



**PENSERTIPIKATAN TANAH NEGARA MENJADI  
TANAH HAK DI KECAMATAN ILIR BARAT I  
KOTA PALEMBANG**

TESIS

Disusun

Dalam Rangka Menyusun Tesis S2  
Program Studi Magister Kenotariatan

Oleh :

**REKKY SAPUTERA**

**NIM : B4B008217**

PEMBIMBING :  
NUR ADHIM, S.H., M.H.

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

**PENSERTIPIKATAN TANAH NEGARA MENJADI TANAH HAK  
DI KECAMATAN ILIR BARAT I  
KOTA PALEMBANG**

Disusun Oleh :

**Reky Saputera  
B4B 008 217**

**Dipertahankan di depan Dewan Penguji  
Pada tanggal 22 maret 2010**

Tesis ini telah diterima  
Sebagai persyaratan untuk memperoleh gelar  
Magister Kenotariatan

Pembimbing,

Mengetahui,  
Ketua Program Studi  
Magister Kenotariatan  
Universitas Diponegoro

**Nur Adhim, SH.,MH.**  
NIP.19640420 199003 1 002

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

## SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Rekky Saputera, S.H.

Nirm : B4B 008 217

Program Studi : Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro.

Dengan ini menyatakan hal-hal sebagai berikut :

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

Semarang,      Maret 2010

**Rekky Saputera**

## KATA PENGANTAR

**Assalammualaikum Wr.Wb.**

Puji dan syukur penulis panjatkan atas kehadiran Allah SWT yang senantiasa melimpahkan rahmat dan hidayahnya, sehingga penulis mampu menyusun dan menyelesaikan tesis yang berjudul **“Pensertipikatan Tanah Negara Menjadi Tanah Hak Di Kecamatan Ilir Barat I Kota Palembang”**.

Penulisan ini dimaksudkan untuk memenuhi dan melengkapi persyaratan dalam menempuh Sarjana Strata 2 (S2) pada Program Studi Magister Kenotariatan Program Pasca Sarjana, Universitas Diponegoro Semarang.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa penyusunan tesis ini masih jauh dari kesempurnaan dan pengalaman penulis. Oleh karena itu penulis akan menerima dengan senang hati segala saran dan kritik yang bersifat membangun.

Selama proses penulisan tesis ini mulai dari penyusunan proposal penelitian, pengumpulan data lapangan, serta pengolahan hasil penelitian sampai tersajikannya karya ilmiah ini, penulis telah banyak mendapat sumbangan pemikiran dan tenaga yang tidak ternilai harganya bagi penulis. Untuk itu penulis menyampaikan rasa terima kasih yang tak terhingga kepada :

1. Bapak Prof. Dr. dr. Susilo Wibowo, Ms.Med. Sp.And., selaku Rektor Universitas Diponegoro, Semarang.
2. Bapak Prof. Drs. Y. Warella, MPA. Ph.D., selaku Direktur Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro, Semarang.
3. Bapak H. Kashadi, S.H. M.H., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, Semarang.
4. Bapak Dr. Budi Santoso, S.H. M.S., selaku Sekretaris I Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, Semarang.
5. Bapak Dr. Suteki, S.H. M.Hum., selaku Sekretaris II Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, Semarang.
6. Bapak Nur Adhim, S.H., M.H, selaku Pembimbing atas bantuan dan bimbingan serta arahan kepada penulis.
7. Bapak Moch. Dja'is, SH.CN.M.Hum., selaku Dosen Wali penulis pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, Semarang.
8. Para Dosen Pengajar dilingkungan Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, Semarang.
9. Untuk para responden, terima kasih atas bantuan dalam memberikan keterangan dan informasinya yang sangat bermanfaat bagi penulis selama menjalankan penelitian.
10. Keluarga tercinta, Almarhum Ayahanda Drs.Denhar Singgih dan Ibunda Marsiati, terima kasih atas semua jasa, doa, dukungan dan semangat kepada penulis yang tidak dapat terbalas. Kakak-

kakakku Emeleya Siska,ST dan keluarga, Bambang Widodo,ST dan Andy Wijaya , SE dan keluarga terima kasih atas dukungan yang diberikan selama ini.

11. “Endless Love” Rima Anggriyani, S.H., terima kasih untuk semua perhatian, semangat, pengertian dan kebersamaanya.

12. Untuk Darwis, Tante Pinka, Uda edo, Mas Yudi, Bang Sitanggung ,Lalu Daud, Yeneke dan seluruh teman-temanku yang ada di Semarang terima kasih atas dukungan dan semangatnya.

13. Seluruh Staf Tata Usaha Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang, atas bantuannya dalam memberikan dukungan fasilitas kepada penulis.

14. Serta pihak-pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu, penulis mengucapkan banyak terima kasih.

Akhir kata penulis mengharapkan agar tulisan ini dapat bermanfaat bagi pembaca dan penulis sendiri. Penulis juga mengharapkan kritikan dan saran dari pembaca demi kesempurnaan untuk penulisan yang akan datang. Mudah-mudahan apa yang penulis lakukan saat ini mendapat Ridho Allah SWT.

**Wassalammualaikum Wr.Wb.**

Semarang, Maret 2010

Penulis

**Rekky Saputera**

## **ABSTRAK**

Kewenangan terhadap pengelola sumber daya tanah ada pada Negara. Tanah Negara adalah tanah-tanah yang tidak dilekati oleh suatu hak. Umumnya di daerah-daerah sudah dalam penguasaan penduduk/rakyat baik diduduki secara legal maupun yang illegal. Dan untuk melegalkan inilah maka perlunya pensertipikatan atas tanah Negara tersebut. Penelitian ini dilakukan di kecamatan Ilir barat I kota Palembang dengan tujuan untuk mengetahui proses pensertipikatan tanah-tanah Negara dan upaya penyelesaiannya.

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan menggunakan metode pendekatan yuridis-empiris yaitu metode pendekatan yang mengacu pada kaidah dan juga melihat pada kenyataan yang ada. Data yang dipakai dalam penelitian ini adalah data primer dan sekunder. wawancara yang dilakukan terhadap responden yang dipilih yaitu : Kepala Kantor Pertanahan Kota Palembang, Kasi Hak atas Tanah Kantor Pertanahan Kota Palembang, dan Camat Ilir barat I kota Palembang, sedangkan data sekunder diperoleh dari penelitian kepustakaan dengan studi dokumen melalui bahan hukum yaitu bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa masih banyaknya tanah-tanah Negara di Kecamatan Ilir Barat I kota Palembang yang belum disertipikatkan. Tanah-tanah Negara di Kecamatan Ilir Barat I kota Palembang tersebut oleh pemkot diberikan kepada perorangan maupun badan hukum dengan suatu hak : Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, dan Hak Pengelolaan untuk perumahan. Permasalahan yang timbul adalah adanya Kendala yang terjadi dalam pensertipikatan tanah Negara pada umumnya adalah sengketa penetapan batas-batas bidang tanah antara pemegang hak atas tanah yang saling berbatasan. Dalam menetapkan batas-batas bidang tanah, Panitia A memperhatikan batas-batas bidang atau bidang-bidang tanah yang telah terdaftar dan surat ukur gambar situasi yang bersangkutan. Jika dalam penetapan batas bidang tanah tidak diperoleh kesepakatan antara pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dengan pemegang hak atas tanah berbatasan, pengukuran bidang tanahnya diupayakan untuk sementara dilakukan berdasarkan batas-batas yang menurut kenyataannya merupakan batas-batas bidang-bidang tanah yang bersangkutan. Sengketa ini biasanya timbul setelah sertipikat tanah terbit. Untuk mengatasi Kendala-kendala yang dihadapi dalam melakukan pensertipikatan Tanah Negara Menjadi Tanah Hak dilakukannya musyawarah mengenai kesepakatan batas tanah antara pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dengan pemegang hak atas tanah berbatasan.

***Kata Kunci : Pensertipikatan Tanah Negara***

## **ABSTRACT**

Authority for managing resources on State land. State land is land that is not attached by a right. General area residents are in control / good people occupied legally or illegally. And to legalize this is the need for state land registration. This research was conducted in the district west of I Ilir Palembang with destination to find out the process state land registration and completion efforts.

Research methods used in this research is to use the method of juridical-empirical approach is the method of approach which refers to the rules and also look at the reality. The data used in this research is the primary data and skunder. interviews conducted on the selected respondents, namely: Head of the land the city of Palembang, section head Rights to Land in Palembang, and Head west I Ilir Palembang. Whereas city skunder data obtained from the research literature with the study of documents through the legal materials of primary legal materials and legal materials skunder.

These results indicate that the number of State lands in the district of West Ilir Palembang city I have not the certificate's. State-of land in the district of West Ilir Palembang I was by the clerk is given to individuals or legal entities with a right: Property, Right of business, Right of Building, Right to Use, and Rights Management for national housing. Problems that arise are the barriers that occur in the state land registration disputes in general are setting the boundaries between the holders of land rights on land adjacent to each other. In determining the boundaries boundaries of land, or A Committee Land Agency chief attention to the boundaries of fields or areas of land that has been registered and a letter size image concerned. If situation in the field of land delimitation was not obtained agreement between the holders of rights on the land concerned with the rights holder adjacent land, the land area measurements made to temporarily be based on the boundaries that in reality are the boundaries of land areas which are usually concerned. Dispute arising after the title deed published. To overcome the constraints faced in conducting the registration of state land into land rights deliberations regarding the land boundary agreement between the holders of landrights holders concerned with the rights of adjacent land.

**Key word : state land registration**

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN .....	ii
PERNYATAAN .....	iii
KATA PENGANTAR.....	iv
ABSTRAK.....	vii
ABSTRACT.....	viii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR TABEL.....	xii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah .....	7
C. Tujuan Penelitian .....	8
D. Manfaat Penelitian .....	8
E. Kerangka Pemikiran.....	9
F. Metode Penelitian.....	24
1. Pendekatan Masalah.....	25
2. Spesifikasi Penelitian.....	26
3. Obyek dan Subyek Penelitian.....	26
4. Teknik Pengumpulan Data.....	27
5. Teknik Analisis Data.....	30

G. Sistematika Penulisan.....	31
-------------------------------	----

## BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Tanah Negara.....	33
Pengertian Tanah Negara.....	33
B. Hak Atas Tanah Menurut UUPA.....	38
1. Macam-macam Hak Atas Tanah.....	38
2. Dasar Hukum Hak-hak Atas Tanah.....	41
3. Pengertian Hak-hak Atas Tanah.....	42
C. Pemberian Hak Atas Tanah Negara.....	51
1. Syarat-syarat Permohonan Hak Atas Tanah Negara.....	52
2. Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah Negara.....	66
3. Kewajiban Penerimaan Hak Atas Tanah.....	70
4. Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah Negara.....	72

## BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Kecamatan Ilir Barat I Kota Palembang...	76
1. Kondisi Geografis.....	76
2. Kondisi Demografi.....	79
B. Gambaran Umum Responden.....	80
C. Penggunaan Tanah Negara di Kecamatan Ilir Barat I Kota Palembang.....	85
D. Pelaksanaan Pensertipikatan Tanah Negara Menjadi Tanah Hak di Kecamatan Ilir Barat I Kota.....	87
E. Kendala-kedala yang terjadi pada saat proses	

Pensertipikatan Tanah Negara menjadi Tanah Hak  
terhadap Pemanfaatan Tanah Rawa di kecamatan  
Ilir Barat I Kota Palembang..... 99

F. Penyelesaian kendala-kendala yang terjadi pada saat  
proses Pensertipikatan Tanah Negara Menjadi  
Tanah Hak di Kecamatan Ilir Barat I Kota Palembang..... 110

#### BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan..... 117

B. Saran..... 119

#### DAFTAR PUSTAKA

#### LAMPIRAN

## DAFTAR TABEL

Tabel 1	Luas Wilayah Menurut Kelurahan di Kecamatan Ilir Barat I. .....	77
Tabel 2	Jenis Penggunaan tanah Serta Luasnya Tanah Di Kecamatan Ilir Barat I.....	78
Tabel 3	Jumlah Penduduk Berdasarkan Lahir dan Mati Kecamatan Ilir Barat I.....	79
Tabel 4	Jumlah Penduduk Berdasarkan Datang dan Pindah Kecamatan Ilir Barat I.....	79
Tabel 5	Pendidikan Responden Di Kecamatan Ilir Barat I Kota Palembang.....	80
Tabel 6	Mata Pencaharian Responden Di Kecamatan Ilir Barat I Kota Palembang.....	81
Tabel 7	Alat Bukti Kepemilikan Tanah Responden Di Kecamatan Ilir Barat I Kota Palembang.....	81
Tabel 8	Alasan Responden Mengajukan Permohonan Hak Di Kecamatan Ilir Barat I Kota Palembang.....	82
Tabel 9	Pengetahuan Responden Tentang Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah Negara Di Kecamatan Ilir Barat I Kota Palembang.....	83

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Sebagaimana diketahui negara kita merupakan negara kepulauan yang memiliki sumber daya alam yang berlimpah. Sepertiga dari sumber daya alam yang dimiliki berasal dari lautan dan sisanya berasal dari tanah. Kedua sumber daya itu memiliki peranan penting yang sangat besar dalam semua aspek kehidupan manusia, baik fisik maupun non fisik. Adapun berbagai aspek yang tak lepas dari peranan kedua sumber daya alam tersebut antara lain: aspek politik, sosial, ekonomi, pertahanan keamanan dan pembangunan, dan lain-lain. Oleh karena itu kita sebagai warga negara harus merasa ikut memiliki serta memanfaatkan sumber daya alam tersebut semaksimal mungkin dan sebaik mungkin.

Sebagai negara yang berkembang, diperlukan adanya pembangunan di segala aspek dan dalam pelaksanaannya tidak akan pernah lepas dari peranan kedua sumber daya tersebut terutama sumber daya yang berasal dari tanah. Untuk itu diperlukan pula peranan hukum dalam pelaksanaan sistem pembangunan nasional tersebut guna menghindari berbagai konflik yang mungkin terjadi. Dapat diketahui bahwa hukum juga memegang peranan penting dalam mengatur segala sumber daya yang dimiliki oleh negara. Tanpa juga memegang peranan penting dalam mengatur segala sumber daya yang dimiliki oleh negara.

Kehidupan manusia tidak terlepas dari peranan tanah, sehingga tanah sangat di butuhkan sekali dan mempunyai arti yang sangat penting. Demikian juga di setiap pembangunan selalu memerlukan tanah.

Tanah dalam wilayah Negara Republik Indonesia merupakan merupakan sumber daya alam utama, selain mempunyai nilai batiniah yang mendalam bagi rakyat indonesia,juga berfungsi sangat strategis dalam memenuhi kebutuhan negara dan rakyat yang makin beragam meningkat, baik pada tingkatan Nasional maupun dalam hubungan Internasional, pernyataan senada terdapat dalam TAP/MPR RI IX/MPR/2001.<sup>1</sup>

Sehingga negara selalu berupaya untuk dapat mengendalikan penggunaan, penguasaan, pemilikan serta pengalihan hak atas setiap tanah, agar tercapai sebesar-besar kemakmuran rakyat Indonesia sebagai negara hukum, maka setiap kegiatan pemerintahan di negara Indonesia harus didasarkan pada ketentuan hukum. Hukum sangat diperlukan agar pembangunan dapat berjalan dengan lancar dan dapat di hindarkan pembenturan kepentingan termasuk soal tanah.

Masalah penggunaan tanah menjadi sesuatu permasalahan yang sangat kompleks karena permasalahan tanah bukan masalah sektoral lagi tetapi merupakan masalah yang multi sektoral. Upaya yang memungkinkan untuk mengantisipasi masalah ini adalah dengan memberikan kepastian hukum kepada yang berhak atas tanah dan mengoptimalkan penggunaan tanah sesuai dengan kemampuannya. Untuk itu diperlukan adanya perencanaan, penatagunaan tanah, pengaturan penguasaan tanah, peningkatan pengurusan hak-hak tanah,

---

<sup>1</sup> Boedi Harsono,*Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional dalam hubungannya dengan TAP MPR RI IX/MPR/2001*,(Jakarta:Universitas Trisakti,2002),hal. 3

penyediaan peta-peta pendaftaran tanah dengan kegiatan pengukuran, pemetaan dan pelaksanaan pendaftaran tanah, sehingga penggunaan tanah diharapkan dapat lestari, optimal, selaras, serasi, dan seimbang.

Berhubung oleh karena itu, bertambah lama dirasakan seolah-olah tanah menjadi sempit, menjadi sedikit, sedangkan permintaan selalu bertambah, dan juga kepastian hukum sangat dibutuhkan agar tidak menjadi konflik dikemudian hari, maka tidak heran kalau nilai tanah menjadi meningkat tinggi.

Tidak seimbangnyanya antara persediaan tanah dengan kebutuhan akan tanah itu, telah menimbulkan berbagai persoalan yang banyak segi-seginya. Sehubungan dengan ini, pengaturan tentang penguasaan dan penggunaan tanah, yang dengan singkat dapat disebut hukum tanah.<sup>2</sup>

Pada tanggal 24 September 1960 Pemerintah mengeluarkan Undang-Undang Pokok Agraria (Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria ; Lembaran Negara Nomor 104 Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043) yang berarti sejak saat itu Indonesia telah memiliki hukum agraria yang bersifat nasional, meskipun yang diatur di dalamnya baru hal-hal yang pokok saja. Sejak saat pengundangan itu pula, hukum agraria lama yang merupakan warisan Pemerintah Kolonial tidak berlaku lagi diganti dengan UUPA.

UUPA sebagai landasan yuridis dibidang pertanahan, merupakan tonggak yang penting bagi politik pertanahan Indonesia. Karena telah

---

<sup>2</sup> K. Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1997), hal 7.

merubah konsepsi staats domein atas tanah negara diganti dengan konsepsi hak mengenai dasar negara yang tertuang dalam Pasal 2 ayat 1, menentukan “Atas dasar ketentuan dalam, Pasal 33 Ayat 3 Undang-Undang Dasar dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi di kuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat”.

Pasal tersebut merupakan penjabaran lebih lanjut dari isi Pasal 33 Ayat 3, bahwa “bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya yang dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”.

Permasalahan tanah berkaitan langsung dengan hidup dan kehidupan manusia. Sehingga seyogyanya kebijakan yang diambil untuk menyelesaikan masalah pertanahan harus tepat sasaran.

UUPA telah meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah. Kepastian hukum hak-hak atas tanah itu adalah kepastian hukum yang tertuju pada bidang pertanahan, khususnya mengenai pemilikan dan atau penguasaannya. Adanya kepastian hukum hak-hak atas tanah itu, akan memberikan kejelasan tentang :<sup>3</sup>

1. Kepastian mengenai orang/badan hukum yang menjadi pemegang hak atas tanah, yang disebut juga sebagai kepastian mengenai subyek hak

---

<sup>3</sup>Sudjito, *Prona Persertifikatan Tanah Secara Massal dan Penyelesaian Sengketa Tanah yang Bersih, Strategis*, (Yogyakarta: Liberti, 1987), hal 3.

2. Kepastian mengenai letak, batas-batasnya, luasnya, dibebani dengan hak-hak lain atau tidak, dan sebagainya. Dengan kata lain disebut juga sebagai kepastian mengenai obyek hak.

Pada dasarnya penguasaan tanah diatur dalam Pasal 2 Undang-Undang Pokok Agraria. Kewenangan negara dalam bidang pertanahan tersebut merupakan pelimpahan tugas bangsa sebagai :

- a. mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa.
- b. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa.
- c. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Bentuk-bentuk baru dari perkembangan hak atas tanah sekarang dapat diketahui dalam Pasal-pasal UUPA yang mengandung nilai-nilai baru sebagai hasil dari renungan yang dalam dan matang dari pembentuk undang-undang (pemerintah) yang didalam penemuannya tentunya tidak terlepas dari nilai-nilai sosial bangsa Indonesia.

Meningkatnya pelaksanaan pembangunan dewasa ini, kebutuhan akan tanah juga semakin meningkat, karena di satu pihak pertumbuhan penduduk meningkat pesat dan kegiatan pembangunan yang menyangkut persediaan tanah semakin besar di lain pihak persediaan akan tanah

terbatas. Kenyataan demikian yang menyebabkan pengelolaan sumber daya tanah oleh Pemerintah harus sangat bijaksana.

Kewenangan terhadap pengelola sumber daya tanah ada pada penyelenggara negara (Pemerintah). Tanah yang dimaksud meliputi tanah yang sudah ada haknya maupun terhadap tanah yang belum ada haknya. Pelaksanaan kewenangan negara di sini lebih luas terhadap tanah-tanah yang belum dilekati oleh suatu hak.

Tanah yang belum ada haknya / belum dilekati oleh suatu hak disebut Tanah Negara. Pada daerah pusat perkembangan ekonomi, pada umumnya tanah-tanah Negara telah berada dalam penguasaan penduduk atau rakyat. Demikian pula terhadap tanah-tanah negara diwilayah kota Palembang. Di sini tanah-tanah diwilayah kota Palembang masih banyak dikuasai oleh negara juga diduduki oleh rakyat dan kebanyakan tanah yang dikuasai oleh negara itu adalah tanah rawa , dikarenakan bahwa di wilayah kota Palembang letak geografisnya dikelilingi aliran sungai-sungai kecil dan menimbulkan pembentukan tanah rawa. Hal demikian menjadikan suatu pertanyaan, ternyata di Kota Palembang masih banyak tanah-tanah yang dikuasai oleh negara dan juga tanah-tanah rawa yang statusnya masih tanah negara apakah dapat dimanfaatkan.

Untuk mengkaji lebih lanjut tentang masih banyaknya tanah-tanah Negara di Kota Palembang, maka penulis mengangkat dalam suatu penelitian dengan judul “Pensertipikatan Tanah Negara Menjadi Tanah Hak Di Kecamatan Ilir Barat I Kota Palembang”

## **B. Perumusan Masalah**

Dalam penyusunan Tesis tentang pensertipikatan tanah negara Menjadi Tanah Hak di kecamatan Ilir Barat I kota Palembang, dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimanakah proses Pensertipikatan Tanah Negara Menjadi Tanah Hak di Kecamatan Ilir Barat I Kota Palembang ?
2. Apakah Kendala yang dihadapi dalam melakukan Pensertipikatan Tanah Negara menjadi Tanah Hak Terhadap Pemanfaatan Tanah Rawa di Kecamatan Ilir Barat I Kota Palembang ?
3. Bagaimanakah cara mengatasi Kendala-kendala yang dihadapi dalam melakukan Pensertipikatan Tanah Negara Menjadi Tanah Hak di Kecamatan Ilir Barat I Kota Palembang

## **C. Tujuan Penelitian**

Tujuan Penelitian penulisan ini adalah :

1. Untuk mengetahui proses Pensertipikatan Tanah Negara Menjadi Tanah Hak di Kecamatan Ilir Barat I Kota Palembang keberadaan Tanah Negara di kota Palembang.
2. Untuk mengetahui kendala yang terjadi pada saat proses Pensertipikatan Tanah Negara menjadi Tanah Hak terhadap Pemanfaatan Tanah Rawa di kecamatan Ilir Barat I Kota Palembang.

3. Untuk mengetahui bagaimana cara penyelesaian kendala-kendala yang timbul akibat Pemsertipkatan Tanah Negara Menjadi Tanah Hak di Kecamatan Ilir Barat I Kota Palembang .

#### **D. Manfaat Penelitian**

1. Manfaat akademis (bagi perkembangan hukum), penelitian ini diharapkan dapat menambah dan mengembangkan pengetahuan dan peningkatan kemampuan khususnya dalam mempelajari ilmu hukum sesuai dengan hal-hal yang berkaitan dengan eksistensi tanah negara dengan menggunakan hukum agraria Indonesia.
2. Manfaat praktis (bagi negara), hasil dari penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan masukan bagi negara (Pemerintah) untuk menyelesaikan masalah tentang tanah-tanah negara yang dikuasai oleh rakyat. Dan bagi upaya penyelesaian pelaksanaan dan pengawasan tanah negara.

#### **E. Kerangka Pemikiran**

1. Pengertian Pendaftaran Tanah

Istilah Pendaftaran tanah berasal dari kata “*Cadastre*” dalam bahasa Belanda merupakan istilah teknis untuk suatu yang menunjukkan pada luas, nilai dan kepemilikan (atau lain-lain alas hak) terhadap suatu bidang tanah. Sedangkan kata “*Cadastre*” berasal dari bahasa latin “*Capitastrum*” yang berarti suatu register atau capita atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah romawi (*Capotatio Terrens*).<sup>4</sup>

---

<sup>4</sup> A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Cetakan I, (Bandung: Mandar Maju, 1999), hal 18

Menurut Boedi Harsono, pengertian pendaftaran tanah adalah : Suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Negara / Pemerintah secara terus-menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan, dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda buktinya dan pemeliharannya.<sup>5</sup>

Menurut Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang dimaksud dengan pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susunan, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

## 2. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah

Dengan dikeluarkannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka diharapkan terjaminlah kepastian hukum hak-hak atas tanah yang ada di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia ini. Pasal 19 ayat 1 UUPA telah menentukan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah. Adapun ketentuan yang

---

<sup>5</sup>Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*,( Jakarta:Djambatan, 2007), hal. 72

dimaksud oleh Pasal 19 ayat 1 UUPA ini adalah peraturan pemerintah No. 24 Tahun 1997 telah mengatur tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi : “Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.”

Disamping Pasal 19 UUPA yang memerintahkan pada Pemerintah untuk melaksanakan pendaftaran tanah, Pasal 23, Pasal 32, dan Pasal 38 UUPA yang juga merupakan dasar pensertipikatan tanah.

### 3. Tujuan Pendaftaran Tanah

Tujuan dari pendaftaran tanah tercantum dalam Pasal 3 PP No 24 Tahun 1997 adalah :

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Dengan diselenggarakan pendaftaran tanah adalah untuk memperoleh alat pembuktian yang kuat tentang sahnya perbuatan hukum mengenai tanah.

#### 4. Asas Pendaftaran Tanah

Penyelenggaraan pendaftaran tanah atau pendaftaran hak atas tanah yang dilaksanakan berdasarkan ketentuan UUPA dan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah itu adalah dengan mempergunakan asas publisitas dan asas spesialisitas.

Dengan adanya Daftar umum ini, maka siapa saja yang ingin mengetahui data itu tidak perlu lagi mengadakan penyelidikan langsung ke lokasi tanah yang bersangkutan karena segala data-data tersebut dapat dengan mudah didapat di kantor agraria kabupaten/kota setempat. Karenanya setiap peralihan hak atas tanah tersebut dapat berjalan dengan lancar dan tertib serta tidak memakan waktu yang lama<sup>6</sup>.

Menurut PP Nomor 24 Tahun 1997, pendaftaran tanah mempunyai asas-asas antara lain :

- a. Asas sederhana
- b. Asas aman
- c. Asas terjangkau
- d. Asas mutakhir
- e. Asas terbuka

---

<sup>6</sup> Bachtiar Effendie, *Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah*, (Bandung : Alumni, 1982), hal. 43

Berdasarkan hal-hal diatas, maka jelaslah maksud dan tujuan mendaftarkan tanah/mendaftarkan hak atas tanah ialah guna menjamin adanya kepastian hukum berkenaan dengan data yang pasti sebidang tanah dalam rangka pembuktian jika ada persengketaan dan atau dalam rangka membuka kesempatan kepada umum yang ingin mengetahui hal-hal tanah tersebut. Disinilah letak hubungan antara asas publisitas dengan asas spesialisitas dalam pelaksanaan hak atas tanah di wilayah Republik Indonesia.

#### 5. Proses Pendaftaran Tanah

Penyelenggaraan pendaftaran di masyarakat modern merupakan tugas negara yang dilaksanakan oleh Pemerintah bagi kepentingan rakyat dalam rangka memberikan kepastian hukum di bidang pertanahan. Sebagian kegiatannya yang berupa pengumpulan data fisik tanah, dapat ditugaskan kepada swasta. Oleh karena untuk memperoleh kekuatan hukum, hasilnya memerlukan pengesahan pejabat pendaftaran yang berwenang, karena akan dipergunakan sebagai alat bukti.

Perlu diketahui juga bahwa adanya peraturan pemerintah nomor 37 tahun 1998, tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), tertanggal 5 maret 1998, pada hakekatnya merupakan suatu peraturan pemerintah yang dikehendaki oleh Pasal 7 ayat (3), peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997, Tentang Pendaftaran Tanah, tanggal 8 juli 1997.<sup>7</sup>

---

<sup>7</sup>Ali Achmad Chomzah, *Hukum Agraria (Pertanahan) Indonesia jilid 2*, (Jakarta: Prestasi Pustaka 2004), hal. 66

Menurut PP Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 5 bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah tersebut, tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh PP ini ditugaskan kepada pejabat lain.

Didalam Pasal 6 ayat (2) juga dijelaskan bahwa Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu PPAT dan Pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Perundangan ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan. PPAT tersebut diangkat dan diberhentikan oleh Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional.

Menurut PP Nomor 24 Tahun 1997 Pendaftaran Tanah dibagi dalam dua kegiatan yaitu :

- a. Pendaftaran untuk pertama kali (*initial registration*)
- b. Pemeliharaan data pendaftaran tanah (*maintenance*)

Didalam Pasal 13 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997, Pendaftaran Tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis. Namun dalam melaksanakan pendaftaran tanah secara sistematis, tidak lagi melalui Prona melainkan dengan Ajudikasi. Kepala Kantor Pertanahan di bantu

oleh Panitia Ajudikasi yang dibentuk oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk.

Ajudikasi menurut Pasal 1 angka 8 PP Nomor 24 Tahun 1997 adalah kegiatan yang dilaksanakan dalam rangka proses pendaftaran tanah untuk pertama kali, meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya.

#### 6. Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah

Tujuan akhir penyelenggaraan pendaftaran tanah sebagai suatu legal cadaster adalah diperolehnya tanda bukti pemilikan hak atas tanah (sertipikat). Adanya sertipikat tersebut maka diperoleh jaminan kepastian hukum, yaitu kepastian kepemilikan hak atas tanah yang dikuasainya. Namun pertanyaan yang timbul seberapa jauh orang dapat mempercayai alat bukti tersebut dan bagaimana perlindungan terhadap pihak-pihak yang memperoleh tanda bukti tersebut bila ternyata tidak benar ?. Untuk itu tergantung dari sistem publikasi pendaftaran tanah yang dianut di satu negara.

Apabila dilihat dari aspek jaminan yang diberikan dengan pemberian Surat-surat Tanda Bukti Hak atas Tanah (Sertipikat Hak atas Tanah), sebagai alat Pembuktian, maka Rechts Kadaster (pendaftaran Tanah) ini mengenal 2 macam sistem, yaitu :<sup>8</sup>

##### a. Sistem Positif

---

<sup>8</sup> *Ibid*, hal. 15

b. Sistem Negatif

Sedangkan Menurut Boedi Harsono pada garis besarnya dikenal dua sistem publikasi yaitu :<sup>9</sup>

1) . Sistem Publikasi Positif

Sistem publikasi positif selalu menggunakan sistem pendaftaran hak. Maka mesti ada register atau buku tanah sebagai bentuk penyimpanan dan penyajian data yuridis dan sertipikat hak sebagai surat tanda bukti hak. Pendaftaran atau pencatatan nama seseorang dalam register sebagai pemegang hak lah yang membuat orang menjadi pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, bukan perbuatan hukum pemindahan hak yang dilakukan (*"title by registration", "the register is everything"*).

Orang boleh mempercayai penuh data yang disajikan dalam register. Orang yang akan membeli tanah atau kreditor yang akan menerima tanah sebagai agunan kredit yang akan diberikan tidak perlu ragu-ragu mengadakan perbuatan hukum dengan pihak yang namanya terdaftar dalam register sebagai pemegang hak.

2) . Sistem Publikasi Negatif

Sistem pulikasi negatif bukan pendaftaran, tetapi sahnya perbuatan hukum yang dilakukan yang menentukan berpindahnya hak kepada pembeli. Pendaftaran tidak membuat orang memperoleh tanah dari pihak yang tidak berhak menjadi pemegang haknya yang baru.

---

<sup>9</sup> Boedi Harsono, *Op.cit*, hal.80-82

Dalam sistem ini berlaku asas yang dikenal sebagai *nemo plus juris*. Asas ini berasal dari Hukum Romawi yang selengkapnya : "*nemo plus juris in alium transferre potest quam ipse habet*". Orang tidak dapat menyerahkan atau memindahkan hak melebihi apa yang dia sendiri punyai. Maka data yang disajikan dalam pendaftaran dengan sistem publikasi negatif tidak boleh begitu saja dipercaya kebenarannya. *Negara tidak boleh menjamin kebenaran data yang disajikan.*

Biarpun sudah melakukan pendaftaran, pembeli selalu masih menghadapi kemungkinan gugatan dari orang yang dapat membuktikan, bahwa dialah pemegang hak sebenarnya.

Sistem publikasi yang digunakan UUPA dan PP Nomor 24 tahun 1997 bukan negatif murni, karena dinyatakan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c, bahwa pendaftaran menghasilkan surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Demikian juga dinyatakan dalam Pasal 23 ayat (2), Pasal 3 ayat (2), dan Pasal 38 ayat (2).

#### 7. Aparat Penyelenggara Pendaftaran Tanah

Sesuai ketentuan Pasal 19 UUPA pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Pemerintah, dalam hal ini BPN.

Pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, kecuali mengenai kegiatan-kegiatan tertentu yang ditugaskan kepada pejabat lain. Yaitu kegiatan-kegiatan yang pemanfaatannya

bersifat nasional atau melebihi wilayah kerja Kepala Kantor Pertanahan, misalnya pengukuran titik dasar tehnik dan pemetaan *fotogrametri*.

Dalam melaksanakan tugas tersebut Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut PP Nomor 24 Tahun 1997 ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan. Misalnya pembuatan akta PPAT, pembuatan akta ikrar wakaf oleh Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf, pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) oleh notaris, pembuatan Risalah Lelang oleh Pejabat Lelang, dan Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis oleh Panitia Ajudikasi.

#### 8. Jaminan Hukum Terhadap Pemegang Sertipikat Hak Atas Tanah

Produk akhir dari kegiatan pendaftaran tanah berupa sertipikat hak tanah. Berhubung dengan itulah, maka pendaftaran tanah sering disebut juga dengan pensertipikatan tanah. Dalam Prona, kegiatan ini diselenggarakan secara massal, dan bukan orang-perorangan / badan hukum. Oleh sebab itu pula, Prona sering disebut sebagai pensertipikatan tanah secara massal.

Menurut PP Nomor 10 Tahun 1961 terdapat dua macam sertipikat yaitu :

##### a. Sertipikat hak atas tanah

Sertipikat dimaksud terdiri atas salinan buku tanah dan salinan surat ukur, keduanya dijilid menjadi satu dengan diberi sampul yang

bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria. Sertipikat hak atas tanah membuktikan bahwa seseorang atau badan hukum mempunyai suatu hak atas suatu bidang tanah (Pasal 13 PP Nomor 10 Tahun 1961).

b. Sertipikat Sementara

Pasal 17 PP Nomor 10 Tahun 1961 menyebutkan :

- 1) Sertipikat sementara, yaitu sertipikat tanpa surat ukur, mempunyai fungsi sebagai sertipikat.
- 2) Sertipikat sementara mempunyai kekuatan sebagai sertipikat.

Menurut Pasal 17 tersebut diatas, sertipikat sementara mempunyai fungsi sebagai sertipikat ,dan mempunyai kekuatan sebagai sertipikat, artinya merupakan surat tanda bukti hak. Karena tidak ada surat ukurnya dengan sendirinya sertipikat sementara tidak membuktikan sesuai mengenai luas dan batas-batas tanahnya, Sebagai ganti surat ukur ,dalam sertipikat sementara itu dimuat gambar situasi.Gambar situasi ini tidak mempunyai kekuatan pembuktian sebagai surat ukur.Oleh sebab itu, berlainan dengan sertipikat , maka sertipikat sementara hanya merupakan alat bukti yang kuat mengenai macam haknya dan siapa yang mempunyai (subjek haknya). Pembuktian itu diberikan oleh salinan buku tanah yang merupakan bagian dari sertipikat sementara tersebut .Namun sekarang ini sertipikat sementara sudah tidak ada lagi.

Menurut ketentuan dalam Pasal 32 ayat (1) PP 24 tahun 1997 bahwa sertipikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat

didalamnya. Sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.

#### 9. Fungsi Sertipikat Hak Atas Tanah

Sertipikat hak atas tanah adalah Dokumen formal yang memuat data yuridis dan data fisik yang digunakan sebagai tanda bukti dan alat pembuktian bagi seseorang atau badan hukum (privat atau public) atas suatu bidang tanah yang dikuasai atau dimiliki dengan suatu hak atas tanah tertentu.<sup>10</sup>

Sertipikat mempunyai fungsi yang penting bagi pemiliknya, yaitu sebagai berikut :

- a. Sertipikat hak atas tanah berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat. Ini merupakan fungsi yang paling utama. Sebagaimana disebutkan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, bahwa surat tanda bukti hak (sertipikat hak tanah) itu berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
- b. Sertipikat hak tanah memberikan kepercayaan bagi pihak Bank / Kreditur untuk memberikan pinjaman uang kepada pemiliknya. Dengan demikian, bila pemegang hak atas tanahnya itu seorang pengusaha misalnya, maka sudah tentu akan memudahkan baginya mengembangkan usahanya itu karena kebutuhan akan modal mudah diperoleh.

---

<sup>10</sup> [www.Sertipikattanah.blogspot.com/2009](http://www.Sertipikattanah.blogspot.com/2009)

- c. Bagi pemerintah, adanya sertipikat hak tanah juga sangat menguntungkan, adanya sertipikat hak tanah membuktikan bahwa tanah yang bersangkutan telah terdaftar pada Kantor Agraria. Data tentang tanah yang bersangkutan secara lengkap telah tersimpan di Kantor Agraria, dan bila sewaktu-waktu diperlukan dengan mudah diketemukan. Data pertanahan ini sangat penting untuk perencanaan kegiatan pembangunan, misal pengembangan kota, pemasangan pipa-pipa irigasi, kabel telpon, penarikan Pajak Bumi dan Bangunan, dan sebagainya.

#### 10. Tinjauan Tentang Tanah

Tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, yang meliputi permukaan bumi yang berada dibawah air, termasuk air laut.<sup>11</sup>

Seperti diketahui, secara umum tanah dapat dibedakan menjadi 2 (dua) :

- a. Tanah Hak adalah tanah yang telah dipunyai dengan sesuatu hak atas tanah. Tanah yang berstatus tanah negara dapat dimintakan suatu hak untuk kepentingan tertentu.
- b. Tanah Negara adalah Tanah yang langsung dikuasai oleh Negara. Langsung dikuasai, artinya, tidak ada pihak lain diatas tanah itu. Tanah itu juga disebut tanah negara bebas.<sup>12</sup> Menurut UUPA semua tanah dikawasan Republik Indonesia dikuasai oleh negara.

Tanah negara dapat dibedakan menjadi dua jenis yaitu ;

---

<sup>11</sup> Boedi Harsono, *Op.cit*, hal. 18

<sup>12</sup> Maria S.W. Sumardjono, *Tanah Dalam Prespektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya* (Jakarta:Kompas 2008), hal. 3

- 1) Tanah Negara Bebas adalah tanah negara yang langsung dibawah penguasaan negara, diatas tanah tersebut tidak ada satupun hak yang dipunyai oleh pihak lain selain negara. Tanah negara bebas bisa langsung dimohon oleh kita kepada negara/ Pemerintah dengan melalui suatu prosedur yang lebih pendek daripada prosedur terhadap tanah negara tidak bebas.
- 2) Tanah negara tidak bebas adalah tanah negara *belum* diatasnya sudah ditumpangi oleh suatu hak oleh pihak lain misal :<sup>13</sup>  
“Tanah negara yang di atasnya ada Hak Pengelolaan yang dipunyai oleh : Pemerintah Daerah / Kota, Perum Perumnas, Pertamina, Bulog, Badan Otoritas khusus dan badan-badan pemerintah lainnya yang keseluruhan modal/ sahamnya dipunyai oleh pemerintah dan/ atau pemerintah daerah.”

Yang dimaksud dengan tanah negara adalah sama dengan tanah yang langsung dikuasai oleh Negara. Jadi tanah negara adalah semua tanah yang “*belum dihaki*” dengan hak-hak perorangan oleh UUPA. Tanah yang sudah dimiliki oleh suatu badan/instansi Pemerintah, adalah tanah negara pula, tetapi sudah diberikan dan melekat hak atas sesuai ketentuan yang berlaku (Hak Pakai dan Hak Pengelolaan).<sup>14</sup>

Pemerintah dalam memberikan penguasaan atas suatu tanah biasanya juga memberikan IMB (Ijin Mendirikan Bangunan). Jika

---

<sup>13</sup> Herman Hermit, “*Cara Memperoleh Sertifikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara dan Tanah PEMDA*”,(Bandung: Mandar Maju,2004), Hal 111

<sup>14</sup> John Salindeho, *Masalah Tanah Dalam Perkembangan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 1993) Hal 171

seseorang atau badan tidak mendapatkan ijin maka, tidak dapat mendirikan bangunan di atas tanah tersebut.

Tanah Negara yang dapat dimintakan menjadi tanah hak dapat berupa :<sup>15</sup>

- a) Tanah negara yang masih kosong atau murni, tanah negara yang dikuasai secara langsung dan belum dibebani hak suatu apapun.
- b) Tanah Negara yang berasal dari konversi Hak Barat yang telah berakhir waktunya.
- c) Tanah hak yang statusnya ditingkatkan.
- d) Tanah hak yang statusnya diturunkan dengan pelepasan hak.

#### 11. Macam-macam Hak Atas Tanah

Pada umumnya untuk mewujudkan pengaturan penguasaan, pemilikan dan penggunaan tanah perlu diarahkan bagi semakin terjaminnya tertib dibidang hukum pertanahan, administrasi pertanahan, penggunaan tanah, ataupun pemeliharaan tanah dan lingkungan hidup, sehingga tercapainya kepastian hukum di bidang pertanahan, maka dengan alasan tersebut diatas dibentuklah Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah.

Atas dasar itu maka dalam melakukan pemberian hak atas tanah negara agar tidak menimbulkan berbagai masalah atau sengketa tanah, diperlukan adanya pengaturan yang tegas dan landasan hukum yang kuat

---

<sup>15</sup> Achmad Chulaemi, *Hukum Agraria, Perkembangan, Macam-macam Hak Atas Tanah dan Pemindahannya*, (Semarang: FH Undip, 1986), Hal 69

dibidang pertanahan. Sehubungan dengan pemberian hak atas tanah negara maka ditetapkan 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. Sedangkan dalam pelimpahan kewenangannya diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara.

#### **F. Metode Penelitian**

Metode adalah suatu cara untuk menemukan jawaban akan sesuatu hal. Cara penemuan jawaban tersebut sudah tersusun dalam langkah-langkah tertentu yang sistematis.<sup>16</sup> Langkah-langkah yang satu dengan yang lain harus sesuai dan saling mendukung agar penelitian yang dilakukan itu mempunyai nilai ilmiah dan menghasilkan kesimpulan yang tidak diragukan lagi.

Metodologi berasal dari kata “*metodos*” dan “*logos*” yang berarti “jalan ke”. Seorang peneliti tanpa menggunakan metodologi tidak mungkin mampu untuk menemukan, merumuskan, menganalisis suatu masalah tertentu untuk menggunakan suatu kebenaran. Karena metode pada prinsipnya memberikan pedoman tentang cara para ilmuwan mempelajari, menganalisis serta memahami permasalahan yang dihadapinya.

---

<sup>16</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*, (Jakarta : Rajawali Press, 2003), hal. 1

Penelitian merupakan suatu usaha yang dilakukan manusia secara sadar yang diarahkan untuk mengetahui/mempelajari fakta-fakta.<sup>17</sup> Penelitian (*research*) dapat berarti pencarian kembali, yang bernilai edukatif. Dengan demikian setiap penelitian berangkat dari ketidaktahuan dan berakhir pada keraguan dan tahap selanjutnya berangkat dari keraguan dan berakhir pada suatu hipotesis (jawaban yang dapat dianggap hingga dapat dibuktikan sebaliknya)<sup>18</sup>

Menurut Soerjono Soekanto penelitian hukum merupakan suatu kegiatan ilmiah, yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu, yang bertujuan untuk mempelajari suatu gejala hukum tertentu, dengan jalan menganalisisnya.<sup>19</sup>

Berdasarkan uraian di atas maka segala upaya yang digunakan untuk mencapai tujuan penelitian harus dilandasi dengan suatu yang dapat memberikan arah yang cermat dan syarat-syarat yang ketat sehingga metode penelitian mutlak diperlukan dalam pelaksanaan suatu penelitian.

Adapun metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Pendekatan Masalah

---

<sup>17</sup> M Soeparmoko, *Metode Penelitian Praktis*, (Yogyakarta: BPFE, 1991), hal 1

<sup>18</sup> Amiruddin dan Zainal Asikin., *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2004), hal. 19

<sup>19</sup> Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Praktek*, (Jakarta: Sinar Grafika, 1991), hal 6.

Untuk menjawab permasalahan dalam penelitian ini, dilakukan dengan menggunakan pendekatan *yuridis empiris* yang akan bertumpu pada data primer ( hasil dari penelitian di lapangan) dan data sekunder.

Pendekatan yuridis yaitu meliputi hukum hanya sebagai hukum in book, yakni dalam mengadakan pendekatan, prinsip-prinsip dan peraturan-peraturan yang masih berlaku dipergunakan dalam meninjau dan melihat serta menganalisa permasalahan yang menjadi objek penelitian.

Sedangkan yang dimaksud dengan pendekatan secara empiris yaitu suatu pendekatan yang timbul dari pola berpikir dalam masyarakat dan kemudian diperoleh suatu kebenaran yang harus dibuktikan melalui pengalaman secara nyata di dalam masyarakat<sup>20</sup>

## 2. Spesifikasi penelitian

Spesifikasi penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah *deskriptif analitis*, yaitu prosedur atau pemecahan masalah penelitian dengan cara memaparkan keadaan obyek yang diselidiki sebagaimana adanya fakta-fakta yang aktual mengenai pensertipikatan Tanah Negara menjadi Tanah Hak Kecamatan Ilir Barat I Kota Palembang, dan kendala-kendala yang timbul akibat pensertipikatan tanah negara di kota Palembang.

## 3. Obyek dan Subyek Penelitian

Sumber dan jenis data dalam penelitian ini adalah

---

<sup>20</sup> P.Joko Subagyo, *Metode Penelitian dalam Teori dan Praktek*, (Jakarta: PT.Rineka Cipta,1991), hal. 91.

a. Data Primer

Data Primer, merupakan data yang diperoleh melalui studi lapangan. Dalam penelitian ini, data primer dapat diperoleh melalui pengamatan dan wawancara.

b. Data Sekunder

Data sekunder ialah data yang diperoleh dengan cara studi kepustakaan sebagai bahan pelengkap yang berkaitan dengan teori-teori yang ada.

Obyek penelitian adalah sesuatu yang menjadi pokok pembicaraan dan tulisan serta menjadi sasaran penelitian yaitu Mekanisme Pensertipikatan Tanah Negara menjadi Tanah Hak di Kecamatan Ilir Barat I kota Palembang.

Subyek diartikan sebagai manusia dalam pengertian kesatuan kesanggupan dalam berakal budi dan kesadaran yang berguna untuk mengenal atau mengetahui sesuatu.<sup>21</sup> Subyek penelitian adalah pelaku yang terkait dengan obyek penelitian, yang menjadi subyek dalam penelitian ini sebagai informan adalah :

- 1) Kepala Kantor Pertanahan Kota Palembang
- 2) Camat Ilir Barat I Kota Palembang
- 3) 10 orang responden sebagai Pemohon Pensertipikatan Tanah Negara menjadi Tanah Hak dikecamatan Ilir Barat I Kota Palembang.

---

<sup>21</sup> Komaruddin, Yoke Tju Parmah, *Kamus istilah Karya Tulis Ilmiah*, (Jakarta : PT Bumi Aksara, 2002), halaman 256

#### 4. Teknik Pengumpulan Data

Untuk mendapatkan data yang diperlukan dalam penelitian maka data yang dikumpulkan dalam penelitian ini berupa :

##### a. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh dengan melakukan penelitian lapangan yang dilakukan dengan mempergunakan teknik pengumpulan data dengan cara wawancara.

Wawancara merupakan teknik pengumpulan data dengan cara melakukan tanya jawab secara langsung dengan staf kantor pertanahan kota Palembang, Camat Ilir Barat I Kota Palembang, dan Pemohon Pemsertipikatan Tanah Negara menjadi Tanah Hak dikecamatan Ilir Barat I Kota Palembang berdasarkan tujuan penelitian. Wawancara dilakukan dengan mempergunakan daftar pertanyaan agar proses tanya jawab berjalan dengan lancar, kemudian diadakan pencatatan dari hasil tanya jawab tersebut.

##### b. Data Sekunder

Penulis menggunakan data sekunder yang dapat diteliti dengan cara studi kepustakaan dengan melakukan inventarisasi ketentuan peraturan-peraturan keagrariaan. Data tersebut diolah dengan cara mengutip, menyadur tulisan–tulisan baik yang berupa hasil karya ilmiah para sarjana yang tertuang dalam bentuk buku literatur, peraturan perundang-undangan, majalah hukum dan surat kabar, data dari situs

internet serta data sekunder berupa studi dokumen pada instansi yang terkait dengan judul penulisan tesis yang ditulis.

1) Bahan Hukum Primer dengan menelaah:

- a) Undang-undang No.5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria.
- b) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah.
- c) Peraturan Menteri Agraria No. 9 Tahun 1999, Tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan.
- d) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999, Tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara.
- e) Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996, Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah.
- f) Peraturan Pemerintah No.37 Tahun 1998, Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

2) Peraturan Pemerintah No. 16 Tahun 2004, Tentang Penatagunaan Tanah. Bahan hukum sekunder data sekunder atau studi kepustakaan ini untuk mencari konsepsi-konsepsi , teori-teori, pendapat-pendapat, ataupun penemuan-penemuan yang berhubungan erat dengan pokok permasalahan.<sup>22</sup> Selain studi kepustakaan, pengumpulan data

---

<sup>22</sup> Ronny Hanitijo Soemitro, *Op. cit*, hal. 98

sekunder ini dilakukan dengan studi dokumen yang meliputi dokumen hukum yang tidak dipublikasikan melalui perpustakaan umum<sup>23</sup>

3) Bahan hukum tersier, yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yang berupa :

a) Kamus hukum

#### 5. Teknik Analisis Data

Data yang terkumpul dari penelitian data primer (lapangan) dan penelitian kepustakaan (data sekunder) disusun secara sistematis dan diorganisasikan (dikelompok-kelompokkan) sesuai dengan permasalahan yang diteliti.

Data yang berbentuk angka disusun dalam bentuk tabel kemudian untuk dianalisis secara kualitatif dalam bentuk uraian untuk menjawab permasalahan-permasalahan dalam penelitian ini. Disamping itu digunakan juga analisis kualitatif dengan tujuan untuk mengerti atau memahami gejala yang diteliti.<sup>24</sup> Kemudian penelitian ini diambil kesimpulan secara deduktif yaitu penarikan kesimpulan dari masalah yang umum ke yang khusus.

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

---

<sup>23</sup>Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2004) hal .151

<sup>24</sup>Soemitro, Ronny Hanitijo, *Metodologi Penelitian Hukum*, (Bandung: Ghalia Indonesia, Bandung 1982), Hal.34.

## A. Tinjauan Umum Tentang Tanah Negara

### 1. Pengertian Tanah Negara

Dalam konsep HTN (Hak Atas Tanah) dalam hubungan antara subjek hak dan tanah sebagai objek hak dikenal pengertian tanah negara dan tanah hak. Tanah Negara adalah tanah yang tidak dilekati dengan sesuatu Hak Atas Tanah.<sup>25</sup>

Menurut Ali Chomzah Tanah Negara adalah tanah yang tidak dipunyai oleh perseorangan atau badan hukum dengan sesuatu Hak atas tanah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.<sup>26</sup>

Sebelum keluarnya UUPA, Tanah Negara dikenal dengan asas *Domein Verklaring* (Pernyataan Milik), asas tersebut menyatakan : semua tanah yang pihak lain tidak dapat membuktikan bahwa tanah itu hak *eigendomnya*, adalah *Domein / Milik Negara*.

Karena tanah tersebut milik negara maka terhadap hak atas tanah yang paling kuatpun menurut hukum adat, seperti hak milik (adat) seolah-olah tidak diakui sama dengan hak *eigendom*. Hal demikian tidak dimengerti dan merugikan kepada rakyat. Oleh karena itu dalam UUPA dinyatakan : pernyataan *domein* bertentangan dengan kesadaran hukum rakyat Indonesia dan asas dari negara merdeka dan modern.

Dalam perkembangannya, penguasaan tanah-tanah negara diatur dalam PP Nomor 8 Tahun 1953. Dalam PP ini yang dimaksud dengan tanah negara (dalam hal ini negara bebas / *vrij landsdomein* adalah tanah-tanah yang dimiliki dan dikuasai penuh oleh negara yang meliputi semua

---

<sup>25</sup> Maria S.W. Sumardjono, (*Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya*), Jakarta : Kompas, 2008, Hal. 144

<sup>26</sup> Ali Chomzah, (*Hukum Pertanahan Seri I dan Seri II*), Jakarta : Prestasi Pustaka, 2002, Hal. 1

tanah yang sama sekali bebas dari hak-hak seseorang, baik yang berdasarkan hukum adat maupun hukum barat.<sup>27</sup>

Setelah berlakunya UUPA asas *domein verklaring* tidak dipergunakan lagi dalam Hukum Agraria Nasional, karena UUPA berpangkal pada pendirian bahwa untuk mencapai apa yang ditentukan dalam pasal 33 ayat (3) UUD 1945 : bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Maka pengertian “tanah negara” mempunyai ruang lingkup yang lebih sempit dari pada pengertian *land domein* dahulu, karena hanya meliputi tanah tanah yang tidak dikuasai oleh sesuatu pihak.<sup>28</sup>

Berbeda dengan konsep Domein Negara, maka UUPA menganut sistem negara “menguasai” dan bukan “memiliki” dalam hubungan tanah dengan negara. Negara sebagai personifikasi dari seluruh rakyat mempunyai kewenangan untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, penyediaan, dan penyelenggaraan bumi, air, dan ruang angkasa, serta menentukan dan mengatur hubungan hukum dan perbuatan hukum yang berkenaan dengan bumi, air, dan ruang angkasa.<sup>29</sup>

Menurut Boedi Harsono Hak Menguasai dari Negara adalah sebutan yang diberikan oleh Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA) kepada lembaga hukum dan hubungan hukum konkret antara Negara dan tanah Indonesia, yang dirinci isi dan tujuannya dalam Pasal 2 ayat (2) dan (3) Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960.<sup>30</sup>

---

<sup>27</sup> Maria SW. Sumardjono, (*Kebijakan pertanahan antara regulasi dan implementasi*), Jakarta: Kompas 2008, hal.60

<sup>28</sup> Boedi Harsono, (*Undang undang Pokok Agraria, Sejarah Penyusunan, Isi dan Pelaksanaannya*), Op.cit, Hal 162

<sup>29</sup> Maria SW. Sumardjono, *Op.cit*, hal.61

<sup>30</sup> Boedi Harsono, (*Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, isi dan Pelaksanaannya*), Op.cit, Hal.268

Adapun ruang lingkup pengaturannya, Hak Menguasai dari Negara berlaku atas semua tanah yang ada di Indonesia, baik itu tanah yang belum dihaki, juga tanah yang telah dihaki oleh perseorangan. Terhadap tanah yang belum dihaki perseorangan, Hak Menguasai dari Negara melahirkan istilah “tanah yang dikuasai langsung oleh negara,” atau kemudian disebut secara singkat sebagai “tanah negara”<sup>31</sup>

Walaupun Hak menguasai dari negara itu meliputi semua bumi,air dan ruang angkasa,namun disamping adanya tanah negara,dikenal pula adanya tanah-tanah hak, baik yang dipunyai perseorangan maupun badan hukum.

Sedangkan yang dimaksud dengan tanah hak adalah tanah yang dilekati dengan sesuatu hak atas tanah yang diatur dalam Pasal 16 UUPA .Diantara berbagai hak atas tanah yang pada umumnya dikenal oleh masyarakat adalah Hak Milik,Hak Guna Usaha,Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai.<sup>32</sup>

Memperhatikan tentang pengertian dari tanah negara perlu kiranya mengemukakan jenis-jenis dari tanah negara tersebut.Mengenai jenis-jenis tanah negara dapat ditentukan dengan melihat asal mula tanah negara itu. A. Ridwan Halim mengatakan bahwa tanah negara itu pada dasarnya dapat kita bagi atas 3 macam ,yaitu :<sup>33</sup>

- a. Tanah yang langsung dikuasai oleh negara (tanpa adanya hak ulayat diatasnya).

---

<sup>31</sup> Sunarjati Hartono, *Kapita Selekta Perbandingan Hukum*, (Bandung:Alumni, 1986), Hal. 62-63

<sup>32</sup> Maria S.W. Sumardjono. *Op.cit*, Hal. 60

<sup>33</sup> A.Ridwan.Halim, *Hukum Agraria Dalam Tanya Jawab*, (Jakarta : Ghalia Indonesia, 1983), Hal. 96

b. Tanah yang dikuasai negara dengan hak ulayat yang ada di atasnya.

c. Tanah yang berasal dari tanah yang haknya telah dibebaskan atau dilepaskan oleh pemegangnya secara sukarela.

Menurut Boedi Harsono dengan berkembangnya Hukum Tanah Nasional lingkup pengertian tanah-tanah yang didalam UUPA disebut tanah-tanah yang dikuasai langsung oleh negara, yang semula disingkat dengan sebutan tanah-tanah negara itu, mengalami juga perkembangan . Semula pengertiannya mencakup semua tanah yang dikuasai oleh negara, diluar apa yang disebut tanah-tanah hak.

Sekarang ini ditinjau dari segi kewenangannya penguasaannya, ada kecenderungan untuk lebih memperinci status tanah-tanah yang semula tercakup dalam pengertian tanah-tanah negara itu, menjadi :<sup>34</sup>

1. Tanah-tanah Wakaf, yaitu tanah-tanah Hak Milik yang sudah diwakafkan;
2. Tanah-tanah Hak Pengelolaan , yaitu tanah-tanah yang dikuasai dengan Pengelolaan, yang merupakan pelimpahan pelaksanaan sebagian kewenangan Hak Menguasai dari Negara kepada pemegang haknya;
3. Tanah-tanah Hak Ulayat , yaitu tanah-tanah yang dikuasai oleh masyarakat-masyarakat hukum adat teritorial dengan Hak Ulayat;
4. Tanah-tanah kaum, yaitu tanah bersama masyarakat hukum adat genealogis

---

<sup>34</sup> Boedi Harsono, (*Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pembentukannya*) Op.cit, Hal.272

5. Tanah-tanah Kawasan Hutan ,yang dikuasai oleh Departemen Kehutanan, Hak Pengusaan ini pada hakikatnya juga merupakan pelimpahan sebagian kewenangan Hak Menguasai dari Negara;
6. Tanah-tanah sisanya, yaitu tanah-tanah yang dikuasai oleh negara,yang bukan tanah-tanah Hak, bukan tanah Wakaf,bukan tanah pengelolaan ,bukan tanah-tanah Hak Ulayat,bukan tanah-tanah Kaum,dan bukan pula tanah-tanah Kawasan Hutan. Tanah-tanah ini benar-benar langsung dikuasai oleh negara .Kiranya untuk singkatnya dapat disebut Tanah Negara.Penguasaannya dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional.Dengan demikian kita jumpai pengertian tanah-tanah Negara dalam arti luas dan tanah-tanah Negara dalam arti sempit.

Berdasarkan pengertian tentang Tanah Negara, maka Negara dapat menentukan macam-macam hak atas tanah ,yang dapat dipunyai orang-orang ,baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.

## **B. Hak Atas Tanah Menurut UUPA**

### **1. Macam-macam Hak Atas Tanah**

Perlu kita ketahui bahwa hak atas tanah di Negara Indonesia terdapat berbagai macam hak atas tanah yang pada dasarnya dapat dimiliki bagi setiap Warga Negara Indonesia itu sendiri baik secara

Pribadi/Individu ataupun Badan Hukum, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-undang Pokok Agraria yang berbunyi :

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

Definisi hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada seseorang yang mempunyai hak untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah tersebut.<sup>35</sup>

Hak atas tanah mempunyai fungsi sosial yaitu fungsi – fungsi kepentingan orang banyak atau kepentingan nasional . sehingga sebidang tanah dapat dicabut dari kepemilikan seseorang bila kepentingan orang banyak atau nasional memerlukannya , dengan kompensasi berupa suatu ganti rugi.<sup>36</sup>

kemudian yang dimaksud dengan hak atas tanah adalah hak-hak atas tanah sebagaimana ditetapkan pada Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria, khususnya hak atas tanah yang langsung diberikan oleh Negara kepada subyek hak yaitu<sup>37</sup> :

#### 1. Hak Milik

---

<sup>35</sup> www.Wikipedia,(*Hak Atas Tanah*),Eksiklopedia Bebas,Internet,2010.

<sup>36</sup> www.Welcome Agraria,Blogger Internet,2009.

<sup>37</sup> Ali Achmad Chomzah. *Hukum Pertanahan*. (Jakarta: Penerbit Prestasi Pustaka). Cetakan Pertama,2003, Hal 1.

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 ditetapkan oleh undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana disebutkan dalam Pasal 53 UUPA.

Dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA disebutkan adanya dua hak yang sebenarnya bukan merupakan hak atas tanah yaitu hak membuka tanah dan hak memungut hasil hutan karena hak-hak itu tidak memberi wewenang untuk mempergunakan atau mengusahakan tanah tertentu. Namun kedua hak tersebut tetap dicantumkan dalam Pasal 16 UUPA sebagai hak atas tanah hanya untuk menyelaraskan sistematikanya dengan sistematika hukum adat. Kedua hak tersebut merupakan pengejawantahan (manifestasi) dari hak ulayat. Selain hak-hak atas tanah yang disebut dalam Pasal 16 ayat (1), dijumpai juga lembaga-lembaga hak atas tanah yang keberadaannya dalam Hukum Tanah Nasional diberi sifat "sementara" dalam Pasal 53 ayat (1) UUPA. Hak-hak yang dimaksud antara lain :

1. Hak gadai,
2. Hak usaha bagi hasil,

3. Hak menumpang,
4. Hak sewa untuk usaha pertanian.

Pasal 16 UUPA tidak menyebutkan hak pengelolaan yang sebetulnya hak atas tanah karena pemegang hak pengelolaan itu mempunyai hak untuk mempergunakan tanah yang menjadi haknya.

Dalam UUPA, hak-hak atas tanah dikelompokkan sebagai berikut :

- a) Hak atas tanah yang bersifat tetap, terdiri dari :
  - 1) Hak Milik
  - 2) Hak Guna Usaha
  - 3) Hak Guna Bangunan
  - 4) Hak Pakai
  - 5) Hak Sewa untuk Bangunan
  - 6) Hak Pengelolaan
- b) Hak atas tanah yang bersifat sementara, terdiri dari :
  - 1) Hak Gadai
  - 2) Hak Usaha Bagi Hasil
  - 3) Hak Menumpang
  - 4) Hak Sewa Tanah Pertanian

## **2. Dasar Hukum Hak-hak Atas Tanah**

Dengan adanya penjelasan mengenai Hak-hak atas tanah yang diatur pada Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 Pada umumnya untuk mewujudkan pengaturan penguasaan, pemilikan dan penggunaan tanah perlu lebih diarahkan bagi semakin terjaminnya tertib

dibidang hukum pertanahan, administrasi pertanahan, penggunaan tanah, ataupun pemeliharaan tanah dan lingkungan hidup, sehingga tercapainya kepastian hukum di bidang pertanahan. Bahwa berhubung dengan itu dipandang perlu untuk menetapkan ketentuan-ketentuan lebih lanjut mengenai Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah.

### **3. Pengertian Hak-hak Atas Tanah**

Dari Uraian diatas tentang sifat Hak-hak atas tanah terdiri dari 2 (dua) macam yaitu bersifat tetap dan bersifat sementara, tetapi yang akan diuraikan dibawah ini hanya Hak-hak atas tanah yang bersifat tetap. Karena Pemberian Hak Atas Tanah Negara hanya dapat diberikan pada Hak-hak yang bersifat tetap yang diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Milik Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

Hak-hak yang bersifat tetap yang diatur dalam undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 pada Pasal 16 ayat (1) :

#### 1) Hak Milik.

Yang dimaksud dengan hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai atas tanah mengingat fungsi sosial,

yang dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain hal ini diatur dalam Pasal 20 Undang-undang Pokok Agraria.<sup>38</sup>

(a) Dengan demikian maka Sifat-Sifat Hak Milik adalah :

- (1) Turun Temurun, yang berarti hak milik atas tanah dimaksud dapat beralih karena hukum dari seorang pemilik tanah yang meninggal dunia kepada ahli waris.
- (2) Terkuat, yang berarti bahwa hak milik atas tanah tersebut yang paling kuat diantara hak-hak yang lain atas tanah.
- (3) Terpenuhi, yang berarti bahwa hak milik atas tanah tersebut dapat digunakan untuk usaha pertanian dan juga untuk mendirikan bangunan.
- (4) Dapat beralih dan dialihkan.
- (5) Dapat dibebani kredit dengan dibebani hak tanggungan.
- (6) Jangka waktu tidak terbatas.

Sebagaimana diatur dalam Pasal 21 ayat (2) Undang-undang Pokok Agraria yang dapat mempunyai hak milik adalah :

1. Warga Negara Indonesia.
2. Badan Hukum yang ditunjuk oleh Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 Tentang Penunjukan Badan-badan Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah yaitu :
  - a. Bank-Bank Negara.
  - b. Koperasi Pertanian.

---

<sup>38</sup> Ali Achmad Chomzah, (*Hukum Pertanahan Seri I dan Seri II, Pemberian Hak Atas Tanah Negara*), Jakarta: Prestasi Pustaka, 2002, Hal.5-6

c. Badan-Badan Sosial.

d. Badan-Badan Keagamaan.

Khusus terhadap kewarganegaraan Indonesia sebagaimana terurai diatas sesuai dengan Pasal 21 ayat (4) UUPA ditentukan bahwa selama seseorang disamping kewarganegaraan Indonesia mempunyai kewarganegaraan asing, maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik dan baginya berlaku ketentuan dalam ayat (3) Pasal ini, yaitu : orang asing yang sudah berlakunya undang-undang ini memperoleh hak milik, karena pewarisan tanpa wasiat, atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula Warga Negara Indonesia kehilangan kewarganegaraan wajib melepaskan hak itu, didalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu, hak milik itu tidak dilepas, maka hak tersebut hapus karena hukum, dengan ketentuan hak-hak pihak lain yang membebani tetap berlangsung.

2) Hak Guna Usaha.

Yang dimaksud dengan Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara dalam jangka waktu 25 atau 30 tahun dan dapat diperpanjang 25 tahun, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan yang luasnya paling sedikit 5 hektar dengan ketentuan bila luasnya 25 hektar atau lebih, harus memakai investasi modal yang layak dan tehnik perusahaan yang baik, dapat beralih dan dialihkan pada pihak lain serta dapat dijadikan jaminan

hutang dengan dibebani hak tanggungan. Hal ini diatur dalam Pasal 28 dan Pasal 33 Undang-Undang Pokok Agraria.

(a) Hak Guna Usaha dapat diberikan kepada:

- (1) Warga Negara Indonesia.
- (2) Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

(b) Sifat-sifat dari Hak Guna Usaha adalah :

- (1) Hak atas tanah untuk mengusahakan tanah negara untuk keperluan perusahaan pertanian, perikanan dan peternakan.
- (2) Jangka waktu 25 atau 30 tahun dan dapat diperpanjang dengan waktu 25 tahun.
- (3) Luas minimum 5 hektar jika luasnya lebih dari 25 hektar, harus mempergunakan teknik perusahaan yang baik.
- (4) Dapat beralih dan dialihkan.
- (5) Dapat dijadikan jaminan kredit dengan dibebani hak tanggungan.

Dijelaskan juga dalam Pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah. Tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Usaha yaitu :

- (1) Tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Usaha adalah tanah Negara;

- (2) Dalam hal tanah yang akan diberikan dengan Hak Guna Usaha itu adalah tanah Negara yang merupakan kawasan hutan, maka pemberian Hak Guna Usaha dapat dilakukan setelah tanah yang bersangkutan dikeluarkan dari statusnya sebagai kawasan hutan.
- (3) Pemberian Hak Guna Usaha atas tanah yang telah dikuasai dengan hak tertentu sesuai ketentuan yang berlaku, pelaksanaan ketentuan Hak Guna Usaha tersebut baru dapat dilaksanakan setelah terselesaikannya pelepasan hak tersebut sesuai dengan tata cara yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (4) Dalam hal di atas tanah yang akan diberikan dengan Hak Guna Usaha itu terdapat tanaman dan/atau bangunan milik pihak lain yang keberadaannya berdasarkan alas hak yang sah, pemilik bangunan dan tanaman tersebut diberi ganti kerugian yang dibebankan pada pemegang Hak Guna Usaha baru.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai pemberian ganti rugi sebagaimana dimaksud dalam ayat (4), ditetapkan dengan Keputusan Presiden.

### 3) Hak Guna Bangunan.

Yang dimaksud dengan Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan

miliknya sendiri, dalam jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang dengan waktu 20 tahun lagi, dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain, dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan, hal ini diatur dalam Pasal 35 dan Pasal 39 Undang-undang Pokok Agraria.

(a) Hak Guna Bangunan dapat diberikan kepada:

- (1) Warga Negara Indonesia
- (2) Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

(b) Sifat-sifat dari Hak Guna Bangunan adalah :

- (1) Hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan diatas tanah yang bukan miliknya sendiri, Tanah Negara atau tanah milik orang lain.
- (2) Jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang 20 tahun lagi.
- (3) Dapat beralih/dialihkan kepada pihak lain.
- (4) Dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan.

Dalam Pasal 21 peraturan pemerintah republik indonesia Nomor 40 tahun 1996 Tentang Hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai atas tanah tanah. Yang dapat diberikan dengan Hak Guna Bangunan adalah:

- (1). Tanah Negara;

(2). Tanah Hak Pengelolaan;

(3). Tanah Hak Milik.

4) Hak Pakai.

Yang dimaksud dengan 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 dalam perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan undang-undang ini.<sup>39</sup>

(a) Hak Pakai dapat diberikan kepada:

(1). Warga Negara Indonesia

(2). Orang asing yang berkedudukan di Indonesia.

(3). Instansi Pemerintah

(4). Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia.

(5). Badan Hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

(b) Sifat-sifat dari hak pakai adalah :

(1) Hak pakai atas tanah bangunan maupun tanah pertanian.

(2) Dapat diberikan oleh Pemerintah maupun oleh sipemilik tanah.

---

<sup>39</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Hak-Hak Atas Tanah, Op.cit, Hal.245*

- (3) Hak pakai dapat diberikan untuk jangka waktu tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu.
- (4) Hak pakai dapat diberikan dengan cuma-cuma, dengan pembayaran atau pemberian jasa berupa apapun.
- (5) Hak pakai hanya dapat dialihkan kepada pihak lain, sepanjang dapat izin dari pejabat yang berwenang, apabila mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau dimungkinkan dalam perjanjian yang bersangkutan apabila mengenai tanah milik.
- (6) Hak pakai tidak dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan.
- (7) Pemberian hak pakai tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung pemerasan.

Dalam pasal 41 peraturan pemerintah republik indonesia Nomor 40 tahun 1996 Tentang Hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai atas tanah tanah. Tanah Yang dapat diberikan dengan Hak Pakai adalah:

- (1). Tanah Negara;
- (2). Tanah Hak Pengelolaan;
- (3). Tanah Hak Milik.

5) Hak Pengelolaan

Hak pengelolaan adalah hak menguasai dari Negara atas tanah yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang haknya untuk merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah, menggunakan tanah untuk keperluan pelaksanaan tugasnya, menyerahkan bagian-bagian tanah tersebut kepada pihak ketiga dan atau bekerja sama dengan pihak ketiga.

(a) Hak Pengelolaan dapat diberikan kepada :

- (1) Instansi Pemerintah termasuk Pemerintah Daerah;
- (2) Badan Usaha Milik Negara;
- (3) Badan Usaha Milik Daerah;
- (4) PT. Persero;
- (5) Badan Otorita;
- (6) Badan-badan hukum Pemerintah lainnya yang ditunjuk pemerintah.

a). Sifat-sifat Hak Pengelolaan

- (1) Hak Pengelolaan diberikan kepada Departemen/Instansi Pemerintah dan Badan Hukum yang seluruh modalnya dimiliki pemerintah dan atau Pemerintah Daerah.
- (2) Jangka waktu diberikan selama tanah tersebut dipergunakan oleh pemegang haknya.
- (3) Hapusnya Hak Pengelolaan adalah oleh pemegang Hak, pembatalan dan pencabutan.

Hak Pengelolaan dapat diberikan oleh Instansi Pemerintah apabila

tanah itu selain yang dimaksud untuk mempergunakan bagi kepentingan Instansi yang bersangkutan, juga ada bagian-bagian tanah yang dapat diberikan dengan sesuatu hak yang lebih rendah kepada pihak ketiga seperti : Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa dan lain-lain.<sup>40</sup>

Diatur bahwa Hak Pengelolaan ini mengandung kewenangan kepada pemegang haknya untuk :<sup>41</sup>

- a. Merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah tersebut.
- b. Menggunakan tanah itu untuk kepentingan sendiri.
- c. Menyerahkan bagian-bagian dari tanah itu kepada pihak ketiga dengan hak pakai yang berjangka waktu enam (6) tahun.
- d. Menerima uang pemasukan, ganti rugi dan atau uang wajib tahunan.

### **C. Pemberian Hak Atas Tanah Negara**

Pemberian Hak atas Tanah Negara secara umum diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan. Sedangkan dalam pelimpahan kewenangannya diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara.

---

<sup>40</sup> Ali Chomzah, (*Hukum Pertanahan Seri IV*), Jakarta : Prestasi, 2003, Hal. 89

<sup>41</sup> Soemardijono, (*Hak Pengelolaan Atas Tanah*), [www.Blogger Notaris Herman, Internet](http://www.Blogger Notaris Herman, Internet) 2009

Pemberian Hak atas Tanah Negara Menurut Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan adalah sebagai berikut :

## **1. Syarat-syarat Permohonan Hak Atas Tanah Negara**

### **a. Syarat-syarat Permohonan Hak Milik :**

- 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:
    - (a) Bank Pemerintah;
    - (b) Badan Keagamaan dan Badan Sosial yang ditunjuk oleh Pemerintah.
- 2). Pemberian Hak Milik untuk badan hukum hanya dapat diberikan atas tanah-tanah tertentu yang benar-benar berkaitan langsung dengan tugas pokok dan fungsinya.
- 3). Permohonan Hak Milik atas Tanah Negara diajukan secara tertulis memuat:
  - a). Keterangan mengenai pemohon:
    - (1). apabila perorangan: nama, umur, kewarganegaraan, tempat tinggal dan pekerjaannya serta keterangan mengenai isteri/suami dan anaknya yang masih menjadi

tanggungannya;

(2). apabila badan hukum: nama, tempat kedudukan, akta atau peraturan pendiriannya, tanggal dan nomor surat keputusan pengesahannya oleh pejabat yang berwenang tentang penunjukannya sebagai badan hukum yang dapat mempunyai Hak Milik berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

b) Keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik:

(1). 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 bukti perolehan tanah lainnya;

(2). Letak, batas-batas dan luasnya (jika ada Surat Ukur atau Gambar Situasi sebutkan tanggal dan nomornya);

(3). Jenis tanah (pertanian/non pertanian)

(4). Rencana penggunaan tanah;

(5). Status tanahnya (tanah hak atau tanah negara);

4). 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.

Permohonan Hak Milik atas tanah Negara diajukan dengan dilampiri

:

1. Mengenai pemohon:

a. Jika perorangan: foto copy surat bukti identitas, surat bukti kewarganegaraan Republik Indonesia;

b. Jika badan hukum : foto copy akta atau peraturan pendiriannya dan salinan surat keputusan penunjukannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

2. Mengenai Tanahnya :

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

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

c. Surat lain yang dianggap perlu.

3. Lain-lain :

a. Surat pernyataan pemohon mengenai jumlah bidang, luas dan status tanah-tanah yang telah dimiliki oleh pemohon termasuk bidang tanah yang dimohon,

b. Surat lain yang dianggap perlu.

**b. Syarat-syarat Permohonan Hak Guna Usaha :**

- 1) Hak Guna Usaha dapat diberikan kepada:
  - a). Warga Negara Indonesia.
  - b). Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
- 2) Permohonan Hak Guna Usaha diajukan secara tertulis memuat:
  - a). Keterangan mengenai pemohon:
    - (1). Apabila perorangan: nama, umur, kewarganegaraan, tempat tinggal dan pekerjaannya;
    - (2). Apabila badan hukum: nama badan hukum, tempat kedudukan, akta atau peraturan pendiriannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku
- 3). Keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik:
  - a). Dasar penguasaannya, dapat berupa akta pelepasan kawasan hutan, akta pelepasan bekas tanah milik adat dan surat bukti perolehan tanah lainnya;
  - b). Letak, batas-batas dan luasnya (jika sudah ada surat ukur sebutkan tanggal dan nomornya);
  - c). Jenis usaha (pertanian, perikanan atau peternakan).
- 4). Lain-lain:
  - a). Keterangan mengenai jumlah bidang, luas, dan status

tanah-tanah yang dimiliki, termasuk bidang tanah yang dimohon;

b). Keterangan lain yang dianggap perlu.

Permohonan Hak Guna Usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (1) dilampiri dengan:

1. Foto copy identitas permohonan atau akta pendirian perusahaan yang telah memperoleh pengesahan dan telah didaftarkan sebagai badan hukum;
2. Rencana pengusahaan tanah jangka pendek dan jangka panjang.
3. Izin lokasi atau surat izin penunjukan penggunaan tanah atau surat izin pencadangan tanah sesuai dengan Rencana tata ruang Wilayah;
4. Bukti pemilikan dan atau bukti perolehan tanah berupa pelepasan kawasan hutan dari instansi yang berwenang, akta pelepasan bekas tanah milik adat atau surat-surat bukti perolehan tanah lainnya;
5. Persetujuan penanaman Modal Dalam Negeri (PMDN) atau Penanaman Modal Asing (PMA) atau surat persetujuan dari Presiden bagi Penanaman Modal Asing tertentu atau surat persetujuan prinsip dari Departemen Teknis bagi non Penanaman Modal Dalam Negeri atau Penanaman Modal Asing;

6. Surat ukur apabila ada.

**c. Syarat-syarat Pemberian Hak Guna Bangunan**

- 1) Hak Guna Bangunan dapat diberikan kepada:
  - a). Warga Negara Indonesia
  - b). Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
- 2) Permohonan Hak Guna Bangunan diajukan secara tertulis memuat:
  - a). Keterangan mengenai pemohon:
    - (1). Apabila perorangan: nama, umur, kewarganegaraan, tempat tinggal dan pekerjaannya serta keterangan mengenai istri/suami dan anaknya yang masih menjadi tanggungannya;
    - (2). Apabila badan hukum: nama, tempat kedudukan, akta atau peraturan pendiriannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku
    - (3).Keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik:
      - (a). Dasar penguasaan atau alas haknya dapat berupa sertifikat, girik, surat kapling, surat-surat bukti pelepasan hak dan pelunasan tanah dan rumah dan atau tanah yang telah dibeli dari pemerintah, putusan pengadilan, akta PPAT, akta pelepasan hak, dan surat-surat bukti perolehan tanah lainnya;

- (b). Letak, batas-batas dan luasnya (jika ada Surat Ukur atau Gambar Situasi sebutkan tanggal dan nomornya);
- (c). Jenis tanah (pertanian, non pertanian);
- (d). Rencana penggunaan tanah;
- (e). Status tanahnya (tanah hak atau tanah negara);

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.

Permohonan Hak Guna Bangunan dilampiri dengan:

1. Non fasilitas Penanaman Modal:

a. Mengenai pemohon:

- 1). Jika perorangan: foto copy surat bukti identitas, surat bukti kewarganegaraan Republik Indonesia;
- 2) Jika badan hukum : foto copy akta atau peraturan pendiriannya dan salinan surat keputusan penunjukannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

b. Mengenai tanahnya:

- 1). Data yuridis: sertipikat, girik, surat kapling, surat-surat bukti pelepasan hak dan pelunasan tanah dan rumah dan atau tanah yang telah dibeli dari Pemerintah, PPAT, akta

pelepasan hak, putusan pengadilan, dan surat-surat bukti perolehan tanah lainnya;

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

3). Surat lain yang dianggap perlu.

c. Surat pernyataan pemohon mengenai jumlah bidang, luas dan status tanah-tanah yang telah dimiliki oleh pemohon termasuk bidang tanah yang dimohon.

## 2. Fasilitas Penanaman Modal:

a. Foto copy identitas permohonan atau akta pendirian perusahaan yang telah memperoleh pengesahan dan telah didaftarkan sebagai badan hukum;

b. Rencana pengusahaan tanah jangka pendek dan jangka panjang.

c. Izin lokasi atau surat izin penunjukan penggunaan tanah atau surat izin pencadangan tanah sesuai dengan Rencana tata ruang Wilayah;

d. Bukti pemilikan dan atau bukti perolehan tanah berupa pelepasan kawasan hutandari instansi yang berwenang, akta pelepasan bekas tanah milik adat atau surat-surat bukti perolehan tanah lainnya;

e. Persetujuan penanaman Modal Dalam Negeri (PMDN) atau Penanaman Modal Asing (PMA) atau surat persetujuan dari Presiden bagi Penanaman Modal Asing tertentu atau surat

persetujuan prinsip dari Departemen Teknis bagi non Penanaman Modal Dalam Negeri atau Penanaman Modal Asing;

f. Surat ukur apabila ada.

**d. Syarat-syarat Pemberian Hak Pakai**

1). Hak Pakai dapat diberikan kepada:

- a). Warga Negara Indonesia
- b). Orang asing yang berkedudukan di Indonesia.
- c). Instansi Pemerintah
- d). Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia.
- e). Badan Hukumasing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

b. Permohonan Hak Pakai diajukan secara tertulis dilampiri dengan:

1). Hak Pakai dengan jangka waktu:

a). Mengenai Pemohon:

- (1) jika perorangan: foto copy surat bukti identitas, surat bukti kewarganegaraan dan keterangan domisili;
- (2) jika badan hukum: foto copy akta atau peraturan pendiriannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

b). Mengenai tanahnya:

- (1) Data yuridis: sertifikat, girik, surat kapling, surat-surat bukti pelepasan hak dan pelunasan tanah yang telah

dibeli dari pemerintah; akta PPAT, akta pelepasan hak, putusan pengadilan, dan surat bukti perolehan tanah lainnya;

(2) Data fisik: Surat Ukur, Gambar Situasi apabila ada;

(3) Surat lain yang dianggap perlu.

c). Surat pernyataan pemohon mengenai jumlah bidang, luas dan status tanah-tanah yang telah dimiliki termasuk bidang tanah yang dimohon

2). Hak Pakai selama dipergunakan:

a). Mengenai Pemohon:

(1) jika pemohon instansi pemerintah atau Badan hukum Indonesia: foto copy akta atau peraturan pendiriannya sesuai dengan ketentuan peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

(2) jika pemohon Badan Hukum asing: foto copy surat persetujuan bidang usaha dari instansi terkait;

(3) jika pemohon Kedutaan Asing: foto copy surat rekomendasi dari Departemen Luar Negeri.

b). Mengenai tanahnya:

(1) Data yuridis: sertifikat, girik, surat kapling, surat-surat bukti pelepasan hak dan pelunasan tanah yang telah dibeli dari pemerintah; akta PPAT, akta pelepasan hak, putusan pengadilan, dan surat bukti perolehan tanah

lainnya;

(2) Data fisik: Surat Ukur, Gambar Situasi apabila ada;

(3) Surat lain yang dianggap perlu.

3) Dalam hal pemohon Hak Pakai orang asing, juga dipersyaratkan

:

a). Bagi orang asing pen tetap: foto copy surat izin tinggal tetap;

b). Bagi orang asing lainnya: foto copy surat izin kunjungan atau izin keimigrasian lainnya yang dimiliki oleh orang asing yang bersangkutan.

4) Dalam hal pemohon Instansi Pemerintah namun bukti perolehan tanahnya tidak dapat diketemukan, dilengkapi dengan surat pernyataan yang menyebutkan bahwa secara fisik tanahnya dikuasai, tanah tersebut sudah tercatat dalam daftar inventaris dan tidak ada permasalahan atau sengketa dengan pihak lain.

#### **e. Syarat-syarat permohonan Hak Pengelolaan**

1) Hak Pengelolaan dapat diberikan kepada :

a). Instansi Pemerintah termasuk Pemerintah Daerah;

b). Badan Usaha Milik Negara;

c). Badan Usaha Milik Daerah;

d). PT. Persero;

e). Badan Otorita;

f). Badan-badan hukum Pemerintah lainnya yang ditunjuk

pemerintah.

2) Badan-badan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diberikan Hak Pengelolaan sepanjang sesuai dengan tugas pokok dan fungsinya berkaitan dengan pengelolaan tanah.

3) Permohonan Hak Pengelolaan diajukan secara tertulis memuat:

a). Keterangan mengenai pemohon:

(1). Nama badan hukum, tempat kedudukan, akta atau peraturan pendiriannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

b). Keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik:

(1). Bukti pemilikan dan bukti perolehan tanah berupa sertipikat, penunjukan atau penyerahan dari pemerintah, pelepasan kawasan hutan dari instansi yang berwenang, akta pelepasan bekas tanah milik adat atau bukti perolehan tanahlainnya;

(2). Letak, batas-batas dan luasnya (jika ada Surat Ukur atau Gambar Situasi sebutkan tanggal dan nomornya);

(3). Jenis tanah (pertanian/non pertanian);

(4). Rencana penggunaan tanah;

(5). Status tanahnya (tanah hak atau tanah negara);

c). Lain-lain:

(1) Keterangan mengenai jumlah bidang, luas dan status

tanah- tanah yang dimiliki oleh pemohon, termasuk bidang tanah yang dimohon;

(2) Keterangan lain yang dianggap perlu.

Permohonan Hak Pengelolaan diajukan secara tertulis dilampiri dengan:

- a. Foto copy identitas permohonan atau surat keputusan pembentukannya atau akta pendirian perusahaan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- b. Rencana pengusahaan tanah jangka pendek dan jangka panjang;
- c. Izin lokasi atau surat izin penunjukan penggunaan tanah atau surat izin pencadangan tanah sesuai dengan Rencana tata ruang Wilayah;
- d. Bukti pemilikan dan atau bukti perolehan tanah berupa sertifikat, penunjukan atau penyerahan dari pemerintah pelepasan kawasan hutan dari instansi yang berwenang, akta pelepasan bekas tanah milik adat atau surat-surat bukti perolehan tanah lainnya;
- e. Surat persetujuan atau rekomendasi dari instansi terkait apabila diperlukan;
- f. Surat ukur apabila ada.
- g. Surat pernyataan atau bukti bahwa seluruh modalnya dimiliki oleh pemerintah.

Hak Pengelolaan dapat diberikan oleh Instansi Pemerintah apabila tanah itu selain yang dimaksud untuk mempergunakan bagi kepentingan Instansi yang bersangkutan, juga ada bagian-bagian tanah yang dapat diberikan dengan sesuatu hak yang lebih rendah kepada pihak ketiga seperti : Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa dan lain-lain.<sup>42</sup>

Diatur bahwa Hak Pengelolaan ini mengandung kewenangan kepada pemegang haknya untuk :<sup>43</sup>

- a. Merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah tersebut.
- b. Menggunakan tanah itu untuk kepentingan sendiri.
- c. Menyerahkan bagian-bagian dari tanah itu kepada pihak ketiga dengan hak pakai yang berjangka waktu enam (6) tahun.
- d. Menerima uang pemasukan, ganti rugi dan atau uang wajib tahunan.

## **2. Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah Negara**

Dalam tata cara pemberian hak atas tanah negara untuk semua hak yang akan dimohonkan yaitu Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan Hak Pengelolaan, tata cara pemberian haknya sama tidak dibedakan semuanya dimohonkan secara tertulis hanya saja yang membedakannya tentang pelimpahan kewenangan pemberian haknya, dan pada pemberian hak atas tanah negara panitia pemeriksa

---

<sup>42</sup> Ali Chomzah, *Hukum Pertanahan Seri IV, Op.cit*, Hal.89

<sup>43</sup> Soemardijono, *Hak Pengelolaan Atas Tanah*, [www.Blogger](http://www.Blogger) Notaris Herman, Internet 2009

tanahnya adalah panitia A kecuali pada Hak Guna Usaha Panitia pemeriksa tanahnya adalah Panitia B.

Menurut 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. Permohonan Hak atas Tanah Negara diajukan secara tertulis kepada Menteri Melalui Kepala Kantor Pertanahan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan.

Setelah berkas permohonan diterima, maka Kepala Kantor Pertanahan:

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

Kemudian Kepala Kantor Pertanahan meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik permohonan Hak atas tanah dan memeriksa kelayakan permohonan tersebut dapat atau tidaknya dikabulkan atau diproses lebih lanjut .

Dalam hal tanah yang dimohon belum ada surat ukurnya, maka Kepala Kantor Pertanahan memerintahkan kepada Kepala Seksi

Pengukuran Dan Pendaftaran Tanah untuk melakukan pengukuran. Selanjutnya Kepala Kantor Pertanahan memerintahkan kepada:

- a. Kepala Seksi Hak Atas Tanah atau petugas yang ditunjuk untuk memeriksa permohonan hak terhadap tanah yang sudah terdaftar dan tanah yang data yuridis dan data fisiknya telah cukup untuk mengambil keputusan yang dituangkan dalam Risalah Pemeriksaan Tanah (konstatering Rapport).
- b. Tim Penelitian Tanah untuk memeriksa permohonan hak terhadap tanah yang belum terdaftar yang dituangkan dalam berita acara, atau
- c. Panitia Pemeriksa Tanah A untuk memeriksa permohonan hak yang dituangkan dalam Risalah Pemeriksaan Tanah .

Dalam hal data yuridis dan data fisik belum lengkap Kepala Kantor Pertanahan memberitahukan kepada pemohon untuk melengkapinya.

Dalam hal keputusan pemberian Hak Atas Tanah Negara telah dilimpahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan, 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 atas tanah negara yang dimohon atau keputusan penolakan yang disertai dengan alasan penolakannya.

Setelah keputusan pemberian Hak Atas Tanah Negara dilimpahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan maka berkas permohonan tersebut disampaikan kepada Kepala Kantor Wilayah, disertai pendapat dan pertimbangannya.

Setelah menerima berkas permohonan yang disertai pendapat dan pertimbangan diterima maka Kepala Kantor Wilayah memerintahkan kepada Kepala Bidang Hak-hak Atas Tanah untuk:

1. Mencatat dalam formulir isian .
2. Memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik, dan apabila belum lengkap segera meminta Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan untuk melengkapinya.
3. Kemudian Kepala Kantor Wilayah meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik atas tanah yang dimohon beserta pendapat dan pertimbangan Kepala Kantor Pertanahan dan memeriksa kelayakan permohonan tersebut.

Dalam hal keputusan pemberian Hak Atas Tanah Negara telah dilimpahkan kepada Kepala Kantor Wilayah setelah mempertimbangkan pendapat Kepala Kantor Pertanahan, maka Kepala Kantor Wilayah menerbitkan keputusan pemberian Hak atas tanah negara yang dimohon atau keputusan penolakan yang disertai dengan alasan penolakannya.

Dalam hal keputusan pemberian Hak Atas Tanah Negara tidak dilimpahkan sepenuhnya kepada Kepala Kantor Wilayah, tetapi

Kepala Kantor Wilayah menyampaikan berkas permohonan tersebut kepada Menteri disertai pendapat dan pertimbangannya. Setelah menerima berkas permohonan yang disertai pendapat dan pertimbangan Menteri memerintahkan kepada Pejabat yang ditunjuk untuk:

1. Mencatat dalam formulir isian.
2. Memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik, dan apabila belum lengkap segera meminta Kepala Kantor Wilayah yang bersangkutan untuk melengkapinya.
3. Menteri meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik atas tanah yang dimohon dengan mempertimbangkan pendapat dan Pertimbangan Kepala Kantor Wilayah dan selanjutnya memeriksa kelayakan permohonan tersebut dapat atau tidaknya dikabulkan.

Setelah mempertimbangkan pendapat dan pertimbangan Kepala Kantor Wilayah, Menteri menerbitkan keputusan pemberian Hak atas tanah negara yang dimohon atau keputusan penolakan yang disertai dengan alasan penolakannya.

Keputusan pemberian Hak atas tanah atau keputusan penolakan disampaikan kepada pemohon melalui surat tercatat atau dengan cara lain yang menjamin sampainya keputusan tersebut kepada yang berhak.

### **3. Kewajiban Penerimaan Hak Atas Tanah**

Apabila semua keterangan yang diperlukan telah lengkap dan tidak ada keberatan dari pihak lain, maka dalam hal keputusan pemberian hak atas tanah negara kewenangannya telah dilimpahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan. Setelah mempertimbangkan pendapat kepala Seksi Hak Atas Tanah atau pejabat yang ditunjuk atau Tim Penelitian Tanah atau Panitia Pemeriksa Tanah A, kemudian Kepala Kantor Pertanahan menerbitkan Surat Keputusan pemberian hak atas tanah negara yang dimohon dengan kewajiban tertentu.

Dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 Pasal 103, kewajiban penerima hak atas tanah adalah:

1. Membayar Bea Perolehan hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan uang pemasukan kepada negara sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku sesuai dengan peraturan Pemerintah No. 46 tahun 2002, Tentang Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Badan Pertanahan Nasional.
2. Memelihara tanda-tanda batas Adalah mencegah adanya perselisihan tentang tanda batas tanah pemohon.
3. Menggunakan tanah secara optimal Pemohon harus menggunakan tanah sesuai dengan fungsi dan peruntukannya.
4. Mencegah kerusakan-kerusakan dan hilangnya kesuburan tanah

Adalah ikut serta dalam mensukseskan program K3 yaitu kebersihan, keindahan dan ketertiban di lingkungan sekitarnya.

5. Menggunakan tanah sesuai kondisi lingkungan hidup. Adalah agar pemohon ikut berpartisipasi dalam pembangunan baik yang ada di lingkungan Desa, Kecamatan, maupun yang ada di tingkat Kabupaten.

#### **4. Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah Negara**

Mengenai pelimpahan Kewenangan pemberian hak atas tanah negara telah diatur dalam peraturan menteri negara agraria/Kepala badan pertanahan nasional Nomor 3 tahun 1999 Tentang Pelimpahan kewenangan pemberian dan Pembatalan keputusan pemberian hak Atas tanah negara.

Dengan peraturan ini kewenangan pemberian hak atas tanah secara individual dan secara kolektif, dan pembatalan keputusan pemberian hak atas tanah dilimpahkan sebagian kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi atau Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya

Pelimpahan kewenangan pemberian hak atas tanah dalam peraturan menteri negara agraria/Kepala badan pertanahan nasional Nomor 3 tahun 1999 Tentang Pelimpahan kewenangan pemberian dan Pembatalan keputusan pemberian hak Atas tanah negara, meliputi pula kewenangan

untuk menegaskan bahwa tanah yang akan diberikan dengan sesuatu hak atas tanah adalah tanah negara.

Dalam Pasal 2 ayat (3) menurut peraturan menteri negara agraria/Kepala badan pertanahan nasional Nomor 3 tahun 1999 bahwa Dalam hal tidak ditentukan secara khusus dalam Pasal atau ayat yang bersangkutan, maka pelimpahan kewenangan yang ditetapkan dalam peraturan ini hanya meliputi kewenangan mengenai hak atas tanah di atas tanah negara yang sebagian kewenangan menguasai dari Negara tidak dilimpahkan kepada instansi atau badan lain dengan Hak Pengelolaan.

#### **a. Kewenangan Dalam Pemberian Hak Milik**

Dijelaskan dalam Pasal 3 peraturan menteri negara agraria/Kepala badan pertanahan nasional Nomor 3 tahun 1999 Tentang Pelimpahan kewenangan pemberian dan Pembatalan keputusan pemberian hak Atas tanah negara. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya memberi keputusan mengenai :

- a. pemberian Hak Milik atas tanah pertanian yang luasnya tidak lebih dari 2 Ha (duahektar);
- b. pemberian Hak Milik atas tanah non pertanian yang luasnya tidak lebih dari 2.000 M2 (dua ribu meter persegi), kecuali mengenai tanah bekas Hak Guna Usaha;
- c. pemberian Hak Milik atas tanah dalam rangka pelaksanaan program:
  - 1). transmigrasi;
  - 2). redistribusi tanah;

- 3). konsolidasi tanah;
- 4). pendaftaran tanah secara massal baik dalam rangka pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis maupun sporadis.

#### **b. Kewenangan Dalam Pemberian Hak Guna Usaha**

Dijelaskan dalam Pasal 8 peraturan menteri negara agraria/Kepala badan pertanahan nasional Nomor 3 tahun 1999 Tentang Pelimpahan kewenangan pemberian dan Pembatalan keputusan pemberian hak Atas tanah negara. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi memberi keputusan mengenai pemberian Hak Guna Usaha atas tanah yang luasnya tidak lebih dari 200 HA (dua ratus hektar).

#### **c. Kewenangan Dalam Pemberian Hak Guna Bangunan**

Dijelaskan dalam Pasal 4 peraturan menteri negara agraria/Kepala badan pertanahan nasional Nomor 3 tahun 1999 Tentang Pelimpahan kewenangan pemberian dan Pembatalan keputusan pemberian hak Atas tanah negara. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya memberi keputusan mengenai:

- a. pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah yang luasnya tidak lebih dari 2.000 M<sup>2</sup> (dua ribu meter persegi), kecuali mengenai tanah bekas Hak Guna Usaha;
- b. semua pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan.

#### **d. Kewenangan Dalam Pemberian Hak Pakai**

Dijelaskan dalam Pasal 5 peraturan menteri negara agraria/Kepala badan pertanahan nasional Nomor 3 tahun 1999 Tentang Pelimpahan kewenangan pemberian dan Pembatalan keputusan pemberian hak Atas tanah negara. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya memberi keputusan mengenai:

- a. pemberian Hak Pakai atas tanah pertanian yang luasnya tidak lebih dari 2 Ha (duahektar);
- b. pemberian Hak Pakai atas tanah non pertanian yang luasnya tidak lebih dari 2.000 M2 (dua ribu meter persegi), kecuali mengenai tanah bekas Hak Guna Usaha;
- c. semua pemberian Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan.

## **BAB III**

### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

#### **A. Gambaran Umum Kecamatan Ilir Barat I Kota Palembang**

##### **1. Kondisi Geografis**

Daerah kecamatan Ilir Barat I merupakan salah satu kecamatan yang sebagian terletak di pinggir aliran Sungai Musi kota Palembang yang terdiri dari 6 (enam) kelurahan dengan luas 19,77 Km<sup>2</sup> yang berbatasan dengan :

- Sebelah utara berbatasan dengan Kecamatan Plaju
- Sebelah timur berbatasan dengan Kecamatan Gandus
- Sebelah selatan berbatasan dengan Kabupaten Banyu Asin
- Sebelah barat berbatasan dengan Kecamatan Sukarame

Wilayah Kecamatan Ilir Barat I dibagi menjadi 6 (enam) wilayah kelurahan yaitu :

- a. Kelurahan Bukit Lama
- b. Kelurahan Lorok Pakjo
- c. Kelurahan 26 Ilir
- d. Kelurahan Siring Agung

e. Kelurahan Demang Lebar Daun

f. Kelurahan Bukit Baru

Jarak pusat pemerintahan wilayah Kecamatan Ilir Barat I dengan Kelurahan yang terjauh adalah Kelurahan Bukit Lama yaitu 10 Km dengan jarak tempuh kurang lebih 20 menit, sedangkan Pusat Pemerintahan wilayah Kabupaten dengan Kecamatan berjarak 12 Km dengan jarak tempuh kurang lebih 25 menit. Kemudian jarak Kecamatan ini dengan pusat kedudukan Kotamadya Palembang Ibukota Propinsi Sumatera Selatan adalah 5 Km dengan jarak tempuh kurang lebih 10 menit.

Berikut ini tabel 1 mengenai luas wilayah menurut Kelurahan di Kecamatan Ilir Barat I Kota Palembang :

**TABEL 1**

**Luas Wilayah Menurut Kelurahan di Kecamatan Ilir Barat I**

<b>Kelurahan</b>	<b>Kode Kelurahan</b>	<b>Luas (Km<sup>2</sup>)</b>
<b>(1)</b>	<b>(2)</b>	<b>(3)</b>
1. Bukit Lama	001	4,03
2. Lorok Pakjo	002	6,19
2. 26 Ilir	003	1,08
3. Siring Agung	004	3,12
4. Demang Lebar Daun	005	2,17
5. Bukit Baru	006	3,18
<b>Jumlah</b>	<b>6</b>	<b>19,77</b>

Sumber: Kantor Kecamatan Ilir Barat I, tahun 2009.

Pola penggunaan tanah pada hakekatnya merupakan suatu gabungan antara aktivitas manusia, teknologi, jenis usaha, kondisi fisik dan jumlah manusia yang ada dalam suatu wilayah tertentu. Dengan

demikian pola penggunaan tanah yang terdapat dalam suatu wilayah dapat dijadikan indikator kesejahteraan masyarakat di wilayah tersebut.

**TABEL 2**  
**Jenis Penggunaan tanah Serta Luasnya Tanah**  
**Di Kecamatan Ilir Barat I**

No	Jenis / Penggunaan Tanah	Luas
1.	Tanah HM	3.68 km <sup>2</sup>
2.	Tanah HGB	875.039 m <sup>2</sup>
3.	Tanah Milik belum bersertifikat	1.18 km <sup>2</sup>
4.	Tanah Negara	2.17 km <sup>2</sup>
5.	Tanah Bebas	813.700 m <sup>2</sup>
6.	Tanah Hak Pakai	327.200 m <sup>2</sup>
7.	Tanah Hak Guna Usaha	410.350 m <sup>2</sup>
8.	Tanah Kering	1.32 km <sup>2</sup>
9.	Tanah Keperluan Fasilitas Umum	1.40 km <sup>2</sup>
10.	Jalan	2.53 km <sup>2</sup>
11	Kuburan	725.025 m <sup>2</sup>
12	Taman Rekreasi	330.011 m <sup>2</sup>
13	Tanah Hak Pengelolaan	680.055 m <sup>2</sup>
14	Tanah Rawa	2.13 km <sup>2</sup>
15	Tanah Sawah	823.644 m <sup>2</sup>
<b>Jumlah</b>		19.77 km <sup>2</sup>

Sumber data : Monografi Kecamatan Ilir Barat I 2009

Dengan dilihat dari tabel 2 diatas maka dapat dibedakan pola penggunaan tanah berdasarkan keperluan masyarakat dalam kebutuhan apa yang diperlukan dan juga bahwa dapat dilihat bahwa tanah yang paling banyak penggunaannya adalah tanah Hak milik dan yang paling sedikit penggunaannya tanah Hak Pakai.

Juga dengan keterangan tabel diatas menunjukkan masih banyaknya tanah negara di wilayah Kecamatan Ilir Barat I kota Palembang yang akan penulis terangkan dalam pembahasan selanjutnya.

## 2. Kondisi Demografi

Berdasarkan Laporan Kependudukan Pemerintah Kota Palembang bulan Juni 2009 tercatat jumlah Kepala Keluarga Kecamatan Ilir Barat I sebanyak 41.156 KK. Jumlah penduduk 143.237 jiwa, yang terdiri dari laki-laki sebanyak 72.681 jiwa, sedangkan perempuan sebanyak 70.556 jiwa yang terbagi dalam 6 (enam) Kelurahan. Di bawah ini daftar Laporan Kependudukan Kecamatan Ilir Barat I pada Tahun 2009 dengan perincian sebagai berikut:

**TABEL 3**  
**Jumlah Penduduk Berdasarkan Lahir dan Mati Kecamatan Ilir Barat I**

No	KELURAHAN	JUMLAH PENDUDUK AWAL			LAHIR			MATI			JUMLAH PENDUDUK AKHIR		
		L	P	L+P	L	P	L+P	L	P	L+P	L	P	L+P
1	Bukit Lama	20801	20046	40847	134	118	252	72	61	133	20863	20103	40966
2	Lorok Pakjo	16149	15613	31762	74	85	159	41	38	79	16182	15660	31842
3	26 Ilir	3142	3072	6214	3	6	9	10	7	17	3135	3071	6208
4	Siring Agung	11691	11314	23005	61	55	116	25	19	44	11727	11350	24280
5	D.Lebar Daun	12320	12228	24548	37	39	76	13	14	27	12344	12553	24897
6	Bukit Baru	8578	8283	16861	33	32	65	14	11	25	8597	8304	16901
Jumlah		72681	70556	143237	342	335	677	175	150	325	60504	71041	145094

Sumber data : Kantor Kecamatan Ilir Barat I Kota Palembang 2009

**TABEL 4**  
**Jumlah Penduduk Berdasarkan Datang dan Pindah Kecamatan Ilir Barat I**

No	KELURAHAN	JUMLAH PENDUDUK AWAL			DATANG			PINDAH			JUMLAH PENDUDUK AKHIR		
		L	P	L+P	L	P	L+P	L	P	L+P	L	P	L+P
1	Bukit Lama	20801	20046	40847	127	136	263	267	269	536	20661	19913	40574
2	Lorok Pakjo	16149	15613	31762	113	142	255	213	234	447	16049	15521	31570
3	26 Ilir	3142	3072	6214	13	11	24	23	18	41	3132	3065	6197

4	Siring Agung	11691	11314	23005	31	40	71	80	103	183	11642	11251	22893
5	D.Lebar Daun	12320	12228	24548	76	51	127	116	96	212	12280	12183	20506
6	Bukit Baru	8578	8283	16861	40	21	61	97	11	175	8618	8226	16844
Jumlah		72681	70556	143237	400	401	801	796	731	1594	57608	55843	109494

Sumber data : Kantor Kecamatan Ilir Barat I Kota Palembang 2009

## B. Gambaran Umum Responden

Dalam penelitian ini responden yang diambil berjumlah 10 orang responden (100%) dari kurang lebih 547 masyarakat yang akan mensertipikatkan tanah negara di wilayah Kecamatan Ilir Barat I Kota Palembang. Alasan penulis mengambil 10 orang responden (100%) dikarenakan telah cukup untuk mewakili masing-masing kelurahan yang ada di Kecamatan Ilir Barat I Kota Palembang.

Di bawah ini tabel 5 mengenai Pendidikan responden di Kecamatan Ilir Barat I kota Palembang:

**TABEL 5**

### Pendidikan Responden

NO	ALTERNATIF	FREKUENSI	PROSENTASE
1.	SD	1	10%
2.	SMP	3	30%
3.	SMU/SMK	4	40%
4.	SARJANA	2	20%
Jumlah		10	100%

Sumber : Hasil penelitian lapangan yang diolah, Tahun 2009.

Berdasarkan pada tabel 5 di atas dapat dilihat bahwa masyarakat di Kecamatan Ilir Barat I Kota Palembang pendidikannya masih relatif rendah. Dari keseluruhan responden hanya 2 orang yang berpendidikan Sarjana, sedangkan responden terbanyak berpendidikan sampai di tingkat SMU/SMK.

Pada tabel 6 di bawah ini mengenai mata pencaharian responden di Kecamatan Ilir Barat I Kota Palembang:

**TABEL 6**  
**Mata Pencaharian Responden**

NO	JENIS PEKERJAAN	FREKUENSI	PROSENTASE
1.	Buruh	3	30%
2.	Tani	2	20%
3.	Jasa	1	10%
4.	Swasta	3	30%
5.	PNS	1	10%
JUMLAH		10	100%

Sumber: Hasil penelitian lapangan yang diolah, tahun 2009

Berdasarkan tabel 6 di atas mata pencaharian responden terbanyak adalah sebagai Buruh yaitu 3 orang (30%) dan Swasta yaitu sebanyak 3 orang (30%), dibidang Jasa berjumlah 1 orang (10%) ,Tani sebanyak 2 orang (20%) dan Sebagai Pegawai Negeri Sipil (PNS) sebanyak 1 orang (1%).

Dibawah ini tabel 7 mengenai alat bukti kepemilikan tanah responden di Kecamatan Ilir Barat I Kota Palembang

**Tabel 7**  
**Alat Bukti Kepemilikan Tanah Responden**

NO	ALAT BUKTI	FREKUENSI	PROSENTASE
1.	Leter C, Girik, Petuk	6	60%
2.	Alat Bukti Lengkap	4	40%
3.	Tidak ada alat bukti	-	-
JUMLAH		10	100%

Sumber: Hasil penelitian lapangan yang diolah, tahun 2009

Dari tabel di atas, diketahui bahwa 6 orang responden (60%) dalam penelitian ini memiliki alat bukti kepemilikan tanah yaitu berupa Leter C, Girik, dan Petuk, dan 4 orang responden memiliki alat bukti yang lengkap.

Dari 6 orang responden (60%) yang memiliki alat bukti berupa Leter C, Girik, dan Petuk, mereka belum melengkapi syarat-syarat dalam permohonan tanah hak atas tanah negara, mereka harus melengkapi syarat-syarat tersebut. Sedangkan responden yang telah lengkap alat buktinya berhak mengisi surat permohonan hak atas tanah negara yang akan dimohonkan dan berkas permohonan hak tersebut akan diteliti dan diproses oleh aparaturnya pertanahan.

Dibawah ini, tabel 8 mengenai alasan responden mengajukan permohonan hak atas tanah negara di Kecamatan Ilir Barat I Kota Palembang.

**Tabel 8**

**Alasan Responden Mengajukan Permohonan Hak**

NO	ALASAN	FREKUENSI	PROSENTASE
1.	Hak Milik	7	70%
2.	Hak Guna Bangunan	3	30%
	JUMLAH	10	100%

Sumber: Hasil penelitian lapangan yang diolah, tahun 2009

Berdasarkan tabel 8 diatas, diketahui bahwa 7 orang responden (70%) sebagai pemohon memberi alasan mengapa mereka mengajukan permohonan Hak milik atas tanah negara karena untuk membangun rumah tempat tinggal, untuk investasi jangka panjang, kegiatan usaha dan untuk pertanian, dan 3 orang responden (30%) Hak Guna Bangunan

untuk kegiatan usaha seperti membangun RUKO (rumah toko) untuk disewakan .

Dalam mengajukan permohonan hak atas tanah negara ada kewenangan dalam pelimpahan pemberian hak atas tanah negara yang harus dipatuhi oleh semua responden agar tidak melebihi ketentuan dalam perundang-undangan, dan mengenai pengetahuan tentang adanya pelimpahan kewenangan pemberian hak atas tanah negara tersebut sebagian responden belum mengetahuinya.

Berikut ini tabel 9 mengenai pengetahuan responden tentang kewenangan pemberian hak atas tanah negara di Kecamatan Ilir Barat I Kota Palembang.

**Tabel 9**

**Pengetahuan Responden Tentang Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah Negara**

NO	ALTERNATIF	FREKUENSI	PROSENTASE
1.	Mengetahui	4	40%
2.	Tidak Mengetahui	6	60%
	JUMLAH	10	100%

Sumber: Hasil penelitian lapangan yang diolah, tahun 2009

Dari tabel 5 diatas dapat diketahui bahwa responden yang mengetahui kewenangan pemberian hak atas tanah negara sebanyak 4 orang (40%) yang didapat melalui penyuluhan-penyuluhan yang diadakan dari pihak Kantor Pertanahan setempat. Sedangkan responden yang tidak mengetahui kewenangan pemberian hak atas tanah negara sebanyak 6 orang (60%) dikarenakan sebagian responden lebih mementingkan pekerjaannya sebagai buruh, petani dan swasta, sehingga mereka tidak

memperdulikan informasi-informasi yang ada kaitannya dengan Permohonan hak atas tanah negara.

Dalam melihat kondisi sosial ekonomi ini maka perhatian kita terarah pada masalah-masalah yang berkenaan dengan kehidupan masyarakat, diantaranya berhubungan dengan masalah pekerjaan, tingkat pendidikan, serta sarana dan prasarana perhubungan yang berperan menyokong kehidupan masyarakat.

Dari 10 orang responden (100%) dikecamatan Ilir Barat I Kota Palembang menurut mata pencahariannya yang paling banyak yaitu Buruh dan pengusaha (swasta) berjumlah 6 orang responden (60%), Petani 2 orang responden (20%), Jasa 1 orang responden (10%). Pegawai Negeri Sipil (PNS) 1 orang responden (10%).

Dari data-data tersebut diatas bahwa masyarakat Kecamatan Ilir Barat I dapat digolongkan menengah kebawah yang artinya tingkat ekonomi masyarakatnya masih sangat rendah sehingga perlu dimungkinkan adanya peningkatan pendapatan perkapita yang diikuti dengan tersedianya lapangan pekerjaan yang memadai.

### **C. Penggunaan Tanah Negara di Kecamatan Ilir Barat I Kota**

#### **Palembang**

Kecamatan Ilir Barat I Kota Palembang terdiri dari 6 Kelurahan. Tanah-tanah negara di Kecamatan Ilir Barat I Kota Palembang meliputi seluruh tanah yang berada di Kecamatan Ilir Barat I. Tanah-tanah negara

yang ada di Kecamatan Ilir Barat I Kota Palembang masih banyak yang dikelola oleh pemerintah Kota. Tetapi sekarang sudah banyak yang diatasnya ditumpangi oleh suatu hak, baik Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pengelolaan. Hak Pengelolaan biasanya digunakan untuk membangun Perumnas di daerah Kecamatan Ilir Barat I Kota Palembang.<sup>44</sup>

Pada tahun 1989 banyak sekali tanah negara yang dijual dan dibeli oleh masyarakat dengan harga murah. Sekitar 50 tanah negara yang dibeli oleh masyarakat. Tanah-tanah ini dijual karena pada umumnya merupakan tanah / rumah dinas yang semestinya pegawai tersebut setelah masa jabatannya habis tanah / rumah tersebut harus dikembalikan kepada pemerintah tetapi pegawai tersebut tidak mengembalikannya. Tanah / rumah tersebut ditempatinya hingga turun termurun sehingga anak cucunya menganggap itu merupakan tanah / rumah pribadi.<sup>45</sup>

Pada umumnya tanah-tanah tersebut diberikan dengan ganti rugi yang harganya lebih murah dibanding dengan harga yang semestinya. Tanah-tanah / rumah dinas menjadi lebih sedikit dibanding masa dahulu karena para pegawai tidak mau mengembalikan tanah tersebut kepada pemerintah. Dalam ganti rugi tanah / rumah dinas tersebut tidak langsung dibayar ada juga yang menganggur. Pada tahun 1988 ada sekitar 10 daerah yang sudah membayar dengan angsuran.

---

<sup>44</sup> M.Sadruddin Hadjar, *Wawancara*, Camat Ilir Barat I Palembang, ( Palembang, 11 Februari 2010)

<sup>45</sup> Ibid

Tanah negara penguasaannya dilakukan oleh Pemerintah Kota Palembang tanah negara ini digunakan untuk kepentingan masyarakat kota Palembang. Penataan tanah negara di kota Palembang digunakan untuk gedung kantor, gedung perumahan, taman, pasar, tempat ibadah, terminal, pos kamling, bangunan kelurahan, sawah, kuburan, tempat rekreasi, MCK, lapangan olahraga, swalayan.

Tanah asset Pemerintah Kota Palembang ini berasal dari berbagai jenis rumah dinas Gubernur sejumlah 1 daerah, untuk bangunan kantor berjumlah 104 daerah, bangunan perumahan 56 daerah, bangunan 32 daerah, rumah sakit / puskesmas 47 daerah, air tawar 3 daerah, swalayan 1 daerah, tanah sumber 8 daerah, lapangan olah raga 36 daerah, rekreasi 3 daerah, tanah 160 daerah, kuburan 13 daerah, kebun bibit 2 daerah, tanah sumur artesis 22 daerah, tanah inspeksi jalur pipa 3 daerah, sawah 41 daerah, MCK 2 daerah, bangunan kelurahan 14 daerah, tempat ibadah 12 daerah, pos kamling 13 daerah, pasar 35 daerah, terminal 5 daerah, dan untuk gedung sekolah sejumlah 237 daerah.<sup>46</sup>

#### **D. Pelaksanaan Pensertipikatan Tanah Negara Menjadi Tanah Hak di Kecamatan Ilir Barat I Kota Palembang.**

Mengenai Persyaratan permohonan hak atas tanah negara menurut Kasi (Kepala Seksi) hak atas tanah negara di kantor pertanahan kota Palembang sebagai berikut :

---

<sup>46</sup> Agus Junaidi , *Wawancara* , Kepala Seksi HAT Kantor Pertanahan Kota Palembang, (Palembang, 12 Februari 2010)

1). Permohonan Perorangan

- a). Foto copy KTP Pemohon
- b). Surat Kuasa (apabila menguasai)
- c). Surat Bukti penguasaan/pemilikantanah atau bukti perolehan tanah,dapat berupa :
  - (1). Foto copy sertipikat,Kutipan C,Petuk ,girik,dan lain-lain.
  - (2). Surat pernyataan penguasaan tanah dengan 2 orang saksi.
  - (3). Surat jual beli, surat pelepasan hak,surat hibah,surat wasiat, surat tukar menukar
  - (4). Surat keterangan Waris (apabila ahli waris)
  - (5). Surat Penunjukan Kapling tanah
- d). Surat keterangan tidak sengketa dari kepala kelurahan yang diketahui camat.
- e). Surat keterangan Pendaftaran Tanah dari kantor Pertanahan.
- f). Gambar situasi/surat ukur dari Kantor Prtanahan
- g). Surat bukti Setor Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSB)
- h). Surat Setor pajak penghasilan (SSP)
- i). SPPT (Surat Pemberitahuan Pajak Terutang) PBB Tahun terakhir.

2). Permohonan Instansi Pemerintah

- a). Foto copy Surat Kuasa dari Instansi induk (Pejabat yang berwenang)
- b). Surat Keputusan Penetapan Lokasi (Pengadaan Tanah berdasarkan Kepres No.55 Tahun 1993 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum)
- c). Surat Bukti Penguasaan / kepemilikan tanah atau bukti perolehan tanah dapat berupa :
  - (1) Foto Copy sertifikat, kutipan C, Petuk, girik dan lain-lain.
  - (2) Surat pernyataan pelepasan hak, surat tukar menukar dan surat pendukung lain.
- d). Surat keterangan tidak sengketa dari Kepala kelurahan yang diketahui Camat
- e). Surat Keterangan Pendaftaran Tanah dari kantor Pertanahan
- f). Gambar situasi/surat ukur dari Kantor Pertanahan
- g). SPPT PBB Tahun Terakhir

3). Permohonan Badan Hukum

- a). Foto copy KTP pemohon
- b). Surat Kuasa (apabila menguasai)

- c). Foto copy akta pendirian Badan Hukum / Surat pengesahan dari Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia
- d). Surat bukti penguasaan / kepemilikan tanah atau bukti perolehan tanah dapat berupa :
  - (1) Foto copy sertipikat ,Kutipan C, Petuk ,girik,dan lain-lain
  - (2) Surat pernyataan pelepasan hak ,surat tukar menukar dan surat pendukung lain
- e). Surat keterangan tidak sengketa dari lurah yang diketahui Camat
- f). Ijin prinsip PMA dan PMDN
- g). Ijin Lokasi
- h). Surat Keterangan Pendaftaran Tanah dari kantor Pertanahan
- i). Gambar situasi/surat ukur dari Kantor Pertanahan
- j). Surat bukti Setor Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSB)
- k). Surat bukti setor Pajak Penghasilan (PPH)
- l). SPPT PBB Tahun terakhir

Berdasarkan hasil penelitian dari 10 (sepuluh) orang responden sebagai Pemohon tidak ada satupun pemohon dari Badan hukum dan Instansi pemerintah, dari 10 (sepuluh) orang pemohon tersebut adalah semuanya perorangan.

Dengan keseluruhan responden sebagai pemohon yang telah disebutkan diatas, pemohon pelaksanaan Pensertipikatan tanah negara menjadi tanah hak di Kecamatan Ilir Barat I sebagian sudah ada yang melengkapi syarat-syaratnya dan juga sebagian pemohon belum melengkapi syarat-syaratnya. Untuk itu agar terjaminnya kepastian hukum dalam pensertipikatan tanah negara menjadi tanah hak di kecamatan Ilir Barat I Kota Palembang melalui beberapa tahap sebagai berikut :<sup>47</sup>

Pemohon mengajukan permohonan pensertipikatan tanah negara kepada Kantor kecamatan Ilir Barat I kota Palembang dengan menyertakan bukti-bukti tertulis / surat riwayat perolehan tanah, dan juga surat bebas sengketa dari kelurahan setempat yang diketahui Camat. Kemudian pemohon meminta peta pendaftaran kepada Dinas Tata Kota, dan permohonan tersebut diajukan kepada BPN (Badan Pertanahan Nasional) untuk mendapatkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT).

Setelah semua berkas permohonan diterima, maka Kepala Kantor Pertanahan memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik, dari pihak pemohon hak atas tanah negara serta memeriksa kelayakan permohonan tersebut untuk dapat atau tidaknya diproses lebih lanjut sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Apabila dalam hal tanah yang dimohon belum ada Surat ukurnya, Kepala Kantor Pertanahan memerintahkan kepada Kepala Seksi Pengukuran dan

---

<sup>47</sup> Agus Junaidi , *Wawancara*, Kepala Seksi HAT Kantor Pertanahan Kota Palembang ,(Palembang, 12 februari 2010)

Pendaftaran Tanah untuk melakukan pengukuran guna di terbitkannya gambar situasi bidang tanah yang dimohon. Apabila semua persyaratan telah dipenuhi semua, kemudian permohonan Hak Atas Tanah Negara tersebut diproses oleh panitia "A" yang terdiri dari:

- 1). Kepala Seksi Hak-hak Atas Tanah sebagai ketua merangkap anggota.
- 2). Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah sebagai wakil ketua merangkap anggota.
- 3). Kepala Seksi Pengaturan Penguasaan Tanah sebagai anggota.
- 4). Kepala Seksi Penatagunaan Tanah sebagai anggota.
- 5). Kepala Desa/lurah sebagai anggota.
- 6). Kepala Subsidi Hak-hak Atas Tanah sebagai anggota.

Adapun tugas dari Panitia "A" dalam pemberian hak atas tanah negara antara lain:

- a). Mengadakan penelitian tentang kelengkapan berkas-berkas permohonan.
- b). Mengadakan peninjauan dan penelitian fisik secara langsung ke lapangan atas tanah yang dimohon.
- c). Meminta keterangan dari pemegang hak atas tanah yang dimohon.
- d). Menentukan sesuai atau tidaknya penggunaan tanah dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW).
- e). Memberikan pertimbangan hak tersebut yang dituangkan dalam Risalah Pemeriksaan Tanah.

Untuk Pemberian Hak Guna Usaha Atas Tanah Negara panitia yang memeriksanya adalah panitia pemeriksa B Menurut Peraturan Nomor 7 Tahun 2007 Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Tentang Panitia Pemeriksaan Tanah adalah Panitia pemeriksaan tanah B yang selanjutnya disebut “panitia B” adalah panitia yang bertugas melaksanakan pemeriksaan, penelitian dan pengkajian data fisik dan data yuridis Baik di lapangan maupun di kantor dalam rangka penyelesaian permohonan pemberian,Perpanjangan dan pembaharuan hak guna usaha.

Susunan keanggotaan Panitia B dalam Pasal 12 Peraturan Nomor 7 Tahun 2007 Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Tentang Panitia Pemeriksaan Tanah terdiri dari :

- 1). Kepala Kantor Wilayah, sebagai Ketua merangkap anggota;
- 2). Kepala Bidang Survey, Pengukuran dan Pemetaan pada Kantor Wilayah, sebagai anggota;
- 3). Kepala Bidang Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah pada Kantor Wilayah, sebagai anggota;
- 4). Kepala Bidang Pengaturan dan Penataan Pertanahan pada Kantor Wilayah, sebagai anggota;
- 5). Kepala Bidang Pengendalian Pertanahan dan Pemberdayaan Masyarakat pada Kantor Wilayah, sebagai anggota;
- 6). Pejabat Kabupaten/Kota yang terkait dan yang bersangkutan, sebagai anggota;

- 7). Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan, sebagai anggota;
- 8). Kepala Dinas/Badan/Kantor Instansi Teknis Provinsi terkait, sebagai anggota;
- 9). Kepala Dinas/Badan/Kantor Kehutanan Provinsi, sebagai (apabila tanah yang dimohon berasal dari pelepasan kawasan hutan atau berbatasan dengan kawasan hutan); dan
- 10). Kepala Seksi Penetapan Hak Tanah Perorangan atau Kepala Seksi Penetapan Hak Tanah Badan Hukum atau Kepala Seksi Pengaturan Tanah Pemerintah pada Kantor Wilayah, sebagai Sekretaris bukan anggota.

Adapun tugas dari Panitia “B” dalam pemberian hak atas tanah negara antara lain :

- a). mengadakan pemeriksaan terhadap kelengkapan berkas permohonan pemberian, perpanjangandan pembaharuan Hak Guna Usaha;
- b). mengadakan penelitian dan pengkajian mengenai status tanah, riwayat tanah dan hubungan hukum antara tanah yang dimohon dengan pemohon serta kepentingan lainnya;
- c). mengadakan penelitian dan peninjauan fisik atas tanah yang dimohon mengenai penguasaan, penggunaan/keadaan tanah serta batas-batas bidang tanah yang dimohon;
- d). menentukan sesuai atau tidaknya penggunaan tanah tersebut dengan rencana pembangunan daerah;

- e). melakukan sidang berdasarkan data fisik dan data yuridis hasil pemeriksaan lapangan termasuk data pendukung lainnya; dan
- f). memberikan pendapat dan pertimbangan atas permohonan tersebut, yang dituangkan dalam Risalah Panitia Pemeriksaan Tanah "B" yang ditandatangani oleh semua anggota Panitia B.

Apabila semua keterangan yang diperlukan telah lengkap dan tidak ada keberatan dari pihak lain, maka dalam hal keputusan pemberian hak atas tanah kewenangannya telah dilimpahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan. Setelah mempertimbangkan pendapat kepala Seksi Hak Atas Tanah Negara atau pejabat yang ditunjuk atau Tim Penelitian Tanah atau Panitia Pemeriksa Tanah A, kemudian Kepala Kantor Pertanahan menerbitkan Surat Keputusan pemberian hak atas tanah negara yang dimohon dengan kewajiban tertentu.

Kewajiban yang harus dipenuhi oleh pemohon adalah membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) guna penerbitan sertifikat atas tanah Negara yang dimohonkan sertifikatnya tersebut.

Latar belakang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yaitu tanah dan bangunan merupakan sarana untuk pemenuhan kebutuhan dasar papan, lahan usaha dan alat investasi yang menguntungkan. Dasar hukum mengenai BPHTB diatur dalam Undang-Undang Nomor 21 tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000. dengan diundangkannya undang-undang ini maka :

1. Dapat mengkompensasikan penurunan penerimaan daerah karena diberlakukannya UU mengenai Pajak dan Retribusi Daerah karena 99 % penerimaan BPHTB dikembalikan kepada daerah.
2. Meningkatkan kepastian hukum dan keadilan
3. Menciptakan sistem perpajakan yang sederhana tanpa mengabaikan pengawasan dan pengamatan keuangan negara.

Pemohon sertifikat harus membayar BPHTB dalam pembayarannya dikenai pajak. Dasar pengenaan pajaknya adalah Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) yang berupa:

1. Harga transaksi untuk:
  - a. Jual Beli
  - b. Penunjukan pembelian dalam lelang
2. Nilai Pasar, untuk:
  - a. Tukar menukar
  - b. Hibah
  - c. Hibah wasiat
  - d. Waris
  - e. Jual beli
  - f. Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya.
  - g. Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan
  - h. Penunjukkan pembeli dalam lelang
  - i. Pelaksanaan keputusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap

- j. Hadiah
- k. Penggabungan usaha
- l. Peleburan usaha
- m. Pemekaran usaha

Tidak semua objek pajak dikenai BPHTB, misalnya objek pajak yang tidak dikenai BPHTP adalah:

1. Perwakilan diplomatik, konsulat dengan asas timbal balik.
2. Negara untuk menyelenggarakan pemerintahan dan atau untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum.
3. badan / perwakilan organisasi internasional yang ditetapkan dengan Keputusan Menteri Keuangan dengan syarat tidak menjalankan usaha atau melakukan kegiatan di luar fungsi dan tugas badan atau perwakilan organisasi tersebut.
4. Orang pribadi / badan karena konversi hak/perbuatan hukum lain tanpa perubahan nama.
5. Orang pribadi atau badan karena wakaf.
6. Orang pribadi atau badan yang digunakan untuk kepentingan ibadah.

Dalam memberikan sertipikat terhadap tanah negara harus memperhatikan Keterangan Rencana Kota (KRK). Untuk informasi lebih lanjut dapat diperoleh di:

- a. Seksi Tata Kota Kecamatan setempat.
- b. Suku Dinas Tata Kota Wilayah Kota setempat.

c. Dinas Tata Kota Palembang

Hasil Pelayanan Rencana Kota adalah :

- 1) Keterangan Rencana Kota (KRK).
- 2) Untuk semua jenis peruntukan kecuali perumahan harus dengan RTLB (Rencana Tata Letak Bangunan).
- 3) Apabila lokasi tanah dimohonkan terletak pada jalur Jalan Utama (JJU) dan atau luas tanah di maksud lebih besar atau sama dengan 5.000 m<sup>2</sup> harus terlebih memperoleh Surat Ijin Penunjukan Penggunaan Tanah (SIPPT) dari Gubernur Sumatera selatan.

Pemberian Hak atas Tanah Negara secara umum menurut Pasal 76 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan adalah sebagai berikut :

- (1) pemberian hak secara umum ditetapkan oleh Menteri.
- (2) Pemberian hak secara umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan pemberian hak atas sebidang tanah yang memenuhi kriteria tertentu kepada penerima hak yang memenuhi kriteria tertentu yang dilakukan dengan satu penetapan pemberian hak.

Dalam melakukan pensertipikatan tanah negara menjadi tanah hak biasanya masyarakat datang kepada Notaris / PPAT setempat. Hal ini dilakukan oleh masyarakat karena masyarakat merasa tidak paham betul

mengenai bagaimana cara melakukan pensertipikatan atas tanah Negara tersebut. Notaris / PPAT akan mengurus semuanya sampai keluar sertipikat atas tanah negara tersebut.<sup>48</sup>

Notaris akan membantu segala urusan dalam mendapatkan sertipikat tanah tersebut setelah si pemilik tanah melengkapi syarat-syarat yang diperlukan dalam melakukan pensertipikatan tanah negara tersebut.

#### **E. Kendala-kendala yang terjadi pada saat proses Pensertipikatan Tanah Negara menjadi Tanah Hak terhadap Pemanfaatan Tanah Rawa di kecamatan Ilir Barat I Kota Palembang**

Telah disebutkan pada penjelasan diatas bahwa sebagian wilayah kecamatan Ilir barat I kota palembang terletak di pinggir aliran sungai musi sehingga aliran sungai musi tersebut mengalir dan membentuk sungai-sungai kecil yang mengakibatkan tanah-tanah tersebut menjadi berlumpur atau disebut juga tanah Rawa.

Tanah Rawa adalah lahan dengan kemiringan relatif datar disertai adanya genangan air yang terbentuk secara alamiah yang terjadi terus-menerus atau semusim akibat drainase alamiah yang terhambat serta mempunyai ciri fisik: bentuk permukaan lahan yang cekung, kadang-kadang bergambut, ciri kimiawi: derajat keasaman airnya terendah dan ciri biologis: terdapat ikan-ikan rawa, tumbuhan rawa, dan hutan rawa.<sup>49</sup>

Wilayah kelurahan dikecamatan Ilir Barat I kota palembang yang terletak di pinggir aliran sungai musi ada 2 (dua) kelurahan yaitu kelurahan Bukit Lama dan kelurahan Lorok Pakjo. Dikelurahan Bukit Lama

---

<sup>48</sup>Agus Junaidi ,*Wawancara*,Kepala Seksi HAT Kantor Pertanahan Kota Palembang,(Palembang 12 Februari 2010)

<sup>49</sup> [www.bws.staff.ugm.ac.id/wp-content/bab-1-tanah-rawa](http://www.bws.staff.ugm.ac.id/wp-content/bab-1-tanah-rawa),Internet,2009

ini banyak masih sekali tanah-tanah Rawa yang belum dimanfaatkan oleh masyarakat sekitar ataupun pihak-pihak lain seperti Badan Hukum atau Instansi Pemerintah.

Dalam rangka pemanfaatan tanah rawa seoptimal mungkin, Pemerintah perlu mengadakan pengaturan atas tanah rawa. Pengaturan tersebut dititik beratkan pada penyelenggaraan peningkatan fungsi serta pemanfaatan tanah rawa sebagai ekosistem sumber air. Hal ini sejalan dengan asas kemanfaatan umum, keseimbangan, dan kelestarian yang digunakan dalam pengaturan air dan sumber air, dimana sumber daya lahan tanah rawa termasuk didalamnya.

Menurut Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2004 Tentang Penatagunaan Tanah Pasal 1 angka 4 bahwa Pemanfaatan tanah adalah kegiatan untuk mendapatkan nilai tambah tanpa mengubah wujud fisik penggunaan tanahnya.

Dalam pemanfaatan Tanah dalam penjelasan Pasal 1 angka 4 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2004 Tentang Penatagunaan Tanah, tanah rawa termasuk juga dalam pemanfaatan tanah yang tersebut dalam Pasal 12 Bahwa Tanah yang berasal dari tanah timbul atau hasil reklamasi diwilayah perairan pantai, pasang surut, rawa, danau, dan bekas sungai dikuasai langsung oleh Negara.

Hasil Penelitian yang penulis dapatkan setelah mengkaji lebih lanjut tentang pemanfaatan tanah rawa di kecamatan Ilir barat I kota Palembang, yang termasuk dalam kawasan yang banyak sekali tanah-tanah rawa

dikecamatan ilir barat I kota Palembang ada 2 (dua) kelurahan yaitu kelurahan bukit lama dan kelurahan lorok pakjo. Dilihat dari luasnya tanah rawa di sekitar kelurahan tersebut , masih banyak sekali tanah-tanah rawa yang belum di manfaatkan oleh masyarakat setempat.

Masyarakat di wilayah kelurahan bukit lama dan di wilayah kelurahan lorok pakjo memanfaatkan tanah rawa untuk kepentingan usaha seperti kolam pemancingan dan tambak ikan, karena usaha tersebut bagi mereka sangat cocok untuk tanah rawa dengan alasan tidak harus mengeluarkan modal yang begitu banyak sudah bisa dijadikan lahan bisnis bagi mereka.<sup>50</sup>

Pemanfaatan tanah-tanah rawa di 2 (dua) kelurahan tersebut sangat terlihat sekali bahwa masyarakat belum bisa memanfaatkan tanah rawa secara optimal sehingga untuk meningkatkan fungsi tanah rawa tersebut masyarakat belum bisa berpikir kedepan untuk memanfaatkan tanah rawa tersebut akan dijadikan apa.

Berdasarkan hasil penelitian yang penulis dapatkan dilapangan dari 10 (sepuluh) orang responden sebagai pemohon hak atas tanah negara di kecamatan Ilir Barat I kota Palembang khususnya di wilayah kelurahan Bukit Lama dan kelurahan Lorok Pakjo, terdapat 3 (tiga) orang responden yang 2 (dua) diantaranya mengajukan permohonan hak atas tanah negara yang status tanahnya tanah rawa, yang akan dimohonkan menjadi hak milik atas tanah negara.

Dalam wawancara penulis dari salah 1 (satu) orang pemohon hak atas tanah negara yang akan dimohonkan adalah hak milik . Mengapa

---

<sup>50</sup> Irman, *Wawancara* , Kepala Seksi Pelayanan Umum Kantor Camat Ilir Barat I Kota Palembang, (Palembang ,11 Februari 2010)

pemohon mengajukan permohonan Hak milik yang statusnya tanah rawa ?. Alasan pemohon dalam mengajukan permohonan hak milik tersebut dikarenakan untuk pertanian sawah sangat cocok sekali karena tidak perlu lagi harus menggali begitu dalam untuk menggarap tanah rawa menjadi sawah dan juga sudah dialiri oleh aliran sungai musi.<sup>51</sup>

Dari uraian tentang pelaksanaan pensertipikatan tanah negara menjadi tanah hak dan juga pemanfaatan tanah rawa di 2 (dua) kelurahan kecamatan Ilir Barat I kota Palembang melibatkan unsur masyarakat, petugas dari Kantor Badan Pertanahan Nasional, perangkat Kecamatan dan Perangkat Kelurahan. Masing-masing unsur itu melekat suatu titik kelemahan yang kalau tidak diperhatikan akan menjadi hambatan atau kendala bagi pelaksanaan proses pensertipikatan tanah negara.

Untuk mengetahui diantara faktor yang menjadi kendala dalam proses pelaksanaan pensertipikatan tanah negara menjadi tanah hak dikecamatan Ilir barat I kota Palembang terhadap pemanfaatan tanah rawa dapat dijelaskan melalui unsur-unsur yang terkait, diantaranya :

1. Masyarakat sebagai pemohon

Masyarakat sebagai pemilik tanah memiliki peranan yang sangat besar dalam rangka membantu mensukseskan program pemerintah yaitu pensertipikatan tanah untuk jaminan kepastian hukum. Kendala yang datang dari masyarakat antara lain:

---

<sup>51</sup> Edo Harianto, *Wawancara*, Pemohon Hak Atas Tanah Negara yang di Mohonkan Menjadi Hak Milik Terhadap Pemanfaatan Tanah Rawa, (Palembang, 9 Februari 2010)

- a. Pada waktu petugas pengukur datang ke lokasi tanah yang akan diukur, pemilik tanah belum memberikan tanda batas sehingga tidak jarang petugas mengalami kesulitan dalam menentukan batas-batas tanah yang akan diukur secara pasti dan juga sulitnya menempuh lokasi pada saat pengukuran dikarenakan tanah rawa tersebut berlumpur dan membutuhkan waktu yang cukup lama.
  - b. Kurangnya kelengkapan data dari pemohon baik data fisik maupun data yuridis tanahnya.
  - c. Belum diselesaikannya biaya yang dikenakan untuk pemasukan kas negara.
  - d. Adanya anggapan biaya pendaftaran tanah itu mahal dan memerlukan waktu yang cukup lama. Hal ini menyebabkan masyarakat enggan mengurus sertipikat ke Kantor Pertanahan.
  - e. Adanya anggapan tentang sertipikat yang statusnya disamakan dengan petunjuk bukti lain seperti Petuk Pajak atau SPPT, kwitansi jual-beli atau bukti lain.
  - f. Adanya sengketa dari tanah yang dimohon.
2. Petugas dari Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Petugas dari Kantor BPN merupakan ujung tombak bagi suksesnya pelaksanaan program pensertipikatan tanah. Dari sudut petugas dijumpai beberapa kendala dan hambatan yang dirasakannya yaitu.

- a. Kendala tersebut terlihat dari segi pengukuran. Dalam hal pengukuran menjadi perhatian adalah masalah sengketa batas dan perlunya kehadiran tetangga batas sebagai saksi.
- b. Menunda-nunda suatu pekerjaan yang ditanganinya.
- c. Adanya pungutan-pungutan diluar biaya yang telah ditetapkan oleh pemerintah dengan berbagai macam alasan.
- d. Keteledoran pegawai kantor pertanahan baik dalam pengisian data atau pemasukan data dalam menangani surat berkas permohonan.

Usaha-usaha yang harus dilakukan oleh pihak Kecamatan untuk mengatasi kendala-kendala yang timbul akibat Pensertipikatan Tanah Negara Menjadi Tanah Hak dalam menjamin kepastian hukum di Kecamatan Ilir Barat I antara lain:

1. Memberikan ceramah / penyuluhan kepada seluruh Lurah yang ada di Kecamatan Ilir Barat I dan selanjutnya menginstruksikan kepada Lurah untuk memberikan ceramah kepada RT/RW yang membawahi wilayah kerjanya agar disampaikan kepada masyarakat setempat guna meningkatkan kesadaran masyarakat akan arti pentingnya pendaftaran tanah.
2. Secara rutin diadakan penyuluhan tentang prosedur, syarat pendaftaran, biaya pendaftaran, dan lain-lain yang berkaitan dengan pendaftaran tanah terutama bagi masyarakat yang kurang informasi tentang pendaftaran tanah.

3. Pihak kantor kecamatan setempat menginstruksikan kepada Kepala Kecamatan agar setiap ada pertemuan sesudah pertemuan selesai disinggung masalah arti penting dan tujuan pendaftaran tanah.

Dan juga masyarakat sebagai pemohon serta kantor pertanahan sebagai pelaksana pensertipikatan tanah negara harus mengatasi Solusi sebelum terjadinya hambatan atau kendala yang terjadi pada saat proses pensertipikatan tanah negara menjadi tanah hak dikecamatan ilir barat I kota Palembang yaitu :

1. Masyarakat sebagai pemohon
  - a. Sebelum petugas pengukur datang ditempat lokasi tanah yang akan diukur diharapkan kepada pemohon tanah negara tersebut telah memberi batas-batas tanah yang akan diukur agar proses pengukuran tidak terhambat dan berjalan lancar.
  - b. Dalam Kurangnya lengkapnya data dari pemohon baik data fisik maupun data yuridis. Untuk kasus ini maka dari pihak Kepala Kantor setelah menerima berkas dari pemohon hendaknya:
    - 1) Memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik.
    - 2) Mencatat dalam formulir isian.
    - 3) Memberikan tanda terima berkas permohonan.
    - 4) Memberikan kepada pemohon untuk melengkapi data yuridis atau data fisik melalui surat pemberitahuan.

Jika pemohon telah melengkapi data yang dibutuhkan, maka permohonan dapat dilanjutkan sebaliknya bila pemohon belum

melengkapinya maka permohonan tersebut dapat ditahan dahulu dan tidak boleh diteruskan, hal ini untuk mencegah terjadinya masalah yang tidak diinginkan.

- c. Apabila belum diselesaikannya biaya yang dikenakan untuk pemasukan kas Negara. Pemohon wajib untuk segera menyelesaikannya agar permohonannya dapat diproses, karena biaya yang dikenakan tersebut akan diserahkan kepada kas negara. Dari Kantor Pertanahan setempat akan mengajukan rencana anggaran biaya kepada negara, apabila dana sudah keluar maka permohonan tersebut diproses sehingga dapat diterbitkannya sertipikat.
- d. Dengan adanya anggapan bahwa biaya pendaftaran tanah itu mahal dan memerlukan waktu yang cukup lama. Oleh karena itu Badan Pertanahan hendaknya meninjau kembali prosedur yang telah ada dengan melakukan penyederhanaan prosedur dan memberikan kemudahan kepada masyarakat sebagai pemohon sertipikat sehingga masyarakat mendapat pelayanan lebih baik. Hal ini mendorong kesadaran masyarakat untuk mendapatkan sertipikat.
- e. Apabila adanya anggapan tentang sertipikat yang statusnya disamakan dengan petunjuk bukti lain seperti Petuk Pajak atau SPPT, kwitansi jual-beli atau bukti lain. Sebaiknya masyarakat sebagai pemohon terlebih dahulu mengecek ke kelurahan tempat

tanah yang akan dimohonkan tersebut dan juga mengecek ke kecamatan setempat untuk mengetahui apakah ada kesamaan dari sertipikat atau petunjuk bukti lain dan juga pemohon harus mempunyai saksi-saksi tetangga bahwa tanah yang akan dimohonkan tersebut memang bisa dibuktikan bahwa tanah tersebut milik pemohon.

f. Apabila adanya sengketa dari tanah yang dimohon Untuk kasus sengketa yang berkenaan dengan tanah yang dimohon dapat diselesaikan dengan cara musyawarah dalam hal ini pihak kantor Pertanahan dapat menjadi penengah dan menyarankan agar diselesaikannya sengketa tersebut. Sengketa terjadi apabila ada pihak yang tidak setuju dengan batas tanah yang tidak sesuai dengan yang dimohon. Apabila sengketa dapat di selesaikan maka permohonan tersebut diproses untuk selanjutnya diterbitkan sertipikat.

## 2. Petugas dari Kantor Pertanahan

a. Dalam hal pengukuran menjadi perhatian adalah masalah sengketa batas dan perlunya kehadiran tetangga batas sebagai saksi, agar petugas pengukuran dari kantor pertanahan tidak salah dalam melakukan pengukuran terhadap batas-batas tanah yang akan dimohonkan dan tidak terjadinya pengukuran kembali.

b. Menunda-nunda suatu pekerjaan yang ditanganinya Untuk kasus ini biasanya dilakukan oleh pegawai-pegawai yang malas atau

kurang disiplin. Hal ini berkaitan dengan kebiasaan dari pegawai yang senang meremehkan tugas dan tanggung jawabnya dalam melayani masyarakat. Cara mengatasinya yaitu dengan memberikan sanksi yang berupa teguran baik secara lisan maupun tulisan, diberhentikan sementara atau diskors dan dapat juga diberhentikan atau dipecat selamanya karena tidak bisa lagi dipertahankan. Pemberian sanksi ini bertujuan agar mereka jera dan mempunyai semangat untuk dapat maju dengan menghilangkan kebiasaan-kebiasaan buruk tersebut.

- c. Adanya pungutan-pungutan di luar biaya yang telah ditetapkan oleh Pemerintah dengan berbagai macam alasan pegawai atau petugas yang menangani proyek misalnya pengukuran sampai jadinya gambar ukur, mereka minta bayaran tambahan agar dalam pembuatan gambar tersebut segera diselesaikan. Tindakan ini berhubungan dengan mental dari pegawai itu sendiri. Untuk mengatasi hal ini dapat dilakukan dengan memberikan pembinaan-pembinaan baik pembinaan mental maupun bimbingan dan pengarahan dari para pemuka agama, pimpinan atau pusat kepada pegawai pertanahan agar tidak melakukan perbuatan yang dapat merusak citra dari Kantor Pertanahan.
- d. Keteledoran pegawai kantor pertanahan baik dalam pengisian data atau pemasukan data dalam menangani surat berkas permohonan Keteledoran pegawai kantor pertanahan dapat dicegah dengan

berhati-hati dalam menangani berkas permohonan, jika masih terjadi dan tidak ada unsur kesengajaan maka dilakukan ralat tetapi jika ada unsur kesengajaan maka akan dikenakan sanksi pada pegawai yang bersangkutan.

Kendala yang terjadi dalam pensertipikatan tanah Negara pada umumnya yaitu sengketa penetapan batas bidang tanah antara pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dengan pemegang hak atas tanah yang saling berbatasan. Dalam menetapkan batas-batas bidang tanah, Panitia A atau Kepala Kantor Pertanahan memperhatikan batas-batas bidang atau bidang-bidang tanah yang telah terdaftar dan surat ukur gambar situasi yang bersangkutan. Jika dalam penetapan batas bidang tanah tidak diperoleh kesepakatan antara pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dengan pemegang hak atas tanah yang berbatasan, pengukuran bidang tanahnya diupayakan untuk sementara dilakukan berdasarkan batas-batas yang menurut kenyataannya merupakan batas-batas bidang-bidang tanah yang bersangkutan. Sengketa ini biasanya timbul setelah dilakukan pengecekan lapangan oleh panitia pemeriksa "A" atau setelah sertipikat tanah terbit.

Masyarakat yang menempati tanah negara pada umumnya belum memiliki sertipikat atas tanah tersebut, hal ini dikarenakan karena mereka menempati tanah tersebut karena warisan orang tua yang tidak dikembalikan kepada negara tetapi diyakininya bahwa tanah itu merupakan tanah warisan.

## **F. Penyelesaian Kendala-kendala yang terjadi pada saat proses Pemsertipikatan Tanah Negara Menjadi Tanah Hak di Kecamatan Ilir Barat I Kota Palembang**

Untuk mengatasi kendala-kendala yang dihadapi dalam melakukan Pemsertipikatan Tanah Negara Menjadi Tanah Hak pada umumnya terjadinya sengketa tanah, maka oleh karena itu cara yang efektif untuk penyelesaiannya dengan cara dilakukannya musyawarah mengenai kesepakatan batas tanah antara pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dengan pemegang hak atas tanah yang berbatasan.

Musyawarah dengan Langkah-langkah pendekatan terhadap para pihak yang bersengketa sering berhasil di dalam usaha penyelesaian sengketa (dengan jalan musyawarah) di wilayah Kota Palembang. Tindakan ini tidak jarang menempatkan pihak instansi pemerintah yaitu Kepala Kantor Pertanahan Kota Palembang untuk menempatkan dirinya sebagai mediator (penengah) didalam menyelesaikan sengketa secara kekeluargaan.

Untuk itu diperlukan sikap tidak memihak serta tidak melakukan tekanan-tekanan, akan tetapi tidak berarti bahwa mediator tersebut harus bersifat pasif. Pihak Kantor Pertanahan Kota Palembang harus mengemukakan beberapa cara penyelesaian, menunjukkan kelemahan-kelemahan serta kesulitan-kesulitan yang mungkin timbul, yang dikemukakan kepada para pihak yang bersengketa.

Musyawarah ini apabila dilakukan, harus pula memperhatikan tata cara formal seperti surat pemanggilan, berita acara atau notulen rapat, akta atau pernyataan perdamaian yang berguna sebagai bukti bagi para pihak maupun pihak ketiga. Hal-hal semacam ini biasanya kita temukan dalam akta perdamaian, baik yang dilakukan di muka hakim maupun diluar pengadilan atau notaris.

Berikut adalah prosedur Penyelesaian Sengketa Tanah Di Kantor Pertanahan Kota Palembang :<sup>52</sup>

- a. Pihak penggugat melaporkan gugatannya dikantor pertanahan Kota Palembang pada seksi bagian tata usaha ;
- b. Seksi bagian tata usaha lalu membuat surat rekomendasi yang di tujukan kepada Kepala Seksi Hak Atas Tanah kantor pertanahan kota Palembang guna di tangannya permasalahan yang diajukan oleh si penggugat ;
- c. Kepala Seksi Hak Atas Tanah kantor pertanahan kota Palembang membuat surat pemanggilan kepada para pihak yang bersengketa guna diadakannya negosiasi-negosiasi untuk mencapai titik temu kesepakatan yang dapat memuaskan para pihak yang bersengketa (win-win solution)
- d. Setelah adanya kesepakatan dari para pihak untuk dilaksanakannya penyelesaian masalah melalui musyawarah maka

---

<sup>52</sup> Agus Junaidi ,*Wawancara*,Kepala Seksi HAT Kantor Pertanahan Kota Palembang,(Palembang 12 Februari 2010)

Kepala Seksi Hak Atas Tanah kantor pertanahan kota Palembang membuat suatu berita acara guna dilaksanakan musyawarah tersebut .

Setelah dibuatnya Berita Acara maka pihak mediator (penengah) dalam hal ini adalah Kepala Kantor Pertanahan Kota Palembang akan mengadakan musyawarah dengan kedua belah pihak yang sedang bersengketa guna mendapatkan putusan yang saling menguntungkan dari kedua belah pihak .

Apabila kedua belah pihak yang bersengketa sepakat dengan putusan yang diberikan oleh seorang mediator maka putusan tersebut akan ditindaklanjuti.

Adapun penindaklanjutan putusan tersebut dengan perbuatan-perbuatan administrasi yaitu penyelesaian sengketa itu sendiri. Adapun fungsi dari perjanjian perdamaian, berita acara, notulis maupun laporan tersebut merupakan dokumen tertulis sebagai dasar pertimbangan Kepala Kantor Pertanahan Kota Palembang untuk merumuskan putusan penyelesaian sengketa yang diterima Kantor Pertanahan Kota Palembang, sedangkan realisasi fisik maupun administrasinya yaitu perubahan data sebagai akibat dari penyelesaian sengketa tersebut yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Palembang.

Isi dari putusan mediasi itu sendiri setidaknya-tidaknya memuat hal-hal sebagai berikut:

- 1) Perjanjian Perdamaian

2) Berita Acara Pelaksanaan Musyawarah

3) Notula

4) Laporan

Putusan musyawarah harus ditandatangani oleh para pihak yang bersengketa, Kepala Kantor Pertanahan Kota Palembang sebagai mediator dan saksi-saksi. Penandatanganan hendaknya dilakukan pada hari dan tanggal saat diambilnya putusan tersebut secara bersamaan dan tidak diperkenankan dilakukan secara terpisah.

Apabila usaha-usaha musyawarah tersebut mengalami jalan buntu, atau ternyata ada masalah-masalah prinsipil yang harus diselesaikan oleh instansi lain yang berwenang, misalnya pengadilan, maka kepada yang bersangkutan disarankan untuk mengajukan masalahnya ke pengadilan.

Hal tersebut diatas tidak menutup kemungkinan bagi Kantor Pertanahan Kota Palembang untuk dapat memutuskan sengketa dengan mengeluarkan sesuatu keputusan yang sesuai dengan kewenangan yang ada berdasarkan ketentuan peraturan perundangan yang berlaku.

Jadi pada umumnya sifat dari sengketa ini adalah karena adanya pengaduan yang mengandung pertentangan hak atas tanah maupun hak-hak lain atas suatu kesempatan/prioritas atau adanya suatu ketetapan yang merugikan dirinya.

Pada akhirnya penyelesaian tersebut, senantiasa harus memperhatikan/selalu mendasarkan kepada peraturan yang berlaku, mempertimbangkan keseimbangan kepentingan-kepentingan para pihak,

menegakkan keadilan hukumnya serta penyelesaian ini diusahakan harus tuntas.

Dalam Pasal 6 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan bahwa Penanganan penyelesaian masalah/sengketa pertanahan di tingkat Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya ditugaskan kepada Kepala Seksi Hak Atas Tanah dengan dibantu oleh pejabat/petugas terkait dari Kantor Pertanahan.

Untuk itu agar tidak terjadinya sengketa pertanahan yang akan merugikan salah satu pihak ,maka sebaiknya tanah yang sudah di beli segera dilakukan pensertipikatan karena banyak sekali manfaatnya. Banyak manfaat yang dapat diperoleh dengan pemilikan sebuah sertipikat hak atas tanah. Secara garis besarnya dapat diuraikan sebagai berikut:

1. Bagi Masyarakat sebagai pemohon

Sertifikat bagi masyarakat Kecamatan Ilir Barat I merupakan alat bukti yang kuat terhadap status pemilikan tanah yang tidak mudah untuk diganggu oleh pihak lain. Sehingga oleh pemilik tanah dapat dipergunakan secara bebas sesuai dengan kepentingannya. Misalnya : adanya kepastian hukum bagi pemiliknya, dapat diajukan sebagai agunan kredit di bank, daya jual menjadi tinggi, dan menghibahkan kepada pihak lain tanpa ada yang menghalangi, serta untuk memperkecil tingkat sengketa.

2. Bagi Pemerintah

Sertipikat sangat besar manfaatnya untuk keperluan administrasi pertanahan secara nasional dan untuk keperluan perencanaan bagi pembangunan oleh Pemerintah. Pemerintah memerlukan data otentik di bidang pertanahan, supaya data pertanahan secara nasional dapat teradministrasi dengan baik.

### 3. Di Bidang Hukum

Sertipikat merupakan alat bukti yang kuat terhadap pemilikan hak atas tanah bila terjadi sengketa pertanahan di pengadilan, karena sudah dijamin oleh Undang-Undang.

## **BAB IV**

## **PENUTUP**

### **A. Simpulan**

Dari uraian tentang Pemsertipikatan Tanah Negara Menjadi Tanah Hak Di Kecamatan Ilir Barat I Kota Palembang, dapat diambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Cara pengajuan Tanah Negara menjadi Hak adalah sebagai berikut: Pemohon mengajukan permohonan pemsertipikatan tanah kepada Kecamatan setempat dengan menyertakan bukti-bukti tertulis / surat riwayat perolehan tanah, kemudian dimintakan surat bebas sangketa dari kelurahan. Kemudian pemohon meminta peta pendaftaran kepada Dinas Tata Kota, dan permohonan tersebut diajukan kepada BPN (Badan Pertanahan Nasional) untuk mendapatkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT). Setelah itu permohonan diajukan kepada seksi Hak Atas tanah, yang kemudian akan membentuk kepanitiaan disebut Panitia A yang beranggotakan sebanyak 6 orang untuk melakukan pengecekan lapangan yang meliputi pembuatan peta dasar pendaftaran, pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran, setelah pengecekan lapangan selesai, dibuat risalah pemeriksaan oleh panita. Setelah melalui proses tersebut apabila tidak menemui kendala yang berarti maka diterbitkan Surat Keputusan yang didalamnya berisi hak atas tanah yang

dimohonkan sertipikat tersebut. Kemudian pemohon membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) guna penerbitan sertipikat atas tanah Negara yang dimohonkan sertipikatnya tersebut.

2. Kendala yang terjadi pada saat proses pensertipikatan tanah Negara terhadap pemanfaatan tanah rawa pada umumnya yaitu sulitnya pengukuran dikarenakan lokasi tanah rawa tersebut berlumpur sehingga membutuhkan waktu yang lama pada saat pengukuran dan juga kendala yang terjadi pada saat pensertipikatan tanah negara secara umum adalah sengketa penetapan batas bidang tanah antara pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dengan pemegang hak atas tanah yang saling berbatasan. Dalam menetapkan batas-batas bidang tanah, Panitia A atau Kepala Kantor Pertanahan memperhatikan batas-batas bidang atau bidang-bidang tanah yang telah tedarftar dan surat ukur gambar situasi yang bersangkutan. Jika dalam penetapan batas bidang tanah tidak diperoleh kesepakatan antara pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dengan pemegang hak atas tanah yang berbatasan, pengukuran bidang tanahnya diupayakan untuk sementara dilakukan berdasarkan batas-batas yang menurut kenyataannya merupakan batas-batas bidang-bidang tanah yang bersangkutan. Sengketa ini biasanya timbul setelah dilakukan

pengecekan lapangan oleh panitia A atau setelah sertipikat tanah terbit.

3. Penyelesaian dalam mengatasi Kendala yang dihadapi dalam melakukan pensertipikatan Tanah Negara Menjadi Tanah Hak dilakukan dengan cara dilakukannya musyawarah mengenai kesepakatan batas tanah antara pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dengan pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dengan pemegang hak atas tanah yang berbatasan.

## **B. Saran**

1. Perlu ditingkatkan adanya penyuluhan hukum oleh Pejabat pemerintahan Kantor Pertanahan Kota Palembang juga oleh Camat Ilir Barat I Kota Palembang kepada masyarakat setempat dan perlu diingatkan juga kepada masyarakat agar lebih sadar hukum atau memiliki kesadaran hukum yang tinggi, sehingga sengketa dalam pensertipikatan tanah negara dapat di atasi dengan mudah baik sekarang maupun masa yang akan datang.
2. Menghapus dan menghilangkan pungutan liar oleh para pegawai Kantor Camat ataupun pegawai Kantor Pertanahan diwilayah Kota Palembang yang dapat meresahkan masyarakat , untuk itu dalam menetapkan biaya harus di sesuaikan berdasarkan peraturan-peraturan yang berlaku.

3. Dalam rangka menjamin perlindungan hukum terhadap hak-hak warga negara, Badan Pertanahan Nasional sebagai pelaksana dibidang Pertanahan perlu adanya pelaksanaan secara tertib terhadap Peraturan perundang-undangan, sehingga jika terjadi sengketa dapat diselesaikan dengan cepat tanpa menimbulkan masalah yang baru dan kerugian pihak manapun.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku-buku

- Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2004.
- Achmad Chulaemi, *Hukum Agraria, Perkembangan, Macam-macam Hak Atas Tanah dan Pemindahannya*, Semarang: FH Undip, 1986.
- Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan Seri I dan Seri II, Pemberian Hak Atas Tanah Negara*, Jakarta: Prestasi Pustaka, 2002.
- ....., *Hukum Pertanahan Seri IV*, Jakarta: Prestasi, 2003.
- ....., *Hukum Pertanahan*, Jakarta: Prestasi Pustaka, Cetakan Pertama, 2003.
- ....., *Hukum Agraria, Pertanahan Indonesia, jilid 2*, Jakarta: Prestasi Pustaka 2004.
- Amiruddin dan Zainal Asikin., *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2004.
- Andik Hardiyanto, *Landreform by Leverage di Indonesia*, Kertas Posisi KPA, Position Paper No.001/1998
- A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Cetakan I, Bandung: Mandar Maju, 1999.
- ....., *Komentar atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Bandung : Mandar Maju, 1991.
- A.Ridwan.Halim, *Hukum Agraria Dalam Tanya Jawab*, Jakarta : Ghalia Indonesia, 1983.
- Bachtiar Effendie, *Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah*, Bandung: Alumni, 1982.
- Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Praktek*, Jakarta: Sinar Grafika, 1991.

- Boedi Harsono, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional dalam hubungannya dengan TAP MPR RI IX/MPR/2001*, Jakarta, Universitas Trisakti, 2002.
- ....., *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang\undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan, , 2007.
- Frans Magnis Suseno, , *Filsafat sebagai Ilmu Kritis*, Yogyakarta: Kanisius, 1993.
- Herman Hermit, "*Cara Memperoleh Sertifikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara dan Tanah PEMDA*", Bandung : Mandar Maju, 2004.
- Iman Soetikinjo, *Politik Agraria Nasional*, Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 1994.
- John Salindeho, *Masalah Tanah Dalam Perkembangan*, Jakarta: Sinar Grafika, 1993.
- K. Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 1997.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Hak-Hak Atas Tanah*, Jakarta : Kencana, 2007.
- Komaruddin, Yoke Tju Parmah, *Kamus istilah Karya Tulis Ilmiah*, Jakarta : PT Bumi Aksara, 2002.
- Lilis Nur Faizah, *Perkembangan Konsep Kepentingan Umum dalam Hukum Pengambilalihan Hak atas Tanah di Indonesia 2006*, Yogyakarta: Fakultas Hukum UGM ,2007.
- M Soeparmoko, *Metode Penelitian Praktis*, Yogyakarta: BPFE, 1991.
- Maria S.W. Sumardjono, *Tanah Dalam Prespektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya*, Jakarta: Kompas 2008.
- P.Joko Subagyo, *Metode Penelitian dalam Teori dan Praktek*, Jakarta: PT.Rineka Cipta, 1991.
- Ronny Hanityo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 1998.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta : Rajawali Press, 2003.

Sudjito, *Prona Persertifikatan Tanah Secara Massal dan Penyelesaian Sengketa Tanah yang Bersih, Strategis*, Yogyakarta: Liberti 1987.

Sunarjati Hartono, *Kapita Selekta Perbandingan Hukum*, Bandung: Alumni, 1986.

## **B. Perundang-undangan**

Undang-undang Dasar 1945.

Undang-undang No.5 Tahun 1960, *Tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria*.

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000, *Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan* .

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, *Tentang Pendaftaran Tanah*.

Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996, *Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah*.

Peraturan Pemerintah No.37 Tahun 1998, *Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*.

Peraturan Pemerintah No. 16 Tahun 2004, *Tentang Penatagunaan Tanah*.

Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993, *Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*

Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006, *Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998*.

Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2007, *Tentang Panitia Pemeriksaan Tanah*.

Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1999, *Tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan*

Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999, *Tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan.*

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999, *Tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara.*

### **C. Internet**

Soemardijono, *Hak Pengelolaan Atas Tanah*, *www.Blogger Notaris Herman*, Internet 2009.

*www.bws.staff.ugm.ac.id/wp-content/bab-1-tanah-rawa*, Internet, 2009

*www.Sertipikattanah.blogspot.com*, Internet, 2009.

*www.Welcome Agraria*, Blogger Internet, 2009.

*www.Wikipedia, (Hak Atas Tanah)*, Eksiklopedia Bebas, Internet, 2010.