

**STATUS TANAH BEKAS HAK PAKAI SRIWEDARI PASCA
PUTUSAN PENINJAUAN KEMBALI TERHADAP UPAYA
PENGAJUAN HAK PAKAI PEMERINTAH KOTAMADYA
DAERAH TINGKAT II SURAKARTA**



Oleh:

REZA NURFAHMI

No. Mahasiswa : 08.410.162

Program Studi : Ilmu Hukum

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

FAKULTAS HUKUM

YOGYAKARTA

2012

**STATUS TANAH BEKAS HAK PAKAI SRIWEDARI PASCA PUTUSAN
PENINJAUAN KEMBALI TERHADAP UPAYA PENGAJUAN HAK
PAKAI PEMERINTAH KOTAMADYA DAERAH TINGKAT II
SURAKARTA**

SKRIPSI

Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan Guna Memperoleh
Gelar Sarjana (STRATA-1) Pada Fakultas Hukum
Universitas Islam Indonesia
Yogyakarta

Oleh:

REZA NURFAHMI

No. Mahasiswa : 08.410.162

Program Studi : Ilmu Hukum

**UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
FAKULTAS HUKUM
YOGYAKARTA
2012**

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

SKRIPSI

STATUS TANAH BEKAS HAK PAKAI SRIWEDARI PASCA PUTUSAN PENINJAUAN KEMBALI TERHADAP UPAYA PENGAJUAN HAK PAKAI PEMERINTAH KOTAMADYA DAERAH TINGKAT II SURAKARTA

Telah diperiksa dan disetujui oleh Dosen Pembimbing Skripsi untuk diajukan ke
muka Tim Penguji dalam Ujian Pendaran
pada tanggal **26 April 2012**

Yogyakarta, 6 Maret 2012

Dosen Pembimbing Skripsi

(Masyhud Asyhari S.H.,M.Kn)



SKRIPSI

STATUS TANAH BEKAS HAK PAKAI SRIWEDARI PASCA PUTUSAN PENINJAUAN KEMBALI TERHADAP UPAYA PENGAJUAN HAK PAKAI PEMERINTAH KOTAMADYA DAERAH TINGKAT II SURAKARTA

Telah dipertahankan di hadapan Tim Penguji dalam Ujian Pendadaran
pada tanggal **26 April 2012** dan Dinyatakan **LULUS**

Yogyakarta, 26 April 2012

Tim Penguji

Tanda Tangan

1. Ketua : Mukmin Zakie, SH., M.Hum.Ph.D.
2. Anggota : Mayhud Asyhari, SH., M.Kn.
3. Anggota : Dr.Drs.Rohidin, M.Ag.

Mengetahui:

Universitas Islam Indonesia Yogyakarta
Fakultas Hukum
Dekan

(Dr. H. Rusli Muhammad, SH., MH.)
NIP. 19506121984031001

SURAT PERNYATAAN

ORISINALITAS KARYA TULIS ILMIAH/TUGAS AKHIR MAHASISWA FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

Bismillahirrohman nirrohim

Yang bertanda tangan di bawah ini, saya:

Nama : **REZA NURFAHMI**

No. Mhs : **08410162**

adalah benar-benar mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta yang telah melakukan penulisan Karya Tulis Ilmiah (Tugas Akhir) berupa Skripsi/Legal Memorandum/Studi Kasus Hukum dengan judul:

STATUS TANAH BEKAS HAK PAKAI SRIWEDARI PASCA PUTUSAN PENINJAUAN

KEMBALI TERHADAP UPAYA PENGAJUAN HAK PAKAI PEMERINTAH KOTAMADYA

DAERAH TINGKAT II SURAKARTA

Karya Ilmiah ini akan saya ajukan kepada Tim Penguji dalam Ujian Pendadaran yang diselenggarakan oleh Fakultas Hukum UII.

Sehubungan dengan hal tersebut, dengan ini Saya menyatakan:

1. Bahwa karya tulis ilmiah ini adalah benar-benar hasil karya saya sendiri yang dalam penyusunannya tunduk dan patuh terhadap kaidah, etika dan norma-norma penulisan sebuah karya tulis ilmiah sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
2. Bahwa saya menjamin hasil karya ilmiah ini adalah benar-benar Asli (Orisinil), bebas dari unsur-unsur yang dapat dikategorikan sebagai melakukan perbuatan '*penjiplakan karya ilmiah (plagiat)*';
3. Bahwa meskipun secara prinsip hak milik atas karya ilmiah ini ada pada saya, namun demi untuk kepentingan-kepentingan yang bersifat akademik dan pengembangannya, saya memberikan kewenangan kepada Perpustakaan Fakultas Hukum UII dan perpustakaan dilingkungan Universitas Islam Indonesia untuk mempergunakan karya ilmiah saya tersebut.

Selanjutnya berkaitan dengan hal di atas (terutama pernyataan pada butir no 1 dan 2), saya sanggup menerima sanksi baik sanksi administratif, akademik, bahkan sanksi pidana, jika saya terbukti secara kuat dan meyakinkan telah melakukan perbuatan yang menyimpang dari pernyataan tersebut. Saya juga akan bersikap kooperatif untuk hadir, menjawab, membuktikan, melakukan pembelaan terhadap hak-hak saya serta menanda-tangani Berita Acara terkait yang menjadi hak dan kewajiban saya, di depan 'Majelis' atau 'Tim' Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang ditunjuk oleh pimpinan fakultas, apabila tanda-tanda plagiat disinyalir ada/terjadi pada karya ilmiah saya ini oleh pihak Fakultas Hukum UII.

Demikian, Surat Pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya, dalam kondisi sehat jasmani dan rohani, dengan sadar serta tidak ada tekanan dalam bentuk apapun dan oleh siapapun.

Dibuat di : Yogyakarta

Pada Tanggal : _____

Yang membuat Pernyataan

Tanda Tangan & Nama Terang Ybs.

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

MOTTO

.....Barangsiapa buta hatinya di dunia ini, di akhirat pun ia akan merugi

(AL-ISRAA : 17)

.....Sesungguhnya sesudah kesulitan itu ada kemudahan

(QS. AL-INSYIRAH : 6)

.....Sungguh, bersama kesukaran itu pasti ada kemudahan

(QS. ASYARKH : 5)

.....Barang siapa menginginkan kebahagiaan di dunia maka haruslah dengan ilmu, barang siapa yang menginginkan kebahagiaan di akhirat maka haruslah dengan ilmu, dan barang siapa menginginkan kebahagiaan pada keduanya maka haruslah juga dengan ilmu"

(HR. Ibn Asakir)

.....*Tan Hana Wighna Tan Sirna, tidak ada rintangan yang tidak dapat dilalui*
(Korps. Pasukan Katak TNI Angkatan Laut)

.....*Lebih baik bermandikan lumpur di medan latihan, daripada bermandikan darah di medan tugas*
(Kopassus)

.....*Bila kau berpikir akan menang, sebenarnya kau sudah menang*
(Let.kol I Nyoman Cantiasa)

.....*Kita akan temukan satu jalan, kalau tidak ada mari kita buat sendiri jalan itu*
(Hannibal)



KATA PENGANTAR



Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Alhamdulillah puji syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT atas segala rahmat dan karunia-Nya, karena atas kehendak Allah SWT jualah penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi yang merupakan salah satu prasyarat yang harus dipenuhi guna meraih gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia dengan judul: “STATUS BEKAS HAK PAKAI SRIWEDARI PASCA PUTUSAN PENINJAUAN KEMBALI TERHADAP UPAYA PENGAJUAN HAK PAKAI PEMERINTAH KOTAMADYA DAERAH TINGKAT II SURAKARTA.”

Penulis menyatakan bahwa penyusunan skripsi ini merupakan upaya yang sungguh-sungguh dari penulis, dan bantuan dari berbagai pihak baik secara langsung maupun tidak langsung. Oleh karena itu pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih yang setulus-tulusnya kepada :

1. Allah SWT dan Nabi Besar Muhammad SAW.
2. Bapak Dr. Rusli Muhammad, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.
3. Bapak Masyhud Asyhari, S.H., M.Kn selaku Dosen Pembimbing Skripsi yang telah sabar memberikan waktunya untuk memberikan bimbingan dan arahan kepada penulis ditengah kesibukan beliau.

4. Bapak Prof. Dr. Ridwan Khairandy, S.H., M.Hum., selaku Dosen Pembimbing Akademik.
5. Bapak Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang telah memberikan ilmu yang berharga kepada penulis.
6. Bapak Kepala Kantor Pertanahan Juprianto Agus Susilo S.H., M.Kn, beserta staff yang telah banyak membantu dalam memperoleh data maupun informasi sehingga tersusun skripsi ini.
7. Bapak Kepala Sub Bagian Bantuan Hukum dan HAM Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surakarta, Suyono S.H. atas bimbingan dan kesedian waktunya untuk memberi informasi, arahan dan bimbingan kepada penulis.
8. Ibu Theatantia Enka Listi S.H, selaku staff bagian Hukum dan HAM Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surakarta, atas bimbingan, kemudahan pencarian data dari awal pra penelitian hingga skripsi ini telah selesai mengenai segala hal terkait dengan permasalahan tanah Sriwedari, dan juga keramahan selaku pembimbing penulis selama melakukan penelitian di Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surakarta. *Thankyou so much.*
9. Para pihak-pihak dari instansi terkait yang tidak dapat disebutkan satu per satu.
10. Kedua Orang Tuaku, Drs Agus Arifin dan Dra Zaimul Azza M.Hum., yang senantiasa memberikan doa, cinta, kasih sayang, semangat, nasehat-nasehat yang sangat berarti bagi penulis dan dorongan yang

tulus bagi penulis untuk dapat segera menyelesaikan skripsi ini. *Thanks for all, Pa..Ma..*

11. Adikku, Ghafar Rhamadan Faqih, Salsa Husna Arifina dan Salma Husna Arifina yang selalu menjadi spirit kakak sulungmu dalam memberikan contoh yang terbaik. Terima kasih selalu bisa membuat bibir ini tersenyum dengan keributan yang kalian timbulkan.
12. Intan Rachmawati Putri, untuk semua cinta, canda, nasehat, masukan, perdebatan, pertengkaran, riuh tawa dan semua hal tentang skripsi ini akan selalu teringat sebagai jerih payah kita yang selalu saling melengkapi. Terima kasih atas semua bantuan yang telah diberikan dengan kesabaran yang luar biasa. Jangan lupakan itu semua. *“Thank for your love”*.
13. Sahabatku, Rayi Utami Putri atas dukungan morilnya selama ini.
14. Teman-teman SMA ku di BBC, yang tidak dapat saya sebutkan satu per satu, terimakasih atas persahabatan dan solidaritas yang sangat nyata dan mengalir di dalam darah ini. *“Harga Diri, Cuek, Pantang Menunggu”*
15. Teman-teman satu angkatan di Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, khususnya generasi LAWKIDS 08 (Fajar Thoriq, Indri, Vatjon, Harry Harsoyo, Anang Seputro, Farris Rizky, Rahardiansyah Ramadhan, Alam Rudy, Dani Septian, Bachren, Arda, Bagus Nitinegara, Dimas Ecing, Muchlis, Nasrul Arsyad, Baskoro, Renanta Bima, Muhammad Faruq, Tommy Martino, Aditya Bima, Wahyu Hasrio, Gita

Sumbada, Armando Armi, Habibie, Aan Ragil) terima kasih atas waktu kalian entah itu siang maupun kegiatan di malam hari tanpa henti. *“sebuah kisah klasik untuk masa depan”*

16. Teman-teman kelas C angkatan 2008 atas kompetisi awal yang mengagumkan.
17. Temanku, Giska Cantika dan Tuntun Sri Wahyuni di Solo yang telah membantu akomodasi selama penelitian ini dilaksanakan.
18. Teman-temanku yang saya sebut “Suhu” yang telah banyak membantu memperlancar skripsi ini, Adri wahyuning, Sherly fitriyana haris, Yuni kurnia indrawati.
19. Anak Kontrakan “lawas”, Satrio, Mufti, Ibnu dan khususnya Gilang Harimurti yang telah membantu penulis dalam proses editing. *Thanks for the story.*
20. Teman-teman KKN Unit 57 (Aryo, Meza, Ambar Eko, Vanissa, Yolanda, Yessi, Rosha).
21. Dan tak lupa penulis ucapkan terima kasih kepada Prameks yang seakan-akan mendekatkan kedua kota menjadi sangat dekat.

Dan seluruh pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang telah banyak memberikan bantuan baik berupa saran maupun nasehat.

Atas segala budi baik dan jasa-jasa yang telah diberikan tersebut, semoga Allah SWT memberikan balasan yang setimpal. Di dalam penulisan skripsi ini penulis menyadari masih banyak kekurangan-kekurangan, meskipun begitu penulis telah berusaha keras dalam batas-batas kemampuan yang penulis miliki.

Untuk itu dengan segala kerendahan hati, penulis akan menerima kritik dan saran dari berbagai pihak yang bersifat membangun.

Billahittaufiq wal hidayah

Wassalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh



Yogyakarta, 13 Maret 2012

Penulis

Reza Nurfahmi

CURRICULUM VITAE

1. Nama Lengkap : Reza Nurfahmi
2. Tempat Lahir : Yogyakarta
3. Tanggal Lahir : 08 Oktober 1989
4. Jenis Kelamin : Laki-laki
5. Golongan Darah : A
6. Alamat Terakhir : Jalan Tegal Sakti RT 02/RW 07 No.102 Prambanan
7. Alamat Asal : Jalan Tegal Sakti RT 02/RW 07 No.102 Prambanan
8. Identitas Orang / Wali
 - a. Nama Ayah : Drs. Agus Arifin
Pekerjaan Ayah : Wiraswasta
 - b. Nama Ibu : Dra. Zaimul Azzah, M.Hum
Pekerjaan Ibu : PNS
 - c. Alamat Wali : Jalan Tegal Sakti RT 02/RW 07 No.102 Prambanan
9. Riwayat Pendidikan
 - a. SD : SD Prambanan 1
 - b. SMP : SMP Negeri 1 Kalasan
 - c. SMA : SMA Negeri 1 Depok
10. Organisasi : Sanggar Terpidana Fakultas Hukum UII
11. Prestasi : 1. Juara Basket SMA Tingkat Provinsi Tahun 2008
2. Semifinalis Basket Tingkat Provinsi “HEXOS CUP 2006”
12. Hobby : Basket

Yogyakarta, 26 April 2012

Yang Bersangkutan,

(Reza Nurfahmi)
NIM. 08410162

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL DEPAN	i
HALAMAN JUDUL	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
HALAMAN MOTO	v
KATA PENGANTAR	vii
CURRICULUM VITAE	xii
DAFTAR ISI	xiii
HALAMAN ABSTRAK	xvi
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	3
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian	3
D. Tinjauan Pustaka	5
E. Metode Penelitian	16

BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG HAK PAKAI BERDASAR PP

NOMOR 40 TAHUN 1996

A. Pengertian Hak Pakai	20
B. Subjek Hak Pakai	21
C. Jangka Waktu Hak Pakai	24
D. Kewajiban dan Pemegang Hak Pakai.....	28
E. Pembebanan Hak Pakai dengan Hak Tanggungan	29
F. Peralihan Hak Pakai	31
G. Hapusnya Hak Pakai	36
H. Status Hak Pakai Berdasar Keppres Nomor 32 Tahun 1979.....	55

BAB III STATUS TANAH BEKAS HAK PAKAI SRIWEDARI SETELAH PUTUSAN PENINJAUAN KEMBALI TERHADAP UPAYA PENGAJUAN HAK PAKAI OLEH PEMERINTAH KOTA SOLO

A. Penjelasan Mengenai Pencabutan Hak Pakai 11 dan 15	60
B. Status Tanah Bekas Hak Pakai Sriwedari Pasca Putusan Peninjauan Kembali Nomor: 29/PK/TUN/2007	64
C. Pengajuan Kembali Hak Pakai terhadap Hak Pakai Tanah yang Pernah Dibatalkan Penggunaannya oleh Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surakarta.....	65
D. Dasar Hukum Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surakarta dalam Pengajuan Kembali Hak Pakai Tanah Sriwedari	78

BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan..... 85

B. Saran..... 87

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN..... 88



ABSTRAK

Studi ini bertujuan untuk mengetahui status tanah bekas hak pakai 11 dan 15 pasca putusan peninjauan kembali beserta landasan hukum Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surakarta terhadap upaya untuk mengajukan kembali hak pakai terhadap tanah di taman Sriwedari Surakarta. Rumusan masalah yang diajukan adalah yaitu: Bagaimana status tanah bekas hak pakai 11 dan 15 pasca putusan peninjauan kembali ?; Apa yang menjadi landasan hukum bagi pemerintah kota Surakarta dalam upaya pengajuan hak pakai pasca putusan peninjauan kembali tanah bekas hak pakai Sriwedari. Penelitian ini termasuk tipologi penelitian hukum empiris. Data penelitian dikumpulkan dengan cara studi dokumen/pustaka maupun wawancara terhadap pihak yang bersangkutan, dalam hal ini Kepala Bagian Hukum dan HAM Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surakarta dan Kepala Kantor Pertanahan Surakarta. Analisis dilakukan dengan pendekatan perundang-undangan dipadukan dengan pendekatan ketentuan hukum. Hasil studi ini menunjukkan bahwa status hak atas tanah bekas hak pakai 11 dan 15 Sriwedari pasca putusan Peninjauan Kembali adalah menjadi tanah yang dikuasai oleh Negara berdasarkan ketentuan pada Perpres Nomor 32 Tahun 1979. Dengan demikian, putusan pencabutan hak pakai nomor 11 dan 15 adalah sah menjadi tanah yang dikuasai oleh negara. Terhadap tanah yang hak atas tanahnya dikuasai oleh Negara, Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surakarta dapat mengajukan kembali hak pakai yang sebelumnya dicabut seperti yang telah disyaratkan di dalam PP Nomor 40 Tahun 1996 dalam hal Subyek Hak Pakai. Penelitian ini menguatkan argumentasi dari Kantor Pertanahan Surakarta bahwa tanah bekas hak pakai nomor 11 dan 15 Sriwedari pasca putusan Peninjauan Kembali adalah tanah yang dikuasai oleh Negara; Perlu bagi Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surakarta untuk mempertahankan Sriwedari sebagai ruang publik yang dikelola oleh Pemerintah; Perlu kerjasama yang solid antara Pemerintah Daerah, anggota DPRD maupun masyarakat Surakarta untuk mempertahankan Sriwedari sebagai simbol Kota Surakarta.

Kata Kunci: status tanah, putusan peninjauan kembali, hak pakai

**HALAMAN PENGESAHAN TUGAS AKHIR PRA PENDADARAN
STATUS TANAH BEKAS HAK PAKAI SRIWEDARI PASCA PUTUSAN
PENINJAUAN KEMBALI TERHADAP UPAYA PENGAJUAN HAK
PAKAI PEMERINTAH KOTAMADYA DAERAH TINGKAT II
SURAKARTA**

Telah Diperiksa dan Disetujui oleh Dosen Pembimbing Skripsi untuk Diajukan ke
Depan Tim Penguji dalam Ujian Tugas Akhir/Pendadaran pada Tanggal

Yogyakarta, 6 Maret 2012

Dosen Pembimbing skripsi



(Masyhud Asyhari, SH. M. Kn.)

BAB I

PENDAHULUAN

I. Latar Belakang Masalah

Taman Sriwedari pada mulanya dibangun oleh Pakubuwono X yang merupakan adik ipar KRMT Wiryodiningrat. KRMT Wiryodiningrat membeli tanah Sriwedari dari seorang Belanda bernama Johannes Buselar pada 1877 dengan status RVE (hak milik). Namun, bekas pemegang RVE 295 maupun ahliwarisnya tidak pernah menguasai eks RVE 295. De facto dikuasai dan dikelola oleh Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surakarta untuk kepentingan umum Taman Hiburan Rakyat Bonrejo atau Taman Sriwedari. Tanggal 4 November 1965 RVE 295 dikonversi menjadi HGB nomor 22. Surat Ukurnya berupa *meetbrief* nomor 4 tanggal 22 Februari 1884 tertulis atas nama RMT Wiryodiningrat dan tanggal 6 November 1965 di waris atas nama R. Soemohartono cs (72 orang) berakhir pada tanggal 23 September 1980. Tahun 1970 HGB nomor 22 tersebut menjadi obyek perkara perdata antara ahli waris pemegang HGB nomor 22 melawan Pemerintah kota Solo. Ahli waris KRMT Wiryodiningrat yang terbagi menjadi 11 kelompok menggugat melalui Pengadilan Negeri Solo pada tahun 1970. Pada tahun 1980, keputusan kasasi di tingkat Mahkamah Agung menyatakan ahli waris berhak atas HGB 22 sampai 1980. Mahkamah Agung memutuskan Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 22 Pemerintah Kota Solo atas lahan Sriwedari dibatalkan. Mahkamah Agung juga

meminta Pemerintah Kota Solo harus membayar ganti rugi terhadap ahli waris yang ditetapkan dari tahun 1945-1982.

Pemerintah Kota Solo membayar ganti rugi uang sewa persil dan gedung, sementara gugatan agar pemerintah kota Solo agar mengosongkan dan menyerahkan persil dan gedung kepada ahli waris tidak dapat diterima. Pada tanggal 5 September 1980 pihak ahli waris mengajukan permohonan perpanjangan HGB nomor 22 namun tidak diproses oleh Kantor Pertanahan Solo. Setelah putusan dari Mahkamah Agung pada 1982, Tahun 1987 Pemerintah Kota Solo mengajukan permohonan Hak Pakai atas tanah HGB nomor 22 dan Tanah Negara. Badan Pertanahan Nasional menerbitkan Hak Pakai 11 dan 15 atas nama Pemerintah Kota Solo tanpa sepengetahuan Ahli waris KRMT Wirjodiningrat Pada tahun 1987 dan 1991. Ahli waris KRMT Wirjodiningrat melalui PTUN menuntut pembatalan Hak Pakai 11 dan 15. Di PTUN Semarang, Badan Pertanahan Nasional kalah, tetapi di Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara di Surabaya, Badan Pertanahan Nasional menang. Hingga turun PK Mahkamah Agung pada 20 Juli 2011 tentang pembatalan Hak Pakai (HP) 11 dan 15.

Menindak putusan kasasi dari Mahkamah Agung, Badan Pertanahan Nasional dengan dasar bahwa Pemerintah Kota Solo mematuhi putusan pengadilan dengan membayar ganti rugi tersebut, artinya karena sudah diberikan ganti rugi dari Pemerintah Kota Solo, hak ahli waris sudah hilang dan lahan Sriwedari kembali pada status zero atau kembali dikuasai negara. Oleh karena itu, berdasar keputusan Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah No SK 17/P-bt/BPN/ 2011 tertanggal 20 Juli 2011, menetapkan bahwa lahan

Sriwedari kembali dikuasai oleh negara setelah gugatan ahli waris atas Hak Pakai (HP) 11 dan 15 Pemerintah Kota Solo dikabulkan. Kini tanah Sriwedari kembali dikuasai oleh Negara, oleh karena itu, saat ini, Ahli waris, Pemerintah Kota Solo maupun siapa saja berkesempatan sama untuk mengajukan hak pakai Sriwedari. Setelah ada yang mengajukan Hak Pakai atas Sriwedari, nantinya akan di filter berdasar PP Nomor 24 Tahun 1997.

Imbas dari pencabutan hak pakai (HP) 11 dan 15 ini menyebabkan pemerintah kota Solo kehilangan hak pengelolaan terhadap tanah seluas 10 hektare tersebut yang sejak dulu telah berdiri bangunan milik pemerintah kota Solo, seperti kantor Dinas Kebudayaan dan Pariwisata (Disbudpar), Gedung Wayang Orang (GWO) dan Stadion Sriwedari. Artinya dari segi pembatalan hak pakai tersebut, pemerintah kota Solo kehilangan Pendapatan Asli Daerah (PAD) terhadap pungutan retribusi. Keberadaan bangunan tersebut menandakan bahwa lahan Sriwedari sangat penting bagi kota Solo.

Maka berdasarkan uraian diatas, penulis tertarik untuk meneliti tentang “STATUS TANAH BEKAS HAK PAKAI SRIWEDARI PASCA PUTUSAN PENINJAUAN KEMBALI TERHADAP UPAYA PENGAJUAN HAK PAKAI PEMERINTAH KOTAMADYA DAERAH TINGKAT II SURAKARTA“

II. Rumusan Masalah

1. Bagaimana status tanah bekas hak pakai nomor 11 dan 15 Sriwedari pasca putusan peninjauan kembali?
2. Apa yang menjadi landasan hukum bagi pemerintah kota Solo dalam upaya pengajuan hak pakai pasca putusan peninjauan kembali tanah bekas hak pakai Sriwedari?

III. Tujuan penelitian dan Manfaat Penelitian

a. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui status tanah bekas hak pakai 11 dan 15 pasca putusan peninjauan kembali.
2. Untuk mengetahui landasan dan dasar hukum pemerintah kota Solo dalam mengajukan kembali hak pakai terhadap tanah di taman Sriwedari Solo.

b. Manfaat Penelitian

Penelitian ini dapat bermanfaat untuk mengidentifikasi permasalahan yang utama dengan memberikan gambaran dan akhirnya tidak terjadi lagi ketimpangan hukum. Hasil penelitian ini diharapkan dapat berguna baik secara teoritis, praktis maupun akademis.

1. Secara teoritis, diharapkan dapat menjadi tambahan informasi dalam pengembangan ilmu pengetahuan, khususnya pengetahuan hukum tentang status tanah pasca putusan pengadilan terhadap upaya pengajuan hak atas tanah.

2. Secara praktis, diharapkan dapat menjadi bahan masukan bagi instansi terkait dalam menentukan kebijakan, terutama bagi Pemerintah Kota Solo, dapat menjadi suatu umpan balik terhadap penerapan suatu instrumen hukum.
3. Secara Akademis, penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan dan sumbangan berharga bagi pengembangan hukum agraria khususnya dan ilmu hukum umumnya, juga dapat dipergunakan oleh peneliti untuk melengkapi persyaratan untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum dari Universitas Islam Indonesia (UII) Yogyakarta.

IV. Tinjauan Pustaka

Tanah sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa merupakan sumber daya alam yang sangat diperlukan manusia untuk mencukupi kebutuhan baik yang langsung untuk kehidupannya seperti misalnya untuk bercocok tanam guna mencukupi kebutuhannya (tempat tinggal/ perumahan), maupun untuk melaksanakan usahanya seperti untuk tempat perdagangan, Industri, Pendidikan, pembangunan sarana dan prasarana lainnya.¹

Pentingnya arti tanah bagi kehidupan manusia ialah karena kehidupan manusia itu sama sekali tidak dapat dipisahkan dari tanah. Mereka hidup di atas tanah dan memperoleh bahan pangan dengan cara mendayagunakan tanah. Sejarah perkembangan dan kehancurannya ditentukan pula oleh tanah, masalah tanah dapat menimbulkan persengketaan dan peperangan dahsyat karena manusia-

¹Suardi, *Hukum Agraria*, Badan Penerbit IBLM, Jakarta, 2005, hlm.1.

manusia atau suatu bangsa ingin menguasai tanah orang atau bangsa lain karena sumber-sumber alam yang terkandung di dalamnya.²

Pasal 33 ayat 3 UUD 1945 mengatakam bahwa “ Bumi, Air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk kemakmuran rakyat” Menurut ketentuan dalam Pasal tersebut dapat disimpulkan bahwa tanah sebagai salah satu unsur penting bagi sumber kemakmuran rakyat harus dapat memberikan kebahagiaan dan kesejahteraan lahir batin bagi seluruh rakyat Indonesia yang berdasarkan pancasila.

Ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 sebagai dasar hukum yang merupakan filosofi bangsa Indonesia. Memandang bahwa bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam yang ditujukan untuk kemakmuran rakyat. Untuk mewujudkan apa yang menjadi tujuan dari Pasal 33 ayat 3 UUD 1945, maka dibentuklah Undang- Undang Pokok Agraria.

Dalam Undang-Undang Pokok Agraria diatur mengenai hak penguasaan atas tanah dalam Hukum Tanah Nasional. Berbagai- macam hak penguasaan atas tanah, dapat disusun dalam jenjang tata susunan hierarki sebagai berikut:

1. Hak Bangsa Indonesia (Pasal 1)
2. Hak Menguasai dari Negara (Pasal 2)
3. Hak Ulayat masyarakat-masyarakat Hukum Adat, sepanjang menurut kenyataannya masih ada (Pasal 3)

²G. Kartasapoetra, dkk, *Hukum Tanah, Jaminan bagi keberhasilan pendayagunaan tanah*, Rineka Cipta, Jakarta, 1991, hlm.1

4. Hak-hak individual :

- a. Hak- hak atas tanah (Pasal 4) meliputi Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pakai yang diberikan oleh Negara (Pasal 16)
- b. Wakaf (Pasal 49)
- c. Hak Jaminan atas Tanah : Hak Tanggungan (Pasal 23, 33, 39, 51 dan Undang- Undang nomor 4 Tahun 1996.³

Di dalam Pasal 16 Undang-Undang Pokok Agraria terdapat berbagai macam Hak Atas Tanah, yaitu Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pakai, Hak Sewa, Hak Membuka Hutan, Hak Memungut Hasil Hutan dan Hak lain-lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut yang akan ditetapkan dengan UU serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana yang disebut dalam Pasal 53 UUPA.

I. Hak Milik

Adalah merupakan hak yang terpenuh dan paling kuat serta bersifat turun temurun, yang hanya diberikan kepada warga Indonesia tunggal, dengan pengecualian badan-badan hukum tertentu (Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963), yang pemanfaatannya dapat disesuaikan dengan peruntukan tanahnya di wilayah mana tanah terletak.⁴

³ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang- Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Ctk. Keduabelas, Djembatan, Jakarta, 2008, hlm 268

⁴ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Hak-Hak atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2004, hlm 25

Hak Milik pada dasarnya hanya diperuntukkan bagi Warga Negara Indonesia saja yang berkewarganegaraan tunggal. Dapat beralih karena pewarisan dan dapat juga dipindahkan kepada pihak lain yang memenuhi syarat.

1. Bank-bank pemerintah
2. Badan-badan yang bergerak di bidang sosial yang telah mendapat rekomendasi dari Menteri Sosial
3. Badan-badan yang bergerak di bidang keagamaan
4. Koperasi-koperasi pertanian.⁵

II. Hak Guna Bangunan

Merupakan Hak untuk mendirikan bangunan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, untuk selama jangka waktu tertentu, yang dapat dimiliki baik oleh warga negara Indonesia maupun Badan Hukum Indonesia (yang didirikan menurut Hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia).

III. Hak Guna Usaha

Merupakan hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, untuk jangka waktu tertentu, yang dapat diberikan baik pada warga negara Indonesia maupun Badan Hukum Indonesia (yang didirikan menurut Hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia).

⁵Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang- Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2005, hlm 284

IV. Hak Pakai

Merupakan Hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah milik orang lain atau yang dikuasai langsung oleh negara, yang bukan sewa-menyewa atau pengolahan tanah, yang dapat diberikan untuk suatu jangka waktu tertentu kepada warga negara Indonesia tunggal, Badan Hukum Indonesia (yang didirikan menurut Hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia), orang asing yang berkedudukan di Indonesia, serta badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia .⁶

Ciri-ciri Hak Pakai adalah tujuan penggunaannya bersifat sementara; termasuk hak yang mudah dipertahankan. Sementara itu, subyek Hak Pakai meliputi :

- a. Warga negara Indonesia
- b. Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di indonesia
- c. Departemen Lembaga Pemerintah Non Departemen, dan Pemerintah Daerah
- d. Badan-badan keagamaan dan sosial
- e. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia
- f. Badan hukum orang asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia
- g. Perwakilan negara asing dan perwakilan badan Internasional. ⁷

Hak Pakai dapat dimintakan oleh Lembaga Pemerintah non Pemerintah maupun Pemerintah Daerah. Sepanjang mengenai tanah yang langsung

⁶ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Hak-Hak atas Tanah ... loc. cit*

⁷ Saimun Ismaya, *Pengantar Hukum Agraria*, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2011, hlm 68

dikuasai oleh Negara maka hak pakai hanya dapat dialihkan kepada pihak lain dengan izin pejabat yang berwenang.⁸

Hak menguasai dari negara atas tanah bersumber pada Hak Bangsa Indonesia atas tanah, yang hakikatnya merupakan penugasan pelaksanaan tugas kewenangan bangsa yang mengandung unsur hukum publik. Tugas mengelola seluruh tanah bersama tidak mungkin dilaksanakan sendiri oleh Bangsa Indonesia, maka dalam penyelenggaraannya, Bangsa Indonesia sebagai pemegang hak dan penganut amanat tersebut, pada tingkatan tertinggi dikuasakan kepada Negara Republik Indonesia sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat (Pasal 2(1) UUPA).

Isi wewenang hak menguasai dari negara atas tanah sebagaimana di muat dalam Pasal 2 (2) UUPA, adalah:

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan tanah;

Termasuk dalam wewenang ini, adalah :

1. Membuat suatu rencana umum mengenai persediaan, peruntukan, dan penggunaan tanah untuk berbagai keperluan (Pasal 14 UUPA)
2. Mewajibkan kepada pemegang hak atas tanah untuk memelihara tanah, termasuk menambah kesuburan dan mencegah kerusakan.

⁸ *Ibid.* Hlm 69

3. Mewajibkan kepada pemegang hak atas tanah (pertanian) untuk mengerjakan atau mengusahakan tanahnya sendiri secara aktif dengan mencegah cara-cara pemerasan (Pasal 10 UUPA)
- b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukumantara orang dengan tanah;

Termasuk dalam wewenang ini, adalah:

1. Menentukan hak-hak atas tanah yang diberikan kepada warga negara Indonesia baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain, atau kepada badan hukum. Demikian juga hak atas tanah yang dapat diberikan kepada orang asing (Pasal 16 UUPA)
2. Menetapkan dan mengatur mengenai pembatasan jumlah bidang dan luas tanah yang dapat dimiliki atau dikuasai oleh seseorang atau badan hukum (Pasal 7 jo Pasal 17 UUPA).⁹

Di dalam UUPA, hak pakai diatur hanya menyangkut 3 Pasal saja, yaitu dari Pasal 41 hingga Pasal 43.

Dalam Pasal 41 dipertegas bahwa yang dapat diberikan hak pakai adalah berasal dari:

- a. Tanah Negara,
- b. Tanah hak pengelolaan,

⁹ Urip santoso, *Hukum agraria dan Hak-hak atas tanah*, Kencana, Jakarta, 2010, hlm. 78

- c. Tanah hak milik (perjanjian pendirian hak pakai di atas tanah Hak Milik dengan suatu perjanjian).
- d. Hak pakai atas bagian-bagian dari rumah susun.

Dalam Pasal 42 disebutkan Alas Haknya yaitu yang berasal dari Tanah Negara dengan keputusan pemberian Hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuknya. Hak Pakai yang berasal dari Hak Pengelolaan diberikan oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuknya atas usul dari pemegang Hak Pengelolaan.

Pasal 43 mengatur tentang Hak Pakai yang berasal dari Hak Milik yang dilakukan dengan suatu akta PPAT. Baik tanah Hak Pakai yang berasal dari Hak Pengelolaan maupun yang berasal dari Hak Milik, harus didaftarkan di Kantor Pertanahan (Pasal 43, Pasal 44 ayat 2). Dengan di daftarkannya Hak Pakai tersebut di Kantor Pertanahan, maka mengikat bagi pihak ketiga (di sini sifat publik dari Hak Pakai tersebut)¹⁰

Sebagai tindak lanjut dari UUPA, pemerintah mengeluarkan PP nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah. PP nomor 40 Tahun 1996 mengatur tata cara pemberian Hak Pakai, menurut subyeknya adalah:

- a. Warga negara Indonesia
- b. Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia
- c. Departemen Lembaga Pemerintah Non Departemen, dan Pemerintah Daerah

¹⁰ Ibid, hlm 198-199

- d. Badan-badan keagamaan dan sosial
- e. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia
- f. Badan hukum orang asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia
- g. Perwakilan negara asing dan perwakilan badan Internasional¹¹

Pemegang Hak Pakai yang tidak lagi memenuhi syarat dalam satu tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Apabila dalam jangka waktu tersebut haknya tidak dilepaskan atau dialihkan, hak tersebut hapus karena hukum dengan ketentuan hak-hak pihak lain yang terkait di atas tanah tersebut tetap diperhatikan.

Dalam PP nomor 49 Tahun 1996, jangka waktu Hak Pakai diatur pada Pasal 45 sampai dengan Pasal 49. Jangka waktu Hak Pakai ini berbeda sesuai dengan asal tanahnya, yaitu:

1. Hak Pakai atas Negara

Hak Pakai ini berjangka waktu untuk pertama kali paling lama 25 tahun, dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun dan dapat diperbaharui untuk jangka waktu paling lama 25 tahun.

Khusus Hak Pakai yang dipunyai Departemen, Lembaga Pemerintah non-Departemen, Pemerintah Daerah, Badan-badan keagamaan dan sosial, Perwakilan Negara asing dan Perwakilan badan internasional diberikan jangka waktu yang tidak ditentukan selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu.

¹¹ Saimun Ismaya, *Pengantar Hukum Agraria...*,loc.cit

Berkaitan dengan subjek Hak Pakai atas Negara ini, A.P Parlindungan menyatakan bahwa ada Hak Pakai yang bersifat *publikrechtelijk*, yang tanpa *right of disposal* (artinya yang tidak boleh dijual ataupun dijadikan jaminan hutang), yaitu Hak Pakai yang diberikan untuk instansi-instansi Pemerintahan seperti sekolah, perguruan tinggi negeri, kantor pemerintah dan sebagainya, dan Hak Pakai yang diberikan kepada perwakilan asing, yaitu Hak Pakai yang diberikan untuk waktu yang tidak terbatas dan selama pelaksanaan tugasnya, ataupun Hak Pakai yang diberikan untuk usaha-usaha sosial dan keagamaan juga diberikan untuk waktu yang tidak tertentu dan selama melaksanakan tugasnya.

Permohonan perpanjangan jangka waktu atau pembaharuan Hak Pakai diajukan selambat-lambatnya dua tahun sebelum berakhirnya jangka waktu Hak Pakai tersebut. Perpanjangan jangka waktu atau pembaharuan Hak Pakai dicatat dalam Buku Tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota setempat.

Syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh pemegang Hak Pakai untuk perpanjangan jangka waktu atau pembaharuan Hak Pakai, yaitu:

- a. Tanahnya masih digunakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat, dan tujuan pemberian hak tersebut;
- b. Syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak dan
- c. Pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang Hak Pakai.

2. Hak Pakai atas Tanah Hak Pengelolaan

Hak Pakai ini berjangka waktu untuk pertama kali paling lama 25 tahun, dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun, dan dapat diperbaharui untuk jangka waktu paling lama 25 tahun. Perpanjangan jangka waktu atau pembaharuan Hak Pakai ini dapat dilakukan atas usul pemegang Hak Pengelolaan

3. Hak Pakai atas Tanah Hak Milik

Hak Pakai ini diberikan untuk jangka waktu paling lama 25 tahun dan tidak dapat diperpanjang. Namun atas kesepakatan antara pemilik tanah dengan pemegang Hak Pakai dapat diperbaharui dengan pemberian Hak Pakai baru dengan akta yang dibuat oleh PPAT dan wajib di daftarkan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota setempat untuk dicatat dalam buku tanah.¹²

Selanjutnya mengenai terjadinya Hak Pakai diatur lebih rinci melalui Permen Agraria/Kepala BPN nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah.

Pasal 5 Permen Agraria/ Kepala BPN nomor 3 Tahun 1999 menetapkan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota berwenang menerbitkan keputusan pemberian Hak Pakai, sedangkan Pasal 10 memberikan kewenangan kepada Kepala Kantor Badan Pertanahan Provinsi untuk menerbitkan keputusan pemberian Hak Pakai. Prosedur Penerbitan keputusan Pemberian Hak Pakai diatur

¹² Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-hak atas Tanah*, Jakarta, Kemcana, 2010, hlm 118-119.

dalam Pasal 50 sampai Pasal 56 Permen Agraria/ Kepala BPN nomor 3 Tahun 1999.¹³

Dalam menjawab persoalanstatus tanah bekas hak pakai Sriwedari pasca putusan peninjauan kembali terhadap upaya pengajuan hak pakai Pemerintah Kotamadya Daerah tingkat II surakarta, di Indonesia telah diundangkan beberapa aturan terkait, antara lain:

1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
2. Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 tentang Pokok-Pokok Kebijakan dalam rangka Pemberian Hak Baru atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat.
3. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah.
4. Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Wewenang Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak atas Tanah Negara.
5. Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah negara dan Hak Pengelolaan.

V. Metode Penelitian

Penelitian hukum pada dasarnya merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika, dan pemikiran tertentu, yang bertujuan

¹³*Ibid*, hlm 120.

untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan jalan menganalisisnya, kecuali itu, maka juga diadakan pemeriksaan yang mendalam terhadap fakta hukum tersebut untuk kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan-permasalahan yang timbul di dalam gejala bersangkutan.¹⁴

Dalam penelitian hukum ini, peneliti menggunakan metode penelitian hukum empiris. Penelitian hukum empiris adalah penelitian hukum yang mengkonsepsikan hukum sebagai perilaku ajeg dan atau hukum sebagai interaksi sosial.¹⁵

1. Objek Penelitian

Yang menjadi objek dalam penelitian ini adalah semua hal-hal yang akan diteliti seperti :

- a. Status tanah bekas hak pakai no 11 dan 15 Sriwedari pasca putusan peninjauan kembali no: 29/ PK/ TUN/ 2007 tertanggal 17 April 2009.
- b. Hubungan antara status tanah Sriwedari dengan upaya Pemerintah Kota Surakarta dalam upaya pengajuan Hak Pakai Sriwedari.
- c. Ketentuan-ketentuan dari pihak Kantor Pertanahan Surakarta terkait landasan hukum penguasaan terhadap upaya pengajuan Hak Pakai Sriwedari.

2. Subjek Penelitian

Pihak-pihak yang dipilih peneliti untuk mencari informasi dan keterangan terhadap masalah yang akan diteliti antara lain adalah :

¹⁴ Soerjono Soekanto, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2006, hlm. 43

¹⁵ Tim Penyusun Pedoman Penyusunan Tugas Akhir Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, *Pedoman Penyusunan Tugas Akhir (skripsi, Legal memorandum, dan studi kasus hukum)*, Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, 2011, hlm. 18

Narasumber:

- a. Kepala Bagian Hukum Pemerintah Kota Solo
- b. Kepala Kantor Pertanahan Solo

3. Lokasi Penelitian

Penelitian dilaksanakan di Pemerintah Kota Solo maupun di Kantor Pertanahan Solo, pertimbangannya adalah kemudahan transportasi yang memudahkan peneliti untuk menjangkau sasaran sehingga diharapkan akan lebih menghemat waktu dan biaya menjadi alasan peneliti mengambil lokasi penelitian di daerah tersebut.

4. Sumber Data

a. Data primer

Data yang diperoleh peneliti secara langsung dari subjek penelitian yang dapat berupa hasil wawancara dan atau angket.

b. Data sekunder

Data yang diperoleh peneliti dari tata kepustakaan yang meliputi literatur, buku, artikel dan tutorial yang tersedia di website di internet dan dokumentasi yang merupakan hasil penelitian dan pengolahan orang lain yang sudah tersedia dalam bentuk buku maupun peraturan perundang-undangan.

5. Teknik pengumpulan data

- a. Data yang diperoleh dengan cara wawancara yang dapat berupa wawancara bebas maupun terpimpin dan peneliti juga akan melakukan observasi yang dilakukan terhadap pihak yang terlibat atau tidak terlibat.

b. Studi kepustakaan

Data yang diperoleh dan dikumpulkan dari buku-buku serta peraturan perundang-undangan yang berkaitan erat dengan obyek peneliti. Pengumpulan data ini digunakan untuk mendapatkan informasi-informasi yang berkaitan dengan proses penyusunan tugas akhir sehingga dapat digunakan sebagai acuan dalam proses pembuatan.

c. Studi dokumen

Mencari, menemukan dan mengkaji berbagai dokumen.

6. Metode pendekatan penelitian

Metode pendekatan yang digunakan peneliti adalah Pendekatan yuridis normatif, yaitu Pendekatan dari sudut pandang ketentuan hukum atau perundang-undangan yang berlaku.

7. Pengolahan dan analisis data

Pengolahan data adalah kegiatan mengorganisir data penelitian sedemikian rupa sehingga dapat dibaca dan diinterpretasikan.

Analisis data adalah kegiatan menguraikan, membahas, menafsirkan temuan-temuan peneliti dengan perspektif atau sudut pandang tertentu baik yang disajikan dalam bentuk narasi untuk data kualitatif.

Dalam penelitian ini peneliti mengolah data yang diperoleh dan diteliti serta disajikan berdasarkan analisis deskriptif kualitatif yaitu dengan menjabarkan, menguraikan, dan menyusun secara sistematis logis sesuai dengan tujuan penelitian atau memaparkan keadaan obyek sebagaimana adanya, berdasarkan fakta-fakta aktual yang terjadi sekarang.

BAB II

TINJAUAN UMUM TENTANG HAK PAKAI BERDASAR PP NOMOR 40 TAHUN 1996

A. Pengertian Hak Pakai

Hak Pakai sebagaimana yang diatur dalam ketentuan Pasal 41 Undang-Undang Pokok Agraria adalah Hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang langsung dikuasai oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan Undang-Undang ini.

Ciri-ciri Hak Pakai ialah: tujuan penggunaannya bersifat sementara; termasuk hak yang mudah dipertahankan terhadap gangguan pihak lain; jika empunya hak meninggal dunia maka hak ini akan batal dengan sendirinya; dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan; dapat dialihkan kepada pihak lain tetapi jika mengenai tanah Negara *diperlukan* izin pejabat yang berwenang; dan dapat dilepaskan oleh yang menjadi empunya.¹

Dalam kaitannya terhadap tanah hak pakai yang dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan, tidak semua tanah yang diberi alas Hak

¹Saimun Ismaya, *Pengantar Hukum Agraria*, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2011, hlm 68.

Pakai dapat dibebani Hak Tanggungan, hanya tanah-tanah tertentu saja yang dapat dibebani Hak Tanggungan, kecuali hanya terbatas pada tanah-tanah yang kepemilikan Hak Pakainya dikuasai oleh lembaga-lembaga pemerintahan.

B. Subjek Hak Pakai

Pasal 42 UUPA menentukan yang dapat diberikan Hak Pakai, adalah:

1. Warga Negara Indonesia.
2. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia .
3. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
4. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Pengaturan subjek Hak Pakai di dalam UUPA dirasa kurang lengkap, oleh karena itu pengaturan lebih lanjut mengenai siapa subjek yang dapat diberikan Hak Pakai diatur di dalam PP nomor 40 Tahun 1996 pada Pasal 39, yaitu:

1. Warga Negara Indonesia.
2. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
3. Departemen, Lembaga Pemerintah Non-Departemen, dan Pemerintahan Daerah.
4. Badan-badan keagamaan dan sosial
5. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia
6. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia

7. Perwakilan negara asing dan perwakilan badan internasional.²

PP nomor 40 Tahun 1996 menambahkan beberapa subjek yang berhak mendapatkan Hak Pakai, yaitu mulai diaturnya Hak Pakai terhadap orang asing yang bermaksud tinggal dan menetap, kecenderungannya adalah adanya pola-pola untuk lebih terbuka terhadap keberadaan orang asing yang akan menarik iklim investasi. Kemudian diperbolehkan juga pemanfaatan Hak Pakai untuk Departemen, Lembaga Pemerintah maupun Pemerintahan Daerah dan juga Badan keagamaan maupun sosial menandakan pengaturan kepemilikan Hak Pakai semakin komplet dan kompleks untuk menjawab perkembangan masyarakat terhadap pemanfaatan hak atas tanah.

Subjek Hak Pakai tersebut dapat diberikan terhadap tanah-tanah yang diatur dalam Pasal 41 PP nomor 40 Tahun 1996, dinyatakan dengan tegas bahwa tanah yang dapat diberikan dengan Hak Pakai adalah tanah Negara, tanah Hak Pengelolaan, atau tanah Hak Milik.

Terjadinya Hak Pakai berdasarkan atas tanahnya dapat dijelaskan sebagai berikut:

1. Hak Pakai Atas Tanah Negara

Hak Pakai ini diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Badan Pertanahan Nasional. Hak pakai ini terjadi sejak keputusan pemberian Hak Pakai didaftarkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam buku tanah dan diterbitkan sertifikat sebagai tanda bukti haknya

²Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2010, hlm 115

Pasal 5 Permen Agraria/Kepala BPN No.3 Tahun 1999 menetapkan kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota berwenang menerbitkan keputusan pemberian Hak Pakai, sedangkan Pasal 10 memberikan kewenangan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi untuk menerbitkan keputusan pemberian Hak Pakai. Prosedur penerbitan pemberian Hak Pakai diatur dalam Pasal 56 sampai Pasal 56 Permen Agraria/Kepala BPN No.9 Tahun 1999.

2. Hak Pakai Atas Tanah Hak Pengelolaan

Hak Pakai ini diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Badan Pertanahan Nasional berdasarkan usul pemegang Hak Pengelolaan. Hak Pakai ini terjadi sejak keputusan pemberian Hak Pakai didaftarkan kepada Kepala Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam buku tanah dan diterbitkan sertifikat sebagai tanda bukti haknya.

Pejabat Badan Pertanahan Nasional yang berwenang menerbitkan keputusan pemberian Hak Pakai diatur dalam Permen Agraria/Kepala BPN No.3 Tahun 1999, sedangkan prosedur penerbitan keputusan pemberian Hak Pakai diatur dalam Permen Agraria/Kepala BPN No 9 Tahun 1999.

3. Hak Pakai Atas Hak Milik

Hak Pakai ini terjadi dengan pemberian tanah oleh pemilik dengan Akta yang dibuat oleh PPAT. Akta PPAT ini wajib didaftarkan ke Kantor Pertanahan

Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam buku tanah. Bentuk Akta PPAT ini dimuat dalam lampiran Permen Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997.³

C. Jangka Waktu Hak Pakai

Pasal 41 ayat (2) UUPA tidak menentukan secara tegas berapa lama jangka waktu Hak Pakai. Pasal ini hanya menentukan bahwa Hak Pakai dapat diberikan selama jangka waktu tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu. Kemudian, dalam PP Nomor 40 Tahun 1996, jangka waktu Hak Pakai diatur pada Pasal 45 sampai dengan Pasal 49. Jangka waktu Hak Pakai ini berbeda-beda sesuai dengan asal tanahnya, yaitu:

1. Hak Pakai atas Tanah Negara

Hak Pakai ini berjangka waktu untuk pertama kali paling lama 25 tahun, dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun, dan dapat diperbaharui untuk jangka waktu paling lama 25 tahun.

Khusus Hak Pakai yang dimiliki Departemen, Lembaga Pemerintah Non-Departemen, Pemerintah Daerah, badan-badan keagamaan dan sosial, perwakilan negara asing dan perwakilan badan internasional diberikan untuk jangka waktu yang tidak ditentukan selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu.⁴

Berkaitan dengan subjek Hak Pakai atas tanah negara ini, A.P. Parlindungan menyatakan bahwa ada Hak Pakai yang bersifat publikrechtelijk, yang tanpa right of dispossal (artinya yang tidak boleh dijual ataupun dijadikan jaminan hutang) yaitu Hak Pakai yang diberikan untuk instansi-instansi pemerintah seperti

³ *Ibid.*, hlm 116-117.

⁴ *Ibid.*, hlm 117

perguruan tinggi negeri, sekolah, kantor pemerintah, dan sebagainya, dan Hak Pakai yang diberikan untuk waktu yang tidak terbatas dan selama pelaksanaan tugasnya, ataupun Hak Pakai yang diberikan untuk usaha-usaha sosial dan keagamaan juga diberikan untuk waktu yang tidak tertentu dan selama melaksanakan tugasnya.⁵

Permohonan perpanjangan jangka waktu atau pembaruan Hak Pakai diajukan selambat-lambatnya dua tahun sebelum berakhirnya jangka waktu Hak Pakai tersebut. Perpanjangan jangka waktu pembaharuan Hak Pakai dicatat dalam Buku Tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat.

Syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh pemegang Hak Pakai untuk perpanjangan jangka waktu atau pembaharuan Hak Pakai, yaitu :

- a. Tanahnya masih dipergunakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat, dan tujuan pemberian hak tersebut;
- b. Syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak dan;
- c. Pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang Hak Pakai.

2. Hak Pakai Atas Tanah Pengelolaan

Hak pakai ini berjangka waktu untuk pertama kali paling lama 25 tahun, dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun, dan dapat diperbaharui untuk jangka waktu paling lama 25 tahun

⁵A.P parlindungan III, *Hak Pengelolaan menurut sistem UUPA*, Mandar Maju, Bandung, hlm.34

Perpanjangan jangka waktu atau pemberian Hak Pakai ini dapat dilakukan atas usul pemegang Hak Pengelolaan.

3. Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik

Hak Pakai ini diberikan untuk jangka waktu paling lama 25 tahun dan tidak dapat diperpanjang. Namun atas kesepakatan antara pemilik tanah dengan pemegang Hak Pakai dapat diperbaharui dengan pemberian Hak Pakai baru dengan akta yang dibuat oleh PPAT dan wajib didaftarkan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam Buku Tanah.⁶

Melihat Pasal 1 PP 40 ini, sebagai perluasan dari ketentuan Pasal 42 UUPA yang menyebutkan bahwa subyek dari Hak Pakai ini selain warga negara Indonesia dan badan hukum Indonesia, juga dimungkinkan orang-orang asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia, yaitu orang asing yang berkedudukan di Indonesia yang kehadirannya di Indonesia memberikan manfaat bagi pembangunan nasional.

Mereka tersebut dapat memiliki sebuah rumah untuk tempat tinggal atau hunian dengan hak atas tanah (terutama hak pakai). Dalam Pasal 2 disebutkan rumah atau tempat tinggal hunian tersebut adalah:

1. Rumah yang terdiri dari yang dibangun diatas bidang tanah
 - a. Hak Pakai atas tanah Negara
 - b. Yang dikuasai berdasarkan perjanjian dengan pemegang Hak atas tanah

⁶ Op.cit.,Urip Santoso, hlm 119

2. Satuan rumah susun yang dibangun di atas bidang tanah hak pakai atas tanah Negara.

Dengan demikian dapat kita telaah bahwa Hak Pakai tersebut berasal dari tanah Negara tentunya dengan suatu surat keputusan pemberian Hak oleh BPN: juga suatu perjanjian antara pemegang hak atas tanah (dikenal hanya Hak Pakai di atas Hak Milik dan tidak dikenal HGU atau HGB di atasnya ada Hak Milik). Untuk pendirian Hak Pakai tersebut harus sesuai dengan suatu perjanjian yang berbentuk akta PPAT, dan kemudian juga berasal dari bagian-bagian dari satuan rumah susun yang berdiri di atas tanah Hak Pakai Negara. Kesemua hak tersebut didaftarkan di Kantor Pertanahan.

Hak Pakai yang diberikan kepada orang asing ini hanya memiliki jangka waktu 10 tahun, dalam Pasal 6 PP 40 Tahun 1996 kemudian menyatakan bahwa orang asing yang memiliki rumah yang dibangun diatas tanah Hak Pakai atas tanah Negara atau berdasarkan perjanjian dengan pemegang hak atas tanah tidak lagi berkedudukan di Indonesia maka dalam jangka waktu satu tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak atas rumah dan tanahnya itu kepada orang lain yang memenuhi syarat.

Sanksi yang diberikan jika mereka lalai atau sengaja tidak memenuhi ketentuan Pasal 6 tersebut, maka atas bangunan dan tanah:

- a. Yang berasal dari tanah Hak Pakai Negara, rumah beserta tanahnya dikuasai Negara untuk dilelang.

- b. Karena berdasarkan perjanjian Hak Pakai di atas tanah Hak Milik, maka bangunannya menjadi pemilik pemegang Hak atas tanah yang bersangkutan.⁷

D. Kewajiban dan Pemegang Hak Pakai

Pemegang Hak Pakai berkewajiban:

- a. Membayar uang pemasukan yang jumlah dan tata cara pembayarannya ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya, perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaannya atau dalam perjanjian pemberian Hak Pakai atas tanah Hak Milik.
- b. Menggunakan tanah sesuai dengan peruntukannya dan persyaratan sebagaimana mestinya ditetapkan dalam pemberian keputusan pemberiannya, atau perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaannya atau perjanjian pemberian Hak Pakai atas Tanah Negara.
- c. Memelihara dengan baik tanah dan bangunan yang ada di atasnya serta menjaga kelestarian lingkungan hidup.
- d. Menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan Hak Pakai kepada Negara, pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik sesudah Hak Pakai tersebut habis.
- e. Menyerahkan sertifikat Hak Pakai yang telah habis kepada Kepala Kantor Pertanahan.

Jika tanah Hak Pakai karena keadaan geografis atau lingkungan atau sebab-sebab lain letaknya sedemikian rupa sehingga mengurung atau menutup

⁷ Op.cit., A.P. Parlindungan hlm 210-211

pekarangan atau bidang tanah lain dari lalu lintas umum atau jalan air, pemegang Hak Pakai wajib memberikan jalan keluar atau jalan air atau kemudahan lain bagi pekarangan atau bidang tanah yang terkurung itu.

Pemegang Hak Pakai berhak menguasai dan mempergunakan tanah yang diberikan dengan Hak Pakai selama waktu tertentu untuk keperluan pribadi atas usahanya serta untuk memindahkan hak tersebut kepada pihak lain dan membebaninya, atau selama digunakan untuk keperluan tertentu.⁸

E. Pembebanan Hak Pakai dengan Hak Tanggungan

UUPA tidak mengatur bahwa Hak Pakai dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan. Pembebanan Hak tanggungan ini diatur di dalam Pasal 53 PP No.40 Tahun 1996, yaitu Hak Pakai atas tanah Negara dan Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan, sedangkan Hak Pakai atas Tanah Hak Milik tidak dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan. Hak Tanggungan hapus seiring hapusnya Hak Milik. Ketentuan ini berbeda dengan yang diatur dalam UU No.40 Tahun 1996, yaitu Hak Pakai yang dapat dijadikan jaminan utang dengan dbebani Hak Tanggungan adalah Hak Pakai atas tanah negara yang menurut ketentuannyawajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan sehingga tidak dapat dibebani Hak Tanggungan, yaitu Hak Pakai yang dipunyai oleh Departemen, Lembaga Pemerintah Non-Departemen,

⁸ Samun Ismaya, *Pengantar Hukum Agraria*, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2011, hlm 70

Pemerintah Daerah, Badan-badan keagamaan dan sosial, perwakilan negara asing, dan perwakilan badan internasional. Di sini ada ketidaksinkronan antara Undang-undang No.4 Tahun 1996. Ketidaksinkronan tersebut yaitu Undang-Undang No.4 Tahun 1996 mengatur bahwa Hak Pakai atas Tanah negara dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani dengan Hak Tanggungan, sedangkan Pasal 53 ayat(1) PP No.40 Tahun 1996 mengatur bahwa Hak Pakai atas Tanah Negara dan Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani dengan Hak Tanggungan. Dari segi hierarki peraturan perundang-undangan, maka PP No. 40 Tahun 1996 menyimpangi UU No. 4 Tahun 1996.

Prosedur pembebanan Hak Tanggungan atas Hak Pakai atas Tanah Negara yang menurut keterangannya wajib didaftarkan dan menurut sifat aslinya dapat dipindahtangankan:

1. Adanya perjanjian utang piutang yang dibuat dengan akta notariil atau akta di bawah tangan sebagian perjanjian pokoknya
2. Adanya penyerahan Hak Pakai atas tanah sebagai jaminan utang yang dibuktikan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai perjanjian ikutan
3. Adanya pendaftaran Akta pemberian Hak Tanggungan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam Buku Tanah dan diterbitkan Sertifikat Hak Tanggungan.

Prosedur pembebanan Hak Pakai dengan Hak Tanggungan diatur dalam UU No. 4 Tahun 1996 jo. Pasal 44 PP No.24 Tahun 1997 jo. Pasal 114 sampai dengan 119 Permen Agraria/Kepala BPN No.3 1997.⁹

F. Peralihan Hak Pakai

Hak Pakai dapat diberikan atas tanah Negara untuk jangka waktu tertentu dan Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan dapat beralih dan dapat dialihkan kepada pihak lain. Hak Pakai atas tanah Hak Milik hanya dapat dialihkan apabila Hak Pakai tersebut dimungkinkan dalam perjanjian pemberian Hak Pakai atas tanah Hak Milik yang bersangkutan. Hak Pakai atas tanah Negara yang diberikan untuk jangka waktu yang tidak ditentukan selama dipergunakan untuk keperluan tertentu tidak dapat dialihkan kepada pihak lain. Hak Pakai yang dimiliki oleh Departemen, Lembaga Pemerintah Non-Departemen, Pemerintah Daerah, badan-badan keagamaan dan sosial, perwakilan negara asing, dan perwakilan badan internasional tidak dapat dialihkan kepada pihak lain.

Hak Pakai yang dimiliki oleh badan hukum publik disebut Hak Pakai adalah *right to use*, yaitu mempergunakan untuk waktu yang tidak terbatas selama pelaksanaan tugas, namun tidak ada *right of disposal*, yang dimaksud disini adalah tidak dapat dialihkan dalam bentuk apapun kepada pihak ketiga dan tidak dapat dijadikan objek Hak Tanggungan.¹⁰

⁹ Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2010, hlm 120-121

¹⁰ A.P. Parlindungan (iv), *Beberapa Konsep tentang Hak-hak Atas Tanah*, *Majalah CSIS*, Tahun XX Nomor 2, Jakarta, Maret-APRIL 1991, hlm 135 dalam Urip Santoso

Peralihan Hak Pakai yang berbentuk beralih karena pewarisan harus dibuktikan dengan surat wasiat atau surat keterangan sebagai ahli waris yang dibuat oleh pejabat yang berwenang, surat keterangan kematian pemegang Hak Pakai yang dibuat oleh pejabat yang berwenang, bukti identitas para ahli waris, sertifikat Hak Pakai yang bersangkutan. Prosedur peralihan Hak Pakai karena pewarisan diatur dalam Pasal 54 PP No.40 Tahun 1996 jo. Pasal 42 PP No.24 Tahun 1997 jo. Pasal 111 dan 112 Permen Agraria/Kepala BPN No.3 Tahun 1997.

Peralihan Hak Pakai yang berbentuk dialihkan karena jual-beli, tukar-menukar, hibah, penyertaan dalam modal perusahaan wajib dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT, kecuali lelang harus dibuktikan dengan Berita Acara Lelang yang dibuat oleh pejabat dari Kantor Lelang.

Prosedur pemindahan Hak Pakai karena jual-beli, tukar-menukar, hibah, penyertaan (pemasukan) dalam modal perusahaan diatur dalam Pasal 54 PP Nomor 40 Tahun 1996 jo. Pasal 37 sampai dengan Pasal 40 PP No. 24 Tahun 1997 jo. Pasal 97 sampai dengan Pasal 106 Permen Agraria/Kepala BPN No.3 Tahun 1997.

Prosedur pemindahan Hak Pakai karena lelang diatur dalam Pasal 54 PP No. 40 Tahun 1996 jo. Pasal 41 PP No. 24 Tahun 1997 jo. Pasal 107 sampai dengan Pasal 110 Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997.

Peralihan Hak Pakai wajib didaftarkan kepada kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam Buku Tanah dan dilakukan

perubahan nama dalam sertifikat Hak Pakai dari pemegang Hak Pakai semula kepada pemegang Hak Pakai yang baru.

Peralihan Hak Pakai atas tanah Negara harus dilakukan dengan izin dari pejabat yang berwenang. Peralihan Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan harus dilakukan dengan persetujuan tertulis dari pemegang Hak Pengelolaan, dan peralihan Hak Pakai atas tanah Hak Milik harus dilakukan dengan persetujuan tertulis dari pemilik tanah yang bersangkutan.¹¹

Ketentuan Peralihan Hak Pakai diatur pada Pasal 43 sampai dengan Pasal 44 PP Nomor 41 Tahun 1997.

Pasal 43

1. Sepanjang mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh Negara maka Hak Pakai hanya dapat dialihkan kepada Pihak lain dengan izin pejabat yang berwenang.
2. Hak Pakai atas tanah Hak Milik hanya dapat dialihkan kepada pihak lain, jikalau itu dimungkinkan dalam perjanjian yang bersangkutan.

Mengenai masalah izin pemindahan hak yang ditentukan dalam ayat 1, maka ini menimbulkan banyak kesulitan dan syukurlah telah diambil suatu kebijaksanaan undang-undang, artinya suatu produk hukum yang lebih rendah telah meniadakan ketentuan yang lebih tinggi atau setidaknya telah memberikan tafsiran yang agak dipaksakan.

¹¹ Ibid., hlm 122-123.

Izin yang dimaksud tentunya menimbulkan pertanyaan yaitu apakah izin diperlukan sebelum atau sesudah dilakukan pengalihan hak.

Dalam perjalanan sejarah perizinan Hak Pakai ini, ternyata bahwa pada tahun 1960 dan beberapa tahun kemudian izin ini diperlukan sebelum dilakukannya pengalihan haknya.

Oleh karena masa itu adalah masa inflasi yang tinggi sekali, maka karena birokrasi, maka izin tersebut tidak dapat diproses yang cepat dan tentunya kalau baru persetujuan pendahuluan dan baru akan disetujui beberapa bulan kemudian, bisa saja rencana peralihan hak itu gagal, karena tidak sesuai dengan dengan nilai uang ketika akan dilakukan peralihan hak tersebut. Izin yang dimaksud harus mempergunakan formulir Peraturan Menteri Agraria nomor 14 tahun 1961.

Jikalau kita meninjau Keputusan Menteri Agraria no. Sk/ 112/ Ka/ 61 maka dikatakan Kepala Agraria Daerah Kabupaten/Kota yang memberikan izin untuk memindahkannya, memperpanjang, melepaskan serta keputusan pembatalannya yaitu 1000m² dan diatas 1000m² oleh Pengawas Agraria (Tingkat I), tetapi jika untuk orang-orang asing dan sebagainya oleh Menteri Agraria.

Mengenal Izin pemindahan ini selalu dalam sertifikat dicantumkan hal ini, tentang diperlukan izin lebih dahulu dari pihak berwenang.

Dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 6 Tahun 1972, persoalan izin balik nama ini dianggap telah diberikan jika telah ditandatangani formulir yang merupakan lampiran dari SK Menteri Dalam Negeri No. SK 59/DDA/1970 kecuali

jika tanah itu dialihkan kepada orang asing, badan hukum atau yang akan memperolehnya sudah mempunyai 5 persil.

Izin tersebut diberikan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota jika dilakukan kepada badan hukum Indonesia yang bukan bermodal asing, ataupun telah mempunyai lima persil tanah dan kemudian kepada orang asing penduduk Indonesia, badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia diberikan oleh Kepala Kanwil Badan Pertanahan Nasional.

Hak Pakai yang terjadi dengan suatu perjanjian maka peralihan haknya hanya dimungkinkan jika diatur dalam perjanjiannya.

Catatan tambahan, jika kita kaji ketentuan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri No. SK/112/Ka/61 tanggal 1 April 1961 maka Hak Pakai ini diberikan untuk bersifat sementara sampai hak yang lebih kuat diberikan, yaitu Hak Milik, Hak Guna Bangunan ataupun Hak Guna Usaha, sehingga terbit SK Pemberian Haknya maka sertifikat Hak Pakai dicabut dan diganti dengan sertifikat Hak Atas Tanah menurut penetapannya. (Ketentuan ini yang sudah dicabut mengacaukan)

Di samping itu juga diterbitkan Hak yang memang diniatkan untuk menjadi Hak Pakai. Hal ini baru mantap setelah diterbitkan PMDN No. 6 Tahun 1972 kemudian diadakan pranata Hak Pakai sementara Pasal 54 PP Nomor 40 Tahun 1996 menyebutkan kemungkinan peralihan Hak Pakai tersebut sebagai berikut:

- a. Atas Hak Pakai atas tanah Negara maupun dari Hak Pakai yang berasal dari Hak Pengelolaan.

- b. Dari Hak Pakai atas tanah Hak Milik, hanya dimungkinkan jika dalam perjanjian pemberian Hak Pakai tersebut dimungkinkan.
- c. Dengan demikian peralihan Hak Pakai (dalam PP No. 40 Pasal 54 ayat 3 disebut peralihan Hak “Milik”) baik arena jual beli, tukar menukar, penyertaan dalam modal, hibah pewarisan, termasuk lelang.

Kesemuanya dengan akta PPAT, kecuali pewarisan harus dengan surat keterangan pewarisan dan lelang dengan berita acara lelang dan pelunasan harga lelang. Pewarisan yang membagi warisan harus tetap ada dengan akta PPAT.

G. Hapusnya Hak Pakai

Ketentuan mengenai hapusnya Hak Pakai dapat ditemukan dalam rumusan Pasal 55 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996, yang menyatakan bahwa:

Pasal 55

(1) Hak Pakai hapus karena:

- a. Berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya atau dalam perjanjian pemberiannya;
- b. Dibatalkan oleh pejabat yang berwenang, pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik sebelum jangka waktunya berakhir karena:
 - 1) Tidak dipenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak dan/atau dilanggarnya ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 50, Pasal 51 dan Pasal 52; atau

- 2) Tidak dipenuhinya syarat-syarat atau kewajiban-kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian Hak Pakai antara pemegang Hak Pakai dan pemegang Hak Milik atau perjanjian penggunaan Hak Pengelolaan; atau
- 3) Putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
 - c. Dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir;
 - d. Dicabut berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961
 - e. Ditelantarkan
 - f. Tanahnya musnah
 - g. Ketentuan Pasal 40 ayat (2)
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai hapusnya Hak Pakai sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden.

Dengan hapusnya Hak Pakai tersebut, maka Pasal 56, Pasal 57, dan Pasal 58 Peraturan Pemerintah mengatur sebagai berikut:

Pasal 56

- (1) Hapusnya Hak Pakai Atas Tanah Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 mengakibatkan tanahnya menjadi tanah Negara
- (2) Hapusnya Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan sebagaimana dimaksud Pasal 55 mengakibatkan tanahnya kembali dalam penguasaan pemegang Hak Pengelolaan

- (3) Hapusnya Hak Pakai atas tanah Hak Milik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 mengakibatkan tanahnya kembali dalam penguasaan Hak Milik.

Pasal 57

- (1) Apabila Hak Pakai Atas Tanah Negara hapus dan tidak diperpanjang atau diperbaharui, maka bekas pemegang Hak Pakai wajib membongkar bangunan dan benda-benda yang ada di atasnya dan menyerahkan kepada Negara dalam keadaan kosong selambat-lambatnya dalam waktu satu tahun sejak hapusnya Hak Pakai.
- (2) Dalam hal bangunan dan benda-benda sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) masih diperlukan, kepada bekas pemegang hak diberikan ganti rugi.
- (3) Pembongkaran bangunan dan benda-benda sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dilaksanakan atas biaya bekas pemegang Hak Pakai.
- (4) Jika bekas pemegang Hak Pakai lalai dalam memenuhi kewajiban sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), maka bangunan dan benda-benda yang ada di atasnya dibongkar oleh pemerintah atas biaya bekas pemegang Hak Pakai.

Pasal 58

Apabila Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan atau atas tanah Hak Milik hapus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 56, bekas pemegang Hak Pakai wajib menyerahkan tanahnya kepada pemegang Hak Pengelolaan atau Pemegang Hak

Milik dan memenuhi ketentuan yang sudah disepakati dalam perjanjian pemberian Hak Pakai atas tanah Hak Milik.¹²

Perbuatan yang dimaksudkan untuk memutuskan, menghentikan atau menghapuskan sesuatu hubungan hukum, menurut doktrin hukum terdapat asas-asas hukum mengenai pembatalan, yakni *nietigheid*, *nulliteit*, yang dibedakan menjadi kebatalan mutlak dan nisbi. Kebatalan mutlak dari sebuah perbuatan harus dianggap batal meskipun tidak dimintai oleh suatu pihak atau tidak perlu dituntut secara tegas (disebut *absolute nietigheid*). Adapun kebatalan nisbi, yakni suatu kebatalan perbuatan yang terjadi apabila diminta oleh orang tertentu. Di sini terdapat syarat bagi orang tersebut untuk memohon atau menuntut secara tegas (disebut *relatief nietigheid*). Biasanya tuntutan yang diajukan oleh salah satu pihak karena adanya cacat hukum (paksaan, kekeliruan, penipuan, dan lain-lain).

Kebatalan nisbi dibagi menjadi 2 (dua) macam, yaitu:

1. Batas atas kekuatan sendiri (*nietig van rechtstage*), yakni meminta kepada hakim agar menyatakan batal (*nietig veeklaard*). Misalnya perbuatan yang mengandung cacat hukum dikemudian hari;
2. Dapat dibatalkan (*vernietigbaar*), dimana hakim akan membatalkan apabila terbukti mengandung hal-hal yang menyebabkan batal. Misalnya paksaan, kekeliruan, penipuan dan lain-lain.¹³

¹²Kartini Muljadi & Gunawan widjaja, *Hak-Hak atas Tanah*, Jakarta: Kencana, 2008. Hlm 278-280

¹³ Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Jakarta: Sinar Grafika, 2011, hlm 243

Selain itu masih diatur lagi beberapa hal yang dapat menghapuskan hak milik, yaitu:

1. Hapusnya Hak Pakai Karena berakhirnya Jangka Waktu Pemberiannya

Pasal 45, Pasal 46, Pasal 47, dan Pasal 49 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1995 merumuskan bahwa:

Pasal 45

- (1) Hak Pakai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 diberikan untuk jangka waktu paling lama dua puluh lima tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama dua puluh tahun atau diberikan untuk jangka waktu tidak ditentukan selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu.
- (2) Sesudah jangka waktu Hak Pakai atau perpanjangannya sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) habis, kepada pemegang hak dapat diberikan pembaharuan Hak Pakai atas tanah yang sama.
- (3) 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 Pemerintahan Non Departemen, dan Pemerintah Daerah;
 - b. Perwakilan negara asing dan perwakilan badan internasional;
 - c. Badan Keagamaan dan badan sosial.

Pasal 46

- (1) Hak Pakai atas Tanah Negara dapat diperpanjang atau diperbaharui sebagaimana dimaksud dalam Pasal 45 atas permohonan pemegang hak, jika memenuhi pemegang syarat:
 - a. Tanahnya masih digunakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat dan tujuan pemberian hak tersebut;
 - b. Syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak; dan
 - c. Pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39.
- (2) Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan dapat diperpanjang atau diperbaharui atas usul pemegang Hak Pengelolaan

Pasal 47

- (1) Permohonan perpanjangan jangka waktu Hak Pakai atau pembaharuan diajukan selambat-lambatnya dua tahun sebelum berakhirnya jangka waktu Hak Pakai tersebut.
- (2) Perpanjangan atau pembaharuan Hak Pakai sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dicatat dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan.
- (3) Ketentuan mengenai tata cara permohonan perpanjangan atau pembaharuan Hak Pakai dan persyaratannya diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden.

Pasal 49

- (1) Hak Pakai atas Tanah Hak Milik diberikan untuk jangka waktu paling lama dua puluh lima tahun dan tidak dapat diperpanjang.
- (2) Atas kesepakatan antar pemegang Hak Pakai dengan pemegang Hak Milik, Hak Pakai atas tanah Hak Milik dapat diperbaharui dengan pemberian Hak Pakai baru dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dan hak tersebut wajib didaftarkan.

Dari rumusan diatas dapat diketahui bahwa pemberian Hak Pakai, baik atas Tanah Negara, Tanah Hak Pengelolaan, maupun Tanah Hak Milik, adalah hak atau tanah yang senantiasa dibatasi dengan jangka waktu. Dengan berakhirnya masa atau jangka waktu pemberian Hak Pakai tersebut, maka Hak Pakai itu pun hapus demi hukum, meskipun setelah itu dapat diperbaharui kembali.¹⁴

2. *Hapusnya Hak Pakai karena Tidak Terpenuhinya Syarat Pemegangnya*

Salah satu syarat pokok pemberian Hak Pakai adalah bahwa subjek hukum yang dapat menjadi pemegangnya adalah sebagaimana ditentukan dalam Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, yang menyatakan bahwa:

Pasal 39

Yang dapat mempunyai Hak Pakai adalah:

- a. Warga Negara Indonesia;

¹⁴ Loc. Cit., Kartini Muljadi & Gunawan widjaja hlm 280-282

- b. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
- c. Departemen, Lembaga Pemerintah Non-Departemen, dan Pemerintah Daerah
- d. Badan-badan keagamaan dan sosial;
- e. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia;
- f. Perwakilan negara asing dan perwakilan badan Internasional.

Dalam hal ternyata pemegang haknya menjadi tidak berhak lagi, maka rumusan Pasal 40 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 menentukan sebagai berikut:

Pasal 40

- (1) Pemegang Hak Pakai yang tidak lagi memenuhi syarat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 dalam waktu satu tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu pada pihak lain yang memenuhi syarat
- (2) Apabila dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) haknya tidak dilepaskan atau dialihkan, hak tersebut hapus karena hukum dengan ketentuan hak-hak pihak lain yang terkait di atas tanah tersebut tetap diperhatikan.

Dengan demikian jelaslah bahwa dengan tidak dipenuhinya lagi syarat sebagaimana ditentukan dalam Pasal 39 jo. Pasal 40 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, maka Hak Pakai hapus demi hukum.¹⁵

¹⁵ Ibid.,Kartini Muljadi & Gunawan widjaja hlm 283

3. *Hapusnya Hak Pakai Karena Pencabutan Hak*

Alasan selanjutnya yang berhubungan dengan hapusnya Hak Pakai adalah karena terjadinya pencabutan Hak. Hapusnya Hak Pakai karena Pencabutan Hak ini mendapatkan dasarnya pada ketentuan Pasal 18 Undang-Undang Pokok Agraria, yang menyatakan sebagai berikut:

Pasal 18

Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan Negara, serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang diatur dengan undang-undang.

Sebagaimana telah dijelaskan dalam pembahasan sebelumnya, ketentuan mengenai pencabutan hak untuk kepentingan umum ini dapat dibuat berdasarkan pada suatu rencana peruntukan hak atas tanah yang telah ditetapkan sebelumnya, dan bagi pihak yang haknya dicabut telah disediakan penampungan bagi mereka tersebut.

4. *Hapusnya Hak Pakai karena Penyerahan Sukarela*

Seperti telah dijelaskan sebelumnya, Budi Harsono dalam Hukum Agraria Indonesia; Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah dalam catatan kakinya menghubungkan ketentuan mengenai antara hapusnya Hak Milik karena penyerahan sukarela ini dengan Keputusan Presiden No. 5 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum.¹⁶

¹⁶Budi Harsono, *Himpunan Peraturan Hukum Tanah dalam Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja*, hlm 284

Dari uraian dan penjelasan sebelumnya dapat diketahui bahwa penyerahan Hak atas Tanah tersebut semata-mata dibuat untuk kepentingan negara, yang dalam hal ini dilaksanakan oleh pemerintah. Selanjutnya dalam ketentuan Pasal 3 hingga Pasal 5 dari Keputusan Presiden No. 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum tersebut dinyatakan lebih lanjut:

Pasal 3

Pelepasan atau penyerahan hak atas tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum dilakukan berdasarkan prinsip penghormatan terhadap hak atas tanah.

Pasal 4

- (1) Pengadaan dan rencana pemenuhan kebutuhan tanah yang diperlukan bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum hanya dapat dilakukan apabila penetapan rencana pembangunan untuk kepentingan umum tersebut sesuai dengan dan berdasar pada Rencana Umum Tata Ruang yang telah ditetapkan terlebih dahulu.
- (2) Bagi daerah yang belum menetapkan Rencana Umum Tata Ruang , pengadaan tanah sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dilakukan berdasar perencanaan ruang wilayah atau kota yang telah ada.

Pasal 5

Pembangunan untuk kepentingan umum berdasarkan Keputusan Presiden dibatasi untuk:

1. Kegiatan pembangunan yang dilakukan dan selanjutnya dimiliki pemerintah serta tidak digunakan untuk mencari keuntungan dalam bidang-bidang antara lain sebagai berikut:
 - a. Jalan umum, saluran pembuangan air;
 - b. Waduk, bendungan dan bangunan perairan lainnya termasuk saluran irigasi;
 - c. Rumah Sakit Umum dan Pusat Kesehatan Masyarakat;
 - d. Pelabuhan atau bandar udara atau terminal;
 - e. Peribadatan;
 - f. Pendidikan atau sekolahan;
 - g. Pasar Umum atau Pasar INPRES;
 - h. Fasilitas pemakaman umum;
 - i. Fasilitas keselamatan umum seperti antara lain tanggul penanggulangan bahaya banjir, lahar, dan lain-lain bencana;
 - j. Pos dan Telekomunikasi;
 - k. Sarana olahraga;
 - l. Stasiun peniaran radio, televisi beserta sarana pendukungnya;
 - m. Kantor Pemerintah;
 - n. Fasilitas Angkatan Bersenjata Republik Indonesia.

2. Kegiatan pembangunan untuk kepentingan umum selain yang dimaksudkan dalam angka 1 yang ditetapkan dengan Keputusan Presiden.

Dari ketentuan tersebut jelas bahwa agar Keputusan Presiden No. 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum dapat dilaksanakan dengan baik sehingga hapusnya suatu hak atas tanah termasuk Hak Pakai melalui penyerahan sukarela dapat terlaksana tanpa terjadi penyelundupan hukum, maka ketiga Pasal tersebut diatas merupakan rambu-rambu yang harus dapat dilaksanakan dengan baik.¹⁷

5. *Hapusnya Hak Pakai Karena Ditelantarkan*

Pengaturan mengenai tanah yang terlantar dapat ditemukan dalam Peraturan Pemerintah No. 36 Tahun 1998 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar. Pasal 3, Pasal 4, Pasal 6 Peraturan Pemerintah No. 36 Tahun 1998 tersebut mengatur mengenai kriteria tanah Hak Pakai yang terlantar, yang berbunyi sebagai berikut:

Pasal 3

Tanah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dapat dinyatakan sebagai Tanah Terlantar apabila tanah tersebut dengan sengaja tidak dipergunakan oleh pemegang haknya sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan haknya atau tidak dipelihara dengan baik.

¹⁷ Ibid., Kartini Muljadi & Gunawan widjaja hlm 285-286

Pasal 4

Tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai yang tidak dimaksudkan untuk dipecah menjadi beberapa bidang tanah dalam rangka penggunaannya tidak dipergunakan sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan haknya sebagaimana dimaksud dalam Pasal3, apabila tanah tersebut tidak dipergunakan sesuai dengan peruntukannya menurut Rencana Tata Ruang Wilayah yang berlaku pada waktu permulaan.

Pasal 6

- (1) Tanah Hak Bangunan atau Hak Pakai yang dimaksudkan untuk dipecah menjadi beberapa bidang tanah dalam rangka penggunaannya tidak dipergunakan sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan haknya sebagaimana dimaksud dalam Pasal3, apabila tanah tersebut tidak dipecah dalam rangka pengembangannya sesuai dengan rencana kerja yang telah disetujui oleh instansi yangberwenang.
- (2) Jika hanya sebagian dari bidang tanah Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memenuhi kriteria telantar, maka hanya sebagian bidang tanah tesebut yang dapat dinyatakan telantar.

Dari rumusan tersebut dapat diketahui bahwa pada dasarnya, serupa dengan pengertian tanah yang telantar, tanah dengan Hak Pakai yang telantar adalah tanah yang:

- (1) Tidak dimanfaatkan dan atau dipelihara dengan baik;

- (2) Tanah yang tidak dipergunakan sesuai dengan keadaan, sifat dan tujuan dari pemberian haknya tersebut;

Dengan sanksi berupa tindakan:

- a. Penguasaan secara langsung oleh negara atas bidang tanah yang sudah dinyatakan sebagai tanah telantar tersebut;
 - b. Kepada bekas pemegang haknya atau pihak lain yang sudah memperoleh dasar penguasaan atas tanah yang kemudian dinyatakan sebagai tanah telantar tersebut diberikan ganti rugi sebesar harga perolehan yang didasarkan bukti-bukti tertulis yang ada telah dibayar oleh yang bersangkutan untuk memperoleh hak atau dasar penguasaan atas tanah tersebut yang jumlahnya ditetapkan oleh menteri;
- (1) Dalam hal pemegang hak atau pihak yang telah memperoleh dasar penguasaan atas tanah tersebut telah mengeluarkan biaya untuk membuat prasarana fisik atau bangunan diatas yang dinyatakan telantar, maka jumlah yang telah dikeluarkan tersebut diperhatikan dengan penetapan ganti rugi.
 - (2) Dalam hal tanah yang telantar tersebut hendak dipergunakan oleh pihak ketiga, maka ganti rugi tersebut akan dibebankan pada pihak yang oleh menteri ditetapkan sebagai pemegang hak yang baru atas tanah tersebut.

Seperti telah pula dijelaskan seelumnya ketentuan Pasal 15 ayat (4) Peraturan Pemerintah No. 36 Tahun 1998 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Telantar, yang menyatakan bahwa “*Dalam hal tanah telantar tersebut*

hendak dipergunakan oleh pihak ketiga, akan ganti rugi tersebut akan dibebankan pada pihak yang oleh Menteri ditetapkan sebagai pemegang hak yang baru atas tanah tersebut” memungkinkan terjadinya penyelundupan hukum. Dengan alasan suatu bidang tanah telah ditelantarkan, pihak-pihak tertentu yang berkepentingan dimungkinkan untuk memperoleh bidang tanah yang dikehendaknya tersebut dengan harga yang murah.¹⁸

6. *Hapusnya Hak Pakai karena Kemusnahan Tanahnya*

Sebagaimana hak-hak atas tanah lainnya, yang eksistensinya bergantung pada keberadaan tanah, terhadap mana hak tersebut diberikan, maka dengan musnahnya bidang tanah yang menjadi dasar pemberian Hak Pakai tersebut, maka demi hukum hapuslah pula Hak Pakai tersebut.

7. *Hapusnya Hak Pakai karena Pemegang Haknya tidak Memenuhi Kewajibannya*

Seperti telah dijelaskan di atas, pemegang Hak Pakai memiliki beberapa kewajiban yang ditentukan dalam Pasal 50, Pasal 51, Pasal 53 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996, sebagai berikut:

Pasal 50

Pemegang Hak Pakai berkewajiban:

¹⁸ Ibid., Kartini Muljadi & Gunawan widjaja hlm 288-289

- a. Membayar uang pemasukan yang jumlah dan cara pembayarannya ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya, perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan atau dalam perjanjian pemberian Hak Pakai atas Hak Milik;
- b. Menggunakan tanah sesuai dengan peruntukannya dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberiannya, atau perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan atau pemberian Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
- c. Memelihara dengan baik tanah dan bangunan yang ada di atasnya serta menjaga kelestarian lingkungan hidup;
- d. Menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan Hak Pakai kepada negara, pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik sesudah Hak Pakai tersebut habis;
- e. Menyerahkan sertifikat Hak Pakai yang telah habis kepada Kepala Kantor Pertanahan.

Pasal 51

Jika tanah Hak Pakai karena keadaan geografis atau lingkungan atau sebab-sebab lain letaknya sedemikian rupa sehingga mengurung atau menutup pekarangan atau bidang tanah lain dari lalu lintas umum atau jalan air, pemegang Hak Pakai wajib memberikan jalan keluar atau jalan air atau kemudahan lain bagi pekarangan atau bidang tanah yang terkurung itu.

Pasal 52

Pemegang Hak Pakai berhak menguasai dan mempergunakan tanah yang diberikan dengan Hak Pakai selama waktu tertentu untuk keperluan pribadi atau usahanya serta untuk memindahkan hak tersebut kepada pihak lain dan membebaninya, atau selama digunakan untuk keperluan tertentu.

Jika pemegang Hak Pakai tersebut tidak memenuhi salah satu atau lebih kewajiban tersebut diatas, maka pemberian Hak Pakai tersebut dapat dibatalkan, yang berakibat hapusnya Hak Pakai tersebut. Jika kemudian lahir sengketa sehubungan dengan pembatalan tersebut, maka penyelesaiannya harus diserahkan kepada Peradilan Tata Usaha Negara.¹⁹

8. *Hapusnya Hak Pakai karena Putusan Pengadilan*

Seperti halnya Hak Guna Bangunan, sebagaimana juga telah dijelaskan diatas, Putusan Pengadilan yang sudah berkekuatan tetap juga dapat menjadi salah satu penyebab hapusnya Hak Pakai. Yang dimaksud dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap ini adalah putusan pengadilan yang:

1. Membatalkan pemberian hak atas tanah, atau dalam hal ini pemberian Hak Pakai. Putusan pengadilan ini, sejalan dengan sifatnya yang membatalkan pemberian hak atas tanah negara, maka putusan ini haruslah merupakan putusan ini haruslah merupakan putusan terhadap sengketa tata usaha negara yang dimajukan oleh seorang yang berhak atas bidang tanah tersebut terhadap pejabat tata usaha negara (dalam hal ini pejabat dalam lingkungan

¹⁹Ibid., Kartini Muljadi & Gunawan widjaja, hlm 290-291

Badan Pertanahan Nasional) yang telah memberikan Hak Pakai atas bidang tanah yang dipersengketakan tersebut;

2. Mengakhiri maupun membatalkan perjanjian pemberian Hak Pakai. Putusan ini merupakan putusan dalam lingkup peradilan umum, yang merupakan sengketa antara pemegang Hak Milik atas tanah dengan pihak pemegang Hak Pakai yang diberikandi atas bidang tanah Hak Milik tersebut.

9. Pencatatan Hapusnya Hak Pakai

Hapusnya Hak Pakai adalah juga suatu peristiwa hukum yang harus dicatat menurut ketentuan Pasal 52 dan Pasal 55 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Pasal 52

Hapusnya Hak Atas Tanah dan Hak Milik Atas Rumah Susun

1. Pendaftaran hapusnya suatu hak atas tanah, hak pengelolaan dan hak milik atas satuan rumah susun dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan dengan membubuhkan catatan pada buku tanah dan surat ukur serta memusnahkan sertifikat hak yang bersangkutan, berdasarkan:
 - a. Data dalam buku tanah yang disimpan di Kantor Pertanahan, jika mengenai hak-hak yang dibatasi masa berlakunya;
 - b. Salinan surat keputusan pejabat yang berwenang, bahwa hak yang bersangkutan telah dibatalkan atau dicabut;
 - c. Akta yang menyatakan bahwa yang bersangkutan telah dilepaskan oleh pemegang haknya.

2. Dalam hal sertifikat hak atas tanah yang hapus tidak diserahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan, hal tersebut dicatat pada buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan.

Pasal 55

1. Panitera Pengadilan wajib memberitahukan kepada Kepala Kantor Pertanahan mengenai isi semua putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan penetapan Ketua Pengadilan yang mengakibatkan terjadinya perubahan terhadap data mengenai bidang tanah yang sudah didaftar atau satuan rumah susun untuk dicatat pada buku tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin pada sertifikatnya dan daftar-daftar lainnya
2. Pencatatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan juga atas permintaan pihak yang berkepentingan, berdasarkan salinan resmi putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap atau salinan penetapan Ketua Pengadilan yang bersangkutan yang diserahkan olehnya kepada Kepala Kantor Pertanahan.
3. Pencatatan hapusnya hak atas tanah, hak pengelolaan dan hak milik atas satuan rumah susun berdasarkan putusan pengadilan dilakukan setelah diperoleh surat keputusan mengenai hapusnya hak yang bersangkutan dari menteri atau pejabat yang ditunjuknya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52 ayat (1).²⁰

²⁰ Ibid., Kartini Muljadi & Gunawan widjaja, hlm295-296

H. Status Tanah bekas Hak-Hak Barat Berdasar Keppres Nomor 32 Tahun 1979

Akibat penjajahan Belanda, dikenal bermacam-macam hak atas tanah dalam hukum Perdata Barat. Aneka ragam jenis hak atas tanah menurut hukum Perdata Barat adalah sebagai berikut:

1. *Bezit* (kedudukan berkuasa)

Hak memakai atas tanah domein Negara dan dalam perundang-undangan disebut *individueel gebruiksrecht* (hak memakai individu yang turun temurun), kemudian pemiliknya dianggap mempunyai kedudukan menguasai (*bezitter*) tanah domein Negara dan dalam perundang-undangan disebut *Inlands Bezitrecht*.

2. *Eigendom* (hak milik)

Pasal 570 KUHPdata menjelaskan bahwa hak *eigendom* ialah hak untuk dengan bebas mempergunakan (menikmati) suatu benda sepenuh-penuhnya dan untuk menguasainya seluas-luasnya, asal saja tidak bertentangan dengan undang-undang atau peraturan-peraturan umum yang ditetapkan oleh instansi (kekuasaan) yang berhak menetapkannya, serta tidak mengganggu hak-hak orang lain, semua itu kecuali pencabutan hak *eigendom* untuk kepentingan umum dengan pembayaran yang layak menurut peraturan-peraturan umum.

Orang yang memiliki hak *eigendom* memiliki kewenangan untuk :
mempergunakan atau menikmati benda itu dengan batas dan sepenuh-penuhnya;

menguasai benda itu dengan seluas-luasnya. Dalam pemakaian hak *eigendom* ada pembatasan-pembatasan yaitu: tidak boleh digunakan sehingga bertentangan dengan undang-undang atau peraturan-peraturan umum dari instansi yang sah; tidak boleh digunakan sehingga mengganggu hak-hak orang lain. Terhadap ketentuan ini ada pengecualinya, yaitu : *onteigening* itu harus untuk kepentingan umum; yang mempunyai hak *eigendom* harus diberi kerugian yang layak dan harus dijalankan menurut peraturan-peraturan hukum.

Ialah suatu hak atas tanah yang terkuat dalam Hukum Barat, dengan hak *eigendom* atas tanah, pemilik tanah yang mempunyai hak mutlak atas tanahnya. Hal ini bisa dipahami karena konsepsi hukum Perdata Barat dilandasi jiwa dan pandangan hidup yang bersifat individual materialistis, yaitu pandangan hidup yang mengagungkan kepentingan perorangan daripada kepentingan umum maupun kebendaan daripada akhlak.

3. *Opstaal* (hak numpang karang)

Menurut Pasal 71 KUHPerdata hak *opstaal* ialah suatu hak kebendaan untuk mempunyai rumah-rumah, bangunan-bangunan dan tanaman di atas tanah milik orang lain.

Hak *opstaal* ialah suatu hak yang memberikan wewenang kepada pemegangnya untuk memiliki segala sesuatu yang terdapat di atas tanah *eigendom* orang lain sepanjang sesuatu tersebut bukanlah kepunyaan *einginar* tanah yang bersangkutan.

4. *Erfpachts* (hak usaha)

Menurut Pasal 720 KUHPerdota hak *erfpachts* digambarkan sebagai hak kebendaan untuk menikmati sepenuhnya kegunaan sebidang tanah milik orang lain dengan kewajiban untuk membayar setiap tahun sejumlah uang atau hasil bumi kepada pemilik tanah sebagai pengakuan atas hak *eigendom* dari pemilik itu.

Hak *erfpachts* ialah hak untuk mengusahakan atau mengolah tanah orang lain dan menarik manfaat atau hasil yang sebanyak-banyaknya dari tanah tersebut. Di samping menggunakan tanah orang lain untuk diambil hasilnya, pemegang hak *erfpachts* ini berwenang pula untuk memindahtangankan haknya kepada orang lain, menjadikan sebagai jaminan utang (dengan hipotek) dan mengalihkannya pula kepada ahli warisnya sepanjang belum habis masa berlakunya.²¹

Pengaturan *eigendom* sendiri berada di Pasal 570 Buku ke-2 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP) dan telah dinyatakan dicabut oleh UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Kemudian, Pasal I ayat (1) Bagian Kedua UUPA mengatur tentang konversi hak atas tanah *eigendom* menjadi hak milik.

UUPA tidak mengatur mengenai definisi konversi hak atas tanah. Namun, menurut buku “Konversi Hak-Hak Atas Tanah” karangan AP. Parlindungan (hlm. 1), pengertian konversi hak atas tanah adalah bagaimana pengaturan dari hak-hak tanah yang ada sebelum berlakunya UUPA (dalam hal ini, hak *eigendom*) untuk

²¹ Saimun Ismaya, *Pengantar Hukum Agraria*, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2011, hlm 24

masuk dalam sistem dari UUPA, yakni kegiatan menyesuaikan hak-hak atas tanah lama menjadi hak-hak atas tanah baru yang dikenal dalam UUPA.

Selain itu, menurut buku “Hukum Pendaftaran Tanah” karangan Yamin Lubis et.al. (hlm.218), pemberlakuan konversi terhadap hak-hak barat (termasuk *eigendom*) dilakukan dengan pemberian batas jangka waktu sampai 20 tahun sejak pemberlakuan UUPA. Artinya, mensyaratkan terhadap hak atas tanah *eigendom* dilakukan konversi menjadi hak milik selambat-lambatnya tanggal 24 September 1980.²²

Status tanah bekas hak-hak Belanda berdasarkan Keppres Nomor 32 Tahun 1979 diatur sebagai berikut:

Pasal 1

- (1) Tanah Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai asal konversi hak Barat, jangka waktunya akan berakhir selambat-lambatnya pada tanggal 24 September 1980, sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960, pada saat berakhirnya hak yang bersangkutan menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara.
- (2) Tanah-tanah tersebut ayat (1), ditata kembali penggunaannya, penguasaan dan pemilikannya dengan memperhatikan:
 - a. Masalah tata gunanya;
 - b. Sumber daya alam dan lingkungan hidup;

²²<http://m.hukumonline.com/klinik/detail/lt4ee984c34448a>

- c. Keadaan kebun dan penduduknya;
- d. Rencana pembangunan di daerah;
- e. Kepentingan-kepentingan bekas pemegang hak dan penggarap tanah/penghuni bangunan.

Pasal 2

Kepada bekas pemegang hak yang memenuhi syarat dan mengusahakan atau menggarap sendiri tanah atau bangunan, akan diberikan hak baru atas tanahnya, kecuali apabila tanah-tanah tersebut diperlukan untuk proyek-proyek pembangunan bagi penyelenggaraan kepentingan umum.

Pasal 3

Kepada bekas pemegang hak yang tidak diberikan hak baru karena tanahnya diperlukan untuk proyek pembangunan, akan diberikan ganti rugi yang besarnya akan ditetapkan suatu Panitia Penaksir.

BAB III

STATUS TANAH BEKAS HAK PAKAI SRIWEDARI SETELAH PUTUSAN PENINJAUAN KEMBALI TERHADAP UPAYA PENGAJUAN HAK PAKAI OLEH PEMERINTAH KOTA SOLO

A. Penjelasan Mengenai Pencabutan Hak Pakai 11 dan 15

Hak Pakai yang diajukan Pemerintah Kotamadya tertanggal 1 Desember 1987 adalah tindak lanjut terhadap permohonan terhadap eks HGB 22 dan tanah negara, dilengkapi :

1. Permohonan Hak Pakai
2. Putusan MARI Nomor 3000/K sip/1981 tanggal 17 Maret 1983
3. Kuitansi dan Berita Acara Pembayaran Ganti Rugi Bangunan tertanggal 19 April 1987 No. 592.2/233 dari Pemerintah Kotamadya Daerah tingkat II Surakarta kepada Ahli waris (Pelaksanaan PMDN No.3/1979)
4. SKPT
5. SKT dari Kepala Kelurahan Sriwedari
6. Risalah Pemeriksaan Tanah oleh Panitia Pemeriksaan Tanah
7. Surat Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Dati II Surakarta tertanggal 1988

Tahun 1991 diterbitkan Hak Pakai Nomor 15 luas 38.150 m² atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surakarta berdasarkan SK Kakanwil BPN Provinsi Jawa Tengah Nomor : SK.530.3/404/1/2592/22/90 tanggal 15 Agustus 1990. Sementara tanah seluas 61.739 m² berasal dari tanah Negara yang dikuasai dan dikelola oleh Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surakarta

(diluar RVE 295) pada tahun 1987 atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surakarta. Tahun 2001 diterbitkan Sertifikat pengganti Hak Pakai Nomor 11 dan 15 dikarenakan Asli Sertifikat Hak Pakai Nomor 11 dan 15 terbakar sewaktu musibah kebakaran Gedung Balai Kotamadya Surakarta. Tahun 2002 Ahli Waris menggugat Kantor Pertanahan Kota Surakarta ke PTUN atas penerbitan Hak Pakai 11 dan 15. Dasar gugatan karena permohonan perpanjangan HGB 22 yang berakhir pada tanggal 23 September 1980 oleh Ahli Waris pemegang Hak Guna Bangunan Nomor 22 pada tanggal 5 September 1980 tidak diproses, sebaliknya diterbitkan Hak Pakai Nomor 11 dan 15 atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surakarta. Di tingkat pertama, putusan PTUN Semarang Nomor register : 75/G/TUN/2002/PTUN.SMG menyatakan memenangkan gugatan Ahli Waris, dengan putusan PTUN tingkat pertama, Kantor Pertanahan Solo sebagai tergugat menyatakan banding. Pada putusan PTUN Surabaya Nomor Register : 122/B.TUN/2003/PT. TUN.SBY memenangkan Kantor Pertanahan Surakarta. Terhadap putusan PT TUN Surabaya, ahli waris mengajukan Kasasi dimana dalam putusan Kasasi dengan Nomor Register : 125 K/TUN/2004 memerintahkan kepada tergugat untuk mencabut:

1. Sertifikat Hak Pakai Nomor 11, kelurahan Sriwedari, kecamatan Laweyan, Kotamadya Surakarta, Propinsi Jawa Tengah atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah II Surakarta, dengan luas 61.739 m².
2. Sertifikat Hak Pakai Nomor 15, kelurahan Sriwedari, kecamatan Laweyan, Kotamadya Surakarta, Propinsi Jawa Tengah atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah II Surakarta, dengan luas 38.150 m².

Menghukum termohon Kasasi / Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam semua ingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebanyak Rp. 500.000 (lima ratus ribu rupiah).

Terhadap Putusan Kasasi Mahkamah Agung, Kantor Pertanahan Kota Surakarta mengajukan Peninjauan Kembali dengan Nomor Putusan : 29 PK/TUN/2007 tanggal 17 April 2009 yang dalam putusannya menolak permohonan peninjauan kembali dari pemohon peninjauan kembali : Kepala Kantor Pertanahan Kota Surakarta. Dalam putusan yang *inkracht* tersebut, maka telah menjadikan batal terhadap sertifikat Hak Pakai Nomor 11 dan 15.

Alasan gugatan pencabutan dilakukan adalah akibat dari permohonan perpanjangan Hak Guna Bangunan Nomor 22 pada tanggal 5 September 1980 tidak diproses karena pada saat itu masih dalam proses peradilan. Dasar dari Kantor Pertanahan kota Surakarta adalah pihak yang secara nyata menguasai, mengusahakan/memanfaatkan adalah Pemerintah Kotamadya Tingkat II Surakarta dan juga telah menyelesaikan pembayaran ganti rugi atas tanah sriwedari sebesar Rp. 29.475.000,- (dua puluh sembilan juta empat ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) pada bulan April tahun 1984 dan ganti rugi bangunan milik almarhum RMT. Wiryodiningrat sebesar Rp 23.000.000 (dua puluh tigajuta rupiah). Dengan pembayaran ganti rugi tersebut maka hak ahli waris terhadap tanah Sriwedari selepas Hak Guna Bangunan No.22 habis, telah hilang. Maka dalam putusan PK yang memerintahkan pencabutan terhadap Sertifikat Hak Pakai Nomor 11 dan 15 maka tanah tersebut kembali menjadi tanah yang dikuasai negara, bukan kembali kepada Ahli Waris. Maka pada tanggal 20 Juli 2011 turun keputusan Kepala BPN

provinsi Jawa tengah No.Sk 17/ P-bt/ BPN.33/2011 mengenai pencabutan sertifikat Hak Pakai Nomor 11 dan 15.

Atas dasar Putusan Peninjauan Kembali dengan Nomor Register : 29 PK/TUN/2007 tertanggal 17 April 2009 dan keputusan Kepala BPN provinsi Jawa tengah No.Sk 17/ P-bt/ BPN.33/2011 maka secara resmi sertifikat Hak Pakai Nomor 11 dan 15 atas nama Pemerintah kotamadya Tingkat II Surakarta dicabut dan dikuasai oleh Negara.

Hasil daripada keputusan itu menyatakan bahwa tanah sriwedari sebagaimana tersebut dalam persil *Recht Van Eigendom* (RVE) Verp. Nomor 295 yang terletak di kelurahan Sriwedari, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta tersebut, berdasarkan turunan peta Minuut Kelurahan Sriwedari Blad 10 yang dikeluarkan oleh Kepala Pendaftaran Tanah Kota Surakarta, adalah seluas 99.889 M2, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Jl. Brigjend Slamet Riyadi
- Sebelah Timur : Jl. Musium
- Sebelah Selatan : Jl. Teposanan/ Jl. Kebangkitan Nasional
- Sebelah Barat : Jl. Bhayangkara

Maka secara Resmi dikuasai oleh Negara. Terbuka bagi pihak-pihak manapun untuk mengajukan permohonan Hak Pakai terhadap Tanah Sriwedari, termasuk bagi Pemerintah Kotamadya Dati II Surakarta.

B. Status Tanah bekas Hak Pakai Sriwedari Pasca Putusan Peninjauan

Kembali Nomor: 29/ PK/ TUN/2007

Berdasarkan Keppres Nomor 32 Tahun 1979 tentang Pokok-pokok kebijaksanaan dalam rangka pemberian hak baru asal konversi hak-hak Barat,

Pasal 1

- (1) Tanah Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai asal konversi hak Barat, jangka waktunya akan berakhir selambat-lambatnya pada tanggal 24 September 1980, sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960, pada saat berakhirnya hak yang bersangkutan menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara.
- (2) Tanah-tanah tersebut ayat (1), ditata kembali penggunaannya, penguasaan dan pemilikannya dengan memperhatikan:
 - a. Masalah tata gunanya;
 - b. Sumber daya alam dan lingkungan hidup;
 - c. Keadaan kebun dan penduduknya;
 - d. Rencana pembangunan di daerah;
 - e. Kepentingan-kepentingan bekas pemegang hak dan penggarap tanah/ penghuni bangunan.

Hak Guna Bangunan nomor 22 ahli waris yang berakhir pada tanggal 23 September 1980 bila berdasarkan dengan Pasal 1 ayat 1 Keppres Nomor 32 Tahun 1979 maka setelah berakhir jangka waktunya maka secara otomatis menjadi

Tanah yang dikuasai oleh Negara. Sementara pada ayat 2 terkait rencana penataan kembali, dapat dilihat pada aspek pembangunan daerah, karena tanah bekas HGB 22 Taman Sriwedari memang pada awal mulanya digunakan sebagai kepentingan umum, maka Keppres Nomor 32 Tahun 1979 memiliki dasar Hukum yang kuat. Bagaimanapun juga pada pasal 1 ayat 2 huruf e, mengakomodir bagi bekas pemegang hak dan penggarap tanah/ penghuni bangunan. Sementara itu,

Pasal 2

Kepada bekas pemegang hak yang memenuhi syarat dan mengusahakan atau menggarap sendiri tanah atau bangunan, akan diberikan hak baru atas tanahnya, kecuali apabila tanah-tanah tersebut diperlukan untuk proyek-proyek pembangunan bagi penyelenggaraan kepentingan umum.

Di dalam Pasal 2 maka dapat diketahui alasan mengapa HGB 22 tidak diberikan Hak baru atas tanahnya, dikarenakan bekas HGB 22 diperlukan bagi penyelenggaraan Kepentingan umum yaitu berbagai kepentingan masyarakat Surakarta yang diakomodir oleh Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surakarta.

Maka oleh sebab itu, ahli waris tidak mendapatkan alasan perpanjangan HGB 22 yang berakhir pada tanggal 23 September. Terkait dengan Hak-Hak ahli waris terkait bekas pemegang HGB 22, maka Keppres 32 Tahun 1979 juga telah mengakomodir sebagaimana yang dimaksud di dalam Pasal 3:

Kepada bekas pemegang hak yang tidak diberikan hak baru karena tanahnya diperlukan untuk proyek pembangunan, akan diberikan ganti rugi yang besarnya akan ditetapkan suatu Panitia Penaksir.

Terkait dengan Pasal 3 di atas, bahwasanya Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surakarta telah menyelesaikan pembayaran ganti rugi atas tanah sriwedari sebesar Rp. 29.475.000,- (dua puluh sembilan juta empat ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) pada bulan april tahun 1984 dan ganti rugi bangunan milik almarhum RMT. Wiryodiningrat sebesar Rp 23.000.000 (dua puluh tigajuta rupiah). Dengan pembayaran ganti rugi tersebut maka hak ahli waris terhadap tanah Sriwedari selepas Hak Guna Bangunan No.22 habis, telah hilang.

Hal ini telah dibuktikan dengan kwitansi tanggal 18 April 1987 tanda terima untuk pembayaran ganti rugi bangunan milik almarhum RMT. Wirdjodiningrat di atas tanah Negara bekas HGB Nomor 22, dan Berita Acara tanggal 18 April 1987 Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surakarta Nomor 592.2/223 tentang pelaksanaan pembayaran ganti rugi bangunan di atas tanah Negara bekas HGB 22.

Maka dalam hal ini, tindakan Kantor Pertanahan Surakarta terhadap pemberian Hak Pakai Nomor 11 dan 15 bekas Tanah Negara bekas HGB nomor 22 kepada Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surakarta dapat dibenarkan karena dalam Keppres Nomor 32 Tahun 1979 tindakan-tindakan yang telah dilakukan baik Kantor Pertanahan Surakarta maupun Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surakarta telah sesuai. Maka dari hal tersebut, HGB nomor 22

telah berakhir maka status tanah tersebut kembali menjadi tanah yang dikuasai oleh Negara.

Terkait dengan Putusan Peninjauan Kembali yang memenangkan ahli waris untuk mencabut Hak Pakai Nomor 11 dan 15, dimana dalam putusan tersebut mencabut Hak Pakai nomor 11 dan 15 yang dikuasai Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surakarta, maka Kantor Pertanahan Surakarta mengembalikan status Hak Pakai nomor 11 dan 15 menjadi tanah yang langsung dikuasai oleh Negara, bukan kembali menjadi hak ahli waris sesuai dengan Keppres Nomor 32 Tahun 1979.

Maka karena statusnya sudah dikuasai oleh Negara, maka terbuka kesempatan bagi pihak manapun untuk dapat mengajukan Hak Pakai atas tanah bekas Hak Pakai 11 dan 15, baik oleh Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surakarta maupun ahli waris.

C. Pengajuan Kembali Hak Pakai terhadap Hak Pakai Tanah yang Pernah Dibatalkan Penggunaannya oleh Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surakarta terhadap Tanah Sriwedari

Dari hasil riset peneliti, terhadap tanah yang telah dicabut hak atas tanahnya oleh Negara, dapat dimintakan kembali status hak tanah tersebut. Status Hak Pakai Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surakarta atas Tanah Sriwedari telah dicabut berdasarkan Putusan PK Mahkamah Agung dengan Nomer Register

29 PK/ TUN/2007 dengan disertai keputusan pencabutan Hak Pakai no 11 dan 15 melalui keputusan Kepala BPN provinsi Jawa tengah No.Sk 17/ P-bt/ BPN.33/2011.

Terhadap pencabutan hak pakai yang telah dicabut, Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surakarta dapat mengajukan kembali Hak Pakai atas Tanah Sriwedari, di dalam Pasal 39 PP nomor 40 tahun 1996, termasuk dalam subyek hukum yang dapat mengajukan Hak Pakai adalah Pemerintah Daerah dan tidak ada larangan hukum terhadap status hak tanah yang telah dicabut tidak dapat di mintakan kembali atau kehilangan subyek hukum setelah status tanah tersebut dicabut. Berarti Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surakarta dapat mengajukan kembali penguasaan terhadap Tanah Sriwedari sesuai dengan tata cara pengajuan Hak atas Tanah yang diatur di dalam PP Nomor 40 Tahun 1996.

Proses yang harus dilalui untuk dapat mengajukan Hak atas tanah tersebut sesuai PP nomor 40 Tahun 1996 dengan melalui proses yang telah ditentukan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1999.

Untuk mengajukan kembali Hak Pakai yang telah dicabut, harus diketahui alasan dari Pencabutan Hak Pakai tersebut. Kalau pemkot mengajukan, ahli waris mungkin komplain, berarti ada sengketa, sengketa tersebut harus diselesaikan terlebih dahulu. Harus memenuhi syarat yuridis, lha bagaimana syarat yuridisnya? Masih ada masalah atau tidak disitu? Kalau masih ada masalah ya tidak bisa kita proses. Prinsipnya, siapa yang menguasai disitu? Kalau yang menguasai dan yang mengajukan permohonan tidak sama atau ada permasalahan, selesaikan dulu.

intinya kita (Kantor Pertanahan Surakarta) berpedoman dengan syarat-syarat itu. Pada dasarnya adalah syarat yuridis dan fisik merupakan pegangan pokok. Yuridisnya bagaimana, fisiknya bagaimana, baru kemudian dapat diproses oleh Kantor Pertanahan.¹

Dari wawancara tersebut, dapat digambarkan bahwa setelah status tanah taman Sriwedari menjadi tanah yang dikuasai oleh Negara, siapapun dapat mengajukan Hak Pakai terhadap bekas Hak Pakai 11 dan 15 Sriwedari, maka sebelumnya para pihak harus mengetahui alasan sebelumnya mengapa Hak Pakai 11 dan 15 tersebut dicabut. Pada dasarnya Kantor Pertanahan Surakarta tidak akan memproses permohonan suatu hak jika masih ada sengketa yang terjadi. Kemudian juga harus dilihat dari syarat yuridis, apakah sesuai dengan penguasaannya.

Syarat yuridis dan syarat fisik merupakan pegangan pokok dalam upaya pengajuan hak atas tanah. Setelah jelas data fisiknya maupun data yuridisnya, maka Kantor Pertanahan Surakarta tidak ada alasan untuk tidak memproses permohonan pengajuan Hak terhadap Hak bekas Hak Pakai 11 dan 15 Taman Sriwedari.

Dalam pengajuan kembali Hak Pakai tersebut, maka Pemerintah Kotamadya Daerah tingkat II Surakarta harus menyelesaikan terlebih dahulu sengketa dengan ahli waris, sengketa yang dimaksud adalah sengketa gugatan perdata yaitu gugatan pengosongan lahan yang pada tingkatan pertama dimenangkan oleh

¹ Wawancara penulis dengan kepala seksi Pendaftaran Hak, Kantor Pertanahan Surakarta pada tanggal 4 Desember 2011.

Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surakarta. Kantor Pertanahan Surakarta berpendapat bahwasanya dalam pengajuan Hak Pakai kali ini pihaknya lebih berhati-hati agar dalam penerbitan sertifikatnya kelak dapat dipertanggungjawabkan.

Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surakarta dalam hal ini apabila gugatan perdata yang dilakukan ahli waris *inkracht*, maka baru dapat dilaksanakan pengajuan kembali Hak Pakai atas Tanah Sriwedari. Proses pengajuan kembali Hak Pakai yang sebelumnya dicabut harus memenuhi prosedur bahwasanya Hak Pakai yang sebelumnya telah dicabut memiliki beberapa bangunan yang berdiri di atas Tanah Sriwedari yang merupakan asset yang dikelola oleh Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surakarta. Maka hal pertama yang harus dilakukan setelah adanya Pencabutan Hak Pakai adalah Pencoretan Asset. Pencoretan asset ini dilakukan oleh Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Asset (DPPKA) Surakarta. Hal ini dilakukan dikarenakan terdapat beberapa bangunan yang menjadi sumber pendapatan bagi Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surakarta seperti Museum Radyapustaka, Stadion Sriwedari, Gedung Koni, Kantor Pelayanan Terpadu Daerah Pemerintahan Kota Surakarta, Kantor Catatan Sipil dan Kependudukan, Kantor Dinas Tata Kota, Taman Hiburan Rakyat Sriwedari, Show Room Pengrajin Surakarta, Bank Pasar, Kantor Polisi Sektor Sriwedari, Gedung Joglo Sriwedari, Gedung Bioskop, Kantor Dinas Pariwisata dan Seni Budaya, Gedung Pertemuan, Monumen/Tugu depan Museum, Deretan kios/warung/Pujasera, Kolam dan Rumah makan Boga. Berdasarkan

rincian diatas maka Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surakarta berkewajiban melakukan Pencoretan Asset.

Setelah dilakukan pencoretan asset Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surakarta kemudian dapat mengajukan permohonan pengajuan Hak Pakai yang syarat-syaratnya diatur di Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 dan Peraturan Menteri Agraria No 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

Masalahnya hingga saat ini, belum dilakukan pencoretan asset. Hal ini dimungkinkan karena masih ada beberapa sengketa yang masih berjalan yaitu mengenai gugatan perdatanya yaitu gugatan pengosongan lahan yang diajukan oleh ahli waris.

Prosedur permohonan pemberian Hak Pakai atas Tanah Negara:

Dasar Hukum :

UU No. 5 Tahun 1960; PP No. 40 Tahun 1996; PP No. 13 Tahun 2010; PMNA No. 3 Tahun 1997; PMNA No. 3 Tahun 1999; PMNA No. 9 Tahun 1999.

Persyaratannya adalah sebagai berikut:

1. Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya diatas materai cukup;
2. Surat Kuasa apabila dikuasakan;
3. Fotocopy identitas (KTP) pemohon dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket;
4. Penetapan Lokasi atau surat ijin Penunjukan Penggunaan Tanah;

5. Bukti perolehan tanah/Alas Hak/Surat pernyataan dari pengelola aset;
6. Fotocopy SPPT PBB tahun berjalan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket;
7. Melampirkan bukti SSP/ PPh sesuai dengan ketentuan.

Biaya

Sesuai ketentuan Peraturan Pemerintah tentang jenis dan tarif atas jenis penerimaan negara bukan pajak yang berlaku pada Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

Waktu

- 38 (tiga puluh delapan) hari untuk:
 - Tanah pertanian yang luasnya tidak lebih dari 2 Ha.
 - Tanah Non pertanian yang luasnya tidak lebih dari 2.000 m² (kecuali mengenai tanah bekas Hak Guna Usaha).
- 57 (lima puluh tujuh) hari untuk :
 - Tanah pertanian yang luasnya lebih dari 2 Ha.
 - Tanah Non Pertanian yang luasnya lebih dari 2.000 m² s.d 150.000 m².
- 97 (sembilan puluh tujuh) hari tanah non pertanian untuk luasan dari 150.000 m².

Keterangan :

Formulir Permohonan memuat:

Identitas diri;

1. Luas, Letak dan Penggunaan Tanah yang dimohon;
2. Pernyataan Tanah tidak sengketa;
3. Pernyataan Tanah dikuasai secara fisik;

Tahapan selanjutnya dalam permohonan pengajuan Hak Pakai yaitu;

1. permohonan tersebut diajukan oleh pemohon dalam hal ini Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surakarta kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia melalui Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan.
2. Kegiatan yang dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan, yaitu:
 - a. Setelah berkas permohonan diterima, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota:
 - 1) Memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik.
 - 2) Mencatat dalam formulir isian.
 - 3) Memberikan tanda terima berkas permohonan
 - 4) Memberitahu kepada pemohon untuk membayar biaya yang diperlukan untuk menyelesaikan permohonan tersebut dengan rinciannya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

- b. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik permohonan Hak Pakai dan memeriksa kelayakan permohonan tersebut dapat atau tidaknya dikabulkan atau diproses lebih lanjut sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- c. Dalam hal tanah yang dimohon belum ada surat ukurnya, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota memerintahkan Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah untuk melakukan pengukuran.
- d. Kepala Pertanahan Kabupaten/Kota memerintahkan kepada:
 - 1) Kepala Seksi Hak Atas Tanah atau petugas yang ditunjuk untuk memeriksa permohonan hak terhadap tanah yang sudah terdaftar, peningkatan, perpajakan atau pembaruan hak atas tanah dan terhadap tanah yang data yuridis dan data fisiknya telah cukup untuk mengambil keputusan yang dituangkan dalam Risalah Pemeriksaan Tanah (*konstatering rapport*);
 - 2) Tim Penelitian untuk memeriksa permohonan hak terhadap tanah yang belum terdaftar yang dituangkan dalam berita acara.
 - 3) Panitia Pemeriksa Tanah A memeriksa permohonan hak selain yang diperiksa sebagaimana yang dimaksud Pasal 1 dan 2 yang dituangkan dalam Risalah Pemeriksaan Tanah.
 - 4) Dalam hal data yuridis dan data fisik belum lengkap, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota memberitahukan kepada pemohon untuk melengkapinya.

- 5) Dalam hal keputusan pemberian Hak Pakai telah dilimpahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, setelah mempertimbangkan pendapat Kepala Seksi Hak Atas Tanah atau Pejabat yang ditunjuk atau Tim Penelitian Tanah atau Panitia Pemeriksa Tanah A, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota menerbitkan keputusan pemberian Hak Pakai atas tanah yang dimohon atau keputusan penolakannya.
 - 6) Dalam hal keputusan pemberian Hak Pakai tidak dilimpahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang bersangkutan menyampaikan berkas permohonan tersebut kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi, disertai pendapat dan pertimbangannya.
3. Kegiatan yang dilakukan oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Provinsi yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan, yaitu:
- a. Setelah menerima berkas permohonan yang disertai pendapat dan pertimbangan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi memerintahkan kepada Kepala Bidang Hak-hak atas Tanah untuk:
 - 1) Mencatat dalam formulir isian;
 - 2) Memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik, dan apabila belum lengkap segera meminta Kepala Pertanahan Kabupaten/Kota yang bersangkutan untuk melengkapinya

- b. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik atas tanah yang dimohon beserta pendapat dan dan pertimbangan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dan memeriksa kelayakan permohonan Hak Pakai tersebut dapat atau tidaknya dikabulkan atau diproses lebih lanjut sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
 - c. Dalam keputusan pemberian Hak Pakai telah dilimpahkan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi, setelah mempertimbangkan pendapat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi menerbitkan keputusan pemberian Hak Pakai atas tanah yang dimohon atau keputusan penolakannya.
 - d. Dalam hal keputusan pemberian Hak Pakai tidak dilimpahkan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi menyampaikan berkas permohonan dimaksud kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia disertai pendapat dan pertimbangannya.
4. Kegiatan yang dilakukan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, yaitu:
- a. Setelah menerima berkas permohonan yang disertai pendapat dan pertimbangan, Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia memerintahkan kepada pejabat yang ditunjuk untuk:
 - 1) Mencatat dalam formulir isian;

- 2) Memeriksa dan meneliti kelengkapan data fisik dan data yuridis, dan apabila belum lengkap segera meminta Kepala Badan Pertanahan Nasional Provinsi yang bersangkutan untuk melengkapinya.
 - b. Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik atas tanah yang dimohon dengan memperhatikan pendapat dan pertimbangan Kepala Kepala Badan Pertanahan Nasional Provinsi dan selanjutnya memeriksa kelayakan permohonan tersebut dapat atau tidaknya dikabulkan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.
 - c. Setelah mempertimbangkan pendapat dan pertimbangan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi, Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia menerbitkan keputusan pemberian Hak Pakai atas tanah yang dimohon yang disertai alasan penolakannya.
5. Penyampaian keputusan Pemberian Hak Pakai
- Keputusan pemberian Hak Pakai atau keputusan penolakannya disampaikan kepada pemohon melalui surat tercatat atau dengan cara lain yang menjamin sampainya keputusan kepada yang berhak.

Setiap penerima hak dalam pemberian Hak Milik, Hak Guna Usaha , Hak Guna Bangunan, atau Hak Pakai atas Tanah Negara harus memenuhi kewajiban, sebagaimana yang ditetapkan dalam Pasal 103 Peraturan Menteri Negara Agraria/ KepalaBadan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999, yaitu:

- a. Membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bngunan (BPHTB) dan uang pemasukan kepada negara sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.
- b. Memelihara tanda-tanda batas.
- c. Menggunakan tanah secara optimal.
- d. Mencegah kerusakan-kerusakan dan hilangnya kesuburan tanah.
- e. Menggunakan tanah sesuai dengan kondisi lingkungan hidup.
- f. Kewajiban yang tercantum dalam sertifikatnya.

Dalam hak penerima hak tidak memenuhi kewajiban-kewajiban tersebut diatas, maka Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesiadapat membatalkan haknya sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Mengingat luas dari tanah Sruwedari adalah seluas 99.889 m², maka pelaksanaan pemberian Hak Pakai Sriwedari berlaku hingga proses yang menjadi kewenangan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi sebagaimana yang dimaksud di dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1999 Pasal 10 huruf b.

D. Dasar Hukum Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Dalam Pengajuan Kembali Hak Pakai Tanah Sriwedari

Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surakarta dalam hal pengajuan kembali terhadap Hak Pakai yang sebelumnya dicabut yaitu terhadap Hak Pakai Nomor 11 dan Nomor 15 berlandaskan beberapa peraturan undang-undang

maupun keputusan-keputusan lainnya yang terkait dengan syarat-syarat pengajuan Hak Pakai. Landasan hukum yang digunakan adalah:

1. Putusan Peninjauan Kembali dengan Nomor Register : 29/PK/TUN/2007 tertanggal 17 April 2009

Di dalam putusan tersebut berisi keputusan penolakan pengajuan kembali terhadap putusan Mahkamah Agung yang menyatakan pencabutan terhadap Hak Pakai Nomor 11 dan 15 Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surakarta. Putusan tersebut menghilangkan status penguasaan Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surakarta yang sebelumnya menguasai tanah Sriwedari. Dengan putusan tersebut menjadi dasar bahwa Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surakarta telah kehilangan Hak.

Terhadap putusan pengadilan ini, Kepala Kantor Pertanahan Surakarta, Juprianto Agus Susilo memberikan keterangan, menurutnya, pembatalan Hak Pakai Pemkot Solo atas lahan sriwedari berdasarkan putusan pengadilan. Dengan begitu, kepemilikan lahan sriwedari kembali menjadi milik negara. Lanjutnya, adanya keputusan pembatalan tersebut, Kantor Pertanahan Surakarta mempersilahkan kedua belah pihak yakni, Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surakarta, maupun ahli waris Wiryodiningrat untuk mengajukan kembali Hak Pakai atas ini.²

2. Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi No.SK 17/P-bt/BPN.33/2011 tertanggal 20 Juli 2011

² Jawa Pos, Radar Solo, 31 Juli 2011

Adanya keputusan tersebut merupakan tindak lanjut dari Putusan Peninjauan Kembali dengan Nomor Register : 29/PK/TUN/2007 tertanggal 17 April 2009 yang menyatakan pencabutan Hak Pakai Nomor 11 dan 15 Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surakarta. Dikarenakan yang memiliki wewenang Pencabutan Hak Atas Tanah (Hak Pakai) adalah Kepala Badan Pertanahan Nasional. Melalui putusan tersebut sekaligus menyatakan secara resmi bahwa Hak Pakai Nomor 11 dan 15 Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surakarta dicabut. Keputusan tersebut menyatakan Lahan Sriwedari yang sebelumnya dikuasai Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surakarta menjadi lahan yang kembali dikuasai oleh negara, sehingga terbuka bagi pihak manapun untuk dapat mengajukan Hak Pakai Sriwedari sesuai ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996.

3. Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996

Di dalam Pasal 39 menyatakan Salah satu syarat pokok pemberian Hak Pakai adalah bahwa subjek hukum yang dapat menjadi pemegangnya adalah sebagaimana ditentukan dalam Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, yang menyatakan bahwa:

Pasal 39

Yang dapat mempunyai Hak Pakai adalah:

- a. Warga Negara Indonesia;

- b. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
- c. Departemen, Lembaga Pemerintah Non-Departemen, dan Pemerintah Daerah
- d. Badan-badan keagamaan dan sosial;
- e. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia;
- f. Perwakilan negara asing dan perwakilan badan Internasional

Pada huruf c dinyatakan bahwa yang dapat mempunyai Hak Pakai adalah Departemen, Lembaga Pemerintah Non-Departemen, dan Pemerintah Daerah. Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surakarta adalah Pemerintah Daerah, maka dapat dikategorikan sebagai Subjek Hak Pakai. Dengan demikian Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surakarta dapat mengajukan Hak Pakai terhadap Tanah Sriwedari yang telah dicabut sebelumnya.

4. Pasal 10 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan

Di dalam Undang-undang Nomor 2 Tahun 2002, pengertian Kepentingan Umum adalah kepentingan bangsa, negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Pasal 10 menyebutkan kategori yang termasuk dalam kepentingan umum itu sendiri yaitu:

- a. Pertahanan dan keamanan nasional;
- b. Jalan umum, jalan tol, terowongan, jalur kereta api, dan fasilitas operasi kereta api;

- c. Waduk, bendungan, irigasi, saluran air umum, saluran pembuangan air dan sanitasi, dan bangunan pengairan lainnya;
- d. Pelabuhan, bandar udara, dan terminal;
- e. Infrastruktur minyak, gas, dan panas bumi;
- f. Pembangkit, transmisi, gardu, jaringan, dan distribusi tenaga listrik;
- g. Jaringan telekomunikasi dan informatika Pemerintah;
- h. Tempat pembangan dan pengelolaan sampah;
- i. Rumah sakit Pemerintah/ Pemerintah Daerah;
- j. Fasilitas keselamatan umum;
- k. Tempat pemakaman umum Pemerintah/ Pemerintah Daerah;
- l. Fasilitas sosial, fasilitas umum dan ruang terbuka hijau publik;
- m. Cagar alam dan cagar budaya;
- n. Kantor Pemerintah/ Pemerintah Daerah/desa;
- o. Penataan permukiman kumuh perkotaan dan/atau konsolidasi tanah, serta perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah dengan status sewa;
- p. Prasarana pendidikan atau sekolah Pemerintah/ Pemerintah Daerah;
- q. Prasarana olahraga Pemerintah/ Pemerintah Daerah;
- r. Pasar umum dan lapangan parkir umum.

Untuk diketahui bahwa di atas tanah seluas 10 hektar berdiri beberapa bangunan seperti : Museum Radyapustaka, Stadion Sriwedari, Gedung Koni, Kantor Pelayanan Terpadu Daerah Pemerintahan Kota Surakarta, Kantor Catatan Sipil dan Kependudukan, Kantor Dinas Tata Kota, Taman Hiburan Rakyat

Sriwedari, Show Room Pengrajin Surakarta, Bank Pasar, Kantor Polisi Sektor Sriwedari, Gedung Joglo Sriwedari, Gedung Bioskop, Kantor Dinas Pariwisata dan Seni Budaya, Gedung Pertemuan, Monumen/ Tugu depan Museum, Deretan kios/warung/ Pujasera, Kolam dan Rumah makan Boga.

Terhadap lahan Sriwedari tersebut di atas maka dapat dikatakan bahwa lahan Sriwedari memenuhi unsur pada huruf a, l, m, n, q dan dapat dikategorikan sebagai unsur dari kepentingan umum.

Ditambahkan dari wawancara penulis terhadap Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surakarta bagian Hukum dan HAM mengenai pentingnya tanah Sriwedari, Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surakarta menyatakan sangat penting. Karena taman Sriwedari sebagai icon dan juga sebagai tempat untuk publik/ kepentingan umum sebagai taman, tempat olahraga dan kesenian bagi warga Surakarta. (sarana rekreasi, olahraga, monumen Pekan Olahraga Nasional D).³

Bahwasanya terhadap Taman Sriwedari merupakan satu kesatuan berupa kawasan situs budaya, Taman Hiburan Rakyat, Sarana dan Monumen merupakan Asset Publik (Kepentingan Umum) berdimensi Historis yang tidak ternilai harganya sehingga tidak layak jika dikuasai Perorangan maupun Badan Hukum karena dikhawatirkan akan menghilangkan nilai Historis yang ada disamping itu juga merupakan asset negara, disamping itu juga berdiri Musium Radyapustaka

³ Wawancara dengan Kepala Bagian Hukum dan Ham Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surakarta Bp. Suyono S.H pada tanggal 14 Desember 2011.

yang di dalamnya tersimpan asset-asset sejarah yang tak ternilai yang dilindungi berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1992 tentang Cagar Budaya.⁴

Sementara itu Wakil Ketua DPRD Surakarta mengatakan bahwa sangat optimis dalam mengajukan Hak Pakai Baru Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surakarta jauh lebih kuat. Sebab, memang selama berpuluh-puluh tahun, Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surakarta telah mengelola Sriwedari untuk kepentingan publik. Semua ini pasti akan menjadi pertimbangan oleh Badan Pertanahan Nasional.⁵



⁴ Memori Peninjauan Kembali Nomor 570/348/2007 tertanggal 12 Februari 2007.

⁵ Jawa Pos, Radar Solo, Senin, 1 Agustus 2011.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Status tanah bekas HGB nomor 22 yang kemudian menjadi Hak Pakai nomor 11 dan 15 berdasarkan berdasarkan Keppres nomor 32 Tahun 1979 adalah tanah yang langsung dikuasai oleh Negara. Hal ini kuat karena Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surakarta telah memberikan ganti rugi terhadap ahli waris sehingga Hak ahli waris telah hapus. Maka keputusan Kantor Pertanahan Surakarta dalam memberikan Hak Pakai nomor 11 dan 15 kepada Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surakarta telah sesuai dengan Keppres nomor 32 Tahun 1979. Maka status pencabutan Hak Pakai yang kemudian ditetapkan menjadi tanah yang dikuasai oleh Negara sudah tepat. Maka dari itu Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surakarta dapat mengajukan Hak Pakai terhadap tanah bekas Hak Pakai 11 dan 15.

Namun Proses pengajuan Hak Pakai Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surakarta belum dapat diproses karena Proses yang harus dilaksanakan selain penyelesaian gugatan perdata pengosongan lahan Sriwedari tersebut yaitu apabila perkara *inkracht* dan dimenangkan oleh Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surakarta maka hal yang harus dilakukan adalah melakukan Pencoretan Asset. Pencoretan asset dilakukan oleh Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Asset (DPPKA). Sementara pencoretan asset sendiri belum dilakukan. Hal ini dilakukan dikarenakan terdapat beberapa bangunan yang menjadi sumber

pendapatan bagi Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surakarta seperti Museum Radyapustaka, Stadion Sriwedari, Gedung Koni, Kantor Pelayanan Terpadu Daerah Pemerintahan Kota Surakarta, Kantor Catatan Sipil dan Kependudukan, Kantor Dinas Tata Kota, Taman Hiburan Rakyat Sriwedari, Show Room Pengrajin Surakarta, Bank Pasar, Kantor Polisi Sektor Sriwedari, Gedung Joglo Sriwedari, Gedung Bioskop, Kantor Dinas Pariwisata dan Seni Budaya, Gedung Pertemuan, Monumen/Tugu depan Museum, Deretan kios/warung/Pujasera, Kolam dan Rumah makan Boga.

Setelah Pencoretan Asset, maka Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surakarta baru dapat mengajukan Hak Pakai atas Tanah Sriwedari sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah negara dan Hak Pengelolaan.

Landasan hukum Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surakarta dalam mengajukan Hak Pakai yang telah dicabut sebelumnya yaitu:

1. Putusan Peninjauan Kembali dengan Nomor Register : 29/PK/TUN/2007 tertanggal 17 April 2009 tentang pencabutan Hak Pakai Nomor 11 dan 15
2. Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi No.SK 17/P-bt/BPN.33/2011 tertanggal 20 Juli 2011 pencabutan Hak Pakai Nomor 11 dan 15
3. Pasal 39 huruf c, Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Subyek Hak Pakai
4. Undang - undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Pasal 10 a, l, m, n, q mengenai tanah yang dikategorikan

sebagai kepentingan umum yaitu Pertahanan dan keamanan nasional; fasilitas sosial, fasilitas umum dan ruang terbuka hijau publik; Cagar alam dan cagar budaya; Kantor Pemerintah/ Pemerintah Daerah/desa; Prasarana Olahraga Pemerintah/ Pemerintah Daerah.

Maka dari itu, Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surakarta mempunyai Hak untuk mengajukan Hak Pakai karena pada dasarnya Tanah Sriwedari telah menjadi ikon Kota Surakarta dan menjadi *public space* atau ruang publik, terdapat bangunan-bangunan bersejarah seperti Museum Radyapustaka, Gedung Wayang Orang, terlebih Stadion Sriwedari digunakan sebagai tempat Pelaksanaan Pekan Olahraga Nasional I, maka dari segi historis pun Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surakarta dalam mengajukan Hak Pakai sangat kuat.

B. Saran

Status tanah Taman Sriwedari sudah sah menjadi tanah yang dikuasai oleh Negara. Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surakarta dalam hal ini harus tetap memperjuangkan Taman Sriwedari bagi kepentingan warga Surakarta dan bagi kepentingan strategis nasional (cagar budaya), maka oleh karena itu Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surakarta harus bekerja sama dengan aparat pemerintah terkait, tokoh masyarakat, DPRD setempat maupun masyarakat Surakarta untuk tetap mempertahankan Status Tanah Sriwedari agar dikelola oleh Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surakarta.

DAFTAR PUSTAKA

Referensi Buku

- A.P Parlindungan (iii), *Hak pengelolaan menurut sistem UUPA*, Mandar Maju, Bandung, hlm 34.
- A.P Parlindungan (iv), *Beberapa Konsep tentang Hak-hak Atas Tanah, Majalah CSIS, Tahun XX Nomor 2, Jakarta, Maret-April 1991*, hlm 135 dalam Urip Santoso *Hukum agraria dan Hak-hak atas tanah*.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Ctk. Keduabelas, Djambatan, Jakarta, 2008.
- G. Kartasapoetra, dkk, *Hukum Tanah, Jaminan bagi keberhasilan pendayagunaan tanah*, Rineka Cipta, Jakarta, 1991.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Hak-Hak atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2004.
- Saimun Ismaya, *Pengantar Hukum Agraria*, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2011.
- Soerjono Soekanto, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2006.
- Suardi, *Hukum Agraria*, Badan Penerbit IBLM, Jakarta, 2005.
- Tim Penyusun Pedoman Penyusunan Tugas Akhir Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, Pedoman Penyusunan Tugas Akhir (skripsi, Legal memorandum, dan studi kasus hukum)*, Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, 2011.
- Urip santoso, *Hukum agraria dan Hak-hak atas tanah*, Kencana, Jakarta, 2010.

Undang-Undang

- Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi No. SK 17/P.bt/BPN.33/2011 tertanggal 20 Juli 2011.

Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 Tentang Pokok-Pokok Kebijakan
Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak
Barat.

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

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

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

Putusan Peninjauan Kembali Nomor 29/ PK/ TUN/ 2007 tertanggal 20 April
2009.

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah bagi
Pembangunan.

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

Artikel Media Massa dan Artikel lain

Jawa Pos Radar Solo tertanggal 1 Agustus 2011

Jawa Pos Radar Solo tertanggal 31 Juli 2011

Memori Peninjauan Kembali nomor 570/348/2007 tertanggal 12 Februari 2007

Internet

<http://m.hukumonline.com/klinik/detail/lt4ee984c34448a>

