



**KEPASTIAN HUKUM PEROLEHAN HAK ATAS TANAH
SEBAGAI ASET TETAP PEMERINTAH KABUPATEN FAKFAK**

*Legal Certainty in Acquiring Land Rights as Fixed Assets of the Fakfak
Regency Government*

TESIS

*Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Ujian
Guna Memperoleh Gelar Magister Hukum
Pada Program Studi Magister Ilmu Hukum*

OLEH :

IRMA USWANAS
NIM : 2022025015064

PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS CENDERAWASIH

JAYAPURA

2024

HALAMAN PERSETUJUAN

TESIS

**KEPASTIAN HUKUM PEROLEHAN HAK ATAS TANAH
SEBAGAI ASET TETAP PEMERINTAH KABUPATEN FAKFAK**

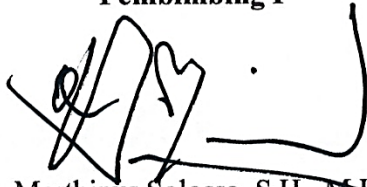
*Legal Certainty in Acquiring Land Rights as Fixed Assets of the Fakfak
Regency Government*

Telah diperiksa dan disetujui

Pada Tanggal, 8 Juli 2024

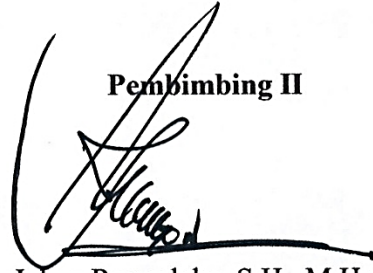
Menyetujui,

Pembimbing I



Dr. Marthinus Solossa, S.H., M.Hum
NIP. 19620212 199003 1 003

Pembimbing II



Johan Rongalaha, S.H., M.Hum
NIP. 19600828 199003 1 003

Mengetahui,

Ketua Program Studi Magister Ilmu Hukum



Dr. Marthinus Mambaya, S.H., M.Hum
NIP. 19660302 199303 1 002

PELAKSANAAN UJIAN

Tesis ini telah diuji Pada Tanggal, 9 Juli 2024

TIM PENGUJI

Ketua/Anggota : Dr. Marthinus Solossa, S.H., M.Hum
NIP. 19620212 199003 1 003

(.....)

(.....)

Sekretaris/Anggota : Johan Rongalaha, S.H., M.Hum
NIP. 19600828 199003 1 003

Anggota : Rehabeam Mofu, S.H., M.H
NIP.19590718 199303 1 003

(.....)

Anggota : Dr. William H. Reba, S.H., M.Hum
NIP. 19620909 199103 1 001

(.....)

Anggota : Dr. Supriyanto Hadi, S.H., M.Hum
NIP. 19610923 198803 1 002

(.....)

PERNYATAAN TIDAK PLAGIAT PROGRAM MAGISTER ILMU HUKUM

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : IRMA USWANAS

NIM : 2022025015064

Judul : Kepastian Hukum Perolehan Hak Atas Tanah sebagai Aset Tetap Pemerintah Kabupaten Fakfak

Dengan ini saya menyatakan bahwa :

1. Karya tulis Tesis ini adalah asli dan belum diajukan untuk mendapatkan gelar akademik Magister, baik di Universitas Cenderawasih maupun di perguruan tinggi lain.
2. Karya tulis ini murni gagasan, rumusan dan penelitian saya sendiri, tanpa bantuan pihak lain, kecuali arahan Dosen Pembimbing.
3. Dalam karya tulis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan disebutkan nama pengarang dan dicantumkan dalam daftar Pustaka.
4. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila di kemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang telah diperoleh karena karya tulis ini, serta sanksi lainnya dengan norma yang berlaku di perguruan tinggi ini.

Jayapura, 9 Juli 2024

Yang membuat pernyataan,





**IRMA USWANAS
NIM. 2022025015064**

ABSTRAK

Irma Uswanas, “*Kepastian Hukum Perolehan Hak Atas Tanah sebagai Aset Tetap Pemerintah Kabupaten Fakfak*”, dibimbing oleh : Dr. Marthinus Solossa, S.H., M.Hum sebagai Pembimbing I dan Johan Rongalaha, S.H., M.Hum sebagai pembimbing II

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif, empiris dan pendekatan konseptual. Sumber data yang digunakan yaitu berasal dari regulasi, dokumen-dokumen yang berkaitan dengan pengelolaan aset tanah serta hasil wawancara dengan para pihak yang terlibat dalam pengelolaan Barang Milik Daerah berupa tanah Pemerintah Kabupaten Fakfak. Selanjutnya dipilih dua isu utama : 1) Bagaimana proses perolehan dan pemberian hak atas tanah sebagai aset Pemerintah Kabupaten Fakfak ?; 2) Kendala – kendala apa saja yang dihadapi dalam proses perolehan dan pemberian hak atas tanah sebagai aset Pemerintah Kabupaten Fakfak ?

Tujuan penelitian untuk 1) mengetahui proses perolehan dan pemberian hak atas tanah sebagai aset Pemerintah Kabupaten Fakfak; dan 2) mengetahui kendala – kendala apa saja yang dihadapi dalam proses perolehan dan pemberian hak atas tanah sebagai aset Pemerintah Kabupaten Fakfak.

Hasil penelitian ini yang telah dilakukan disimpulkan bahwa dalam proses perolehan dan pemberian hak atas tanah sebagai aset Pemerintah Kabupaten Fakfak tetap mengacu pada ketentuan dan peraturan yang berlaku, dimana pemohon dalam hal ini Pemerintah Kabupaten Fakfak mengajukan pendaftaran tanah kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Fakfak sesuai dengan mekanisme pengadaan tanah berdasarkan UU Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum dan Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 2023 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Namun terdapat beberapa kendala yang menyebabkan proses perolehan dan pemberian hak atas tanah sebagai aset Pemerintah Kabupaten Fakfak yaitu pemberian izin dan sertifikat hak atas tanah sering lewat waktu, bukti penguasaan tanah kurang jelas, tanda – tanda batas bidang tanah yang tidak jelas, hak pakai atas tanah tersebut dibiarkan, kurang pemahannya pemohon tentang regulasi mekanisme pengadaan tanah.

Kata kunci : Aset tetap Tanah Pemerintah, Barang Milik Daerah.

ABSTRACT

Irma Uswanas, "Legal Certainty in Acquiring Land Rights as Fixed Assets Fakfak Regency Government"., supervised by: Dr. Marthinus Solossa, S.H., M.Hum as Supervisor I and Johan Rongalaha, S.H., M.Hum as Supervisor II.

The research method used in this research uses a normative juridical, empirical and conceptual approach. The data sources used come from regulations, documents relating to land asset management as well as the results of interviews with parties involved in managing Regional Property in the form of Fakfak Regency Government land. Next, two main issues were chosen: 1) What is the process of obtaining and granting rights to land as an asset of the Fakfak Regency Government?; 2) What obstacles are faced in the process of acquiring and granting land rights as assets of the Fakfak Regency Government?

The research objectives are to 1) determine the process of acquiring and granting rights to land as an asset of the Fakfak Regency Government; and 2) know what obstacles are faced in the process of obtaining and granting land rights as assets of the Fakfak Regency Government.

The results of this research which have been carried out conclude that in the process of acquiring and granting land rights as assets of the Fakfak Regency Government it still refers to the applicable provisions and regulations, where the applicant, in this case the Fakfak Regency Government, submits land registration to the Fakfak Regency Land Office in accordance with the procurement mechanism land based on Law Number 2 of 2012 concerning Land Acquisition for Development in the Public Interest and Government Regulation Number 39 of 2023 concerning Amendments to Government Regulation Number 19 of 2021 concerning Implementation of Land Acquisition for Development in the Public Interest. However, there are several obstacles that cause the process of obtaining and granting rights to land as assets of the Fakfak Regency Government, namely the granting of permits and certificates of land rights often expires, proof of land ownership is unclear, signs of land parcel boundaries are unclear, land use rights This was left to the applicant's lack of understanding regarding the regulations regarding land acquisition mechanisms.

Keyword : Government Land fixed assets, Regional Property

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

Motto

"Iman tanpa ilmu bagaikan lentera di tangan bayi. Namun ilmu tanpa iman, bagaikan lentera di tangan pencuri." – HAMKA

Kupersembahkan Kepada :

Dengan Penuh Kerendahan hati kupersembahkan karya tulis ini Kepada :

1. Allah SWT, Tuhan Yang Maha Esa
2. Orang Tua Terkasih
3. Suami/Istri
4. Anak/Anak – anak
5. Kakak dan Adiku tercinta
6. Teman – teman seangkatan Magister Ilmu Hukum
7. Almamaterku Magister Ilmu Hukum

Tanggal Lulus : 9 Juli 2024

RIWAYAT HIDUP

Assalam muallaikum Wr. Wb,

Penulis dilahirkan di Fakfak Kabupaten Fakfak pada tanggal 4 Januari 1977 merupakan anak ke lima dari tujuh bersaudara dari Ayahanda bernama Hi. Abdul Manaf Uswanas (Alm) dan Ibunda bernama Hj. Siti Sarah Lie (Almarhumah). Pada Tahun 2000, Penulis menikah dengan Bahman S. Mokoginta dan dikaruniai enam anak yaitu Mudjamil F. Mokoginta (Alm), Syahrul Manaf Mokoginta, Syahrir Ramzy Mokoginta, M. Zuhry Alqifari Mokoginta, Mudjakir R. Mokoginta dan Cinta HF. Mokoginta. Tahun 1989 penulis menyelesaikan pendidikan dasar pada Madrasah Ibtidaiyah Fakfak Selanjutnya pada Tahun 1992 penulis menyelesaikan pendidikan menengah pertama pada SMP Negeri I Fakfak dan melanjutkan pada tingkat pendidikan menengah atas pada SMA Negeri I Fakfak lulus tahun 1995, penulis diterima sebagai mahasiswa S-1 di Fakultas Hukum Universitas Sam Ratulangi Manado Provinsi Sulawesi Utara dan pada tahun 2009 berhasil menyelesaikan studi serta meraih gelar Sarjana Hukum (S.H). Kemudian pada Tahun 2023 Alhamdulillah penulis mendapat kesempatan untuk melanjutkan studi Program S2 kerjasama antara Pemerintah Daerah Kabupaten Fakfak dengan Fakultas Hukum Universitas Cendrawasih Papua.

Sejak tahun 1997 sampai saat ini penulis bekerja sebagai Pegawai Negeri Sipil (PNS) pada Kantor DPMPTSP Kabupaten Fakfak Provinsi Papua Barat.

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, puji dan syukur kita panjatkan kehadirat Allah SWT, yang telah melimpahkan rahmat dan karunia-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini dengan judul **“Kepastian Hukum Perolehan Hak atas Tanah sebagai Aset Tetap Pemerintah Kabupaten Fakfak”**. Penyusunan tesis ini merupakan salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Hukum pada Program Fakultas Hukum Universitas Cendrawasi Papua. Tesis ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai masukan dan pertimbangan bagi OPD (Organisasi Perangkat Daerah) teknis antara lain BPKAD (Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah) Kabupaten Fakfak, DLHP (Dinas Lingkungan Hidup dan Pertanahan) Kabupaten Fakfak serta BPN Kantor Pertanahan Kabupaten Fakfak, guna meningkatkan penertiban dan pemanfaatan barang milik daerah sesuai ketentuan dan peraturan yang berlaku. Dalam penyusunan tesis ini, penulis memperoleh banyak bantuan dan dukungan dari berbagai pihak, oleh karena itu pada kesempatan ini dengan segala ketulusan dan kerendahan hati penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar – besarnya kepada :

1. Dr. Oswald O. Wambrau. S.E., M.Sc.Agr Selaku Rektor Fakultas Hukum Universitas Cendrawasi Papua
2. Prof. Dr. Frans Reumi, S.H.,M,A.,M.H Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Cendrawasi Papua
3. Dr. Marthinus Mambaya, S.H., M.Hum Selaku Ketua Program Studi Fakultas Hukum Universitas Cendrawasi Papua.

4. Dr. Marthinus Solossa, S.H., M.Hum sebagai Ketua Tim Penilai Usulan Penelitian Tesis yang telah memberikan masukan yang berguna untuk penulisan Tesis ini.
5. Bapak dan Ibu Dosen serta segenap karyawan dan karyawan Fakultas Hukum Universitas Cendrawasih Papua.
6. Pemerintah Kabupaten Fakfak yang telah memberikan Rekomendasi untuk melanjutkan studi pada Program Pascasarjana Universitas Cendrawasih Provinsi Papua.
7. Semua pihak yang telah memberikan bantuan, baik materil maupun spiritual, sehingga penulis dapat menyelesaikan studi.
8. Ibunda tercinta Hj. Siti Sarah Lie (Almarhumah) serta saudara – saudaraku yang tercinta terima kasih atas motivasi dan doanya.

Ucapan terima kasih juga penulis sampaikan kepada Suami tercinta Bahman S. Mokoginta, S.Sos, M.Si dan Anak – anakku tersayang Syahrul Manaf Mokoginta, Syahrir Ramzy Mokoginta, M. Zuhry Alqifari Mokoginta, Mudjakir R. Mokoginta, Cinta Humairah F. Mokoginta dan Baitia Ramayanti Manangin yang begitu setia menanti dengan penuh Doa dan Harapan atas keberhasilan dan suksesanku. Penulis menyadari bahwa dalam penulisan tesis ini masih terdapat kekurangan, untuk itu penulis sangat mengharapkan saran dan kritik yang sifatnya membangun dari pembaca demi kesempurnaan tesis ini.

Dan akhirnya dengan segala kerendahan hati penulis memohon maaf atas segala kekurangan dalam tesis ini dan semoga tesis ini bermanfaat bagi kita semua.

Jayapura, 9 Juli 2024

Penulis

DAFTAR ISI

Halaman Judul	
Halaman Persetujuan Pembimbing	
Pelaksanaan Ujian	
Pernyataan tidak Plagiat/Keaslian Tesis	
Abstract (Dalam Bahasa Indonesia)	
Abstract (Dalam Bahas Inggris)	
Motto dan Persembahan	
Kata Pengantar	
Daftar Isi	
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	10
C. Tujuan Penelitian	10
D. Manfaat Penelitian	11
E. Kerangka Konseptual	11
F. Kerangka Berpikir	19
G. Metode Penelitian	20
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
A. Hak menguasai Negara	25
B. Hak Ulayat Masyarakat Adat	27
C. Hak - hak atas tanah	36

D. Hak atas tanah sebagai aset.....	53
-------------------------------------	----

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Proses perolehan dan pemberian Hak atas Tanah sebagai Aset tetap Pemerintah Kabupaten Fakfak	70
--	----

B. Faktor – faktor penyebab pemberian hak atas tanah dalam penetapan sebagai aset tetap Pemerintah Kabupaten Fakfak	81
--	----

BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan	133
---------------------	-----

B. Saran	134
----------------	-----

DAFTAR PUSTAKA