

PERMOHONAN MEMPEROLEH TANAH NEGARA MENJADI HAK MILIK INDIVIDUAL (Studi Kasus Di Kota Kupang)

Benediktus Peter Lay¹, Fransiskus Jefrianus Seran², Junaldo Klau³, Yendra M Enrique⁴, Servasius T Seran⁵, I Gustii Bagus Kevin Brahmantara⁶, Lukas Yohanes Anthonio Bata Muda⁷, Yanuar Lobo⁸, Christian Perdinandus Goa⁹
benediktuslay12@gmail.com¹, dregenje39@gmail.com², aldoklau86@gmail.com³,
yendrameilvin@gmail.com⁴, servasiutseran09@gmail.com⁵, kevinbrahmantara88@gmail.com⁶,
thiomuda@gmail.com⁷, yanuarlobo0100@gmail.com⁸, christianian457@gmail.com⁹
Universitas Katolik Widya Mandira Kupang

ABSTRAK

Sengketa tanah antara Pemerintah Kabupaten Kupang dan mantan Walikota Kupang, Jonas Salean yang sudah lama terjadi di Kota Kupang, Nusa Tenggara Timur (NTT) hingga saat ini belum menemukan titik terang, pasalnya eks walikota Kupang periode 2012-2017, Jonas Salean membagikan tanah kaveling kepada 2 rekan kerjanya, tanah yang dibagikan oleh Jonas Salean tersebut merupakan tanah yang diperuntukan untuk kepentingan umum alias untuk pembangunan kantor Kependudukan dan Pencatatan Sipil. Hingga kini tanah tersebut telah memiliki kekuatan hukum tetap tapi tanah tersebut telah disita oleh Pemkab Kupang dan mengklaim itu bukan milik pribadi. Sehingga penelitian ini menggunakan metode penelitian normatif yang mengambil isu dari hukum sebagai sistem norma yang digunakan untuk memberikan "justifikasi" preskriptif tentang suatu peristiwa hukum. Hasil penelitian menunjukkan bahwa tanah dengan ukuran luas 420 M2 tersebut seharusnya dan sudah seharusnya menjadi milik Jonas Salean, hal ini telah sesuai dengan Asas kemanusiaan yang adil dan beradab dalam penyelesaian masalah-masalah pertanahan sesuai dengan sila kedua Pancasila, dan juga telah sesuai dengan Pasal 33 UUD 1945 yang mengatakan "Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Juga perlu diingat bahwa tanah tersebut telah memiliki kekuatan hukum tetap atau *incracht* yang artinya secara hukum melalui Keputusan Mahkamah Agung RI, Tanah tersebut tidak bisa di gugat lagi dan menjadi sah milik Jonas Salean.

Kata Kunci: Sengketa Tanah, Tanah Negara, Tanah Untuk Kepentingan Umum, Hak Milik Atas Tanah

ABSTRACT

The land dispute between the Kupang Regency Government and the former Mayor of Kupang, Jonas Salean, which has been going on for a long time in the City of Kupang, East Nusa Tenggara (NTT), has not yet found a solution, because the former mayor of Kupang for the 2012-2017 period, Jonas Salean, distributed plots of land to 2 of his colleagues, the land distributed by Jonas Salean was land intended for public purposes, aka for the construction of a Population and Civil Registration office. Until now the land has had permanent legal ties but the land has been confiscated by the Kupang Regency Government and claims it is not private property. So this research uses a normative research method which takes issues from law as a system of norms used to provide prescriptive "justification" about a legal event. The research results show that the land with an area of 420 M2 should and should belong to Jonas Salean, this is in accordance with the principles of just and civilized humanity in resolving land issues in accordance with the second principle of Pancasila, and is also in accordance with Article 33 The 1945 Constitution which states "Earth, water and the natural resources contained therein are controlled by the state and used for the greatest prosperity of the people. You also need to remember that the land has permanent legal ties or *incracht*, which means that legally, through the decision of the Supreme Court of the Republic of Indonesia, the land cannot be sued any more and legally belongs to Jonas Salean.

Keywords: Land Disputes, State Land, Land for Public Use, Land Ownership Rights

PENDAHULUAN

Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Dasar-Dasar Pokok Agraria atau di singkat UUPA dan UU yang terkait dengan tanah beserta peraturan pelaksanaannya tidak menyebutkan dan mengatur tentang tanah negara secara tegas. Dalam UUPA itu sendiri sebutan yang di gunakan bagi tanah negara adalah “tanah yang di kuasai langsung oleh negara” istilah tanah negara itu sendiri muncul dalam praktik administrasi pertanahan, dimana penguasaannya di lakukan oleh otoritas pertanahan.

Tanah negara atau tanah yang dikuasai oleh negara merupakan suatu tanah yang tidak melekat dengan suatu hak atas tanah, bukan tanah wakaf, bukan tanah ulayat dan/atau bukan merupakan aset barang milik negara/barang milik daerah. Tanah yang dikualifikasikan sebagai tanah negara adalah: tanah yang telah ditetapkan oleh undang-undang atau penetapan pemerintah, tanah reklamasi, tanah timbul, tanah yang berasal dari pelepasan/penyerahan hak, tanah yang berasal dari pelepasan kawasan hutan, tanah terlantar, tanah yang berakhir jangka waktunya serta tidak dimohon untuk perpanjangan atau pembaruan, tanah hak yang jangka waktunya berakhir karena kebijakan pemerintah pusat tidak dapat diperpanjang dan tanah yang semula berstatus sebagai tanah negara.

Hak atas tanah merupakan suatu hak untuk menguasai sebidang tanah oleh negara yang diberikan kepada seseorang, sekelompok orang, maupun kepada badan hukum baik Warga Negara Indonesia (WNI) maupun Warga Negara Asing (WNA). Pemilik hak atas tanah diberi suatu wewenang untuk menggunakan tanah tersebut juga untuk mengambil manfaat dari tanah yang sudah dihaki. Negara memiliki wewenang untuk menentukan hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki oleh dan/atau diberikan kepada perseorangan dan badan hukum yang memenuhi persyaratan yang ditentukan. Kewenangan tersebut diatur dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut sebagai UUPA) yang menyatakan bahwa:

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

Mengenai macam-macam hak atas tanah telah diatur dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA yang menyebutkan bahwa:

“Hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam pasal 4 ayat (1) ialah :

- 1) Hak milik,
- 2) Hak guna-usaha,
- 3) Hak guna-bangunan,
- 4) Hak pakai,
- 5) Hak sewa,
- 6) Hak membuka tanah,
- 7) Hak memungut hasil hutan,

Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal.”

Atas dasar ketentuan UUPA tersebut, hak atas tanah memberikan hak kepemilikan atas tanah oleh negara kepada setiap individu atau badan hukum dengan bentuk tanah hak milik, hak guna usaha (HGU), hak guna bangunan (HGB), hak pakai, hak sewa, hak untuk membuka tanah, hak memungut hasil, serta beberapa hak yang bersifat sementara seperti hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang dan hak sewa tanah pertanian.

Sesuai apa yang telah dijelaskan awal, penulis menganalisis suatu sengketa tanah antara Pemerintah Kabupaten Kupang dan mantan Walikota Kupang, Jonas Salean yang

sudah cukup lama terjadi di Kota Kupang, Nusa Tenggara Timur (NTT). Kasus ini bermula sejak tahun 1989 hingga saat ini belum menemukan titik terang, pasalnya eks walikota Kupang periode 2012-2017, Jonas Salean membagikan tanah kaveling kepada 2 rekan kerjanya, tanah yang dibagikan oleh Jonas Salean tersebut merupakan tanah yang direkomendasikan melalui surat penunjukan tanah Kaveling No:7/KWK/DinasKPG/1989 di Kelurahan Fatululi, Kec. Oebobo, Kota Kupang yang awalnya tanah ini diperuntukkan untuk kepentingan umum alias pembangunan gedung kantor pencatatan sipil kabupaten Kupang dengan luas tanah keseluruhan (2.225 M²), tetapi pada tahun 2004-2013 Jonas Salean bersama 2 rekannya Justru mengajukan permohonan pendaftaran hak atas tanah untuk menguasai tanah untuk kepentingan umum itu menjadi milik pribadi kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Kupang, dengan luas masing-masing 400 M² - 420². Selanjutnya, Kepala Kantor ATR/BPN Kota Kupang menerbitkan SHM atas nama Jonas Salean dengan nomor SHM 839 tahun 2013 dengan luas tanah 420 M², Yonis Oeina dengan nomor SHM 880 tahun 2014 dengan luas 400 M², Petrus Krisin dengan nomor SHM 879 tahun 2014 dengan luas 400 M², yang dimana seluruh dokumen tersebut diarsipkan dalam Warkah tanah masing-masing Warkah Yonas Salean, Warkah Petrus Krisin, dan Warkah Yonis Oeina.

Pada tanggal 8 Maret 2024, Jonas Salean melaporkan Bupati Kupang, Korinus Masneno ke Polda NTT karena pemalsuan dokumen aset pemerintah Kabupaten Kupang. Atas dasar bahwa tanah yang bersengketa tersebut sudah memiliki kekuatan hukum tetap atau *Incracht* dari Mahkamah Agung (MA) sejak tahun 2021 dan dinyatakan secara sah bahwa tanah berukuran 420 M² tersebut seutuhnya milik Jonas Salean bukan milik Pemkab Kupang. Hingga saat ini, pada tanggal Kejaksaan Tinggi atau Kejati NTT menyita aset tanah di Jalan Veteran, Kelurahan Fatululi, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, dengan nomor SHM 839 seluas 420 M², atas dugaan kasus pengalihan aset tanah Pemerintah Kabupaten Kupang yang diklaim menjadi milik mantan wali kota kupang, Jonas Salean.

METODOLOGI

Karya penulisan ini menggunakan pendekatan penelitian hukum normatif atau doktrinal yang mengambil isu dari hukum sebagai sistem norma yang digunakan untuk memberikan "justifikasi" preskriptif tentang suatu peristiwa hukum. Sehingga, penelitian hukum normatif menjunjung tinggi sistem norma sebagai pusat untuk kajiannya. Sistem norma dalam artian yang cukup sederhana ialah suatu sistem kaidah atau aturan. Sehingga penelitian hukum normatif merupakan penelitian yang memiliki objek kajian tentang kaidah atau aturan hukum. Penelitian hukum normatif berarti meneliti kaidah atau aturan hukum sebagai suatu susunan sistem yang terkait dengan suatu peristiwa hukum. Penelitian ini dilakukan guna untuk memberikan argumentasi hukum sebagai dasar penentu apakah sesuatu peristiwa sudah Salah atau benar serta bagaimana sebaiknya peristiwa itu dimata hukum. Sehingga penulis melakukan penelitian hukum normatif, dengan maksud akan memulai dari suatu peristiwa hukum yang selanjutnya akan dicari rujukan pada sistem norma, seperti regulasi perundang-undangan, asas- asas hukum maupun doktrin-doktrin hukum yang diajarkan oleh para ahli untuk mencari konstruksi hukum maupun hubungan hukumnya. Penelitian hukum normatif menempatkan sistem norma sebagai objek kajiannya. Sistem norma yang dimaksud itu sebagai objek kajian adalah seluruh unsur dari norma hukum yang berisi nilai-nilai tentang bagaimana seharusnya manusia bertingkah laku. Unsur-unsur itu sebagai berikut: 1) Norma dasar (basic norm), 2) Asas-asas hukum, 3) Perundang- undangan, 4) Doktrin hukum, 5) Dokumen Perjanjian (kontrak), 5) Keputusan Pengadilan, 6) Keputusan Birokrasi, dan 7) Segala bentuk dokumen hukum yang dibuat secara formal dan mempunyai kekuatan mengikat. Penelitian hukum normatif akan

mengkaji objek tersebut dan dikaji dari sistematika berdasar ketaatan pada struktur hukum secara hierarkis untuk memberikan sebuah pendapat hukum dalam bentuk justifikasi (preskriptif) terhadap sebuah peristiwa hukum.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Tanah Untuk Kepentingan Umum

Negara merupakan suatu alat atau wewenang yang mengatur dan mengendalikan semua persoalan bersama atas nama masyarakat (Roger Soltou). Tujuan dari negara itu sendiri pada hakikatnya ialah untuk menyejahterakan rakyatnya, hal ini sebagaimana dalam suatu negara modern, yang dimana kita kenal istilah “Welfare State” atau biasa di sebut negara kesejahteraan. Dengan adanya prinsip negara kesejahteraan ini, pemerintah dituntut untuk memenuhi segala aspek dan persoalan yang menyangkut kehidupan warga negaranya. Sejak zaman Hindia-Belanda telah dikenal kepentingan umum, yang antara

lain dikenal dengan istilah:

1. “algemeen belang” (a.l. pas. 37 KUHD)
2. “openbaar belang” (a.l. dalam S 1906 no.348),
3. “ten algemeene nutte” (a.l. pas.570 KUHPerd) atau “publiek belang” (a.l. dalam S 1920 no.574).

Menurut Lemaire, istilah kepentingan umum disebut dengan sebutan “Bestuurzorg” yang mengandung arti bahwa tugas dalam fungsi menyelenggarakan kepentingan umum. Secara sederhana dapat dikatakan bahwa kepentingan umum dapat saja dikatakan untuk keperluan, kebutuhan atau kepentingan orang banyak atau tujuan yang sangat luas. Namun merujuk dalam rumusan tersebut terlalu umum dan tidak ada batasannya. Kepentingan umum adalah termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama untuk rakyat, dengan memperhatikan realita sosial, politik, psikologis atas dasar asas-asas pembangunan nasional dengan mengindahkan ketahanan nasional Serta Wawasan Nusantara. definisi kepentingan umum dikemukakan oleh Huybers (1982:286), adalah kepentingan masyarakat sebagai keseluruhan yang memiliki ciri-ciri tertentu antara lain menyangkut semua sarana publik bagi berjalannya kehidupan yang beradab.

Menurut John Salindeho (Oloan Sitorus dan Dayat Limbong, 2004) mengatakan bahwa sebelum Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 telah ditetapkan, belum ada definisi kepentingan umum yang cukup baku. Yang artinya bahwa kepentingan umum juga dikatakan untuk keperluan, kebutuhan atau kepentingan orang banyak atau tujuan sosial yang luas. Namun rumusan tersebut terlalu umum tidak ada batasannya. Selanjutnya John Salindeho membuat rumusannya sendiri mengenai kepentingan umum termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat dengan memperhatikan segi-segi sosial, politik, dan hamkamnas atas dasar asas-asas pembangunan nasional dengan mengindahkan ketahanan nasional serta wawasan nusantara. istilah “Kepentingan Umum” memiliki beragam penafsiran berbeda. Secara sederhana kepentingan umum dapat diartikan sebagai untuk keperluan, kebutuhan atau kepentingan orang banyak atau tujuan sosial yang luas. Namun pengertian tersebut masih terlalu umum, tidak mampu memberikan suatu batasan yang jelas.

Definisi yang berbeda berlaku untuk pengadaan tanah untuk kepentingan umum berdasarkan ketentuan hukum:

1. Perintah Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975. Tidak ada definisi yang jelas mengenai kepentingan umum dalam perintah ini. Dalam bacaan tersebut disebutkan bahwa tanah merupakan subjek dari upaya pembangunan yang dilakukan oleh otoritas publik. Dalam hal ini yang dimaksud dengan kepentingan umum adalah manfaat pembangunan yang dilaksanakan oleh pemerintah. Selain belum adanya definisi yang jelas mengenai

kepentingan umum, juga belum adanya daftar kegiatan yang tergolong kepentingan umum. Oleh karena itu, ketika makna kepentingan umum dikaburkan hanya dengan menyebutkan kepentingan pembangunan, hal ini merupakan salah satu cara di mana pengadaan tanah dapat digunakan untuk dimanipulasi oleh kepentingan swasta, yang juga dikenal sebagai 'kepentingan pembangunan'. Pejabat pemerintah terlibat dalam pelaksanaan mereka yang terlibat dalam pengadaan tanah.

2. Surat Perintah Dalam Negeri Nomor 2 Tahun 1976. Surat Perintah Dalam Negeri ini tidak menyebutkan kriteria dan syarat-syarat, yaitu syarat-syarat yang harus dipenuhi agar dapat dianggap untuk kepentingan umum. Ketentuan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 2 Tahun 1976 di atas memperbolehkan pemerintah dan swasta memaksa masyarakat melepaskan hak atas tanahnya atas nama pembangunan, Peraturan ini tidak hanya mengatur tentang pengadaan tanah untuk kepentingan nasional, namun juga memberikan peluang bagi perorangan untuk memperoleh tanah, termasuk untuk keperluan pembangunan.
3. Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 Keputusan ini merupakan keputusan pertama yang memberikan konsep kepentingan umum. Pasal 1 ayat (3) menyatakan bahwa kepentingan umum adalah kepentingan seluruh lapisan masyarakat. dimiliki oleh pemerintah dan tidak untuk mencari keuntungan.
4. Perpres No. 36 Tahun 2005 Pasal 1 ayat (5) menyatakan bahwa kepentingan umum adalah kepentingan untuk seluruh lapisan masyarakat. Keputusan presiden ini tidak membatasi pembangunan untuk kepentingan umum pemerintah.
5. Pasal 1 ayat (5) Perpres Nomor 65 Tahun 2006 menyatakan bahwa kepentingan umum adalah kepentingan sebagian besar lapisan masyarakat. Perintah presiden ini juga tidak memberikan batasan tegas terhadap perkembangan kepentingan umum pemerintah. Pemerintah melaksanakan kepentingan umum, namun tidak ada klausul “nirlaba”. pemerintah melaksanakan dan mempergunakan sebesar-besarnya untuk kesejahteraan rakyat.

Peraturan perundang-undangan tentang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum mengatur mengenai segala bentuk dan jenis kegiatan yang masuk kategori kepentingan umum.

Tertuang didalam Pasal 5 Kepres Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum tersusun secara jelas jenis kegiatan yang masuk kategori kepentingan umum, ada 14 (empat belas) bidang, lebih khusus tertuang dalam huruf pasal 5 huruf (m) yang secara jelas menyebutkan bahwa “kantor pemerintah” juga termasuk dalam kategori ini.

Selanjutnya di dalam Pasal 5 Perpres Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, bidang kegiatan yang dikategorikan sebagai kepentingan umum diperluas menjadi 21 (dua puluh satu) bidang. Dalam pasal ini terdapat pada huruf (m) diperluas lagi menjadi beberapa poin, sebagai berikut: “Kantor pemerintah, pemerintah daerah, perwakilan negara asing, Perserikatan Bangsa-Bangsa, dan/atau Lembaga-lembaga internasional di bawah naungan Perserikatan Bangsa-Bangsa”.

Pada tanggal 12 Januari 2012 diundangkan peraturan terbaru mengenai pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, yaitu Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Pada Pasal 10 Huruf (n) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, dipersingkat menjadi 3 poin yaitu: “kantor Pemerintah/Pemerintah Daerah/desa”.

2. Permohonan Memperoleh Tanah Negara/Tanah Untuk Kepentingan Umum Menjadi Hak Milik Pribadi Menurut Undang-Undang yang Berlaku

Sebelum membahas lebih jauh atau membahas hal yang pokok, perlu ditegaskan untuk

keseharian kalinya bahwa dalam UUD Tahun 1945 dan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau disingkat UUPA, dengan jelas tidak menyebutkan bahwa tanah ini milik negara, yang ada tanah ini dikuasai oleh negara. Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 menyebutkan: “Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”. Selain itu, hak menguasai dari negara juga tertuang juga dalam Pasal 2 UUPA sebagai berikut ini:

(1) Atas dasar ketentuan dalam pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam pasal 1, bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.

(2) Hak menguasai dari Negara termaksud dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk:

a. mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;

b. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;

c. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

(3) Wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari Negara tersebut pada ayat (2) pasal ini digunakan untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat, dalam arti kebahagiaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan Negara hukum Indonesia yang merdeka berdaulat, adil dan makmur.

(4) Hak menguasai dari Negara tersebut di atas pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah Swatantra dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan-ketentuan Peraturan Pemerintah.

- Tentang Hak Milik

Hak milik ialah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat fungsi sosial.

Yang dapat mempunyai hak milik adalah:

1. Warga Negara Indonesia;

2. Badan-badan Hukum yang ditunjuk oleh Peraturan Pemerintah.

- Tata Cara Pemberian Hak Milik Atas Tanah Negara

Mengenai tata cara pemberian hak milik atas tanah Negara, secara universal diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan (“Permen Agraria 9/1999”). Pemberian dan pembatalan Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan Hak Pengelolaan dilakukan oleh Menteri Agraria dan Pertanahan/Kepala Badan Pertanahan Nasional (“Menteri”). Pemberian dan pembatalan hak ini, Menteri dapat melimpahkan kewenangannya kepada Kepala Kantor Wilayah, Kepala Kantor Pertanahan dan Pejabat yang ditunjuk. Lebih lanjut mengenai pelimpahan kewenangan ini dapat dilihat dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2013 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah.

Permohonan hak milik atas tanah negara diajukan secara tertulis. Permohonan Hak Milik diajukan kepada Menteri melalui Kepala Kantor Pertanahan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan.

Permohonan hak milik atas tanah negara memuat:

1. Keterangan mengenai pemohon:
 - a. apabila perorangan: nama, umur, kewarganegaraan, tempat tinggal dan pekerjaannya serta keterangan mengenai istri/suami dan anaknya yang masih menjadi tanggungannya;
 - b. apabila badan hukum: nama, tempat kedudukan, akta atau peraturan pendiriannya, tanggal dan nomor surat keputusan pengesahannya oleh pejabat yang berwenang, tentang penunjukannya sebagai badan hukum yang dapat mempunyai Hak Milik berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. Keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik:
 - a. dasar penguasaan atau alas haknya dapat berupa sertifikat, girik, surat kapling, surat-surat bukti pelepasan hak dan pelunasan tanah dan rumah dan atau tanah yang telah dibeli dari Pemerintah, putusan pengadilan, akta PPAT, akta pelepasan hak, dan surat-surat bukti perolehan tanah lainnya;
 - b. letak, batas-batas dan luasnya (jika ada Surat Ukur atau Gambar Situasi sebutkan tanggal dan nomornya);
 - c. jenis tanah (pertanian/non pertanian);
 - d. rencana penggunaan tanah;
 - e. status tanahnya (tanah hak atau tanah Negara);
3. Lain-lain:
 - a. keterangan mengenai jumlah bidang, luas dan status tanah-tanah yang dimiliki oleh pemohon, termasuk bidang tanah yang dimohon;
 - b. keterangan lain yang dianggap perlu.

Permohonan Hak Milik di atas dilampiri dengan:

1. Mengenai pemohon:
 - a. jika perorangan: foto copy surat bukti identitas, surat bukti kewarganegaraan Republik Indonesia;
 - b. jika badan hukum: foto copy akta atau peraturan pendiriannya dan salinan surat keputusan penunjukannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. Mengenai tanahnya:
 - a. data yuridis: sertifikat, girik, surat kapling, surat-surat bukti pelepasan hak dan pelunasan tanah dan rumah dan atau tanah yang telah dibeli dari Pemerintah; akta PPAT, akta pelepasan hak, putusan pengadilan, dan surat-surat bukti perolehan tanah lainnya;
 - b. data fisik: surat ukur, gambar situasi dan IMB, apabila ada;
 - c. surat lain yang dianggap perlu.
3. Surat pernyataan pemohon mengenai jumlah bidang, luas dan status tanah-tanah yang telah dimiliki oleh pemohon termasuk bidang tanah yang dimohon.

Setelah semua berkas permohonan diterima, Kepala Kantor Pertanahan memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik permohonan hak milik serta memeriksa kelayakan permohonan tersebut untuk dapat atau tidaknya diproses lebih lanjut sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Apabila dalam hal tanah yang dimohon belum ada surat ukurnya, Kepala Kantor Pertanahan memerintahkan kepada Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah untuk melakukan pengukuran.

Selanjutnya Kepala Kantor Pertanahan memerintahkan kepada:

- a. Kepala Seksi Hak Atas Tanah atau Petugas yang ditunjuk untuk memeriksa permohonan hak terhadap tanah yang sudah terdaftar dan tanah yang data yuridis dan data fisiknya telah cukup untuk mengambil keputusan yang dituangkan dalam Risalah Pemeriksaan Tanah
- b. Tim Penelitian Tanah untuk memeriksa permohonan hak terhadap tanah yang belum

terdaftar yang dituangkan dalam Berita Acara; atau

- c. Panitia Pemeriksa Tanah A untuk memeriksa permohonan hak selain yang diperiksa sebagaimana dimaksud pada huruf a dan huruf b, yang dituangkan dalam Risalah Pemeriksaan Tanah.

Dalam hal keputusan pemberian hak milik kewenangannya 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 milik atas tanah negara yang dimohon atau keputusan penolakan yang disertai dengan alasan penolakannya. Keputusan pemberian hak milik atau keputusan penolakan disampaikan kepada pemohon melalui surat tercatat atau dengan cara lain yang menjamin sampainya keputusan tersebut kepada yang berhak.

Perlu diketahui bahwa penerima hak atas tanah mempunyai kewajiban antara lain:

1. membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah (BPHTB) dan uang pemasukan kepada Negara sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
2. memelihara tanda-tanda batas;
3. menggunakan tanah secara optimal;
4. mencegah kerusakan-kerusakan dan hilangnya kesuburan tanah;
5. menggunakan tanah sesuai kondisi lingkungan hidup;
6. kewajiban yang tercantum dalam sertifikatnya.

Sesuai apa yang telah dijelaskan di dalam poin 1 dan 2 di atas maka menurut hemat penulis, tanah kaveling dengan nomor surat penunjukan No:7/KWK/DinasKPG/1989 di Kelurahan Fatululi, Kec. Oebobo, Kota Kupang, yang pada mulanya untuk pembangunan Kantor Kependudukan dan Pencatatan Sipil tersebut sah seutuhnya menjadi hak milik pribadi mantan walikota Kupang, Jonas Salean.

Hal ini ditandai dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah dengan luas 420 M2 kepada BPN Kota Kupang, yang terletak di Kelurahan Fatululi, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang dengan batas-batas tanah, Utara: Jonas Salean, Timur: Jalan Veteran, Barat: Pemerintah Kota Kupang, dan Selatan: Yonis Oeina. Kemudian Kepala Kantor ATR/BPN Kota Kupang memproses permohonan dari ketiga orang tersebut berdasarkan SK Penunjukkan Tanah Kapling untuk selanjutnya diterbitkan SHM atas nama pribadi ketiga orang tersebut, yang artinya tanah tersebut secara hukum sah menjadi milik Jonas Salean dan tidak seharusnya Pemkab Kabupaten Kupang menyita tanah tersebut dan mengklaimnya kembali hal ini didasarkan pada risalah Panitia A yang menyatakan bahwa Pemohon dapat dipertimbangkan diberikan hak milik dengan alasan permohonan tersebut telah memenuhi persyaratan baik persyaratan teknis, yuridis maupun administrasi sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Perundang-undangan. Perlu diketahui bahwa tindakan Jonas Salean itu sudah sesuai hukum yang berlaku saat ini terkhususnya pada Pasal 24 ayat (2) PP 24/1997 yang mengatur tentang pendaftaran tanah menegaskan seseorang yang menguasai fisik tanah selama kurun waktu 20 tahun secara terus-menerus dapat mendaftarkan diri sebagai pemegang hak atas tanah tersebut, jika dilihat pada historis kasus ini maka sudah lebih dari 20 tahun sejak surat penunjukan tanah kaveling itu dikeluarkan pada tahun 1989, tahun 1996 sejak terbentuknya kota madya tingkat II Kota Kupang hingga pada tahun 2013 pendataan tanah oleh Jonas Salean tersebut, maka secara hukum tanah tersebut dikatakan sah milik Jonas Salean.

KESIMPULAN

Sesuai dengan apa yang telah dikaji dalam pembahasan di atas disamping tanah untuk kepentingan umum, maka penulis dapat menyimpulkan bahwa tanah dengan ukuran

luas 420 M2 tersebut seharusnya dan sudah seharusnya menjadi milik Jonas Salean, hal ini telah sesuai dengan Asas kemanusiaan yang adil dan beradab dalam penyelesaian masalah-masalah pertanahan sesuai dengan sila kedua Pancasila, dan juga telah sesuai dengan Pasal 33 UUD 1945 yang mengatakan “Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Disisi lain, perlu diingat bahwa tanah tersebut telah memiliki kekatan hukum tetap atau *incracht* yang artinya secara hukum melalui Keputusan Mahkamah Agung RI, Tanah tersebut tidak bisa di gugat lagi dan menjadi sah milik Jonas Salean.

DAFTAR PUSTAKA

- Asep Nursobah, 2022, Tanah Negara, Kepaniteraan Mahkamah Agung.
- Bet, 2024, Kronologi Lengkap Tanah Pemkab Kupang di Jalan Veteran Fatululi, Jonas Salean Kuasai 420 Meter Persegi, Redaksi Pena, Kupang.
<https://penatimor.com/2024/01/ini-kronologi-lengkap-tanah-pemkab-kupang-di-jalan-veteran-fatululi-jonas-salean-kuasai-420-meter-persegi/>
<https://kepaniteraan.mahkamahagung.go.id/glosarium-hukum/2040-tanah-negara>
- Ibid Lihat Muhammad Yamin, Pencabutan Hak, Pembebasan, dan Pengadaan Tanah Isdha Blog, Kepentingan Umum (Antara Konsep Dan Praktik), <http://isdhafiauho12.blogspot.com/2016/12/kepentingan-umum-antara-konsep-dan.html> , Diunggah pada tanggal 12 Desember 2016, diakses pada tanggal 13 Juni 2024.
- Josef Henok Widodo, 2022, Hak-Hak Atas Tanah yang Dapat Dimiliki Warga Negara Asing atau Badan Hukum Asing di Indonesia, Lembaga Bantuan Hukum Pengayoman, Universitas Katolik Parahyangan Bandung, <https://lbhpengayoman.unpar.ac.id/hak-hak-atas-tanah-yang-dapat-dimiliki-warga-negara-asing-atau-badan-hukum-asing-di-indonesia/#:~:text=Hak%20atas%20tanah%20adalah%20suatu,diberikan%20wewenang%20untuk%20menggunakan%20tanah>
- Julius Sembiring, Tanah Negara Edisi Revisi, Kencana, Jakarta.
- Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Muwahid, 2015, Implikasi Yuridis Kekaburan Makna Kepentingan Umum Dalam Undang-Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
- Oase Pustaka, Palur Wetan.
- Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2013 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nomor 9 Tahun 1999
- Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden
- Ranuhandoko, 2003, Terminologi Hukum, Grafika, Jakarta.
- Ray Rebon dan Elfin Rote, 2024, Jonas Salean Bakal Polisikan Bupati Kupang, Redaksi Pos Kupang.
<https://www.google.com/amp/s/kupang.tribunnews.com/amp/2024/03/04/jonas-salean-bakal-polisikan-bupati-kupang>
- Sigit Spto Nugroho, Anik Tri Haryani, Farkhani, 2020, Metodologi Riset Hukum, tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.
- Undang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, AL HIKMAH. Jurnal Studi Keislaman. Vol 5. No 2.

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
Untuk Kepentingan Umum .