

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Bagi kehidupan manusia tanah merupakan hal yang sangat penting. Tanah itu sendiri tidak bisa dipisahkan dengan kehidupan manusia. Apalagi Negara Republik Indonesia yang susunan kehidupannya termasuk perekonomiannya terutama masih bercorak agraris, yang mayoritas penduduknya bercocok tanam dan mendapatkan hasil dari cangkok tanam tersebut.

Tanah disamping digunakan untuk pertanian juga untuk pembangunan gedung, perkantoran, pertokoan, perumahan dan sebagainya, sehingga pemanfaatan tanah sangat penting untuk membangun masyarakat yang adil dan makmur.

Hal tersebut sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 hasil amandemen, yang berbunyi :

“Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan digunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.

Perkataan “dikuasai” dalam pasal tersebut bukanlah “dimiliki”, tetapi pengertian yang memberi wewenang kepada Negara sebagai organisasi kekuasaan dari bangsa Indonesia itu untuk pada tingkatan yang tertinggi :

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharannya
- b. Menentukan dan mengatur hak-hak yang dapat dipunyai orang atas bumi, air dan ruang angkasa itu
- c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.<sup>1</sup>

Ketentuan-ketentuan dasar mengenai tanah di Indonesia telah tercantum di dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, yang lebih dikenal sebagai Undang-undang Pokok Agraria, yang memuat pokok-pokok dari Hukum Tanah Nasional Indonesia. Walaupun sebagian besar pasal-pasal nya memberikan ketentuan mengenai hak-hak atas tanah, namun sebagai ketentuan yang bersifat pokok banyak materi pengaturan yang bersifat lebih rinci yang masih perlu ditetapkan.<sup>2</sup>

Berdasarkan pada hak menguasai tersebut Negara bertujuan untuk mencapai sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.

---

<sup>1</sup>. Perlindungan, *Komentar Atas UUPA, Alumni, Bandung, 2005*

<sup>2</sup>Indonesialegal center publishinh, *Hak-hak Atas Tanah, Jakarta, 2013*

Mengenai “*tanah-tanah vrij landsdomein*” itu sesungguhnya belum ada sesuatu peraturan yang secara khusus dan tegas mengatur hal penguasaannya. Satu-satunya peraturan yang memuat ketentuan-ketentuan perihal itu ialah Peraturan Pemerintahan tentang penguasaan benda-benda yang tidak bergerak, gedung-gedung, dll bangunan milik negara.<sup>3</sup>

Kekuasaan Negara yang dimaksud meliputi semua tanah yang ada dalam wilayah Republik Indonesia, baik tanah-tanah yang tidak atau belum maupun yang sudah dihaki dengan hak-hak perorangan dalam UUPA disebut tanah-tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, yang dalam Administrasi Pertanahan disingkat menjadi tanah-tanah Negara.<sup>4</sup>

Kekuasaan Negara yang dimaksud itu mengenai semua bumi, air dan ruang angkasa, baik yang sudah dihaki oleh seseorang maupun tidak. Kekuasaan Negara mengenai tanah yang dipunyai orang dengan sesuatu hak dibatasi oleh isi dari hak itu, artinya sampai seberapa Negara memberi kekuasaan kepada yang mempunyainya untuk menggunakan haknya., sampai disitulah batas kekuasaan dari Negara tersebut. Dan kekuasaan Negara atas tanah yang tidak dipunyai dengan sesuatu hak oleh seseorang atau pihak lainnya adalah lebih luas dan penuh. Dengan berpedoman pada tujuan seperti tersebut diatas maka Negara dapat memberikan tanah yang demikian itu kepada

---

<sup>3</sup>Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Jilid I*, Djambatan, Jakarta, 1994, hal. 121

<sup>4</sup>Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Jilid I*, Djambatan, Jakarta, 1994, hal. 121

seseorang atau Badan Hukum dengan sesuatu hak menurut peruntukan dan keperluannya, misalnya : hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan sebagainya.

Berdasarkan hak menguasai tersebut maka, dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA ditentukan adanya bermacam-macam hak atas tanah yang dalam Pasal 18 UUPA diperinci sebagai berikut :

- a. Hak milik
- b. Hak Guna Usaha
- c. Hak guna bangunan
- d. Hak sewa
- e. Hak pakai
- f. Hak membuka Tanah
- g. Hak memungut hasil hutan
- h. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut.

Dan salah satu diantaranya hak tersebut adalah hak milik atas tanah, diaman dalam Pasal 8 ayat (1) setiap WNI mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh hak milik atas tanah. Sedangkan perolehan hak milik itu sendiri menurut Hukum Adat diatur dengan Peraturan Pemerintah, selain hak milik dapat diperoleh dengan cara :

- a. Penetapan pemerintah

b. Ketentuan undang-undang

Tanah yang boleh diberikan oleh pemerintah dengan hak milik itu ialah tanah Negara, Tanah Negara yaitu tanah yang langsung dikuasai oleh Negara. Langsung dikuasai artinya tidak ada hak pihak lain diatas tanah itu. Tanah itu disebut juga tanah Negara bebas.

Dengan demikian perolehan hak milik berdasarkan penetapan pemerintah itu, dengan cara perolehan hak milik dengan mengajukan permohonan kepada yang berwenang. Perolehan hak milik berdasar penetapan pemerintah tersebut dapat dikatakan sebagai cara memperoleh hak milik melalui permohonan hak. Ini berarti pemerintah memberikan hak milik atas tanah yang secara langsung dikuasai oleh Negara, berdasarkan suatu permohonan hak.

Pemberian tanah oleh Negara tersebut melalui cara, dimana seseorang atau Badan Hukum terlebih dahulu mengajukan permohonan. Permohonan tersebut merupakan suatu proses yang dimulai dari masuknya permohonan kepada Badan Pertanahan Nasional sampai lahirnya hak atas tanah yang dimohon itu. Rangkaian proses itu akan melibatkan tanah yang akan dimohon si pemohon, hak yang dapat dimohon, bagaimana proses permohonan itu berlangsung, instansi yang berhak menerima permohonan yang berwenang memberi keputusan ditolak/dikabulkan permohonan yang bersangkutan, dan segala sesuatu yang harus diperhatikan dan dilakukan sampai si pemohon memperoleh tanda bukti (sertifikat) hak atas tanah yang diperolehnnya.

Untuk memperoleh sertifikat tersebut si pemohon setelah memperoleh SK (Surat Keputusan) dari instansi yang berwenang lalu mendaftarkan hak atas tanahnya tersebut.

Berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Hal tersebut akan berakibat diberikannya surat tanda bukti hak atas Tanah yang lazim disebut sertifikat Tanah kepada pemohon berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat terhadap hak atas Tanah yang dipegangnya itu dan menjamin kepastian hukum. Sesuai dengan tujuan dibentuknya UUPA yaitu meletakkan dasar-dasar untuk memberi kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat. Sehingga dengan dilaksanakannya tujuan dimaksud diatas berarti sesuai dengan isi yang tercantum dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA yang berbunyi :

1. Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah
2. Pendaftaran Tanah tersebut dalam ayat 1 Pasal ini meliputi :
  - a. Pengukuran, perpetakan dan pembukuan Tanah
  - b. Pendaftaran hak-hak atas Tanah dan peralihan hak-hak tersebut
  - c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian kuat.

Kebijakan dimaksud dapat terrealisasi dengan dikeluarkannya PP No. 24 Tahun 1997.

Berdasarkan uraian di atas dan untuk memperoleh gambaran konkrit maka dalam penelitian ini, penulis memilih judul : "PROSEDUR MEMPEROLEH SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH NEGARA DI KABUPATEN SEMARANG".

## **B. Perumusan Masalah**

Bertitik tolak pada uraian-uraian didalam alasan pemilihan judul dan pembatasan masalah tersebut diatas, maka masalah-masalah yang akan dianalisa adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana prosedur memperoleh sertifikat hak milik atas tanah negara di Kabupaten Semarang ?
2. Hambatan-hambatan apa saja yang timbul dalam prosedur memperoleh sertifikat hak milik atas tanah negara di Kabupaten Semarang dan bagaimana cara penyelesaiannya ?

## **C. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan penelitian dalam rangka penyusunan skripsi ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui prosedur memperoleh sertifikat hak milik atas tanah negara di Kabupaten Semarang
2. Untuk mengetahui hambatan-hambatan yang timbul dalam prosedur memperoleh sertifikat hak milik atas tanah negara di Kabupaten Semarang dan cara menyelesaikannya

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

Suatu penelitian akan sangat bernilai apabila isi dari penulisan tersebut memiliki manfaat atau kegunaan. Adapun manfaat atau kegunaan ini adalah sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Adalah sebagai wacana ataupun gagasan yang diharapkan dapat berguna bagi almamater, dan bahkan bisa jadi bahan perbandingan untuk siapa saja yang ingin mengkaji lebih jauh tentang hal ini.

2. Manfaat Praktis

- a. Untuk menambah khasanah ilmu pengetahuan hukum khususnya Hukum Agraria
- b. Untuk memenuhi salah satu syarat guna menempuh ujian sarjana (SI) pada Fakultas Hukum UNISSULA
- c. Untuk meningkatkan wawasan penulis dalam pencapaian selama masa perkuliahan dan juga menambah pengalaman tentang bagaimana

proses pengalihan kepemilikan tanah negara menjadi tanah bersama atau pribadi.

- d. Dapat dijadikan bahan pertimbangan bagi siapa saja yang ingin mengkaji lebih jauh tentang hal ini.

## **E. Tinjauan Pustaka**

### **1. Pengertian Sertifikat**

Surat 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.

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 13 ayat (3) :

Salinan buku-tanah dan surat-ukur setelah dijahit menjadi satu bersama-sama dengan suatu kertas-sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria, disebut sertifikat dan diberikan kepada yang berhak.

Ayat (4) :Sertifikat tersebut pada ayat (3) pasal ini adalah surat-surat bukti hak yang dimaksud dalam Pasal 19 Undang-undang Pokok Agraria.<sup>6</sup>

---

<sup>6</sup> Iman Soetiknjo, *Proses terjadinya uupa*, Gajah Mada Universitas Press, Jogjakarta, 1978

Sebagai tanda bukti hak atas tanah diterbitkan sertifikat oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Pengertian sertifikat disebutkan dalam Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Pokok Agraria 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.

Tidak setiap hak atas tanah diterbitkan sertifikat sebagai tanda bukti haknya. Hak atas tanah yang diterbitkan sertifikat sebagai tanda bukti haknya adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan atas tanah negara, Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan, Hak Pakai atas tanah negara, dan Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan. Hak atas tanah yang tidak diterbitkan sertifikat adalah Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik, Hak Pakai atas tanah Hak Milik, dan Hak Sewa Untuk Bangunan.<sup>7</sup>

Berdasarkan keadaan bahwa pada saat ini banyak sengketa dibidang pertanahan, sehingga menuntut peran maksimal dan profesionalisme yang tinggi dari petugas Kantor Pertanahan yang secara eksplisit tidak ada ketentuan yang mengatur mengenai pembatasan waktu untuk

---

<sup>7</sup> Urip Santoso, *Perolehan Hak Atas Tanah*, Pramedia Grup, Jakarta, 215

menyelesaikan proses pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan maupun pengenaan sanksi kepada petugas Kantor Pertanahan apabila melakukan kesalahan dalam pelaksanaan seluruh dan atau setiap proses dalam pendaftaran tanah. Hal ini erat kaitannya dengan hakikat dari sertifikat tanah itu sendiri, yaitu :

- a. Memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak baik manusia secara perseorangan maupun suatu badan hukum.
- b. Merupakan alat bukti yang kuat bahwa subjek hukum yang tercantum dalam sertifikat tersebut adalah pemegang hak sesungguhnya, sebelum dibuktikan sebaliknya atau telah lewat jangka waktu 5 tahun sejak penerbitan sertifikat tanah.
- c. Memberikan kepastian mengenai subjek dan objek hak atas tanah serta status hak atas tanah tersebut.<sup>8</sup>

## 2. Pengertian Hak Milik

Hak yang turun menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan Pasal 6 UUPA. Hak Milik atas tanah disebutkan dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria atau lebih dikenal dengan sebutan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Secara khusus Hak Milik atas tanah diatur dalam Pasal 20 sampai

---

<sup>8</sup> Raypratama.blogspot.co.id. Diakses pada tanggal 3 Januari 2018

dengan Pasal 27 UUPA. Pasal 50 ayat (1) UUPA menyatakan bahwa ketentuan lebih lanjut mengenai Hak Milik diatur dengan undang-undang. Undang-Undang tentang Hak Milik atas tanah yang diperintahkan oleh Pasal 50 ayat (1) UUPA sampai sekarang belum terbentuk. Selama Undang-Undang tentang Hak Milik belum terbentuk, maka diberlakukan Pasal 56 UUPA, yaitu “selama Undang-undang tentang Hak Milik belum terbentuk, maka yang berlaku adalah ketentuan-ketentuan Hukum Adat setempat dan peraturan-peraturan lainnya sepanjang tidak bertentangan dengan UUPA.”<sup>10</sup>

Adapun sifat-sifat hak milik adalah sebagai berikut :

- a. Turun temurun, adalah hak milik tidak hanya berlangsung selama hidup si pemilik akan tetapi dapat dilanjutkan oleh para ahli warisnya.
- b. Terkuat, adalah bahwa hak milik jangka waktunya tidak terbatas.
- c. Terpenuhi, adalah memberikan wewenang kepada pemilik tanah yang paling luas dibandingkan dengan hak-hak lain, menjadi induk hak-hak lain, peruntukannya tidak terbatas karena hak milik dapat digunakan untuk pertanian dan bangunan.<sup>11</sup>

Kata-kata “terkuat dan terpenuhi” itu bermaksud untuk membedakannya dengan hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai

---

<sup>10</sup>Urip Santoso, *Perolehan Hak Atas Tanah*, Pramedia Grup, Jakarta, 2015

<sup>11</sup> Arie S. Hutagalung, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, (Jakarta: Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, 2005), hlm. 81.

dan lain sebagainya, yaitu untuk menunjukkan bahwa antara hak hak atas tanah yang dapat dipunyai orang hak miliknya yang “ter” (artinya : paling) kuat dan terpenuhi.<sup>12</sup>

Berdasarkan Pasal 22 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang lazim juga disebut Undang-Undang Pokok Agraria, yang untuk selanjutnya disebut UUPA, dapat diketahui bahwa hak milik atas tanah dapat terjadi melalui tiga cara, yaitu: (1) berdasarkan undang-undang, (2) berdasarkan penetapan pemerintah dan, (3) berdasarkan hukum adat. Terjadinya hak milik berdasarkan undang-undang telah mendapat pengaturan dalam UUPA pada bagian kedua mengenai ketentuan-ketentuan konversi dan pengaturan pelaksanaannya.<sup>13</sup>

Subjek Hak Milik atas tanah ditetapkan dalam Pasal 21 dalam peraturan pelaksanaannya yaitu :

- a. Warga Negara Indonesia
- b. Badan Hukum yang telah ditetapkan oleh pemerintahan

Badan hukum yang dapat memiliki tanah menurut Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No 9 Tahun

---

<sup>12</sup> Iman Soetikno, *Proses terjadinya uupa*, Gajah Mada Universitas Press, Jogjakarta, 1978

<sup>13</sup> Ismail Ilyas, April 2012, "Kajian Terhadap Hak Milik atas Tanah yang Terjadi Berdasarkan Hukum Adat", *Kanun Jurnal Ilmu Hukum*, No 59, [www.jurnal.unsyiah.ac.id/kanun/article/viewFile/6196/5092](http://www.jurnal.unsyiah.ac.id/kanun/article/viewFile/6196/5092), 18 Desember 2017

1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Pemberian Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan adalah bank pemerintah, badan keagamaan, dan badan sosial yang ditunjuk oleh pemerintah.<sup>14</sup>

Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain dan hanya boleh dimiliki oleh Warga Negara Indonesia, sedangkan Warga Negara Asing berhak memperoleh Hak Milik Karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan. Bagi WNI yang sebelumnya memiliki Hak Milik, kemudian kehilangan kewarganegaraannya, wajib melepaskan hak tersebut dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau sejak hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lewat dan Hak Milik tidak dilepaskan, maka hak tersebut secara otomatis terhapus karena hukum dan tanahnya menjadi milik negara dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.<sup>15</sup>

### 3. Pengertian Hak atas tanah

Hal yang memberi wewenang/mengambil dari tanah yang dihaknya.<sup>116</sup>

---

<sup>14</sup> Urip Santoso, *Perolehan Hak Atas Tanah*, Pramedia Grup, Jakarta, 2015

<sup>15</sup> Goenawan, 2009, *Sertifikat Tanah dan Properti*, Galangpress Group, Cetakan 1

<sup>161</sup> Effendi Perangi, *Hukum Agraria Di Indonesia, CV. Rajawali, Jakarta, 1986, hal. 229*

<sup>1</sup> Kian Goenawan, 2009, *Sertifikat Tanah dan Properti*, Galangpress Group, Cetakan 1

Hak atas tanah merupakan hak untuk menguasai tanah yang diberikan kepada perorangan, sekelompok orang, atau badan hukum. Jenis hak tanah ini bermacam-macam, misalnya hak milik, hak guna usaha, dan lain sebagainya. Selama ini sebagian masyarakat menyangka bukti kepemilikan hak atas bangunan cukup dengan Surat Perjanjian Jual Beli, Izin mendirikan Bangunan, Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan, bukti transaksi (berupa kuitansi atau tanda pembayaran) atau Surat Keterangan Pembagian Waris. Padahal bukti kepemilikan yang mendapat jaminan hukum adalah sertifikat kepemilikan hak atas tanah yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional melalui dinas pertanahan setempat.<sup>18</sup>

Menurut Soedikno Mertokusumo, wewenang yang dipunyai oleh pemegang hak atas tanah terhadap tanahnya dibagi menjadi dua, yaitu :

1. Wewenang Umum

Wewenang yang bersifat umum adalah menggunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula 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 UUPA dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.

2. Wewenang Khusus

---

<sup>18</sup> Kian Goenawan, 2009, *Sertifikat Tanah dan Properti*, Galangpress Group, Cetakan 1

Wewenang yang bersifat khusus, yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya sesuai dengan macam hak atas tanahnya, misalnya wewenang pada Hak Milik adalah dapat untuk kepentingan pertanian dan atau mendirikan bangunan, wewenang pada Hak Guna Bangunan adalah menggunakan tanah hanya untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya, wewenang pada Hak Guna Usaha adalah menggunakan tanah hanya untuk kepentingan pertanian, perikanan, peternakan dan perkebunan.<sup>19</sup>

Hak-hak atas tanah yang telah diatur di dalam UUPA adalah sebagai berikut :

- a. Hak milik
- b. Hak guna usaha
- c. Hak guna bangunan
- d. Hak pakai
- e. Hak sewa untuk bangunan
- f. Hak membuka tanah dan memungut hasil hutan
- g. Hak guna air, pemeliharaan dan penangan ikan.
- h. Hak guna ruang angkasa.

---

<sup>19</sup> Soedikno Mertokusumo, *Hukum dan Politik Agraria*, Jakarta, 1998

Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam Pasal 53 UUPA; Hak gadai, Hak usaha bagi hasil, Hak menumpang, dan Hak sewa tanah pertanian.

Faktor-faktor yang menjadi penyebab hapusnya hak atas tanah, adalah sebagai berikut :

- a. Dilepaskan oleh pemegang haknya
  - b. Dicabut untuk kepentingan umum
  - c. Ditelantarkan
  - d. Pemegang hak atas tanah tidak memenuhi syarat sebagai subjek hak atas tanah
  - e. Hak atas tanah tidak diperpanjang jangka waktunya
  - f. Hak atas tanah tidak diperbaharui haknya
  - g. Putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap
  - h. Tanahnya musnah
4. Pengertian Tanah Negara

Tanah yang tidak atau belum di haki dengan hak-hak perorangan dan dikuasai penuh oleh negara. Tanah Negara adalah tanah yang bebas sama sekali daripada hak perseorangan (baik yang berdasar atas hukum

barat) dan dianggap menjadi “*vrjj landsdomain*” kemudian tanah-tanah tersebut dimiliki dan dikuasai penuh oleh negara.<sup>20</sup>

Walaupun hak menguasai negara itu meliputi semua bumi, air, dan ruang angkasa, namun disamping adanya tanah negara, dikenal pula adanya tanah-tanah hak, baik yang dipunyai oleh perseorangan maupun badan hukum.<sup>21</sup>

Sebelum diberlakukannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria, terdapat dualism atau bahkan pluralism dibidang pertanahan baik mengenai hukumnya, hak tanah dan hak jaminan atas tanah. Dualisme dalam buku tanah bukan disebabkan karena para pemegang hak atas tanah berbeda hukum perdatanya melainkan karena perbedaan hukum yang berlaku terhadap tanahnya.<sup>22</sup>

Dari pengertian tersebut maka ciri khas hak atas tanah adalah si empunya berwenang untuk mempergunakan/mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya. Tetapi walaupun demikian, bumi, air dan ruang angkasa termasuk kekayaan yang terkandung di dalamnya menurut kekayaan dalam pasal 2 UUPA, pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara. Pengertian

---

<sup>20</sup> Iqbal-ketersediaanlahan.blogspot.co.id/2011/02/tanah-negara.html?m=1. Diakses pada tanggal 1 januari 2018

<sup>21</sup> Moekijat, *Kamus Agraria*, Mandar Maju, 2009

<sup>22</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Penerbit Universitas Trisakti, Jakarta

dikuasai bukanlah dimiliki akan tetapi pengertian yang memberi wewenang kepada negara sebagai penguasa tertinggi dalam organisasi berhak untuk :

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

Tanah-tanah yang telah dicabut haknya dan diambil alih oleh pemerintah ini statusnya menjadi "Tanah Negara". Tanah negara ini pada umumnya kemudian dikelola oleh instansi atau lembaga pemerintahan yang diberi "hak pengelolaan" untuk menjadikan tanah tersebut bermanfaat bagi publik seperti jalan tol, perumahan rakyat, pelabuhan dan sebagainya. Akan tetapi pada kenyataannya banyak lembaga pemerintah yang memiliki hak pengelolaan hak atas tanah negara tersebut tidak dapat menjalankan hak pengelolaannya karena berbagai alasan.<sup>23</sup>

UUPA merupakan Undang-Undang yang mempersatukan hak-hak atas tanah yang berlaku di seluruh Indonesia yang mengatur masalah

---

<sup>23</sup>Rahmi, Elita, 2010, Eksistensi *Hak Pengelolaan Atas Tanah (HPL) dan Realitas Pembangunan Indonesia*, Jurnal Dinamika Hukum, Vol. 10 No.3.

agraria. Dengan UUPA itulah maka tercapai kesederhanaan hukum mengenai hak-hak atas Metode Penelitian

## **F. Metode Penelitian**

Setiap karya ilmiah harus berdasar pada penggunaan metode-metode penelitian. Metode-metode penelitian ini menggunakan :

### **1. Metode Pendekatan**

Metode pendekatan yang digunakan adalah metode yuridis sosiologis dan metode yuridis normative. Guna menganalisis rumusan masalah 1 menggunakan pendekatan normatif. Metode pendekatan normatif adalah dengan adanya pendekatan prinsip-prinsip dan asas-asas hukum dengan meninjau dan melihat serta menganalisa masalah yang ada. Guna menganalisis rumusan masalah 2 menggunakan pendekatan sosiologis. Metode pendekatan yuridis sosiologis ialah penelitian yang menggunakan pendekatan ilmu, tetapi juga menerapkan ilmu sosial lainnya

### **2. Spesifikasi Penelitian**

Spesifikasi dalam penelitian ini adalah diskriptif analitis yaitu suatu metode penelitian yang dimaksudkan untuk memberikan data yang seteliti mungkin tentang manusia dan gejala-gejalanya.

#### **a. Metode Populasi dan Sample**

Metode populasi adalah seluruh obyek atau seluruh individu atau seluruh gejala atau seluruh kejadian atau seluruh unit yang akan diteliti.

b. Teknik Pengumpulan Data

Dalam memperoleh data yang obyektif dalam penelitian yang dilakukan peneliti dengan menggunakan :

1) Studi Lapangan

Wawancara

Melakukan wawancara dengan pihak-pihak yang berkepentingan atau yang sesuai dengan obyek penelitian. Dalam hal ini penulis melakukan penelitian di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Semarang.

2) Studi Kepustakaan

Penelitian kepustakaan dilakukan dengan mencari dan mengumpulkan data-data dari buku-buku kepustakaan yang ada hubungannya dengan materi yang menjadi obyek penelitian

**3. Jenis dan Sumber Data**

Sumber data dalam penelitian normatif dan sosiologis adalah data sekunder dan primer. Data sekunder yaitu data yang diperoleh atau dikumpulkan oleh peneliti dari sumber yang ada. Sedangkan primer yaitu

menganalisis berdasarkan pada kenyataan yang ada dalam masyarakat. Data sekunder berupa <sup>24</sup> :

a. Data sekunder

Data Sekunder yaitu data yang diperoleh dari kepustakaan. Data sekunder dalam penelitian ini dikelompokkan menjadi 3 (tiga)<sup>25</sup> yaitu :

- 1) Bahan Hukum Primer yaitu bahan hukum yang mengikat terdiri dari :
  - a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945
  - b) Undang-Undang Dasar tahun 1945 tentang Pengelolaan Sumber Daya Alam
  - c) Undang-Undang Pokok Agraria tentang Jenis-jenis Hak atas Tanah
  - d) Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
  - e) Undang-Undang Pokok Agraria tentang Pendaftaran Tanah
- 2) Bahan Hukum Sekunder yaitu bahan yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer meliputi :

---

<sup>24</sup> Eko Sugiarto, *Panduan Menulis Skripsi*, Pramedia Grup, Jakarta, 2007, hal 46

<sup>25</sup> Ronny Hanitijo, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 2003, hal 97

- a) Para ahli dalam bentuk buku, maupun makalah dan lain sebagainya, yang berkaitan dengan materi penulisan hukum ini.
  - b) Laporan hasil penelitian
  - c) Majalah-majalah atau dokumen-dokumen yang berkaitan dengan materi penulisan hukum ini.
- 3) Bahan Hukum Tersier yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap hukum primer dan bahan hukum sekunder yaitu :
- a) Kamus Hukum
  - b) Kamus Besar Bahasa Indonesia
  - c) Ensiklopedia

b.Data primer diperoleh dari penelitian langsung dilapangan oleh peneliti,dengan melihat dan menganalisi apakah sesuai atau tidak dengan peraturan yang sudah ada dengan melakukan wawancara.

#### **4. Teknik Penyajian Data**

Mencari data-data mengenai atau sesuai dengan judul penelitian setelah beberapa kegiatan pengumpulan data kemudian diperiksa dan diteliti sehingga dapat dipertanggung jawabkan sesuai dengan kenyataan.

## **5. Metode Analisis Data**

Analisa data bersifat kualitatif yaitu analisa yang tidak mendasarkan pada data yang eksak dalam bentuk-bentuk angka-angka melainkan dalam bentuk uraian saja.

## **G.Sistematika Penulisan Skripsi**

Dalam penyusunan penulisan skripsi ini penulis uraikan menjadi empat bab, dimana antara bab satu dengan yang lain akan dibahas dalam ruang lingkup dan materi pembahasan yang sesuai dengan kelompok masing-masing.

Adapun sistematika skripsi ini disusun sebagai berikut :

### **BAB I PENDAHULUAN**

Dalam bab ini akan penulis uraikan mengenai :

Latar belakang masalah, Perumusan masalah, Tujuan penelitian, Kegunaan penelitian, Sistematika skripsi

### **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

Dalam bab ini penulis akan menguraikan tentang :

1. Tinjauan Tentang Hukum Agraria
2. Tinjauan Tentang Hak Atas Tanah
3. Tinjauan Tentang Hak Milik Atas Tanah
4. Tinjauan Tentang Tanah Negara
5. Tinjauan Tentang Sertifikat

### **BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

Dalam bab ini akan diuraikan mengenai :

Bagaimana prosedur memperoleh sertifikat hak milik atas Tanah Negara, Hambatan-hambatan apa saja yang timbul dalam proses memperoleh hak milik atas Tanah Negara dan bagaimana cara menyelesaikannya

### **BAB IV PENUTUP**

Dalam bab ini berisi :

Simpulan dan Saran-saran

H. Adapun jadwal penelitiannya adalah sebagai berikut :

No.	Kegiatan	Bulan				
		Oktober 2017	November 2017	Desember 2017	Januari 2018	Februari 2018
1.	Tahap Persiapan Penelitian					
2.	Penyusunan Proposal					
3.	Peninjauan Proposal					
4.	Pengumpulan Penelitian					
5.	Pengolahan Data					
6.	Analisis Data					
7.	Penyusunan Skripsi					
8.	Revisi dan Penggandaan					