

# BAB 1

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

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<sup>1</sup>. Tanah yang berada pada wilayah Republik Indonesia ini dapat diartikan pula amanat dari Tuhan Yang Maha Esa kepada bangsa Indonesia, yang mana bangsa Indonesia ditugaskan untuk mengelolanya dengan baik.

Tugas mengelola sumber daya alam berupa mengatur dan memimpin penguasaan dan penggunaan tanah bersama tersebut, menurut sifatnya termasuk bidang hukum publik. Tugas kewajiban mengelola tersebut, yang menurut sifatnya termasuk bidang hukum publik, tidak mungkin dilaksanakan sendiri oleh seluruh bangsa Indonesia. Maka, penyelenggaraannya oleh bangsa Indonesia sebagai pengemban hak dan pengemban amanat tersebut, pada tingkatan yang tertinggi dikuasakan kepada Negara Republik Indonesia sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat. (Hak Menguasai Negara).<sup>2</sup> Kekuasaan negara tersebut, dibatasi oleh isi dari pada hak yang telah diberikan, serta terhadap tanah yang tidak dipunyai dengan sesuatu hak oleh suatu pihak, maka kekuasaan negara lebih luas dan penuh. Yang terakhir inilah yang disebut dengan "Tanah Negara"<sup>3</sup>.

---

<sup>1</sup> Suardi, *Hukum Agraria*, (Jakarta; Badan Penerbit IBLAM, 2005), Hal. 1.

<sup>2</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, (Jakarta; Penerbit Djambatan, 2003), Hal. 233.

<sup>3</sup> Sesuai dengan penjelasan diatas mengenai Hak Menguasai Negara, pengertian dari Tanah Negara bukanlah semata-mata negara yang memiliki tanah, melainkan negara hanya mengemban tugas untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa, sesuai dalam Pasal 2 ayat 1-2 UUPA.

Dalam Pasal 33 ayat 3 Undang-undang Dasar 1945 dan Pasal 1 serta Pasal 2 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Lembar Negara Nomor 1960-104, Tambahan Berita Negara Nomor 2043, tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA), tanah sebagai karunia Tuhan tersebut, dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, yang sesuai dengan tata susunan dan tata kehidupan masyarakat. Kemakmuran untuk rakyat yang adil dan merata itu juga termasuk kemakmuran bagi para pegawai negeri di Indonesia. Yang mana kemakmuran yang adil dan merata itu dapat dicapai melalui pembangunan nasional.

Tanah sangatlah memiliki peranan yang penting dalam mewujudkan pembangunan nasional yang pada hakekatnya adalah membangun manusia Indonesia yang seutuhnya. Tanah tersebut kemudian untuk diolah dan diusahakan ataupun dipergunakan sebagai wadah kegiatan yang dilakukan masyarakat. Namun, kenyataannya kebutuhan tanah untuk proyek-proyek pembangunan, baik proyek pemerintah ataupun swasta terus meningkat, sedangkan sebaliknya tanah yang tersedia makin terbatas.

Terbatasnya tanah yang tersedia dan minimnya gaji pegawai negeri inilah yang menjadi salah satu kendala bagi pemerintah untuk dapat mewujudkan pembangunan nasional, khususnya dalam mensejahterakan pegawai negeri, guna memiliki rumah pribadi. Hal ini terjadi karena negara masih membutuhkan banyak biaya untuk pembangunan nasional dibidang yang lainnya. Maka supaya pembangunan nasional tetap dapat berjalan, pemerintah melalui Kementerian Pekerjaan Umum membangun rumah-rumah negara yang diperuntukkan bagi pegawai negeri.<sup>4</sup>

Rumah negara dapat dimiliki oleh para pegawai negeri dengan sistem sewa beli. Namun dalam hal ini yang dapat disewa beli hanyalah rumah negara golongan III saja. Sistem sewa beli yang dimaksud adalah, dimana pegawai negeri dapat membeli rumah negara dengan cara mencicil rumah negara tersebut dengan harga murah. Dengan tindakan ini, modal negara yang telah tertanam

---

<sup>4</sup> Penjelasan Undang-undang Darurat Nomor 19 Tahun 1955, Tentang Penjualan Rumah Negeri Kepada Pegawai Negeri.

untuk pembangunan rumah-rumah tersebut dapat kembali lagi dan dipergunakan untuk pembangunan nasional dibidang yang lain, membangun lebih banyak lagi rumah negara, serta negara tidak perlu mengeluarkan biaya terhadap pemeliharaan rumah-rumah negara tersebut.

Rumah negara dapat disewa beli oleh pegawai negeri yang telah memiliki tanda bukti berupa Surat Izin Penempatan (selanjutnya disebut SIP). Walaupun telah melakukan sewa beli, akan tetapi pegawai tersebut belum dapat begitu saja memohonkan hak atas tanahnya. Ia haruslah menjalani beberapa prosedur untuk dapat memohonkan hak atas tanahnya ataupun dapat mengalihkan hak prioritasnya tersebut kepada pihak ketiga.

Dalam tesis ini penulis akan menyajikan contoh proses pengalihan rumah negara golongan III dari pemilik SIP kepada pihak ketiga. Berdasarkan contoh yang akan dibahas dalam tesis ini, kita dapat melihat apakah notaris telah sesuai dengan Nilai moral jabatan notaris dan telah berhati-hati dalam melaksanakan peranannya itu. Hal termaksud diartikan bahwa notaris dalam proses pembuatan akta pengalihan rumah negara golongan III kepada pihak ketiga, haruslah memperhatikan apakah penyewa beli rumah negara golongan III tersebut, telah memenuhi prosedur dalam sewa beli rumah tersebut. Semua itu berakar kepada Nilai moral jabatan notaris. Karena apabila notaris dalam membuat akta pengalihan rumah negara golongan III kepada pihak ketiga, tidak berhati-hati dan tidak sesuai dengan Nilai moral jabatan notaris yang mana diatur dalam Peraturan Jabatan Notaris, hal itu dapat mengakibatkan kerugian baik bagi pihak ketiga maupun pihak pemegang SIP.

Begitu minimnya wacana mengenai uraian diatas, namun begitu besarnya keinginan penulis untuk menambah wacana mengenai hal tersebut, oleh karenanya penulis sangat tertarik untuk mengangkat judul penelitian sebagai berikut : **"PERAN NOTARIS DALAM PERALIHAN RUMAH NEGERI GOLONGAN III DARI PEMILIK SURAT IZIN PENEMPATAN KEPADA PIHAK KETIGA"**.

Penulis berharap dengan adanya tesis ini, penulis dapat memberi gambaran kepada pembaca terhadap peran notaris dalam pengalihan rumah negara

golongan III. Penulis juga berharap dapat menambah wacana bagi kita semua mengenai rumah negara, dimana sampai saat ini masih sangat minim ulasan-ulasan mengenai hal tersebut.

## 1.2 Pokok Permasalahan

Dalam penelitian ini akan dikemukakan perumusan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimanakah peranan notaris dalam proses peralihan rumah negara golongan III kepada pihak ketiga?
2. Apakah akibatnya apabila dalam melakukan peranannya terhadap pengalihan rumah negara golongan III, ternyata notaris menyimpang dari ketentuan peraturan jabatan notaris?
3. Apakah akibat dan perlindungan hukumnya bagi pihak ketiga apabila notaris dalam melakukan perannya tidak sesuai dengan peraturan jabatan notaris?

## 1.3 Metode Penelitian

Metode merupakan suatu unsur yang mutlak dan harus ada dalam suatu penelitian yang berfungsi untuk mengembangkan ilmu pengetahuan<sup>5</sup>. Fungsi metodologi dalam suatu penelitian merupakan pedoman bagi peneliti dalam mempelajari, menganalisis dan memahami suatu permasalahan yang sedang diteliti.

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah legal research, yaitu metode penelitian yang dikenal dalam kepustakaan penelitian hukum sebagai penelitian hukum yang normatif. Penelitian yang mengacu pada norma-norma hukum tertulis, baik yang dituangkan dalam bentuk peraturan maupun literatur lainnya ditambah dengan penelitian lapangan yang dilakukan penulis.

Adapun metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut : Tipologi penelitian yang digunakan dalam menjawab permasalahan dalam penelitian ini menggunakan tipologi penelitian eksplanatoris, yaitu untuk menjelaskan kaitan antara teori dan praktek yang ada dalam permasalahan dikaitkan dengan perundang-undangan yang berlaku. Untuk menarik kesimpulan

---

<sup>5</sup> Soerjono soekanto, Pengantar Penelitian Hukum, (Jakarta : UI Press, 1989), hal. 7.

dari hasil penelitian yang sudah terkumpul, digunakan pendekatan secara kualitatif yang bertujuan untuk memahami permasalahan yang ada. Data yang tersedia kemudian diolah untuk dapat memberikan data atau gambaran umum mengenai gejala yang ada di lapangan

### **1.3.1 Jenis Bahan Hukum:**

#### **1.3.1.1 Bahan Hukum Primer**

Bahan hukum primer diperoleh dari peraturan perundang-undangan yang mengatur dan berkaitan dengan hukum pertanahan, antara lain Undang-undang Dasar 1945, Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, Undang-undang Nomor 72 Tahun 1957 tentang Penetapan Undang-undang Darurat Nomor 19 Tahun 1955 tentang Penjualan Rumah Negeri Kepada Pegawai Negeri, Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 1 Tahun 1959 tentang Tanah Di Kota Baru, Peraturan Pemerintah Nomor 31 Tahun 2005 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1994 tentang Rumah Negara, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 46 Tahun 2002 Tentang Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Badan Pertanahan Nasional dan Keputusan Menteri Negara Agraria Nomor 2 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik (HM) Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal Yang Telah Dibeli Oleh Pegawai Negeri Dari Pemerintah.

#### **1.3.1.2 Bahan Hukum Sekunder**

Bahan hukum sekunder adalah bahan-bahan yang isinya membahas bahan hukum primer, contohnya buku-buku, artikel, laporan penelitian dan tesis yang membahas dan terkait dengan hukum pertanahan.

#### **1.3.1.3 Bahan Hukum Tersier**

Bahan hukum tersier adalah bahan-bahan yang bersifat menunjang bahan hukum primer dan sekunder. Contohnya kamus, buku pegangan serta

ensiklopedia yang semuanya dapat disebut bahan referensi (bahan acuan dan bahan rujukan).

Alat Pengumpulan Data :

Dalam penelitian ini digunakan alat pengumpulan data yang berupa studi dokumen yakni mencari dan mengumpulkan data yang tertulis seperti buku-buku, peraturan-peraturan, majalah serta makalah. Penelitian ini juga menggunakan alat pengumpulan data melalui wawancara dengan informan yang ahli dalam bidang hukum pertanahan.

#### **1.4 Sistematika Penulisan**

Penulisan tesis ini diuraikan dengan sistematika sebagai berikut:

##### **BAB 1 :PENDAHULUAN**

Dalam bab ini akan dibahas mengenai latar belakang permasalahan, pokok permasalahan, metode penelitian dan sistematika penulisan.

##### **BAB 2 :ISI**

Dalam bab ini penulis akan membahas mengenai :

###### **2.1. Hukum Tanah Nasional;**

2.1.1. Pengertian Tanah Negara Menurut Konsepsi Hukum Tanah Nasional;

2.1.2. Jenis Hak–Hak Atas Tanah Menurut UUPA;

2.1.3. Sistem Perolehan Status Hak Atas Tanah Menurut Hukum Tanah Nasional;

###### **2.2. Rumah Negara;**

2.2.1. Pengertian Rumah Negara;

2.2.2. Tata Cara Penjualan Rumah Negara;

2.2.3. Pedoman Penetapan Harga Penjualan Rumah dan Ganti Rugi Atas Tanah;

2.2.4. Pengalihan Rumah Negara Golongan III kepada Pihak Ketiga;

2.3. Peranan Notaris Dalam Pengalihan Rumah Negara Golongan III kepada Pihak Ke III;

2.3.1. Notaris di Indonesia;

2.3.2. Nilai moral jabatan notaris;

2.4. Peranan Notaris Dalam Pengalihan Rumah Negara Golongan III Kepada Pihak Ke III Yang Sesuai Dengan Nilai Moral Seorang Notaris;

2.4.1. Akibat Yang Ditimbulkan Apabila Notaris Dalam Melakukan Peranan Dalam Pengalihan Rumah Negara Golongan III Kepada Pihak Ketiga Tidak Sesuai Dengan Nilai Moral;

2.4.2. Sanksi Bagi Notaris Bila Dalam Melaksanakan Perannya Tidak Sesuai Dengan Nilai Moral;

2.4.3. Perlindungan Hukum Bagi Pihak Ke III, Apabila Dalam Melaksanakan Perannya Notaris Tidak Sesuai Dengan Nilai Moral.

### **BAB 3**

#### **:PENUTUP**

Terdiri dari Kesimpulan dan Saran.