



**PERALIHAN PENGUASAAN TANAH NEGARA SECARA
DI BAWAH TANGAN DAN PROSES PEROLEHAN HAKNYA
DI KANTOR PERTANAHAN JAKARTA UTARA
(Studi Kasus di Kelurahan Tugu Utara, Kecamatan Koja – Jakarta Utara)**

TESIS

**Disusun
Untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh Derajat S-2
Program Studi Magister Kenotariatan**

**Oleh :
JUMIN
B4B 008 145**

**PEMBIMBING :
Ana Silviana, SH.M.Hum.**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2010**

**PERALIHAN PENGUASAAN TANAH NEGARA SECARA
DI BAWAH TANGAN DAN PROSES PEROLEHAN HAKNYA
DI KANTOR PERTANAHAN JAKARTA UTARA
(Studi Kasus di Kelurahan Tugu Utara, Kecamatan Koja – Jakarta Utara)**

Disusun Oleh :

**JUMIN
B4B 008 145**

Dipertahankan di hadapan Tim Penguji
Pada tanggal 5 Juni 2010

Tesis ini telah diterima
Sebagai persyaratan untuk memperoleh gelar
Magister Kenotariatan

Pembimbing,

Mengetahui,
Ketua Program Studi
Magister Kenotariatan
Universitas Diponegoro

Ana Silviana, SH.,M.Hum.
NIP. 19641118 199303 2 001

H. Kashadi, SH.MH.
NIP. 19540624 198203 1 001

PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini, Nama : **JUMIN**, dengan ini menyatakan hal-hal sebagai berikut :

1. Tesis ini adalah **hasil karya saya sendiri** dan di dalam tesis ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu Perguruan Tinggi / lembaga pendidikan manapun. Pengambilan karya orang lain dalam tesis ini dilakukan dengan menyebutkan sumbernya sebagaimana tercantum dalam daftar pustaka;
2. ***Tidak keberatan untuk dipublikasikan*** oleh Universitas Diponegoro dengan sarana apapun , baik seluruhnya atau sebagian, untuk kepentingan akademik / ilmiah yang non komersial sifatnya.

Semarang, 5 Juni 2010

Yang menyatakan,

JUMIN

KATA PENGANTAR

Puji syukur kami panjatkan atas kehadiran Allah SWT, bahwa dengan rahmat dan hidayah-Nya penulis dapat menyelesaikan tesis yang berjudul **“PERALIHAN PENGUASAAN TANAH NEGARA SECARA DI BAWAH TANGAN DAN PROSES PEROLEHAN HAKNYA DI KANTOR PERTANAHAN JAKARTA UTARA (Studi Kasus di Kelurahan Tugu Utara, Kecamatan Koja – Jakarta Utara)”**, yang merupakan salah satu syarat untuk memperoleh gelar Pascasarjana Magister Kenotariatan pada Universitas Diponegoro, Semarang.

Pada kesempatan ini, pertama-tama perkenalkanlah penulis menyampaikan rasa hormat dan ucapan terima kasih yang tak terhingga kepada Ibu Ana Silviana, SH., M.Hum selaku Pembimbing yang penuh kesabaran telah mencurahkan dan memberikan saran-saran terbaik kepada penulis dalam menyelesaikan penulisan tesis ini. Selanjutnya penulis ingin menyampaikan rasa hormat, terima kasih dan penghargaan yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak Prof. Dr. dr. Susilo Wibowo, M.S., Med.,Spd. And. selaku Rektor Universitas Diponegoro Semarang;
2. Prof. Drs. Y. Warella, MPA., PhD. Selaku Direktur Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang;
3. Bapak Prof. Dr. Arief Hidayat, SH. M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang;

4. Bapak H. Kashadi, SH., MH. selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang;
5. Bapak Prof. Dr. Budi Santoso, S.H., MS. selaku Sekretaris Bidang Akademik Program Studi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang;
6. Bapak Prof. Dr. Suteki, SH., M.Hum. selaku Sekretaris Bidang Administrasi Dan Keuangan Program Studi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang;
7. Seluruh staf pengajar Program Studi Magister Kenotariatan, Pascasarjana, Universitas Diponegoro, Semarang.
8. Seluruh Karyawan Administrasi dan Sekretariat yang telah banyak membantu Penulis selama Penulis belajar di Program Studi Magister Kenotariatan, Pascasarjana, Universitas Diponegoro, Semarang.

Mengingat kemampuan dan pengetahuan dari Penulis yang masih terbatas, Penulis menyadari bahwa dalam penyusunan Tesis ini masih terdapat banyak kekurangan dan ketidak sempurnaan yang ditemui. Oleh karena itu, dengan hati terbuka dan lapang dada.

Penulis mengharapkan saran atau kritik yang sifatnya positif terhadap tulisan ini, guna peningkatan kemampuan Penulis di masa mendatang dan kemjuan ilmu pengetahuan, khususnya dalam bidang hukum.

Semarang, 5 Juni 2010

Penulis

Abstrak

Peralihan Penguasaan Tanah Negara Secara Dibawah Tangan dan Proses Perolehan Haknya Di Kantor Pertanahan Jakarta Utara (Studi Kasus di Kelurahan Tugu Utara, Kecamatan Koja – Jakarta Utara)

Perolehan hak atas tanah selain pemindahan hak (jual beli), juga dapat diperoleh melalui permohonan hak atas Tanah Negara. Di wilayah DKI Jakarta banyak terdapat penguasaan Tanah Negara yang di atasnya sudah dibangun perumahan-perumahan secara permanen. Biasanya mereka dapat menjual bangunan tersebut yang berdiri di atas Tanah Negara. Praktek jual beli bangunan di atas Tanah Negara sering dilakukan dengan akta dibawah tangan dan pembeli dapat mengajukan hak atas tanahnya melalui permohonan hak ke Kantor Pertanahan setempat.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah menggunakan metode *yuridis empiris*, dengan spesifikasi penelitian *deskriptif analitis*. Data yang digunakan adalah bersumber dari data primer yang diperoleh dari penelitian lapangan melalui teknik wawancara dengan responden dan narasumber, serta data sekunder yang dikumpulkan dari penelitian kepustakaan melalui penelaahan bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Data yang telah dihimpun dianalisis secara kualitatif dalam mendaefkripsikan permasalahan penelitain dengan hasil penarikan kesimpulan secara deduktif.

Hasil penelitian dapat diketahui bahwa : 1). Pelaksanaan permohonan tanah negara yang dilakukan melalui jual beli bangunan di penguasaan atas Tanah Negara secara dibawah tangan di Kantor Pertanahan Jakarta Utara belum tercapai seperti yang diatur dalam ketentuan undang-undang yang berlaku. Dalam kenyataannya masyarakat di wilayah Kantor Pertanahan Jakarta Utara belum mengerti proses perolehan hak atas tanahnya, sehingga mereka tidak mengurus permohonan haknya ke Kantor Pertanahan dan mereka sudah merasa cukup dengan bukti kepemilikan berupa Surat Perjanjian Jual Beli yang dibuat hanya di bawah tangan. 2) Akibat hukumnya dari peralihan penguasaan hak atas tanah negara secara dibawah tangan adalah dengan dibuatkannya Perjanjian jual beli penguasaan di atas Tanah Negara secara dibawah tangan akan mempunyai akibat hukum bagi penjual, yaitu beralihnya hak penguasaan atas tanah dan bangunan di atas Tanah Negara yang menjadi penguasaan pembeli. Untuk itu hak atas Tanah Negara, pihak pembeli harus mengajukan permohonan hak atas Tanah Negara menjadi salah satu hak atas tanah (HGB) ke Kantor Pertanahan sesuai ketentuan hukum yang berlaku.

Berdasarkan hasil penelitian tersebut dapat ditarik kesimpulan bahwa proses perolehan haknya Di Kantor Pertanahan Jakarta Utara belum tercapai seperti yang diatur dalam ketentuan undang-undang yang berlaku, untuk itu perlu dilakukan sosialisasi hukum agar masyarakat memahami tentang pentingnya peralihan hak atas Tanah Negara dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang, sehingga dasar pengajuan pendaftaran hak/ permohonan hak ataupun sebagai dasar untuk mengalihkannya kepada pihak lain khususnya terhadap Tanah Negara tidak menimbulkan konsekuensi yang dapat merugikan masyarakat itu sendiri di kemudian hari.

Kata Kunci : Peralihan, Penguasaan, Tanah Negara.

ABSTRACT

Government Land Mastery Transition According To Underhand and The Right Result Process at Land Matters Office North Jakarta (Study Case at sub-district Tugu Utara, district Koja – North Jakarta)

Land right result besides conveyancing (sells to buy), also obtainable pass right request on land of country. at area DKI Jakarta many found goverment land mastery at on it built housings permanently. Usually they can sell build that stand above land of country. Building sales practice above land of country often done with deed under hand and purchase can submit right on the soil pass right request to local land matters office.

The research uses juridical empiric as the method, with the research specification of descriptive analytical. The data used are taken from primary data gained from the field research through interview with the respondent and source speaker, and secondary one gained from literature through reviewing the primary and secondary law material. The collected data are analyzed qualitatively upon the problem describing with the deductive conclusion.

From this research result knowable that: 1). goverment land request execution that done to pass mastery sales above land (of) country according to under hand at land matters office Jakarta north not yet reached such as those which regulated in operative rules and regulations. In the fact society at land matters office area Jakarta north not yet understand right result process on the soil, so that they don't administer the right request to land matters office and they have felted enough with property proof shaped contract of purchase that made only underhand. 2) its legal consequences from country land right mastery transition according to under hand with make mastery purchasing and selling agreement above land (of) country according to under hand has legal consequences for seller, that is change it mastery right on soil and building above land (of) country that be purchase mastery. for that country land right, buyer must apply country land right be one of the land right (HGB) to land matters office appropriate applicable law rule.

Based on research result can be pulled conclusion that the right result process at land matters office Jakarta north not yet reached such as those which be regulated in operative rules and regulations, for that necessary done socialisation law so that society realizes about the important country land right transition is done to face official functionary, so that base enrollment submission right/ right request and or as basis for shift it to other party especially towards goverment land can not evoke consequence that can harm society itself later on day.

Keyword : transition, mastery, goverment land.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	
HALAMAN PENGESAHAN	
HALAMAN PERNYATAAN.....	i
KATA PENGANTAR.....	ii
ABSTRAK.....	v
ABSTRACT	vi
DAFTAR ISI.....	vii

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang	1
B. Perumusan Masalah.....	7
C. Tujuan Penelitian.....	7
D. Manfaat Penelitian.....	8
E. Kerangka Pemikiran	9
F. Metode Penelitian	14
1. Metode Pendekatan	15
2. Spesifikasi Penelitian	26
3. Obyek dan Subyek Penelitian	17
4. Sumber dan Jenis Data.....	18

5. Teknik Pengumpulan Data	19
6. Teknik Analisis Data.....	22
G. Sistematika Penulisan.....	23

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A. Mekanisme Perolehan Tanah Negara	25
1. Pengertian	25
2. Macam-Macam Tanah Negara.....	33
3. Prosedur Perolehan Tanah Negara Menjadi Hak Atas Tanah	34
a. Dasar Hukum Perolehan Tanah Negara Menjadi Hak Atas Tanah.....	35
b. Prosedur Perolehan Tanah Negara Menjadi Hak Atas Tanah.....	36
B. Mekanisme Perolehan Tanah Hak.....	39
1. Pengertian	39
2. Macam-Macam hak Atas Tanah.....	40
3. Mekanisme Perolehan Tanah Hak	46
a. Peralihan Hak	46
b. Pelepasan Hak.....	48
c. Pencabutan Hak	49

C. Prosedur Perolehan Tanah dari Penguasaan Atas Tanah Negara Menjadi Hak Guna Bangunan (HGB).....	51
---	----

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Permohonan Tanah Negara yang Dilakukan melalui Jual Beli Penguasaan Di Atas Tanah Negara Secara Dibawah Tangan Di Kantor Pertanahan Jakarta Utara.....	58
B. Akibat hukum peralihan penguasaan hak atas tanah negara secara dibawah tangan.....	85

BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan.....	95
B. Saran.....	96

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah sangat erat sekali hubungannya dengan kehidupan manusia. Setiap orang tentu memerlukan tanah bahkan bukan hanya dalam kehidupannya, untuk matipun manusia masih memerlukan sebidang tanah. Jumlah luas tanah yang dapat dikuasai oleh manusia terbatas sekali, sedangkan jumlah manusia yang berhajat terhadap tanah senantiasa bertambah. Selain bertambahnya jumlah manusia yang memerlukan tanah untuk tempat tinggal, kemajuan dan perkembangan ekonomi, Sosial, budaya dan teknologi menghendaki pula tersedianya tanah yang banyak, misalnya untuk perkebunan, peternakan, pabrik-pabrik, perkantoran, tempat hiburan dan jalan untuk sarana perhubungan. Oleh karena itu, bertambah lama dirasakan seolah-olah tanah menjadi sempit, sedangkan permintaan selalu bertambah, maka tidak heran kalau nilai tanah jadi meningkat tinggi. Tidak seimbangny antara persediaan tanah dengan kebutuhan akan tanah itu telah menimbulkan berbagai persoalan yang banyak seginya. Saat ini, untuk memperoleh tanah dapat diperoleh dengan beberapa cara antara lain, yaitu dengan permohonan hak dan pemindahan hak.

Dalam masyarakat, perolehan hak atas tanah lebih sering dilakukan dengan pemindahan hak, yaitu melalui jual beli. Pemindahan hak/Peralihan hak, adalah suatu perbuatan hukum yang bertujuan memindahkan hak, antara lain: jual beli, hibah, tukar menukar, pemisahan dan pembagian harta bersama dan pemasukan dalam perusahaan atau inbreng.¹ Perkataan jual beli dalam pengertian sehari-hari dapat diartikan, di mana seseorang melepaskan uang untuk mendapatkan barang yang dikehendaki secara sukarela.

Menurut Boedi Harsono sebagaimana dikutip dalam bukunya Harun Al-Rashid,² "dalam Hukum Adat perbuatan pemindahan hak (jual– beli, hibah, tukar menukar) merupakan perbuatan hukum yang bersifat tunai". Kemudian menurut Hukum (BW) Pasal 1457 disebutkan bahwa jual–beli adalah suatu perjanjian dengan mana penjual mengikatkan dirinya (artinya berjanji) untuk menyerahkan hak atas tanah yang bersangkutan kepada pembeli yang mengikatkan dirinya untuk membayar kepada penjual harga yang telah disepakatinya.³

Pada tanggal 24 September 1960 diterbitkan peraturan perundang–undangan yang mengatur masalah agraria di Indonesia, yaitu Undang–Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok–pokok

¹ John Salindeho, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan* (Jakarta: Sinar Grafika, 1987), halaman 37.

² Harun Al-Rashid, *Sekilas Tentang Jual–Beli Tanah* (Berikut Peraturan–Peraturanya), (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1986), halaman 51.

³ *Ibid*, halaman 52.

Agraria di muat dalam Lembaran Negara Nomor 104, tahun 1960, kemudian selanjutnya lazim di kenal dengan sebutan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Dengan berlakunya UUPA, maka telah menghapus sifat "dualisme" pengaturan hukum Agraria di Indonesia dan terciptalah suatu kesatuan hukum (Unifikasi) dibidang Hukum Agraria di Indonesia.

Semenjak diundangkannya UUPA, maka pengertian jual- beli tanah bukan lagi suatu perjanjian seperti dalam Pasal 1457 jo 1458 KUH Perdata, melainkan perbuatan hukum pemindahan hak untuk selama-lamanya yang bersifat tunai, karena UUPA dalam pembangunannya tidak mendasarkan pada Hukum Perdata barat, namun mendasarkan pada Hukum Adat tentang tanah (Penjelasan Umum UUPA dan Pasal 5 UUPA), sehingga jual beli tanah pengaturan dan pengertiannya di ambil dari pengaturan dan pengertian Hukum Adat yang telah dimodernisir (Penjelasan Umum UUPA).

Dalam UUPA tidak diatur secara tegas dan jelas mengenai prosedur dan pengertian jual beli tanah, namun dapat dilihat dalam peraturan pelaksanaannya yang mengatur tentang Pendaftaran Tanah, yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP No. 24/1997) sebagai penyempurnaan dari Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, dalam Pasal 37 ayat (1) PP No. 24/1997 menentukan bahwa :

"Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak karena lelang

hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”⁴

Isi pasal tersebut menentukan bahwa jual beli tanah (pemindahan hak) agar dapat didaftarkan di Kantor Pertanahan harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hal tersebut kemudian diatur lebih lanjut dalam Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998, tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang mengatur bahwa :

”PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.”⁵

Jadi jual beli Hak atas Tanah harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hal demikian sebagai bukti bahwa telah terjadi jual beli sesuatu hak atas tanah kemudian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) setelah membuat Akta Jual Belinya wajib untuk mengirim dokumen-dokumen tersebut ke Kantor Pertanahan setempat untuk dilakukan pendaftaran.

Dalam prakteknya dalam masyarakat, masih banyak jual beli tanah yang dilakukan antara penjual dan pembeli tanpa campur tangan Pejabat

⁴ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan- Peraturan Hukum Tanah*, (Jakarta: Djambatan, 2002), halaman 538–539.

⁵ *Ibid*, halaman 677

Pembuat Akta Tanah (jual beli di bawah tangan). Perbuatan "Jual-Beli di bawah tangan" terkadang hanya dibuktikan dengan selebar kwitansi sebagai bukti telah terjadi jual beli dan masih banyak masyarakat yang hanya memiliki bukti kepemilikan atas tanah yang masih atas nama pemilik yang lama (penjual).

Berkaitan dengan ketentuan yang berlaku, permasalahan yang muncul adalah bagaimana kekuatan pembuktian akta dibawah tangan tersebut apakah dapat memberikan jaminan kepastian kepemilikan hukum hak atas tanah kepada pemilik baru?

Berdasarkan ketentuan Pasal 37 ayat (2) PP No. 24/1997 yang berbunyi:

"bahwa dalam keadaan tertentu sebagaimana ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan peralihan hak atas tanah yang dilakukan diantara Warga Negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, tetapi menurut Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan peralihan hak yang bersangkutan."⁶

Artinya ada kemungkinan bahwa Kantor Pertanahan dapat menerima pendaftaran jual beli yang dibuktikan tidak dengan akta PPAT.

Perolehan hak atas tanah selain pemindahan hak (jual beli), juga dapat diperoleh melalui permohonan hak atas Tanah Negara. Di wilayah DKI Jakarta banyak terdapat penguasaan Tanah Negara yang di atasnya sudah

⁶ *Ibid*, halaman 538–539.

dibangun perumahan-perumahan secara permanen. Biasanya mereka dapat menjual bangunan tersebut yang berdiri di atas Tanah Negara.

Praktek jual beli bangunan di atas Tanah Negara sering dilakukan dengan akta dibawah tangan dan pembeli dapat mengajukan hak atas tanahnya melalui permohonan hak ke Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota. Salah satunya adalah jual beli antara NURAINI (Penjual) dengan YULIA NOVIANI (Pembeli) sebuah rumah yang berdiri di atas Tanah Negara dengan disaksikan Ketua RT dan Ketua RW serta Lurah setempat pada tanggal 15 Juni 2000. Berdasarkan akta jual beli dibawah tangan tersebut, selanjutnya diajukan permohonan hak atas Tanah Negara melalui Kantor Pertanahan Jakarta Utara.

Bertitik tolak dari uraian tersebut di atas, maka penulis ingin meneliti lebih lanjut mengenai permasalahan dan menyusunnya dalam tesis yang berjudul: **“Peralihan Penguasaan Tanah Negara Secara Dibawah Tangan dan Proses Perolehan Haknya Di Kantor Pertanahan Jakarta Utara (Studi Kasus di Kelurahan Tugu Utara, Kecamatan Koja – Jakarta Utara).”**

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian di atas, penulis mencoba merumuskan permasalahan yang akan diteliti sebagai berikut :

1. Bagaimanakah pelaksanaan permohonan tanah negara yang dilakukan melalui jual beli penguasaan di atas Tanah Negara secara dibawah tangan di Kantor Pertanahan Jakarta Utara ?
2. Bagaimana akibat hukumnya, peralihan penguasaan hak atas tanah negara secara dibawah tangan ?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui pelaksanaan permohonan tanah negara yang dilakukan melalui jual beli penguasaan di atas Tanah Negara secara dibawah tangan di Kantor Pertanahan Jakarta Utara;
2. Untuk mengetahui akibat hukumnya dari peralihan penguasaan hak atas tanah negara secara dibawah tangan.

D. Manfaat Penelitian

1. Kegunaan Teoritis

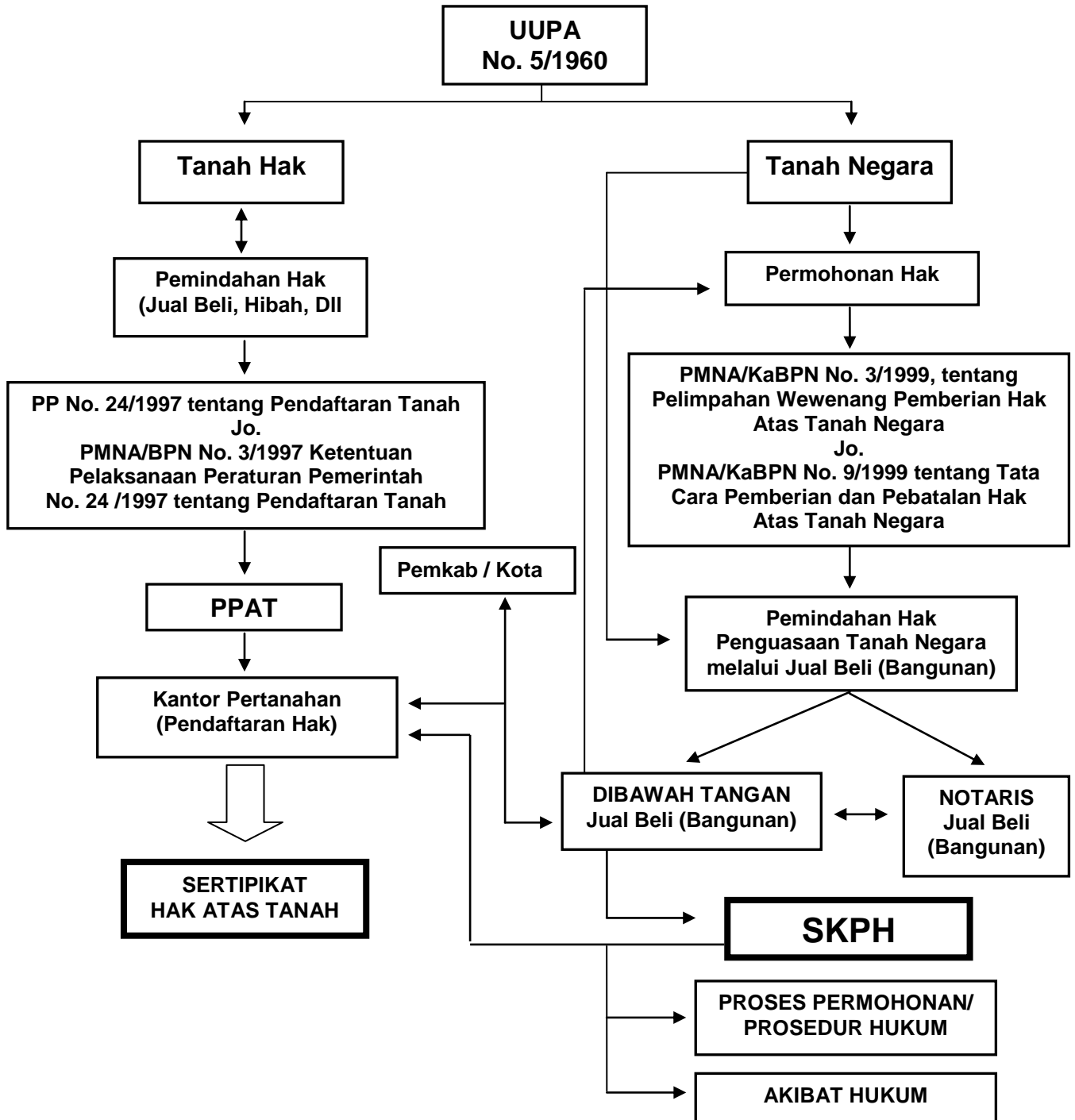
Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberi sumbangan pengembangan ilmu hukum, khususnya bidang hukum tanah berkaitan dengan prosedur hukum perolehan tanah negara melalui jual beli penguasaan hak atas tanah menurut Hukum Tanah Nasional.

2. Kegunaan Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat dijadikan bahan masukan bagi instansi terkait dalam pemberian hak atas tanah negara dan pelaksanaan jual beli tanah yang dilakukan dibawah tangan agar dapat berjalan sesuai prosedur hukum yang berlaku.

E. Kerangka Pemikiran

1. Kerangka Konsep



2. Kerangka Teori

UUPA mengenal dua macam tanah, yaitu Tanah Negara dan Tanah Hak. Tanah Negara adalah tanah yang langsung dikuasai oleh negara dan di atasnya belum dilekati oleh hak apapun, misalnya Hak Milik, Hak Guna Bangunan ataupun Hak Pakai. Sedangkan Tanah Hak adalah tanah yang di atasnya sudah ada haknya, misalnya Hak Milik, Hak Guna Bangunan ataupun Hak Pakai.

Sekarang ini sudah sangat sulit untuk memenuhi tanah-tanah negara, karena semua tanah sudah ada hak penguasaannya baik itu dikuasai secara *legal* (ada alas haknya) maupun *ilegal* (*occupation illegal*) yaitu penguasaan secara fisik tanpa dilandasi hak (*right*) yang sah secara hukum.⁷ Terkadang di atasnya sudah berdiri bangunan-bangunan yang sifatnya sudah permanen.

Menurut Hukum Tanah Nasional, cara memperoleh tanah yang berasal dari Tanah Negara adalah dengan melalui permohonan hak atas tanah kepada instansi yang berwenang. Peraturan / dasar hukum yang mengatur tentang prosedur / tata cara perolehan hak atas tanah dari Tanah Negara adalah :

⁷ Boedi Djatmiko, *Tanah Negara Dan Wewenang Pemberiannya*, www.tripod.com. Online internet tanggal 3 Januari 2010.

- a. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.
- b. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1999, tentang Pelimpahan wewenang pemberian hak atas tanah Negara;

Pemberian tanah negara tersebut melalui Surat Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah dan Bangunan (SKPH) dari pejabat yang berwenang (badan Pertanahan Nasional/BPN). SKPH tersebut kemudian didaftarkan di Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota untuk dikeluarkan sertipikat hak atas tanah. Fungsi sertipikat yang berasal dari tanah negara adalah :

- a. Sertipikat sebagai alat bukti yang kuat, sebagai bukti hak kepemilikan atas tanah (fungsi umum);
- b. Menciptakan hak sebagai fungsi konstitutif hak atas tanah (fungsi khusus).

Tanah merupakan salah satu benda yang dianggap berharga bagi manusia karena tanah merupakan unsur penunjang hidup dan kehidupan manusia. Dalam memenuhi kebutuhannya, bidang tanah yang mereka miliki dapat diusahakan untuk diambil hasilnya atau dipindah tangankan (dijual) kepada pihak lain.

UUPA tidak mengatur secara tegas tentang pengertian dan prosedur jual beli tanah, karena dasar pembangunan UUPA sebagai landasan yuridis Hukum Tanah Nasional adalah ketentuan Pasal 5 UUPA yang menyatakan bahwa :

“hukum agrarian yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah Hukum Adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa dengan sosialisme Indonesia serta peraturan-peraturan yang tercantum dalam undang-undang ini dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsure-unsur yang bersandar pada hukum agama.”

maka prosedur dan pengertian tentang jual beli tanah mengambil prosedur dan asanya hukum adat.

Pengertian jual-beli menurut Hukum Adat dan Boedi Harsono, adalah perbuatan hukum pemindahan hak yang bersifat tunai.⁸ Jual beli tanah dalam hukum adat, adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah dengan pembayaran harganya pada saat yang bersamaan secara tunai dilakukan. Maka dengan penyerahan tanahnya kepada pembeli dan pembayaran harganya kepada penjual pada saat jual-beli dilakukan, perbuatan jual beli itu selesai dalam arti pembeli telah menjadi pemegang hak yang baru.

Hukum Tanah Nasional dalam hal kepemilikan antar tanah dan bangunan dan tanaman di atasnya memakai asas pemisahan horizontal,

⁸ Boedi Harsono, *Op. Cit*, Halaman 333.

bahwa hubungan antara tanah dan bangunan/tanaman di atasnya terpisah/dipisah secara mendasar. Artinya seseorang yang mempunyai tanah belum tentu memiliki bangunan/tanaman di atasnya, sehingga banyak terjadi seseorang sudah membangun/mempunyai bangunan (perumahan) di atas tanah yang bukan miliknya sendiri (milik orang lain).

Sepanjang obyeknya adalah tanah, maka ketentuan tentang jual beli tunduk pada ketentuan hukum agraria (Hukum Tanah Nasional). Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagai ketentuan pelaksanaan dari Pasal 19 UUPA, ketentuan Pasal 37 ayat (1) menentukan bahwa :

”Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Artinya bahwa jual beli tanah hanya dapat didaftarkan di Kantor Pertanahan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh pejabat, dalam hal ini adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Hal ini tidak berarti jual beli yang dilakukan tidak dilakukan dengan Akta PPAT menjadi tidak sah, karena sahnya jual beli harus memenuhi syarat materiil dan formil.

Syarat materiil seperti harus lunasnya harga jual beli, sedangkan untuk tidak atau belum terpenuhinya kedua syarat tersebut, maka

perjanjian pengikatan jual belilah yang biasanya dijadikan tujuan (landasan) terjadinya permulaan jual beli yang digunakan sebagai perjanjian pendahuluan sementara menunggu dipenuhinya syarat untuk perjanjian pokoknya yaitu jual beli di hadapan PPAT.

Selanjutnya syarat formil ini didasarkan atas benar tidaknya akta itu adalah pernyataan dari mereka yang menandatangani akta tersebut. Kekuatan pembuktian formil ini memberikan kepastian tentang peristiwa bahwa para pihak menyatakan dan melakukan apa yang dimuat dalam akta pembuktian lahir dari akta perjanjian pengikatan jual beli cukup terbukti.

F. Metode Penelitian

Metode adalah proses, prinsip-prinsip dan tata cara memecahkan suatu masalah, sedangkan 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 dalam melakukan penelitian.⁹

Menurut pendapat Soerjono Soekanto,¹⁰

“penelitian hukum merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu yang bertujuan

⁹ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta : Universitas Indonesia Press, 2005), halaman 6.

¹⁰ *Ibid.*, halaman 43.

untuk mempelajari suatu gejala hukum tertentu, dengan jalan menganalisis dan memeriksa secara mendalam terhadap fakta hukum tersebut, untuk kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan yang timbul di dalam gejala yang bersangkutan.”

Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan tesis, ini mencakup :

1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang dipergunakan dalam penelitian untuk penulisan tesis ini adalah menggunakan metode pendekatan yang bersifat *juridis empiris*, yaitu suatu pendekatan yang dilakukan untuk menganalisis tentang sejauh manakah suatu peraturan/ perundang-undangan atau hukum yang sedang berlaku secara efektif.¹¹ Pendekatan ini bertujuan untuk memahami bahwa hukum itu tidak semata-mata sebagai suatu perangkat aturan perundang-undangan yang sifatnya normatif belaka, akan tetapi hukum sebagai perilaku masyarakat yang menjejala dalam kehidupan masyarakat, berinteraksi dan berhubungan dengan aspek masyarakat, aspek sosial budaya.

Dalam hal ini, metode pendekatan dalam penelitian ini digunakan untuk menganalisis tentang akibat hukum peralihan penguasaan Tanah Negara secara dibawah tangan dan proses perolehan haknya di Kantor Pertanahan Jakarta Utara.

¹¹ *Ibid.*, halaman. 52

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian ini adalah penelitian yang bersifat *deskriptif analitis*, yaitu suatu bentuk penelitian yang bertujuan untuk menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaan hukum positif, yang menyangkut dengan permasalahan yang diteliti dalam tesis ini.¹² Penelitian ini melakukan analitis hanya sampai pada taraf deskripsi, yaitu menganalisis dan menyajikan fakta secara sistimatis sehingga dapat lebih mudah untuk dipahami dan disimpulkan.¹³

Deskriptif dalam arti, bahwa dalam penelitian ini penulis bermaksud untuk menggambarkan dan melaporkan secara rinci, sistematis dan menyeluruh mengenai segala sesuatu yang berkaitan dengan akibat hukum peralihan penguasaan Tanah Negara secara dibawah tangan dan proses perolehan haknya di Kantor Pertanahan Jakarta Utara, sedangkan analitis berarti mengelompokkan, menghubungkan dan memberi tanda pada akibat hukum peralihan penguasaan Tanah Negara secara dibawah tangan dan proses perolehan haknya di Kantor Pertanahan Jakarta Utara.

¹² Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian*, Cet. 8, (Jakarta : PT. Rineka Cipta, 1992), halaman. 207.

¹³ Irawan Soehartono, *Metode Penelitian Sosial Suatu Teknik Penelitian Bidang Kesejahteraan Sosial Lainnya*, (Bandung : Remaja Rosda Karya, 1999), halaman. 63.

3. Obyek dan Subyek Penelitian

a. Obyek Penelitian

Obyek dalam penelitian ini adalah tentang peralihan penguasaan Hak Atas Tanah Negara secara dibawah tangan, proses perolehan hak atas tanahnya dan akibat hukumnya terhadap peralihan tersebut.

b. Subyek Penelitian

Subyek penelitian adalah himpunan bagian atau sebagian dari obyek.

Adapun subyek penelitian ini adalah institusi dan orang atau badan hukum yang terkait dalam obyek penelitian ini. Seubyek penelitian dalam penelitian ini sebagai informan adalah :

- 1) Hasan M., Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Administrasi Jakarta Utara;
- 2) Salman AS, Pembeli Bangunan di atas Tanah Negara;

4. Sumber dan Jenis Data

Secara umum jenis data yang diperlukan dalam suatu penelitian hukum terarah pada penelitian data sekunder dan data primer.¹⁴ Adapun sumber dan jenis data dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

¹⁴ Pedoman Penulisan Usulan Penelitian dan Tesis, (Semarang : Program Studi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Diponegoro, 2010) halaman. 6.

a. Data Primer

Data Primer, adalah data yang diperoleh secara langsung dari sampel dan responden melalui wawancara atau interview dan penyebaran angket atau *questioner*.¹⁵ Data Primer diperoleh melalui penelitian lapangan kepada responden dan narasumber.

b. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh melalui penelitian kepustakaan.¹⁶ Penelitian kepustakaan bertujuan untuk mengkaji, meneliti, dan menelusuri data-data sekunder mencakup bahan primer yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat; bahan sekunder yaitu yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer; dan bahan hukum tertier yakni bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.¹⁷

Data sekunder dalam penelitian ini ditelusuri melalui studi dokumen dengan mengumpulkan dan mengolah Bahan Hukum Primer dan Bahan Hukum Sekunder.

¹⁵ Rony Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, (Jakarta: Ghalamania Indonesia, 1990), halaman.10

¹⁶ Bambang Sunggono, *Op. Cit.* hHalaman. 120

¹⁷ Soerjono Soekanto, *Op. Cit.* halaman. 52

5. Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data merupakan hal yang sangat erat hubungannya dengan sumber data, karena melalui pengumpulan data akan diperoleh data yang diperlukan, untuk selanjutnya dianalisis sesuai dengan yang diharapkan. Adapun teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah :

a. Data Primer

Data Primer yaitu data yang diperoleh secara langsung dari sample dan responden melalui wawancara atau *interview* dan penyebaran angket atau *questionere*.¹⁸ Data primer dalam penelitian ini dikumpulkan melalui teknik wawancara.

Wawancara, yaitu suatu proses tanya jawab secara langsung dengan responden dan nara sumber, dengan mempergunakan pedoman wawancara yang disusun secara tidak terstruktur atau hanya memuat garis besar pertanyaan yang mengarah pada permasalahan.¹⁹ Dalam hal ini dimungkinkan adanya variasi pertanyaan yang disesuaikan dengan situasi pada saat proses tanya jawab belangsung. Adapun pihak-pihak yang diwawancarai adalah :

- 1) 1 (satu) pembeli (pemohon) hak atas tanah negara sebagai responden;

¹⁸ Ronny Hanitijo Soemitro, *Op. Cit.* halaman.10

¹⁹ Zainuddin Ali, *Op. Cit.* Halaman. 50

- 2) Kepala Kantor Pertanahan Administrasi Jakarta Utara;
- 3) Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah pada Kantor Pertanahan Administrasi Jakarta Utara;
- 4) Ketua RT dan Kepala Kelurahan Tugu Utara.

yang kemudian dijadikan nara sumber.

Teknik wawancara melalui daftar pertanyaan sebagai alat pengumpul data untuk mendapatkan jawaban tertulis, dengan cara mempersiapkan daftar pertanyaan terlebih dahulu sehingga tidak menyimpang dari pokok permasalahan.

- b. Data Sekunder, yaitu data yang mendukung keterangan atau menunjang kelengkapan data primer.²⁰ Data sekunder diambil dari studi dokumen yang terdiri dari :

- 2) Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat secara yuridis, yaitu :
 - a. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
 - b. Undang-Undang nomor 5 tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
 - c. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

²⁰ *Ibid.* halaman. 11

- d. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
 - e. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
 - f. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1999, tentang Pelimpahan wewenang pemberian hak atas tanah Negara;
 - g. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan;
 - h. Peraturan Perundang-undangan lain yang terkait.
- 3) Bahan Hukum sekunder adalah bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, yaitu :
- a. Dokumen-dokumen yang ada di Kantor Pertanahan yang berkaitan dengan pendaftaran tanah dan permohonan hak atas Tanah Negara;
 - b. Kepustakaan yang berkaitan dengan Hukum Agraria;
 - c. Bahan-bahan kepustakaan yang berkaitan dengan perjanjian jual-beli tanah termasuk jual beli dibawah tangan.

- 4) Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, yaitu kamus hukum.

6. Teknik Analisis Data

Data yang diperoleh baik dari studi lapangan maupun studi dokumen pada dasarnya merupakan data tataran yang dianalisis secara deskriptif kualitatif, yaitu setelah data terkumpul kemudian dituangkan dalam bentuk uraian logis dan sistematis, selanjutnya dianalisis untuk memperoleh kejelasan penyelesaian masalah, kemudian ditarik kesimpulan secara deduktif, yaitu dari hal yang bersifat umum menuju hal yang bersifat khusus.²¹ Di mana hasil analisis akan dipaparkan secara deskriptif, dengan harapan dapat menggambarkan secara jelas mengenai pelaksanaan /proses permohonan hak atas tanah negara yang dilakukan melalui jual beli dibawah tangan dan akibat hukumnya, peralihan penguasaan hak atas tanah negara secara dibawah tangan. Selanjutnya dianalisis untuk memperoleh kejelasan penyelesaian masalah, kemudian ditarik kesimpulan secara deduktif.

Penarikan kesimpulan secara deduktif adalah dari hal yang bersifat umum menuju ke hal yang bersifat khusus.²²

²¹ *Ibid.* halaman. 10

²² *Loc. It.*

G. Sistematika Penulisan

Untuk menyusun tesis ini peneliti membahas menguraikan masalah yang dibagi dalam empat bab. Adapun maksud dari pembagian tesis ini ke dalam bab-bab dan sub bab-bab adalah agar untuk menjelaskan dan menguraikan setiap masalah dengan baik.

Bab I Pendahuluan, bab ini merupakan bab pendahuluan yang berisikan antara lain latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka pemikiran dan metode penelitian serta sistematika penulisan.

Bab II Tinjauan Pustaka, yang akan menyajikan landasan teori mengenai masalah-masalah yang akan dibahas meliputi tinjauan umum hak atas tanah dalam Hukum Agraria, tinjauan umum jual beli menurut Hukum Tanah Nasional dan tinjauan tentang permohonan hak atas tanah negara. Selain itu juga diuraikan tentang pengertian pendaftaran tanah dan tinjauan umum jual beli dibawah tangan.

Bab III Hasil Penelitian dan Pembahasan, yang akan menguraikan hasil penelitian yang relevan dengan permasalahan dan pembahasannya, yaitu pelaksanaan permohonan tanah negara yang dilakukan melalui jual beli penguasaan di atas Tanah Negara secara dibawah tangan di Kantor Pertanahan Jakarta Utara dan akibat hukumnya dari peralihan penguasaan hak atas tanah negara secara dibawah tangan.

Bab IV Penutup, merupakan penutup yang berisikan kesimpulan dan saran dari hasil penelitian ini dan akan diakhiri dengan lampiran-lampiran yang terkait dengan hasil penelitian yang ditemukan di lapangan yang dipergunakan sebagai pembahasan atas hasil penelitian.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Mekanisme Perolehan Tanah Negara

1. Pengertian

Sebutan untuk “Tanah” (*land*) dapat mempunyai arti yang berbeda tergantung dari sudut pandang keilmuan untuk mengartikannya. Dalam konsep hukum tanah tidak sekedar permukaan bumi, namun mempunyai tiga dimensi yakni ruang angkasa, permukaan bumi dan dibawah tubuh bumi. Dalam konteks hukum tanah, tanah diartikan sebagai “ permukaan bumi” (ketentuan Pasal 4 ayat (1) UUPA).

“Tanah Negara” seperti hal sebutan tanah yang lain - misalnya tanah milik dan sebagainya - hal ini menunjukkan suatu status hubungan hukum tertentu antara obyek dan subyeknya yang dalam konteks ini lebih kepada hubungan kepemilikan atau kepunyaan antara subyek dan obyek yang bersangkutan. Dalam pengertian tersebut maka jika menyebutkan tanah Negara artinya adalah tanah sebagai obyek dan Negara sebagai subyeknya dimana Negara sebagai subyek mempunyai hubungan hukum tertentu dengan obyeknya yakni tanah. Adapun hubungan hukum itu dapat berupa hubungan kepemilikan kekuasaan atau kepunyaan.

Tanah negara adalah tanah yang tidak dipunyai oleh perseorangan atau badan hukum dengan suatu hak atas tanah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.²⁵ Menurut Boedi Harsono, Tanah Negara adalah semua tanah di wilayah Republik Indonesia, baik tanah-tanah yang tidak atau belum maupun yang sudah dihaki dengan hak-hak perorangan.²³

Di dalam konsep hukum sebutan “menguasai” atau dikuasai dengan dimiliki ataupun kepunyaan dalam konteks yuridis mempunyai arti/makna berbeda dan menimbulkan akibat hukum yang berbeda pula. Arti dikuasai tidak sama dengan pengertian dimiliki. Jika menyebutkan tanah tersebut dikuasai atau menguasai dalam arti “*possession*” makna yuridisnya adalah tanah tersebut dikuasai seseorang secara fisik dalam arti faktual digarap, dihuni, namun belum tentu bahwa secara yuridis dia adalah pemilik atau yang mempunyai tanah tersebut. Demikian juga bila menyebutkan bahwa tanah tersebut di miliki atau kepunyaan dalam arti “*Ownership*” dalam pengertian yuridis, maka dapat diartikan bahwa tanah tersebut secara yuridis merupakan tanah milik atau kepunyaan, namun

²⁵ Ali Achmad Chomzah. *Hukum Pertanahan; Pemberian Hak Atas Tanah Negara, Sertipikat dan Permasalahannya*. (Jakarta : Prestasi Pustaka, 2002), halaman 1

²³ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, 2008), halaman 271–272.

bukan berarti juga dia secara fisik menguasai tanah tersebut, karena mungkin adanya hubungan kerjasama atau kontraktual tertentu.²⁴

Bentuk lain bisa juga bahwa tanah tersebut diduduki oleh orang tanpa ijin yang berhak “okupasi”. Makna *okupasi* atau “*accupation*” lebih kepada penguasaan secara fisik atau factual tanpa diikuti hak (*right*) dalam arti sah secara hukum. “tanah Negara” diartikan sebagai pemilik dalam arti kepunyaan atas tanah dapat ditemukan pada masa pemerintahan Hindia Belanda dimana Indonesia sebagai bagian dari kerajaan Belanda. Berasal dari latar belakang system ketatanegara yang berbentuk *absolute / monarchi, (system feodalisme)*.²⁵

Tanah dalam wilayah kekuasaan adalah tanah milik Raja / ratu sebagai pemilik. Wilayah kekuasaan cakupannya termasuk daerah jajahan - Indonesia bagian dari wilayah kerajaan Belanda - dan disisi yang lain rakyat yang berada diwilayah tersebut berposisi sebagai penggarap atau penyewa tanah. Konsekuensi logis dari model hubungan antara Raja sebagai pemilik dan rakyat sebagai penyewa dikenal sebagai system kepemilikan tanah yang disebut sebagai dotrin “*land tenure*”.

²⁴ Boedi Djatmiko, *Tanah Negara Dan Wewenang Pemberiannya*, www.tripod.com. Online internet tanggal 3 Pebruari 2010.

²⁵ *Loc It. Tanah Negara Dan Wewenang Pemberiannya*, www.tripod.com. Online internet tanggal 3 Pebruari 2010.

Ketentuan Pasal 1 *Agrarisch Besluit* ini dikenal sebagai pernyataan kepemilikan “*Domein Verklaring*” dari Negara dan dikenal sebagai pernyataan domein umum (*Algemene Domein Verklaring*). Disamping itu, dikenal juga adanya pernyataan domein khusus (*Speciale Domein Verklaring*) yang tercantum dalam peraturan perundangan tentang pengaturan hak erfpacht yang diundangkan dalam S. 1875 – 94f, S. 1877 – 55 dan S. 1888 – 55. Rumusannya sebagai berikut:

“Semua tanah kosong dalam daerah pemerintahan langsung di... adalah domein Negara, kecuali yang diusahakan oleh para penduduk asli dengan hak-hak yang bersumber pada hak membuka hutan. Mengenai tanah-tanah Negara tersebut kewenangan untuk memutuskan pemberiannya kepada pihak lain hanya ada pada pemerintah, tanpa mengurangi hak yang sudah dipunyai oleh penduduk untuk membukanya”.

Pernyataan kepemilikan ini menjadikan landasan hukum Negara /pemerintahan pada waktu itu untuk memberikan tanah dengan hak kepemilikan dengan hak-hak barat yang diatur dalam KUUHPdt, seperti hak Erfpacht, hak Opstal dan lain-lainnya. Dalam rangka domein verklaring, pemberian tanah dengan hak eigendom dilakukan dengan cara pemindahan hak milik Negara kepada penerima tanah dan sebagai alat pembuktian pemilikan tanah.²⁶

Pernyataan domein Negara yang diatur dalam Pasal 1 *Agrarisch Besluit* ini paralel dengan yang diatur dalam KUH Perdata. Dalam Pasal

²⁶ Boedi Harsono. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria*, (Jakarta : Djambatan, 1999), hlm. 43

519 dan Pasal 520 KUH Perdata, mengatur bahwa setiap bidang tanah selalu ada yang memiliki. Kalau tidak dimiliki oleh perorangan atau badan hukum, maka negaralah pemiliknya. Atas dasar Pasal 1 *Agrarisch Besluit* ini maka dikenal adanya dua bentuk tanah Negara yakni:²⁷

Pertama, tanah – tanah Negara yang disebut dengan tanah Negara bebas “*vrij landsdomein*” yaitu tanah Negara yang benar-benar bebas artinya bahwa tanah tersebut belum ada atau belum pernah dilekati oleh sesuatu hak apapun. Pengertian hak disini harus diartikan yuridis yang diatur dalam ketentuan hukum barat (BW) termasuk didalamnya hak rakyat atas tanah yang pada waktu itu tanah-tanah yang mendasarkan pada hukum adat setempat.

Sepanjang tidak didaftarkan haknya dengan cara menundukkan diri secara suka rela kepada hukum barat maka tanah yang dikuasai rakyat merupakan bagian dari atau berstatus sebagai tanah Negara yang diistilahkan sebagai tanah Negara yang diduduki oleh rakyat. Dalam perkembangannya ternyata pemerintah Hindia Belanda juga berpendapat bahwa sebutan tanah Negara bebas ini cakupannya dibedakan menjadi dua:²⁸

²⁷ *Op. Cit*, *Tanah Negara Dan Wewenang Pemberiannya*, www.tripod.com. Online internet tanggal 3 Pebruari 2010.

²⁸ *Ibid*, *Tanah Negara Dan Wewenang Pemberiannya*, www.tripod.com. Online internet tanggal 3 Pebruari 2010.

1. Tanah – tanah menjadi tanah Negara bebas karena dibebaskan dari hak-hak milik rakyat oleh suatu Instansi / departemen, dianggap tanah Negara dibawah penguasaan departemen yang membebaskan;
2. Tanah Negara bebas yang tidak ada penguasaan secara nyata diserahkan kepada suatu departemen, dianggap bahwa tanah tersebut dimasukkan kedalam penguasaan departemen dalam negeri (*Binnen van Bestuur*)

Kedua, tanah Negara yang tidak bebas “*onvrij landsdomein*” yaitu tanah Negara yang diatasnya ada hak-hak rakyat atas tanah atau tanah yang dikuasai atau diduduki oleh rakyat berdasarkan pada hukum adat mereka (hak ulayat masyarakat hukum adat). Setelah kemerdekaan, sebelum terbitnya UU. No. 5 tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria atau lebih dikenal dengan sebutan UUPA, pengertian Tanah Negara, ditemukan dalam Peraturan Pemerintah (PP) No. 8 tahun 1953 (L.N. 1953, No. 14, T.L.N. No. 362).

Menurut ketentuan PP tersebut Tanah Negara dimaknai sebagai “tanah yang dikuasai penuh oleh negara”. Substansi dari pengertian tanah Negara ini adalah tanah-tanah memang bebas dari hak-hak yang melekat diatas tanah tersebut apakah hak barat maupun hak adat (*vrij landsdomein*). Dengan terbitnya UUPA tahun 1960, pengertian tanah Negara ditegaskan bukan dikuasai penuh akan tetapi merupakan tanah

yang dikuasai langsung oleh Negara sebagaimana diatur dalam Penjelasan Umum II (2) UUPA, artinya negara di konstruksikan negara bukan pemilik tanah, Negara sebagai organisasi kekuasaan rakyat yang bertindak selaku badan penguasa, yang diberikan wewenang oleh rakyat:

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharannya;
- b. Menentukan dan mengatur hak-hak yang dapat dipunyai atas (bagian dari) bumi, air dan ruang angkasa itu;
- c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.”

Substansi tanah Negara setelah UUPA, didalam berbagai peraturan perundangan disebutkan bahwa pengertian tanah Negara adalah tanah yang tidak dilekati dengan sesuatu hak atas tanah. Atas pemahaman konsep dan peraturan perundangan tentang pengertian tanah Negara dapat ditarik kesimpulan dalam tataran yuridis bahwa terdapat dua kategori tanah Negara dilihat dari asal usulnya:²⁹

1. Tanah Negara yang berasal dari tanah yang benar-benar belum pernah ada hak atas tanah yang melekatinya atau disebut sebagai tanah Negara bebas;
2. Tanah Negara yang berasal dari tanah-tanah yang sebelumnya ada haknya, karena sesuatu hal atau adanya perbuatan hukum tertentu

²⁹ *Ibid*, Tanah Negara Dan Wewenang Pemberiannya, www.tripod.com. Online internet tanggal 3 Pebruari 2010.

menjadi tanah Negara. Tanah bekas hak barat, tanah dengan hak atas tanah tertentu yang telah berakhir jangka waktunya, tanah yang dicabut haknya, tanah yang dilepaskan secara sukarela oleh pemiliknya.

Secara umum tanah dibedakan menjadi 2 yaitu tanah negara dan tanah hak. Tanah negara adalah tanah yang langsung dikuasai oleh negara. Langsung dikuasai artinya tidak ada hak pihak lain di atas tanah tersebut. Tanah tersebut disebut juga tanah negara bebas.

Penggunaan istilah tanah negara bermula pada jaman Hindia Belanda. Sesuai dengan konsep hubungan antara pemerintah Hindia Belanda dengan tanah yang berupa hubungan kepemilikan dengan suatu pernyataan yang dikenal dengan nama *Domein Verklaring* yang menyatakan bahwa semua tanah yang pihak lain tidak dapat membuktikan sebagai hak eigendomnya adalah domein atau milik negara.

Akibat hukum pernyataan tersebut merugikan hak atas tanah yang dipunyai rakyat sebagai perseorangan serta hak ulayat yang dipunyai oleh masyarakat hukum adat, karena berbeda dengan tanah-tanah hak barat, di atas tanah-tanah hak adat tersebut pada umumnya tidak ada alat bukti haknya.

Adanya konsep domein negara tersebut maka tanah-tanah hak milik adat disebut tanah negara tidak bebas atau *onvrij landsdomein*

karena sudah dilekati dengan suatu hak, tetapi di luar itu semua tanah disebut sebagai tanah negara bebas *Vrij Landsdomein*.

Dengan demikian yang disebut tanah negara adalah tanah-tanah yang tidak dilekati dengan suatu hak yakni hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai atas tanah negara, hak pengelolaan serta tanah ulayat dan tanah wakaf.

2. Macam-Macam Tanah Negara

Tanah yang berstatus tanah negara dapat dimintakan suatu hak untuk kepentingan tertentu dan menurut prosedur tertentu. Tanah negara yang dapat dimohon suatu hak atas tanah terdiri dari :²³

- 1) Tanah negara yang masih kosong atau murni
Tanah negara murni adalah tanah negara yang dikuasai secara langsung dan belum dibebani suatu hak apapun.
- 2) Tanah hak yang habis jangka waktunya
HGU, HGB, dan Hak Pakai mempunyai jangka waktu yang terbatas. Dengan lewatnya jangka waktu berlakunya tersebut maka hak atas tanah tersebut hapus dan tanahnya menjadi tanah negara.
- 3) Tanah negara yang berasal dari pelepasan hak oleh pemiliknya secara sukarela.
Pemegang hak atas tanah dapat melepas haknya. Dengan melepaskan haknya itu maka tanah yang bersangkutan menjadi tanah negara. Dalam praktek pelepasan hak atas tanah sering terjadi tetapi biasanya bukan asal lepas saja tetapi ada sangkut pautnya dengan pihak yang membutuhkan tanah tersebut. Pemegang hak melepaskan haknya agar pihak yang membutuhkan tanah memohon hak yang diperlukan. Si pelepas hak akan menerima uang ganti rugi dari pihak yang membutuhkan tanah. Hal tersebut dikenal dengan istilah pembebasan hak.

²³ *Loc It.*

Adapun ruang lingkup tanah negara meliputi : ²²

- a) Tanah-tanah yang diserahkan secara sukarela oleh pemiliknya.
- b) Tanah-tanah hak yang berakhir jangka waktunya dan tidak diperpanjang lagi.
- c) Tanah-tanah yang pemegang haknya meninggal dunia tanpa ahli waris.
- d) Tanah-tanah yang ditelantarkan.
- e) Tanah-tanah yang diambil untuk kepentingan umum.

3. Prosedur Perolehan Tanah Negara Menjadi Hak Atas Tanah

Secara prinsip oleh karena status tanah merupakan tanah Negara, maka baik pada masa pemerintah Hindia Belanda maupun pada masa pemerintahan RI, wewenang pemberian hak atas tanah Negara ada pada Negara. Apabila pada masa pemerintahan Hindia Belanda yang diwakili oleh Gubernur Jenderal, maka setelah merdeka wewenang pemberian hak atas tanah Negara ada pada Menteri selaku pejabat Negara yang mendapatkan wewenang pendelegasian dari Presiden, dan selanjutnya menteri atau pejabat yang memperoleh delegasi dari presiden melimpahkan tugas dan wewenang tersebut kepada pejabat jajaran yang ada dibawahnya.

a) Dasar Hukum Perolehan Tanah Negara Menjadi Hak Atas Tanah

Pengaturan peraturan perundang-undangan tentang wewenang pemberian hak atas tanah Negara, di atur dalam beberapa peraturan sebagai berikut:

²² Maria SW. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, (Jakarta : Penerbit Buku Kompas), halaman 62

1. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997, tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
2. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 tahun 1997, tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Sangat Sederhana (RSS) dan Rumah Sederhana (RS);
3. Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal yang Telah Dibeli Oleh Pegawai Negeri Dari Pemerintah;
4. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1999, tentang Pelimpahan wewenang pemberian hak atas tanah Negara.
5. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 tahun 1999, tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan.

Dengan terbitnya Permenag/ KBPN No. 3 tahun 1999 tentang Pelimpahan kewenangan pemberian dan pembatalan keputusan pemberian hak atas tanah Negara, maka peraturan perundangan yang ada sebelumnya menjadi tidak berlaku.

b) Prosedur Perolehan Tanah Negara Menjadi Hak Atas Tanah

Pemberian hak atas tanah adalah pemberian hak atas tanah yang dikuasai langsung oleh negara kepada seseorang ataupun beberapa orang bersama-sama atau suatu badan hukum.²⁴ Berdasarkan Pasal 1 angka 5 Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1999 tentang pelimpahan kewenangan pemberian dan pembatalan keputusan pemberian hak atas tanah negara, pemberian hak atas tanah adalah penetapan pemerintah yang memberikan suatu hak atas tanah negara termasuk perpanjangan jangka waktu hak dan pembaharuan hak.

Kewenangan pemberian hak atas tanah dilaksanakan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala BPN sesuai dengan ketentuan Pasal 13 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN nomor 3 Tahun 1999 :

“Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional menetapkan pemberian hak atas tanah yang diberikan secara umum”.

Serta Pasal 14 :

“Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional memberikan keputusan mengenai pemberian dan pembatalan hak atas tanah yang tidak dilimpahkan kewenangannya kepada kepala kantor wilayah Badan Pertanahan Nasional

²⁴ Ali Achmad Chomzah. *Op. Cit*, halaman 1

Propinsi atau Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten / Kotamadia sebagaimana dimaksud dalam Bab II dan Bab III”.

Selanjutnya berdasarkan ketentuan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN nomor 9 tahun 1999, tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan, maka prosedur yang harus dilalui untuk memperoleh Hak Milik secara umum diatur dalam ketentuan Pasal 8 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN nomor 9 tahun 1999, tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan yang menyatakan bahwa :

- (1) Hak Milik dapat 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.

Permohonan Hak Milik tersebut diajukan secara tertulis kepada Kepala Kantor Pertanahan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan, sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 11 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN nomor 9 tahun 1999, tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan.

Setelah berkas permohonan diterima, maka Kepala Kantor Pertanahan memeriksa dan meneliti kelengkapan data fisik dan data

yuridis untuk menentukan kelayakan permohonan tersebut (Pasal 12 PMNA/KBPN No. 9/1999). Selanjutnya Kepala Kantor Pertanahan membentuk Panitia Pemeriksa Tanah (Panitia A) untuk memeriksa terhadap tanah yang diajukan permohonan.

Berdasarkan hasil pemeriksaan Panitia A, maka selanjutnya Kepala Kantor Pertanahan menerbitkan Surat Keputusan Pemberian Hak Milik. Atas dasar surat keputusan tersebut, selanjutnya diterbitkan Sertipikat Hak Atas Tanah.

B. Mekanisme Perolehan Tanah Hak

1. Pengertian

Menurut UUPA, seluruh tanah di wilayah negara Republik Indonesia dikuasai oleh negara. Apabila di atas tanah itu tidak ada hak pihak tertentu maka tanah tersebut merupakan tanah yang langsung dikuasai negara dan apabila di atas tanah itu terdapat hak pihak tertentu maka tanah tersebut merupakan tanah hak.

Tanah hak merupakan tanah yang dikuasai oleh negara tetapi penguasaannya tidak langsung sebab ada hak pihak tertentu yang ada di atasnya. Apabila hak pihak tertentu tersebut dihapus maka tanah yang bersangkutan menjadi tanah yang langsung dikuasai negara. Selain tanah negara terdapat juga tanah hak. Tanah hak merupakan tanah yang dipunyai oleh perseorangan atau badan hukum dengan suatu hak

atas tanah sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Jadi di atas tanah tersebut terdapat salah satu hak atas tanah seperti yang ditetapkan dalam UUPA.

2. Macam-Macam Hak Atas Tanah

Semua hak penguasaan atas tanah yang berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk *berbuat sesuatu* mengenai tanah yang dihaki. “*Sesuatu*” yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriterium atau tolak pembeda di antara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam Hukum Tanah.³⁰ Dengan adanya Hak Menguasai dari negara sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 2 ayat (1) UUPA, yaitu bahwa :

“atas dasar ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan yang tertinggi dikuasai oleh negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh masyarakat”.

Atas dasar ketentuan tersebut, negara berwenang untuk menentukan hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki oleh dan atau diberikan kepada perseorangan dan badan hukum yang memenuhi persyaratan yang ditentukan.

³⁰ *Ibid*, halaman 24

Kewenangan tersebut diatur dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, yang menyatakan bahwa:

“atas dasar Hak Menguasai dari negara sebagaimana 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”.

Berdasarkan bunyi Pasal tersebut, maka negara menentukan hak-hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA, yaitu:

1. Hak Milik;
2. Hak Guna Usaha;
3. Hak Guna Bangunan;
4. Hak Pakai;
5. Hak Sewa;
6. Hak Membuka Tanah;
7. Hak Memungut Hasil Hutan;
8. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana disebut dalam Pasal 53.

Hak atas tanah menurut UUPA diatur dalam Pasal 16 yaitu :³¹

1. Hak atas tanah yang bersifat tetap, meliputi :
 - a. Hak Milik (HM)

Hak Milik adalah hak turun menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atau badan hukum atas tanah dengan mengingat fungsi sosial. Berdasarkan penjelasan Pasal 20 UUPA

³¹ *Ibid*, halaman 16

disebutkan bahwa sifat-sifat dari Hak Milik yang membedakannya dengan hak-hak lainnya.

Hak Milik merupakan hak yang terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Pemberian sifat ini tidak berarti bahwa hak tersebut merupakan hak mutlak, tidak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat sebagai hak eigendom seperti yang dirumuskan dalam Pasal 571 KUHPerdota. Sifat demikian bertentangan dengan sifat hukum adat dan fungsi sosial dari tiap-tiap hak.

b. Hak Guna Usaha (HGU)

Hak guna usaha merupakan hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu tertentu guna perusahaan pertanian, perikanan atau perkebunan. Hak guna usaha diberikan untuk jangka waktu 25 tahun dan untuk perusahaan yang memerlukan waktu lebih lama dapat diberikan dalam jangka waktu 35 tahun. Batas waktu tersebut dapat diperpanjang 25 tahun atas permintaan pemegang hak dengan mengingat keadaan perusahaannya.

Ketentuan lebih lanjut mengenai Hak Guna Usaha, sudah ada peraturan pelaksanaannya dari UUPA, yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah.

c. Hak Guna Bangunan

Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu tertentu. Jangka waktu untuk HGB adalah 30 tahun dan dapat diperpanjang dengan jangka waktu paling lama 20 tahun atas permintaan pemegang haknya dengan mengingat keadaan keperluan dan keadaan bangunannya.

Ketentuan lebih lanjut mengenai Hak Guna Bangunan, sudah ada peraturan pelaksanaannya dari UUPA, yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah.

d. Hak Pakai (HP)

Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan undang-undang.

Untuk pengaturan lebih lanjut mengenai Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai, sudah ada peraturan pelaksanaannya dari UUPA, yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 40

Tahun 1996 tentang tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah.

e. Hak Sewa

Hak sewa adalah hak yang memberi wewenang untuk mempergunakan tanah milik orang lain dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewanya.

2. Hak Atas Tanah yang Bersifat Sementara

Hak atas tanah yang bersifat sementara diatur dalam Pasal 53 UUPA. Hak tersebut dimaksudkan sebagai hak yang bersifat sementara karena pada suatu ketika hak tersebut akan dihapus. Hal tersebut disebabkan karena hak tersebut bertentangan dengan asas yang terdapat dalam Pasal 10 UUPA yaitu, seseorang yang mempunyai suatu hak atas tanah pertanian diwajibkan mengerjakan sendiri secara aktif dengan mencegah cara-cara pemerasan, namun sampai saat ini hak-hak tersebut masih belum dihapus. Hak atas tanah yang bersifat sementara adalah :

a. Hak gadai tanah/jual gadai/jual sende

Hak gadai/jual gadai/jual sende adalah menyerahkan tanah dengan pembayaran sejumlah uang dengan ketentuan bahwa orang yang menyerahkan tanah mempunyai hak untuk meminta kembalinya tanah tersebut dengan memberikan uang yang besarnya sama.

b. Hak Usaha Bagi Hasil

Hak usaha bagi hasil merupakan hak seseorang atau badan hukum untuk menggarap di atas tanah pertanian orang lain dengan perjanjian bahwa hasilnya akan dibagi diantara kedua belah pihak menurut perjanjian yang telah disetujui sebelumnya.

c. Hak Sewa Tanah Pertanian

Hak sewa tanah pertanian adalah penyerahan tanah pertanian kepada orang lain yang memberi sejumlah uang kepada pemilik tanah dengan perjanjian bahwa setelah pihak yang memberi uang menguasai tanah selama waktu tertentu, tanahnya akan dikembalikan kepada pemiliknya.

d. Hak menumpang

Hak menumpang adalah hak yang memberi wewenang kepada seseorang untuk mendirikan dan menempati rumah di atas pekarangan orang lain. Pemegang hak menumpang tidak wajib membayar sesuatu kepada yang empunya tanah, hubungan hukum dengan tanah tersebut bersifat sangat lemah artinya sewaktu-waktu dapat diputuskan oleh yang empunya tanah jika yang bersangkutan memerlukan sendiri tanah tersebut. Hak menumpang dilakukan hanya terhadap tanah pekarangan dan tidak terhadap tanah pertanian.

3. Mekanisme Perolehan Tanah Hak

Mekanisme perolehan tanah hak dapat ditempuh melalui beberapa cara, yaitu peralihan hak, pelepasan hak dan pencabutan hak. Untuk mekanisme peralihan hak, secara umum dikenal melalui jual beli, hibah dan lain sebagainya. Sedangkan untuk pelepasan hak dan pencabutan hak secara umum digunakan pada pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

a. Peralihan Hak

Perolehan Hak Atas Tanah adalah perubahan hak yang sengaja dilakukan dengan tujuan agar hak atas tanah berpindah dan yang mengalihkan kepada yang menerima pengalihan pemindahan hak dapat dilakukan dengan cara

- 1) Jual beli tanah;
- 2) Hibah tanah;
- 3) Tukar menukar tanah.

Cara ini ditempuh secara umum di dalam praktek masyarakat untuk memperoleh tanah. Apabila yang memerlukan tanah memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah dan pemilik tanah secara sukarela menjual tanah tersebut. Apabila yang memerlukan tanah tidak memenuhi syarat sebagai pemegang hak, maka dikenai ketentuan Pasal 26 ayat (2) Undang-undang Pokok Agraria dan jual

beli menjadi batal demi hukum. Isi ketentuan Pasal 26 ayat (2)

Undang-undang Pokok Agraria adalah sebagai berikut :

“Setiap jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksud untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warga negara yang disamping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah termaksud dalam Pasal 21 ayat (2), adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.”

Proses jual beli diatur menurut ketentuan Pasal 37 ayat (2) Peraturan Pemerintah Noinor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) serta disaksikan oleh dua orang saksi. Yang perlu diperhatikan dalam jual beli penjual harus mempunyai wewenang untuk menjual dan pembeli harus memenuhi syarat sebagai subyek hak atas tanah yang dijual tersebut.

b. Pelepasan Hak

Mekanisme ini ditempuh apabila yang membutuhkan tanah tidak memenuhi syarat pemegang hak atas tanah. Pelepasan hak atas tanah adalah kegiatan pelepasan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya dengan memberikan ganti rugi atas dasar musyawarah. Jadi setiap hak atas tanah dapat diserahkan secara sukarela kepada negara. Penyerahan

sukarela ini yang disebut dengan pelepasan hak. Ketentuan hukum yang mengatur pelepasan hak atas tanah diatur dalam :

- 1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 tahun 1975 tentang Ketentuan Cara Pembebasan Tanah;
- 2) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 2 tahun 1976 tentang Penggunaan Acara Pembebasan Tanah untuk Kepentingan Swasta;
- 3) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 2 tahun 1985 tentang Tata Cara Pengadaan Tanah untuk keperluan Proyek Pembangunan di wilayah Kecamatan;
- 4) Keputusan Presiden 55 tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Keempat peraturan tersebut sudah dicabut atau diganti dengan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 sebagaimana juga yang telah diubah dengan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Acara pelepasan hak atas tanah tersebut dapat digunakan bagi perolehan tanah untuk pelaksanaan pembangunan baik untuk kepentingan umum maupun untuk kepentingan swasta.

c. Pencabutan Hak

Mekanisme ini ditempuh jika musyawarah tidak berhasil mencapai kesepakatan dan tanahnya diperlukan untuk kepentingan umum, pencabutan hak ini dilakukan sesuai dengan cara yang diatur dalam Undang-Undang 20 tahun 1961 junto Peraturan Pemerintah nomor 39 tahun 1973.

Pengertian pencabutan hak atas tanah adalah pengambilan tanah kepunyaan suatu pihak oleh negara dengan paksa yang mengakibatkan hak atas tanah menjadi hapus tanpa yang bersangkutan melakukan suatu pelanggaran atau lalai dalam mernenuhi kewajiban hukum.

Pencabutan hak atas tanah adalah cara terakhir untuk memperoleh tanah yang sangat diperlukan di dalam pembangunan untuk kepentingan umum setelah cara melalui musyawarah mengalami jalan buntu. Ketentuan hukum yang mengatur pencabutan hak atas tanah adalah Pasal 18 Undang-Undang Pokok Agraria yang mengatakan:

“Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dan rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti rugi yang layak dan menurut cara yang diatur dengan undang-undang.”

Undang-Undang yang dimaksud dalam isi Pasal 18 di atas adalah Undang-Undang No 20 tahun 1961 sedangkan peraturan pelaksana dan Undang-Undang No 20 tahun 1961 adalah :

- 1) Peraturan Pemerintah Nomor 39 tahun 1973 tentang Acara Penetapan Ganti Rugi oleh Pengadilan Tinggi sehubungan dengan Pencabutan Hak Atas Tanah dan Benda Benda yang ada di atasnya;
- 2) Intruksi Presiden Nornor 9 tahun 1973

Syarat-syarat untuk melakukan pencabutan hak atas tanah melalui Undang-Undang Nomor 20 tahun 1961 adalah :

- 1) Pelaksanaan Pembangunan untuk kepentingan umum
- 2) Sebagai cara terakhir untuk memperoleh tanah jika cara pelepasan hak sudah tidak bisa.
- 3) Memberi ganti rugi yang layak.
- 4) Dilaksanakan menurut cara langsung diatur oleh undang-undang
- 5) Tidak mungkin diperoleh tanah di tempat lain untuk keperluan tersebut.

C. Prosedur Perolehan Tanah dari Penguasaan Atas Tanah Negara Menjadi Hak Guna Bangunan (HGB)

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan

Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menjelaskan alat bukti tertulis untuk pembuktian hak baru dan hak lama sebagaimana yang telah diuraikan di atas. Pasal 60 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran Tanah tersebut menyatakan bahwa alat bukti tertulis yang digunakan bagi pendaftaran hak-hak lama adalah :

- a) grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan *Overschrijvings Ordonantie* (S. 1834-27), yang telah dibubuhi catatan bahwa hak eigendom yang bersangkutan dikonversi menjadi hak milik;
- b) grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan *Overschrijvings Ordonantie* (S.1834-27) sejak berlakunya UUPA sampai tanggal pendaftaran tanah dilaksanakan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 di daerah yang bersangkutan;
- c) surat tanda bukti hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Swapraja yang bersangkutan;
- d) sertipikat hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Menteri Nomor 9 Tahun 1959;
- e) surat keputusan pemberian hak milik dari Pejabat yang berwenang, baik sebelum ataupun sejak berlakunya UUPA, yang tidak disertai kewajiban untuk mendaftarkan hak yang diberikan tetapi telah dipenuhi sernua kewajiban yang disebut didalamnya;
- f) petuk Pajak Bumi/*Landrente*, girik, pipil, kekitir dan *Verponding* Indonesia sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961;
- g) akta pemindahan hak yang dibuat & bawah Langan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Adat/Kepala Desa/Kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini dengan disertai alas hak yang dialihkan;
- h) akta pemindahan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT, yang tanahnya belum dibukukan dengan disertai alas hak yang dialihkan;
- i) akta ikrar wakaf/surat ikrar wakaf yang dibuat sebelum atau sejak mulai dilaksanakan. Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 dengan disertai alas hak yang diwakafkan;
- j) risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang berwenang, yang tanahnya belum dibukukan dengan disertai alas hak yang dialihkan;

- k) surat penunjukkan atau pembelian kaveling tanah pengganti tanah yang diambil oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah;
- l) surat keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan dengan disertai alas hak yang dialihkan;
- m) lain-lain bentuk alat pembuktian tertulis dengan nama apapun juga sebagaimana dimaksud dalam Pasal II VI dan VII Ketentuanketentuan Konversi UUPA.

Untuk perolehan hak atas Tanah Negara menjadi HGB diatur dalam Pasal 32 s/d Pasal 39 PMNA/KBPN No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

Adapaun untuk syarat-syarat permohonan HGB adalah :

1. HGB hanya dapat diberikan kepada :
 - a. Warga Negara Indonesia;
 - b. Badan Hukum yang didirikan menurut Hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
2. Mengajukan permohonan Hak Guna Bangunan secara tertulis kepada Kepala kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat;
3. Surat permohonan tersebut dilampiri/berisi ;
 - a. Keterangan mengenai pemohon :
 - 1) Perorangan, meliputi : nama, umur, kewarganegaraan, tempat tinggal dan pekerjaannya serta keterangan mengenai isteri/suami dan anaknya yang masih menjadi tanggungannya;

2) Badan Hukum, meliputi : nama, tempat kedudukan, akta atau peraturan pendiriannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

4. Keterangan mengenai tanahnya, meliputi :

Dasar penguasaan atau alas haknya, dapat berupa sertipikat, girik, surat kapling, surat-surat bukti pelepasan hak dan pelunasan tanah dan rumah dan/atau tanah yang telah dibeli dari Pemerintah, putusan pengadilan, akta PPAT, akta pelepasan hak serta surat-surat bukti perolehan tanah lainnya;

5. Syarat-syarat lainnya, meliputi keterangan mengenai jumlah bidang, luas dan status tanah-tanah yang dimiliki oleh pemohon, termasuk bidang tanah yang dimohon;

Selanjutnya setelah berkas permohonan diterima, maka Kepala Kantor Pertanahan melakukan :

1. Memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik.
2. Mencatat dalam formulir isian;
3. Memberikan tanda terima berkas permohonan;
4. Memberitahukan kepada pemohon untuk membayar biaya yang diperlukan untuk menyelesaikan permohonan tersebut dengan rinciannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Kepala Kantor Pertanahan meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik permohonan Hak Guna Bangunan dan memeriksa kelayakan permohonan tersebut dapat atau tidaknya dikabulkan atau diproses lebih lanjut sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Apabila tanah yang dimohon belum ada surat ukurnya, Kepala Kantor Pertanahan memerintahkan kepada Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah untuk mempersiapkan surat ukur atau melakukan pengukuran serta memeriksa permohonan hak terhadap Tanah yang dimohon dan terhadap tanah yang data yuridis dan data fisiknya telah cukup untuk mengambil keputusan yang dituangkan dalam Risalah Pemeriksaan Tanah (*konstatering rapport*).

Untuk tanah yang belum terdaftar, Kepala Kantor Pertanahan dapat memerintahkan kepada Tim Peneliti Tanah untuk memeriksa permohonan tersebut dan untuk tanah-tanah selain yang sudah terdaftar dan belum terdaftar, maka diperiksa oleh Panitia Pemeriksaan Tanah A atas perintah Kepala Kantor Pertanahan. Dalam hal data yuridis dan data fisik belum lengkap Kepala Kantor Pertanahan memberitahukan kepada pemohon untuk melengkapinya.

Berikutnya setelah mempertimbangkan pendapat Kepala Seksi Hak Atas Tanah atau Pejabat yang ditunjuk atau Tim Penelitian Tanah atau Panitia Pemeriksa Tanah A, Kepala Kantor Pertanahan menerbitkan

Keputusan Pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah yang dimohon atau keputusan penolakan yang disertai dengan alasan penolakannya.

Apabila Dalam hal keputusan pemberian Hak Guna Bangunan tidak dilimpahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan, maka Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan menyampaikan berkas permohonan tersebut kepada Kepala Kantor Wilayah disertai pendapat dan pertimbangannya.

Untuk proses selanjutnya dalam permohonan kepada Kepala Kantor Wilayah adalah sama dengan proses sebelumnya pada waktu pengajuan permohonan melalui Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat. Ketentuan tersebut juga berlaku apabila keputusan pemberian Hak Guna Bangunan tidak dilimpahkan kepada Kepala Kantor Wilayah, maka Kepala Kantor Wilayah yang bersangkutan menyampaikan berkas permohonan tersebut kepada Menteri disertai pendapat dan pertimbangannya.

Hak Guna Bangunan dapat diperpanjang jangka waktunya atau diperbaharui haknya. Perpanjangan jangka waktu Hak Guna Bangunan oleh pemegang hak dalam tenggang waktu 2 (dua) tahun sebelum berakhirnya jangka waktu hak tersebut. Apabila jangka waktu Hak Guna Bangunan atau perpanjangannya berakhir, kepada pemegang hak dapat diberikan pembaharuan Hak Guna Bangunan di atas tanah yang sama.

Permohonan perpanjangan Hak Guna Bangunan dapat dikabulkan, apabila :

1. tanah tersebut masih dipergunakan untuk rumah tinggal: sesuai dengan maksud pemberian hak yang bersangkutan atau telah dipergunakan oleh pemegang hak untuk keperluan sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah untuk kawasan yang bersangkutan;
2. syarat-syarat pemberian hak masih dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak;
3. pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang Hak Guna Bangunan.

Keputusan mengenai perpanjangan jangka waktu Hak Guna Bangunan mulai berlaku sejak berakhirnya hak yang bersangkutan. Sedangkan Pembaharuan Hak Guna Bangunan mulai berlaku sejak didaftarkannya Keputusan Pemberian Hak Guna Bangunan di Kantor Pertanahan setempat.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Permohonan Tanah Negara yang Dilakukan melalui Jual Beli Penguasaan Di Atas Tanah Negara Secara Dibawah Tangan Di Kantor Pertanahan Jakarta Utara

Mengalihkan hak atas tanah haruslah dilakukan dihadapan Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Untuk akta-akta tanah, sebenarnya kewenangan khusus dari PPAT karena untuk membuat akta otentik dalam perjanjian peralihan hak atas tanah dimaksudkan adalah:³²

- a. Memindahkan hak atas tanah;
- b. Memberikan sesuatu hak baru atas tanah;
- c. Menggadaikan tanah;
- d. Meminjamkan uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan.

Terhadap tanah-tanah yang bersertipikat jual beli atau pengalihan hak atas tanah berikut segala sesuatu yang berada di atas tanah tersebut harus dilaksanakan dihadapan PPAT tetapi ada kalanya kewajiban PPAT ini atas permintaan para pihak/penghadap dibuat dengan akta Notaris.

Bentuk akta dalam peralihan hak yang dibuat oleh PPAT adalah akta yang berbentuk baku yaitu yang mempergunakan formulir baku yang telah

³² Effendi Perangin-angin, *Praktek Permohonan Hak Atas Tanah*, (Jakarta : Rajawali Press, 1993), halaman. 34

ditetapkan oleh pemerintah, sehingga setiap *deeds of conveyance* (setiap peralihan hak ataupun pengikatan sebagai jaminan dengan hak tanggungan) haruslah menggunakan formulir baku tersebut. Sedangkan dalam bentuk akta Notaris diatur berdasarkan UUJN.

Dalam perbuatan hukum jual beli/peralihan hak atas tanah yang bersertipikat haruslah dibuat dengan akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah tetapi jika ada syarat ataupun sebab lain sehingga peralihan/pemindahan hak atas tanah tersebut kurang memenuhi persyaratan pembuatan akta oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sedangkan perbuatan hukum jual beli tanah dan/atau berikutan bangunan di atas Tanah Negara tetap dilakukan oleh penjual dan pembeli, maka Lurah/camat haruslah membuat akta Perikatan Jual Beli dengan akta Notaris. Dalam kenyataannya perjanjian peralihan hak atas tanah seperti yang disebutkan di atas dapat dilaksanakan dihadapan Notaris atau Lurah atau Camat.

Berdasarkan hasil penelitian, jual beli bangunan rumah di atas Tanah Negara di wilayah Kantor Pertanahan Jakarta Utara, yaitu pernah terjadi antara Siti Masyitoh sebagai Penjual (Pemilik Bangunan Rumah) dengan Salman AS sebagai Pembeli terhadap rumah di atas Tanah Negara seluas 112,5 M².

Proses jual beli dilakukan pada tahun 2005 secara di bawah tangan dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi yang dikuatkan/diketahui oleh Lurah dan Camat Wilayah Koja, Jakarta Utara. Dalam salah satu pasal di

dalam Surat Perjanjian Jual Beli tersebut ditegaskan bahwa Pihak Kedua (Pembeli) akan mengurus lebih lanjut status tanahnya ke Kantor Pertanahan Jakarta Utara. (Pasal 7 Surat Perjanjian Jual Beli).

Berdasarkan Surat Pernyataan Jual Beli Bangunan Rumah Di Atas Tanah Negara tersebut, pihak pembeli dalam hal ini Salman AS mengajukan permohonan hak atas Tanah Negara menjadi salah satu hak, yaitu Hak Guna Bangunan.

Dalam Pasal 5 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa Pendaftaran Tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional.

Persyaratan permohonan sertipikat hak atas tanah yang ditentukan dalam Standar Prosedur Pengaturan dan Pelayanan (SPPP) di Lingkungan Badan Pertanahan Nasional telah dibuat secara konstelasi hukum positif, terutama Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah serta Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Peraturan Pelaksananya, baik diproses secara sistematis melalui Panitia Ajudikasi ataupun Sporadik melalui pemilik tanah sendiri di Kantor Pertanahan.

Faktualnya, pada setiap pengajuan permohonan sertipikat kepemilikan hak atas tanah di Kantor Pertanahan yang lebih dahulu diperiksa dan diteliti, yaitu mengenai tiga persyaratan data:

1. Pemilik, sebagai subyek hak
2. Tanah, sebagai obyek hak
3. Surat, sebagai alas hak.

Untuk melengkapi pemeriksaan dan penelitian dengan tiga persyaratan data di atas diperlukan dua persyaratan data pendukung, yakni: ³³

1. Tujuan Penggunaan Hak
2. Cara Perolehan Hak.

Hal ini dilakukan guna mengurangi resiko terjadi kesalahan prosedur penerbitan sertipikat hak atas tanah pada Kantor Pertanahan Kota Jakarta Utara. Alas hak yang dijadikan dasar dalam penerbitan sertipikat kepemilikan hak atas tanah di Kantor Pertanahan merupakan alat bukti yang dapat digunakan sebagai alat pembuktian yuridis atas kepemilikan atau penguasaan suatu bidang tanah, baik secara tertulis ataupun berdasarkan keterangan saksi Permohonan Hak untuk pertama kali terhadap alas hak sebagai alat bukti tersebut dapat dijadikan dasar untuk penerbitan sertipikat pada Kantor Pertanahan setempat.

Pemberian hak atas tanah merupakan keputusan Badan Pertanahan Nasional, yaitu sehubungan dengan pemberian hak atas tanah kepada pemohon yang berasal dari tanah negara melalui prosedur perolehan sertipikat hak atas tanah di Kantor Pertanahan,

³³ Hasan M., *wawancara* dengan Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Jakarta Utara 12 Mei 2010

Terhadap Tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, harus melalui tata cara yang diatur oleh Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999 tentang tata cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah dan Pengelolaan, dimana masyarakat untuk mendaftarkan hak atas tanah harus memenuhi syarat-syarat permohonan yang diatur dalam Pasal 9 (ayat 2) yaitu:

Permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat. 1, memuat:

1. Keterangan mengenai pemohon :
 - a. Perorangan;
 - b. badan hukum.
2. Keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik;
 - a. dasar penguasaan atau alas haknya dapat berupa sertipikat, girik, Surat kapling, surat-surat bukti pelepasan hak dan pelunasan tanah dan rumah dan atau tanah yang telah dibeli dari Pemerintah, putusan pengadilan, akta PPAT, akta pelepasan hak, dan surat-surat buku perolehan tanah lainnya letak, batas-batas dan lainnya;
 - b. jenis tanah;
 - c. rencana penggunaan tanah;
 - d. status tanahnya.
3. Lain-lain;
 - a. keterangan mengenai jumlah bidang, luas dan status tanah-tanah yang dimiliki oleh pemohon, termasuk bidang tanah yang dimohon;

- b. keterangan lain yang dianggap perlu.

Pasal 10 berbunyi sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) dilampiri dengan:

1. Surat Pernyataan Penguasaan Tanah;
2. Surat Keterangan dari Lurah yang diketahui oleh Camat;
3. Surat Dasar Perolehan tanah seperti:
 - a. Jual beti/Ganti Rugi;
 - b. Surat Pemyataaan Pelepasan Hak;
 - c. Rekomendasi atau Surat Keputusan tentang Penyerahan/Penunjukan tanah dari Pemerintah Daerah.
4. Foto Copy kartu Identitas diri (KTP);
5. Foto Copy SPPT PBB Tahun terakhir;
6. Aka pemohon Badan Hukum harus dilampirkan sebagai berikut:
 - a. Akta Pendirian berikut perubahan yang telah mendapat pengesahan dari instansi yang berwenang;
 - b. Foto copy Surat persetujuan bidang usaha dari instansi yang berwenang;
 - c. Tanda Daftar Perusahaan (TDP);
 - d. Surat Keanggotaan REI (bergerak dibidang perumahan);
 - e. Foto, copy kartu Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP)
 - f. Foto copy Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah (jika tanah nya diperoleh melalui Pelepasan Hak dikenakan bea).

Berdasarkan ketentuan yang diatur dalam PP No. 24 Tahun 1997 dan Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tata cara pendaftaran tanah dilaksanakan sesuai dengan prosedur yang telah diuraikan di atas dan tinjauan kepustakaan, akan tetapi dari hasil penelitian dilapangan, mengenai pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah yang berasal dari Tanah Negara, pelaksanaannya dijumpai beberapa hal antara lain:

a. Permohonan

Berdasarkan ketentuan permohonan harus dilampirkan antara lain Surat-Surat bukti perolehan hak atas tanah.

b. Penyampaian permohonan keloket

Permohonan harus disampaikan oleh yang bersangkutan.

c. Pelaksanaan pengukuran

Pada saat pengukuran pihak yang berbatasan harus hadir, tapi kenyataannya karena pihak yang berbatasan tidak ada ditempat, petugas ukur tetap melaksanakan pengukuran.

d. Pembuatan peta bidang tanah

Berdasarkan hasil penelitian peta bidang tanah tersebut dibuat oleh petugas ukur, namun apabila petugas ukur yang bersangkutan tidak berkesempatan membuat peta tersebut maka dapat dilimpahkan oleh Kasubsi pengukuran kepada petugas lain dengan menyerahkan seluruh hasil pengukuran.

e. Penyeraban berkas pada seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah

Berdasarkan keterangan dari seksi pengukuran dan pendaftaran tanah setelah berkas diterima untuk mempelajari syarat-syarat dan kelengkapan yang diperlukan untuk itu dibentuk Panitia A yang ditugaskan memeriksa dan meneliti syarat-syarat dan hak-hak yang akan didaftarkan.

f. Penyerahan berkas ke seksi pensertipikatan tanah

Apabila terhadap tanah tersebut pada saat pengumuman terdapat sanggahan atau keberatan dari pihak lain pada umumnya diselesaikan secara musyawarah, selanjutnya berdasarkan keterangan dari Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah terhadap tanah tersebut proses penerbitan sertipikat ditunda sementara dan apabila telah ada penyelesaian, maka pihak Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat hak atas tanah.

Sehubungan dengan persyaratan permohonan tersebut di atas yang disampaikan oleh pemohon kepada kepala Kantor Pertanahan setempat (Pertanahan Kota Jakarta Utara) melalui loket penerimaan dengan persyaratan sebagai berikut:

- a. Setiap fotocopy yang dipersyaratkan sudah dilegalisir oleh pejabat yang berwenang.
- b. Setelah surat keputusan pemberian hak atas tanahnya diterbitkan oleh Kantor Pertanahan, maka permohonan dilengkapi dengan bukti:

- 1) Pembayaran pajak BPHTB terutang;
- 2) Pembayaran uang Pemasukan kepada negara yang terutang

Dalam hal ini Pemohon (Salman AS) diwajibkan untuk membayar Uang Pemasukan kepada Kas Negara sebesar Rp. 1.099.000,- (satu juta sembilanpuluh sembilan ribu rupiah) sebagaimana ternyata dalam Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara Nomor 2733/1787/HGB/BPN.31.72/2009 tanggal 26 Nopember 2009.³⁴

Selanjutnya setelah poin a dan b tersebut di atas dipenuhi, maka diajukan permohonan untuk penerbitan sertifikat hak atas tanah Hak Guna Bangunan atas nama pemohon dalam hal ini Salman AS.

Dasar hukum dari persyaratan perolehan sertifikat hak atas tanah melalui prosedural perolehan pemberian hak atas tanah, yaitu:

- a. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960.
- b. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.
- c. Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2002.
- d. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997.
- e. Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan nasional Nomor 600-1900 Tanggal 31 Juli 2003.

³⁴ Salam AS., *wawancara* dengan Pemohon hak atas tanah, tanggal 13 Mei 2010

Kegunaan dari alat bukti ini berdasarkan ketentuan Pasal 1865 Kitab Undang-undang Hukum Perdata bahwa alat bukti hak dapat digunakan untuk:

- a. Mendalilkan kepunyaan suatu hak;
- b. Meneguhkan kepunyaan hak sendiri;
- c. Membantah kepunyaan hak orang lain;
- d. Menunjukkan kepunyaan hak atas suatu peristiwa hukum.

Dengan demikian, pembuktian hak atas tanah merupakan proses yang dapat digunakan pemegangnya untuk mendalilkan kepunyaan, meneguhkan kepunyaan, membantah kepunyaan atau untuk menunjukkan kepunyaan atas suatu pemilikan hak atas tanah dalam suatu perbuatan hukum tertentu.

Mengenai ketentuan pemberian dan pembatalan hak atas tanah negara dan hak pengelolaan diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

Syarat-syarat dan Tata cara permohonan serta pemberian hak milik sebagaimana yang disebutkan dalam Bab II (Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah Secara Individual atau Kolektif), Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional. Kemudian setelah ketentuan mengenai alas hak atas tanah maka selanjutnya diatur juga tata cara pemberian atau penetapan dari hak atas tanah tersebut sesuai dengan

konstitusi dan makna negara hukum yang menginginkan segala sesuatu yang berkaitan dengan kebiasaan dan tindakan pejabat dalam menjalankan tugasnya harus didasarkan pada hukum yang berlaku.

Tata cara pemberian ataupun penetapan hak tersebut termasuk dalam kategori aturan formalitas yang harus dijalankan dan dilaksanakan oleh pejabat terkait maupun pihak-pihak yang berkepentingan dengan obyek tanah yang akan didaftarkan atau disertipikatkan. Setelah dibuktikan adanya hubungan hukum atau penguasaan atas tanah yang dimiliki oleh pemohon (subyek hak), maka pemerintah sebagai pemangku Hak Menguasai Negara yang berwenang melakukan pengaturan dan menentukan hubungan-hubungan hukum antara orang dengan tanah, melaksanakan tugasnya memformalkan hubungan hukum tersebut dengan memberikan hak-hak atas tanah yang dibuktikan dengan keputusan penerbitan haknya (sertipikat).

Seseorang dapat dikatakan mempunyai hak atas tanah atau mendapatkan penetapan hak atas tanah terlebih dahulu harus dibuktikan terlebih dengan adanya dasar penguasaan seseorang dalam menguasai, menggunakan dan memanfaatkan tanah yang tidak ditentang oleh pihak manapun dan dapat diterima menjadi bukti awal untuk pengajuan hak kepemilikannya.

Alas hak diartikan sebagai bukti penguasaan hak atas tanah secara yuridis dapat berupa, alat-alat bukti yang menetapkan atau menerangkan

adanya hubungan hukum antara tanah dengan yang mempunyai tanah, dapat juga berupa riwayat pemilikan tanah yang pernah diterbitkan oleh pejabat pemerintah sebelumnya maupun bukti pengakuan dari pejabat yang berwenang. Alas hak secara yuridis ini biasanya dituangkan dalam bentuk tertulis dengan suatu surat keputusan, surat keterangan, surat pernyataan, akta otentik maupun surat dibawah tangan lainnya.³⁵

Menurut ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, alas hak tersebut diberi istilah Data Yuridis, yakni keterangan mengenai status bidang tanah, pemegang haknya dan pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya. Alas pemilikan hak atas tanah yang dijadikan dasar penerbitan sertipikat kepemilikan hak atas tanah di Kantor Pertanahan merupakan satu alat bukti yang digunakan sebagai alat pembuktian data yuridis atas kepemilikan atau penguasaan suatu bidang tanah baik secara tertulis ataupun berdasarkan keterangan saksi.³⁶

Secara perdata, dengan adanya hubungan hukum yang mempunya tanah dengan tanah yang dapat dibuktikan dengan penguasaan fisik secara nyata di lapangan atau ada alas haknya berupa data yuridis berarti telah

³⁵ Muhammad Yamin Lubis dan Abdul Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, (Bandung : Mandar Maju, 2008), halaman 237

³⁶ Hasan M., *wawancara* dengan Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Jakarta Utara 12 Mei 2010

dilandasi dengan suatu hak keperdataan, maka tanah tersebut telah berada dalam penguasaannya atau telah menjadi miliknya.

Untuk mengetahui hak atas tanah, maka terlebih dahulu harus diketahui pengertian hak atas tanah tersebut. Hak atas tanah adalah wewenang kepada pemegang haknya untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan Negara dan Bangsa atau kepentingan umum.

Menurut ketentuan Pasal 2 UUPA diatur bahwa bumi (tanah) dikuasai tertinggi oleh Negara. Dikuasai dalam hal ini bukan berarti dimiliki tetapi negara berwenang untuk :

- 1) Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan tanah;
- 2) Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan hukum mengenai tanah.

Berdasarkan syarat bahwa pemberian/penetapan hak atas tanah harus dibuktikan terlebih dahulu dengan adanya dasar penguasaan yang menunjukkan adanya hubungan hukum pemilik dengan tanah tersebut. Setelah ada dasar penguasaan dimaksud, maka selanjutnya dapat saja diformalkan hak tersebut dengan penetapan pemerintah.

Apabila hubungan hukum tersebut ditunjukkan dengan bukti-bukti tertulis yang pernah dikeluarkan oleh pejabat yang berwenang pada daerah yang sudah bersentuhan dengan administrasi dan yuridiksi hukum

pertanahan seperti pada masyarakat di daerah swapraja/kotapraja maupun bukti-bukti tidak tertulis pada daerah-daerah yang realitas sosial budayanya tunduk pada hukum adat setempat dan status tanahnya masih ditemukan hak ulayat dan hak milik adat, dalam hal ini dilakukan dengan pendaftaran tanah dengan konversi dan pengakuan hak atau penegasan hak.

Untuk daerah-daerah tidak pernah diberlakukan administrasi pertanahan dan juga daerah-daerah yang status hukum tanahnya tidak diakui lagi sebagai tanah adat atau dapat dikatakan sebagai tanah negara atau tanah yang langsung dikuasai negara, maka kegiatan administrasi dalam rangka pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan dengan cara penetapan pemerintah melalui pemberian hak.³⁷

Untuk hak atas tanah yang kuasai oleh masyarakat sekarang ini dengan suatu bukti kepemilikan, ada yang sifatnya tertulis. Namun demikian masih banyak juga yang tidak dilengkapi dengan suatu bukti kepemilikan hak (alas hak) yang jelas dan tidak lengkap. Hal ini disebabkan tanah yang dikuasai oleh pemiliknya diperoleh dengan pembukaan tanah pada zaman dahulu secara bersama oleh kelompok masyarakat setempat atau jual beli yang dilakukan zaman dulu.

Jual beli hak atas tanah merupakan hal yang tidak dapat dipisahkan dalam kelfidupan masyarakat, bahkan bagi golongan tertentu

³⁷ Hasan M., *wawancara* dengan Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Jakarta Utara 12 Mei 2010

jual beli ini sering dilakukan. Penjual merupakan pemilik tanah yang sah atas tanah tersebut, jika jual beli tersebut dilakukan oleh pihak lain dengan Surat kuasa dari penjual yang sah dengan Itikad tidak baik, maka dapat menyebabkan perbuatan hukum tersebut batal demi hukum.

Pengertian jual beli dalam pengertian sehari-hari diartikan sebagai suatu perbuatan dimana seseorang menyerahkan uang untuk mendapatkan barang yang dikehendaki secara sukarela.³⁸ Dalam transaksi Jual Beli tanah sering kali bangunan dan atau tanaman di atas tanah bersangkutan turut menjadi obyek jual beli, hal ini harus dipertegas sebelum transaksi yang dilakukan, apakah bangunan dan/atau tanaman tersebut juga merupakan obyek jual beli atau tidak.

Jika bangunan dan/atau tanaman tidak disebutkan dalam obyek jula beli secara jelas dan tegas, maka secara hukum bangunan dan/atau tanaman tersebut tidak turut diperjualbelikan. Keadaan demikian ini karena dalam hukum pertanahan di Indonesia berlaku hukum adat menganut asas pemisahan horizontal yaitu bangunan dan/atau tanamana bukan merupakan bagian dari tanah, dengan demikian hak atas tanah tidak sendirinya meliputi kepemilikan bangunan yang ada diatasnya. Jika hal ini diperhatikan secara teliti dan seksama, maka dapat menjadi konflik bagi masyarakat yang melaksanakan jual beli tersebut.

³⁸ Mariam Darus Badruzarnan, *Aneka Hukum Bisnis*, (Bandung : Aneka, 1981), halaman 25

Kebiasaan yang dilakukan masyarakat dalam jual merupakan perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah dengan membayar harga pada saat bersamaan dilakukan secara tunai dan terang. Tunai artinya ketika jual beli dilakukan, penjual menyerahkan tanah tersebut kepada pembeli dan penjual menerima pembayaran harganya dari pembeli dan pembeli menyerahkan selebar kwitansi sebagai bukti telah dilakukan pembayaran untuk selanjutnya pembuatan jual beli tersebut dianggap telah selesai. Terang artinya telah diserahkan, fisik benda yang dibeli tersebut dalam hal ini adalah tanah. Perbuatan hukum ini adalah jual beli yang dimaksudkan dalam hukum adat.

Namun demikian ada juga sebagian masyarakat melakukan jual beli dibawah tangan, yaitu dengan cara hanya menggunakan selebar kwitansi sebagai bukti peralihan haknya, dimana pembeli menyerahkan sejumlah uang untuk pembayaran dan penjual menyerahkan kwitansi berikut alas hak baik berupa surat yang berhubungan dengan tanah atau surat-surat lain yang menjadi dasar kepemilikan atas tanah tersebut kepada pihak pembeli untuk dikuasainya.³⁹

Hal ini dilakukan mereka antara lain untuk menghindari biaya yang relatif besar dan prosedur yang berbelit-belit jika harus melakukan transaksi jual beli atau pelepasan hak dihadapan pejabat yang berwewang, akan

³⁹ Hasan M., *wawancara* dengan Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Jakarta Utara 12 Mei 2010

tetapi ada juga masyarakat yang melakukan jual beli ini karena tidak mengetahui tentang prosedur jual beli atau pelepasan hak itu sendiri sehingga mereka menyamakan antara jual beli benda bergerak dengan tidak bergerak (tanah).

Seseorang yang melakukan jual beli tanah dengan cara sederhana hanya menggunakan kwitansi sebagai bukti pembayaran maupun sebagai bukti pembayarannya adalah perbuatan hukum yang salah dan tidak mempunyai kekuatan hukum ketika kepentingan orang tersebut selaku pembeli terhadap pihak lain tidak terpenuhi.

Jual beli dalam masyarakat awam intinya bergantungnya subyek kepemilikan yaitu antara pemilik lama dengan pemilik yang baru dengan adanya pembayaran sesuai dengan harga yang telah mereka sepakati tanpa memperhatikan prosedur jual beli, aspek-aspek hukum maupun konsekuensinya di kemudian hari.

Perlu ditegaskan jual beli yang dimaksudkan adalah sama dengan Pelepasan Hak Dengan Ganti Rugi yang dibuat dihadapan Notaris maupun Camat, hal ini dikarenakan tanah tersebut belum dimiliki dengan hak tertentu (sebagaimana yang yang dimaksud dalam Pasal 16 UUPA) dan status kepemilikan tanah tersebut merupakan tanah yang langsung dikuasai negara.⁴⁰

⁴⁰ Hasan M., *wawancara* dengan Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Jakarta Utara 12 Mei 2010

Peralihan hak, atas tanah adalah perubahan status kepemilikan, penguasaan, peruntukan atas dasar jual beli, hibah, tukar menukar, pemasukan ke dalam perseroan, pemisahan dan pembagian atau karena warisan.

Untuk tanah yang belum bersertipikat atau tanah negara, maka seseorang hanya boleh menguasainya untuk diusahakan, sehingga mendapat manfaat dari tanah tersebut. Apabila dilakukan jual beli terhadap tanah tersebut, berarti terjadi peralihan hak dari penjual kepada pembeli yang diikuti pembayaran sejumlah uang sebagai bentuk ganti kerugian atas peralihan hak atas tanah tersebut. Pengertian “hak” yang dimaksud adalah hak dalam arti menguasai dan mengusahakan atau mengelola tanah tersebut.

Perjanjian jual beli adalah suatu perjanjian dimana pihak yang satu menyanggupi akan menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedangkan pihak lainnya menyanggupi akan membayar sejumlah uang sebagai harganya.⁴¹

Untuk terjadinya perjanjian ini cukup apabila kedua belah pihak sudah mencapai persetujuan tentang barang dan harganya. Pihak penjual mempunyai 2 (dua) kewajiban pokok yaitu *pertama* menyerahkan barangnya serta menjamin pihak pembeli memiliki barang itu tanpa ada

⁴¹ R. Subekti, *Op. Cit.* Hal.161-162

gangguan dari pihak lain dan *kedua* bertanggung jawab terhadap cacat-cacat yang tersembunyi. Sedangkan pihak pembeli wajib membayar harga pada waktu dan tempat yang telah ditentukan.⁴² Berdasarkan ketentuan Pasal 1513 KUH Perdata menyatakan bahwa "kewajiban utama pembeli ialah membayar harga pembelian, pada waktu dan di tempat sebagaimana ditetapkan menurut perjanjian."

Berdasarkan definisi tersebut di atas kewajiban membayar harga merupakan kewajiban yang paling utama bagi pihak pembeli. Pembeli harus menyelesaikan pelunasan harga bersama dengan penyerahan barang. Jadi dapat disimpulkan bahwa jual beli tak akan ada artinya tanpa pembayaran harga. Oleh karenanya sangat beralasan kalau menolak melakukan pembayaran berarti telah melakukan perbuatan hukum. Kewajiban pembeli untuk membayar harga barang tersebut sebagai imbalan hak pembeli untuk menuntut penyerahan hak milik atas barang yang dibelinya.

Berdasarkan uraian tersebut dapat diketahui bahwa perjanjian itu tuntas setelah dilaksanakan hak dan kewajiban oleh para pihak, maka segala akibat hukum dan resikonya termasuk keuntungannya menjadi beban dan hak pembeli.

Untuk terjadinya perjanjian jual-beli tanah, pada pelaksanaannya, dimana kedua belah pihak yaitu antara penjual dan pembeli, telah terjadinya

⁴² *Loc. It.*

kesepakatan dan setuju mengenai benda dan harga, Si Penjual menjamin kepada pembeli, bahwa, tanah yang akan dijual tersebut, tidak akan mengalami, sengketa, kepada pembeli, sedangkan pembeli menyanggupi untuk membayar sejumlah harga yang telah disepakati bersama.

Berdasarkan hasil penelitian dilapangan, bahwa jual beli penguasaan tanah negara yang dibuat dibawah tangan adalah sah, tapi perbuatan hukum tersebut tidak dapat didaftarkan, pada kantor Pertanahan untuk melakukan perubahan data kepemilikan atau balik nama.⁴³

Menurut ketentuan Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Jual Beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak atas suatu barang dab pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan , sedangkan menurut Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, sahnya suatu perjanjian harus memenuhi empat syarat yaitu :

- a. Adanya mereka yang mengikatkan dirinya;
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- c. Suatu hal tertentu
- d. Suatu sebab yang halal.

Terlebih dahulu kita lihat lengkapnya Pasal 1457 KUH Perdata yang menyatakan bahwa :

⁴³ Hasan M., *wawancara* dengan Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Jakarta Utara 12 Mei 2010

“Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk meyerahkan suatu kebendaan, dari pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.”

Dari apa yang diuraikan pada Pasal 1457 tersebut, maka dapatlah ditarik suatu kesimpulan yaitu bahwa jual beli adalah suatu perjanjian konsensual, artinya ia sudah dilahirkan sebagai suatu perjanjian yang sah (mengikat atau mempunyai kekuatan hukum) pada detik tercapainya sepakat penjual dan pembeli mengenai unsur-unsur yang pokok (essentiali) yaitu barang dan harga, biarpun jual beli itu mengenai barang yang tak bergerak.

Sifat konsensual jual beli ini ditegaskan dalam Pasal 1458 KUH-

Perdata yang berbunyi :

“Jual beli dianggap telah terjadi kedua belah pihak sewaktu mereka telah mencapai sepakat tentang barang dan harga meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.”

Salah satu sifat yang penting lagi dari jual beli menurut sistem KUH Perdata, adalah bahwa perjanjian jual beli itu hanya “Obligatoir” saja, artinya, jual beli itu belum memindahkan hak milik, ia baru memberikan hak dan kewajiban pada kedua belah pihak, yaitu memberikan kepada si pembeli hak untuk menuntut diteruskannya hak milik atas barang yang dijual. Sifat ini nampak jelas dari Pasal 1459 KUH-Perdata, yang menerangkan bahwa hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah

kepada sipembeli selama penyerahannya belum dilakukan (menurut ketentuan-ketentuan yang bersangkutan).⁴⁴

Berbeda dengan jual beli menurut hukum tanah nasional yang bersumber pada hukum adat, dimana apa yang dimaksud dengan jual beli bukan merupakan perbuatan hukum yang merupakan perjanjian obligatoir. Jual beli (tanah) dalam hukum adat merupakan perbuatan hukum pemindahan hak yang harus memenuhi tiga (3) sifat yaitu :⁴⁵

1. Harus bersifat tunai, artinya harga yang disetujui bersama dibayar penuh pada saat dilakukan jual beli yang bersangkutan.
2. Harus bersifat terang, artinya pemindahan hak tersebut dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang atas obyek perbuatan hukum.
3. Bersifat riil atau nyata, artinya dengan ditanda tangani akta pemindahan hak tersebut, maka akta tersebut menunjukkan secara nyata dan sebagai bukti dilakukan perbuatan hukum tersebut.

Dalam hal jual beli tanah, jual beli telah dianggap terjadi walaupun tanah belum diserahkan atau harganya belum dibayar. Untuk pemindahan hak itu masih diperlukan suatu perbuatan hukum lain berupa penyerahan yang caranya ditetapkan dengan suatu peraturan lain lagi.

⁴⁴ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta, PT. Intermasa 1998), hal. 80.

⁴⁵ Boedi Harsono, *Op. Cit*, hal. 317

Selanjutnya menurut ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata bahwa perikatan yang dibuat berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, tidak dapat ditarik kembali tanpa persetujuan kedua belah pihak atau karena alasan apapun yang cukup menurut undang-undang dan harus dilaksanakan dengan baik.

Berlaku sebagai undang-undang artinya bahwa perjanjian itu mempunyai kekuatan mengikat dan memaksa serta memberi kepastian hukum kepada pihak-pihak yang membuatnya. Apabila pihak-pihak dalam perjanjian tersebut melanggar, maka pihak tersebut dianggap telah melanggar undang-undang sehingga diberi akibat hukum tertentu.

Pengertian tidak dapat ditarik kembali berarti bahwa perjanjian itu dengan tanpa alasan yang cukup menurut undang-undang tidak dapat ditarik dibatalkan secara sepihak tanpa persetujuan para pihak. Sedangkan untuk pelaksanaan dengan itikad baik mengandung arti bahwa perjanjian itu dalam pelaksanaannya tidak boleh bertentangan dengan norma-norma kepatutan dan kesusilaan.

Berdasarkan uraian diatas dapatlah diketahui bahwa suatu perjanjian dilatarbelakangi adanya penawaran dan penerimaan, yang disusul dengan kesepakatan, analisa yang dapat digunakan dalam menelaah suatu perjanjian adalah apakah tahap *pracontractual* telah sesuai dengan ketentuan hukum, karena dari analisa ini pertamakali suatu perjanjian ditelaah secara hukum.

Prestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli biasanya berbentuk segala sesuatu yang menjadi kewajiban untuk dipenuhi oleh masing-masing pihak. Apabila perjanjian pengikatan jual beli yang dilanjutkan dengan jual beli akan dilaksanakan setelah sertipikat telah selesai dan didaftar atas nama penjual, maka prestasi penjual adalah segera melakukan pengurusan sertipikat tanah tersebut agar jual beli dapat segera dilakukan.

Berdasarkan hasil penelitian dilapangan, proses balik nama tidak dapat dilaksanakan, pada kantor pertanahan, jika pengalihan hanya dilakukan secara dibawah tangan, karena belum mempunyai kekuatan hukum yang pasti.⁴⁶

Berdasarkan uraian tersebut di atas dapatlah diketahui bahwa akta dibawah tangan yang dipergunakan sebagai alat bukti (yaitu perjanjian jual beli penguasaan di atas Tanah Negara), setidaknya-tidaknya mempunyai kekuatan pembuktian terhadap siapa yang membubuhkan tandatangan di dalam akta itu. Suatu akta (surat) dapat dikatakan mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna apabila telah memenuhi ketiga pembuktian di atas.

Menurut penulis jual beli penguasaan di atas Tanah Negara tetap sah meskipun hanya dibuat dibawah tangan. Selain itu, menurut pendapat Boedi Harsono, jual beli yang tidak dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta

⁴⁶ Hasan M., *wawancara* dengan Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Jakarta Utara 12 Mei 2010

Tanah (PPAT) tetap sah, jadi hak miliknya berpindah dari si penjual kepada si pembeli, asal saja jual beli itu memenuhi syarat-syarat materil (baik yang mengenai penjual, pembeli maupun tanahnya).⁴⁷

Hasil penyelidikan riwayat dan penunjukkan batas tanah dimaksud dibukukan dalam daftar basil penyelidikan riwayat tanah dan ditanda tangani oleh anggota panitia tersebut. Apabila terdapat perselisihan tentang batas wilayah beberapa bidang tanah yang letaknya yang berbatasan atau perselisihan siapa yang berhak atas suatu bidang tanah, maka panitia berusaha menyelesaikannya secara damai. Apabila usaha tersebut gagal, maka yang berkepentingan dalam batas maupun perselisihan tentang siapa yang berhak atas bidang tanah itu dapat mengajukan masalahnya kemuka pengadilan. Tanah tersebut sementara dicatat sebagai tanah sengketa, sampai perselisihan itu dapat diselesaikan.

Berdasarkan uraian diatas terlihat bahwa azas sederhana tidak tercapai, karena masyarakat umumnya tidak mengerti, sehingga mereka tidak beringinan untuk membuat sertipikat yang diperolehnya melalui jual beli penguasaan atas tanah negara, dan mereka sudah merasa bahwa bukti kepemilikan yang mereka pegang sudah merupakan bukti yang cukup karena mereka masih bisa untuk melakukan perbuatan hukum seperti melakukan transaksi jual beli, sewa menyewa, hibah dan lainnya.

⁴⁷ Saleh Adiwinata, *Bunga Rampai Hukum Perdata dan Tanah 1*, Cetakan Pertama (Jakarta : Raja Grafindo Persada, 1984), hal. 79-80

Menurut ketentuan Pasal 63 PP No. 24 Tahun 1997, hanya mengatur mengenai sanksi administratif apabila Kepala Kantor Pertanahan yang dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuan dalam Peraturan Pemerintah ini dan ketentuan dalam peraturan pelaksanaannya serta ketentuan-ketentuan lain dalam pelaksanaan tugas kegiatan pendaftaran tanah, sedangkan sanksi untuk masyarakat yang belum mendaftarkan hak atas tanah tidak dikenakan sanksi.

Pemerintah menghendaki seluruh warga negaranya untuk melakukan pendaftaran hak atas tanahnya, maka Peraturan yang diperbuat haruslah mengandung sifat memaksa, Dengan kata lain pengertian bahwa masyarakat yang belum mendaftarkan haknya dari yang telah ditentukan dikenai sanksi.

Menurut Sudarsono, bahwa "pengertian sanksi secara psikologis diartikan sanksi tersebut sebagai suatu rangsangan untuk berbuat atau tidak berbuat. Rangsangan untuk berbuat disebut sebagai rangsangan positif yang merupakan suatu insentif. Suatu rangsangan untuk tidak berbuat sesuatu sebagai rangsangan negatif yang bertujuan agar seseorang tidak melakukan yang sama.⁴⁸

Mengartikan dengan hukum memaksa, ialah hukum yang dalam keadaan apapun dilaksanakan, oleh para pencari keadilan hukum dan para

⁴⁸ Sudarsono, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta : Rineka Cipta, 2001), Hal. 205

fungsionaris. Ia tidak diperkenankan menyimpang. Apabila terjadi penyimpangan berarti akan timbul akibat yuridis. Perbuatan tersebut menjadi batal atau tidak sah atau juga batal menurut hukum.

Berdasarkan dari uraian di atas proses pelaksanaan pendaftaran tanah sangat rumit bagi masyarakat, dari hasil wawancara dengan responden, proses untuk mendaftarkan hak atas tanah sangat berbelit-belit dan memerlukan waktu yang lama, sehingga mereka untuk memperoleh sertipikat harus menunggu lama untuk memperolehnya, sedangkan mereka membutuhkan sertipikat itu untuk dijadikan jaminan.

B. Akibat hukum peralihan penguasaan hak atas tanah negara secara dibawah tangan

Perjanjian jual beli penguasaan di atas Tanah Negara secara dibawah tangan merupakan suatu perjanjian yang tidak diatur dalam undang-undang. Tetapi guna memberikan perlindungan hukum bagi para pihak dan menjaga kepentingan para pihak yang akan melakukan transaksi jual beli penguasaan di atas Tanah Negara secara dibawah tangan, maka berdasarkan Hukum Perjanjian dalam perkembangan yang dasarnya adalah Hukum Perjanjian yang baginya berlaku ketentuan hukum perikatan, dibuatkanlah Perjanjian jual beli penguasaan di atas Tanah Negara secara dibawah tangan. Mengenai hal itu diperkuat oleh ketentuan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang memberikan kebebasan bagi para

pihak untuk membuat bahwa yang menentukan suatu perjanjian sepenuhnya menjadi kewenangan para pihak.

Perjanjian jual beli penguasaan di atas Tanah Negara secara dibawah tangan menganut sistem terbuka sebagaimana hukum perjanjian pada umumnya. Sistem terbuka dapat diartikan bahwa setiap orang dapat mengadakan perjanjian apa saja, meskipun undang-undang tidak mengaturnya. Sistem terbuka ini sering disebut juga sebagai "asas kebebasan berkontrak".

Meskipun suatu perjanjian berasaskan kebebasan berkontrak tetapi didalam membuat suatu perjanjian tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum. sisi positif dengan adanya asas kebebasan berkontrak ini adalah akan melahirkan perjanjian-perjanjian baru, dimana perjanjian-perjanjian yang dimaksud tidak diatur dalam undang-undang tetapi sebenarnya dibutuhkan, diantaranya adalah lahirnya Perjanjian jual beli penguasaan di atas Tanah Negara secara dibawah tangan sebagai suatu solusi untuk menjaga kepentingan para pihak. Tetapi asas kebebasan berkontrak ini juga mempunyai sisi negatif, dimana dengan adanya asas kebebasan berkontrak untuk membuat perjanjian maka pihak yang lebih kuat posisi tawarnya akan dapat bertindak lebih menekan terhadap pihak lawan kontraknya sehingga akan terjadi suatu ketidakseimbangan dan akan menciptakan ketidakadilan yang dapat merugikan pihak yang lemah.

Meskipun secara umum suatu perjanjian terjadi berlandaskan asas kebebasan berkontrak diantara dua pihak yang mempunyai kedudukan yang seimbang dan kedua belah pihak berusaha untuk mencapai kesepakatan dengan melalui negosiasi diantara mereka.⁴⁹

Mengenai hal ini Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengaturnya dalam Pasal 1338 ayat (2) tentang asas kekuatan mengikat dari perjanjian, menyatakan bahwa

"Persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undangundang dinyatakan cukup untuk itu".

Perjanjian jual beli penguasaan di atas Tanah Negara secara dibawah tangan yang dibuat antara perseorangan bahwa kemungkinan untuk terjadinya penyimpangan lebih kecil, karena perjanjian antara perseorangan ini dibuat berdasarkan negosiasi yang seimbang dan kesepakatan kedua belah pihak sehingga apa yang diinginkan pihak pertama selaku penjual dan apa yang diinginkan pihak kedua selaku pembeli akan dicantumkan sebagai klausul dalam Perjanjian jual beli penguasaan di atas Tanah Negara secara dibawah tangan.

Selain menganut asas kebebasan berkontrak, Perjanjian jual beli penguasaan di atas Tanah Negara secara dibawah tangan juga

⁴⁹ Sutan Remy Sjandeini, *Kebebasan Berkontrak Dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank Di Indonesia*, (Jakarta : Institut Bankir Indonesia, 1993), hal. 65-66.

mempunyai sifat obligatoir yaitu perjanjian yang dibuat belum memindahkan hak milik atas tanah atau tanah dan bangunan, melainkan hanya memberikan hak dan meletakkan kewajiban yang bertimbal balik pada kedua belah pihak. Berdasarkan hal tersebut, secara yuridis Perjanjian jual beli penguasaan di atas Tanah Negara secara dibawah tangan belum dapat dikatakan sebagai bukti beralihnya kepemilikan hak atas tanah dan akibat hukum yang ada secara yuridis adalah dianggap belum terjadi suatu penyerahan hak milik yang diakui oleh hukum, karena apabila tanah yang dimaksud telah bersertipikat maka nama yang tertera dalam sertipikat masih tetap tercantum atas nama pihak pertama selaku penjual.

Secara yuridis suatu hak atas tanah dikatakan beralih kepemilikannya adalah dengan cara-cara yang menjadi syarat untuk itu. Syarat-syarat itu adalah didalam Pasal 26 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang pada intinya menyatakan bahwa jual beli merupakan salah satu cara untuk memindahkan hak milik dan jual beli dalam praktiknya mensyaratkan bahwa untuk dapat terjadinya perpindahan hak milik tersebut adalah dengan dibuatkannya Akta Jual Beli oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan transaksi jual beli yang dilaksanakan haruslah sudah lunas pembayarannya, karena akan dicantumkan sebagai klausul baku dalam Akta Jual Beli tersebut yang dianggap sebagai kuitansi yang sah.

Berdasarkan hal tersebut di atas, dapat dikatakan bahwa terdapat perbedaan antara lingkup hukum yang mengatur tentang Perjanjian jual beli penguasaan di atas Tanah Negara secara dibawah tangan dan jual beli itu sendiri. Perjanjian jual beli penguasaan di atas Tanah Negara secara dibawah tangan diatur berdasarkan lingkup hukum Perjanjian dalam perkembangan, sedangkan Jual Beli yang dapat memindahkan kepemilikan hak atas tanah termasuk dalam lingkup hukum tanah nasional yang tunduk pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Pelaksanaannya.

Berkaitan dengan itu dapat disimpulkan bahwa perjanjian yang dibuat dapat dengan hanya menggunakan perkataan atau lisan saja sepanjang apa yang dikatakannya dapat dipercaya bahwa satu sama lain akan memegang janjinya, tetapi ada suatu pengecualian dimana undang-undang memberikan syarat bahwa untuk sahnya suatu perjanjian harus dilakukan suatu tindakan yang lebih dari hanya sekedar kesepakatan lisan yaitu dibuat secara tertulis yang pada akhirnya perjanjian tersebut dapat dianggap sah sehingga mengikat serta melahirkan perikatan diantara para pihak yang membuatnya dengan menggunakan suatu akta Notaris yang bertujuan sebagai alat bukti lengkap dari apa yang diperjanjikan, dan perjanjian yang diperjanjikan dengan bentuk formalitas tersebut disebut juga perjanjian formal (*formal agreement*).

Suatu undang-undang yang mengikat masyarakat hanya berlaku

apabila tidak mengadakan aturan-aturan sendiri dalam perjanjian-perjanjian yang diadakan oleh para pihak yang membuat perjanjian. Apa yang dimaksud adalah mengandung pengertian suatu asas kebebasan bagi para pihak yang membuat perjanjian mengenai isi dari perjanjian asalkan tidak bertentangan dengan hukum yang berlaku dan norma-norma yang ada. Hal ini dapat disimpulkan dari Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang menyatakan bahwa setiap orang diperbolehkan untuk membuat suatu perjanjian yang berupa dan berisi apa saja dan perjanjian tersebut akan mengikat bagi pihak yang membuatnya sebagaimana suatu undangundang yang mengikat masyarakat. Hal tersebut dikenal dengan asas kebebasan berkontrak yang menganut asas terbuka.

Bersifat terbuka, dengan pengertian bahwa setiap orang bebas untuk membuat perjanjian atau bersepakat tentang segala hal, dalam bentuk apapun juga, dengan siapa saja, mengenai suatu benda tertentu, selama dan sepanjang :⁵⁰

1. perjanjian atau kesepakatan tersebut berada dalam lapangan bidang hukum dimana mereka dimungkinkan untuk berjanji atau bersepakat dan
2. tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum, yang berlaku dalam masyarakat dimana kesepakatan atau

⁵⁰ Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Bisnis Memahami-Keterbukaan Dalam Hukum Perdata*, (Jakarta : PT. Raja Grafindc 2006), hal.301.

perjanjian tersebut dibuat dan/atau dilaksanakan.

Sistem terbuka dalam perjanjian ini juga mengandung suatu pengertian bahwa perjanjian-perjanjian khusus yang diatur dalam undang-undang hanyalah merupakan perjanjian yang paling dikenal saja dalam masyarakat pada waktu Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dibentuk,⁵¹ diantaranya tentang jual beli tetapi dalam prakteknya timbul suatu perjanjian yang diberi nama Perjanjian jual beli penguasaan di atas Tanah Negara secara dibawah tangan yaitu suatu perjanjian yang dibuat sehubungan dengan adanya peristiwa-peristiwa tertentu, yaitu karena objek dasar dibuat atau dilaksanakan jual beli yaitu sertipikat hak atas tanah belum ada, atau belum ada atau tidak dikuasai oleh calon penjual karena status tanah sebagai tanah garapan, sehingga diperlukan Perjanjian jual beli penguasaan di atas Tanah Negara secara dibawah tangan guna pengurusan sertipikat hak atas tanah yang menjadi bukti yang sempurna dari keberadaan hak atas tanah tersebut.

Dapat dikatakan Perjanjian jual beli penguasaan di atas Tanah Negara secara dibawah tangan tersebut adalah suatu perkembangan dari perjanjian karena tidak ditemukannya dalam undang-undang suatu bentuk dari perjanjian untuk memindahkan suatu hak yang dimiliki satu pihak kepada pihak lain sebagai peralihan hak yang akan dilaksanakan sebagai

⁵¹ R Subekti, *Op. Cit.* Hal. 14

suatu perbuatan hukum jual beli.

Undang-undang hanya mengatur tentang jual beli yang akan mengakibatkan beralihnya hak atas tanah yaitu dengan dibuatkan Akta Jual, oleh seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah, yaitu Pasal 37 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang merupakan Peraturan Pelaksanaan dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang diantaranya menyebutkan bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan Perjanjian jual beli penguasaan di atas Tanah Negara secara dibawah tangan dalam perbuatan hukum peralihan hak atas tanah tersebut terlahir karena adanya asas kebebasan berkontrak, dimana setiap orang dapat membuat perjanjian asalkan tidak bertentangan dengan hukum dan norma-norma yang berlaku.

Dalam praktik Perjanjian jual beli penguasaan di atas Tanah Negara secara dibawah tangan adalah berbentuk suatu akta yang dibuat oleh para pihak yang dibuat berdasarkan asas konsensualisme.

Perjanjian jual beli rumah dan bangunan di atas Tanah Negara secara di bawah tangan apabila memenuhi persyaratan formil dan materil adalah sah menurut hukum dan menjadi beralihnya hak kepemilikan

bangunan tersebut dan penguasaan tanahnya di atas Tanah Negara. Dalam hal ini tanahnya masih berstatus Tanah Negara yang penguasaannya sudah beralih kepada pihak pembeli.

Untuk dapat memperoleh hak atas tanahnya, maka ada kewajiban bagi pembeli untuk mengajukan permohonan hak atas Tanah Negara tersebut ke Kantor Pertanahan berdasarkan ketentuan yang berlaku, yaitu PMNA/KBPN No. 3/1999 jo PMNA/KBPN No. 9/1999.

Akibat hukum peralihan hak penguasaan atas Tanah Negara secara di bawah tangan menjadi beralihnya hak penguasaan atas Tanah Negara tersebut. Namun hak atas tanah belum lahir, karena hak atas tanah tersebut baru lahir apabila diajukan permohonan hak atas Tanah Negara menjadi hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat. Dalam kasus penelitian ini, dengan dibuatnya Surat Perjanjian Jual Beli baru beralih hak kepemilikan bangunan di atas Tanah Negara dan status tanahnya adalah Tanah Negara untuk menjadi salah satu hak, maka pemilik yang baru mengajukan permohonan hak atas Tanah Negara menjadi Hak Guna Bangunan ke Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian pembahasan pada bab sebelumnya, maka dapat disimpulkan sebagai berikut :

1. Pelaksanaan permohonan tanah negara yang dilakukan melalui jual beli penguasaan di atas Tanah Negara secara dibawah tangan di Kantor Pertanahan Jakarta Utara belum tercapai seperti yang diatur dalam ketentuan undang-undang yang berlaku. Dalam kenyataanya masyarakat di wilayah Kantor Pertanahan Jakarta Utara belum mengerti proses perolehan hak atas tanahnya, sehingga mereka tidak mengurus permohonan haknya ke Kantor Pertanahan dan mereka sudah merasa cukup dengan bukti kepemilikan berupa Surat Perjanjian Jual Beli yang dibuat hanya di bawah tangan.
2. Akibat hukumnya dari peralihan penguasaan hak atas tanah negara secara dibawah tangan adalah dengan dibuatkannya Perjanjian jual beli penguasaan di atas Tanah Negara secara dibawah tangan akan mempunyai akibat hukum bagi penjual, yaitu beralihnya hak penguasaan atas tanah dan bangunan di atas Tanah Negara yang menjadi penguasaan pembeli. Untuk itu hak atas Tanah Negara, pihak pembeli

harus mengajukan permohonan hak atas Tanah Negara menjadi salah satu hak atas tanah (HGB) ke Kantor Pertanahan sesuai ketentuan hukum yang berlaku.

B. Saran

1. Hendaknya Perjanjian jual beli penguasaan di atas Tanah Negara secara dibawah tangan itu dibuat secara otentik, sehingga nantinya akan dapat memberikan kekuatan hukum dan kepastian hukum bagi para pihak sebagai alat bukti tertulis yang memiliki otentisitas. Pada saat proses peralihan hak atas tanah atau tanah dan bangunan tidak terhambat karena Perjanjian jual beli penguasaan di atas Tanah Negara tersebut digunakan sebagai dasar permohonan untuk melakukan pendaftaran Kantor Pertanahan.
2. Hendaknya Perjanjian jual beli penguasaan di atas Tanah Negara dibuat berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak, sehingga nantinya salah satu pihak tidak akan merasa dirugikan oleh pihak lainnya.

Daftar Pustaka

A. Buku-Buku

- Bambang Sunggono, 1997, *Metode Penelitian Hukum*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta.
- Boedi Harsono, 2008. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta
- , 2002, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan- Peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta.
- Harun Al-Rashid, 1986. *Sekilas Tentang Jua-Beli Tanah (Berikut Peraturan-Peraturanya)*, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Irawan Soehartono, 1999. *Metode Penelitian Sosial Suatu Teknik Penelitian Bidang Kesejahteraan Sosial Lainnya*, Remaja Rosda Karya, Bandung.
- John Salindeho, 1987. *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta.
- K.Wantjik Saleh, 1997. *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- M.Yahya Harahap, 1996, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung.
- MR Tirtaamidjaja, 1970. *Pokok-Pokok Hukum Perniagaan*, Djambatan, Jakarta.
- Pedoman Penulisan Usulan Penelitian dan Tesis, (Semarang : Program Studi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Diponegoro, 2009)
- R. Subekti, 1998, *Hukum Perjanjian*, PT. Intermasa 1998, Jakarta.
- Ronny Hanitijo Soemitro, 1988. *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta.

Soetrisno Hadi, 1985. *Metodolog Reserach Jilid II*, Yayasan Penerbit Fakultas Hukum Psikologi UGM, Yogyakarta.

Soerjono Soekanto, 1986. *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press. Jakarta.

Sudaryo Soimin, 1994. *Status Tanah Dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta.

Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian*, Cet. 8, (Jakarta : PT. Rineka Cipta, 1992),

Sutan Remy Sjahdeini, 1993. *Kebebasan Berkontrak Dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank Di Indonesia* (Disertasi), Institut Bankir Indonesia, Jakarta.

Zainuddin Ali, 2009. *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta.

B. Makalah dan/atau Artikel

Boedi Djatmiko, *Tanah Negara Dan Wewenang Pemberiannya*, www.tripod.com.

C. Peraturan Perundang-undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;

Undang-Undang nomor 5 tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1999, tentang Pelimpahan wewenang pemberian hak atas tanah Negara;

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999
tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah
Negara;