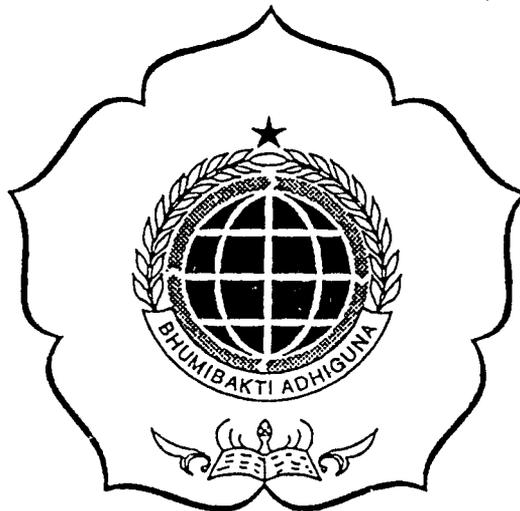


**PENGELOLAAN TANAH-TANAH ASET PEMERINTAH
KOTA CIREBON PROPINSI JAWA BARAT OLEH
PERUSAHAAN DAERAH PEMBANGUNAN**

SKRIPSI

Diajukan untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan
Program Diploma IV Pertanahan
Jurusan Manajemen Pertanahan



Oleh :
DEDI WAHYUDI
NIM : 9650991

INTISARI

Dengan semakin meningkatnya pembangunan di semua sektor di Kota Cirebon, maka kebutuhan akan tanah semakin meningkat pula. Pembangunan di Kota Cirebon tidak terlepas dari tanah-tanah aset Pemerintah Kota Cirebon. Untuk tanah-tanah aset yang dipisahkan pengelolaannya dilakukan oleh Perusahaan Daerah Pembangunan. Perusahaan Daerah ini didirikan berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 3 Tahun 1982 jo Nomor 10 Tahun 1984. Perusahaan Daerah ini didirikan dengan tujuan menjadi salah satu sumber pendapatan daerah dan turut serta melaksanakan penyediaan tanah dan bangunan bagi masyarakat Kota Cirebon. Disamping itu karena perubahan status Cirebon menjadi Kotamadya dan aparat pemerintahan baik dilingkungan Pemda maupun Desa (menjadi Kelurahan) sehingga tanah-tanah tersebut tidak bermanfaat langsung bagi Pemerintah Kota Cirebon.

Metode penelitian yang dipakai dalam penelitian ini adalah metode penelitian Deskriptif. Dalam penelitian ini dipaparkan suatu kegiatan pengelolaan mengenai tanah-tanah aset Pemerintah Kota Cirebon oleh PD. Pembangunan, selain itu mengkaji juga mengenai keberadaan Perusahaan Daerah tersebut dalam memberikan kontribusi bagi pendapatan daerah. Selain itu status hukum hak atas tanah yang diberikan kepada pihak ketiga untuk memperoleh kepastian hukumnya.

Tanah-tanah tersebut seluas 3.703.314,98 M² atau 370,3314 Hektar pada mulanya dimohon izin untuk digunakan oleh masyarakat, apabila disetujui maka dikeluarkan Surat Perjanjian Pemakaian Tanah dengan kewajiban membayar sewa. Setelah itu tanah tersebut dapat dilepaskan kepada pihak ketiga dengan pembayaran Ganti Rugi, hal ini dilakukan setelah ada Izin Prinsip Pelepasan dari Mendagri. Mengenai kontribusi yang diberikan oleh PD. Pembangunan khusus dari Pos Bagian Laba BUMD dapat dikatakan relatif kecil karena hanya 4,14 %, apalagi jika dibandingkan dengan PAD secara keseluruhan yaitu 0,30 % . Untuk status hukum hak atas tanah yang diberikan kepada pihak ketiga yaitu dengan diberikan Hak Milik.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iii
MOTTO	iv
KATA PENGANTAR	v
INTISARI	vii
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR TABEL	x
DAFTAR LAMPIRAN	xi
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Permasalahan	5
C. Rumusan Masalah	6
D. Pembatasan Masalah	6
E. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	7
BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN	9
A. Telaah Pustaka	9
B. Kerangka Pemikiran	14
C. Anggapan Dasar	18
D. Batasan Operasional	18
BAB III METODE PENELITIAN	19
A. Metode Yang Digunakan	19
B. Lokasi Penelitian	20
C. Populasi dan Sampel	20

F. Teknik Analisis Data.....	23
BAB IV GAMBARAN UMUM DAERAH PENELITIAN.....	24
A. Wilayah Administrasi dan Fisik Lingkungan.....	24
B. Kependudukan dan Sosial Ekonomi.....	29
BAB V PENYAJIAN DATA DAN PEMBAHASAN	30
A. PENYAJIAN DATA	30
1. Pengelolaan Tanah Aset Pemerintah Kota Cirebon.....	30
2. Pendapatan Asli Daerah Kota Cirebon	43
3. Status Hukum Hak Atas Tanah Bagi Pihak Ketiga	46
B. PEMBAHASAN.....	49
1. Pengelolaan Tanah Aset Pemerintah Kota Cirebon.....	49
2. Pendapatan Asli Daerah Kota Cirebon	50
3. Status Hukum Hak Atas Tanah bagi Pihak Ketiga	51
BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN.....	54
A. Kesimpulan	54
B. Saran.....	54

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

RIWAYAT HIDUP PENYUSUN

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah mempunyai peranan yang sangat penting bagi kehidupan manusia. Manusia hidup di atas tanah dan memperoleh hidup dan kehidupan dengan cara mendayagunakan tanah. Bagi bangsa Indonesia, tanah merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa. Disamping itu tanah merupakan sumber kehidupan, kesejahteraan dan kemakmuran bagi rakyat secara materiil dan spirituil. Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 menentukan :

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

Penjabaran dari Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 tersebut tertuang dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Dalam Pasal 2 ayat (1) disebutkan bahwa :

“Bumi, air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya, pada tingkatan tertinggi dikuasai negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat”.

Negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat diberi wewenang untuk menguasai tanah agar dapat dimanfaatkan untuk sebesar-besarnya

menyangkut tanah baik peruntukan, penggunaan, penguasaan serta pemilikannya. Pasal 2 ayat (2) UUPA menentukan bahwa hak menguasai dari negara memberi wewenang untuk :

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

Mengingat pentingnya peranan tanah dalam pembangunan, maka GBHN 1998 dalam bagian Kebijakan Pembangunan Lima Tahun Ketujuh, Sektor Pertanahan, menyatakan bahwa :

Pembangunan pertanahan diarahkan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat serta untuk memperkuat persatuan dan kesatuan nasional, mendukung pemberdayaan ekonomi masyarakat, dan memperluas kesempatan berusaha serta meningkatkan kesempatan kerja melalui penataan kepemilikan, penguasaan dan penggunaan tanah bagi masyarakat secara adil yang didukung oleh tertib dan penegakan hukum, tertib administrasi dan penggunaan tanah berdasarkan rencana tata ruang wilayah yang serasi dan seimbang serta menjamin pemanfaatan tanah dengan tetap menjaga kelestarian dan fungsi lingkungan hidup. Pembangunan Pertanahan bertujuan untuk memanfaatkan tanah secara terpadu antara berbagai sektor pembangunan serta mencapai kualitas ruang.

Dengan pengaturan terhadap aspek kebijakan bidang pertanahan, pemanfaatan tanah dapat diarahkan pada Tujuan Nasional yaitu mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila.

Kegiatan pembangunan yang semakin meningkat, pelaksanaannya

menyebabkan biaya atau dana yang sangat besar. Disamping Pembangunan

di wilayah Kota Cirebon penggalan potensi dari berbagai sumber dana ditingkatkan, terutama sumber dana yang berasal dari Pendapatan Asli daerah, agar dalam pelaksanaan pembangunan bisa lebih mandiri. Pendapatan Asli Daerah berasal dari :

- a. hasil pajak Daerah
- b. hasil retribusi Daerah
- c. hasil perusahaan Daerah
- d. lain-lain hasil usaha Daerah yang sah

Untuk melaksanakan peningkatan pembangunan daerah diperlukan peningkatan prakarsa dan partisipasi rakyat di daerah. Disamping itu dengan memperhatikan kemampuan daerah, perlu ditingkatkan pendapatan daerah baik dengan pemungutan yang lebih intensif, wajar dan tertib terhadap sumber-sumber yang ada maupun dengan penggalan sumber-sumber keuangan baru yang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dalam rangka ini kemampuan serta perbaikan aparatur pemerintahan di daerah perlu terus ditingkatkan guna mewujudkan otonomi daerah secara lebih nyata dan bertanggung jawab sesuai dengan Undang-Undang Nomor 22 Tahun 1999 tentang Pemerintahan Daerah dan Undang-Undang Nomor 25 Tahun 1999 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Daerah.

dilakukan oleh Perusahaan Daerah Pembangunan yang didirikan berdasarkan Peraturan Daerah .

Di lingkungan Pemerintah Kota Cirebon ditunjuk suatu dinas yang bertugas sebagai pengelola tanah-tanah aset Pemerintah Kota Cirebon. Penunjukan tersebut berdasarkan Peraturan Daerah Nomor : 10 Tahun 1984 tentang Perusahaan Daerah Pembangunan.

Dalam pengelolaan tanah aset tersebut, PD Pembangunan memberikan Surat Perjanjian Pemakaian Tanah kepada pihak ketiga yang akan mempergunakan tanah aset Pemerintah Kota Cirebon. Dengan Surat Perjanjian Pemakaian Tanah pihak ketiga dapat memperoleh tanah aset menjadi hak milik dengan membayar ganti rugi kepada Pemerintah Kota Cirebon dengan syarat tanah-tanah aset tersebut tidak dipergunakan oleh Pemerintah Kota, sesuai Rencana Tata Ruang Kota dan persetujuan dari DPRD. Walikota meneruskan permohonan pelepasan hak setelah mendapat persetujuan dari DPRD kepada Menteri Dalam Negeri untuk mendapatkan Ijin Prinsip.

Dengan telah dipenuhi kewajiban membayar ganti rugi oleh pihak ketiga, PD. Pembangunan melakukan serah terima pelepasan penguasaan tanahnya kepada pemohon. Pengajuan permohonan hak atas tanah ke Kantor Pertanahan Kota Cirebon, melalui proses pemberian hak.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka penulis tertarik untuk mengadakan penelitian sebagai bahan penulisan skripsi dengan judul :
**“PENGELOLAAN TANAH-TANAH ASET PEMERINTAH KOTA
CIREBON, PROVINSI JAWA BARAT OLEH PERUSAHAAN**

B. Permasalahan

Kebutuhan akan tanah untuk pembangunan di Kota Cirebon semakin meningkat seiring dengan meningkatnya jumlah penduduk baik yang disebabkan oleh tingginya angka kelahiran dan urbanisasi maupun dengan meningkatnya pembangunan di berbagai sektor. Sejalan dengan laju pembangunan tersebut, maka diperlukan pengaturan dalam penguasaan dan pemanfaatannya untuk mewujudkan Catur Tertib Pertanahan yang merupakan salah satu upaya untuk meningkatkan kemakmuran dan kesejahteraan rakyat.

Dalam penjelasan Pasal 12 dan 13 Peraturan Pemerintah Nomor 8 tahun 1953 disebutkan bahwa tanah-tanah yang dikuasai oleh Daerah Swatantra adalah untuk memperbaiki perumahan rakyat. Di Kota Cirebon tanah-tanah tersebut dimanfaatkan dengan berbagai jenis penggunaan antara lain : perumahan, fasilitas umum, fasilitas sosial dan lain-lain.

Pemanfaatan tanah aset Pemerintah Kota Cirebon oleh pihak ketiga, terlebih dahulu harus mempunyai Surat Perjanjian Pemakaian Tanah (SPPT). SPPT tersebut merupakan sewa kepada Pemerintah Kota dengan membayar setiap tahun sekali.

Adanya hak sewa terhadap tanah-tanah aset pemerintah tersebut tidak dimungkinkan menurut UUPA Pasal 44 ayat (1). Dalam pasal tersebut dijelaskan bahwa hak sewa atas tanah hanya diperbolehkan bagi tanah milik orang lain.

adanya Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri, pelepasan hak oleh Pemerintah Kota Cirebon kepada pihak ketiga disebut sebagai Pelepasan Hak Prioritas dari Pemerintah Kota Cirebon.

Tanah-tanah yang telah dilepaskan kepada pihak ketiga itu statusnya menjadi tanah yang dikuasai oleh negara.

C. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian diatas, maka penulis merumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana pengelolaan tanah-tanah aset Pemerintah Kota Cirebon oleh Perusahaan Daerah Pembangunan sehingga dapat dilepaskan kepada pihak ketiga ?
2. Seberapa besar perolehan pendapatan dari pengelolaan tanah-tanah itu dalam menunjang pendapatan asli daerah ?
3. Bagaimana status hukum penguasaan hak atas tanah yang telah dilepaskan oleh Pemerintah Kota Cirebon kepada pihak ketiga ?

D. Pembatasan Masalah

Sehubungan dengan luas dan banyaknya permasalahan yang akan diteliti serta karena terbatasnya waktu, tenaga serta pengetahuan , maka penelitian ini penulis batasi pada hal-hal sebagai berikut :

1. Pengelolaan tanah-tanah aset Pemerintah Kota Cirebon oleh Perusahaan Daerah Pembangunan, khusus bagi tanah-tanah yang telah diterbitkan

2. Sumbangan terhadap pendapatan asli daerah dibatasi selama lima (5) tahun anggaran yaitu sejak tahun anggaran 1995/1996 sampai dengan tahun anggaran 1999/2000.
3. Untuk mengukur besarnya uang pemasukan dari PD. Pembangunan untuk pengelolaan tanah-tanah aset Pemerintah Kota Cirebon bagi pendapatan daerah digunakan ukuran pembobotan sebagai berikut :
 - a. 0 – 5 % kecil
 - b. 6 – 10 % cukup besar
 - c. > 10 % besar
4. Pihak ketiga yang dimaksud dalam penelitian ini yaitu masyarakat secara individu atau perorangan.

E. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

Adapun tujuan dan kegunaan penelitian ini adalah :

1. Tujuan Penelitian

Tujuan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

- a. Untuk mengetahui bagaimana pengelolaan tanah-tanah aset Pemerintah Kota Cirebon Propinsi Jawa Barat oleh Perusahaan Daerah Pembangunan..
- b. Untuk mengetahui seberapa besar perolehan pendapatan dari pengelolaan tanah-tanah tersebut oleh Perusahaan Daerah Pembangunan dapat menunjang peningkatan pendapatan daerah.

2. Kegunaan Penelitian

Kegunaan penelitian meliputi kegunaan teoritis dan kegunaan praktis :

- a. Kegunaan teoritis yaitu sebagai bahan masukan yang dapat dijadikan sebagai pengetahuan bagi penulis dan masyarakat yang belum mengetahui tentang keberadaan Perusahaan Daerah Pembangunan dalam Pengelolaan tanah-tanah aset Pemerintah Kota Cirebon. Disamping itu hasil penelitian diharapkan dapat dipergunakan untuk memberi masukan pada penelitian atau studi lebih lanjut.
- b. Kegunaan praktis yaitu :
 1. Sebagai bahan masukan bagi Perusahaan Daerah Pembangunan dalam upaya meningkatkan pelayanan kepada masyarakat dalam pengelolaannya untuk memperoleh kepastian hak atas tanah tersebut.
 2. Sebagai bahan masukan bagi Kantor Pertanahan Kota Cirebon untuk memberikan penyuluhan hukum kepada para pengguna tanah aset Pemerintah Kota Cirebon yang dikelola PD. Pembangunan tersebut untuk segera mendaftarkan permohonan hak atas tanahnya bagi yang telah memperoleh Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri.

BAB VI

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

1. Upaya yang dilakukan Pemerintah Kota Cirebon dalam hal ini PD. Pembangunan untuk memberikan kepastian hukum hak atas tanah kepada Pihak Ketiga (masyarakat) dengan mengajukan permohonan ijin prinsip pelepasan hak atas tanah kepada Mendagri, sehingga dapat didaftarkan dan dimohon haknya oleh penerima pelepasan itu dengan Hak Milik.
2. Perolehan Pendapatan Daerah dari Perusahaan Daerah Pembangunan memberikan sumbangan yang relatif kecil dari Pos Bagian Laba BUMD karena selama 5 tahun Anggaran hanya sebesar 4,14 %, apalagi dibandingkan dengan pendapatan asli daerah keseluruhan yaitu hanya sekitar 0,30 %.
3. Proses dari pengelolaan oleh PD Pembangunan hingga terbit SK Mendagri tidak mengganggu tertib administrasi serta tertib hukum pertanahan. Mengenai status hukum tanah setelah diberikan kepada pihak ketiga yang telah membayar ganti rugi tanah kepada PD. Pembangunan dan kemudian dilepaskan haknya dan mengajukan permohonan pemberian hak ke Kantor Pertanahan Kota Cirebon, maka akan diberikan dengan Hak Milik.

B. Saran

melalui PD Pembangunan. Hal ini supaya pihak yang lebih membutuhkan khususnya masyarakat golongan ekonomi lemah dapat kesempatan (prioritas) memilikinya, khususnya dalam memenuhi kebutuhan tanah untuk tempat tinggal.

2. Dalam rangka penyediaan tanah untuk pembangunan khususnya yang berkaitan dengan tanah aset Pemerintah Kota Cirebon selain di tuntut ketersediaan tanah dari segi fisik juga di perlukan ketersediaan tanah dari segi hukum agar tidak menimbulkan gejolak sosial.
3. Agar lebih ditingkatkan koordinasi tugas, fungsi dan wewenang antara Pemerintah Kota Cirebon (dalam hal ini PD Pembangunan) dengan Badan Pertanahan Nasional (Kantor Pertanahan Kota Cirebon) dalam hal pengelolaan tanah aset Pemerintah Kota Cirebon sehingga pelayanan kepada masyarakat lebih ditingkatkan. Selain itu dalam pengelolaan tanah aset Pemerintah Kota Cirebon supaya dapat disesuaikan dengan Hukum Tanah Nasional.
4. Agar dilakukan pendataan yang sistematis untuk melakukan inventarisasi mengenai tanah-tanah aset Pemerintah Kota Cirebon serta penyuluhan yang intensif kepada masyarakat yang terkait dengan tanah yang dikelola oleh PD Pembangunan.
5. Untuk meningkatkan pendapatan asli daerah dari PD. Pembangunan, pihak PD. Pembangunan harus secara rutin memberikan pengarahan kepada penerima tanah aset Pemerintah Kota Cirebon untuk segera menyelesaikan kewajibannya dalam jangka waktu tertentu. Selain itu perlu dicari jalan keluar