

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar belakang masalah

Tanah merupakan sesuatu yang bernilai dan mempunyai fungsi yang tinggi dalam kehidupan manusia. Manusia tinggal dan mendirikan bangunan untuk tempat tinggalnya di atas tanah. Pada perkembangan dunia yang semakin pesat dewasa ini maka demikian halnya juga dengan tanah. Tanah menjadi hal yang penting dalam kepemilikan setiap orang. Realitanya tanah semakin dibutuhkan tetapi jumlah tanah tidak bertambah. Masing-masing manusia mempunyai kepentingan yang berbeda terhadap tanah, terlepas dari fungsi tanah yang utama yaitu untuk manusia bertempat tinggal.

Negara Indonesia adalah Negara dengan jumlah penduduk yang besar dan tahun 2009 sesuai dengan data statistik penduduk menurut Biro Pusat Statistik sudah mencapai 229.502.651 juta jiwa penduduk . Penduduk dengan jumlah yang besar tentunya memerlukan tanah sebagai tempat tinggal dan berbagai macam hal lainnya yang berkaitan dengan tanah. Geografi Negara Kesatuan Republik Indonesia merupakan Negara Kepulauan dengan seluruh wilayah yurisdiksi nasional Indonesia adalah 7,8 juta km², termasuk luas daratan 2.027.087 km²¹. Berkaitan dengan wilayah yang luas dan jumlah penduduk yang besar maka perlunya pengaturan terhadap penggunaan tanah.

Negara Indonesia mengatur tentang penggunaan tanah yang bertujuan

¹ Brahmana Adhie dan Hasan Basri Nata Menggala,2002,*Reformasi Pertanian, Pemberdayaan Hak-Hak Atas Tanah Ditinjau dari Aspek Hukum, Sosial, Politik, Ekonomi, Hankam, Teknis, Agama dan Budaya*,CV.Mandar Maju,Bandung, hlm. 10.

memberikan keadilan dan kemakmuran bagi rakyat Indonesia yang tertuang dalam Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat (3) yang menentukan :

“Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.”

Berdasarkan pasal tersebut bahwa bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung dalam bumi adalah pokok-pokok kemakmuran rakyat oleh sebab itu harus dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Dikuasai berarti Negara mempunyai wewenang untuk mengatur peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa².

Guna mewujudkan pelaksanaan dari UUD 1945 Pasal 33 ayat 3 maka sejak tanggal 24 September 1960 pemerintah Indonesia mengundangkan Undang-Undang No 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yang disingkat dengan UUPA, yang diundangkan dalam Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 104 Tahun 1960 yang mengatur penguasaan Negara terhadap bumi, air dan kekayaan alam.

Pengaturan lebih lanjut dari hak menguasai negara dalam UUPA tercantum pada Pasal 2 ayat (2) memberi wewenang kepada Negara untuk :

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

² Sudargo Gautama dengan bantuan Ellyda T. Soetijarto, *Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria (1960) dan Peraturan-Peraturan Pelaksanaannya (1996)* (Bandung : Citra Aditya Bakti), hlm. 54.

Berdasarkan pasal tersebut bahwa Negara menguasai segala sesuatunya dengan tujuan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat dalam rangka masyarakat yang adil dan makmur. Adapun kekuasaan Negara yang dimaksudkan itu mengenai semua bumi, air dan ruang angkasa, jadi baik yang sudah dihaki oleh seseorang maupun tidak. Kekuasaan Negara mengenai tanah yang sudah dipunyai orang dengan suatu hak dibatasi oleh isi dari hak itu, artinya sampai seberapa Negara memberikan kekuasaan yang mempunyai untuk menggunakan haknya, sampai disitulah batas kekuasaan Negara tersebut. Isi dari hak-hak dan pembatasan-pembatasannya ditentukan dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA yang menentukan:

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

Berdasarkan pasal tersebut bahwa Negara memberikan dan menentukan hak-hak atas tanah permukaan bumi yang disebut tanah yang dapat dipunyai seseorang secara sendiri ataupun bersama-sama dan badan hukum. Macam-macam hak-hak atas tanah yang dapat dikuasai oleh subjek orang dan badan hukum tertuang dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA, yang menentukan :

“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 diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara yang disebutkan dalam pasal 53.

Pasal tersebut merupakan pelaksanaan ketentuan dalam Pasal 4 UUPA. Negara mempunyai hak untuk memberikan hak-hak atas tanah maka dari itu diperlukan kepastian hukum atas bidang-bidang tanah yang dikuasai seseorang atau badan hukum. Kepastian hukum yang diberikan oleh Negara didasarkan pada UUPA Pasal 19 ayat 1 yang menentukan :

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

Berdasarkan pasal tersebut pemerintah melaksanakan pendaftaran tanah yang bertujuan menjamin kepastian hukum melalui Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dengan peraturan pelaksanaannya Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997. Sesuai dengan ketentuan Pasal 3 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pendaftaran tanah bertujuan :

- a. untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak 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.

Berdasarkan pasal tersebut salah satu tujuan dari pendaftaran tanah adalah untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan, yang berarti setiap bidang tanah meliputi peralihan, pembebanan, terjadinya dan hapusnya hak atas tanah wajib didaftar.

Objek pendaftaran tanah ditentukan pada Pasal 9 ayat (1) PP No 24 Tahun 1997 yang menentukan :

- (1) Objek pendaftaran tanah meliputi :
- a. bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai;
 - b. tanah hak pengelolaan;
 - c. tanah wakaf;
 - d. hak milik atas satuan rumah susun;
 - e. hak tanggungan;
 - f. tanah Negara.

Berdasarkan pasal tersebut bahwa Hak Pakai merupakan salah satu objek pendaftaran tanah. Berdasarkan Pasal 41 ayat (1) UUPA :

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

Berdasarkan pasal tersebut bahwa hak pakai adalah suatu hak yang hanya menggunakan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai oleh Negara ataupun pemilik tanah dengan adanya syarat yang ditujukan kepada penerima hak pakai. Selanjutnya dalam ketentuan Pasal 41 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah ditentukan bahwa :

“Tanah yang dapat diberikan dengan Hak Pakai adalah ;

- a. Tanah Negara
- b. Tanah Hak Pengelolaan;
- c. Tanah Hak Milik.”

Berdasarkan pasal tersebut bahwa tanah yang dapat diberikan dalam pemberian Hak Pakai adalah Tanah Negara. Tanah Negara atau tanah yang dikuasai langsung oleh Negara adalah tanah yang tidak dipunyai dengan sesuatu hak atas tanah menurut Pasal 1 butir (3) PP No 24 tahun 1997. Berdasarkan Pasal 42 ayat (1) menentukan :

“Hak Pakai atas tanah Negara diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk.”

Berdasarkan pasal tersebut bahwa hak pakai atas tanah Negara diberikan kepada subjek penerima hak dengan keputusan yang diberikan oleh atau pejabat yang ditunjuk yang lazimnya diperuntukkan untuk perkantoran dan tempat tinggal atau rumah.

Peruntukan tanah Negara salah satunya sebagai rumah. Berdasarkan Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang No 4 Tahun 1992 Tentang Perumahan dan Pemukiman menentukan :

“Rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga.”

Berdasarkan penjelasan pasal tersebut bahwa selain berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian yang digunakan manusia untuk berlindung dari gangguan iklim dan makhluk hidup lainnya, rumah juga merupakan tempat awal pengembangan kehidupan dan penghidupan keluarga, dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi dan teratur.

Penamaan rumah yang berada di atas tanah Negara yaitu rumah Negara.

Pengertian rumah Negara tercantum dalam Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah

Nomor 40 Tahun 1994 tentang Rumah Negara yang menentukan :

“Rumah Negara adalah bangunan yang dimiliki Negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga serta menunjang pelaksanaan tugas Pejabat dan/atau Pegawai Negeri.”

Berdasarkan penjelasan pasal tersebut bahwa Rumah Negara yang dimiliki oleh Negara diperoleh dengan cara pembangunan yang dibiayai dengan dana Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara, Pembelian, Tukar menukar, Tukar bangun dan Hibah dan pada Penjelasan Umum butir ketiga dikatakan untuk menambah semangat dan kegairahan kerja bagi Pegawai Negeri disamping gaji dan tunjangan lainnya sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku, Pemerintah memberikan fasilitas berupa rumah. Rumah ini diberikan kepada Pegawai Negeri dan Pejabat Pemerintah atau Pejabat Negara dengan nama Rumah Negara.

Rumah Negara terbagi menjadi tiga golongan berdasarkan Pasal 1 butir (5), (6) dan (7) PP Nomor 40 Tahun 1994 yang menentukan :

- (5). Rumah Negara Golongan I yaitu Rumah Negara yang dipergunakan bagi pemegang jabatan tertentu dan karena sifat jabatannya harus bertempat tinggal dirumah tersebut, serta hak penghuniannya terbatas selama pejabat yang bersangkutan masih memegang jabatan tertentu tersebut.
- (6). Rumah Negara golongan II adalah Rumah Negara yang mempunyai hubungan yang tidak dapat dipisahkan dari suatu instansi dan hanya disediakan untuk didiami oleh Pegawai Negeri dan apabila telah berhenti atau pensiun rumah dikembalikan kepada Negara;
- (7) Rumah Negara Golongan III adalah Rumah Negara yang tidak termasuk Golongan I dan Golongan II yang dapat dijual kepada penghuninya.

Berdasarkan butir-butir diatas pengertian dari :

1. Rumah Negara Golongan I berarti rumah Negara yang dipergunakan bagi pemegang jabatan tertentu dan karena sifat jabatannya harus bertempat tinggal di rumah tersebut, serta hak penghuniannya terbatas selama pejabat yang bersangkutan masih memegang jabatan tersebut
2. Rumah Negara golongan II adalah rumah Negara yang mempunyai hubungan yang tidak dapat dipisahkan dari suatu instansi dan hanya disediakan untuk didiami oleh pegawai negeri dan apabila telah berhenti atau pensiun, rumah dikembalikan kepada Negara. Rumah Negara golongan II ini dikenal dengan rumah instansi, misalnya seperti mess untuk ABRI.
3. Rumah Negara golongan III adalah rumah Negara yang tidak termasuk Golongan I dan Golongan II dan dapat dijual kepada penghuninya.

Rumah Negara Golongan III yang dapat dialihkan dengan cara dijual kepada penghuninya dikuatkan dengan adanya landasan hukum yakni Undang-Undang No. 72 Tahun 1957 Tentang Penetapan Undang-Undang Darurat Nomor 19 Tahun 1955 Tentang Penjualan Rumah-Rumah Negeri Sebagai Undang-Undang, yang tertuang pada Pasal 3 yang menentukan :

“ Penjualan rumah dan tanahnya dilakukan dengan cara sewa beli dengan jangka waktu paling lama 20 tahun dan paling pendek 5 tahun, dengan ketentuan bahwa angsuran pertama berjumlah sedikit-dikitnya 5 % (persen) dari harga rumah.”

Berdasarkan pasal tersebut bahwa tujuan dari adanya ketentuan sewa beli dan adanya jangka waktu yang ditentukan paling cepat 5 tahun dimaksudkan agar rumah-rumah Negara tersebut tidak dapat dijual kepada pihak ketiga yang

tidak berwenang untuk menguasai kepemilikan rumah Negara tersebut. Proses selanjutnya adalah penyerahan hak milik rumah dan pelepasan hak atas tanah. Dasar hukum dari proses tersebut adalah Pasal 23 ayat (1) butir a dan b PP Nomor 40 Tahun 1994 yang menentukan :

- (1) Penghuni yang telah membayar lunas harga rumah beserta harga tanahnya, memperoleh:
 - a. penyerahan hak milik rumah; dan
 - b. pelepasan hak atas tanah.

Berdasarkan pasal tersebut maka penghuni rumah Negara yang telah membayar lunas harga rumah beserta harga tanahnya maka memperoleh penyerahan hak milik rumah dan pelepasan hak atas tanah. Untuk dapat membeli rumah Negara telah ditentukan syarat berdasarkan Pasal 17 PP Nomor 40 Tahun 1994 yang menentukan ;

“Penghuni Rumah Negara yang dapat mengajukan permohonan pengalihan hak harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut :

1. Pegawai Negeri :
 - a. mempunyai masa kerja sekurang-kurangnya 10 (sepuluh) tahun ;
 - b. memiliki Surat Izin Penghunian yang sah ;
 - c. belum pernah dengan jalan/cara apapun memperoleh/membeli rumah dari Negara berdasar peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pegawai Negeri dapat memperoleh rumah Negara Golongan III yang dalam aturannya telah memiliki Surat Izin Penghunian yang sah dan dengan cara apapun belum pernah membeli Rumah Negara Golongan III dikarenakan pegawai negeri yaitu orang yang bekerja sebagai aparatur Negara yang penempatannya di departemen/instansi pemerintahan. Pemegang Hak Pakai atas tanah untuk rumah Negara Golongan III adalah departemen/instansi yang diberi wewenang oleh Negara

Dasar hukum dari pemberian wewenang hak pakai atas tanah Negara yaitu Pasal 45 ayat (3) butir a PP Nomor 40 tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah yang menentukan :

“Hak Pakai yang diberikan untuk jangka waktu yang tidak ditentukan selama dipergunakan untuk keperluan tertentu sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diberikan kepada:

- a. Departemen, Lembaga Pemerintah Non Departemen, dan Pemerintah Daerah.

Berdasarkan pasal tersebut hak pakai yang diberikan untuk jangka waktu yang tidak ditentukan selama dipergunakan untuk keperluan tertentu lazimnya diperuntukkan untuk perkantoran, tempat tinggal atau rumah khususnya bagi Pegawai Negeri.

Pegawai Negeri adalah sebagaimana yang ditentukan dalam Undang-undang Nomor 8 Tahun 1974 tentang Pokok-pokok Kepegawaian yang kemudian berubah menjadi Undang-Undang Nomor 43 Tahun 1999. Berdasarkan Pasal 1 ayat 1 ditentukan:

“Pegawai Negeri adalah setiap warga Negara Republik Indonesia yang telah memenuhi syarat yang ditentukan, diangkat oleh pejabat yang berwenang dan diserahi tugas dalam suatu jabatan Negara atau diserahi tugas Negara lainnya, dan digaji berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Berdasarkan pasal tersebut bahwa kelancaran penyelenggaraan tugas pemerintahan dan pembangunan nasional sangat tergantung pada kesempurnaan aparatur Negara khususnya Pegawai Negeri. Karena itu, dalam rangka mencapai tujuan pembangunan nasional yakni mewujudkan masyarakat madani yang taat hukum, ber peradaban modern, demokratis, makmur, adil dan bermoral tinggi, diperlukan Pegawai Negeri yang merupakan unsur aparatur Negara yang bertugas

sebagai abdi masyarakat yang harus menyelenggarakan pelayanan secara adil dan merata kepada masyarakat dengan dilandasi kesetiaan dan ketaatan kepada Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945.

Untuk meningkatkan kesejahteraan pegawai negeri yang telah bertugas sebagai abdi masyarakat maka pemerintah membuat kebijakan dalam memberikan kepastian mengenai hak atas tanah yang dipergunakan untuk rumah tinggal pegawai negeri. Hak atas tanah rumah Negara Golongan III diberikan Hak Milik.

Kebijakan mengenai pemberian status hak milik untuk rumah tinggal yang telah dibeli Pegawai Negeri menjadi suatu kepastian hukum terhadap penguasaan tanah dari tempat tinggal Pegawai Negeri maupun pensiunannya. Status Hak Milik merupakan dasar bagi kepastian hukum terhadap pemegang hak milik tersebut karena berdasarkan Pasal 20 ayat 1 UUPA yang menentukan :

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

Berdasarkan pasal tersebut bahwa sifat-sifat daripada hak milik yang membedakannya dengan hak-hak lainnya. Hak turun temurun hak milik atas tanah dapat dialihkan kepada generasi berikutnya tanpa batas waktu melalui pewarisan. Hak milik adalah hak yang terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Kata-kata terkuat dan terpenuh bermaksud untuk membedakannya dengan hak guna-usaha, hak guna-bangunan, hak pakai dan lain-lainnya. Subyek dari Hak Milik berdasarkan Pasal 21 UUPA yang menentukan :

- (1) Hanya warganegara Indonesia dapat mempunyai hak milik
- (2) Oleh pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya.

Berdasarkan pasal tersebut bahwa hanya warganegara Indonesia saja yang dapat mempunyai hak milik atas tanah sesuai dengan asas kebangsaan dan badan-badan hukum tertentu yang bergerak dalam lapangan sosial dan keagamaan yang memungkinkan badan-badan hukum tersebut mempunyai hak milik yang diatur dengan Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 Tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum yang dapat mempunyai hak Milik atas tanah karena pada dasarnya badan-badan hukum tidak dapat mempunyai hak milik yang dalam pertimbangannya badan-badan hukum tidak perlu mempunyai hak milik tetapi cukup hak lainnya dengan maksud menghindari ketentuan-ketentuan mengenai batas maksimum luas tanah yang dipunyai dengan hak milik.

Pelaksanaan pemberian hak milik atas tanah bagi pegawai negeri diatur dengan peraturan perundang-undangan melalui Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 2 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal Yang Telah Dibeli Oleh Pegawai Negeri Dari Pemerintah yang ditentukan dalam Pasal 2 ayat 1 butir (a), (b) dan (c) yang menentukan ;

- (a). Tanah untuk rumah tinggal yang telah dibeli oleh pegawai negeri dari Pemerintah dan telah dilunasi harganya, diberikan kepada pegawai negeri yang bersangkutan dengan Hak Milik;
- (b). Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah yang berasal dari tanah untuk rumah tinggal yang telah dibeli oleh pegawai negeri dari Pemerintah dan masih atas nama pegawai negeri yang bersangkutan dihapus dan diberikan kembali kepada pemegang haknya dengan Hak Milik;
- (c). Tanah Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai yang berasal dari tanah untuk rumah tinggal yang telah dibeli pegawai negeri dari Pemerintah yang sudah habis jangka waktunya dan masih dipunyai oleh pegawai negeri yang bersangkutan atau ahli warisnya diberikan dengan Hak Milik kepada pegawai negeri yang bersangkutan atau ahli warisnya.

Berdasarkan pasal tersebut bahwa untuk memberikan kepastian mengenai kelangsungan hak atas tanah rumah tempat tinggal pegawai negeri, maka dipandang perlu oleh pemerintah mengeluarkan keputusan pemberian status hak milik dan untuk memberi kemudahan dalam memproses perolehan Hak milik.

Keputusan pemberian Hak Milik atas tanah yang telah dibeli oleh Pegawai Negeri dari Pemerintah yang pada waktu dikeluarkannya keputusan sudah dipunyai Hak Pakai maka dihapuskan Hak Pakai tersebut. Setelah hak pakai tersebut hapus maka pegawai negeri berkewajiban mendaftarkan Hak Milik. Kewajiban mendaftarkan Hak Milik tersebut sesuai dengan Pasal 23 butir a ayat (1) PP No.24 Tahun 1997 mengenai Pembuktian Hak Baru yang menentukan :

“Untuk keperluan pendaftaran hak :

a. hak atas tanah baru dibuktikan dengan:

- 1) penetapan pemberian hak dari Pejabat yang berwenang memberikan hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku apabila pemberian hak tersebut berasal dari tanah Negara atau tanah hak pengelolaan:

Berdasarkan pasal tersebut bahwa penetapan Pejabat yang berwenang mengenai pemberian hak atas tanah Negara dapat dikeluarkan secara individual, kolektif ataupun secara umum. Ini berarti bahwa permohonan Hak Milik dapat dimohonkan Pegawai Negeri secara individu, bersama-sama ataupun melalui proses pendaftaran tanah secara umum.

Syarat mengenai ketentuan-ketentuan tersebut menentukan proses pemberian hak atas tanah dari sebelumnya berstatus Hak Pakai atas tanah Negara menjadi Hak Milik atas tanah. Ketentuan-ketentuan tersebut dibuat dengan tujuan terciptanya penyelenggaraan pendaftaran tanah yang bertujuan memberikan kepastian dan perlindungan hukum, memberi informasi kepada pihak-pihak yang

berkepentingan termasuk pemerintah, dan dalam rangka mewujudkan tertib administrasi pertanahan.

Jaminan atas kekuatan hukum yang tetap atas Hak Milik yang dipergunakan untuk rumah tinggal bagi pegawai negeri juga diberikan oleh negara kepada Dosen Universitas Tanjungpura Pontianak yang statusnya adalah Pegawai Negeri. Pemberian Hak milik atas tanah tidak begitu saja otomatis menjadi hak seorang Dosen Pegawai Negeri Universitas Tanjungpura karena dalam proses pemberian hak tersebut perlunya kewajiban pendaftaran tanah.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang tersebut maka dirumuskan masalah yaitu apakah pemberian Hak Milik Atas Tanah untuk perumahan dosen pegawai negeri Universitas Tanjungpura telah mewujudkan tertib administrasi pertanahan berdasarkan Keputusan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1998 di Kota Pontianak Provinsi Kalimantan Barat?

C. Tujuan Penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui, mengkaji dan menganalisis apakah pelaksanaan pemberian Hak Milik Atas Tanah untuk perumahan dosen pegawai negeri Universitas Tanjungpura telah mewujudkan tertib administrasi pertanahan berdasarkan Keputusan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan

Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1998 di Kota Pontianak Provinsi Kalimantan Barat.

D. Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi:

1. Perkembangan ilmu hukum khususnya hukum pertanahan mengenai pelaksanaan pemberian Hak Milik Atas Tanah untuk perumahan dosen pegawai negeri Universitas Tanjungpura dalam mewujudkan tertib administrasi pertanahan berdasarkan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1998 di Kota Pontianak Provinsi Kalimantan Barat.
2. Memberikan sumbangan pemikiran dan informasi bagi pihak-pihak yang terkait mengenai pemberian hak milik atas rumah tinggal, terlebih khusus pemerintah yang melaksanakan pendaftaran tanah dan secara umum masyarakat untuk mengetahui ketentuan perundang-undangan yang berlaku dan wajib dilaksanakan.

E. Batasan Konsep

1. Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6 berdasarkan Pasal 20 UUPA.
2. Perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan berdasarkan Pasal 1 ayat (2) UU Nomor 4 Tahun 1992 Tentang Perumahan dan Pemukiman.

3. Rumah Negara adalah bangunan yang dimiliki Negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga serta menunjang pelaksanaan tugas Pejabat dan/atau Pegawai Negeri berdasarkan Pasal 1 ayat (1) PP Nomor 40 Tahun 1994 Tentang Rumah Negara.
4. Pegawai Negeri adalah setiap warga Negara Republik Indonesia yang telah memenuhi syarat yang ditentukan, diangkat oleh pejabat yang berwenang dan disertai tugas dalam suatu jabatan Negara atau disertai tugas Negara lainnya, dan digaji berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku berdasarkan Pasal 1 ayat (1) UU Nomor 43 Tahun 1999 Tentang Perubahan Atas UU Nomor 8 Tahun 1974 Tentang Pokok-Pokok Kepegawaian.
5. Tertib Administrasi Pertanahan adalah salah satu proses dari pelaksanaan Catur Tertib Pertanahan yang diarahkan untuk memperlancar setiap pengurusan mengenai tanah dan diharapkan akan menunjang lancarnya pembangunan berdasarkan Keppres Nomor 7 Tahun 1979, tentang Pelita III.

F. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum empiris yaitu penelitian yang dilakukan secara langsung kepada responden dan nara sumber. Penelitian ini bersifat deskriptif yaitu pemecahan masalah yang diteliti dengan menggambarkan atau melukiskan apa yang dinyatakan oleh

narasumber secara tertulis dan lisan serta tingkah laku yang nyata yang diteliti dan dipelajari secara utuh.³

2. Sumber data

Sumber dalam penelitian hukum empiris ini adalah data primer sebagai data utama dan data sekunder yang berupa bahan hukum yang dipakai sebagai pendukung data primer.

a. Data primer adalah data yang diperoleh dari responden dan narasumber mengenai cara mengajukan Kuisioner dan wawancara langsung. Menurut Soerjono Soekanto data primer diperoleh langsung dari sumber pertama, yakni perilaku masyarakat melalui penelitian.⁴

b. Data sekunder adalah data yang terdiri dari bahan-bahan hukum yaitu :

1. Bahan hukum primer yang merupakan bahan-bahan hukum yang berupa peraturan perundang-undangan yang terdiri dari :

a. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

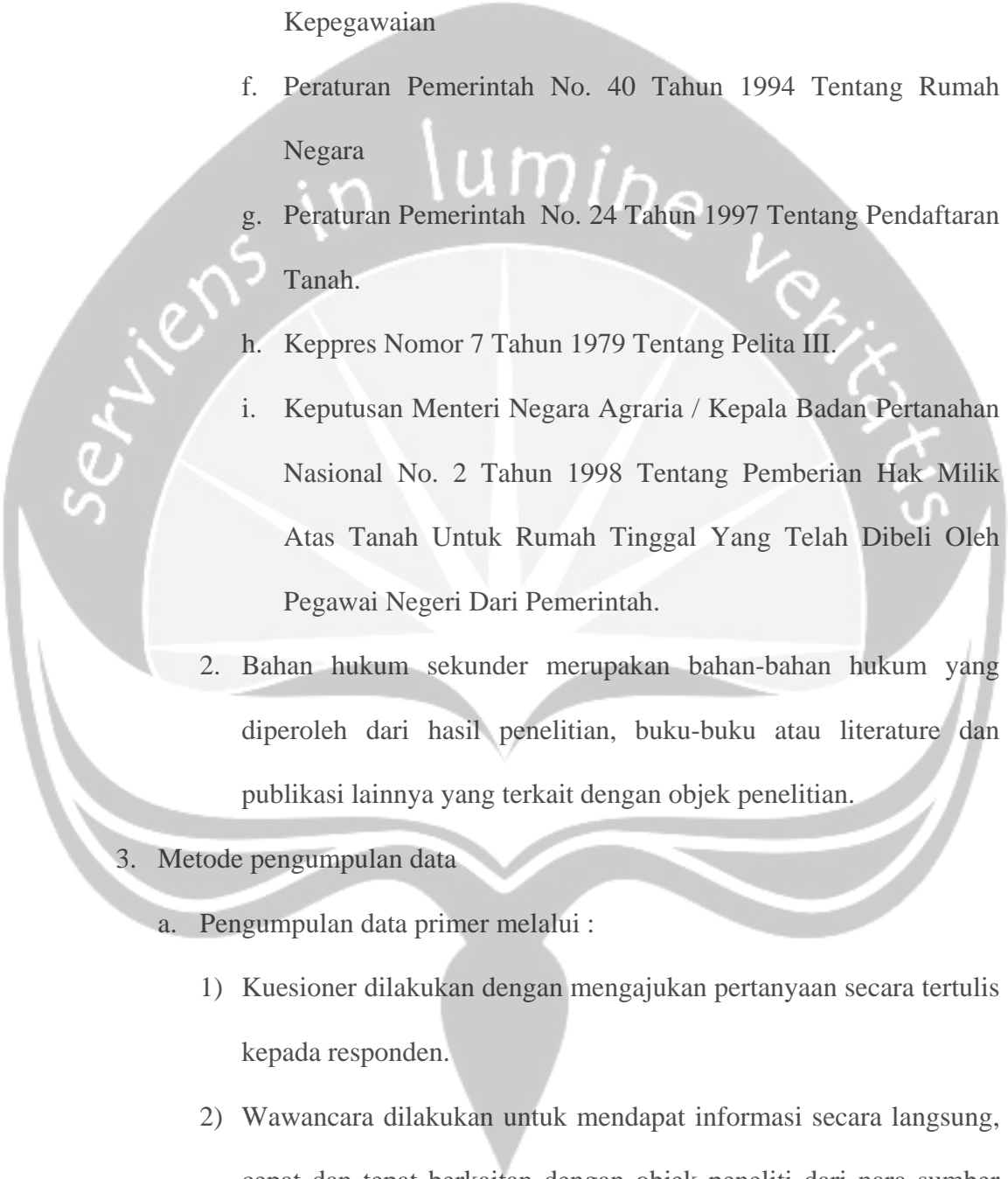
b. Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria

c. Undang-Undang No. 4 Tahun 1992 Tentang Perumahan Dan Pemukiman

d. Undang-Undang No. 72 Tahun 1957 Tentang Penjualan Rumah-Rumah Negeri Kepada Pegawai Negeri

³ Soerjono Soekanto, 1986, Pengantar Penelitian Hukum, UI-Press, Jakarta, hlm. 250

⁴ Ibid., hlm. 12.

- 
- e. Undang-Undang No. 43 Tahun 1999 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 8 Tahun 1974 Tentang Pokok-Pokok Kepegawaian
 - f. Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1994 Tentang Rumah Negara
 - g. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
 - h. Keppres Nomor 7 Tahun 1979 Tentang Pelita III.
 - i. Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 2 Tahun 1998 Tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal Yang Telah Dibeli Oleh Pegawai Negeri Dari Pemerintah.
2. Bahan hukum sekunder merupakan bahan-bahan hukum yang diperoleh dari hasil penelitian, buku-buku atau literature dan publikasi lainnya yang terkait dengan objek penelitian.
3. Metode pengumpulan data
 - a. Pengumpulan data primer melalui :
 - 1) Kuesioner dilakukan dengan mengajukan pertanyaan secara tertulis kepada responden.
 - 2) Wawancara dilakukan untuk mendapat informasi secara langsung, cepat dan tepat berkaitan dengan objek peneliti dari nara sumber berdasarkan pedoman wawancara.

- b. Pengumpulan data sekunder melalui studi kepustakaan dilakukan dengan cara membaca, mempelajari dan menganalisis peraturan perundang-undangan dan bahan-bahan dari buku-buku/literature dan publikasi lainnya yang terkait dengan obyek penelitian.

4. Lokasi penelitian

Penelitian dilakukan di Perumahan Dosen Pegawai Negeri Universitas Tanjungpura yang berlokasi di Kota Pontianak Provinsi Kalimantan Barat.

5. Populasi dan sampel

Populasi adalah keseluruhan objek yang menjadi pengamatan dalam penelitian yaitu dosen pegawai negeri yang telah diberikan hak milik atas tanah di perumahan dosen Universitas Tanjungpura di Kota Pontianak Provinsi Kalimantan Barat.

Sampel adalah sebagian atau contoh dari populasi. Metode penentuan sampel menggunakan random sampling yaitu penentuan sampel secara acak dengan penentuan acak sebesar 10 (sepuluh) persen.

6. Responden dan Narasumber

Responden dalam penelitian ini adalah dosen pegawai negeri Universitas Tanjungpura sebagai pemegang hak milik atas tanah untuk rumah tinggal yang telah dibeli dari pemerintah yang berjumlah 12 orang.

Narasumber dalam penelitian ini adalah :

- a. Kepala Kantor Pertanahan Kota Pontianak.
- b. Rektor Universitas Tanjungpura Pontianak Kalimantan Barat.

- c. Kepala Kantor Dinas Pekerjaan Umum Propinsi Dati I Kalimantan Barat.

7. Metode analisis

Metode yang dipakai dalam menganalisis data yang diperoleh dalam penelitian ini adalah metode analisis kualitatif artinya menguraikan data secara bermutu dalam bentuk kalimat yang teratur, runtun, logis, tidak tumpang tindih, dan efektif, sehingga memudahkan interpretasi data secara mendalam dari berbagai aspek sesuai dengan lingkup penelitian.⁵ Dalam menarik kesimpulan dipergunakan metode berpikir induktif, yaitu suatu pola berpikir berdasarkan suatu fakta yang bersifat khusus, kemudian ditarik suatu kesimpulan yang bersifat umum.

G. Sistematika Penulisan Hukum

Penulisan hukum terdiri dari tiga bab, yaitu :

BAB I PENDAHULUAN

Bab Pendahuluan berisi tentang latar belakang, perumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian dan sistematika penulisan hukum.

BAB II PEMBAHASAN

Bab Pembahasan terdiri atas tinjauan tentang Hak Milik, tinjauan tentang Perumahan, Rumah Negara dan Pegawai Negeri, tinjauan tentang Pendaftaran Tanah dan Tertib Administrasi Pertanahan dan Hasil Penelitian dari pemberian hak milik atas tanah untuk perumahan dosen

⁵ Abdulkadir Muhammad, 2004, Hukum dan Penelitian Hukum, Cetakan Ke I, Citra Aditya Bandung, 2004 hlm 127

pegawai negeri Universitas Tanjungpura berdasarkan KMNA/KBPN Nomor 2 Tahun 1998 di Kota Pontianak Provinsi Kalimantan Barat.

BAB III PENUTUP

Bab Penutup memuat mengenai kesimpulan dan saran.

DAFTAR PUSTAKA

