



**PERALIHAN HAK ATAS TANAH YANG DIKUASAI
OLEH PEMERINTAH DAERAH LAMONGAN
MENJADI HAK GUNA BANGUNAN DI DESA
MADE KECAMATAN LAMONGAN**

SKRIPSI

Diajukan guna melengkapi tugas akhir dan memenuhi syarat-syarat untuk menyelesaikan Program Studi Ilmu Hukum (S1) dan mencapai gelar Sarjana Hukum

Asal	Hadiah	Klass
Terima Tol	Pembelian	346.043
No. Indet		KUR
Oleh : KLASIR / PENYALI		P

DONNY HENDRA KURNIAWAN
NIM. 020710101167

UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM

2007

**PERALIHAN HAK ATAS TANAH YANG DIKUASAI
OLEH PEMERINTAH DAERAH LAMONGAN
MENJADI HAK GUNA BANGUNAN DI DESA
MADE KECAMATAN LAMONGAN**



**PERALIHAN HAK ATAS TANAH YANG DIKUASAI
OLEH PEMERINTAH DAERAH LAMONGAN
MENJADI HAK GUNA BANGUNAN DI DESA
MADE KECAMATAN LAMONGAN**

Oleh :

DONNY HENDRA KURNIAWAN

NIM : 020710101167

Pembimbing

I KETUT SUANDRA, S.H.

NIP. 130 889 547

Pembantu Pembimbing

WARAH ATIKAH, S.H., M.Hum.

NIP. 132 296 912

**UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM**

2007

MOTTO

“Barang siapa yang tidak mencintai ilmu, niscaya tiada kebaikan padanya. Oleh karena itu, janganlah berteman atau bersahabat dengan orang yang tidak mencintai ilmu. Sesungguhnya ilmu menjadikan hati menjadi hidup dan terang.”

(Imam Syafi'i-Rahimahullah)¹



¹ SYEKH AHMAD IBNU SYEKH HIJAZI AL FASYANI, 1995, Al-Majaligus Saniyah : Syarah Hadis Arbain Nabawi, Bandung, Trigenda Karya, Hal 478

PERSEMBAHAN

1. Ayahanda Husein dan Ibunda Srihartatik, yang selalu mendoakanku dan memberikan kasih sayang.
2. Guru dan dosen-dosenku yang telah memberikan ilmu pengetahuan dan suri tauladan.
3. Almamater yang kubanggakan, Universitas Jember sebagai tempat menimba ilmu pengetahuan.



PERSETUJUAN

Dipertahankan di hadapan panitia penguji pada :

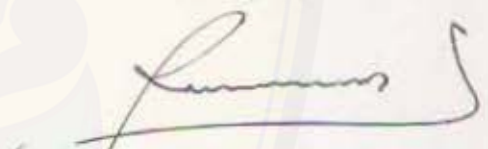
Hari : Jum'at
Tanggal : 04
Bulan : Mei
Tahun : 2007

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember

Panitia Penguji

Ketua

Sekretaris



Totok Sudaryanto, S.H.,M.S.
NIP. 131 120 332

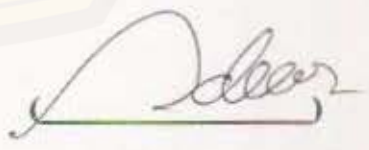
Iwan Rachmad S, S.H.,M.H.
NIP. 132 206 014

Anggota Panitia Penguji

I Ketut Suandra, S.H.
NIP. 130 889 547



Warah Atikah, S.H.,M.HUM.
NIP. 132 296 912



PENGESAHAN

Disahkan skripsi dengan judul:

**PERALIHAN HAK ATAS TANAH YANG DIKUASAI
OLEH PEMERINTAH DAERAH LAMONGAN
MENJADI HAK GUNA BANGUNAN DI DESA
MADE KECAMATAN LAMONGAN**

Disusun oleh :

DONNY HENDRA KURNIAWAN

020710101167

Menyetujui,

Pembimbing

Pembantu Pembimbing



I KETUT SUANDRA, S.H.

NIP. 130 889 547



WARAH ATIKAH, S.H., M.Hum.

NIP. 132 296 912

Mengesahkan

**DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL RI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM**

Dekan,



KOPONG PARON PIUS, S.H., S.U.

NIP. 130 808 985

PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : **DONNY HENDRA KURNIAWAN**

NIM : **020710101167**

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa karya tulis ilmiah yang berjudul: **"PERALIHAN HAK ATAS TANAH YANG DIKUASAI OLEH PEMERINTAH DAERAH LAMONGAN MENJADI HAK GUNA BANGUNAN DI DESA MADE KECAMATAN LAMONGAN"**, adalah benar-benar hasil karya sendiri, kecuali disebutkan sumbernya dan belum pernah diajukan di institusi manapun, serta bukan karya jiplakan. Saya bertanggung jawab atas keabsahan dan kebenaran isinya sesuai dengan sikap ilmiah yang saya junjung tinggi.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya, tanpa adanya tekanan dan paksaan dari pihak manapun serta bersedia mendapat sanksi akademik jika dikemudian hari pernyataan ini tidak benar.

Jember, Mei 2007

Yang menyatakan,

DONNY HENDRA KURNIAWAN

NIM : 020710101167

KATA PENGANTAR

Puji syukur penyusun panjatkan kehadiran Tuhan Yang Maha Esa yang telah melimpahkan rahmat dan anugerah-Nya sehingga penyusun dapat menyelesaikan penulisan skripsi dengan judul **"PERALIHAN HAK ATAS TANAH YANG DIKUASAI OLEH PEMERINTAH DAERAH LAMONGAN MENJADI HAK GUNA BANGUNAN DI DESA MADE KECAMATAN LAMONGAN"**, guna melengkapi persyaratan mencapai gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Jember.

Penyusun dengan segala kerendahan dan ketulusan hati mengucapkan terima kasih kepada yang terhormat :

1. Bapak I Ketut Suandra, S.H., selaku Dosen Pembimbing yang telah meluangkan waktunya untuk memberikan pengarahan dan bimbingan sehingga penyusun dapat menyelesaikan skripsi ini;
2. Ibu Warah Atikah, S.H., M.Hum., selaku Dosen Pembantu Pembimbing yang telah meluangkan waktunya untuk memberikan pengarahan dan bimbingan sehingga penyusun dapat menyelesaikan skripsi ini;
3. Bapak Totok Sudaryanto, S.H., M.S., selaku Ketua Penguji skripsi ini;
4. Bapak Iwan Rachmad S, S.H., M.H., selaku Sekretaris Penguji skripsi ini;
5. Bapak Kopong Paron Pius, S.H., S.U., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember; Bapak Totok Sudaryanto, S.H., M.S., selaku Pembantu Dekan I, Bapak I Ketut Suandra, S.H., selaku Pembantu Dekan II, dan Bapak Ida Bagus Oka Ana, S.H., M.M., selaku Pembantu Dekan III pada Fakultas Hukum Universitas Jember;
6. Bapak Rizal Nugroho, S.H., M.Hum sebagai Ketua Bagian/Jurusan Hukum Tata Negara dan Bapak Iwan Rachmad S., S.H., M.H sebagai Sekretaris Bagian/Jurusan Hukum Tata Negara Fakultas Hukum Universitas Jember;
7. Bapak/Ibu Dosen serta seluruh staf karyawan/karyawati di lingkungan Fakultas Hukum Universitas Jember;

8. Ibunda Srihartatik dan Ayahanda Husein, yang selalu mendoakanku dan membimbingku serta adikku;
9. Teman-teman Fakultas Hukum angkatan 2002;
10. Semua pihak yang telah membantu penyelesaian skripsi ini yang tidak bisa disebutkan satu persatu.

Penyusun telah berusaha semaksimal mungkin untuk mewujudkan kesempurnaan skripsi ini. Kritik, saran dan masukan yang membangun akan penyusun pertimbangkan guna hasil yang lebih baik. Semoga skripsi ini bermanfaat bagi semua pihak, semoga Tuhan Yang Maha Esa selalu memberikan petunjuk dengan rahmat dan anugerah-Nya, Amin.

Jember, Mei 2007

Penyusun



DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PEMBIMBING	ii
HALAMAN MOTTO	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iv
HALAMAN PERSETUJUAN	v
HALAMAN PENGESAHAN	vi
HALAMAN PERNYATAAN	vii
KATA PENGANTAR	viii
DAFTAR ISI	x
DAFTAR LAMPIRAN	xii
RINGKASAN	xiii
BAB I. PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Ruang Lingkup.....	4
1.3 Rumusan Masalah.....	4
1.4 Tujuan Penelitian.....	5
1.5 Metodologi Penelitian.....	5
1.5.1 Pendekatan Masalah.....	6
1.5.2 Sumber Bahan Hukum.....	6
1.5.3 Metode Pengumpulan Bahan Hukum.....	7
1.5.4 Analisa Bahan Hukum.....	8
BAB II. FAKTA, DASAR HUKUM DAN LANDASAN TEORI	9
2.1 Fakta.....	9
2.2 Dasar Hukum.....	10
2.3 Landasan Teori.....	17
2.3.1 Hak Atas Tanah.....	17
2.3.2 Hak Guna Bangunan.....	19
2.3.3 Tanah Yang dikuasai Oleh Pemerintah Daerah.....	19
2.3.4 Pelepasan Hak Atas Tanah.....	20

2.3.5 Pendaftaran Tanah.....	21
BAB III. PEMBAHASAN	23
3.1 Prosedur Peralihan Hak Atas Tanah Yang dikuasai Oleh Pemerintah Daerah Lamongan Menjadi Hak Guna Bangunan Di Desa Made Kecamatan Lamongan	23
3.1.1 Proses Pelepasan Hak Atas Tanah Yang dikuasai Oleh Pemerintah Daerah Lamongan	25
3.1.2 Proses Perolehan Hak Guna Bangunan Di Atas Bekas Tanah Yang dikuasai Oleh Pemerintah Daerah Lamongan Di Desa Made Kecamatan Lamongan.....	35
3.2 Kendala Yang Timbul Dari Peralihan Hak Atas Tanah Yang dikuasai Oleh Pemerintah Daerah Menjadi Hak Guna Bangunan Di Desa Made Kecamatan Lamongan.....	39
3.3 Upaya Dalam Mengatasi Kendala Peralihan Hak Atas Tanah Yang dikuasai Oleh Pemerintah Daerah Menjadi Hak Guna Bangunan Di Desa Made Kecamatan Lamongan	43
BAB IV. PENUTUP	45
4.1 Kesimpulan	45
4.2 Saran.....	46
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	

DAFTAR LAMPIRAN

- A. Surat Ijin Penelitian Dari Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember Kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lamongan.
- B. Buku Tanah Hak Pengelolaan No. 02 Desa Made Kecamatan Lamongan Kabupaten Lamongan.
- C. Surat Keputusan Bupati Kepala Daerah Tingkat II Lamongan Nomor 188/184/SK/410.013/1999 Tentang Penetapan Hak Perumahan Yang Sesuai Dengan Site Plain Pada Blok A Bidang 2 Perumahan Pegawai Negeri Sipil Dan Anggota Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Tingkat II Lamongan.
- D. Daftar Sertipikat Tanah Made Bagi Anggota Legislatif Dan Eksekutif Yang Diserahkan Oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Lamongan Beserta Turunan Akta Perjanjian Perikatan Penyerahan Hak Penggunaan Tanah

RINGKASAN

Pemerintah daerah menguasai tanah-tanah beserta kewenangannya berdasarkan Hak Menguasai dari Negara dalam Pasal 2 UUPA dan ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya yang mengatur mengenai pelimpahan kewenangan dari pemerintah pusat kepada daerah. Hak-hak yang timbul dari penguasaan tanah dan dapat diberikan kepada pihak lain di atas tanah Negara salah satunya adalah hak guna bangunan. Hak guna bangunan dapat terjadi atas tanah yang dikuasai langsung oleh pemerintah daerah yang telah dilepaskan haknya kepada perorangan atau badan hukum melalui perbuatan hukum seperti jual beli dan tukar menukar. Pelepasan hak atas tanah yang dikuasai oleh pemerintah daerah adakalanya tidak menguntungkan daerah. Apabila tanah yang dikuasai oleh pemerintah daerah terus menerus dialihkan maka lama-lama tanah aset pemerintah daerah akan habis padahal tanah tersebut merupakan salah satu sumber Pendapatan Asli Daerah dari retribusi dan sewa. Fenomena peralihan hak atas tanah yang dikuasai oleh pemerintah daerah menjadi hak guna bangunan inilah yang saat ini meningkat seiring program Pemerintah Daerah Kabupaten Lamongan yang ingin memperindah Kota Lamongan, salah satunya adalah tanah yang ada di Desa Made Kecamatan Lamongan.

Permasalahan yang diangkat dalam skripsi ini adalah bagaimanakah prosedur peralihan hak atas tanah yang dikuasai oleh Pemerintah Daerah Lamongan menjadi hak guna bangunan di Desa Made Kecamatan Lamongan dan kendala-kendala apakah yang timbul dari peralihan hak atas tanah yang dikuasai oleh Pemerintah Daerah Lamongan menjadi hak guna bangunan di Desa Made Kecamatan Lamongan, serta bagaimanakah upaya untuk mengatasi permasalahan yang timbul dari peralihan hak atas tanah yang dikuasai oleh Pemerintah Daerah Lamongan menjadi hak guna bangunan di Desa Made Kecamatan Lamongan. Tujuan yang hendak dicapai dalam penyusunan skripsi ini adalah untuk mengetahui ketiga permasalahan tersebut di atas. Metodologi dalam penyusunan skripsi ini adalah pendekatan masalah secara yuridis normatif. Sumber bahan hukum yang digunakan meliputi sumber bahan hukum primer dan sumber bahan

hukum sekunder. Metode pengumpulan bahan hukum dilakukan dengan dua cara yaitu studi pustaka dan wawancara, kemudian metode analisa bahan hukum yang digunakan adalah dengan menggunakan metode analisis deskriptif kualitatif yang non statistik.

Hasil dari penulisan skripsi ini adalah bahwa peralihan hak atas tanah yang dikuasai oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Lamongan melewati dua proses, yaitu proses pelepasan hak atas tanah yang dikuasai oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Lamongan dan proses permohonan hak guna bangunan di atas bekas tanah yang dikuasai Pemerintah Daerah Kabupaten Lamongan. Pelaksanaan peralihan hak atas tanah yang dikuasai oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Lamongan menghadapi banyak kendala diantaranya kepastian mengenai pengertian "tanah yang dikuasai oleh pemerintah daerah", kepastian mengenai prosedur pelepasan hak atas tanah yang dikuasai oleh pemerintah daerah dan standar waktu penyelesaiannya, kesulitan dalam penetapan besarnya biaya ganti rugi, dan syarat untuk dapat mendaftarkan haknya. Untuk mengatasi permasalahan yang timbul perlu dibuat ketentuan tertulis mengenai pengertian tanah yang dikuasai oleh pemerintah daerah dan penerapan tindakan hukum berupa sanksi yang tegas bagi para pemohon yang tidak memenuhi kewajibannya setelah memperoleh tanah aset pemerintah daerah.

Adapun saran-saran dari penyusun adalah sebaiknya pemerintah segera menerbitkan undang-undang yang memberikan kepastian mengenai pengertian tanah yang dikuasai oleh pemerintah daerah dan pemerintah lebih mengutamakan untuk memanfaatkan tanah-tanah yang dikuasai dalam bentuk kerja sama dengan pihak lain, daripada melakukan pelepasan hak atas tanahnya



BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan sumber daya alam yang penting sebagai modal dasar dalam pembangunan nasional yang sedang digalakkan oleh Negara dalam rangka memenuhi tugasnya untuk mencapai kesejahteraan dan kemakmuran rakyat, sebagaimana tercantum dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 Jo. Pasal 2 ayat (1) dan (3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau lebih dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), yang pada intinya menyatakan bahwa bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat berdasarkan Hak Menguasai dari Negara dengan batasan-batasan wewenang yang telah diatur dalam pasal tersebut.

Pelaksanaan dari Hak Menguasai dari Negara tersebut dapat dikuasakan kepada daerah-daerah swatantra dan masyarakat hukum adat menurut ketentuan-ketentuan peraturan pemerintah sebagaimana disebutkan dalam Pasal 2 ayat (4) UUPA. Bunyi Pasal 2 ayat (4) mengandung arti bahwa Hak Menguasai dari Negara adalah semacam hak ulayat negara yang merupakan wewenang pemerintah pusat, sehingga pemerintah daerah ataupun lembaga pemerintahan ataupun masyarakat hukum adat hanya dapat melakukan wewenang agraria jika didelegasikan wewenangnya dengan suatu peraturan yang diatur secara khusus (Parlindungan, 1998:45). Pemberian kuasa mengenai Hak Menguasai dari Negara tersebut dipertegas dalam Pasal 14 ayat (2) UUPA yang menyatakan bahwa:

“Berdasarkan rencana umum tersebut pada ayat (1) pasal ini dan mengingat peraturan-peraturan yang bersangkutan, Pemerintah Daerah mengatur persediaan, peruntukan dan penggunaan bumi, air serta ruang angkasa untuk daerahnya, sesuai dengan keadaan daerah masing-masing”.

Sebagai wujud pelaksanaan otonomi daerah yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 pengganti Undang-Undang Nomor 22 Tahun 1999 Tentang Pemerintahan Daerah dan peraturan pelaksanaannya, yakni Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2000 tentang Kewenangan Pemerintah Daerah dan Kewenangan Propinsi Sebagai Daerah Otonom, dimana terdapat pembagian atau penyerahan sebagian kewenangan dari pusat kepada daerah, maka tanah juga menjadi aset bagi pemerintah daerah dalam rangka melaksanakan pembangunan daerah.

Pemerintah daerah menguasai tanah-tanah beserta kewenangannya berdasarkan Hak Menguasai dari Negara dalam Pasal 2 UUPA dan ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya yang mengatur mengenai pelimpahan kewenangan dari pemerintah pusat kepada daerah antara lain Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 terutama dalam Pasal 13 dan Pasal 14 yang pada intinya mengatur mengenai urusan-urusan wajib yang diserahkan oleh pemerintah pusat kepada pemerintah provinsi dan pemerintah daerah kabupaten/kota dalam pelaksanaan pembangunan, Keputusan Presiden Nomor 34 Tahun 2003 tentang Kebijakan Nasional di Bidang Pertanahan, Keputusan Presiden Nomor 10 Tahun 2001 tentang Pelaksanaan Otonomi Daerah di Bidang Pertanahan, dan Pasal 4 Peraturan Menteri Negara Agraria (PMNA) Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara.

Pelaksanaan Hak Menguasai dari Negara berkaitan juga dengan bunyi Pasal 4 ayat (1) UUPA yang menyatakan bahwa:

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

Bunyi Pasal 4 ayat (1) mengandung arti bahwa terbuka peluang bagi pemerintah daerah berdasarkan Hak Menguasai dari Negara untuk memberikan hak atas tanah negara yang ada dalam penguasaannya tersebut kepada pihak lain, baik perorangan maupun badan hukum yang memenuhi syarat-syarat yang telah ditetapkan dalam UUPA untuk memperoleh hak-hak tersebut.

Hak-hak yang timbul dari penguasaan tanah dan dapat diberikan kepada pihak lain diatas tanah Negara yang dimaksud dalam Pasal 4 UUPA telah diatur dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA. Salah satunya adalah hak guna bangunan yang diatur dalam UUPA mulai Pasal 35 sampai dengan Pasal 40. Hak guna bangunan diartikan sebagai hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri (tanah Negara atau dalam tanah milik orang lain) yang jangka waktunya juga terbatas dan tertentu, yaitu maksimal 30 tahun dan dapat diperpanjang dengan maksimal 20 tahun (Daliyo, 2001:68).

Hak guna bangunan dapat terjadi atas tanah yang dikuasai langsung oleh pemerintah daerah yang telah dilepaskan haknya kepada perorangan atau badan hukum melalui perbuatan hukum seperti jual beli dan tukar menukar. Dasar hukum tindakan pelepasan hak atas tanah yang dikuasai oleh pemerintah daerah terdapat dalam Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 152 Tahun 2004 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Daerah, Pasal 39 ayat (1), yang menyatakan bahwa

“Setiap perubahan status hukum barang daerah yang bertujuan untuk pengalihan atau penyerahan hak atas tanah dan atau bangunan yang dimiliki/dikuasai oleh daerah, baik yang telah ada sertifikatnya maupun belum, dapat diproses dengan pertimbangan menguntungkan daerah yang bersangkutan dengan cara :

- a. pelepasan dengan pembayaran ganti rugi (dijual)
- b. pelepasan dengan tukar menukar/ruislag/tukar guling

Dalam praktek, kewenangan yang diberikan kepada pemerintah daerah untuk dapat memberikan hak atas tanah yang dikuasainya kepada pihak lain berdasarkan Hak Menguasai dari Negara tersebut ada kalanya tidak menguntungkan bagi Negara. Apabila terus menerus dialihkan kepada pihak lain, maka lama-lama aset Negara akan habis, padahal tanah Negara dapat menjadi salah satu sumber Pendapatan Asli Bagi Daerah (PAD) dari retribusi dan sewa.

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka penyusun merasa tertarik untuk mengkaji secara lebih mendalam mengenai hal-hal yang dikemukakan diatas dan menyangkut permasalahan dalam skripsi yang berjudul “PERALIHAN HAK ATAS TANAH YANG DIKUASAI OLEH PEMERINTAH DAERAH LAMONGAN MENJADI HAK GUNA BANGUNAN DI DESA MADE KECAMATAN LAMONGAN”.

1.2 Ruang Lingkup

Berdasarkan uraian tersebut diatas, perlu adanya ruang lingkup dalam penyusunan skripsi yang dibatasi sesuai dengan judul "PERALIHAN HAK ATAS TANAH YANG DIKUASAI OLEH PEMERINTAH DAERAH LAMONGAN MENJADI HAK GUNA BANGUNAN DI DESA MADE KECAMATAN LAMONGAN". Hal ini bertujuan untuk membatasi dan menghindari adanya pembahasan yang menyimpang dari pokok permasalahan yang ada dan tetap terfokus pada pokok pembahasan sehingga tidak keluar dari rambu-rambu permasalahan yang akan dibahas. Adapun ruang lingkup yang akan dibahas adalah tentang prosedur peralihan hak atas tanah yang dikuasai oleh Pemerintah Daerah Lamongan menjadi hak guna bangunan di Desa Made Kecamatan Lamongan dan kendala-kendala apakah yang timbul dari peralihan hak atas tanah yang dikuasai oleh Pemerintah Daerah Lamongan menjadi hak guna bangunan di Desa Made Kecamatan Lamongan, serta upaya untuk mengatasi permasalahan yang timbul dari peralihan hak atas tanah yang dikuasai oleh Pemerintah Daerah Lamongan menjadi hak guna bangunan di Desa Made Kecamatan Lamongan.

1.3 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian yang disampaikan pada latar belakang tersebut, maka dalam penyusunan skripsi ini dapat dirumuskan beberapa permasalahan sebagai berikut :

1. bagaimanakah prosedur peralihan hak atas tanah yang dikuasai oleh Pemerintah Daerah Lamongan menjadi hak guna bangunan di Desa Made Kecamatan Lamongan?
2. kendala-kendala apakah yang timbul dari peralihan hak atas tanah yang dikuasai oleh Pemerintah Daerah Lamongan menjadi hak guna bangunan di Desa Made Kecamatan Lamongan?
3. bagaimanakah upaya untuk mengatasi permasalahan yang timbul dari peralihan hak atas tanah yang dikuasai oleh Pemerintah Daerah Lamongan menjadi hak guna bangunan di Desa Made Kecamatan Lamongan?

1.4 Tujuan Penelitian

Agar dalam penyusunan skripsi ini dapat diperoleh sasaran yang dikehendaki maka perlu kiranya ditetapkan suatu tujuan penulisan. Adapun tujuan penulisan disini dibagi menjadi dua, yaitu tujuan umum dan tujuan khusus.

1.4.1 Tujuan Umum

Adapun tujuan umum penyusunan skripsi ini adalah :

1. guna memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Jember;
2. untuk menerapkan ilmu pengetahuan yang diperoleh selama perkuliahan yang bersifat teoritis dengan kenyataan yang ada di masyarakat;
3. untuk menyumbangkan pemikiran yang berguna bagi kalangan umum, para mahasiswa Fakultas Hukum dan almamater.

1.4.2 Tujuan Khusus

Tujuan penyusunan skripsi secara khusus adalah sebagai berikut :

1. untuk mengetahui dan memahami bagaimana prosedur peralihan hak atas tanah yang dikuasai oleh Pemerintah Daerah Lamongan menjadi hak guna bangunan di Desa Made Kecamatan Lamongan;
2. untuk mengetahui kendala-kendala yang timbul dari peralihan hak atas tanah yang dikuasai oleh Pemerintah Daerah Lamongan menjadi hak guna bangunan di Desa Made Kecamatan Lamongan;
3. memahami upaya-upaya yang ditempuh untuk mengatasi kendala-kendala dalam peralihan hak atas tanah yang dikuasai oleh Pemerintah Daerah Lamongan menjadi hak guna bangunan di Desa Made Kecamatan Lamongan.

1.5 Metodologi Penelitian

Dalam penyusunan skripsi diperoleh suatu metode penelitian sebagai unsur utama untuk menemukan, mengembangkan, menguji, dan menjalankan prosedur yang benar serta dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah, sehingga akan menghasilkan penulisan yang mendekati kebenaran optimal. Metode yang dimaksud penyusun adalah berupa pendekatan masalah, sumber bahan hukum, pengumpulan bahan hukum, dan analisa bahan hukum.

1.5.1 Pendekatan Masalah

Metode pendekatan masalah yang dipergunakan dalam membahas penyusunan skripsi ini adalah metode yuridis normatif, yaitu membahas aspek-aspek permasalahan dengan didasarkan pada ketentuan peraturan perundang-undangan sebagai data yang mempunyai kekuatan yang mengikat (Soemitro, 1998:97)

1.5.2 Sumber Bahan Hukum

Sumber bahan hukum merupakan sarana dari penelitian yang digunakan untuk memecahkan permasalahan yang ada. Bahan hukum yang diperoleh dan diharapkan dapat menunjang penyusunan skripsi ini adalah :

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum ini dapat diperoleh dengan membaca Peraturan Dasar, Peraturan Peraturan Perundang-undangan, sampai bidang norma hukum yang menjadi obyek kajian (Soemitro, 1990:11).

Adapun peraturan perundang-undangan yang penyusun pergunakan dalam mengkaji setiap permasalahan dalam penyusunan skripsi ini adalah :

- 1) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 Hasil Amandemen;
- 2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- 3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
- 4) Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah;
- 5) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah;
- 6) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- 7) Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2000 tentang Kewenangan Pemerintah Daerah dan Kewenangan Propinsi Sebagai Daerah Otonom;
- 8) Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum
- 9) Keputusan Presiden Nomor 10 Tahun 2001 tentang Pelaksanaan Otonomi Daerah di Bidang Pertanahan;

- 10) Keputusan Presiden Nomor 34 Tahun 2003 tentang Kebijakan Nasional Di Bidang Pertanahan;
- 11) Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara;
- 12) Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan
- 13) Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 152 Tahun 2004 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Daerah.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer seperti misalnya wawancara, hasil-hasil penelitian, hasil karya tulis ilmiah para sarjana yang berupa literatur sehingga dapat mendukung dan membantu dalam membahas masalah-masalah yang timbul dalam rangka penyusunan skripsi ini (Soemitro, 1990:12)

1.5.3 Metode Pengumpulan bahan hukum

Metode pengumpulan bahan hukum yang dipergunakan dalam penyusunan skripsi ini adalah studi pustaka dan wawancara :

a. Studi Pustaka

Yaitu mengadakan studi pustaka dengan membaca buku-buku dan surat-surat edaran atau dokumen dalam perundang-undangan untuk mendapatkan bahan hukum yang berhubungan dengan penyusunan skripsi ini.

b. Wawancara

Yaitu pengumpulan bahan hukum dengan mengadakan wawancara secara langsung dengan pihak-pihak yang berhubungan dengan penyusunan skripsi. Dalam hal ini penyusun melakukan wawancara dengan Bapak Mansur, S.H., M.H. selaku Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lamongan, Bapak Joko Purnomo S.H. Kepala Seksi Hak Atas Tanah Kantor Pertanahan Lamongan, dan Bapak Edi

Subagiyo, S.H selaku Kepala Sub Bidang Data Badan Urusan Tanah dan Rumah Pemerintah Kabupaten Lamongan.

1.5.4 Analisa Bahan Hukum

Data-data dari hasil penelitian yang terkumpul dianalisis dengan menggunakan metode analisis deskriptif kualitatif yang non statistik, yaitu menganalisis data untuk memperoleh gambaran singkat yang tidak didasarkan pada angka-angka bilangan statisik, melainkan analisis yang diuji dengan norma-norma atau kaidah-kaidah hukum masyarakat serta bertitik tolak dari peraturan sebagai dasar hukum positif yang berkaitan dengan masalah yang dibahas.

Setelah data dianalisis dan dibahas kemudian ditarik kesimpulan, dengan metode berfikir deduktif yaitu suatu cara pengambilan keputusan yang dimulai dari hal-hal yang bersifat khusus. Penelitian yang bersifat deskriptif ini diharapkan dapat diperoleh gambaran yang jelas dan lengkap mengenai masalah yang akan dibahas sehingga akan diperoleh kesimpulan yang sesuai (Soemitro, 1990:39).



BAB II

FAKTA, DASAR HUKUM DAN LANDASAN TEORI

2.1 Fakta

Di Desa Made Kecamatan Lamongan Kabupaten Lamongan terdapat sebidang tanah dengan luas tanah 55.270 m² dengan Sertifikat Hak Pengelolaan No. 02 / Made atas nama Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Lamongan dengan batas-batas sebagai berikut :

sebelah Barat : Jalan Desa
sebelah Timur : Jalan Desa
sebelah Utara : Tanah Hak Milik Surti, Waris, Simin, Ika
sebelah Selatan : Jalan Desa, Tanah Hak Milik Singorejosaid, Sakim dan Suri

Pada tanggal 28 Agustus 1998 tanah tersebut dipecah menjadi 141 bidang tanah dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan, karena akan dipergunakan sebagai perumahan Pegawai Negeri Sipil dan anggota Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Lamongan dengan berdasarkan pada Keputusan Bupati Kepala Daerah Tingkat II Lamongan Nomor 76 Tahun 1995 Tentang Pelepasan Hak Atas Tanah Pemerintah Daerah Tingkat II Kabupaten Lamongan Di Desa Made Kecamatan Lamongan.

Surat Keputusan Bupati Kepala Daerah Kabupaten Lamongan ditetapkan setelah suatu lembaga teknis yang khusus mengelola tanah-tanah aset Pemerintah Daerah Kabupaten Lamongan, yaitu Badan Urusan Tanah dan Rumah Kabupaten Lamongan mengirimkan usulan/saran/pertimbangan kepada Bupati Kepala Daerah Kabupaten Lamongan, untuk mendapat persetujuan dari Bupati mengenai permohonan pelepasan hak atas tanah tersebut. Selanjutnya Bupati akan meminta persetujuan kepada Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Lamongan. Berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tertentu Dewan Perwakilan Rakyat Daerah menyetujui permohonan persetujuan tersebut, selanjutnya Badan Urusan Tanah dan Rumah membuatkan Surat Keputusan Bupati Kepala Daerah Kabupaten Lamongan dan mengirimkan kembali ke Bupati untuk ditandatangani.

Setelah para pemohon membayar ganti rugi maka oleh Notaris Siti Reynar, S.H. dibuatkan akta perjanjian perikatan penyerahan hak penggunaan tanah. Akta perjanjian perikatan penyerahan hak penggunaan tanah tersebut diserahkan kepada kantor pertanahan untuk dimohonkan hak guna bangunan. Setelah persyaratan pemohon dikumpulkan dan dipenuhi maka Kantor Pertanahan Kabupaten Lamongan mengeluarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan atas 141 bidang tanah di Desa Made Kecamatan Lamongan Kabupaten Lamongan.

2.2 Dasar Hukum

Skripsi sebagai suatu karya ilmiah dibidang hukum, tentunya terdapat landasan yuridis atau dasar hukum yang berkaitan dengan materi permasalahan. Adapun dasar hukum tersebut adalah :

1. Undang-Undang Dasar 1945 Hasil Amandemen

Pasal 33 ayat (3):

Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.

2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Pasal 2 ayat (4):

Hak menguasai dari Negara tersebut di atas pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada Daerah-daerah Swatantra dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan-ketentuan peraturan pemerintah

Pasal 4:

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.

Pasal 14 ayat (2):

Berdasarkan rencana umum tersebut pada ayat ini 1 pasal ini dan mengingat peraturan-peraturan yang bersangkutan, Pemerintah Daerah mengatur persediaan, peruntukan dan penggunaan bumi, air serta ruang angkasa untuk daerahnya sesuai dengan keadaan daerah masing-masing.

Pasal 16 ayat (1):

Hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat 1 ialah:

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

Pasal 35:

- (1) Hak guna-bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.
- (2) Atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut dalam ayat 1 dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun.
- (3) Hak guna-bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain

Pasal 36:

- (1) Yang dapat mempunyai hak guna-bangunan ialah:
 - a. warganegara Indonesia
 - b. badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia
- (2) Orang atau badan hukum yang mempunyai hak guna-bangunan dan tidak lagi memenuhi syarat-syarat yang tersebut dalam ayat 1 pasal ini dalam jangka waktu 1 tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Ketentuan ini berlaku juga terhadap pihak yang memperoleh hak guna-bangunan, jika ia tidak memenuhi syarat-syarat tersebut. Jika hak guna-bangunan yang bersangkutan tidak dilepaskan atau dialihkan dalam jangka waktu tersebut, maka hak itu hapus karena hukum, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain akan diindahkan, menurut ketentuan-ketentuan yang ditetapkan dengan peraturan pemerintah.

Pasal 37:

Hak guna-bangunan terjadi:

- a. mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh Negara : karena penetapan Pemerintah;
- b. mengenai tanah milik: karena perjanjian yang berbentuk otentik antara pemilik tanah yang bersangkutan dengan pihak yang akan memperoleh hak guna bangunan itu, yang bermaksud menimbulkan hak tersebut.

Pasal 38:

- (1) hak guna-bangunan, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan hapusnya hak tersebut harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19.
- (2) pendaftaran termaksud dalam ayat 1 merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak guna-bangunan serta sahnya peralihan hak tersebut, kecuali dalam hal hak itu hapus karena jangka waktunya berakhir.

Pasal 40:

Hak guna-bangunan hapus karena:

- a. jangka waktunya berakhir;
- b. dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi;
- c. dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
- d. dicabut untuk kepentingan umum;
- e. diterlantarkan;
- f. tanahnya musnah;
- g. ketentuan dalam Pasal 36 ayat (2).

3. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah

Pasal 14 ayat (1):

Urusan wajib yang menjadi kewenangan pemerintahan daerah untuk kabupaten/kota merupakan urusan yang berskala kabupaten/kota meliputi:

- a. perencanaan dan pengendalian pembangunan;
- b. perencanaan, pemanfaatan, dan pengawasan tata ruang;
- c. penyelenggaraan ketertiban umum dan ketentraman masyarakat;
- d. penyediaan sarana dan prasarana umum;
- e. penanganan bidang kesehatan;
- f. penyelenggaraan pendidikan;
- g. penanggulangan masalah sosial;
- h. pelayanan bidang ketenagakerjaan;
- i. fasilitasi pengembangan koperasi, usaha kecil dan menengah;
- j. pengendalian lingkungan hidup;
- k. pelayanan pertanahan;
- l. pelayanan kependudukan, dan catatan sipil;
- m. pelayanan administrasi umum pemerintahan;
- n. pelayanan administrasi penanaman modal;
- o. penyelenggaraan pelayanan dasar lainnya; dan
- p. urusan wajib lainnya yang diamanatkan oleh peraturan perundang-undangan.

4. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Pasal 1457:

Jual-beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.

5. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah

Pasal 19:

Yang dapat menjadi pemegang hak guna bangunan adalah:

- a. warga negara Indonesia;
- b. badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Pasal 21:

Tanah yang dapat diberikan dengan hak guna bangunan adalah:

- a. tanah negara;
- b. tanah hak pengelolaan;
- c. tanah hak milik.

Pasal 22 ayat (1) dan ayat (2):

- (1) Hak guna bangunan atas tanah Negara diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk.
- (2) Hak guna bangunan atas tanah hak pengelolaan diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk berdasarkan usul pemegang hak pengelolaan.

6. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Pasal 37 ayat (1):

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

7. Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2000 tentang Kewenangan Pemerintah Daerah dan Kewenangan Propinsi Sebagai Daerah Otonom

Pasal 2 ayat (4):

Kewenangan Pemerintah yang berlaku di berbagai bidang selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (3) meliputi:

1. penetapan kebijakan untuk mendukung pembangunan secara makro;
 2. penetapan pedoman untuk menentukan standar pelayanan minimal dalam bidang yang wajib dilaksanakan oleh Kabupaten/Kota;
 3. penetapan kriteria penentuan dan perubahan fungsi ruang kawasan/lahan dalam rangka penyusunan tata ruang;
 4. penyusunan rencana nasional secara makro;
 5. penetapan persyaratan akreditasi lembaga pendidikan dan sertifikasi tenaga profesional/ahli serta persyaratan jabatan;
 6. pembinaan dan pengawasan atas penyelenggaraan Otonomi Daerah yang meliputi pemberian pedoman, bimbingan, pelatihan, arahan, dan supervisi;
 7. penetapan pedoman pengelolaan dan perlindungan sumber daya alam;
 8. pengelolaan dan penyelenggaraan perlindungan sumber daya alam di wilayah laut di luar 12 (dua belas) mil;
 9. pengaturan penerapan perjanjian atau persetujuan internasional yang disahkan atas nama negara;
 10. penetapan standar pemberian izin oleh Daerah;
 11. pengaturan ekspor impor dan pelaksanaan perkarantinaan;
 12. penanggulangan wabah dan bencana yang berskala nasional;
 13. penetapan arah dan prioritas kegiatan riset dan teknologi termasuk penelitian dan pengembangan teknologi strategis dan beresiko tinggi;
 14. penetapan kebijakan sistem informasi nasional;
 15. penetapan persyaratan kualifikasi usaha jasa;
 16. pengaturan sistem lembaga perekonomian negara.
8. **Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum**
- Pasal 1:
- Dalam peraturan ini yang dimaksud dengan :
1. Pemerintah pusat yang selanjutnya disebut Pemerintah, adalah Presiden Republik Indonesia yang memegang kekuasaan pemerintahan Negara Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
 2. Pemerintah daerah adalah Gubernur, Bupati, atau Walikota, dan perangkat daerah sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah.
 3. Pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah atau dengan pencabutan hak atas tanah.
 4. Rencana Tata Ruang Wilayah adalah hasil perencanaan tata ruang wilayah.
 5. Kepentingan umum adalah kepentingan sebagian besar lapisan masyarakat.
 6. Pelepasan atau penyerahan hak atas tanah adalah kegiatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya dengan memberikan ganti rugi atas dasar musyawarah.

7. Pihak yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah adalah perseorangan, badan hukum, lembaga, unit usaha yang mempunyai hak penguasaan atas tanah dan/atau bangunan serta tanaman yang ada di atas tanah.
8. Hak atas tanah adalah hak atas bidang tanah sebagaimana diatur dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.
9. Panitia Pengadaan Tanah adalah panitia yang dibentuk untuk membantu pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum.
10. Musyawarah adalah kegiatan yang mengandung proses saling mendengar, saling memberi dan saling menerima pendapat, serta keinginan untuk mencapai kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi dan masalah lain yang berkaitan dengan kegiatan pengadaan tanah atas dasar kesukarelaan dan kesetaraan antara pihak yang mempunyai tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah dengan pihak yang memerlukan tanah.
11. Ganti rugi adalah penggantian terhadap kerugian baik bersifat fisik dan/atau non fisik sebagai akibat pengadaan tanah kepada yang mempunyai tanah, bangunan, tanaman, dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah yang dapat memberikan kelangsungan hidup yang lebih baik dari tingkat kehidupan sosial ekonomi sebelum terkena pengadaan tanah.
12. Lembaga/Tim Penilai Harga Tanah adalah lembaga/tim yang profesional dan independen untuk menentukan nilai/harga tanah yang akan digunakan sebagai dasar guna mencapai kesepakatan atas jumlah/besarnya ganti rugi.

Pasal 2:

- (1) Pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh Pemerintah atau pemerintah daerah dilaksanakan dengan cara:
 - a. pelepasan atau penyerahan hak atas tanah; atau
 - b. pencabutan hak atas tanah.
 - (2) Pengadaan tanah selain bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh Pemerintah atau pemerintah daerah dilakukan dengan cara jual beli, tukar menukar, atau cara lain yang disepakati secara sukarela oleh pihak-pihak yang bersangkutan.
- 9. Keputusan Presiden Nomor 10 Tahun 2001 tentang Pelaksanaan Otonomi Daerah di Bidang Pertanian**

Pasal 1:

Sebelum ditetapkan peraturan yang baru berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2000 tentang Kewenangan Pemerintah dan Kewenangan Propinsi sebagai Daerah Otonom, pelaksanaan otonomi daerah di bidang pertanian, berlaku Peraturan, Keputusan, Instruksi, dan Surat

Edaran Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional yang telah ada.

10. Keputusan Presiden Nomor 34 Tahun 2003 tentang Kebijakan Nasional Di Bidang Pertanahan

Pasal 2 ayat (1) dan (2):

- (1) Sebagian kewenangan Pemerintah di bidang pertanahan dilaksanakan oleh Pemerintah Kabupaten/Kota.
- (2) Kewenangan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) adalah:
 - a. pemberian ijin lokasi;
 - b. penyelenggaraan pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan;
 - c. penyelesaian sengketa tanah garapan;
 - d. penyelesaian masalah ganti kerugian dan santunan tanah untuk pembangunan;
 - e. penetapan subyek dan obyek redistribusi tanah, serta ganti kerugian tanah kelebihan maksimum dan tanah absentee;
 - f. penetapan dan penyelesaian masalah tanah ulayat;
 - g. pemanfaatan dan penyelesaian masalah tanah kosong;
 - h. pemberian ijin membuka tanah;
 - i. perencanaan penggunaan tanah wilayah Kabupaten/Kota.

11. Peraturan Menteri Negara Agraria (PMNA) Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara

Pasal 4:

Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya memberi keputusan mengenai:

- a. pemberian hak guna bangunan atas tanah yang luasnya tidak lebih dari 2.000 M² (dua ribu meter persegi), kecuali mengenai tanah bekas hak guna usaha
- b. semua pemberian hak guna bangunan atas hak pengelolaan.

12. Peraturan Menteri Negara Agraria (PMNA) Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan

Pasal 3 ayat (1) dan ayat (2):

- (1) Pemberian dan pembatalan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, dan hak pengelolaan dilakukan oleh Menteri.
- (2) Pemberian dan pembatalan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Menteri dapat melimpahkan kewenangannya kepada Kepala Kantor Wilayah, Kepala Kantor Pertanahan dan Pejabat yang ditunjuk.

13. Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 152 Tahun 2004 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Daerah

Pasal 39:

- (1) Setiap perubahan status hukum barang daerah yang bertujuan untuk pengalihan atau penyerahan hak atas tanah dan atau bangunan yang dimiliki atau dikuasai oleh Daerah, dapat diproses dengan pertimbangan menguntungkan daerah yang bersangkutan dengan cara :
 - a. pelepasan dengan pembayaran ganti rugi (dijual);
 - b. pelepasan dengan tukar menukar atau ruilslag atau tukar guling.
- (2) Pelepasan hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pelaksanaannya ditetapkan dengan keputusan Kepala Daerah setelah mendapat persetujuan DPRD.
- (3) Perhitungan perkiraan nilai tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus menguntungkan Pemerintah Daerah dengan memperhatikan nilai jual obyek pajak dan atau harga umum setempat sesuai peraturan perundang undangan.
- (4) Nilai ganti rugi atas tanah dan atau bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a ditetapkan oleh Kepala Daerah berdasarkan nilai atau harga taksiran yang dilakukan oleh panitia penaksir yang dibentuk dengan Keputusan Kepala Daerah atau dapat dilakukan oleh lembaga independen bersertifikat dibidang penilaian aset.
- (5) Proses pelepasan hak atas tanah dan atau bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan pelelangan atau tender.

2.3 Landasan Teori

2.3.1 Hak Atas Tanah

Berdasarkan hak menguasai dari Negara, maka Negara dalam hal ini adalah Pemerintah dapat memberikan hak-hak atas tanah kepada seseorang, beberapa orang secara bersama-sama atau suatu badan hukum. Pemberian hak itu berarti pemberian wewenang untuk mempergunakan tanah dalam batas-batas yang diatur oleh peraturan perundang-undangan (Saleh, 1977:15).

Hak atas tanah dapat diartikan sebagai pemberian wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan demikian tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu, dalam batas-batas menurut undang-undang dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.

Sesuai dengan Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria hak hak atas tanah meliputi:

- a. hak milik,
- b. hak guna usaha,
- c. hak guna bangunan,
- d. hak pakai,
- e. hak sewa,
- f. hak membuka tanah,
- g. hak memungut-hasil-hutan,
- h. hak-hak yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53.

Yang dapat mempunyai hak-hak atas tanah ialah perseorangan, baik sendiri maupun bersama-sama dengan lain-lain orang juga badan-badan hukum dapat mempunyai hak-hak atas tanah, tetapi secara terbatas (Gautama, 1993:99).

Peralihan hak atas tanah dapat terjadi karena pewarisan tanpa wasiat dan perbuatan hukum pemindahan hak. Dalam perbuatan hukum pemindahan hak, hak atas tanah yang bersangkutan sengaja dialihkan kepada pihak lain. Bentuk pemindahan haknya dapat berupa :

- a. jual-beli,
- b. tukar-menukar,
- c. hibah,
- d. pemberian menurut adat,
- e. pemasukan dalam perusahaan atau "inbreng" dan
- f. hibah wasiat atau "legaat (Harsono, 2003:333).

2.3.2 Hak Guna Bangunan

Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka selama 30 tahun. Jadi dalam hal ini pemilik bangunan berbeda dari pemilik hak atas tanah di mana bangunan tersebut didirikan (Mulyadi dkk, 2004:190).

Pada dasarnya hak guna bangunan yang diberikan atas tanah Negara atau tanah hak pengelolaan diberikan berdasarkan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional, dengan memperhatikan ketentuan

yang 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, khususnya ketentuan dalam Pasal 4, Pasal 9 dan Pasal 13.

Hak guna bangunan yang diberikan atas tanah Negara dan tanah hak pengelolaan memiliki jangka waktu hingga maksimum 50 tahun, terhitung dengan perpanjangannya; sedangkan hak guna bangunan yang diberikan di atas tanah hak milik hanya berjangka waktu selama-lamanya 30 tahun saja.

Dalam pemberian hak guna bangunan oleh Negara, atau yang bersifat publik, maka pendaftaran yang dilakukan adalah merupakan saat lahirnya hak guna bangunan tersebut. Sedangkan jika pemberian hak guna bangunan didasarkan pada perjanjian antara pihak pemegang hak milik, atau bersifat privat, maka pendaftaran yang dilakukan adalah untuk kepentingan pihak ketiga.

2.3.3 Tanah Yang dikuasai Oleh Pemerintah Daerah

Hak menguasai dari Negara meliputi semua tanah dalam wilayah Republik Indonesia, baik tanah-tanah yang tidak atau belum maupun yang sudah dihaki dengan hak-hak perorangan. Tanah-tanah yang belum dihaki dengan hak-hak perorangan oleh UUPA disebut tanah-tanah yang dikuasi oleh Negara (Pasal 28,37,41,43,49). Untuk menyingkat pemakaian kata-kata, dalam praktik Administrasi digunakan sebutan tanah Negara (Harsono, 2003:274).

Tanah Negara dibedakan menjadi dua jenis yaitu tanah Negara bebas dan tanah Negara tidak bebas. Tanah Negara bebas adalah tanah Negara yang langsung di bawah penguasaan Negara, di atas tanah tidak ada satupun hak yang dipunyai oleh pihak lain selain Negara. Sedangkan tanah Negara tidak bebas adalah tanah Negara yang di atasnya sudah ditumpangi oleh suatu hak pihak lain (Hermit, 2004:111).

Dalam penjelasan Undang-Undang Pokok Agraria dikatakan bahwa hak menguasai dari Negara "merupakan semacam hubungan hak ulayat yang diangkat pada tingkatan paling atas, yaitu pada tingkatan yang mengenai seluruh negara". Hak menguasai dari Negara menurut Pasal 2 ayat (4) Undang-Undang Pokok

Agraria, pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah swatantra dan masyarakat hukum adat (Saleh, 1977:44).

Wewenang agraria dalam sistem UUPA adalah pada pemerintah sentral dan pemerintah daerah tidak boleh melakukan tindakan kewenangan agraria jika tidak ditunjuk ataupun didelegasi wewenang oleh pemerintah kepada daerah-daerah otonom, ataupun lembaga pemerintahan atau departemen tertentu, ataupun kepada masyarakat hukum adat, sebagaimana diperjelas oleh ayat 4 pasal 2 ini, dan kesemuanya akan dituangkan dalam suatu peraturan tertentu (Parlindungan, 1998:44).

Peralihan hak atas tanah negara yang dikuasai oleh pemerintah daerah dapat terjadi dengan bermacam cara sebagaimana diatur dalam pasal 39 Kepmendagri No. 152 Tahun 2004 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Daerah yang menyatakan :

- (1) Setiap perubahan status hukum barang daerah yang bertujuan untuk pengalihan atau penyerahan hak atas tanah dan atau bangunan yang dimiliki atau dikuasai oleh Daerah, dapat diproses dengan pertimbangan menguntungkan daerah yang bersangkutan dengan cara :
 - a. Pelepasan dengan pembayaran ganti rugi (dijual);
 - b. Pelepasan dengan tukar menukar atau ruilslag atau tukar guling
- (2) Pelepasan hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pelaksanaannya ditetapkan dengan keputusan Kepala Daerah setelah mendapat persetujuan DPRD.

2.3.4 Pelepasan Hak Atas Tanah

Sejak ditetapkannya KEPPRES No. 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, konsep pembebasan tanah untuk pembangunan diganti dengan konsep pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh pemerintah dengan cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah. Pelepasan atau penyerahan hak atas tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum dilakukan berdasarkan prinsip penghormatan terhadap hak atas tanah (Mahendra, 1997:21).

Pengadaan dan rencana pemenuhan kebutuhan tanah tersebut hanya dapat dilakukan apabila penetapan rencana pembangunan untuk kepentingan umum tersebut sesuai dengan dan berdasar Rencana Umum Tata Ruang (RUTR) yang telah ditetapkan terlebih dahulu. Bagi daerah yang belum menetapkan RUTR,

pengadaan tanahnya dilakukan berdasarkan perencanaan ruang wilayah atau kota yang telah ada.

Pasal 23 Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum menyatakan bahwa pada saat berlakunya Peraturan Presiden ini, Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Menurut Pasal 1 angka 3 Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah atau dengan pencabutan hak atas tanah. Sedangkan pengertian pelepasan atau penyerahan hak atas tanah sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1 angka 6 Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum adalah kegiatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya dengan memberikan ganti rugi atas dasar musyawarah. Musyawarah dilakukan secara langsung antara pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dengan instansi pemerintah yang memerlukan tanah, dipimpin Panitia Pengadaan Tanah.

2.3.5 Pendaftaran Tanah

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 1 angka 1, pengertian 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 peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Pasal 3 PP 24 Tahun 1997 menyebutkan:

Pendaftaran tanah bertujuan:

- 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.

Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya. Data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan pihak lain serta beban-beban lain yang membebani.

Menurut Pasal 1 angka 20 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.



BAB III PEMBAHASAN

3.1 Prosedur Peralihan Hak Atas Tanah Yang dikuasai Oleh Pemerintah Daerah Lamongan Menjadi Hak Guna Bangunan Di Desa Made Kecamatan Lamongan

Pertama-tama perlu diketahui bahwa pengertian "tanah yang dikuasai oleh pemerintah daerah" tidak identik dengan pengertian "tanah negara". Dapat dikatakan bahwa benar tanah-tanah yang ada dalam wilayah Republik Indonesia ini baik yang tidak maupun yang belum dihaki dengan hak-hak perorangan dan dikuasai langsung oleh Negara adalah tanah Negara. Namun setelah otonomi daerah, dengan adanya penyerahan kewenangan kepada daerah termasuk penguasaan daerah atas tanah sebagaimana dinyatakan dalam UU No. 32 Tahun 2004 Tentang Pemerintah Daerah, PP No. 25 Tahun 2000 Tentang Kewenangan Pemerintah Daerah Dan Kewenangan Propinsi Sebagai Daerah Otonom, serta Keppres No. 10 Tahun 2001 Tentang Pelaksanaan Otonomi Daerah Di Bidang Pertanahan, maka dalam kenyataannya ada tanah yang berada dalam penguasaan negara yang disebut dengan tanah negara dan ada tanah yang berada dalam penguasaan pemerintah daerah yang disebut sebagai tanah yang dikuasai oleh pemerintah daerah/tanah aset pemerintah daerah.

Hingga saat ini belum ada peraturan perundang-undangan yang memberikan pengertian mengenai apa yang dimaksud dengan "tanah yang dikuasai oleh pemerintah daerah". Peraturan perundang-undangan yang ada kebanyakan hanya menguraikan mengenai penyerahan penguasaan dan kewenangan di bidang pertanahan dari pemerintah pusat kepada pemerintah daerah diantaranya yang terdapat di dalam Pasal 4 ayat (2) UUPA, Pasal 2 ayat (4) PP No. 25 Tahun 2000, dan Pasal 2 ayat (1) dan ayat (2) Keppres No. 34 Tahun 2003. Namun dapat disimpulkan bahwa yang dimaksud dengan tanah yang dikuasai oleh pemerintah daerah/tanah aset pemerintah daerah adalah tanah-tanah yang diperoleh Pemerintah Daerah Lamongan dari pengadaan tanah, hibah, serta tanah-tanah yang dibiayai dan dirawat oleh Pemerintah Daerah Lamongan.

Tanah-tanah tersebut diantaranya ada yang telah diberikan kepada pihak lain dalam bentuk ijin pakai (dulu disebut ijin sewa) untuk memakai tempat-tempat tertentu yang berada dalam penguasaan daerah dengan membayar biaya retribusi; ijin pakai yaitu 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 pemberian haknya; dan hak pengelolaan yaitu hak penguasaan atas tanah negara dengan maksud disamping untuk dipergunakan sendiri oleh pemegang hak juga dapat memberikan sesuatu hak kepada pihak ketiga; bahkan beberapa telah dialihkan/diserahkan oleh pemerintah daerah kepada pihak lain melalui tindakan hukum "pelepasan".

Pengertian "pelepasan" sebagaimana disebutkan dalam Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pasal 1 angka 6 yaitu suatu kegiatan melepaskan hubungan hukum antar pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya dengan memberikan ganti rugi atas dasar musyawarah. Tanah-tanah yang dikuasai oleh pemerintah daerah tersebut apabila telah dilepaskan oleh pemerintah daerah baik kepada perorangan maupun badan hukum, maka statusnya menjadi "tanah Negara" dan pemohon yang telah menerima surat pernyataan pelepasan tanah yang dikuasai oleh pemerintah daerah tersebut dapat memohon kepada Badan Pertanahan Nasional untuk meletakkan suatu hak atas tanah di atasnya, misalnya hak guna bangunan.

Proses peralihan hak atas tanah yang dikuasai oleh pemerintah daerah berbeda dengan proses peralihan hak pada umumnya. Berikut ini akan diuraikan mengenai proses peralihan (pelepasan) hak atas tanah yang dikuasai oleh Pemerintah Daerah Lamongan dan proses perolehan hak guna bangunan untuk dilekatkan di atas bekas tanah yang dikuasai oleh Pemerintah Daerah Lamongan yang telah dilepaskan tersebut.

3.1.1 Proses Pelepasan Hak Atas Tanah Yang dikuasai Oleh Pemerintah Daerah Lamongan

Peralihan (pelepasan) hak atas tanah yang dikuasai oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Lamongan kepada masyarakat dapat dilakukan dengan dua cara, yaitu dengan cara jual beli atau tukar menukar, sebagaimana diatur dalam Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 152 Tahun 2004 Pasal 39, yang pelaksanaannya ditetapkan dengan Keputusan Kepala Daerah (Bupati Lamongan) setelah mendapat persetujuan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah (DPRD) melalui suatu lembaga teknis yang khusus mengelola tanah-tanah aset Pemerintah Daerah Kabupaten Lamongan, yaitu Badan Urusan Tanah dan Rumah Kabupaten Lamongan. Persetujuan Bupati Kepala Daerah Kabupaten Lamongan dan DPRD Kabupaten Lamongan merupakan dua syarat paling utama untuk dapat memperoleh pelepasan hak atas tanah yang dikuasai oleh Pemerintah Daerah Lamongan.

Sebenarnya tindakan hukum penjualan aset pemerintah daerah tidak dapat dibenarkan mengingat pemerintah daerah adalah badan hukum publik dan hanya bertindak sebagai "yang menguasai" dimana tugasnya adalah mengatur, merencanakan peruntukan dan pemanfaatan, bukan "memiliki". Sebagaimana telah kita ketahui bahwa disamping orang (persoon) sebagai subyek hukum dikenal pula badan-badan hukum yang oleh hukum diberi status "persoon" dan mempunyai hak serta kewajiban seperti manusia yang disebut "badan hukum" sehingga dapat melakukan tindakan-tindakan hukum dibidang perdata seperti jual beli, tukar menukar, sewa menyewa, dan lain-lain. Negara dan daerah swatantra Tingkat I dan II yang diwakili oleh Pemerintah juga merupakan salah satu bentuk badan hukum yang disebut badan hukum publik, namun karena bentuknya sebagai badan hukum "publik" maka Negara dan daerah swatantra Tingkat I dan II yang diwakili oleh pemerintah tidak dapat melakukan tindakan-tindakan hukum dibidang perdata tersebut diatas.

Dalam kenyatannya, menurut Pasal 39 ayat (1) Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 152 Tahun 2004, setiap perubahan status hukum barang daerah yang bertujuan untuk pengalihan atau penyerahan hak atas tanah dan atau

bangunan yang dimiliki/dikuasai oleh daerah, dapat diproses dengan pertimbangan menguntungkan daerah yang bersangkutan dengan cara pelepasan dengan pembayaran ganti rugi (dijual) dan pelepasan dengan tukar menukar/ruislag/tukar guling. Pelepasan dengan pembayaran ganti rugi (dijual) misalnya untuk tanah-tanah aset pemerintah daerah yang tadinya pengelolannya diberikan kepada pihak ketiga dengan ijin pemakaian. Sedangkan pelepasan dengan tukar-menukar/ruislag/tukar guling misalnya untuk tanah pertanian yang pada umumnya berasal dari tanah bengkok, dan lain-lain.

Pertimbangan menguntungkan daerah seperti apakah yang dimaksud dalam ketentuan tersebut hingga kini masih belum ada parameter yang pasti sehingga pelaksanaan peralihan hak atas tanah yang dikuasai oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Lamongan sepenuhnya masih didasarkan pada pertimbangan subyektif dari aparat terkait dalam proses pelepasan hak atas tanah tersebut, yaitu Bupati Kepala Daerah Kabupaten Lamongan dan DPRD Kabupaten Lamongan.

A. Pertimbangan–pertimbangan yang digunakan oleh Pemerintah Daerah Lamongan dalam melakukan pelepasan hak atas tanah yang dikuasainya di Desa Made Kecamatan Lamongan

Sebagaimana disebutkan dalam Pasal 39 ayat (1) Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 152 Tahun 2004 bahwa setiap perubahan status hukum barang daerah yang bertujuan untuk pengalihan dan penyerahan hak atas tanah dan atau bangunan yang dimiliki/dikuasai oleh daerah yang bersangkutan, maka berikut ini beberapa pertimbangan yang dinilai menguntungkan dan telah digunakan oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Lamongan dalam melakukan pelepasan hak atas tanah yang dikuasainya, antara lain:

1. karena status dari tanah yang dikuasai oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Lamongan tersebut adalah sebagai “aset”, maka prinsipnya adalah bagaimana tanah tersebut dimanfaatkan supaya memberi kontribusi balik bagi Pemerintah Daerah Kabupaten Lamongan berupa peningkatan pemasukan Pendapatan Asli Daerah (PAD), sehingga tanah-tanah tersebut selain digunakan untuk kepentingan Pemerintah, ada yang sengaja dikomersilkan;

Pemanfaatan tanah yang menjadi aset Pemerintah Daerah Kabupaten Lamongan dengan cara mengkomersilkannya untuk mendapatkan kontribusi balik berupa peningkatan PAD merupakan salah satu cara yang ditempuh oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Lamongan dalam rangka mewujudkan kemakmuran dan kesejahteraan masyarakatnya. Mengkomersilkan yang dimaksud disini dapat berupa melakukan penawaran kepada masyarakat atau investor untuk menggunakan tanah yang bersangkutan, namun dapat juga dalam bentuk "pelepasan".

Patut kita hargai usaha Pemerintah Daerah Kabupaten Lamongan tersebut dalam rangka meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran masyarakat, akan tetapi apabila tindakan mengkomersilkan tanah aset Pemerintah Daerah Kabupaten Lamongan tersebut melenceng dari tujuan awalnya dan tidak disertai dengan pertimbangan yang matang, maka pada akhirnya hanya akan merugikan Pemerintah Daerah Kabupaten Lamongan dan masyarakat daerah Lamongan. Hal ini disebabkan karena adakalanya Pemerintah Daerah Kabupaten Lamongan hanya mengejar peningkatan pendapatan daerah semata tanpa memikirkan efek jangka panjangnya, yaitu pada saat aset tanah yang dimiliki telah habis maka tidak ada lagi yang menjadi sumber pendapatan bagi daerah.

2. Tanah Pemerintah Daerah Kabupaten Lamongan yang digunakan masyarakat melalui ijin pemakaian, telah mengacu pada Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Lamongan

Tanah Pemerintah Daerah Kabupaten Lamongan yang digunakan masyarakat melalui ijin pemakaian, statusnya tetap sebagai tanah aset pemerintah daerah, hanya saja untuk pemanfaatannya telah diserahkan kepada masyarakat melalui pemohon ijin untuk memakai tempat-tempat tersebut sesuai kebutuhan dan peruntukkan kawasannya. Dalam prakteknya di Kabupaten Lamongan bagi pemegang ijin pemakaian di atas apabila ingin meningkatkan status hak atas tanah yang ditempatinya tersebut dapat memohon pelepasan atas tanah yang bersangkutan kepada Pemerintah Daerah Kabupaten Lamongan dengan cara pemberian ganti rugi, dengan kata lain

melakukan jual beli dengan pemerintah daerah, sehingga apabila tanah tersebut telah dilepaskan oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Lamongan maka statusnya akan berubah menjadi "tanah negara bebas" dan yang bersangkutan dapat memohon suatu hak atas tanah tersebut ke Kantor Pertanahan Kabupaten Lamongan dan mendapatkan bukti hak berupa sertifikat.

3. Pemerintah Kabupaten Lamongan tidak mungkin meminta kembali tanah-tanah yang digunakan oleh masyarakat dengan ijin pemakaian, baik dipergunakan untuk jalan, bangunan kantor ataupun bangunan fasilitas umum lainnya, dengan pertimbangan:
 - a. Para pemegang ijin telah memanfaatkan dan menggunakan tanah tersebut dalam waktu cukup lama dengan membayar retribusi sehingga apabila diminta kembali oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Lamongan, besar kemungkinan terjadi konflik dengan masyarakat dan kacaunya Rencana Tata Ruang Wilayah yang telah mapan,
 - b. Para pemegang ijin terakhir pada umumnya menerima pengoperan atau pengalihan hak dari pemegang ijin sebelumnya sehingga yang bersangkutan telah mengeluarkan biaya pengoperan yang cukup besar

Dari uraian tersebut dapat disimpulkan bahwa pertimbangan yang ketiga ini digunakan oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Lamongan semata-mata untuk menghindari konflik dengan masyarakat yang akan merasa dirugikan apabila permohonan pelepasannya tidak dikabulkan, karena dirinya telah menggunakan tanah tersebut dalam waktu cukup lama dengan membayar biaya retribusi selama memegang ijin pemakaian atau telah mengeluarkan biaya pengoperan yang cukup besar untuk memperoleh tanah tersebut dari pemegang sebelumnya. Namun pertimbangan tersebut seharusnya tidak menjadi alasan bagi Pemerintah Daerah Kabupaten Lamongan untuk tidak meminta kembali tanah yang bersangkutan apabila tanah tersebut memang dibutuhkan untuk kepentingan umum mengingat semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial sebagaimana disebutkan dalam Pasal 6 UUPA dan Penjelasan Umum II Angka (4), yakni bahwa hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang tidaklah dapat dibenarkan, bahwa tanahnya itu akan

dipergunakan (atau tidak dipergunakan) semata-mata untuk kepentingan pribadinya, apalagi kalau hal itu menimbulkan kerugian bagi masyarakat.

Apabila Pemerintah Daerah Kabupaten Lamongan merasa bahwa tidak mungkin meminta kembali tanah yang telah diberikan kepada masyarakat dengan ijin pemakaian sekalipun untuk kepentingan umum dengan pertimbangan sebagaimana diuraikan diatas maka dengan demikian berarti bahwa tanah tersebut telah kehilangan fungsi sosialnya dan hal tersebut tidak dibenarkan.

4. Biaya pelepasan yang dibayarkan oleh pemohon dapat digunakan untuk membeli tanah kembali di daerah lain (tanah pengganti) seluas tanah yang dilepaskan atau lebih. Untuk itu perlu dilakukan penetapan biaya pelepasan tanah serta biaya operasional dan administrasi umum mengingat nilai sosial ekonomis dan nilai tata guna tanah masing-masing objek sangat bervariasi sehingga diharapkan dapat memenuhi nilai kepastian;

Kebijakan yang berlaku saat ini, bahwa penetapan besarnya biaya pelepasan yang harus dibayarkan oleh pemohon adalah sebesar nilai taksiran berdasarkan harga umum di daerah setempat atau berdasarkan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dengan memperhatikan nilai sosial ekonomis dan nilai tata guna tanah yang menjadi objek.

5. Tanah pengganti yang ditawarkan oleh pemohon sebagai objek tukar menukar/ruislag dinilai layak oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Lamongan.
6. Efektif tidaknya suatu tanah misalnya untuk tanah pertanian yang dari segi pemanfaatan telah terjadi mobilitas karena memang pada umumnya berada di kawasan pengembangan, sehingga apabila ada tanah pertanian yang tersisa yang tidak mungkin dipertahankan kelangsungannya maka dialihkan kepada pihak lain dengan cara tukar menukar (Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Edi Subagio selaku Kepala Sub Bidang Data Badan Urusan Tanah dan Rumah Pemerintah Kabupaten Lamongan, 5 Oktober 2006).

Pertimbangan yang keenam ini mengenai dasar dilakukannya pelepasan karena suatu tanah sudah tidak efektif lagi apabila tetap dipertahankan, merupakan pertimbangan yang tepat karena apabila tetap

dipertahankan hanya akan menyebabkan kerugian bagi Pemerintah Daerah Kabupaten Lamongan yang berarti juga kerugian bagi masyarakat. Namun Pemerintah Daerah Kabupaten Lamongan sebaiknya terlebih dahulu mengusahakan untuk memanfaatkan tanah tersebut sebelum memutuskan bahwa tanah tersebut benar-benar tidak efektif lagi untuk dipertahankan.

Pertimbangan ini merupakan perwujudan dari Pasal 33 UUD 1945 bahwa pemanfaatan tanah harus dilakukan sebesar-besarnya untuk kesejahteraan dan kemakmuran rakyat dan juga perwujudan dari fungsi sosial atas tanah sebagaimana telah diuraikan sebelumnya bahwa tidak dapat dibenarkan suatu tanah dipergunakan atau tidak dipergunakan semata-mata untuk pemegangnya saja. Penggunaan tanah tersebut harus sesuai dengan keadaan dan tujuan diberikannya tanah tersebut, sehingga harus diberikan kesempatan kepada pihak lain untuk memanfaatkannya.

Tidak semua pertimbangan tersebut tepat untuk dipergunakan, akan tetapi memang merupakan suatu hal yang sulit karena terlalu banyak aspek dalam masyarakat yang harus diperhatikan agar jangan sampai menimbulkan konflik di tengah masyarakat itu sendiri. Namun Pemerintah Daerah Kabupaten Lamongan harus tetap mengusahakan dan melakukan yang terbaik untuk kepentingan semua pihak.

B. Tahap-tahap dalam pelepasan hak atas tanah yang dikuasai Pemerintah Daerah Lamongan di Desa Made Kecamatan Lamongan

Sebelumnya telah diuraikan bahwa berdasarkan Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 152 Tahun 2004 Pasal 39 Ayat (1), peralihan atau penyerahan hak atas tanah dan atau bangunan yang dimiliki/dikuasai oleh daerah dapat dilakukan dengan dua cara, yakni melalui cara pelepasan dengan ganti rugi (dijual) atau melalui cara pelepasan dengan tukar menukar/tukar guling/ruislag.

Tindakan jual beli dan tukar menukar yang terjadi dalam proses peralihan hak atas tanah yang dikuasai oleh pemerintah daerah, pada dasarnya sama dengan tindakan jual beli dan tukar menukar dalam hukum perdata. Menurut hukum perdata, dalam tindakan jual beli ada pihak yang mengikatkan diri untuk

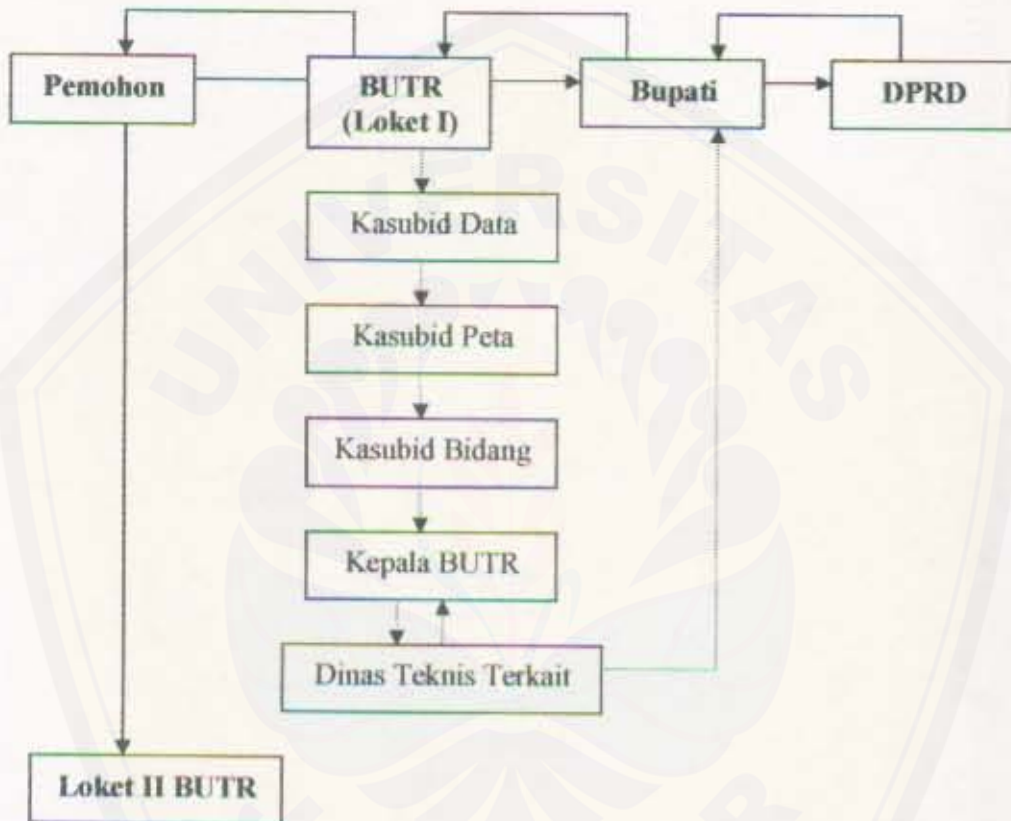
menyerahkan hak milik atas suatu barang kepada pihak lain dan pihak lain tersebut mengikatkan diri untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Dalam proses peralihan hak atas tanah yang dikuasai oleh pemerintah daerah, pihak yang mengikatkan diri untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang kepada pihak lain tersebut adalah pemerintah daerah sebagai badan hukum yang memegang hak penguasaan atas tanah dan pihak lain yang telah dijanjikan tersebut adalah masyarakat yang memohon untuk dilepaskannya tanah yang bersangkutan. Sedangkan dalam tindakan tukar menukar menurut hukum perdata ada dua pihak yang saling mengikatkan diri untuk memberikan barang secara timbal balik sebagai ganti barang yang lain. Dalam proses peralihan atas tanah yang dikuasai oleh pemerintah daerah, dua pihak tersebut adalah pemerintah daerah sebagai pemegang hak penguasaan atas tanah dan masyarakat pemohon pelepasan hak atas tanah yang dikuasai oleh pemerintah daerah.

Jadi dalam proses peralihan hak atas tanah yang menjadi subjek adalah pemerintah daerah dan masyarakat pemohon, sedangkan obyeknya adalah tanah yang dikuasai oleh pemerintah daerah. Jika dikaitkan dengan pengertian “benda” dalam hukum perdata sebagai segala sesuatu yang dapat dihaki oleh orang, tanah termasuk dalam pembagian benda sebagai benda yang tidak bergerak karena sifatnya. Sebagaimana yang berlaku dalam hukum perdata bahwa suatu pemindahan hak terdiri atas dua bagian yaitu suatu “obligatoire overeenkomst” yaitu tiap perjanjian yang bertujuan memindahkan hak, misalnya perjanjian jual beli atau penukaran; dan suatu “zakelijke overeenkomst” yaitu pemindahan hak itu sendiri. Dalam pemindahan hak benda yang tak bergerak tidak cukup dilaksanakan dengan pengoperan belaka melainkan harus pula dibuat suatu surat penyerahan, maka ketentuan tersebut juga berlaku untuk pemindahan hak atas tanah (Subekti, 1994:71).

Proses pelepasan hak atas tanah yang dikuasai oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Lamongan melalui badan Urusan Tanah dan Rumah sebagai lembaga teknis yang khusus mengelola aset Pemerintah Daerah Kabupaten Lamongan, baik yang dilakukan dengan cara tukar menukar/tukar guling/ruislag pada dasarnya harus melalui tahap-tahapan prosedur yang sama, yang membedakan hanyalah

persyaratan yang harus dipenuhi oleh pemohon berkaitan dengan kelengkapan berkas dalam permohonan dan kewajiban yang harus dipenuhi oleh pemohon yang permohonannya dikabulkan oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Lamongan.

Proses peralihan hak atas tanah yang dikuasai oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Lamongan di Desa Made Kecamatan Lamongan dapat digambarkan sebagai berikut:



(Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Edi Subagio selaku Kepala Sub Bidang Data Badan Urusan Tanah dan Rumah Pemerintah Kabupaten Lamongan, 9 Oktober 2006)

Skema diatas menggambarkan tahapan-tahapan yang harus dilalui dalam proses peralihan hak atas tanah yang dikuasai oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Lamongan di Desa Made Kecamatan Lamongan melalui permohonan pelepasan hak atas tanah yang diajukan kepada Bupati Lamongan dengan perantara Badan Urusan Tanah dan Rumah Kabupaten Lamongan, dijabarkan sebagai berikut:

a. Tahap pengajuan permohonan pelepasan

Pemohon (masyarakat, baik perorangan maupun badan hukum) mengajukan permohonan pelepasan aset Pemerintah Daerah Kabupaten Lamongan yang dikehendaki kepada Bupati Kepala Daerah Kabupaten Lamongan dalam bentuk tertulis melalui Loker 1 (Staff bidang pendataan dan pemetaan) Badan Urusan Tanah dan Rumah (BUTR).

Petugas Loker 1 Badan Urusan Tanah dan Rumah akan menerima dan meneliti berkas permohonan sekaligus kelengkapannya; berkas yang belum lengkap persyaratan administrasinya dikembalikan kepada pemohon untuk dilengkapi, sedangkan berkas yang memenuhi syarat diberikan tanda terima, nomor registrasi sekaligus dicatat dalam lembar kerja untuk diteruskan ke bagian penelitian berkas.

b. Tahap pemeriksaan berkas permohonan pelepasan

Kepala sub bidang pendataan meneliti kelengkapan berkas sesuai persyaratan dan kepala sub bidang pemetaan melaksanakan peninjauan lokasi tanah yang dimohon, untuk melakukan pengukuran sekaligus membuat gambar situasi/peta lokasi dan membuat berita acara hasil peninjauan lapangan.

Kepala bidang pendataan dan pemetaan kemudian mengadakan rapat koordinasi yang dihadiri oleh Tim Panitia 9 (Kantor Pertanahan, Badan Urusan Tanah dan Rumah, Dinas Pertanian, Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan, Dinas Pengawas Bangunan dan Pengendalian Lingkungan, Camat/Lurah, Kimpraswil, Bupati, dan Asisten Administrasi Daerah) untuk meneliti dan mengoreksi dalam rangka menentukan apakah permohonan tersebut dapat diproses lebih lanjut atau tidak.

c. Tahap penetapan besarnya biaya pelepasan

Kasubid Bidang menerima nota dinas tentang permohonan yang tidak/dapat diproses dari Kepala Bidang Pendataan, mengadakan koordinasi dengan dinas-dinas terkait untuk menetapkan besarnya biaya pelepasan yang harus dibayar oleh pemohon.

Mengenai penetapan besarnya biaya pelepasan, dalam Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 152 Tahun 2004 Tentang Pedoman Pengelolaan Barang Daerah Pasal 39 ayat (3) dinyatakan bahwa:

“Penghitungan perkiraan nilai tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus menguntungkan pemerintah daerah dengan memperhatikan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dan atau harga umum setempat sesuai peraturan perundang-undangan”.

Sedangkan dalam ayat (4) dinyatakan bahwa:

“Nilai ganti rugi atas tanah dan atau bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a ditetapkan oleh kepala daerah berdasarkan nilai/harga taksiran yang dilakukan oleh panitia penaksir yang dibentuk dengan keputusan kepala daerah atau dapat dilakukan oleh lembaga independen bersertifikat di bidang penilaian aset”.

- d. Tahap permohonan persetujuan pelepasan kepada Bupati Kepala Daerah Kabupaten Lamongan dan DPRD Kabupaten Lamongan.

Badan Urusan Tanah dan Rumah kemudian mengirimkan usulan/saran/pertimbangan kepada Bupati Kepala Daerah Kabupaten Lamongan untuk mendapat persetujuan mengenai permohonan pelepasan hak atas tanah yang dikuasai oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Lamongan di Desa Made Kecamatan Lamongan tersebut dalam bentuk nota dinas.

Setelah mempelajari nota dinas tersebut, Bupati Kepala Daerah Kabupaten Lamongan akan mengirimkannya kepada Dewan Perwakilan Rakyat Daerah (DPRD) Kabupaten Lamongan untuk meminta persetujuan dari DPRD Kabupaten Lamongan. Apabila disetujui maka Badan Urusan Tanah dan Rumah Kabupaten Lamongan membuat Surat Keputusan Bupati Kepala Daerah Kabupaten Lamongan dan mengirimkan kembali ke Bupati Kepala Daerah Kabupaten Lamongan untuk ditandatangani.

- e. Tahap pembayaran biaya pelepasan dan pemberian hak atas tanah yang telah dilepaskan oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Lamongan

Badan Urusan Tanah dan Rumah Kabupaten Lamongan menyerahkan Surat Keputusan Bupati Kepala Daerah Kabupaten Lamongan berikut surat pernyataan pelepasan tanah Pemerintah Daerah Kabupaten

Lamongan di Desa Made Kecamatan Lamongan tersebut kepada pemohon dan mewajibkan pemohon untuk membayar biaya pelepasan ke Loker II (Staff Bidang Tanah dan Rumah).

3.1.2 Proses Perolehan Hak Guna Bangunan Di Atas Bekas Tanah Yang dikuasai Oleh Pemerintah Daerah Lamongan Di Desa Made Kecamatan Lamongan

Setelah tahapan-tahapan yang harus dilalui dalam proses pelepasan hak atas tanah yang dikuasai oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Lamongan di Desa Made Kecamatan Lamongan melalui Badan Urusan Tanah dan Rumah Kabupaten Lamongan tersebut selesai, pemegang hak yang telah menerima bukti pelepasan hak dari Badan Urusan Tanah dan Rumah dapat mengajukan permohonan hak guna bangunan di atas bekas tanah yang dikuasai oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Lamongan di Desa Made Kecamatan Lamongan tersebut kepada kantor pertanahan.

Sebelum mengetahui tahapan-tahapan dalam proses permohonan hak guna bangunan perlu dipahami terlebih dahulu bahwa sesuai dengan Pasal 4 dan Pasal 9 PMNA No. 3 Tahun 1999 maka kewenangan pemberian hak guna bangunan untuk luasan tanah lebih dari 2000 m² ada pada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya, sedangkan kewenangan pemberian hak guna bangunan untuk tanah yang luasnya tidak lebih dari 150.000 m² ada pada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi.

Tahapan-tahapan dalam proses permohonan hak guna bangunan di Kantor Pertanahan Lamongan adalah:

a. Tahap pengajuan permohonan hak guna bangunan

Pemohon hak guna bangunan yang telah mendapatkan surat pernyataan pelepasan hak atas tanah yang dikuasai oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Lamongan di Desa Made Kecamatan Lamongan, mengajukan permohonan hak guna bangunan dengan dilengkapi dengan persyaratan-persyaratannya. Sesuai dengan Pasal 36 ayat (1) UUPA Jo. Pasal 19 PP No. 40 Tahun 1996 Jo. Pasal 32

PMNA No. 9 Tahun 1999, maka yang dapat mengajukan permohonan untuk mempunyai hak guna bangunan adalah:

- a. warga negara Indonesia;
- b. badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Adapun syarat-syarat yang harus dipenuhi sebagai kelengkapan berkas permohonan adalah:

I. Data Yuridis

Menurut Pasal 1 Angka 7 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang dimaksud dengan data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya.

Dalam permohonan hak guna bangunan di atas tanah bekas aset Pemerintah Daerah Lamongan, maka data-data yuridis meliputi:

1. Surat Keputusan pelepasan hak atas tanah yang dikuasai oleh Pemerintah Daerah Lamongan dari Bupati Kepala Daerah Kabupaten Lamongan yang diperoleh melalui Badan Urusan Tanah dan Rumah;
2. Surat pernyataan pelepasan hak atas tanah atau surat konfirmasi yang menjelaskan bahwa berdasar Keputusan Bupati Kepala Daerah Kabupaten Lamongan tanah Pemerintah Daerah Kabupaten Lamongan di Desa Made Kecamatan Lamongan tersebut telah dilepaskan dan tidak lagi sebagai tanah aset Pemerintah Daerah Kabupaten Lamongan, yang diperoleh dari Badan Urusan Tanah dan Rumah;
3. Surat Persetujuan dari DPRD Kabupaten Lamongan yang diperoleh melalui Badan Urusan Tanah dan Rumah;
4. Akta otentik dari PPAT;
5. Kwitansi pelunasan biaya pelepasan ke Pemerintah Daerah Kabupaten Lamongan yang diperoleh dari Badan Urusan Tanah dan Rumah.

II. Data Fisik

Menurut Pasal 1 angka 6 PP No. 24 Tahun 1997, yang dimaksud dengan data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah dan

satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya.

Data fisik tersebut dapat berupa:

1. Peta Bidang (gambar situasi)

Didalam peta bidang biasanya terdapat "NIB" (Nomor Identifikasi Bidang) yang membedakannya dari peta bidang yang lain untuk menghindari sertifikat ganda.

2. Surat Ukur

Karena belum mempunyai surat ukur, pemohon dapat mengajukan permohonan pengukuran di Kantor Pertanahan Kabupaten Lamongan.

b. Tahap pemeriksaan berkas permohonan hak guna bangunan

Diadakanlah pengukuran, pemetaan dan pemeriksaan tanah yang dilakukan oleh Seksi Penatagunaan Tanah, Penguasaan Tanah, dan Pendaftaran Tanah yang tergabung dalam Panitia A yang pada intinya bertujuan untuk meneliti dan memeriksa kebenaran data yang diterima di lapangan. Panitia A adalah panitia yang bertugas melaksanakan pemeriksaan tanah dalam rangka penyelesaian permohonan untuk memperoleh hak milik, hak pengelolaan, hak guna bangunan, hak pakai atas tanah Negara dan permohonan pengakuan hak.

Pada intinya tugas dari Panitia A dalam penyelesaian permohonan hak adalah sebagai berikut:

1. mengadakan penelitian terhadap kelengkapan berkas permohonan;
2. mengadakan penelitian dan peninjauan fisik atas tanah yang dimohon, mengenai status, riwayat, keadaan tanah, luas, batas tanahnya dan hubungan hukum antara tanah yang dimohon dengan pemohon;
3. mengumpulkan data, keterangan/penjelasan dari para pemegang hak atas tanah yang berbatasan;
4. menentukan sesuai tidaknya penggunaan tanah tersebut dengan rencana pembangunan daerah;
5. memberikan pendapat dan pertimbangan atas permohonan tersebut yang dituangkan dalam "risalah pemeriksaan tanah"

Setelah pengukuran, pemetaan dan pemeriksaan tanah selesai, dibuatlah berita acara pemeriksaan berikut usulan/saran/pertimbangan mengenai pemberian hak guna bangunan tersebut.

c. Tahap pemberian hak guna bangunan

Berkas permohonan berikut berita acara (risalah) pemeriksaan tersebut dikirimkan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi dengan pertimbangan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lamongan. Setelah menerima berkas permohonan hak guna bangunan dari Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lamongan yang telah lengkap dan tidak ada keberatan untuk meluluskannya, maka dilihat kewenangan siapakah untuk penyelesaian pemberian Surat Keputusan Hak Guna Bangunan tersebut.

Sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya bahwa sesuai dengan Pasal 4 dan Pasal 9 PMNA No. 3 Tahun 1999 maka kewenangan pemberian hak guna bangunan untuk luasan tanah lebih dari 2000 m² ada pada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya, sedangkan kewenangan pemberian Hak Guna Bangunan untuk tanah yang luasnya tidak lebih dari 150.000 m² ada pada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi.

d. Tahap pendaftaran hak guna bangunan

Untuk memperoleh tanda bukti hak (sertifikat) Hak Guna Bangunan, maka pemohon harus mendaftarkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Lamongan selambat-lambatnya dalam waktu 3 bulan setelah difunaskannya pungutan uang pemasukan. Pada saat pendaftaran pemohon harus membawa tambahan komponen-komponen persyaratan kedalam paket dokumen. Komponen-komponen persyaratan tambahan tersebut ialah :

1. dokumen yang membuktikan bahwa pemohon telah menguasai tanah Negara tersebut dari tangan pihak lain yang selama ini menguasai tanah Negara tersebut. Dokumen tersebut dapat berupa akta pelepasan hak dari pihak lain kepada pemohon dan akta jual beli.

2. dokumen yang berisi data fisik tanah Negara yang dimohon seperti surat ukur atau gambar situasi .

Dengan demikian selesailah proses peralihan hak atas tanah yang dikuasai oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Lamongan menjadi hak guna bangunan. Mengenai hak dan kewajiban yang dimiliki dan harus dipenuhi oleh penerima hak guna bangunan sesuai dengan yang tercantum dalam Pasal 30, Pasal 31, dan Pasal 32 UUPA, dalam prakteknya telah dipenuhi oleh pemegang hak guna bangunan (Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Joko Purnomo selaku Kepala Seksi Hak Atas Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Lamongan, 13 Oktober 2006).

3.2 Kendala Yang Timbul Dari Peralihan Hak Atas Tanah Yang Dikuasai Oleh Pemerintah Daerah Menjadi Hak Guna Bangunan Di Desa Made Kecamatan Lamongan

Dalam proses peralihan hak atas tanah yang dikuasai oleh Pemerintah Daerah Lamongan menjadi hak guna bangunan di Desa Made tersebut, baik dalam proses pelepasannya melalui Badan Urusan Tanah dan Rumah, maupun selama proses permohonan hak guna bangunan di Kantor Pertanahan Kabupaten Lamongan, tidak menutup kemungkinan munculnya kendala-kendala baik dari instansi atau aparaturnya, dari pemohon sendiri, maupun dari masyarakat yang merasa mempunyai kepentingan dan merasa dirugikan sebagai akibat dari terjadinya pelepasan tanah tersebut atau pemberian hak guna bangunan diatas tanah yang bersangkutan. Kendala-kendala tersebut antara lain:

1. Tidak adanya peraturan-peraturan yang mendukung pelaksanaan peralihan hak atas tanah yang dikuasai oleh pemerintah daerah.

Kebanyakan peraturan perundang-undangan diantaranya yang terdapat di dalam Pasal 4 ayat (2) UUPA, Pasal 2 ayat (4) PP No. 25 Tahun 2000, dan Pasal 2 ayat (1) dan ayat (2) Keppres No. 34 Tahun 2003 hanya memaparkan terjadinya penyerahan kewenangan dibidang pertanahan dari pemerintah pusat kepada pemerintah daerah namun tidak memberikan secara jelas dan pasti mengenai pengertian "tanah yang dikuasai oleh pemerintah daerah". Tidak adanya ketentuan tertulis yang secara pasti memberikan pengertian mengenai

apa yang dimaksud dengan “tanah yang dikuasai oleh pemerintah daerah/tanah aset pemerintah daerah” beserta rincian mengenai tanah-tanah mana saja yang merupakan aset pemerintah daerah mengakibatkan multi tafsir di kalangan para aparatur pelaksana dibidang pertanahan yang tidak menutup kemungkinan munculnya kesalahpahaman.

Dalam ketentuan perundang-undangan juga tidak dijelaskan mengenai tanah-tanah mana saja yang boleh dilepaskan dan tidak boleh dilepaskan beserta parameter pertimbangan-pertimbangan yang dapat dinilai sebagai pertimbangan yang menguntungkan bagi daerah. Sehingga sampai saat ini pertimbangan mengenai dikabulkan atau tidak dikabulkannya suatu permohonan pelepasan murni berdasarkan pertimbangan dari aparatur pelaksana dibidang pertanahan dan Bupati Kepala Daerah Kabupaten Lamongan beserta DPRD Kabupaten Lamongan dalam memberikan pertimbangan didasarkan pada hal-hal yang bersifat subyektif.

Ketidajelasan ini dapat membuka peluang bagi para *stakeholder* untuk memanfaatkannya sebagai suatu bentuk “permainan” dikalangan eksekutif demi kepentingan pribadi dan segelintir orang saja. Pada akhirnya, negara dan masyarakatlah yang akan dirugikan karena pertimbangan-pertimbangan yang kurang matang dari aparatur pelaksana. Adakalanya pertimbangan para *stakeholder* tersebut telah dinilai matang demi kepentingan masyarakat, misalnya bahwa dengan dilepaskannya suatu bidang tanah kepada pengusaha setempat untuk di atasnya dibangun suatu pusat perbelanjaan dengan demikian maka akan dapat memberikan lapangan pekerjaan bagi masyarakat daerah setempat, menaikkan nilai jual tanah di sekitar wilayah tersebut yang tentunya akan menguntungkan masyarakat, dan lebih terpeliharanya kebersihan wilayah sekitar. Namun dengan pertimbangan-pertimbangan tersebut, Pemerintah Daerah Kabupaten Lamongan mengabaikan peruntukan dan penggunaan tanah berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah yang telah ditentukan (Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Mansur selaku Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lamongan, 17 Oktober 2006).

2. Badan Urusan Tanah dan Rumah Kabupaten Lamongan mengalami kesulitan dalam memberikan penilaian dan penetapan besarnya ganti rugi sebagai biaya pelepasan yang harus dibayarkan oleh pemohon sebagai kompensasi dari terjadinya perolehan hak atas tanah yang dikuasai oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Lamongan disebabkan karena pada umumnya parameter yang digunakan oleh tim penaksir dalam menilai dan menetapkan ganti rugi atas suatu bidang tanah adalah berdasarkan nilai guna tanah dan nilai prospektif tanah yang bersangkutan.

Persoalan hukum ini disebabkan karena tidak adanya kesamaan parameter tersebut diantara para tim penaksir dalam memberi argumentasi mengenai ganti rugi terhadap suatu bidang tanah. Disamping itu juga dikarenakan harus membandingkan harga taksiran dengan neraca daerah, untuk menghindari agar jangan sampai harga yang diberikan tersebut terlalu tinggi sehingga masyarakat tidak mampu membeli, sementara masyarakat telah menduduki tanah tersebut selama bertahun-tahun dan telah menarik retribusi dari masyarakat. Disisi lain jangan sampai harga tanah tersebut terlalu rendah sehingga merugikan daerah (Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Edi Subagio selaku Kepala Sub Bidang Data Badan Urusan Tanah dan Rumah Pemerintah Kabupaten Lamongan, 20 Oktober 2006).

3. Kesulitan dalam melakukan pengaturan, penertiban dan pengendalian penguasaan tanah dan pemanfaatan tanah oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Lamongan.

Kesulitan yang dialami oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Lamongan salah satunya disebabkan kurangnya kerja sama antara lembaga terkait, yakni antara Kantor Pertanahan Kabupaten Lamongan dengan Badan Urusan Tanah dan Rumah. Kurangnya kerjasama antara lembaga terkait terlihat berdasar kenyataan bahwa Kantor Pertanahan Kabupaten Lamongan tidak mempunyai daftar tanah-tanah yang menjadi aset Pemerintah Daerah Kabupaten Lamongan karena memang tidak didaftarkan oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Lamongan. Padahal seharusnya tanah-tanah tersebut didaftarkan mengingat tugas kantor pertanahan adalah mendata berdasarkan peran aktif

dari masyarakat yang mendaftar/membuat sertifikat hak atas tanahnya. Disamping itu dapat juga disebabkan karena birokrasi yang seringkali tanah-tanah Pemerintah Daerah Kabupaten Lamongan tersebut terlambat didaftar sehingga telah terjadi peralihan yang berakibat hilangnya aset Pemerintah Daerah Kabupaten Lamongan tersebut.

Salah satu permasalahan yang muncul dalam usaha melakukan pengaturan, penertiban dan pengendalian penguasaan dan pemanfaatan tanah adalah masalah *conflik of interest*. Tanah mempunyai potensi permasalahan yang dapat mengganggu laju pembangunan dan menimbulkan kerawanan sosial melalui *conflik of interest* yaitu benturan-benturan kepentingan yang lahir dari kegiatan pertanahan antara perorangan dengan perorangan, perorangan dengan badan hukum, badan hukum dengan badan hukum, maupun dengan pemerintah.

Pada umumnya ruang lingkup masalah pertanahan yang muncul dalam *conflik of interest* tersebut adalah masalah status tanah, masalah kepemilikan, masalah bukti-bukti perolehan yang menjadi dasar pemberian hak dan sebagainya. Penyebab munculnya kasus-kasus pertanahan terutama disebabkan karena harga tanah yang meningkat dengan cepat, kondisi masyarakat yang semakin sadar dan peduli akan kepentingan/haknya dan iklim keterbukaan yang digariskan Pemerintah. (Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Mansur selaku Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lamongan, 17 Oktober 2006).

4. Tidak terpenuhinya ketentuan peraturan perundangan dalam pelaksanaan peralihan hak atas tanah yang dikuasai oleh Pemerintah Daerah Lamongan menjadi hak guna bangunan di Desa Made Kecamatan Lamongan, yakni Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997.

Syarat pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997 yang menyebutkan bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan perubahan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan

dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku tidak terpenuhi, karena peralihan hak atas tanah yang dikuasai oleh Pemerintah Daerah Lamongan di Desa Made Kecamatan Lamongan tersebut hanya didasarkan atas akta perjanjian perikatan penyerahan hak penggunaan tanah yang dibuat oleh Notaris Siti Reynar, S.H. Dalam kenyataannya, sekalipun ketentuan peraturan perundangan telah menyebutkan demikian dengan menggunakan "hanya dapat", namun pendaftaran hak atas tanah yang telah diperoleh oleh masyarakat melalui permohonan pelepasan hak atas tanah yang dikuasai oleh Pemerintah Daerah tetap dapat dilakukan tanpa adanya akta jual beli yang dibuat oleh PPAT.

Tidak terlaksananya ketentuan perundang-undangan sebagaimana mestinya, disebabkan karena kurangnya kesadaran hukum dari para aparat pelaksana dan masyarakat yang seharusnya ikut berpartisipasi dalam pelaksanaan kegiatan pemerintahan sebagai pemegang kontrol (pengawasan).

3.3 Upaya Dalam Mengatasi Kendala Peralihan Hak Atas Tanah Yang Dikuasai Oleh Pemerintah Daerah Menjadi Hak Guna Bangunan Di Desa Made Kecamatan Lamongan.

Dalam menghadapi kendala-kendala peralihan hak atas tanah yang dikuasai oleh Pemerintah Daerah Lamongan di Desa Made Kecamatan Lamongan, ada beberapa upaya antara lain:

1. Membuat Peraturan Daerah Nomor 23 Tahun 1999 tentang Peralihan Hak Atas Tanah Yang Dikuasai Oleh Pemerintah Daerah Tingkat II Kabupaten Lamongan yang mengatur mengenai:
 - a. Pengertian "tanah yang dikuasai oleh pemerintah daerah Lamongan " atau "tanah aset pemerintah daerah Lamongan" untuk menghindari kesalahpahaman akibat ketidakjelasan yang menyebabkan multi tafsir di kalangan aparaturnya pelaksana, lengkap dengan rincian tentang tanah-tanah mana saja yang termasuk dan tidak termasuk sebagai aset pemerintah daerah;

- b. Pengaturan mengenai dalam kondisi apa saja tanah-tanah aset pemerintah dapat dilepaskan, sebagai parameter pertimbangan yang menguntungkan daerah, yang tentunya sifat dari kondisi tersebut harus benar-benar mendesak untuk kepentingan umum dan kepentingan negara sehingga tidak lagi berdasarkan pertimbangan secara objektif dari aparaturnya pelaksana.
2. Membuat suatu peraturan daerah yang memuat klasifikasi tanah sebagai dasar untuk memudahkan Badan Urusan Tanah dan Rumah dalam memberikan penilaian dan penetapan besarnya biaya ganti rugi, namun tetap disesuaikan dengan nilai taksiran tata guna tanah dan nilai prospektif serta neraca daerah sehingga ganti rugi yang didapatkan benar-benar layak. Dengan adanya standarisasi ini diharapkan mempersingkat waktu pemrosesan permohonan pelepasan hak atas tanah.
3. Perlu peningkatan kerjasama di antara instansi terkait (Kantor Pertanahan Kabupaten Lamongan dengan Badan Urusan Tanah dan Rumah) terutama dalam hal pendataan dan pendaftaran tanah-tanah aset Pemerintah Daerah Kabupaten Lamongan untuk menjamin kepastian hak Pemerintah Daerah Kabupaten Lamongan atas aset-aset tanah yang dimilikinya.
4. Dapat dilakukan dengan perbaikan moral, kesadaran hukum dan kinerja aparat pelaksana dibidang pertanahan agar melaksanakan tugasnya sesuai peraturan perundangan yang berlaku dan untuk mengurangi adanya tindakan-tindakan dari oknum-oknum yang demi kepentingan pribadinya dapat dipastikan merugikan masyarakat dan menurunkan kepercayaan masyarakat terhadap instansi yang bersangkutan.



BAB IV PENUTUP

4.1. Kesimpulan

Dari hasil penelitian mengenai “Peralihan Hak Atas Tanah Yang dikuasai Oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Lamongan di Desa Made Kecamatan Lamongan Kabupaten Lamongan” dapat disimpulkan :

1. bahwa peralihan hak atas tanah yang dikuasai oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Lamongan menjadi hak guna bangunan di Desa Made Kecamatan Lamongan melewati dua proses, yaitu proses pelepasan hak atas tanah yang dikuasai oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Lamongan berdasarkan Keputusan Bupati Kepala Daerah Tingkat II Lamongan Nomor 76 Tahun 1995 Tentang Pelepasan Hak Atas Tanah Pemerintah Daerah Tingkat II Kabupaten Lamongan Di Desa Made Kecamatan Lamongan, dan proses permohonan hak guna bangunan diatas bekas tanah yang dikuasai Pemerintah Kabupaten Lamongan.
2. bahwa pelaksanaan peralihan hak atas tanah yang dikuasai oleh Pemerintah Daerah Lamongan di Desa Made Kecamatan Lamongan melalui Badan Urusan Rumah dan Tanah masih menghadapi banyak kendala diantaranya kepastian mengenai pengertian “tanah yang dikuasai oleh pemerintah daerah”, kepastian mengenai prosedur pelepasan hak atas tanah yang dikuasai oleh pemerintah daerah, kesulitan dalam penetapan besarnya biaya ganti rugi, dan syarat untuk dapat mendaftarkan haknya.
3. untuk mengatasi permasalahan yang timbul dari pelaksanaan peralihan hak atas tanah yang dikuasai oleh Pemerintah Daerah Lamongan adalah dengan membuat Peraturan Daerah Nomor 23 Tahun 1999 tentang Peralihan Hak Atas Tanah Yang Dikuasai Oleh Pemerintah Daerah Tingkat II Kabupaten Lamongan, peningkatan kerjasama antara Kantor Pertanahan Lamongan dengan Badan Urusan Tanah dan Rumah serta perbaikan moral, kesadaran hukum dan kinerja aparat pelaksana dibidang pertanahan.

4.2 Saran

Dari hasil penelitian mengenai “Peralihan Hak Atas Tanah Yang dikuasai Oleh Pemerintah Daerah Menjadi Hak Guna Bangunan” dengan ditemukannya beberapa persoalan hukum dalam rangka pelaksanaannya, maka beberapa saran penyusun berikan sekiranya dapat digunakan untuk mengatasi persoalan hukum yang timbul. Adapun saran-saran tersebut sebagai berikut :

1. sebaiknya pemerintah segera menerbitkan undang-undang yang memberikan kepastian mengenai tanah yang dikuasai oleh pemerintah daerah dan jika tindakan pelepasan hak atas tanah kepada masyarakat tetap berlanjut, hendaknya Pemerintah Daerah Kabupaten Lamongan menerbitkan peraturan daerah yang memuat klasifikasi mengenai besarnya biaya ganti rugi.
2. sebaiknya Pemerintah Daerah Kabupaten Lamongan lebih mengutamakan untuk memanfaatkan tanah-tanah yang dikuasai dalam bentuk kerja sama dengan pihak lain, daripada melakukan pelepasan hak atas tanahnya.

DAFTAR PUSTAKA

Buku :

- Daliyo, dkk. 2001. *Hukum Agraria I*. Jakarta : Prehalindo.
- Fakultas Hukum. 2006. *Pedoman Penulisan Proposal Penelitian dan Skripsi*. Jember : Fakultas Hukum Universitas Jember.
- Gautama, Sudargo. 1993. *Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Harsono, Budi. 2000. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta : Djambatan.
- _____. 2003. *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*. Jakarta : Djambatan.
- Hermit, Herman. 2004. *Cara Memperoleh Sertifikat Hak Milik, Tanah Negara Dan Tanah Pemda Toeri Dan Praktek Pendaftaran Tanah Di Indonesia*. Bandung : Mandar Maju.
- Mahendra, Oka, A.A, Hasanudin, H. 1997. *Tanah Dan Pembangunan Tinjauan Dari Segi Yuridis Dan Praktis*. Jakarta : Manikgeni.
- Mulyadi, Kartini & Gunawan Widjaja. 2004. *Hak-Hak Atas Tanah*. Jakarta : Kencana.
- Parlindungan, AP. 1998. *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*. Bandung : Mandar Maju.
- Saleh, Wantjik. K. 1977. *Hak Anda Atas Tanah*. Jakarta : Ghalia Indonesia.
- Soemitro, R. H. 1990 *Metode Penelitian Hukum Dan Jurumetri*. Jakarta : Ghalia Indonesia.
- _____. 1998 *Metode Penelitian Hukum Dan Jurumetri Edisi Revisi*. Jakarta : Ghalia Indonesia.
- Soetiknjo. Iman. 1990. *Politik Agraria Nasional*. Yogyakarta : Gadjah Mada University Press.
- Subekti. 1994. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Jakarta : Intermesa.
- Universitas Jember. 2005. *Pedoman Penulisan Karya Ilmiah*. Jember : Badan Penerbit Unversitas Jember.

Peraturan Perundang-Undangan :

Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 Hasil Amandemen

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2000 tentang Kewenangan Pemerintah Daerah dan Kewenangan Propinsi Sebagai Daerah Otonom

Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Keputusan Presiden Nomor 10 Tahun 2001 tentang Pelaksanaan Otonomi Daerah di Bidang Pertanahan

Keputusan Presiden Nomor 34 Tahun 2003 tentang Kebijakan Nasional Di Bidang Pertanahan

Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara

Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan

Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 152 Tahun 2004 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Daerah.



DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM

Jl. Kalimantan 37 Kampus Tegalboto Kotak Pos Jember 68121
☎ (0331) 355402 - 330482 Fax 330482

No. Surat : 3401/25.1.1/PP.9/ 2006

Jember 5 September 2006

File : Site Penelitian

Yth. Kepala Kantor Pertanahan Lamongan
Bagian Hak Atas Tanah
di -
LAMONGAN

Desa Fakultas Hukum Universitas Jember bersama ini dengan hormat
menyampaikan kepada Saudara sebagai mahasiswa :

- Nama : DONNY HENDRA K
- NIM : 030710101167
- Program : S1 Ilmu Hukum
- Alamat : Jl. Indo Sadi II No. 6 Lamongan
- Keperluan : Penelitian tentang Masalah Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah Yang Dikuasai Oleh Pemerintah Daerah Lamongan Menjadi Hak Guna Bangunan Di Desa Mene Kecamatan Lamongan

Sehubungan dengan hal tersebut diatas kami mohon bantuan sepenuhnya
karena hasil dari penelitian ini digunakan untuk melengkapi bahan
penyusunan Skripsi.

Atas perhatian dan keramahan yang baik kami ucapkan terimakasih.

W. Dekan
Pembantu Dekan I.



Handwritten signature and date: 2006 332

Ditujukan kepada :
• Yth. Kepala Badan/Borongan Hukum Tata Negara

BADAN PERTANAHAN NASIONAL



BUKU TANAH

HAK : PENCELOLAAN No. 02

PROVINSI : JAWA TIMUR
 KABUPATEN/KOTAMADYA : LAMONGAN
 KECAMATAN : LAMONGAN
 DESA/KEKURAHAN : M A D E

KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN/KOTAMADYA

LAKSIAN

DAFTAR ISIAN 208
 No. 5062 /1977
 DAFTAR ISIAN 307
 No. 5068 /1977

Biaya Rp. 10.000,-

1	2	.	1	9	.	1	1	.	1	5	.	5	.	0	0	.	0	0	.	2
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

No. 02
Desa Mado

NAMA PEMEGANG HAK
PEMERINTAH KABUPATEN DAERAH TINGKAT II LAMONGAN

e) NAMA JALAN/PERSIL

g) PEMBUKUAN

c) ASAL PERSIL
1. Konversi
2. Pemberian hak atas tanah - Negara.
3. Pemecahan
4. Penggabungan-

LAMONGAN
17 JUN 1997
Tgl.
Kepala Kantor Pertanahan
Kabupaten/Kotamadya
Lamongan
std.
BAMBANG TRI SURYO BINANTORO, SH
NIP 010 164 329

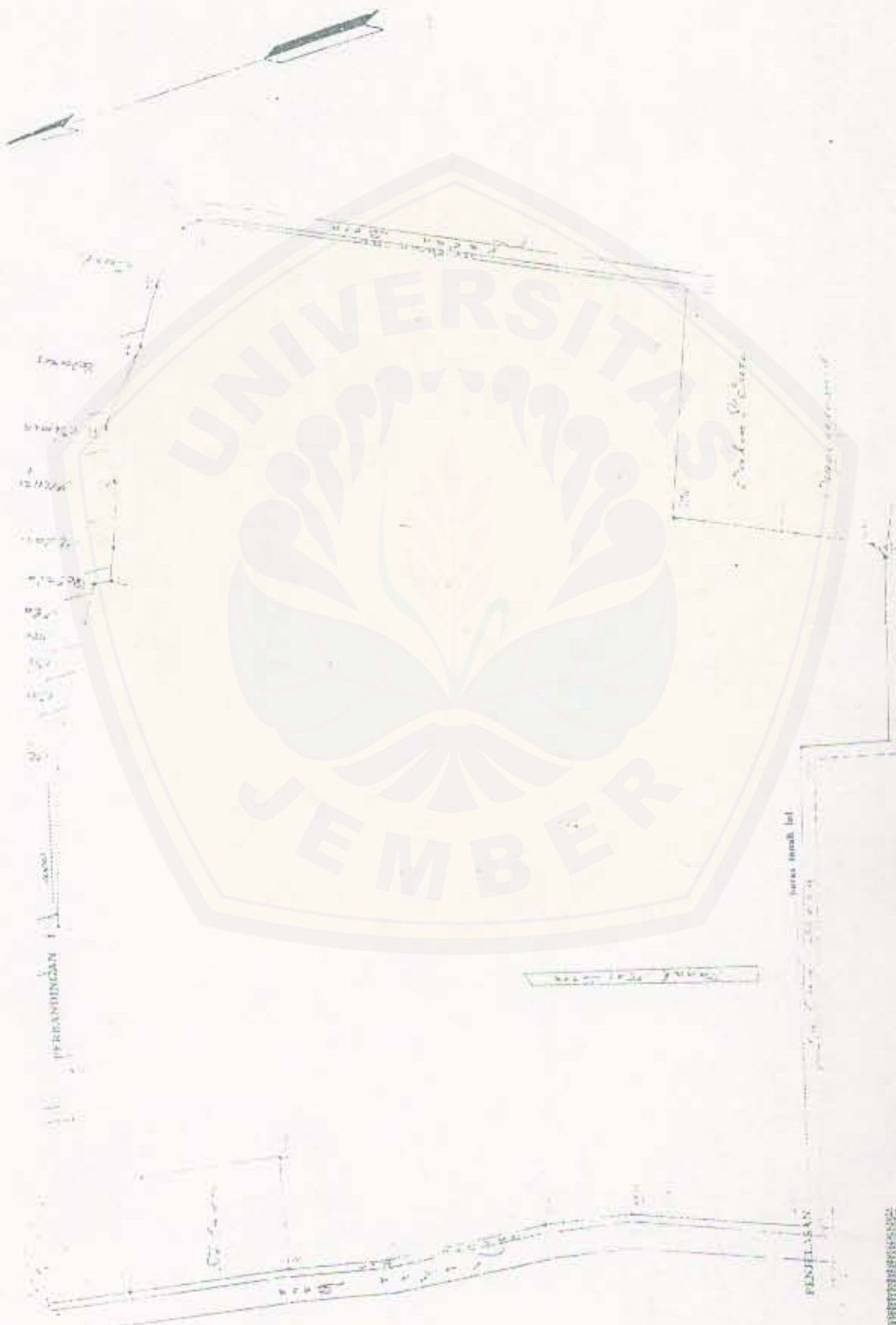
d) SURAT KEPUTUSAN
MENTERI NEGARA PERAHAN/KAPALA
BADAN PERTANAHAN NASIONAL,
Tgl. 23-4-1997
No. 94/MP/BN/1997
Uang pemasukan/biaya administrasi
Rp. 2.989.230,-
Rp. 1.494.615,-
Lamanya hak berlaku selama ta-
nah tersebut dipergunakan untuk
Pemerintah Anggota DPRD dan Eksek
Berakhirnya hak kut.f.
Tgl.

h) PENERBITAN SERTIPIKAT
LAMONGAN
17 JUN 1997
Tgl.
Kepala Kantor Pertanahan
Kabupaten/Kotamadya
Lamongan

BAMBANG TRI SURYO BINANTORO, SH
NIP 010 164 329

e) SURAT URUK
GAMBAR SITUASI
Tgl. 8-3-1997
No. 936/1997
Luas 55.270 M2

f) PENUNJUK TANAH NEGARA, Hak Milik No. 175, 176, 177,
178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, -
191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200 dan 201/Mado.
Tanah pekarangan.



19.11.15.5.00002

Nomor hak : 191

~~SURAT UKUR~~
GAMBAR SITUASI

Nomor : 936 /19. 97

SEBIDANG TANAH TERLETAK DALAM

Provinsi : Jawa Timur
Kabupaten/Kotamadya : Lamongan
Kecamatan : Lamongan
Desa/Kelurahan : M a d e

Luas Tanah : Kotak : Nomor Pendaftaran :

Luas Tanah : Sebidang tanah pekarangan

da-tanda batas : Tugu I s/d XIX berdiri ditengah batas. Memenuhi yang ditentukan - dalam PERVA/KA.EPH. No.2/1996.

Luas : 35.270 M2 (Lima puluh lima ribu dua ratus tujuh puluh meter persegi)

menunjukkan dan penetapan batas : Batas ditunjukkan oleh :
1. Sdr. Herrik Mustiningih

Isian 302 tgl. 25 - 2 - 1997 No. 574
 Isian 207 tgl. 8 - 3 - 1997 No. 1837
 Tgl. 11 - 6 - 1997, No. 468. Lamongan, Tgl. 8 - 3 - 1997
 07, Tgl. No. Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah
 a Rp. 10.000,- Kantor Pertanahan Kabupaten Lamongan

tti.
Ir. SUHARNO
 NIP. 010 183 260

Lamongan Tgl. 19...97

UNTUK SERTIFIKAT 17 JUN 1997

gan Tgl. 19...

Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah

Kepala Kantor Pertanahan
 Kabupaten/Kotamadya
 Lamongan


Kantor Pertanahan
 Kabupaten/Kotamadya
 Lamongan

tti

Ir. SUHARNO

010 164 129

NIP 010 183 260

at surat ukur Pemisahan Penggabungan Nomor : /19... Nomor hak Pengganti

Dikeluarkan surat ukur/gambar situasi		Luas	Nomor hak	Sisa luas
Tanggal	Nomor			

anya diuraikan dalam surat ukur gambar situasi Nomor : /19... Nomor hak



**BUPATI KEPALA DAERAH TINGKAT II
L A M O N G A N**

SURAT KEPUTUSAN BUPATI KEPALA DAERAH TINGKAT II LAMONGAN
NOMOR : 199.84 /SK/410.013/1999

TENTANG

PENETAPAN HAK PERUMAHAN YANG SESUAI DENGAN SITE PLAIN
PADA BLOK A BIDANG 2 PERUMAHAN PEGAWAI NEGERI SIPIL
DAN ANGGOTA DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH
KABUPATEN DAERAH TINGKAT II LAMONGAN

BUPATI KEPALA DAERAH TINGKAT II LAMONGAN

- Menimbang :
- Bahwa sehubungan dengan telah tersedianya tanah untuk Pembangunan Perumahan yang sesuai dengan Site Plain untuk Perumahan Pegawai Negeri Sipil dan Anggota Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Daerah Tingkat II Lamongan, perlu adanya Penetapan Hak Perumahan yang sesuai dengan Site Plain ;
 - Bahwa sehubungan dengan huruf a tersebut diatas, maka sambil menunggu proses pensertifikatan hak atas tanah dimaksud, maka dipandang perlu menetapkan hak perumahan yang sesuai dengan Site Plain pada Perumahan Pegawai Negeri Sipil dan Anggota Dewan Perwakilan Rakyat Daerah, khusus nya pada Blok A bidang 2. dengan menetapkan dalam Surat Keputusan Bupati Kepala Daerah.
- Mengingat :
- Undang-undang Nomor 12 Tahun 1950 ;
 - Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 ;
 - Undang-undang Nomor 20 Tahun 1961 ;
 - Undang-undang Nomor 5 Tahun 1974 ;
 - Undang-undang Nomor 24 Tahun 1992 ;
 - Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 ;
 - Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 ;
 - Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 1988 ;
 - Keputusan Bupati Kepala Daerah Tingkat II Lamongan Nomor 76 Tahun 1995.

Keputusan : Surat Keputusan Bupati Kepala Daerah Tingkat II Lamongan Nomor : 188/SK/L/SK/410.013/1999 Tanggal : 10 Juni 1999



KEPUTUSAN BUPATI KEPALA DAERAH TINGKAT II LAMONGAN




H. MOHAMAD FARIED, SH

DAFTAR SERTIFIKAT TANAH YANG SAGI ANGGOTA
 LEGISLATIF DAN EKSEKUTIF YANG DISERAHKAN OLEH
 KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL LAMONGAN
 BESERTA TURUNAN AKTA PERJANJIAN PERIKATAN
 PENYERAHAN HAK PENGGUNAAN TANAH

NO.	NAMA	NO. HAK	NO. KAPL	HPL. NO.	TANGGAL
1	2	3	4	5	6
1	KADAM MUSTOKO	1326	J/6	37	28-08-1997
2	H. IHROM ROSIDI	1328	J/3	90	28-08-1997
3	DINI HARI APRIYANTI	1330	J/2	99	29-08-1997
4	Drs. TONDU PRAMONO	1332	J/18	68	28-08-1997
5	SUPRAYITNO	1333	J/6	43	28-08-1997
6	ROBAI HAMID	1334	J/6	35	28-08-1997
7	MARSUDI	1336	I/17	11	28-08-1997
8	Ir. JOKO PURWANTO	1337	I/14	83	28-08-1997
9	MARCUS BASIR	1339	I/1	52	28-08-1997
10	H. SUNI HARIJANTO	1341	I/2	12	28-08-1997
11	R. DJANARKO	1342	I/12	41	28-08-1997
12	PRIDONO PARTO WITNARSO	1347	J/20	67	28-08-1997
13	SONI HARSONO	1349	J/31	58	28-08-1997
14	Dr. H. FERMAN SAPI	1350	J/9	12	13-09-1997
15	H. EDY HENI GUMWAL	1353	J/3	25	28-08-1997
16	Drs. DJOKO SUROSO	1354	I/6	24	28-08-1997
17	Drs. HADI SUBROTO	1667	J/12	23	30-09-1997
18	H. ALIE FAUZI	1668	I/10	22	30-09-1997
19	Ir. BAMBANG SOEDIJONO	1669	G/16	55	28-08-1997
20	Drs. GATOT SUROSO	1670	G/15	59	28-08-1997
21	Drs. SUWANDI	1671	I	44	28-08-1997
22	SRI ELVA WAHYU	1673	G/18	48	28-08-1997
23	WASITO	1675	G/13	22	28-08-1997
24	MOEKIN	1676	G/10	5	28-08-1997
25	Drs. SOEDJONO	1677	G/3	6	03-09-1997
26	H. SUKMAN RIFA'I	1678	G/8	95	28-08-1997
27	KASTUR	1679	G/7	93	28-08-1997
28	SUTIKNO	1680	G/6	21	29-09-1997
29	NANIK FAQIH	1682	G/4	6	28-08-1997
30	IMAM TRISNO EDY	1683	G/3	84	28-08-1997
31	Drs. SAID HAAR	1684	G/2	13	15-09-1997
32	Drs. IMAM SUPAAT	1685	G/1	47	28-08-1997
33	ACHMAD FATCHUR,SH	1686	E/20	10	09-09-1997

1	2	3	4	5	6
34	R. HARI PURWANTO, SH	1687	H/9	49	28-08-1997
35	MUHLIS SULAIMAN	1688	E/17	96	28-08-1997
36	SUPARDI	1690	H/2	19	25-09-1997
37	Ir. SRI HADI PURWANTI	1691	H/3	79	28-08-1997
38	BAMBANG KUSTIONO, SH	1692	H/4	38	28-08-1997
39	Ir. HERU SANJOTO	1693	H/5	51	28-08-1997
40	Dra. SUMAINI	1694	H/6	80	28-08-1997
41	Hj. SITI MACHZUMAH	1695	H/7	6	06-09-1997
42	SUTALI	1696	H	72	28-08-1997
43	SRI SUWARNI	1697	H/10	64	28-08-1997
44	Drs. SUAIE	1699	H/8	70	28-08-1997
45	SUHARTO	1700	C	5	28-08-1997
46	M. SUDIGNO	1702	F/3	8	28-08-1997
47	LILIK SUHARTONO	1705	F/5	87	28-08-1997
48	KARDO SURYO PAMBUDI	1706	F/6	12	28-08-1997
49	I WAYAN MASTA	1707	F/10	2	01-09-1997
50	Ir. QOMARU ZAMAN	1708	F/9	11	12-09-1997
51	LASMAN SYAIFUL, BA	1709	F/8	33	28-08-1997
52	SRI MURNIATI, SH	1712	E	52	28-08-1997
53	Drs. BAMBANG SUWAHYO	1713	D/12	1	01-09-1997
54	SURATNO, SH.	1714	B/III	87	28-08-1997
55	MASHURI	1716	B/10	91	28-08-1997
56	H. MACHTUCHIN A.G.	1717	B/9	58	28-08-1997
57	Drs. HERU BUDI SANTOSO	1718	B/8	77	28-08-1997
58	Drs. SUMARSONO	1714	B/6	45	28-08-1997
59	Drs. F. BASUKI	1720	B/4	9	09-09-1997
60	SUMARNO	1722	B/2	42	28-08-1997
61	MOCH. HASAN DAHLAN	1723	E/1	101	29-08-1997
62	Dr. SOELISTRIWARSO	1724	E/2	92	28-08-1997
63	Drs. SUPYAN ALI AG.	1725	E/4	83	28-08-1997
64	OESMADI ANTO ANSA, SH	1726	E/5	73	28-08-1997
65	SUPARDI, SH	1727	E/10	69	28-08-1997
66	Drs. SUBAKIR	1730	E/12	46	28-08-1997
67	SUKAMTO, SH	1731	E/15	40	28-08-1997
68	Drs. MUDJIONO	1733	B/IV	4	02-09-1997
69	H. SUGENG SUPARNO	1734	A/II	28	28-08-1997
70	SOEDAKI, SK	1735	B/7	15	28-08-1997
71	SUHERMAN, SH	1736	B/5	74	28-08-1997
72	F. SLAMETO, BA.	1739	C/2	75	28-08-1997
73	BAMBANG TRI SB, SH.	1740	C/1	16	17-09-1997

1	2	3	4	5	6
75	MUBAROK, SH.	1742	E/7	14	15-09-1997
76	ACHMAD JAHJA	1741	D/6	61	28-08-1997
77	TULLU: ICHLAS, BSKn.	1744	D/3	53	28-08-1997
78	Drs. GUNAWAN	1745	D/4	35	28-08-1997
79	Drs. IMAM ACHYAR	1746	D/2	78	28-08-1997
80	MUHAJIMIN IQBAL, BA.	1747	D/8	20	26-09-1997
81	Drs. RUSLAN	1748	D/9	3	01-09-1997
82	HARTONO	1749	D/10	14	28-08-1997
83	MOHAMMAD BRIDLOWI	1761	B/1	7	09-10-1997
84	Drs. MARSOEDI	1756	I/17	14	11-10-1997
85	MUHAMMAD RODJIT, BA	1751	H/1	25	21-10-1997
86	SUKANTOMO	1752	E/8	1	04-11-1997
87	SOEMADI, SH	1754	E/11	4	06-10-1997
88	Drs. SUDJIMAN	1763	E/5	2	08-10-1997
89	Ir. SUEDJONO	1776	E/1	5	07-10-1997
90	SUDJITGO, BSc	1752	J/15	15	11-10-1997
91	Drs. SUPARNO	1751	J/16	10	10-10-1997
92	H ACHMAD MANAF S	1768	D/3	13	11-10-1997
93	H ABDUL AZIZ CHOIRI	1755	I/16	86	28-08-1997
94	TAMSIR BIN DRACHMAN	1753	I/8	1	02-10-1997
95	Drs. ERFAN	1750	J/15	4	06-11-1997
96	Drs. MAEDJONO	1760	B/VI	12	10-10-1997
97	Drs. MOHAMAD SYAFIK	1769	D/10	3	06-11-1997
98	Drs. MAWARDI	1766	H/12	6	07-10-1997
99	ISTIDJAB	1771	F/11	22	31-10-1997
100	Ir. ITO WITJAKSONO	1765	H/13	19	21-10-1997
101	SITI REYNAR	1758	C/3	73	30-09-1997
102	R MOHAMAD FAFIED, SH	1767	C/1	3	03-10-1997
103	Drs. GATOT SOEROSO	1757	G/14	2	06-11-1997
104	TASLIM		I/13	16	16-10-1997
105	Drs. H MUDZAKIR M	1729	E/13	94	28-08-1997
106	SANTOSO ACHMAD	1728	E/14	32	28-08-1997
107	Drs. BAMBANG SIDIK P	1698	E/19	27	28-08-1997
108	MULYONO AR	1701	F/1	57	28-08-1997
109	RASDJAD	1702	F/2	67	28-08-1997
110	MUDJAJID	1704	F/4	25	28-08-1997
111	PRATIMO	1710	F/7	39	28-08-1997
112	ABU SOFYAN	1681	G/5	22	28-08-1997
113	H ACHMAD MADJERI	1674	G/17	54	28-08-1997
114	SUDJATMIKO	1689	H/1	10	28-08-1997

1	2	3	4	5	6
					STIK UPT PERPUSTAKAAN UNIVERSITAS JEMBER 28-08-1997
116	NDUK LIK	1355	I/4		
117	Drs. DJALAR	1335	I/9	50	28-08-1997
118	H SON HAJI	1331	J/1	7	28-08-1997
119	H YUSUF ADENAN	1327	J/5	7	03-09-1997
120	DWI SETYAWAN	1327	J/7	13	28-08-1997
121	Ir. BAMBANG HADI B	1348	J/10	60	28-08-1997
122	Drs. TARMUDJI	1351	J/11	14	28-08-1997
123	HERNI KUSTININGSIH	1344	J/13	18	28-08-1997
124	SUDJOKO RAHAYU, SH	1345	J/14	17	17-08-1997
125	ACH. SYAIFUL BACHRI	1346	J/19	30	28-08-1997
126	Drs. NURUL ZUBAD R	1313	K/2	76	28-08-1997
127	H YACHDI SHOLEH	1711	L/2	77	28-08-1997
128	H ACHMAD SUHADI	1727	C/4	88	28-08-1997
129	H MACHMUD FOWI	1739	C/3	26	28-08-1997
130	MUJI TEGUH	1721	B/3	16	28-08-1997
131	H JUWARI	1732	C/11	85	28-08-1998
132	Drs. AGUS PRATIKTO	1715	E/V	100	29-08-1997
133	Drs. MARDJONO		A/II	11	10-10-1997
134	H ABDUL MAJID		B/1	67	28-08-1997
135	HOESNI SULAIMAN		B/11	19	19-09-1997
136	SLAMET BUDITONO, BA		D/1	21	23-10-1997
137	Drs. SOETARTO		D/2	81	28-08-1997
138	KAMISAN, BcKn		E/3	23	28-08-1997
139	Drs. SUHARI		G/12	31	28-08-1997
140	Drs. SUDARTO WAHAB		I/5	34	28-08-1997
141	Drs. SUWADJI		I/15	71	28-08-1997

Lamongan, 4 April 1998

KEPALA BAGIAN UMUM
SETWILDA TK II LAMONGAN,

NOTARIS LAMONGAN,



(Drs. HADI SUBROTO)

REYNAR, S.H.)