

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan salah satu faktor penting dalam kehidupan manusia yang telah dikaruniakan oleh Tuhan Yang Maha Esa, baik sebagai sumber penghidupan maupun sebagai tempat berpijak manusia dalam kelangsungan kehidupan sehari-hari. Tanah sangat erat hubungannya dengan manusia karena tanah mempunyai nilai ekonomis bagi segala aspek kehidupan manusia dalam rangka menciptakan kemakmuran dan kesejahteraan rakyat. Lebih-lebih di Indonesia sebagai Negara agraris yang sebagian besar penduduknya masih hidup dari pertanian. Manusia berlomba lomba untuk menguasai dan memiliki bidang tanah yang diinginkan. Oleh karena itu tidak mengherankan jika setiap manusia yang ingin memiliki dan menguasainya menimbulkan masalah-masalah tanah, seperti dalam mendayagunakan tanah. Manusia dalam mendayagunakan tanah tidak seimbang dengan keadaan tanah, hal ini dapat memicu terjadinya perselisihan antar sesama manusia seperti perebutan hak, timbulnya masalah kerusakan-kerusakan tanah dan gangguan terhadap kelestariannya.

Tanah merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa, atas dasar hak menguasai dari Negara maka menjadi kewajiban bagi pemerintah melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut Undang-Undang Pokok Agraria yang individualistis komunalistik

religious, selain bertujuan melindungi tanah juga mengatur hubungan hukum hak atas tanah melalui penyerahan sertifikat sebagai tanda bukti hak atas tanah bagi pemegangnya.¹

Dalam rangka mengatur dan menertibkan masalah pertanahan telah dikeluarkan berbagai peraturan hukum pertanahan yang merupakan pelaksanaan dari Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) sebagai Hukum Tanah Nasional. Secara umum UUPA membedakan tanah menjadi Tanah Hak dan Tanah Negara. Tanah hak adalah tanah yang telah dibebani suatu hak di atasnya, tanah hak juga dikuasai oleh negara tetapi penggunaannya tidak langsung sebab ada hak pihak tertentu di atasnya. Sedangkan Tanah negara adalah tanah yang langsung dikuasai oleh negara. Langsung dikuasai artinya tidak ada pihak lain di atas tanah itu, tanah itu disebut juga tanah negara bebas.

Landasan dasar bagi pemerintah dan rakyat Indonesia untuk menyusun politik hukum serta kebijaksanaan di bidang pertanahan telah tertuang dalam Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Pasal 33 ayat (3) yang berbunyi “bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.

Menyadari begitu berarti dan pentingnya fungsi tanah bagi masyarakat Indonesia, maka pemerintah berusaha meningkatkan pengelolaan, pengaturan dan pengurusan di bidang pertanahan melalui suatu instansi Badan Pertanahan

¹ S. Chandra, 2003, *Sertifikat Kepemilikan Hak Atas Tanah Persyaratan Permohonan Di Kantor Pertanahan*, Grasindo, Jakarta, h. 3.

Nasional (BPN). Kantor Pertanahan kota Semarang merupakan salah satu instansi vertikal dari Badan Pertanahan Nasional, hal ini terbentuk sebagai salah satu wujud dari penyelenggaraan pemerintahan di daerah.

Dalam melaksanakan tugas dan fungsinya Kantor Pertanahan kota Semarang tetap mengacu pada UU Pokok Agraria (UUPA). Maupun peraturan perundang-undangan yang lain yang meliputi peraturan penggunaan penguasaan dan pemilikan tanah, pengurusan hak-hak tanah, pengukuran dan pendaftaran tanah dan lain-lain yang berkaitan dengan masalah pertanahan berdasarkan kebijaksanaan yang ditetapkan oleh Presiden.

Dalam UUPA Nomor 5 Tahun 1960 Pasal 21 ayat (1) disebutkan bahwa hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Untuk melaksanakan ketentuan pemberian hak milik atas tanah negara perlu diatur dalam suatu perundang-undangan.

Dari Kantor Pertanahan Kota Semarang tercatat bahwa masyarakat telah cukup mengerti pentingnya peranan kepastian hukum hak atas tanah. Hal ini terbukti dari banyaknya permohonan hak milik atas tanah negara bebas yang mereka ajukan.

Namun pada kenyataannya masih banyak terdapat tanah yang belum bersertifikat. Salah satu faktor yang menjadi penyebab belum maksimalnya pelaksanaan kepastian hukum hak atas tanah, dikarenakan masih kurangnya kesadaran hukum masyarakat akan arti penting sertifikat tanah. Disamping itu adanya faktor yang berkembang di masyarakat, dimana masyarakat beranggapan bahwa pelayanan instansi pertanahan berbelit-belit dengan

proses yang tidak jelas, banyak memakan waktu, tenaga dan biaya serta keluhan lainnya. Maka dari itu diperlukan paparan mengenai pelayanan permohonan hak atas tanah.

Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria *Juncto* Pasal 1 Angka 20 Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 secara eksplisit menyatakan sertifikat adalah surat tanda bukti hak atas tanah. Namun dalam perkembangan, eksistensi sertifikat hak atas tanah tidak hanya dipandang dari segi hukum semata, juga segi sosial, ekonomi, politik, pertahanan, dan keamanan, bahkan di era globalisasi saat ini lalu lintas transaksi bidang pertanahan menjadi semakin ramai hingga bermuara kepada upaya efektivitas, efisiensi, dan transparansi penegakan hukum (*law enforcement*) bidang pendaftaran tanah, antara lain melalui upaya penyatuan persepsi peraturan perundang-undangan terkait dengan persyaratan permohonan sertifikat hak atas tanah di kantor pertanahan.²

Persyaratan permohonan sertifikat hak atas tanah yang ditentukan dalam Standar Prosedur Operasi Pengaturan dan Pelayanan (SPOPP) di Lingkungan Badan Pertanahan Nasional telah dibuat sesuai konstelasi hukum positif, terutama Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah serta Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah, baik diproses secara sistematis

² *Ibid*, h. 4.

melalui panitia adjudikasi ataupun sporadic melalui inisiatif pemilik tanah sendiri di kantor pertanahan.³

Dengan terdaftarnya hak-hak atas tanah atau diberikannya hak-hak atas tanah kepada semua subjek hak juga diberikan wewenang untuk memanfaatkan tanah tersebut sesuai peruntukannya. Dengan demikian akan terciptalah jaminan kepastian hukum bagi subjek hak tersebut dalam kepemilikan dan penggunaan tanah dimaksud. Selanjutnya dalam Pasal 23, 32, dan 38 Undang-Undang Pokok Agraria juga mengharuskan kepada pemegang hak yang bersangkutan untuk mendaftarkan tanahnya agar memperoleh kepastian hukum.⁴

Namun pada kenyataan, hingga saat ini pelaksanaan pendaftaran tanah belum dapat diwujudkan sepenuhnya, bahkan disebutkan jumlah bidang tanah yang sudah di daftar baru sekitar 31% dari 85 juta bidang tanah yang ada di Indonesia, yang dengan menempuh berbagai upaya paling cepat dapat didaftarkan seluruh bidang tanah yang ada di tanah air lebih kurang 20 Tahun kedepan.⁵ Oleh karena itu, tidak mengherankan bila masalah pertanahan yang muncul dari hak atas tanah aja semakin banyak dan semakin beragam. Salah satu penyebabnya adalah belum terdaftarnya seluruh bidang tanah yang ada.

Bahkan yang sudah terdaftar saja masih menyimpan masalah apalagi yang belum atau yang tidak di daftar, sehingga belum tercipta kepastian dan

³ *Ibid*, h. 4.

⁴ M. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, 2008, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar Maju, Bandung, h. 5.

⁵ *Ibid*, h. 6.

perlindungan hukum terhadap hak-hak atas tanah yang dimiliki oleh masyarakat dan bahkan Negara.⁶

Kendati demikian, salah satu persoalan mendasar terjadinya masalah pertanahan dan munculnya gejala ketidakpastian hukum dalam hal penguasaan dan penguasaan atas bidang-bidang tanah oleh warga masyarakat, adalah belum terlaksananya pendaftaran tanah di seluruh Indonesia dengan baik, akurat dan kontinuitas termasuk dalam pemeliharaan data pendaftarannya. Upaya penyelesaian masalah pertanahan secara tuntas sudah menjadi prioritas utama bila kelak Negara ini tidak mau ditimpa masalah pertanahan yang lebih besar. Maka di samping melaksanakan peraturan perundangan dibidang tanah secara konsekuen, juga yang utama adalah upaya pelaksanaan pendaftaran tanah diseluruh Indonesia.⁷

Telah disebutkan diatas, salah satu tujuan pendaftaran tanah sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997, adalah 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. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum, kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah.⁸

Secara etimologi sertifikat berasal dari bahasa Belanda “*Certificaat*” yang artinya surat bukti atau surat keterangan yang membuktikan tentang

⁶ *Ibid*, h. 7.

⁷ *Ibid*, h. 8.

⁸ Urip Santoso, 2012, *Hukum Agraria dan Kajian Komprehensif*, Kencana, Jakarta, h. 315.

sesuatu. Jadi sertifikat tanah adalah surat keterangan yang membuktikan hak seseorang atas sebidang tanah, atau dengan kata lain keadaan tersebut menyatakan bahwa ada seseorang yang memiliki bidang-bidang tanah tertentu dan pemilikan itu mempunyai bukti yang kuat berupa surat yang dibuat oleh instansi yang berwenang.⁹ Maksud diterbitkan sertifikat dalam kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah agar pemegang hak dengan mudah dapat membuktikan bahwa dirinya sebagai pemegang haknya. Sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah di daftar dalam buku tanah.¹⁰

Berdasarkan keterangan di atas, maka penulis tertarik untuk meneliti atau menelaah lebih lanjut dan menuangkannya dalam bentuk penulisan tesis dengan judul: **“Permohonan Hak Milik Yang Berasal Dari Tanah Negara di Kantor Pertanahan Kota Semarang”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan dari latar belakang diatas maka dapat diidentifikasi beberapa permasalahan sebagai berikut :

1. Mengapa permohonan Hak Milik yang berasal dari tanah negara memerlukan waktu yang sangat lama?
2. Bagaimana tata cara atau prosedur pemberian sertifikat Hak Milik Atas Tanah yang berasal dari negara di Kantor Pertanahan Kota Semarang ?

⁹ M. Yamin dan Abd. Rahim Lubis, 2004, *Beberapa Masalah Aktual Hukum Agraria*, Pustaka Bangsa Press, Medan, h.132

¹⁰ *Ibid*, h. 316.

3. Apa hambatan yang muncul dalam proses pemberian sertifikat Hak Milik Atas Tanah yang telah diberikan negara di Kantor Pertanahan Kota Semarang dan bagaimana solusi dari hambatan tersebut ?

C. Tujuan Penelitian

Penelitian ini bertujuan agar dapat memenuhi tujuan-tujuan yang dapat bermanfaat bagi orang yang akan atau ingin mengetahui tentang tata cara permohonan, pemberian hak atas tanah negara beserta pendaftarannya dan tentang penerbitan sertifikat tanah sebagai alat bukti. Secara terperinci tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui lamanya waktu permohonan Hak Milik yang berasal dari tanah negara.
2. Untuk mengetahui tata cara atau prosedur pemberian sertifikat Hak Milik Atas Tanah yang berasal dari negara di Kantor Pertanahan Kota Semarang.
3. Untuk mengetahui hambatan yang muncul dalam proses pemberian sertifikat Hak Milik Atas Tanah yang telah diberikan negara di Kantor Pertanahan Kota Semarang dan solusi dari hambatan tersebut.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat dari penelitian ini adalah :

1. Secara Teoretis

Dapat menambah wawasan, pengetahuan dan dapat dijadikan informasi dalam mengaplikasikan atau mensosialisasikan teori yang telah diperoleh selama perkuliahan. Dan bagi peneliti selanjutnya diharapkan dapat dijadikan sebagai referensi ilmu pengetahuan.

2. Secara Praktisi

Dengan adanya penelitian ini maka diharapkan dapat dijadikan sumber ilmu pengetahuan mengenai Permohonan Hak milik dari tanah negara di Kantor Pertanahan. Bagi para pejabat terkait sebagai masukan dalam persoalan permohonan hak milik yang berasal dari tanah negara. Diharapkan bagi masyarakat sebagai informasi dan sumbangsih tentang Dan bagi peneliti selanjutnya diharapkan dapat dijadikan sebagai referensi ilmu pengetahuan.

E. Kerangka Konseptual

Untuk memberikan pemahaman mengenai judul penelitian maka perlu diuraikan beberapa pengertian yang berkaitan dengan judul penelitian, yaitu sebagai berikut:

1. Permohonan Hak Milik

Ketentuan tentang hak milik diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Pasal 20 - 27. Dalam Undang-undang ini

pengertian hak milik seperti yang dirumuskan pada pasal 20 ayat (1) adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat fungsi sosial. Fungsi sosial disini berarti penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaan dan sifat daripada haknya, sehingga bermanfaat baik bagi masyarakat dan pemilikinya.

Adapun dasar hukum dari pemberian hak milik adalah sebagai berikut:

- a. Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menyebutkan bahwa: “Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”.
- b. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Pasal 20:

- (1) Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat, dan terpenuh, yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6.
- (2) Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Pasal 21:

- (1) Hanya warga Negara Indonesia dapat mempunyai hak milik.
- (2) Oleh pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya.
- (3) Orang asing yang hilang kewarganegaraannya, setelah satu tahun hak milik harus dilepaskan.

Pasal 22:

- 1) Terjadinya hak milik menurut hukum adat diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- 2) Selain menurut cara sebagai yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini hak milik terjadi karena:

- a. Penetapan Pemerintah, menurut cara dan syarat yang ditetapkan dengan peraturan Pemerintah.
- b. Ketentuan undang-undang

Pasal 27

Hak milik hapus bila:

- (1) Tanahnya jatuh kepada Negara:
 - (a) Karena pencabutan hak berdasarkan Pasal 18
 - (b) Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya
 - (c) Karena ditelantarkan
 - (d) Karena ketentuan Pasal 21 ayat (3) dan Pasal 26 ayat (2)
 - (2) Tanahnya musnah
- c. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
 - d. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara.
 - e. Peraturan Pemerintah Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan
 - f. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Pasal 584

“Hak milik atas sesuatu kebendaan tak dapat diperoleh dengan cara lain, melainkan dengan pemilikan, karena perlekatan, karena daluwarsa, karena pewarisan, baik menurut undang-undang, maupun menurut surat wasiat, dan karena penunjukan atau penyerahan berdasar atas suatu peristiwa perdata untuk memindahkan hak milik, dilakukan oleh seseorang yang berhak bebas terhadap kebendaan itu”

Pasal 1946

“Daluwarsa adalah suatu alat untuk memperoleh sesuatu atau untuk dibebaskan dari suatu perikatan dengan lewatnya suatu waktu tertentu dan atas syarat-syarat yang ditentukan oleh undang-undang”.

Pasal 1963

“Siapa yang dengan itikad baik, dan berdasarkan suatu alas hak yang sah, memperoleh suatu benda tak bergerak, suatu bunga, atau suatu piutang lain yang tidak harus dibayar atas tunjuk, memperoleh hak milik atasnya, dengan jalan daluwarsa, dengan suatu penguasaan selama dua puluh tahun. Siapa yang dengan itikad baik menguasainya selama tiga puluh tahun, memperoleh hak milik, dengan tidak dapat dipaksa untuk mempertunjukkan alas haknya”.

- g. Keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1988 tentang Badan Pertanahan Nasional.
- h. Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1989 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional di Propinsi dan Kantor Pertanahan di Kabupaten/Kota.
- i. Peraturan Perundangan lainnya maupun Peraturan-Peraturan Daerah yang menyatakan tentang Peraturan Pertanahan.

Subyek hak atau pemohon adalah perorangan atau Badan Hukum yang berdirinya sah sesuai dengan ketentuan peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

Perolehan hak atas tanah adalah pemberian hak atas tanah yang dikuasai langsung oleh negara kepada seseorang ataupun beberapa orang

bersama-sama atau suatu badan hukum.¹¹ Berdasar Pasal 1 angka 5 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang pelimpahan kewenangan pemberian dan pembatalan keputusan pemberian hak atas tanah negara, pemberian hak atas tanah adalah penetapan pemerintah yang memberikan suatu hak atas tanah negara termasuk perpanjangan jangka waktu hak dan pembaharuan hak. Tanah negara adalah tanah yang tidak dipunyai oleh perseorangan atau badan hukum dengan suatu hak atas tanah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.¹²

Secara khusus untuk pemberian hak milik atas tanah untuk rumah tinggal yang telah dibeli oleh Pegawai Negeri dari Pemerintah prosedur atau tata cara pemberian sesuai dengan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal yang Telah Dibeli oleh Pegawai Negeri dari Pemerintah. Kewenangan pemberian hak atas tanah dilaksanakan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala BPN sesuai dengan ketentuan Pasal 13 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1999:

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

Serta Pasal 14:

“Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional memberikan keputusan mengenai pemberian dan pembatalan hak

¹¹ Urip Santoso. 2010. *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*. Kencana, Jakarta. h. 27

¹² Ali Achmad Chomzah, 2002, *Hukum Pertanahan ; Pemberian Hak Atas Tanah Negara, Sertipikat dan Permasalahannya*, Prestasi Pustaka, Jakarta, h. 5

atas tanah yang tidak dilimpahkan kewenangannya kepada kepala kantor wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi atau Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadia sebagaimana dimaksud dalam Bab II dan Bab III”.

Selanjutnya berdasarkan ketentuan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999, tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, maka prosedur yang harus dilalui untuk memperoleh Hak Milik secara umum diatur dalam ketentuan Pasal 8 Ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999, tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan yang menyatakan bahwa hak milik dapat diberikan kepada:

- a. Warga Negara Indonesia;
- b. Badan-badan Hukum yang ditetapkan oleh Pemerintah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yaitu:
 - (1) Bank Pemerintah;
 - (2) Badan Keagamaan dan Badan Sosial yang ditunjuk oleh Pemerintah.

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

- b. Mengenai pemohon:
 - 1) Jika perorangan
Blanko permohonan hak yang telah diisi pemohon harus dilampiri:
 - a) Foto copy Kartu Penduduk

- b) Surat bukti kepemilikan tanah
 - c) Surat pernyataan di atas segel atas penguasaan fisik atas tanah
 - d) Surat Keterangan Tanah dari Kepala Desa/Kelurahan
 - e) Foto copy SPPT-PBB tahun terakhir, serta menunjukan aslinya
 - f) Surat Ukur
 - g) Surat pernyataan pemohon mengenai jumlah bidang, luas dan status tanah-tanahnya yang telah dimiliki pemohon termasuk bidang tanah yang dimohon
 - h) Surat Ijin Mendirikan Bangunan
- 2) Jika badan hukum
 Blanko permohonan hak yang telah diisi pemohon harus dilampiri:
- a) Surat penunjukan dari Menteri (Sesuai PP Nomor 38 Tahun 1963 tentang penunjukan Badan-badan hukum yang dapat mempunyai Hak Milik atas tanah)
 - b) Foto copy Kartu Penduduk
 - c) Akte pendirian badan hukum (dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia)
 - d) Surat pengesahan badan hukum (dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia)
 - e) Ijin lokasi
 - f) Surat bukti perolehan tanah
 - g) Surat Ijin Mendirikan Bangunan
 - h) Foto copy SPPT-PBB tahun terakhir, serta menunjukan aslinya
 - i) Rekomendasi surat persetujuan penanaman modal PMDN atau surat pemberitahuan persetujuan Presiden bagi PMA atau surat persetujuan prinsip dari Departemen Teknis bagi non PMA/PMDN
- c. Mengenai tanahnya
- 1) Data yuridis: sertifikat, girik, surat kapling, surat-surat bukti pelepasan hak dan pelunasan tanah dan rumah dan atau tanah yang telah dibeli dari Pemerintah, akta PPAT, akta pelepasan hak, putusan pengadilan, dan surat-surat bukti perolehan tanah lainnya.
 - 2) Data fisik: surat ukur, gambar situasi dan IMB.

2. Tanah Negara

Tanah negara adalah tanah yang langsung dikuasai negara.

Langsung dikuasai artinya tidak ada pihak lain di atas tanah itu, tanah itu

disebut juga tanah negara bebas. Landasan dasar bagi pemerintah dan rakyat Indonesia untuk menyusun politik hukum serta kebijaksanaan dibidang pertanahan telah tertuang dalam Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang berbunyi “Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.

Berdasarkan ketentuan Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, makna dikuasai oleh negara bukan berarti bahwa tanah tersebut harus dimiliki secara keseluruhan oleh negara, tetapi pengertian dikuasai itu memberi wewenang kepada negara sebagai organisasi kekuasaan dari bangsa Indonesia untuk tingkatan yang tertinggi untuk:

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukkan, 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.
- c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Sebelum diberlakukannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria, terdapat dualisme atau bahkan pluralisme di bidang pertanahan baik mengenai hukumnya, hak atas tanah dan hak jaminan atas tanah. Dualisme dalam hukum tanah bukan disebabkan

karena para pemegang hak atas tanah berbeda hukum perdatanya melainkan karena perbedaan hukum yang berlaku terhadap tanahnya.¹³

Keadaan hukum tanah berstruktur ganda atau dualistik, dengan berlakunya bersamaan perangkat peraturan-peraturan hukum tanah adat yang bersumber pada hukum adat yang tidak tertulis yang berlaku bagi golongan pribumi dan hukum tanah barat yang pokok-pokok ketentuannya terdapat dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang merupakan hukum tertulis yang berlaku bagi golongan Eropa dan Timur Asing.

Hukum tanah barat bersumber pada kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Berhubung dianutnya asas konkordasi maka Kitab Undang-Undang Hukum Perdata merupakan konkordan dari *Burgerlijk Wetboek* (BW) Belanda yang menganut konsepsi individualistik, oleh karena bersumber pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, maka hukum tanah barat juga landasan konsepsinya individualistik.¹⁴

Konsepsi individualistik tersebut berpangkal dan berpusat pada hak individu atas tanah yang bersifat pribadi semata-mata. Hal tersebut tercermin pada rumusan hak individu tertinggi, yang dalam Pasal 570 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata disebut hak eigendom. Hak eigendom sebagai hak individu tertinggi, sekaligus juga merupakan hak penguasaan atas tanah yang tertinggi dalam hukum tanah barat.

¹³ Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Penerbit Djambatan, Jakarta, h. 60.

¹⁴ Bachtiar Effendie. 1993. *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-peraturan Pelaksanaannya*. Cet.2. Alumni, Bandung, h.73

Tanah negara adalah tanah yang langsung dikuasai negara sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Tanah negara di golongan menjadi beberapa macam antara lain:

- a. Tanah berasal dari penunjukan (yakni tanah negara)
- b. Tanah yang berasal dari kepunyaan orang asing
- c. Tanah yang sudah bersertipikat

Pemberian Tanah Negara dapat diberikan kepada:

- a. Warga Negara Indonesia

Badan-badan Hukum yang ditetapkan oleh Pemerintah sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku yaitu: Bank Pemerintah, Badan Keagamaan dan Badan Sosial yang ditunjuk oleh Pemerintah. Karena pemberian Hak Milik untuk badan hukum ini hanya dapat diberikan atas tanah-tanah tertentu yang benar-benar berkaitan langsung dengan tugas pokok dan fungsinya.¹⁵

3. Kantor Pertanahan Kota Semarang

Kantor Pertanahan Kota Semarang adalah instansi vertikal dari Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang berada di bawah dan bertanggungjawab langsung kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah. Kantor Pertanahan Kota Semarang mempunyai tugas melaksanakan sebagian tugas dan fungsi

¹⁵ Achmad Chulaemi, 1993, *Hukum Agraria, Perkembangan, Macam Hak Atas Tanah dan Pemindahannya*, FH Undip, Semarang, h. 89.

Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia dalam lingkungan wilayah Kota Semarang.

Dalam rangka menyelenggarakan tugas, Kantor Pertanahan Kota Semarang mempunyai fungsi :

- a. Menyiapkan kegiatan di bidang pengaturan penguasaan tanah, penatagunaan tanah, pengurusan hak-hak atas tanah serta pengukuran dan pensertifikatan tanah;
- b. Melaksanakan kegiatan pelayanan di bidang pengaturan penguasaan tanah, penatagunaan tanah, pengurusan hak-hak tanah, pengukuran dan pensertifikatan tanah;
- c. Melakukan urusan tata usaha dan rumah tangga.

Susunan Organisasi Kantor Pertanahan Kota Semarang terdiri dari :

- a. Sub Bagian Tata Usaha;
- b. Seksi Survei, Pengukuran dan Pemetaan;
- c. Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah;
- d. Seksi Pengaturan dan Penataan Pertanahan;
- e. Seksi Pengendalian dan Pemberdayaan;
- f. Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara.

Landasan Organisasi Kantor Pertanahan Kota Semarang berdasarkan Peraturan Kepala BPN RI Nomor : 4 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi dan Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang diperkuat juga

dengan Ketetapan MPR No. IX/MPR/2001 tentang Pembaharuan Agraria dan Pengelolaan Sumber daya alam yang dilaksanakan dalam rangka memperkuat Negara Kesatuan Republik Indonesia. Dan telah dilakukan penataan kembali keberadaan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia sesuai Peraturan Presiden Nomor. 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

Bagian dan seksi dalam organisasi Kantor Pertanahan Kota Semarang masing-masing memiliki sub bagian dan sub seksi yang saling membantu dan saling berkaitan, dimana masing-masing sub bagian dan sub seksi tersebut mempunyai tugas dan fungsi masing-masing.

F. Kerangka Teori

1. Teori Kewenangan

Secara etimologi kewenangan berasal dari kata wenang, dengan variasi imbuhan yang menjadi wewenang, kewenangan, berwenang dan sebagainya. Wewenang berarti hak dan kekuasaan untuk bertindak. Kewenangan berarti hak dan kekuasaan yang dipunyai untuk melakukan sesuatu, berwenang artinya mempunyai/mendapat hak dan kekuasaan untuk melakukan sesuatu.¹⁶

Istilah Belanda *bevoegdheid* digunakan baik dalam konsep hukum publik maupun dalam konsep hukum privat, sedangkan dalam hukum Indonesia, istilah kewenangan atau wewenang seharusnya digunakan

¹⁶ Departemen Pendidikan Nasional, 2012. *Kamus Besar Bahasa Indonesia Pusat Bahasa*, Edisi keempat, Cet. Keempat, Penerbit PT Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, h. 1560. (Selanjutnya disingkat KBBI)

selalu dalam konsep hukum publik.¹⁷ Dalam konsep hukum publik, wewenang merupakan suatu konsep inti dalam hukum tata negara dan hukum administrasi. Dalam hukum tata negara, wewenang (*bevoegdheid*) dideskripsikan sebagai kekuasaan hukum (*rechtsmacht*) sedangkan dalam hukum administrasi yang merupakan obyek kajiannya adalah wewenang pemerintahan (*bestuur bevoegdheid*).¹⁸

Sebagai suatu konsep hukum publik, wewenang terdiri atas sekurang-kurangnya tiga komponen yaitu pengaruh, dasar hukum dan konformitas hukum. Komponen pengaruh ialah bahwa penggunaan wewenang dimaksudkan untuk mengendalikan perilaku subyek hukum. Komponen dasar hukum bahwa wewenang itu selalu harus dapat ditunjuk dasar hukumnya dan konformitas hukum mengandung makna adanya standar wewenang yaitu standard umum (semua jenis wewenang) dan standard khusus (untuk jenis wewenang tertentu).¹⁹

Indroharto berpendapat wewenang sebagai suatu kemampuan yang diberikan oleh suatu peraturan perundang-undangan yang berlaku untuk menimbulkan akibat-akibat hukum yang sah.²⁰ Sedangkan menurut S.F. Marbun, wewenang mengandung arti kemampuan untuk melakukan suatu tindakan hukum publik, atau secara yuridis adalah kemampuan

¹⁷ Philipus M. Hadjon, dkk, 2011. *Hukum Administrasi dan Tindak Pidana Korupsi*, Cet. 1, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta, h. 10.

¹⁸ *Ibid.*

¹⁹ *Ibid.*, h. 11.

²⁰ Indroharto, 2004. *Usaha Memahami Undang-Undang Tentang Peradilan Tata Usaha Negara*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, h. 94

bertindak yang diberikan oleh undang-undang yang berlaku untuk melakukan hubungan-hubungan hukum.²¹

2. Teori Keadilan Hukum

Istilah keadilan (*iustitia*) berasal dari kata “adil” yang berarti: tidak berat sebelah, tidak memihak, berpihak kepada yang benar, sepatutnya, tidak sewenang-wenang.²² Dari beberapa definisi dapat dipahami bahwa pengertian keadilan adalah semua hal yang berkenan dengan sikap dan tindakan dalam hubungan antar manusia, keadilan berisi sebuah tuntutan agar orang memperlakukan sesamanya sesuai dengan hak dan kewajibannya, perlakukan tersebut tidak pandang bulu atau pilih kasih; melainkan, semua orang diperlakukan sama sesuai dengan hak dan kewajibannya.

Keadilan dalam pandangan beberapa tokoh, yaitu:

a. Aristoteles

Keadilan diuraikan secara mendasar oleh Aristoteles dalam Buku ke-5 buku *Nicomachean Ethics*.²³ Untuk mengetahui tentang keadilan dan ketidakadilan harus dibahas tiga hal utama yaitu (1) tindakan apa yang terkait dengan istilah tersebut, (2) apa arti keadilan, dan (3) diantara dua titik ekstrim apakah keadilan itu terletak.

²¹ S.F. Marbun, 1997. *Peradilan Administrasi Negara, dan Upaya Administrasi di Indonesia*, Cet. I, Liberty, Yogyakarta, h. 154-155

²² Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, 2001, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, h. 517.

²³ Aristoteles, *Nicomachean Ethics*, translated by W.D. Ross, <http://bocc.ubi.pt/pag/Aristoteles-nicomachaen.html>. Diakses pada tanggal 1 Juli 2015.

1) Keadilan dalam Arti Umum

Keadilan sering diartikan sebagai suatu sikap dan karakter. Sikap dan karakter yang membuat orang melakukan perbuatan dan berharap atas keadilan adalah keadilan, sedangkan sikap dan karakter yang membuat orang bertindak dan berharap ketidakadilan adalah ketidakadilan.

Pembentukan sikap dan karakter berasal dari pengamatan terhadap obyek tertentu yang bersisi ganda. Hal ini bisa berlaku dua dalil, yaitu;

- a) Jika kondisi “baik” diketahui, maka kondisi buruk juga diketahui;
- b) kondisi “baik” diketahui dari sesuatu yang berada dalam kondisi “baik”²⁴

Untuk mengetahui apa itu keadilan dan ketidakadilan dengan jernih, diperlukan pengetahuan yang jernih tentang salah satu sisinya untuk menentukan secara jernih pula sisi yang lain. Jika satu sisi ambigu, maka sisi yang lain juga ambigu.

Secara umum dikatakan bahwa orang yang tidak adil adalah orang yang tidak patuh terhadap hukum (*unlawful*, *lawless*) dan orang yang tidak fair (*unfair*), maka orang yang adil adalah orang yang patuh terhadap hukum (*law-abiding*) dan fair. Karena tindakan memenuhi/mematuhi hukum adalah adil,

²⁴ Euis Amalia, 2009, *Keadilan Distributif dalam Ekonomi Islam*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, h. 115-116.

maka semua tindakan pembuatan hukum oleh legislatif sesuai dengan aturan yang ada adalah adil. Tujuan pembuatan hukum adalah untuk mencapai kemajuan kebahagiaan masyarakat. Maka, semua tindakan yang cenderung untuk memproduksi dan mempertahankan kebahagiaan masyarakat adalah adil.²⁵

Dengan demikian keadilan bisa disamakan dengan nilai-nilai dasar sosial. Keadilan yang lengkap bukan hanya mencapai kebahagiaan untuk diri sendiri, tetapi juga kebahagiaan orang lain. Keadilan yang dimaknai sebagai tindakan pemenuhan kebahagiaan diri sendiri dan orang lain, adalah keadilan sebagai sebuah nilai-nilai. Keadilan dan tata nilai dalam hal ini adalah sama tetapi memiliki esensi yang berbeda. Sebagai hubungan seseorang dengan orang lain adalah keadilan, namun sebagai suatu sikap khusus tanpa kualifikasi adalah nilai. Ketidakadilan dalam hubungan sosial terkait erat dengan keserakahan sebagai ciri utama tindakan yang tidak fair.

Keadilan sebagai bagian dari nilai sosial memiliki makna yang amat luas, bahkan pada suatu titik bisa bertentangan dengan hukum sebagai salah satu tata nilai sosial. Suatu kejahatan yang dilakukan adalah suatu kesalahan. Namun apabila hal tersebut bukan merupakan keserakahan tidak bisa disebut menimbulkan ketidakadilan. Sebaliknya suatu tindakan

²⁵ Aristoteles, *Op. Cit*,

yang bukan merupakan kejahatan dapat menimbulkan ketidakadilan.

Sebagai contoh, seorang pengusaha yang membayar gaji buruh di bawah UMR, adalah suatu pelanggaran hukum dan kesalahan. Namun tindakan ini belum tentu mewujudkan ketidakadilan. Apabila keuntungan dan kemampuan membayar perusahaan tersebut memang terbatas, maka jumlah pembayaran itu adalah keadilan. Sebaliknya walaupun seorang pengusaha membayar buruhnya sesuai dengan UMR, yang berarti bukan kejahatan, bisa saja menimbulkan ketidakadilan karena keuntungan pengusaha tersebut sangat besar dan hanya sebagian kecil yang diambil untuk upah buruh. Ketidakadilan ini muncul karena keserakahan.²⁶

Hal tersebut di atas adalah keadilan dalam arti umum. Keadilan dalam arti ini terdiri dari dua unsur yaitu fair dan sesuai dengan hukum, yang masing-masing bukanlah hal yang sama. Tidak fair adalah melanggar hukum, tetapi tidak semua tindakan melanggar hukum adalah tidak fair. Keadilan dalam arti umum terkait erat dengan kepatuhan terhadap hukum

2) Keadilan dalam Arti Khusus

Keadilan dalam arti khusus terkait dengan beberapa pengertian berikut ini, yaitu:

²⁶ *Ibid.*,

- a) Sesuatu yang terwujud dalam pembagian penghargaan atau uang atau hal lainnya kepada mereka yang memiliki bagian haknya.

Keadilan ini adalah persamaan diantara anggota masyarakat dalam suatu tindakan bersama-sama. Persamaan adalah suatu titik yang terletak diantara “yang lebih” dan “yang kurang” (*intermediate*). Jadi keadilan adalah titik tengah atau suatu persamaan relatif (*arithmetical justice*). Dasar persamaan antara anggota masyarakat sangat tergantung pada sistem yang hidup dalam masyarakat tersebut. Dalam sistem demokrasi, landasan persamaan untuk memperoleh titik tengah adalah kebebasan manusia yang sederajat sejak kelahirannya. Dalam sistem oligarki dasar persamaannya adalah tingkat kesejahteraan atau kehormatan saat kelahiran. Sedangkan dalam sistem aristokrasi dasar persamaannya adalah keistimewaan (*excellent*). Dasar yang berbeda tersebut menjadikan keadilan lebih pada makna persamaan sebagai proporsi. Ini adalah satu spesies khusus dari keadilan, yaitu titik tengah (*intermediate*) dan proporsi.²⁷

²⁷ Euis Amalia, *Op. Cit*, h. 117.

b) Perbaiki suatu bagian dalam transaksi

Arti khusus lain dari keadilan adalah sebagai perbaikan (*rectification*). Perbaikan muncul karena adanya hubungan antara orang dengan orang yang dilakukan secara sukarela. Hubungan tersebut adalah sebuah keadilan apabila masing-masing memperoleh bagian sampai titik tengah (*intermediate*), atau suatu persamaan berdasarkan prinsip timbal balik (*reciprocity*). Jadi keadilan adalah persamaan, dus ketidakadilan adalah ketidaksamaan. Ketidakadilan terjadi jika satu orang memperoleh lebih dari yang lainnya dalam hubungan yang dibuat secara sederajat.²⁸

Untuk menyamakan hal tersebut hakim atau mediator melakukan tugasnya menyamakan dengan mengambil sebagian dari yang lebih dan memberikan kepada yang kurang sehingga mencapai titik tengah. Tindakan hakim ini dilakukan sebagai sebuah hukuman.

Hal ini berbeda apabila hubungan terjalin bukan atas dasar kesukarelaan masing-masing pihak. Dalam hubungan yang tidak didasari ketidaksukarelaan berlaku keadilan korektif yang memutuskan titik tengah sebagai sebuah proporsi dari yang memperoleh keuntungan dan yang kehilangan. Tindakan koreksi tidak dilakukan dengan

²⁸ *Ibid*, h. 118.

semata-mata mengambil keuntungan yang diperoleh satu pihak diberikan kepada pihak lain dalam arti pembalasan. Seseorang yang melukai tidak diselesaikan dengan mengijinkan orang yang dilukai untuk melukai balik Timbal balik dalam konteks ini dilakukan dengan pertukaran atas nilai tertentu sehingga mencapai taraf proporsi. Untuk kepentingan pertukaran inilah digunakan uang. Keadilan dalam hal ini adalah titik tengah antara tindakan tidak adil dan diperlakukan tidak adil.²⁹

Keadilan dan ketidakadilan selalu dilakukan atas kesukarelaan. Kesukarelaan tersebut meliputi sikap dan perbuatan. Pada saat orang melakukan tindakan secara tidak sukarela, maka tindakan tersebut tidak dapat dikategorikan sebagai tidak adil ataupun adil, kecuali dalam beberapa cara khusus. Melakukan tindakan yang dapat dikategorikan adil harus ada ruang untuk memilih sebagai tempat pertimbangan. Sehingga dalam hubungan antara manusia ada beberapa aspek untuk menilai tindakan tersebut yaitu, niat, tindakan, alat, dan hasil akhirnya.³⁰ Ketika (1) kecederaan berlawanan dengan harapan rasional, adalah sebuah kesalahan sasaran (*misadventure*), (2) ketika hal itu

²⁹ Kedua macam keadilan dalam arti khusus ini kemudian banyak disebut sebagai keadilan distributif dan keadilan konstitutif.

³⁰ Umar Chapra, 2001, *Masa Depan Ilmu Ekonomi; Sebuah Tinjauan Islam*, Gema Insani, Jakarta, h. 57.

tidak bertentangan dengan harapan rasional, tetapi tidak menyebabkan tindak kejahatan, itu adalah sebuah kesalahan. (3) Ketika tindakan dengan pengetahuan tetapi tanpa pertimbangan, adalah tindakan ketidakadilan, dan (4) seseorang yang bertindak atas dasar pilihan, dia adalah orang yang tidak adil dan orang yang jahat.

Melakukan tindakan yang tidak adil adalah tidak sama dengan melakukan sesuatu dengan cara yang tidak adil. Tidak mungkin diperlakukan secara tidak adil apabila orang lain tidak melakukan sesuatu secara tidak adil. Mungkin seseorang rela menderita karena ketidakadilan, tetapi tidak ada seorangpun yang berharap diperlakukan secara tidak adil.

Dengan demikian memiliki makna yang cukup luas, sebagian merupakan keadilan yang telah ditentukan oleh alam, sebagian merupakan hasil ketetapan manusia (keadilan hukum). Keadilan alam berlaku universal, sedangkan keadilan yang ditetapkan manusia tidak sama di setiap tempat. Keadilan yang ditetapkan oleh manusia inilah yang disebut dengan nilai.³¹

Akibat adanya ketidak samaan ini maka ada perbedaan kelas antara keadilan universal dan keadilan

³¹ Aristoteles, *Nicomachean Ethics*, translated by W.D. Ross, <http://bocc.ubi.pt/pag/Aristoteles-nicomachaen.html>. Diakses pada tanggal 1 Juli 2015.

hukum yang memungkinkan pembenaran keadilan hukum. Bisa jadi semua hukum adalah universal, tetapi dalam waktu tertentu tidak mungkin untuk membuat suatu pernyataan universal yang harus benar. Adalah sangat penting untuk berbicara secara universal, tetapi tidak mungkin melakukan sesuatu selalu benar karena hukum dalam kasus-kasus tertentu tidak terhindarkan dari kekeliruan. Saat suatu hukum memuat hal yang universal, namun kemudian suatu kasus muncul dan tidak tercantum dalam hukum tersebut. Karena itulah persamaan dan keadilan alam memperbaiki kesalahan tersebut.

G. Metode Penelitian

Dalam suatu penulisan ilmiah memerlukan suatu metode penelitian. Penggunaan metode tersebut dimaksudkan agar penelitian dapat memberikan kebenaran. “Penelitian merupakan suatu sarana yang dipergunakan oleh manusia untuk memperkuat, membina, serta mengembangkan ilmu pengetahuan,”³² termasuk ilmu hukum, dikarenakan “penelitian bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran secara sistematis, metodologis dan konsisten”³³ yang berdasarkan pada analisa.

³² Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, cet. III, Universitas Indonesia, Jakarta, h. 3.

³³ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2004, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*, cet. VIII, Raja Grafindo Perkasa, Jakarta, h. 1.

1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan yaitu yuridis sosiologis,³⁴ yang artinya suatu penelitian yang dilakukan terhadap keadaan nyata masyarakat atau lingkungan masyarakat dengan maksud dan tujuan untuk menemukan fakta (*fact-finding*), yang kemudian menuju pada identifikasi (*problem-identification*) dan pada akhirnya menuju kepada penyelesaian masalah (*problem-solution*).³⁵

Jadi secara yuridis penelitian ini dikaitkan dengan peraturan-peraturan perundang-undangan kemudian secara sosiologis dikaitkan dengan keadaan nyata dalam masyarakat.

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian ini merupakan penelitian dengan spesifikasi penguraian secara *deskriptif analitis*, yaitu dimaksudkan untuk memberi data seteliti mungkin tentang suatu keadaan atau gejala-gejala lainnya.³⁶ Dikatakan deskriptif, karena penelitian ini diharapkan mampu memberi gambaran secara rinci, sistematis dan menyeluruh, mengenai segala hal yang berhubungan dengan penelitian ini. Istilah analitis, mengandung makna mengelompokkan, menghubungkan, membandingkan dan memberi makna terhadap yaitu tata cara atau Prosedur pemberian sertifikat Hak Milik Atas Tanah yang berasal dari negara di Kantor

³⁴ Soerjono Soekanto, 1984, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia Press, Jakarta, h. 53.

³⁵ Ronny Hanitijo Soemitro, 1988, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, h. 13-14.

³⁶ Soerjono Soekanto, *Op. Cit*, h. 10.

Pertanahan Kota Semarang, hambatan yang muncul dalam proses Pemberian sertifikat hak Milik atas tanah yang telah diberikan negara di Kantor Pertanahan Kota Semarang dan solusi dari hambatan tersebut.

3. Sumber Data

Sumber data dalam penelitian adalah subjek tempat data diperoleh. Sumber data dapat berupa orang, buku, dokumen, dan sebagainya³⁷.

Sumber data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah:

a. Data Primer

Data primer merupakan keterangan atau fakta yang diperoleh secara langsung melalui penelitian lapangan atau di lokasi penelitian. Data primer merupakan data yang dikumpulkan dari sejumlah fakta atau keterangan yang diperoleh secara langsung melalui penelitian lapangan.

b. Data Sekunder

Data sekunder merupakan data yang tidak diperoleh secara langsung dari lapangan, melainkan diperoleh dari studi kepustakaan, yang terdiri dari peraturan perundang-undangan, buku-buku, dokumen, bahan-bahan kepustakaan dan sumber tertulis lainnya.

1) Bahan Hukum Primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat, yakni:

³⁷ Dadang Kuswana, 2011, *Metode Penelitian Sosial*, CV Pustaka Setia, Bandung, h. 129.

- a) Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
 - b) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
 - c) Peraturan Pemerintah No.36 Tahun 1998 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar
 - d) Keputusan Presiden No. 26 Tahun 1988 tentang Badan Pertanahan Nasional
 - e) Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan.
 - f) Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara Peraturan Pemerintah Negara Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Pengelolaan.
- 2) Bahan Hukum Sekunder, yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti: hasil-hasil penelitian, karya dari kalangan hukum dan sebagainya.

Bahan hukum sekunder itu diartikan sebagai bahan hukum yang tidak mengikat tetapi menjelaskan mengenai bahan hukum primer yang merupakan hasil olahan pendapat atau pikiran para pakar atau ahli yang mempelajari suatu bidang

tertentu secara khusus yang akan memberikan petunjuk kemana peneliti akan mengarah. Yang dimaksud dengan bahan sekunder oleh penulis disini adalah doktrin-doktrin yang ada di dalam buku, jurnal hukum dan internet.

3) Bahan Hukum Tersier

Bahan Hukum Tersier juga merupakan bahan hukum yang dapat menjelaskan baik bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder. Bahan hukum tersier berupa Kamus dan Ensiklopedia Hukum.

4. Teknik Pengumpulan Data

Adapun teknik pengumpulan data yang digunakan oleh penulis dalam penelitian ini disesuaikan dengan fokus dan tujuan penelitian, yaitu:

a. Studi Kepustakaan

Studi kepustakaan adalah pengumpulan bahan – bahan yang berkaitan dengan pemberian dan permohonan hak atas tanah menurut Hukum Agraria, baik literatur yang diperoleh dari pemikiran para praktisi, referensi buku – buku, makalah, hasil seminar, media cetak, media elektronik seperti internet.³⁸

³⁸ <http://tesisdisertasi.blogspot.co.id/2014/11/contoh-teknik-pengumpulan-data.html> diakses pada 20 April 2017.

b. Observasi

Observasi adalah suatu cara pengumpulan data dengan pengamatan langsung dan pencatatan secara sistematis terhadap obyek yang akan diteliti. Observasi dilakukan oleh peneliti dengan cara pengamatan dan pencatatan mengenai permohonan hak milik yang berasal dari tanah negara di Kantor Pertanahan Kota Semarang.

c. Wawancara

Secara umum wawancara adalah teknik pengumpulan data dengan cara berkomunikasi secara langsung dengan pimpinan atau bagian-bagian yang menangani masalah yang diteliti.³⁹ Peneliti melakukan wawancara dengan narasumbernya yaitu, pimpinan atau pegawai dari Kantor Pertanahan Kota Semarang.

Penelitian ini menggunakan teknik pengambilan sampel “*purposive sampling*”. *Purposive sampling* adalah tehnik penentuan sampel dengan pertimbangan tertentu,⁴⁰ atau dengan kata lain tehnik ini diartikan sebagai suatu proses pengambilan sampel dengan menentukan terlebih dahulu jumlah sampel yang hendak diambil, kemudian pemilihan sampel dilakukan berdasarkan tujuan-tujuan tertentu asalkan tidak menyimpang dari ciri-ciri sampel yang ditetapkan.

³⁹ repository.upi.edu/7744/4/s_mr1_0802747_chapter3.pdf diakses pada 20 April 2017.

⁴⁰ Sugiono, 2008, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, alfabet*, Bandung, h. 8-5

5. Teknik Analisis Data

Data yang telah terkumpul dengan lengkap dari lapangan dianalisis secara deskriptif kualitatif. Dalam tahap analisis data, data yang telah terkumpul dan diperoleh tersebut kemudian diinterpretasi, dianalisis dan diolah diolah dan dimanfaatkan oleh penulis, sehingga dapat dipergunakan untuk menjawab persoalan penelitian. Penelitian ini menggunakan teknik analisis kualitatif, yaitu penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa data-data tertulis atau lisan dari orang-orang dan pelaku yang diamati dan dipelajari sebagai yang utuh.⁴¹

Sementara ini deksriptif analitis, yaitu apa yang dinyatakan oleh sasaran penelitian yang bersangkutan secara tertulis atau lisan, dan perilaku nyata,⁴² atau memberi gambaran tentang suatu gejala atau keadaan sehingga dapat diperoleh data mengenai hubungan hukum antara satu gejala hukum dengan gejala lainnya.

H. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan tesis ini terdiri dari 4 bab yang masing-masing terdiri dari beberapa sub-sub bab untuk mempermudah pemahamannya. Adapun sistematika tesis ini adalah sebagai berikut :

BAB I merupakan Pendahuluan yang menguraikan tentang Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka Konseptual dan Metode Penelitian, serta Sistematika Penulisan.

⁴¹ Ronny Hanitijo Soemitro, *Op. Cit*, h. 93

⁴² *Ibid.*, h. 67.

BAB II memuat tinjauan pustaka yang berkaitan dengan teori yang memperkuat penelitian seperti teori-teori yang akan digunakan sebagai dasar dan pijakan bagi penulis meliputi Tinjauan Umum mengenai Tanah Negara, Pengertian Hak Milik, Dasar hukum dari pemberian hak milik, Permohonan untuk memperoleh hak milik yang berasal dari Tanah Negara.

BAB III memuat Hasil Penelitian dan Pembahasan yang menjelaskan tentang Lamanya waktu permohonan Hak Milik yang berasal dari tanah negara, Tata cara atau prosedur pemberian sertifikat Hak Milik Atas Tanah yang berasal dari negara di Kantor Pertanahan Kota Semarang serta hambatan yang muncul dalam proses pemberian sertifikat Hak Milik Atas Tanah yang telah diberikan negara di Kantor Pertanahan Kota Semarang dan bagaimana solusi dari hambatan tersebut.

BAB IV membahas Penutup, berisi Simpulan dan Saran penulis terhadap hasil analisis data yang diperoleh dari penelitian yang dilakukan.

I. Jadwal Penelitian

Penelitian ini direncanakan sesuai dengan situasi dan kondisi dilapangan terhitung dimulai dari penyusunan proposal sampai dengan pengajian hasil penelitian dalam bentuk laporan hasil penelitian. Adapun perincian jadwal tersebut adalah sebagai berikut :

Kegiatan	Bulan															
	I				II				III				IV			
	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
Penyusunan Proposal	■	■	■	■												
Review Proposal					■	■	■	■								
Pengumpulan Bahan								■	■	■	■					
Pengolahan Bahan										■	■	■	■			
Penyusunan Tesis												■	■	■	■	