya hak milik yang diberikan.

- c. Negara membebaskan diri dari pertanggungjawaban mengenai hal-hal yang terjadi sebagai akibat pemberian hak milik itu.

Yang dimaksud disini adalah mengenai kejadian setelah pemberian hak milik, atau keadaan setelah tanah tersebut menjadi hak milik dari warga negara yang memohonnya. Jadi Negara membebaskan diri, karena dengan pemberian hak milik berarti negara sudah memberikan wewenang kepada penerima hak untuk mengatur pemanfaatan dari tanah tersebut.

- d. Kelalaian terhadap syarat-syarat tersebut pada huruf a dan b diatas yang dinyatakan secara khusus dalam Surat Keputusan pemberian hak tersebut, dapat dijadikan alasan untuk membatalkan pemberian hak tersebut. Dasar hukum pembatalan tersebut dapat dilihat pada Pasal 103 Peraturan Menteri Agraria No. 9

Tahun 1999 tentang Kewajiban penerima hak atas tanah, yang menyebutkan:

- (1) Setiap penerima hak atas tanah harus memenuhi kewajiban sebagai berikut:
 - a. membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah (BPHTB) dan uang pemasukan kepada negara sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
 - b. Memelihara tanda-tanda batas;
 - c. Menggunakan tanah secara optimal;
 - d. Mencegah kerusakan-kerusakan dan hilangnya kesuburan tanah;
 - e. Menggunakan tanah sesuai kondisi lingkungan hidup;
 - f. Kewajiban yang tercantum dalam sertifikatnya.
- (2) Dalam hal penerima hak tidak memenuhi kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Menteri dapat membatalkan haknya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dalam hal penerima keputusan pemberian hak atas tanah merasa keberatan atas jangka waktu pembayaran uang pemasukan kepada Negara, yang bersangkutan dapat mengajukan permohonan perpanjangan jangka waktu pembayaran uang pemasukan kepada negara dengan jalan yang bersangkutan mengajukan permohonan perpanjangan jangka waktu pembayaran, sebagaimana diatur dalam Pasal 142 Peraturan Menteri Agraria No. 9 Tahun 1999, yang mengatur tentang "Tata Cara Pemberian Perpanjangan Jangka Waktu Pembayaran Uang Pemasukan"

Permohonan jangka waktu pembayaran uang pemasukan kepada negara menurut Pasal 146 Peraturan Menteri Agraria No. 9 Tahun 1999 diajukan kepada pejabat yang menerbitkan keputusan pemberian hak milik tersebut dan diajukan sebelum jangka waktu pembayaran uang pemasukan tersebut berakhir, yang disertai dengan syarat-syarat:

- a. salinan Surat Keputusan Pemberian Hak yang dimohon perpanjangannya;
- b. surat pernyataan dari pemohon yang disahkan oleh Camat atau Kepala Kecamatan setempat bahwa tanah tersebut masih dalam penguasaannya, tidak dialihkan.
- c. Alasan-alasan yang menjadi sebab keterlambatan pembayaran uang pemasukan.

Apabila permohonan perpanjangan jangka waktu pembayaran uang pemasukan Negara diterima oleh pejabat yang berwenang melebihi tenggang waktu 3 (tiga) tahun, terhitung sejak dikeluarkannya surat keputusan pemberian hak itu, maka permohonan tersebut ditolak, dan penyelesaian selanjutnya harus diproses ulang menurut tata cara sebagaimana dalam pembahasan diatas.

4.2 Pengeluaran Sertifikat Sebagai Bukti Telah Diberikannya Hak Milik

Sebelum membicarakan lebih lanjut tentang dikeluarkannya sertifikat sebagai bukti telah diberikannya hak milik dalam pelaksanaan peralihan tanah negara menjadi hak milik perseorangan, perlu kiranya terlebih dahulu dikemukakan mengenai pengertian dan fungsi dari sertifikat itu sendiri. Mengenai pengertian dari sertifikat hak tanah itu, dinyatakan dalam Peraturan Pemerintah Nomor. 10 Tahun 1961 di dalam Pasal 13 ayat (3), dengan mengatakan sertifikat hak atas tanah adalah:

“Salinan buku tanah dan surat ukur setelah dijahit menjadi satu bersama-sama dengan satu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria.”

Sertifikat hak atas tanah ini adalah merupakan dambaan bagi setiap pemegang hak atas tanah. Serasa masih ada yang kurang dan belum mantap bila pemilikan atau penguasaan tanah itu belum disertai dengan pemilikan atas sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan. Hal ini memang benar, karena sertifikat hak atas tanah mempunyai banyak fungsi bagi pemiliknya dan fungsinya itu tidak dapat digantikan dengan benda yang lainnya. Adapun fungsi dari sertifikat hak atas tanah itu adalah:

- 1) Sertifikat hak atas tanah berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat.

Seorang akan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas suatu bidang tanah bila telah jelas-jelas namanya tercantum dalam sertifikat itu. Semua keterangan yang dimuat dalam sertifikat hak atas tanah itu mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima sebagai keterangan yang benar sepanjang tidak ada bukti lain yang membuktikan sebaliknya.

- 2) Sertifikat hak atas tanah berfungsi sebagai jaminan atas utang-utang yang dibuat oleh pemiliknya.

Dengan sertifikat hak atas tanah yang dimiliki, seseorang bisa meminjam uang kepada Bank atau kreditur lainnya, karena sertifikat hak atas tanah memberikan kepercayaan bagi pihak Bank atau kreditur lainnya untuk memberikan pinjaman uang kepada pemiliknya.

- 3) Sertifikat hak atas tanah berfungsi sebagai bukti bahwa tanah yang bersangkutan telah terdaftar.

Dengan terdaftarnya tanah yang bersangkutan pada Kantor Pertanahan, maka data terhadap tanah yang bersangkutan bila sewaktu-waktu diperlukan, maka dengan mudah bisa ditemukan. Data pertanahan ini sangat penting untuk perencanaan kegiatan pembangunan.

Dengan melihat dari fungsi dari sertifikat hak atas tanah tersebut diatas, dapatlah dikatakan bahwa sertifikat hak atas tanah itu akan memberikan rasa aman dan tenteram bagi pemiliknya, dan dengan sertifikat hak atas tanah segala sesuatu yang berhubungan dengan tanah yang bersangkutan akan mudah diketahui dan sifatnya pasti serta dapat dipertanggungjawabkan secara hukum.

Seperti telah disebutkan diatas bahwa diluluskannya permohonan hak milik atas tanah negara, Kepala Kantor Pertanahan atas nama Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional mengeluarkan Surat Keputusan Pemberian Hak. Surat Keputusan ini kemudian dikirim kepada penerima hak melalui surat tercatat atau dengan cara lain yang menjamin sampainya keputusan tersebut.

Segala syarat yang dicantumkan dalam surat keputusan pemberian hak sebagaimana disebut didepan, wajib dipenuhi oleh si pemohon. Dengan dikeluarkannya surat keputusan pemberian hak yang dilanjutkan dengan pengirimannya kepada pemohon, belumlah berarti pemohon telah bisa mendapatkan surat bukti hak milik (sertifikat) atas tanah yang dimohon, karena untuk keluarnya sertifikat hak milik atas tanah yang dimohon ada dua kewajiban khusus bagi pemohon yang harus dipenuhi, yaitu:

1) membayar sejumlah uang tertentu

Seperti telah dijelaskan dalam isi surat keputusan pemberian hak, bahwa ada dua jenis pembayaran yang harus dilakukan oleh si pemohon yaitu membayar uang pemasukan kepada negara dan membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah (BPHTB). Adapun berapa jumlah uang pemasukan yang harus dibayar untuk pemberian hak milik, aturan menghitungnya dimuat dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1998 tentang Penetapan Uang Pemasukan Dalam Pemberian Hak Atas Tanah Negara. Dalam Peraturan tersebut sesuai dengan Pasal 3 dikatakan bahwa besarnya uang pemasukan kepada Negara dalam pemberian tanah negara dengan hak milik ditetapkan dengan rumus:

a. Untuk tanah pertanian:

1) sampai dengan seluas 2 Hektar:

$$0\% \times \text{luas tanah} \times \text{harga dasar}$$

2) lebih dari 2 hektar sampai dengan 5 hektar:

$$2\% \times \text{luas tanah} \times \text{harga dasar}$$

3) lebih dari 5 hektar:

$$5\% \times \text{luas tanah} \times \text{harga dasar}$$

b. Untuk tanah non pertanian termasuk untuk rumah kebun:

- 1) sampai dengan seluas 200 m²:
0% x luas tanah x harga dasar.
- 2) lebih dari 200 m² sampai dengan 600m²:
2% x luas tanah x harga dasar
- 3) lebih dari 600 m² sampai dengan 2000 m² :
4% x luas tanah x harga dasar
- 4) lebih dari 2000 m²:
6% x luas tanah x harga dasar.

Harga dasar yang dimaksud adalah jumlah uang yang dijadikan dasar dalam perhitungan uang pemasukan dalam hal pemberian hak milik tanah yang bersangkutan. Harga dasar yang digunakan untuk menghitung uang pemasukan adalah Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) yang terakhir dari tanah yang bersangkutan.

Penetapan uang pemasukan dan waktu serta tempat menyertornya dicantumkan dalam keputusan pemberian hak.

Secara teknis dalam prakteknya pembayaran itu diatur oleh Kantor Pertanahan, dimana sebagai tanda bukti pembayaran si pemohon (yang membayar) diberikan kwitansi.

- 2) mendaftarkan hak atas tanah yang diberikan

Setelah semua syarat dalam surat keputusan pemberian hak dipenuhi, maka Kepala Kantor

Pertanahan melalui kepala Seksi Pendaftaran Tanah segera melakukan pendaftaran atas hak itu pada buku tanah. Pada saat inilah lahirnya hak milik. Hak atas tanah belum lahir walaupun Surat Keputusan pemberian Hak Atas Tanah ada atau telah keluar, sebab dalam surat keputusan pemberian hak ada syarat-syarat yang kalau satu atau beberapa tidak dipenuhi akan berakibat hak yang bakal lahir itu gugur dan surat keputusan pemberian haknya menjadi batal.

Setelah semua persyaratan dalam suatu keputusan pemberian hak yaitu tentang pembayaran kepada Negara, serta hak itu sudah didaftarkan dalam buku tanah, maka Kepala Seksi Pendaftaran Tanah membuat salinan buku tanah itu. Salinan ini yang dalam praktek berupa hasil karbon dari ketikan buku tanah hak itu, kemudian disatukan dengan surat ukur atau gambar situasi tanah, diberi sampul khusus, maka selesailah sertifikat hak atas tanah yang merupakan tanda bukti telah lahirnya hak milik atas tanah yang dimohon. Sertifikat ini oleh Kepala Seksi Pendaftaran Tanah atas nama Kepala Kantor Pertanahan, kemudian diserahkan kepada yang berhak. Dengan keluarnya sertifikat hak atas tanah itu, maka selesailah atau lengkaplah proses bagaimana

pemerintah (negara) memberikan hak milik atas tanah negara kepada seorang warga negara.

4.2 Pelaksanaan Pemberian Tanah Negara Menjadi Tanah Hak Milik Perseorangan Pada Pemerintah Kota Kendari

Untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan pemberian hak atas tanah negara menjadi hak milik perseorangan pada Pemerintah Kota Kendari, penulis mengambil satu contoh kasus yang akan penulis paparkan dalam sub bab ini, dan menemui (mewawancarai) 4 (empat) orang yang pernah bermohon hak atas tanah negara menjadi hak milik perseorangan pada Pemerintah Kota Kendari untuk memperoleh data/keterangan yang lebih akurat dan obyektif mengenai permasalahan yang didapat dalam pemberian hak atas tanah yang pernah dimohonkan, tanpa mengesampingkan segala masalah yang dirasakan oleh staf Kantor Pertanahan Kota Kendari.

Sejak tahun 1975, Lafuji telah mengerjakan tanah untuk pertanian, disamping mengerjakan tanah miliknya sendiri. Pada tahun 1983 ada perencanaan dari Pemerintah untuk membangun SD. Inpres dengan lokasi bangunan diatas Tanah Negara tersebut. Akan tetapi setelah dilihat keadaan tanah tersebut dan berdasarkan pertimbangan dari Kepala Desa Baruga dengan Camat

Baruga, maka tanah yang dimaksud kurang cocok atau kurang memenuhi syarat untuk dibangun SD. Inpres yang dimaksud. Setelah usulan tersebut dipertimbangkan, maka disetujui bahwa tanah Hak Milik Lafuji dijadikan lokasi bangunan SD. Inpres yang dimaksud. Hal tersebut sesuai dengan dikeluarkannya Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Sulawesi Tenggara No. 367 Tahun 1985 Tentang Pemberian Tanah Negara sebagai ganti rugi tanah Hak Milik perseorangan untuk lokasi bangunan SD. Inpres Tahun 1981/1982 dan Tahun 1982/1983 Desa Baruga Kecamatan Baruga Kabupaten Daerah Tingkat II Kendari.

Dalam hal ini Lafuji kemudian pergi ke Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kendari dan atas petunjuk Kepala Seksi Pengurusan Hak Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kendari mengajukan permohonan untuk mendapatkan hak milik atas tanah negara tersebut. Permohonan itu diajukan kepada Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Propinsi Sulawesi Tenggara u.p Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Sulawesi Tenggara melalui Bupati Kepala Daerah Tingkat II Kendari u.p Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kendari.

Surat untuk dapat memperoleh hak milik nomor: 300107, diajukan pada tanggal 1 Juni 1989, yang dilampiri dengan :

1. Foto copy Kartu Tanda Penduduk Warga Negara Indonesia atas nama Lafuji yang telah disahkan oleh Camat Baruga.
2. Surat keterangan dari Kepala Desa Baruga dengan No. 56/1989 yang dikeluarkan pada tanggal 25 Maret 1989, dengan sudah mendapatkan pengesahan dari Camat Baruga.
3. Risalah Pemeriksaan Tanah yang merupakan hasil dari sidang Panitia Pemeriksaan Tanah (Panitia A), yang dikeluarkan pada tanggal 2 Maret 1989 dengan No. 73/RM.P/G/1989.
4. Salinan Surat ukur /Gambar Situasi tanggal 29 Maret 1989, No. 657/1989.

Surat permohonan hak milik atas tanah negara ini diajukan Lafuji pada tanggal 1 Juni 1989 untuk keduakalinya. Surat permohonan hak milik atas tanah negara yang pertama kali telah diajukan pada tanggal 1 Agustus 1985 melalui perantara atau segala sesuatunya diurus oleh Kepala Desa Baruga, Kecamatan Baruga Kabupaten Tingkat II Kendari. Setelah 3(tiga) bulan berlalu Lafuji menanyakan hal permohonannya, akan tetapi apa yang terjadi bahwa permohonan dinyatakan hilang, maksudnya segala berkas-berkas yang berkaitan dengan berkaitan dengan permohonan itu hilang dikantor Bupati Kepala Daerah Tingkat II Kendari. Sehingga untuk

keduakalinya Lafuji kembali mengajukan surat permohonan hak milik atas tanah negara yang dimaksud. Dalam hal ini kembali mengalami hambatan dimana proses dari Kantor Badan Pertanahan Nasional menuju Kanwil sempat macet kurang lebih 4 (empat) tahun. Hambatan-hambatan tersebut akan penulis uraikan tersendiri dalam bab berikutnya. Dengan pengalaman dua kali, maka Lafuji dengan itikad baik karena merasa mempunyai prioritas utama untuk memohon tanah negara yang dimaksud, sehingga untuk ketiga kalinya Lafuji mengajukan surat permohonan pada tanggal 16 September 2002. Jadi setelah permohonan ketiga ini, Kepala Kantor Pertanahan Kota Kendari Propinsi Sulawesi Tenggara mengeluarkan Surat Keputusan yang memuat persetujuannya memberikan atau mengabulkan permohonan hak milik kepada Lafuji atas tanah yang dimohon.

Permohonan hak atas tanah untuk ketigakalinya ini sangat dibantu dengan kebijakan-kebijakan Kepala Kantor Pertanahan yang sangat memahami usaha dan kepentingan dengan itikad baik Lafuji yang bermohon hak atas tanah tersebut. Sepanjang keputusan untuk mempermudah perolehan hak atas tanah yang dilakukan itu tidak

menyimpang jauh dari ketentuan peraturan-peraturan yang ada.²

Surat Keputusan Pemberian Hak (SKPH) itu ditetapkan di Kendari pada tanggal 2 Oktober 2002 dengan nomor Surat Keputusan: 229-520.1-54.5-2002 Tentang Pemberian Hak Milik Atas Nama Lafuji Atas Tanah di Kelurahan Baruga, Kecamatan Baruga. Dengan menerima Surat Keputusan Pemberian Hak tersebut, Kepala Kantor Pertanahan Kota Kendari melalui Kepala Seksi Hak-hak Atas Tanah memanggil Lafuji sebagai pemohon hak untuk diberikan penjelasan tentang hal-hal yang harus dipenuhi dalam SKPH itu.

Oleh karena tanah yang dimohon tersebut untuk dipergunakan sebagai tanah pertanian dan luasnya 5.183 M (Lima Ribu Seratus Delapan Puluh Tiga Meter Persegi), maka tidak ada kewajiban bagi saudara Lafuji untuk membayar uang pemasukan kepada Negara. Karena perhitungan uang pemasukan untuk tanah pertanian yang luasnya dibawah 2 Hektar, maka penerima hak tidak dikenakan kewajiban membayar uang pemasukan kepada Negara.

Dengan dipenuhinya semua kewajiban yang tercantum dalam SKPH dan didaftarkannya tanah itu,

² Hasil wawancara dengan Bapak Soekarno, SH, Kepala Kantor Pertanahan Kota Kendari

maka setelah melalui proses yang ada, keluarlah Sertipikat Hak Milik atas Nama Lafuji.

4.3 Kendala-kendala Dalam Pelaksanaan Pemberian Tanah Negara Menjadi Tanah Hak Milik Perseorangan Pada Pemerintah Kota Kendari

Berbicara masalah kendala atau hambatan dapat diartikan sebagai suatu hal atau sebab yang dapat menjadikan suatu proses tidak selesai atau terlambat selesainya, sehingga tujuan yang hendak dicapai akan menjadi terhambat. Kita sering mendengar kejadian-kejadian bahwa sangat sulit mengurus sesuatu kepentingan apabila sudah berhadapan dengan birokrasi. Namun dalam kenyataannya tidaklah sepenuhnya demikian. Dalam kajian ini bukanlah soal yang mudah, mengingat pemberian tanah negara menjadi tanah hak milik perseorangan memerlukan beberapa proses dan persyaratan-persyaratan. Disamping itu tanah negara yang diberikan tersebut tidak sembarang tanah, Untuk kepentingan itu maka ada syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh person apabila hendak memperoleh tanah negara. Dan melihat perkembangan dewasa ini nilai terhadap suatu tanah dalam arti kata nilai material adalah menunjukkan gejala menurunnya peruntukan tanah untuk kegiatan

yang sifatnya sukarela kepada seseorang akan tetapi sudah mengarah kepenilaian harga beli.. Sehingga akan dirasakan sangat sulit untuk mendapatkan tanah secara mudah apalagi tanah tersebut dianggap tanah yang bernilai ekonomis.

Dalam hubungannya dengan tulisan ini maka terhadap pemberian tanah negara kepada person seperti pada kasus ini adalah sangat sedikit, walaupun terhadap pemberian ini memungkinkan. Oleh karena hal tersebut, maka banyak ditemui kendala-kendala atau hambatan dalam rangka pengurusan pemberian hak atas tanah negara menjadi hak milik perseorangan itu. Untuk hal itu maka terhadap kendala-kendala yang dihadapi akan saya golongkan dalam dua golongan yaitu kendala yang bersifat yuridis dan kendala yang bersifat non yuridis.

4.3.1 Hambatan Yang Bersifat Yuridis

a. Faktor Peraturan Hukum

Pada dasarnya untuk melaksanakan atau menyelesaikan suatu masalah harus ada ketentuan-ketentuan yang mengaturnya, tanpa ada ketentuan yang mengaturnya tidak mungkin suatu masalah akan terselesaikan. Demikian pula terhadap permasalahan dalam pelaksanaan

pemberian tanah negara menjadi tanah hak milik perseorangan, dimana untuk setiap tindakan yang berkaitan dengan perpindahan hak atas tanah sudah semestinya ada ketentuan berupa peraturan-peraturan yang mengaturnya. Akan tetapi secara umum boleh dikatakan bahwa masalah pertanahan sudah diatur dalam Undang-undang Pokok Agraria (Undang-undang Nomor. 5 Tahun 1960). Dan berlakunya Undang-undang tersebut belum menjamin segala masalah tanah sudah tertampung atau telah ada pengaturannya. Penulis menganggap ataupun dapat menyimpulkan bahwa walaupun terhadap pemberian tanah negara menjadi tanah hak milik perseorangan sudah tersusun secara Unifikasi dengan dikeluarkannya Peraturan Menteri Agraria No. 9 Tahun 1999 mengenai pemberian hak atas tanah negara, tetapi apa yang dirasakan masyarakat adalah masih sulit atau banyaknya segala persyaratan yang harus dipenuhi oleh pemohon hak.³ Artinya beberapa peraturan ada yang diganti, disempurnakan dan bahkan dicabut. Hal ini menyebabkan kurang

³ Hasil wawancara dengan Bapak Soekartono, SH, Kepala Kantor Pertanahan Kota Kendari.

konsistennya setiap gerak langkah pelaksana peraturan, karena sering terjadi bahwa pelaksanaan peraturan masih mempelajari atau menelusuri peraturan-peraturan dan keterkaitannya. Sehingga kadang-kadang pula peraturan-peraturannya sendiri kurang jelas memberi petunjuk tentang tata cara pelaksanaan pemberian tanah negara menjadi tanah hak milik perseorangan itu⁴. Maka sering kali aparat atau pejabat yang menangani masalah pelaksanaan pemberian tanah negara menjadi tanah hak milik perseorangan menunda urusan yang menjadi tugasnya yang kemudian mencari jalan keluarnya. Sehingga sering terjadi agar terlaksananya pelaksanaan pemberian hak tersebut dalam pelaksanaannya banyak ditemui kebijaksanaan-kebijaksanaan intern dari aparat Kantor Pertanahan setempat yang muncul untuk mengatasi kesenjangan peraturan hukum tersebut. Hal ini menyebabkan tata cara dan persyaratan yang harus dipenuhi untuk memperoleh tanah negara menjadi tanah hak milik perseorangan dalam suatu kurun waktu

⁴ Hasil wawancara dengan Bapak Hasanuddin, SH, Staf Kantor Pertanahan Kota Kendari

tertentu mengalami perubahan, baik berupa pengurangan maupun penambahan.

b. Faktor Penegak Hukum

Disamping faktor peraturan hukum, kendala atau hambatan dalam pelaksanaan pemberian tanah negara menjadi tanah hak milik perseorangan pada kantor-kantor terkait adalah juga disebabkan karena adanya aparat-aparat kantor yang penulis temui tersebut kurang mendukung kelancaran dalam pelaksanaannya walaupun hal ini dilakukan secara sengaja ataupun secara tidak sengaja. Dalam hal mengenai atau mengurus permohonan pemberian tanah negara menjadi tanah hak milik perseorangan ini ada dijumpai aparat yang tidak dapat memberikan informasi yang jelas mengenai tata cara pengurusan pemberian tanah negara menjadi tanah hak milik perseorangan ini.⁵ Dengan demikian dalam pelaksanaan pemberian tanah negara menjadi tanah hak milik perseorangan masih ada dijumpai adanya aparat penegak hukum yang kurang mendukung bagi

⁵ Hasil wawancara dengan Bapak Lafuji dan Bapak La Ode Kasim, sebagai pemohon tanah negara.

kelancarannya, sehingga seolah-olah peraturannya sendiri merupakan penghambat yang lebih besar⁶. Disamping hal tersebut diatas, administrasi kantor yang tidak teratur menyebabkan lambannya pelayanannya terhadap masyarakat, hal ini juga dirasakan oleh penulis sendiri dalam mencari berkas-berkas Surat Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah para pegawai kantor Pertanahan masih kebingungan untuk mencari berkas tersebut, karena tempat yang disediakan tidak dipergunakan sebagaimana mestinya.

4.3.2. Hambatan Yang Bersifat Non Yuridis

Seperti halnya hambatan yuridis, kendala atau hambatan yang bersifat non yuridis ini juga dapat dikatakan oleh beberapa hal dan secara garis besarnya penulis golongan dari beberapa faktor antara lain; faktor sarana / fasilitas, faktor sosial, faktor ekonomi, dan faktor kesadaran masyarakat.

⁶Hasil wawancara dengan Bapak Bambang, sebagai pemohon tanah negara.

a. Faktor sarana / fasilitas

Faktor disini dimaksudkan sebagai faktor penghambat oleh karena sarana / fasilitas yang ada pada masing-masing jalur penyelesaian dari pengajuan permohonan pada tiap-tiap instansi terkait belum sepenuhnya dapat menunjang seperti halnya suatu berkas berada pada tingkat kecamatan dan seterusnya akan dilanjutkan ke Kantor Pertanahan, akan tetapi oleh karena tidak ada kejelasan bagaimana cara menyampaikan apakah si pemohon hak atas tanah negara sendiri yang akan mengambil berkas, kemudian meneruskannya ke tingkat lebih tinggi.⁷ Apalagi dikaitkan dengan biaya perjalanan. Juga dapat ditambahkan disini bahwa aparat dari Kantor Pertanahan sendiri merasakan kurangnya biaya transportasi dari Pemerintah dalam menjalankan tugas kesehariannya, misalnya uang perjalanan staf kantor untuk melakukan pengukuran kelokasi yang jauh, sangat tidak seimbang dengan biaya transportasi yang sesungguhnya apalagi mengingat dampak dari krisis ekonomi yang

⁷ Hasil wawancara dengan Bapak Lafuji, sebagai pemohon hak atas tanah negara

membuat biaya angkutan sendiri menjadi mahal.⁸

b. Faktor Sosial

Faktor sosial yang dimaksudkan sebagai penghambat disini adalah adanya pendapat yang memungkinkan bahwa terhadap suatu tanah khususnya tanah yang masih menjadi penguasaan pemerintah / negara nantinya tanah tersebut akan diperuntukan untuk sarana / fasilitas umum dalam berbagai perwujudan sehingga dapat digunakan atau dinikmati oleh banyak orang. Adanya kemungkinan inilah maka dalam memberikan tanah negara untuk menjadi hak milik perseorangan akan dipandang dari beberapa segi kepentingan, walaupun tanah yang akan diberikan untuk menjadi hak milik perseorangan tersebut sudah beberapa tahun dipelihara, dikerjakan dan telah menghasilkan. Kecuali tanah yang dimohon tersebut betul-betul sangat dibutuhkan dan menurut pertimbangan pemerintah setelah ditinjau dari

⁸ Hasil wawancara dengan Sdr. Stanley, SIT, SE, Staf Kantor Pertanahan Kota Kendari

beberapa segi ternyata layak diberikan maka pemerintah tentunya akan mengabulkannya. Untuk tanah yang yang dimohon, hambatannya biasa banyak terjadi tumpang tindih (*overlapping*) penguasaan, maksudnya bahwa tanah yang dimohonkan tersebut ada beberapa orang yang mengaku menguasai/memilikinya, disamping mengenai batas-batas dari tanah yang tidak jelas.⁹

c. Faktor Ekonomi

Faktor ekonomi disini dikatakan sebagai hambatan oleh karena sering pemohon hak atas tanah negara kesulitan uang untuk memenuhi persyaratan yang harus dipenuhi, yang dikeluarkan Pemerintah sebagai salah satu syarat penyelesaian permohonan hak milik atas tanah tersebut. Atau kadang-kadang pula dialami kesulitan adanya persyaratan sebagai suatu kompensasi yang diperhitungkan sebagai tanah jual beli.¹⁰ Atau kadang-kadang diperlukannya uang dalam jumlah banyak untuk memenuhi pengajuan permohonan dan

⁹ Hasil wawancara dengan Sdri. Hariati, SH, Staf Kantor Pertanahan Kota Kendari.

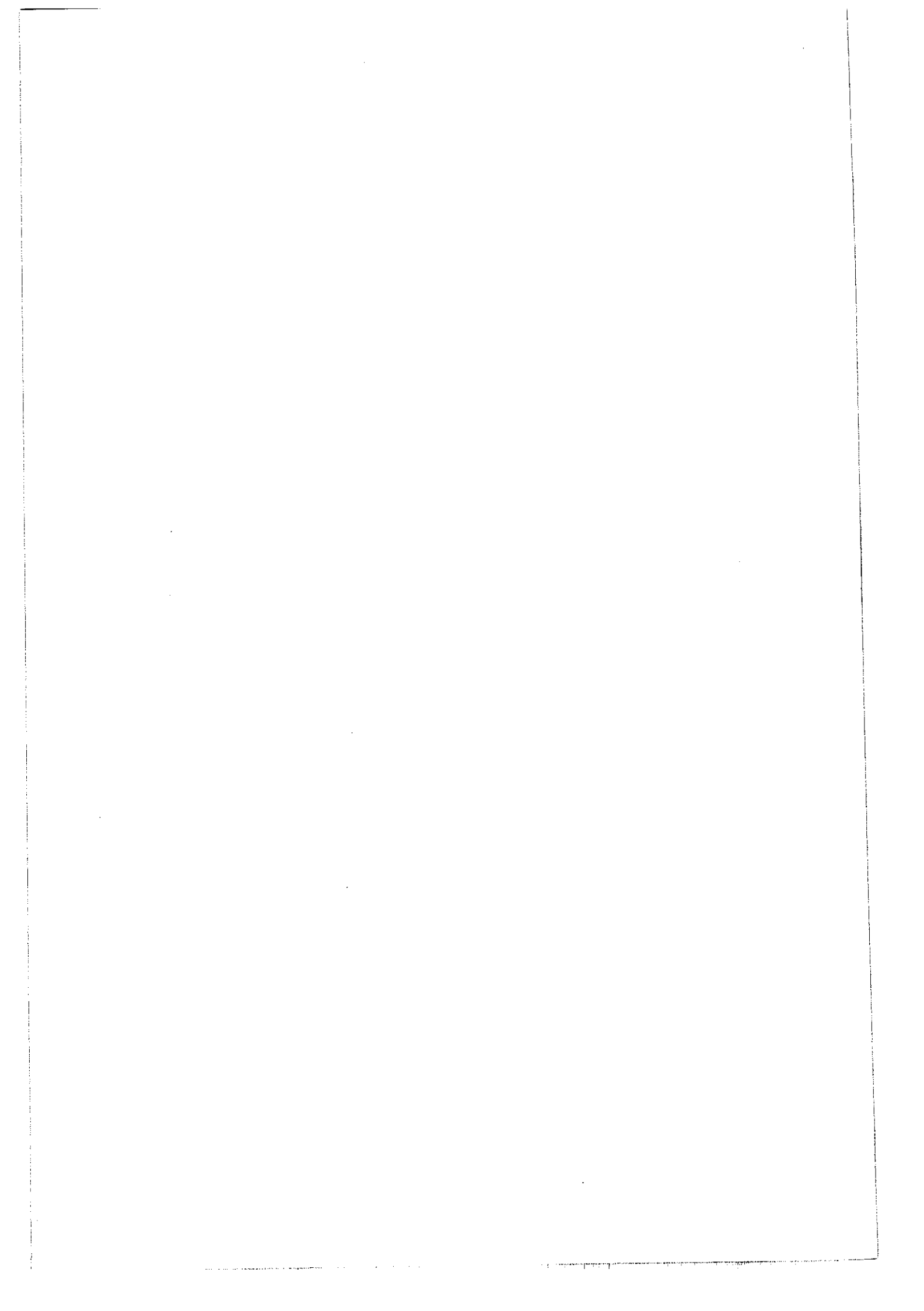
apabila si pemohon tidak memiliki cukup uang maka berkas permohonan tersebut bisa terkatung-katung penyelesaiannya.¹¹

d. Faktor Kesadaran Masyarakat

Hal ini berkaitan dengan pendapat beberapa orang yang kadang-kadang agak keras kritiknya, yang menyatakan bahwa kalau sudah berhubungan dengan birokrasi Pemerintah adalah dirasakan sangat sulit atau bahkan diperlukan uang dalam jumlah banyak untuk menyelesaikannya.¹² Hal inilah kadang-kadang pada sekelompok orang enggan menyelesaikan urusannya, lebih-lebih masalah tanah untuk dewasa ini sangat sulit dan rumit. Terhadap pendapat diatas tidak sepenuhnya benar. Sehingga kalau penulis tafsirkan terhadap hal diatas maka masyarakat dalam hal ini pemohon hak atas tanah negara juga kurang jeli dan gigih menyelesaikan segala persyaratannya, baru sedikit mengalami hambatan sudah cepat menafsirkan bahwa aparat Pemerintah sepertinya sengaja

¹⁰ Hasil wawancara dengan Ibu Widya Chianger, sebagai pemohon hak tanah negara.

¹¹ Hasil wawancara dengan Bapak La Ode Kasim, sebagai pemohon hak tanah negara.



mempersulit. Padahal tidak seluruhnya benar demikian. Sehingga kadang-kadang dan bahkan hambatan-hambatan ini banyak dijumpai.

¹² Hasil wawancara dengan Bapak Hasanuddin, staf Kantor Pertanahan Kota Kendari.

BAB V

PENUTUP

Berdasarkan pada uraian dari bab-bab dari penulisan ini, dapat ditarik kesimpulan yang merupakan cakupan dari pembahasan sebelumnya.

5.I. Kesimpulan

1. Untuk mencapai adanya keseimbangan antara jumlah petani yang ada dengan tanah garapan yang tersedia, pemerintah melaksanakan tindakan dengan tujuan agar petani yang ada mendapatkan tanah garapan berdasarkan pada suatu hak yang pasti. Sehingga tanah tersebut betul-betul diproduktifkan dengan layak untuk memperoleh hasil sebagai yang diharapkan, demi meningkatkan kesejahteraan sendiri, dan meningkatkan taraf hidup masyarakat pada umumnya.
2. Dengan adanya pengakuan negara terhadap hak perseorangan / badan hukum atas tanah dan adanya kekuasaan negara yang penuh terhadap tanah yang tanpa hak tersebut menyebabkan adanya dua pengertian tentang penguasaan tanah, yaitu:
 - a. adanya tanah yang dikuasai secara langsung dengan hak penuh oleh Negara, artinya tidak ada pihak lain diatas tanah itu dan tanah ini disebut Tanah Negara.

b. Adanya tanah yang dikuasai oleh seseorang/badan hukum dengan sesuatu hak atas tanah dan tanah ini disebut Tanah Hak.

3. Prosedur pelaksanaan pemberian Tanah Negara menjadi Tanah Hak Milik perseorangan adalah pemohon mengajukan permohonan secara tertulis kepada pejabat yang berwenang, yaitu Kepala Kantor Pertanahan setempat dimana tanah yang dimohonkan tersebut berada. Formulir surat permohonan disediakan oleh Kantor Pertanahan yang bersangkutan. Pemohon melengkapi berkas-berkas yang diperlukan, setelah lengkap surat-surat diperiksa oleh Kantor Pertanahan, apakah surat-surat yang dimaksud seperti: foto kopi Kartu Tanda Penduduk Warga Negara Indonesia, Surat Keterangan dari Kepala Desa/Kelurahan setempat, salinan surat ukur/gambar situasi. Berkas permohonan yang lengkap atas permohonan tersebut jika dipandang tidak ada masalah maka Kepala Kantor Pertanahan mengeluarkan Surat Keputusan Pemberian Hak (SKPH). SKPH ini akan dikirim kepada pemohon hak melalui Kantor Pertanahan setempat. Kemudian pemohon akan dipanggil oleh Kepala Seksi Pengurusan Hak Atas Tanah setempat tentang adanya SKPH tersebut dan selanjutnya diberi penjelasan tentang hal-hal yang harus dipenuhi dalam SKPH tersebut. Setelah pemohon

memenuhi semua persyaratan termasuk mendaftarkan tanahnya, maka berdasarkan pertimbangan yang ada Kantor Pertanahan mengeluarkan Sertifikat Hak atas tanah sesuai dengan SKPH yang ada.

4. Kendala-kendala yang ditemui dalam pelaksanaan pemberian Tanah Negara menjadi Tanah Hak Milik perseorangan pada Pemerintah Kota Kendari adalah dapat digolongkan menjadi dua bagian, yaitu:
 1. Kendala yang bersifat yuridis, dalam hal ini dapat disebabkan oleh faktor peraturan hukum, dimana peraturan hukum yang mengaturnya dirasakan oleh masyarakat masih terlalu banyak persyaratan yang harus dipenuhi. Kemudian faktor penegak hukumnya, yaitu kurang mampu memberikan informasi yang jelas kepada pemohon khususnya, serta kepada masyarakat pada umumnya, disamping pengetahuan yang dimiliki oleh aparat itu sendiri kurang tentang masalah pertanahan tersebut.
 2. Kendala yang bersifat non yuridis, disini banyak faktor yang mempengaruhi seperti: faktor sarana/fasilitas dimaksudkan adanya kejelasan siapa yang seharusnya menyampaikan atau menjalankan berkas dari pemohon karena kurangnya alat angkutan/tranportasi yang ada pada masing-masing instansi, faktor sosial dimaksudkan adanya

pendapat yang memungkinkan bahwa terhadap tanah-tanah negara akan diperuntukkan untuk sarana umum dalam berbagai perwujudannya sehingga dapat digunakan atau dinikmati oleh banyak orang, faktor ekonomi dimaksudkan bahwa segala sesuatu urusan memerlukan uang karena apabila pemohon tidak memiliki cukup uang maka biasanya terjadi berkas permohonan terkatung-katung penyelesaiannya, faktor kesadaran masyarakat maksudnya bahwa pengetahuan dari masyarakat tentang pertanahan sangat kurang sehingga timbullah pendapat bahwa kalau sudah berhubungan dengan birokrasi pemerintah dirasakan sangat sulit.

5. Pemberian hak atas tanah negara menjadi hak milik perseorangan dalam praktek dilaksanakan sesuai dengan aturan-aturan yang ada, yang disesuaikan dengan Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan. Namun terdapat hal-hal diluar ketentuan-ketentuan tersebut yang dimungkinkan untuk dilaksanakan yang merupakan kebijakan-kebijakan dari Kepala Kantor Pertanahan Kota Kendari untuk mengatasi permasalahan-

permasalahan yang timbul dalam proses pemberian hak atas tanah tanah negara menjadi hak milik perseorangan pada Pemerintah Kota Kendari, asalkan hal tersebut tidak menyimpang dari ketentuan-ketentuan yang ada. Maksud dari pemberian kebijakan-kebijakan Kepala Kantor Pertanahan tersebut adalah untuk mempermudah proses pemberian hak atas tanah tersebut, sehingga yang bermohon atas tanah negara tersebut tidak merasa dipersulit.

5.2. Saran-saran

Tindakan Pemerintah melalui Kantor Pertanahan memberikan Hak Milik kepada seseorang atas tanah negara adalah merupakan suatu langkah yang tepat, dalam usaha memproduktifkan semua tanah yang ada, dan tercapainya suatu harapan agar petani yang ada mendapat tanah garapan dengan berdasarkan pada suatu hak yang pasti.

Disamping untuk menjamin adanya kepastian hukum seperti apa yang menjadi tujuan dari pada Undang-undang Pokok Agraria, maka sehubungan dengan hal tersebut dapat saya sarankan:

1. Kepada instansi yang berwenang dalam hal ini adalah Kantor Pertanahan, agar didalam memberikan tanah negara dengan suatu hak

milik haruslah diberikan kepada orang-orang yang betul-betul memerlukan dan telah memenuhi semua persyaratan, dengan tidak memandang siapa orang yang bersangkutan, asal saja ia adalah warga negara Indonesia.

2. Berkaitan dengan praktek maka diperlukan suatu peraturan atau pembaharuan peraturan mengenai honor para pegawai Kantor Pertanahan yang tidak sesuai lagi dengan perkembangan perekonomian sekarang ini. Selain itu pula dibutuhkan agar pihak yang berwenang, dalam hal ini adalah Badan Pertanahan Nasional untuk mensosialisasikan peraturan perundang-undangan yang ada khususnya pada Peraturan Menteri Agraria No. 9 Tahun 1999 kepada masyarakat agar masyarakat tidak melihat suatu peraturan yang ada seolah-olah akan menekan mereka dengan berbagai persyaratan-persyaratan yang sebenarnya kalau dilalui dengan prosedur yang ada, tidaklah sesulit yang dibayangkan, karena kita ketahui bahwa masalah tanah merupakan masalah yang sensitif sifatnya.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdurahman, 1982, *Masalah Pencabutan Hak Atas Tanah*, Cetakan IV, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- , 1985, *Tebaran Pikiran Mengenai Hukum Agraria*, Cetakan Pertama, Alumni, Bandung.
- Chomzah, Ali Achmad, 2002, *Hukum Pertanahan*, Prestasi Pustaka, Jakarta.
- Djuharie, O. Setiawan., 2001, *Pedoman Penulisan Skripsi, Tesis, Disertasi*, Yrama Widya, Bandung.
- Effendi, Bachtiar., 1984, *Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah*, Alumni, Bandung.
- Halim, A. Ridwan., 1983, *Hukum Agraria Dalam Tanya Jawab*, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Harsono, Boedi., 1999, *UUPA Sejarah Penyusunan Isi dan Pelaksanaan*, Djambatan, Jakarta.
- , 1999, *Himpunan Peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Bandung.
- , 2002, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*, Penerbit Universitas Trisakti, Jakarta.
- Mahendra, A.A Oka dan H. Hasanuddin, 1997, *Tanah & Pembangunan : Tinjauan Dari Segi Yuridis dan Politis*, Pustaka Manikgeni, Jakarta.
- Moleong, Lexy J., 2000, *Metcdologi Penelitian Kualitatif*, PT.Remaja Rosdakarya, Bandung.
- Mudjiono, *Politik dan Hukum Agraria*, Liberty, Yogyakarta.
- Mustafa, Bachsan., 1985, *Hukum Agraria Dalam Perspektif*, Remaja Karya.
- Parlindungan, A.P., 1982, *Komentiar Atas UUPA*, Alumni, Bandung.
- , 1984, *Serba-serbi Hukum Agraria*, Alumni, Bandung.

-----, 1990, *Berakhirnya Hak-hak Atas Tanah Menurut Sistem UUPA*, Mandar Maju, Bandung.

Partosoejono, Soemadji, 1994, *Prinsip-prinsip Menyusun Proposal dan Laporan Penelitian Kualitatif*, Lembaga Penelitian Institut Keguruan dan Ilmu Pendidikan Surabaya, Surabaya.

Perangin, Effendi., 1987, *Praktek Permohonan Hak Atas Tanah*, Rajawali Press, Jakarta.

Ruchiyat, Eddy., 1999, *Politik Pertanahan Nasional Sampai Orde Reformasi*, Alumni, Bandung.

Saleh, K. Wantjik., 1982, *Hak Anda Atas Tanah*, Cetakan IV, Ghalia Indonesia, Jakarta.

Soekanto, Soerjono., 1984, *Pengantar Penelitian Hukum*, Penerbit Universitas Indonesia, Jakarta.

Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2001, *Penelitian Hukum Normatif*, Rajawali Pers, Jakarta.

Soemitro, Ronny Hanitijo., 2001, *Metodologi Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.

Soeprapto, R., 1986, *Undang-undang Pokok Agraria dalam Praktek*, Jakarta.

Soetomo, 1981, *Pedoman Jual Beli Tanah Peralihan Hak dan Sertifikat*, Penerbit Universitas Brawijaya, Malang.

Suandra, I Wayan, 1991, *Hukum Pertanahan Indonesia*, PT. Rineka Cipta, Jakarta.

Sudjito, 1987, *Prona*, Edisi I, Cetakan I, Liberty, Yogyakarta.

Sunggono, Bambang, 1990, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Graha Indonesia, Jakarta.

Waluyo, Bambang., 1991, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta.

Catatan Kuliah Hukum Agraria I, Agustus 2001.

Himpunan Peraturan Perundangan-undangan Pertanahan, 1999, Biro Hukum dan Hubungan Masyarakat Badan Pertanahan Nasional.