

**PERANAN PEMANFAATAN TANAH ASET PEMERINTAH KOTA
BANDUNG UNTUK PENYEDIAAN TANAH BAGI
PERUMAHAN RAKYAT DI KOTA BANDUNG
PROPINSI JAWA BARAT**

SKRIPSI

Diajukan Untuk Memenuhi Persyaratan
Program Diploma IV Pertanahan
Jurusan Manajemen Pertanahan



OLEH :

**LUKMAN NULHAKIM
NIM. 9651043**

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL
YOGYAKARTA**

INTISARI

Pembangunan di segala bidang terus meningkat dengan pesat. Pembangunan jelas membutuhkan tanah. Sementara itu tanah sebagai sumber daya alam yang terbatas, luasnya relatif tetap serta sudah ada penggunaan tanahnya, sehingga pembangunan tersebut akan merubah penggunaan tanah yang ada. Perubahan penggunaan tanah ini terjadi terhadap tanah pertanian menjadi non pertanian, hal ini mengakibatkan semakin berkurangnya areal tanah pertanian. Penggunaan tanah yang paling besar di Kota Bandung adalah perumahan. Penggunaan tanah untuk perumahan dari tahun ke tahun semakin meningkat seiring dengan bertambahnya jumlah penduduk baik karena pertambahan penduduk alami maupun migrasi.

Penelitian ini dilaksanakan di Kota Bandung Propinsi Jawa Barat, dengan pertimbangan bahwa tanah aset Pemerintah Kota Bandung masih luas. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui besarnya peranan tanah aset Pemerintah Kota Bandung dalam menyediakan tanah bagi perumahan rakyat dan jaminan kepastian hukum yang diberikan oleh Pemerintah Kota Bandung kepada pihak ketiga yang menggunakan tanah aset tersebut dengan hak sewa tanah.

Dalam penelitian ini metode yang digunakan adalah metode deskriptif, teknik pengumpulan datanya melalui studi dokumentasi, data yang dikumpulkan merupakan data sekunder yaitu data mengenai penggunaan tanah aset Pemerintah Kota Bandung, jenis dan luas hak atas tanah aset meliputi hak sewa dengan ijin tetap, ijin bersyarat, ijin sementara maupun hak-hak atas tanah yang sesuai dengan UUPA yaitu Hak Pengelolaan dan Hak Pakai. Analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan menggunakan tabulasi.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa peranan tanah aset Pemerintah Kota Bandung dalam menyediakan tanah bagi perumahan rakyat adalah sebesar 2.966.841 M² atau 296,6841 Hektaar atau sekitar 37,14% dari tanah aset yang sudah dimanfaatkan, sedangkan dari luas seluruhnya 34,9% dengan luas seluruh tanah aset Pemerintah Kota Bandung adalah 8.501.873 M² atau 850,1873 Hektar. Jaminan Kepastian hukum terhadap ijin pemakaian tanah yang berupa hak sewa tanah adalah dengan Keputusan Walikota Bandung Nomor : 414 Tahun 1995 tentang Sewa Menyewa Tanah Milik/ Dikuasai Pemerintah Kotamadya Bandung (dan/ atau tanah negara yang dikuasainya) dan Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor : 16 Tahun 1998 tentang Retribusi Pemakaian Tanah/ Bangunan Milik. Dikuasai Pemerintah Kotamadya Bandung.

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iii
HALAMAN MOTTO	iv
KATA PENGANTAR	v
INTISARI	vii
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR TABEL	x
DAFTAR LAMPIRAN	xi
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Penelitian	1
B. Permasalahan	8
C. Pembatasan Masalah	9
D. Perumusan Masalah	10
E. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	10
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	12
A. Telaah Pustaka	12
B. Kerangka Pemikiran	26
C. Anggapan Dasar	29
D. Batasan Operasional	29
BAB III METODE PENELITIAN	30
A. Metode Yang Digunakan	30
B. Lokasi Penelitian	30
C. Populasi dan Sampel	31
D. Jenis dan Sumber Data	31
E. Teknik Pengumpulan Data	33
F. Teknik Analisis Data	34

BAB IV	GAMBARAN UMUM DAERAH PENELITIAN	36
	A. Letak dan Wilayah Administrasi Daerah	36
	B. Keadaan Fisik Wilayah	38
	C. Keadaan Sosial Ekonomi	40
BAB V	HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	44
	A. Penyediaan Tanah Aset Pemerintah Kota Bandung Bagi Perumahan Rakyat	44
	B. Jaminan Kepastian Hukum Ijin Pemakaian Tanah Yang Berupa Hak Sewa Tanah	83
BAB VI	KESIMPULAN DAN SARAN	93
	A. Kesimpulan	93
	B. Saran	96

◆ **DAFTAR PUSTAKA**

◆ **LAMPIRAN**

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Tanah adalah karunia Tuhan Yang Maha Esa yang jumlahnya terbatas yang disediakan untuk manusia beserta makhluk ciptaan lainnya sebagai tempat kehidupan dan sumber kehidupan. Dalam perjalanan hidupnya manusia terus bertambah dan jumlahnya semakin banyak serta tuntutan kehidupannya juga semakin meningkat, sedangkan permukaan bumi tempat mereka hidup relatif tidak bertambah.

Tanah apabila diolah dan dijaga dengan baik dapat mendatangkan kesejahteraan bagi pemilik yang mengolahnya. Tuntutan pembangunan dan tuntutan peningkatan kesejahteraan umat manusia mengharuskan dilakukannya pengaturan tentang pengelolaan tanah dengan cara sebaik-baiknya agar berbagai kepentingan dan kebutuhan akan tanah dapat diselenggarakan secara serasi, seimbang dan setepat-tepatnya.

“Tanah hanyalah tempat meletakkan pembangunan, baik yang diprakarsai pemerintah maupun yang tumbuh atas prakarsa dari anggota masyarakat. Masalahnya tanah yang tersedia luasnya terbatas, baik dalam arti fisik maupun potensinya, oleh karena itu pemanfaatannya harus bijaksana, agar mampu mengakomodasikan semua kepentingan di atas tanah”.

Sesuai dengan bunyi Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, yang berbunyi "Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat". Hubungan hukum yang dalam UUD 1945 dirumuskan tersebut, ditegaskan sifatnya sebagai hubungan hukum beraspek publik oleh UUPA dalam pasal 2. Dalam Pasal 2 ayat (2) diberikan rincian kewenangan hak menguasai dari negara berupa kegiatan :

1. mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa;
2. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
3. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

(Boedi Harsono, 1997 : 218)

Sejalan dengan kewenangan hak menguasai negara inilah, kemudian ditentukan adanya macam-macam hak atas tanah yang dapat diberikan dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum. Adapun hak menguasai dari negara yang dimaksudkan itu meliputi semua bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, jadi baik yang sudah dilekati oleh sesuatu hak maupun yang belum dilekati sesuatu hak. Kekuasaan negara mengenai tanah yang sudah dipunyai seseorang atau badan hukum dengan sesuatu hak dibatasi oleh isi dari

tersebut, sedangkan kekuasaan negara atas tanah-tanah yang tidak dipunyai dengan sesuatu hak oleh seseorang atau pihak lainnya adalah lebih luas dan penuh.

Tanah-tanah yang tidak atau belum dihaki dengan hak perseorangan atau badan hukum dalam Undang-Undang Pokok Agraria disebut tanah yang langsung dikuasai oleh negara dan dalam administrasi pertanahan disingkat menjadi tanah-tanah Negara. Penguasaan tanah-tanah negara tersebut sekarang masih berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 tentang Penguasaan Tanah-Tanah Negara (LNRI 1953-14 : penjelasannya dalam TLN 362). Dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah tersebut dinyatakan bahwa penguasaan atas tanah negara ada pada Menteri Dalam Negeri, sebagai perkecualian dari penguasaan Menteri Dalam Negeri tersebut adalah tanah-tanah negara yang dengan undang-undang atau peraturan lain pada waktu berlakunya Peraturan Pemerintah tersebut, telah diserahkan penguasaannya pada suatu kementerian, jawatan atau daerah swatantra.

Penguasaan tanah-tanah negara oleh Departemen, Jawatan atau Daerah Swatantra yang diatur berdasarkan peraturan pemerintah tersebut, pelaksanaan konversinya menjadi sesuatu hak menurut UUPA diatur dalam Peraturan Menteri Agraria No.9 Tahun 1965 tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara dan Ketentuan-Ketentuan Tentang Kebijakan Selanjutnya. Dalam

1. Tanah-tanah tersebut hanya dipergunakan atau keperluan instansi itu sendiri atau;
2. Tanah-tanah negara tersebut selain dipergunakan untuk kepentingan instansi-instansi itu sendiri dimaksudkan juga untuk diberikan dengan sesuatu hak kepada pihak ketiga.

Pendelegasian wewenang Hak Menguasai dari Negara kepada departemen, Jawatan atau Daerah Swatantra sekarang disebut sebagai tanah aset Pemerintah. Mengenai pengertian tanah aset pemerintah dalam Surat Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan No.500-468 tanggal 12-02-1996 tentang Masalah ruislag tanah-tanah pemerintah dalam angka 5 hurup b mengenai persamaan persepsi pengertian tanah aset Pemerintah . Tanah aset Pemerintah adalah:

- 1) tanah-tanah bukan tanah pihak lain dan yang telah dikuasai secara fisik oleh Instansi Pemerintah;
- 2) tanah tersebut dikelola dan dipelihara/dirawat dengan dana dari Instansi Pemerintah;
- 3) tanah-tanah tersebut telah terdaftar dalam inventaris Instansi Pemerintah;
- 4) tanah secara fisik dikuasai atau digunakan atau dimanfaatkan oleh pihak lain berdasarkan hubungan hukum yang dibuat antara pihak lain dengan Instansi Pemerintah dimaksud;
- 5) tanah tersebut angka 1) s/d 3) baik yang sudah ada sertifikatnya maupun yang belum ada sertifikatnya.

Di lingkungan Pemerintah Kota Bandung ditunjuk suatu dinas yang mengelola dan berwenang mengeluarkan ijin pemakaian tanah aset Pemerintah Kota kepada pihak ketiga. Kantor Dinas yang dimaksud adalah Kantor Dinas

Perda ini mengganti Keputusan Walikota No. 8180/ 75 tanggal 26 Mei 1975 tentang Pembentukan Kembali Struktur Organisasi dan Tata Kerja Kantor Urusan Perumahan Kotamadya Daerah Tingkat II Bandung.

Tanah aset ini dimanfaatkan baik oleh Pemerintah Kota Bandung sendiri maupun pihak ketiga. Pemanfaatan penggunaan tanah aset Pemerintah Kota ini digunakan untuk pemenuhan kebutuhan perumahan rakyat maupun penyediaan tanah bagi perkantoran baik instansi pemerintah maupun swasta, industri, jasa, fasilitas umum baik yang komersial maupun non komersial dan lain-lain.

Pesatnya pembangunan yang dilaksanakan di Kota Bandung, tidak menutup kemungkinan terjadinya benturan kepentingan dalam pemanfaatan tanah aset pemerintah tersebut. Tanah di daerah perkotaan yang semakin terbatas jumlahnya sedangkan segala bentuk kegiatan masyarakat senantiasa membutuhkan tanah merupakan bentuk permasalahan yang sering terjadi di kota besar seperti Bandung. Oleh karena itu pemerintah kota untuk menghindari benturan tersebut mengizinkan pihak ketiga dalam memohon sesuatu hak atas tanah, asal sesuai dengan syarat-syarat yang ditentukan yaitu tidak bertentangan dengan Tata Ruang dan Rencana Detail Tata Kota, tidak dipergunakan oleh Pemerintah Kota dan ijin dari Dinas Perumahan. Pihak ketiga (Perseorangan dan atau Badan Hukum) yang mendapat ijin pemakaian tanah aset pemerintah kota harus membayar retribusi kepada Pemerintah Kota atas ijin pemakaian tanah yang

Tanah aset Pemerintah Kota ini merupakan aset yang diharapkan dapat meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) dari sektor retribusi. Dengan peningkatan PAD maka dapat meningkatkan pelaksanaan kegiatan pembangunan. Peranan tanah aset Pemerintah Kota ini memberikan kontribusi dalam pembangunan, oleh sebab itu Pemerintah Kota Bandung menaruh perhatian yang sangat besar terhadap penanganan atas tanah ini.

Dalam Penjelasan Pasal 12 dan Pasal 13 Peraturan Pemerintah No. 8 Tahun 1953 disebutkan bahwa :

“Ketentuan ini bermaksud memberi kemungkinan bagi daerah-daerah swatantra untuk berusaha memperbaiki perumahan rakyat. Dalam zaman sebelum Perang Dunia II beberapa staalsgementen menyelenggarakan “perusahaan tanah”, yang bermaksud selain menambah keuangan daerah, juga mengusahakan perbaikan perumahan penduduknya. Daerah tersebut diberi tanah oleh Pemerintah Pusat dengan harga rendah untuk kemudian dijual atau disewakan kepada penduduk dengan perjanjian, bahwa diatas tanah akan didirikan rumah, sesuai dengan rencana pembangunan kota yang bersangkutan tersebut.

Usaha sebagai tersebut diatas itu, yang pada umumnya kini belum diselenggarakan lagi, perlu dilanjutkan, untuk itu sudah selayaknya bahwa kementerian Dalam Negeri sebagai instansi atas dari daerah-daerah swatantra , disertai pimpinan”.

Dari penjelasan Pasal 12 dan 13 peraturan pemerintah tersebut dapat dikatakan, bahwa tujuan dari pemaanfaatan tanah aset Pemerintah Kota Bandung adalah untuk memperbaiki perumahan rakyat yang pembangunannya disesuaikan dengan rencana pembangunan kota yang bersangkutan.

Seperti kota-kota besar lainnya di Indonesia masalah pemenuhan

yang terdiri dari pembangunan baru 69.675 unit dan replacement/ perbaikan 51.075 unit [Kantor Statistik Kota Bandung, 1999 : 56]. Kebutuhan akan perumahan meningkat terus seiring, dengan penambahan penduduk baik alami maupun migrasi serta dinamisnya pembangunan Kota Bandung. Pada tahun 2000 sekarang ini, penggunaan tanah untuk perumahan sudah mencapai 49,99 % dengan luas 8.364 Hektar. Pemanfaatan tanah aset Pemerintah Kota Bandung untuk perumahan merupakan salah satu solusi bagi pemenuhan kebutuhan rakyat akan perumahan.

Dengan ketentuan tersebut dapat disimpulkan bahwa prioritas penggunaan tanah aset Pemerintah Kota untuk memperbaiki perumahan rakyat, sedangkan pada kenyataannya dimanfaatkan dengan berbagai penggunaan tanah baik digunakan oleh Pemerintah Kota sendiri maupun pihak ketiga. Penggunaan tanahnya antara lain untuk perumahan, fasilitas umum baik komersial maupun non komersial, fasilitas sosial dan lain-lain.

Adanya Hak Sewa Tanah untuk Bangunan diatas tanah aset Pemerintah Kota Bandung yang dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) terutama Pasal 44 ayat (1) tidak dimungkinkan adanya hak tersebut. Dalam pasal 44 ayat (1) tersebut disebutkan hak sewa tanah hanya ada pada tanah milik.

Untuk lebih jelasnya bunyi pasal 44 ayat (1) UUPA tersebut adalah sebagai berikut : “ Seseorang atau suatu badan hukum mempunyai hak sewa atas

Sedangkan tanah aset Pemerintah Kota adalah sebagai bagian dari tanah negara yang dikuasai (bukan dimiliki) berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor : 8 Tahun 1953.

Berdasarkan kenyataan tersebut, penyusun merasa tertarik untuk meneliti tanah aset Pemerintah Kota Bandung ini untuk mengukur seberapa besar peranan pemanfaatan tanah aset Pemerintah Kota Bandung dalam penyediaan tanah bagi perumahan rakyat. Apakah pengalokasian tanahnya banyak dipergunakan untuk kepentingan perumahan rakyat atau berbagai kepentingan lainnya dan jaminan kepastian hukum apa yang diberikan oleh Pemerintah Kota Bandung terhadap ijin pemakaian tanah yang berupa hak sewa tanah.

Berdasarkan deskripsi diatas penulisan skripsi ini diberi judul **“PERANAN PEMANFAATAN TANAH ASET PEMERINTAH KOTA BANDUNG DALAM PENYEDIAAN TANAH UNTUK PERUMAHAN RAKYAT DI KOTA BANDUNG PROVINSI JAWA BARAT’.**

B. Permasalahan

Kekuasaan Negara atas tanah dapat didelegasikan dalam pengelolaan kepada sesuatu Badan Penguasa (Departemen, Jawatan, Daerah Swatantra) untuk dipergunakan bagi pelaksanaan tugasnya masing-masing. Dengan demikian wewenang yang bersumber dari Hak Menguasai dari Negara dapat

seperti penjelasan Pasal 12 dan Pasal 13 yang telah disebutkan, yang selain bertugas mematangkan tanah yang tersedia, juga mengatur penyediaan tanah bagi pihak-pihak yang memerlukan sesuai dengan rencana pembangunan yang ditetapkan.

Dari Penjelasan pasal 12 dan pasal 13 Peraturan Pemerintah Nomor : 8 Tahun 1953 telah disebutkan di atas, bahwa tanah tersebut diprioritaskan untuk memperbaiki perumahan rakyat selain untuk perusahaan tanah tersebut. Dari sinilah permasalahan timbul, apakah dalam pemanfaatan tanah aset tersebut sebagian besar untuk perumahan atau untuk hal-hal lain yang menghasilkan dana untuk menunjang pendapatan daerah.

Di atas tanah aset Pemerintah Kota Bandung terdapat hak yang masih mangacu pada Peraturan Pemerintah No. 8 Tahun 1953 yang menganut azas domein yaitu Hak Sewa untuk Bangunan sedang dalam Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 44 (1), mengatakan hak tersebut hanya dimungkinkan pada tanah-tanah milik dan yang memungkinkan mempunyai hak sewa menyewa adalah perorangan dan badan hukum. Dari uraian tersebut yang dipertanyakan kepastian hukum hak tersebut.

C. Pembatasan Masalah

Dalam penelitian permasalahan ini akan dibatasi pada :

1. Obyek penelitian adalah tanah negara dalam penguasaan Pemerintah Kota

2. Ijin pemakaian tanah adalah yang menyangkut Hak Sewa Tanah atas ijin dari Dinas Perumahan yang diberikan untuk mendirikan Bangunan;
3. Pihak ketiga dalam hal ini adalah perorangan maupun badan hukum;
4. Jaminan kepastian hukum dalam bentuk Peraturan Daerah dan Keputusan Walikota.

D. Perumusan Masalah

Permasalahan yang diangkat dalam skripsi ini ialah :

1. Seberapa besar peranan pemanfaatan tanah aset Pemerintah Kota Bandung dalam menyediakan tanah untuk perumahan rakyat ?
2. Bagaimana jaminan kepastian hukum terhadap ijin pemakaian tanah (hak sewa) yang diberikan kepada pihak ketiga oleh Pemerintah Kota Bandung?

E. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk:

- a. Untuk mengetahui seberapa besar pemanfaatan tanah aset Pemerintah Kota Bandung yang dipergunakan untuk perumahan rakyat;
- b. Untuk mengetahui jaminan kepastian hukum yang diberikan oleh Pemerintah Kota Bandung kepada pemegang ijin pemakaian tanah (hak

2. Kegunaan Penelitian

- a. Hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah referensi tentang peranan tanah aset Pemerintah Kota Bandung khususnya untuk penyediaan tanah bagi perumahan rakyat;
- b. Diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran atas kebijaksanaan yang akan diambil Pemerintah Daerah dalam upaya memberikan kepastian hukum hak sewa.

BAB VI

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

1. Pembangunan di Wilayah Kota mengubah penggunaan tanah yang ada. Begitu pula dengan pemanfaatan tanah aset Pemerintah Kota Bandung, pemanfaatan tanah ini dipergunakan untuk berbagai keperluan dalam menyediakan fasilitas bagi warganya. Peranan tanah ini dalam menyediakan tanah bagi perumahan tergolong besar yaitu atau 37, 14% dengan luas 296,6841 hektar dari luas keseluruhan tanah yang sudah dimanfaatkan 798,7513 M², sedangkan dari luas seluruhnya tanah aset 34,9% dengan luas seluruhnya tanah aset adalah 850,1873 Hektar. Penggunaan tanah lainnya selain untuk perumahan yaitu Perusahaan/ Industri 390.487 M² atau sebesar 4,89% dari Pemanfaatan tanah yang ada dan 4,59% dari luas seluruhnya, Perkantoran 4,23% dari pemanfaatan yang ada dan 3,98% dari luas seluruhnya dengan luas 338.165 M², Sarana Pendidikan 3,34% dari pemanfaatan yang ada dan 3,98% dari luas seluruhnya dengan luas 266.419 M², Lapangan Olah Raga 3,27% dari pemanfaatan yang ada dan 3,08% dari luas seluruhnya dengan luas 261.495 M², Pasar 1,79% dari pemanfaatan yang ada dan 1,68% dari luas

Sakit dan Puskesmas 2,02% dari pemanfaatan yang ada dan 1,89% dari luas seluruhnya dengan luas 161.113 M², Sarana Peribadatan 0,92% dari pemanfaatan dan 0,86% dari luas seluruhnya dengan luas 73.780 M², Taman 0,05% dari pemanfaatan yang ada dan 0,05% dari luas seluruhnya dengan luas 4.190 M², Tempat Pemakaman Umum 9,59% dari pemanfaatan dan 9,01% dari luas seluruhnya dengan luas 765.951 M², Resapan air dan lingkungan hidup 6,49% dari pemanfaatan yang ada dan 6,09% dari luas seluruhnya yaitu dengan luas 518.135 M², Tempat Sampah 18,63% dari pemanfaatan yang ada dan 17,51% dari luas seluruhnya dengan luas 1.488.360 M², Jalan Saluran Air 6,44% dari pemanfaatan yang ada dan 6,05% dari luas seluruhnya dengan luas 514.300 M² dan Tanah Kosong 6,43% dari pemanfaatan yang ada dan 6,05% dari luas seluruhnya dengan luas 514.360 M².

2. Jaminan kepastian hukum Ijin Pemakaian Tanah (Hak Sewa) adalah didasarkan ketentuan sebagai berikut :
 - (a) Keputusan Walikota Bandung Nomor 414 Tahun 1995 Tentang Sewa Menyewa Tanah Milik/ Dikuasai Pemerintah Kotamadya Bandung (dan /atau Tanah Negara yang Dikuasainya).
 - (b) Peraturan Daerah No. 16 Tahun 1998 tentang Retribusi Pemakaian Tanah/ Bangunan Milik/ Dikuasai Pemerintah Kotamadya Daerah

Untuk menjamin kepastian hukum dalam hubungan sewa menyewa tanah antara pihak ketiga dengan Pemerintah Kota Bandung, berdasarkan peraturan-peraturan di atas, ditetapkan dengan :

1. Surat Perjanjian Sewa Menyewa Tanah yang ditandatangani oleh kedua belah pihak. Dengan jangka waktu sewa menyewa yang berbeda-beda. Untuk ijin tetap jangka waktunya adalah 10 tahun, ijin sementara dengan jangka waktu 5 tahun dan ijin bersyarat dengan jangka waktu 1 tahun. Semua ijin tersebut bisa diperjang kembali, bila jangka waktunya akan berakhir. Tujuan pembatasan jangka waktu tersebut adalah apabila Rencana Detail Tata Kota dan Rencana Peruntukan sudah ada maka setiap jenis ijin tersebut akan disesuaikan.
2. Untuk ijin tetap dapat dimohon untuk menjadi hak milik dengan membayar uang ganti rugi meskipun jangka waktunya belum berakhir, bila Pemerintah Kota Bandung menyetujui untuk melepaskan haknya.

Dalam perjanjian sewa menyewa tanah ini, kedudukan dari penyewa lemah karena :

1. Dalam Perjanjian Sewa Menyewa tanah, pihak pertama (Pemerintah Kota Bandung) dapat menghentikan perjanjian sewa menyewa tanah tersebut meskipun jangka waktunya belum berakhir (Pasal 7 Keputusan Walikota

2. Pasal 16 Surat Perjanjian Sewa Menyewa ini secara tegas tidak mengeindahkan aturan-aturan yang tertulis dalam Pasal 1266 dan Pasal 1267 Kitab Undang-undang Hukum Perdata dan pasal ini memperkuat Pasal 10 surat perjanjian tersebut.

Tetapi jaminan kepastian bahwa ijin akan berakhir sesuai jangka waktunya bila tanah tersebut tidak akan dipergunakan oleh Pemerintah Kota Bandung ada pada Pasal 6 ayat (2) dan ayat (3) Peraturan Daerah No. 16 Tahun 1998 bahwa Ijin Pemakaian Sewa Tanah berlaku untuk jangka waktu selama ijin yang diberikan (sesuai jenis ijin) dan apabila jangka waktunya berakhir yang bersangkutan dapat mengajukan perpanjangan ijin selambat-lambatnya 3 bulan sebelum masanya berakhir.

B. Saran

1. Pemanfaatan tanah aset Pemerintah Kota Bandung yang dipergunakan untuk perumahan hendaknya di desain dan direncanakan sehingga dalam pemanfaatannya tidak menciptakan pemukiman-pemukiman kumuh baru yang akhirnya akan menjadi masalah yang akan dan mungkin timbul bagi Pemerintah Kota Bandung sendiri. Pemanfaatan tanah aset untuk perumahan agar lebih berkontribusi adalah dengan mengelolanya dengan Hak Pengelolaan seperti yang termaksud dalam Peraturan Menteri Dalam

kontruksi hukum yang sesuai dengan UUPA selain akan menciptakan tertib administrasi pertanahan, tertib hukum juga akan menambah pemasukan bagi Pendapatan Asli Daerah Pemerintah Kota Bandung dari sektor tersebut.

2. Hak Sewa Tanah atas tanah negara tidak dikenal dalam UUPA maupun Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 1 Tahun 1977 oleh karena itu untuk menjamin kepastian hukum bagi pemegang haknya, agar disesuaikan dengan hak yang ada dalam UUPA. Hak sewa tanah ini dimungkinkan oleh Pasal 9 PP. No.8 Tahun 1953 yaitu yang mengatur tentang ijin berjangka waktu pendek dan bersifat sementara dan setiap waktu dapat dicabut kembali. Hak sewa yang berada pada Pasal 9 tersebut, dari kenyataan yang ada diadopsi langsung dalam mengelola tanah aset ini. Padahal menurut Peraturan Menteri Agraria No. 9 Tahun 1965 dikatakan bahwa penguasaan tanah negara oleh Departemen, Kementerian, Jawatan dan Daerah Swatantra, apabila digunakan oleh sendiri maka dikonversi menjadi hak menurut UUPA yaitu dengan Hak Pakai dan apabila diserahkan kepada pihak ketiga dikonversi menjadi Hak Pengelolaan. Bagian-bagian dari Hak pengelolaan dapat dikonversi menjadi Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai menurut Permendagri No. 1 Tahun 1977.
3. Tanah-tanah aset Pemerintah Kota Bandung Bandung hendaknya dilakukan pensertipikatan secara bertahap disesuaikan dengan anggaran yang tersedia.

DAFTAR PUSTAKA

- Anonim, Bulletin Sandi Edisi No. 7/IX/1997, *Penguasaan Tanah Di Indonesia*, Yogyakarta, SEMA STPN.
- Arikunto, Suharsini, 1998, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, Jakarta, Rineka Cipta.
- Goeritno, 1997, *Segi-Segi Perijinan Untuk Memperoleh Tanah atau Pengadaan Tanah*, Bulletin Sandi Edisi No. 6/XI/1997, Yogyakarta, SEMA STPN.
- Harsono, Boedi, 1992, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya, Jilid I*, Jakarta, Djambatan.
- Kartasapoetra, G, 1992, *Masalah Pertanahan Di Indonesia*, Jakarta, Rineka Cipta.
- Nazir, Moh, 1998, *Metode Penelitian*, Jakarta, Balai Aksara.
- Parlindungan, AP, 1981, *Kapita Selekta Hukum Agraria*, Bandung, Alumni.
- Parlindungan, AP, 1992, *Beberapa Pelaksanaan Kegiatan Dari UUPA*, Bandung, Mandar Maju.
- Parlindungan, AP, 1994, *Hak Pengelolaan Menurut Sistem UUPA*, Bandung, Mandar Maju.
- Ruchiyat, Edi, 1986, *Politik Pertanahan Sebelum dan Sesudah Berlakunya UUPA*, Bandung, Alumni.
- Sandy, I Made, 1989, *Pembangunan Wilayah dan Penggunaan Tanah Berencana*, Jakarta, Geo.
- Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, 1996, *Pedoman Penulisan Skripsi*, Yogyakarta.
- Sitorus, Oloan dan Nomadyawati, 1995, *Hak Atas Tanah dan Kondominium (Suatu Tinjauan Hukum)*, Jakarta, Dasamedia Utama.

- Soediro, 2000, *Pengelolaan Tanah Negara*, Yogyakarta, STPN.
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji, 1995, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta, Universitas Indonesia Press.
- Soeprapto, R, 1986, *Undang-Undang Pokok Agraria Dalam Praktek*, Jakarta, UI-Press.
- Supriyadi, Eko Slamet, 1996, *Tinjauan Ijin Pemakaian Tanah Aset Pemerintah Daerah Tingkat II Kotamadya Surabaya Menurut Hukum Tanah Nasional*, Skripsi-STPN.
- Talkulputra, Nad Darga, 1998, *Pengaturan dan Pengelolaan Tanah*, Makalah Seminar Nasional Pertanahan, Ikatan Mahasiswa Geodesi ITB.
- Tri Cahyono, Bambang, 1993, *Pengelolaan Sumber Daya*, Yogyakarta, Liberty.
- Warpani, Suwardjoko, 1984, *Analisi Kota dan Daerah*, Bandung, PITB.