

B A B III

PROSES PEROLEHAN HAK ATAS TANAH OLORAN
MENJADI HAK MILIK DI DESA SEGOROTAMBAK SEDATI SIDOARJOA. Gambaran umum masyarakat Segorotambak.

1. Keadaan geografis

a. Letak daerah.

Desa Segorotambak adalah salah satu desa di kecamatan Sedati kabupaten Sidoarjo yang letaknya berbatasan dengan :

- Sebelah utara : Tambakoso
- Sebelah timur : Laut Jawa
- Sebelah selatan : Banjar kemuning
- Sebelah barat : Peranti

b. Luas wilayah.

Secara keseluruhan, luas wilayah desa Segoro tambak 742,319 ha. Desa ini tergolong kecil, sehingga tidak ada dusunnya dan hanya dibagi dalam 2 RW dan 5 RT saja.

2. Keadaan penduduk dan sosial kemasyarakatan.

a. Keadaan penduduk

Jumlah penduduk desa Segorotambak secara keseluruhan sebanyak 1002 jiwa. Untuk mengetahui jumlah penduduk sesuai dengan jenis kelamin, dapat kita lihat dalam tabel berikut.

Tabel : 1

JUMLAH PENDUDUK MENURUT JENIS KELAMIN

No	Jenis Kelamin	Jumlah	%
1	Laki - laki	477	47,61
2	Perempuan	525	52,39
Jumlah		1002	100,00

Sumber : Kantor desa Segorotambak.

b. Keadaan sosial ekonomi.

Mata pencaharian penduduk desa Segorotambak dapat dirinci dalam tabel sebagai berikut.

Tabel : 2

MATA PENCAHARIAN PENDUDUK DESA SEGOROTAMBAK

2. Adanya kegiatan rutinitas keagamaan
3. Kecenderungan masyarakat untuk mendidik putra putrinya ke sekolah-sekolah agama dan pondok pesantren lebih dominan dari sekolah-sekolah umum.

d. Keadaan pendidikan

Karena letaknya yang sangat terpencil, bahkan terletak paling ujung di bibir laut dari segi jangkauan transportasinya, membuat desa Segorotambak tidak strategis dijadikan tempat pendidikan yang menjangkau ke luar desa bahkan kecamatan, akan tetapi untuk pendidikan dasar, desa Segorotambak tetap menyediakan sarana sebagai upaya mengangkat masyarakatnya dari kebodohan. Sarana pendidikan yang ada dapat dilihat dalam tabel berikut.

Tabel : 3

SARANA PENDIDIKAN

No	Jenis Pendidikan	Jumlah
1	T K	1
2	M I	1
3	S D	1
4	Pondok pesantren	1
Jumlah		4

Sumber : Kantor Balaidesa Segoro Tambak

Sedang dari seluruh penduduk yang berada di wilayah desa Segorotambak, dilihat dari jenjang pendidikan yang ditamatkan dapat dilihat pada tabel sebagai berikut :

Tabel : 4

BANYAKNYA PENDUDUK MENURUT PENDIDIKAN YANG DITAMATKAN

No	Pendidikan	Jumlah	%
1	Belum sekolah	130	12,97
2	Tidak tamat SD/Sederajat	290	28,94
3	Tamat SD/ sederajat	407	40,62
4	Tamat SLTP/ sederajat	56	5,59
5	Tamat SLTA/ sederajat	45	4,49
6	Tamat Perguruan tinggi	7	0,70
7	Buta Aksara	67	6,69

Sumber : Kantor kecamatan Sedati.

B. Pengertian Tanah Oloran.

Tanah oloran atau disebut juga tanah gacaran, adalah tanah hasil endapan lumpur laut yang lama kelamaan akan terus memanjang ke arah laut dan berupa hu

tan bakau. Tanah tersebut langsung dikuasai oleh negara, artinya tidak ada seorangpun yang punya hak atas tanah tersebut. Tanah itu disebut juga dengan tanah negara bebas. (Hasil wawancara dengan kepala desa Segorotambak, tanggal 14 Mei 1994).

C. Proses Perolehan Hak Atas Tanah Oloran.

Seseorang yang ingin memiliki tanah oloran, maka dalam hal ini diperlukan beberapa proses yang harus ditempuh. Adapun proses tersebut adalah sebagai berikut :

1. Permohonan Ijin Membuka Tanah.

Secara garis besar, tatacara permohonan dan pemberian hak atas tanah oloran di desa Segorotambak berlangsung dalam tahap sebagai berikut :

- a. Pemohon mengajukan permohonan ijin membuka tanah kepada Camat melalui Kepala Desa dimana ia tinggal.
- b. Pemohon memenuhi semua persyaratan yang telah ditentukan oleh kecamatan. Diantara syarat-syarat tersebut adalah :
 - Warga negara Indonesia.
 - Berdomisili dikecamatan tempat tanah yang di mohon.

- Pemohon kuat dalam mengerjakan tanah tersebut.

Setelah permohonan ijin dikabulkan, maka kepala desa melakukan proses penanganan :

- a. Memerintahkan kepada seksi pengurusan tanah agar mencatat dan menginventarisasikannya dalam daftar penggarap tanah obyek land reform.
- b. Meminta kepada seksi pengurusan tanah untuk mengukur tanah tersebut. (Hasil wawancara dengan Bapak Sekretaris Desa Segorotambak pada tanggal 21 Mei 1994).

2. Pemindahan hak.

Selain dengan cara permohonan, maka perolehan tanah oloran dapat juga dilakukan dengan cara pemindahan hak. Hal ini dapat terjadi bilamana seseorang memindahkan hak tanahnya kepada orang lain.

Akan tetapi dengan semakin tingginya tingkat kebutuhan masyarakat terhadap tanah oloran tersebut, menjadikan tanah itu semakin bernilai ekonomi tinggi pula. Hal ini kadang dimanfaatkan oleh beberapa orang untuk mengambil manfaat atau keuntungan dalam pemindahan hak ini dengan cara mengajukan ijin membuka tanah, akan tetapi tidak berniat menggarapnya. Se

telah ijin keluar, hak membuka tanah yang dipunyainya itu dipindahkan haknya dengan akad jual beli pada pihak lain dengan harga yang cukup tinggi, padahal ia belum mengeluarkan biaya untuk menggarapnya. (Hasil wawancara dengan Bapak Haji Fauzi, penggarap tanah oloran tanggal 19 Mei 1994).

Apabila hak membuka tanah oloran ini dipunyai oleh seseorang, maka hak atas tanah tersebut harus didaftarkan di kantor pendaftaran tanah setempat. Pendaftaran tersebut dimaksudkan untuk menjamin kepastian hukum.

Dengan diselenggarakannya pendaftaran tanah, maka pihak-pihak yang bersangkutan dengan mudah pula dapat mengetahui status atau kedudukan hukum dari tanah tertentu yang dihadapinya, letak, luas dan batas-batas, siapa yang empunya dan beban-beban apa saja yang ada diantaranya.

Berdasarkan penelitian, bahwa sistim pendaftaran tanah oloran yang dilakukan oleh orang-orang Sego rotambak meliputi : pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah yang menghasilkan peta-peta pendaftaran dan surat-surat ukur. Dari peta pendaftaran dan surat-surat ukur dapat diperoleh kepastian mengenai letak, batas dan luas tanah-tanah yang bersangkutan. (Ha

sil wawancara dengan staf kecamatan Sedati, tanggal -
23 Mei 1994).

Karena sistim pendaftaran tanah itu sesuai dengan kebutuhan masyarakat, murah dan dapat dipahami oleh rakyat, maka rakyat desa Segorotambak banyak yang menjalankan pendaftaran tanah. Disamping itu untuk memenuhi kebutuhan akan adanya jaminan hukum dan jaminan hak mengenai tanah-tanah yang dipunyainya, rakyat desa Segorotambak mencatatkan namanya dalam buku pajak bumi sebagai wajib pajak dari tanah yang dipunyainya.

Merekapun belum merasa aman selama belum menerima dan menyimpan petok atau pipil pajaknya, yang dianggapnya sebagai alat bukti haknya atas tanah tersebut, walaupun secara hukum, bentuk pajak (petok) bukanlah alat pembuktian hak milik atas tanah. (Hasil wawancara dengan staf kecamatan Sedati, tanggal 23 Mei 1994).

3. Perolehan Ijin Menggarap Tanah.

Berdasarkan hasil penelitian, Bupati Kepala Daerah Tingkat II Sidoarjo, dapat memberikan ijin menggarap tanah oloran kepada para pembuka tanah apa

bila mereka sanggup memenuhi kewajiban-kewajiban yang telah ditetapkan, yaitu :

- a. Membayar sewa kepada pemerintah sebesar $\frac{1}{3}$ hasil panen.
- b. Penggarap dilarang memindahkan haknya kepada pihak lain tanpa adanya ijin dari Bupati Kepala Daerah Tingkat II.
- c. Penggarap bertanggungjawab atas pemeliharaan tanggul-tanggul, batas-batas serta instansi lainnya.
- d. Penggarap sanggup mengerjakan tanah yang bersangkutan untuk paling lama dua tahun.

Bupati Kepala Daerah Tingkat II dapat mencabut ijin bila ternyata pihak penggarap tidak memenuhi kewajiban-kewajiban tersebut.

Pemberian ijin menggarap tanah oloran oleh Bupati kepada penggarap tanah oloran di desa Segorotambak ini, didasarkan pada Peraturan Pemerintah No. 224 tahun 1961, Peraturan Menteri Agraria No.3 tahun 1964 dan Keputusan Menteri Dalam Negeri No.38 tahun 1981 - (Hasil wawancara dengan staf EPN Sidoarjo, tanggal - 30 Mei 1994).

Apabila kewajiban-kewajiban yang telah ditetapkan dalam surat ijin menggarap (SIM) itu dapat

dipenuhi, maka pemegang SIM, secara layak dapat mengajukan permohonan agar tanah oloran yang dikerjakan - itu dapat diberikan status hak milik. Sebaliknya kelalaian/pelanggaran didalam pemenuhan kewajiban tersebut, maka dapat dijadikan alasan untuk mencabut ijin mengerjakan tanah, tanpa pemberian ganti kerugian. - Pencabutan itu dilakukan dengan Surat Keputusan Menteri Agraria atau pejabat yang ditunjuk olehnya. Pencabutan ijin mengerjakan tanah dilakukan oleh Panitia Land reform Daerah Tingkat II. (Hasil wawancara dengan staf BPN Sidoarjo, tanggal 30 Mei 1994).

4. Perolehan Hak Milik.

Seseorang yang telah memperoleh surat ijin menggarap tanah oloran, kemudian tanah tersebut digunakannya dengan baik sesuai dengan ketentuan SIM tersebut, maka pemegang SIM yang telah mengerjakan tanah itu secara layak dapat mengajukan permohonan agar tanah oloran yang digarapnya itu diberikan status hak milik.

Pemberian hak milik atas tanah ini dilakukan berdasarkan ketentuan Perundangan-undangan yang berlaku. Pemberian hak milik atas tanah oloran dilakukan - dengan Surat Keputusan (SK) Gubernur sebagai pejabat

yang ditunjuk oleh Menteri Agraria dan disertai dengan kewajiban-kewajiban sebagai berikut :

- a. Membayar harga tanah yang bersangkutan menurut ketentuan yang ditetapkan oleh Panitia Land reform - Daerah Tingkat II yang bersangkutan dan dinyatakan didalam Surat Keputusan Pemberian Hak Milik (SKPH). Sedang pembayaran tersebut dilakukan di kantor kecamatan.
- b. Tanah tersebut harus dikerjakan atau diusahakan oleh pemilik sendiri secara aktif.
- c. Setelah dua tahun sejak tanah tersebut diberikan dengan hak milik, setiap tahunnya harus dicapai kenaikan hasil. (Hasil wawancara dengan panitia Land reform, tanggal 2 Juni 1994).

Setelah semua syarat yang tercantum dalam SKPH itu terpenuhi, maka kepala seksi pendaftaran tanah segera melakukan pendaftaran hak itu pada buku tanah, - pada saat inilah lahir hak atas tanah. Hak atas tanah belum lahir walaupun SKPH nya telah keluar, sebab dalam SKPH ada syarat-syarat yang kalau satu atau beberapa hal tidak dipenuhi akan berakibat hak yang lahir itu gugur, dan SKPH nya menjadi batal.

Tentang saat lahirnya hak atas tanah, apakah - pada saat SKPH dikeluarkan ataukah saat persyaratan

terakhir dipenuhi, ataukah pada saat sertifikat di buat, sering dipersoalkan orang. Dalam pasal 7 ayat 3 b PMDN No. 5 tahun 1973 ditegaskan bahwa hak atas tanah lahir sejak hak itu di daftarkan pada buku tanah. Buku tanah adalah suatu catatan yang memuat didalamnya semua keterangan mengenai tanah tersebut, siapa pemegang hak, nomer hak, luas, panjang, lebar, letak, keadaan dan lain sebagainya. Kumpulan buku tanah di desa disebut daftar buku tanah.

Setelah hak itu didaftarkan dalam buku tanah, maka Kepala Seksi Pendaftaran Tanah membuat salinan buku tanah hak itu, salinan ini dalam praktek berupa hasil karbon dari ketikan buku tanah itu. Salinan buku tanah itu disatukan dengan surat ukur atau gambar situasi tanah itu, diberi sampul khusus maka jadilah sertifikat. (Hasil wawancara dengan staf BPB Sidoarjo, tanggal 4 Juni 1994).

Dari proses perolehan hak tersebut, terlihat adanya prosedur yang agak rumit dan berliku-liku serta bertahap yang harus ditempuh oleh seseorang untuk memperoleh hak milik atas tanah, walaupun sebenarnya kalau dicermati, proses tersebut bertujuan agar tanah negara dapat tergarap secara optimal, disamping juga dapat memberikan income bagi negara.

Berdasarkan penelitian penulis, rumitnya dan lamanya proses pensertifikatan tanah, serta kurangnya penyuluhan dari pihak-pihak yang berkopentem dan masih rendahnya tingkat pemahaman masyarakat Segorotambak terhadap masalah pertanahan, menyebabkan hanya sebagian orang saja yang mampu mengurus tanah garapannya hingga mempunyai sertifikat, sedangkan bagi yang kurang memahami masalah pertanahan akan tetapi berkeinginan sangat besar untuk mensertifikatkan tanahnya, mereka terpaksa menyuruh orang lain untuk mengurusnya dengan memberi uang jasa sebagai imbalannya. Sedangkan yang lain, mereka cukup puas hanya dengan berbekal petok pajak yang dibayarkan atas tanah yang digarapnya. Hal ini menjadi tantangan tersendiri bagi pihak-pihak yang berkompetensi dalam masalah pertanahan.