

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Badan Pertanahan Nasional adalah suatu lembaga pemerintah Non Departemen yang dibentuk tanggal 19 Juli 1988, berdasarkan Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2006 jo Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2005 dan Keputusan Presiden Nomor 110 Tahun 2001 jo Keputusan Presiden Indonesia Nomor 34 Tahun 2004 jo Keputusan Presiden Indonesia Nomor 11 Tahun 2005. Badan ini merupakan peningkatan dari Direktorat Jendral Agraria Departemen Dalam Negeri. Peningkatan status ini didasarkan pada kenyataannya bahwa tanah sudah berkembang pesat menjadi masalah lintas sektoral yang mempunyai Dimensi Ekonomi, Dimensi Sosial Budaya, Dimensi Politik bahkan Pertahanan Keamanan (HANKAM).

Tugas yang demikian luas tersebut di atas, terlalu besar untuk dilakukan oleh suatu Direktorat Jenderal pada suatu Departemen, itu diperlukan suatu badan yang lebih tinggi dan berada di bawah kendali Presiden agar dapat melaksanakan tugasnya dengan otoritas yang seimbang. Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia memiliki tugas membantu Presiden dalam melaksanakan tugas Pemerintah dibidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral.

Produk yang dihasilkan oleh Badan Pertanahan Nasional adalah sebuah sertifikat hak akan tanah. Berdasarkan Pasal 16 Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960, tentang peraturan dasar Pokok – Pokok Agraria atau Undang – Undang Pokok Agraria, jenis – jenis hak tanah terdiri dari Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa, Hak Membuka Tanah, Hak Memungut Hasil Hutan, Hak – hak lain antara lain Hak Pengelolaan.

Dengan demikian tanah merupakan sumber daya penting dan strategis karena menyangkut hajat hidup seluruh rakyat Indonesia yang sangat mendasar. Disamping itu tanah juga memiliki karakteristik yang bersifat multi-dimensi, multi-sektoral, multi-disiplin dan memiliki kompleksitas yang tinggi. Sebagaimana diketahui masalah tanah memang merupakan masalah yang atas dengan berbagai kepentingan, baik ekonomi, sosial, politik, bahkan untuk Indonesia, tanah juga mempunyai nilai religius yang tidak dapat diukur secara ekonomis. Sifat konstan tanah dan terus bertambahnya manusia yang membutuhkan tanah semakin menambah tinggi nilai tanah .

Hak Guna usaha tidak bisa dijadikan hak milik karena tanah tersebut milik negara yang luasnya mencapai ribuan hektar namun hak guna usaha tersebut bisa dialihkan ke hak milik apabila hak guna usaha itu telah habis jangka waktu yang telah ditentukan pemerintah sekitar 25 tahun sampai 50 tahun ke depan.

Apabila riwayat hak guna usaha telah habis maka bisa dijadikan hak milik dengan ketentuan sebagai berikut Perusahaan yang memiliki tanah tersebut di ambil kembali oleh negara dan tanah tersebut di garap atau dikelola oleh masyarakat dengan jangka waktu berapa puluh tahun ke depan, masyarakat bisa memohon kepada pemerintah agar tanah garapan yang di kelola oleh masyarakat bisa di jadikan hak milik dengan luasan yang sudah di tentukan oleh pemerintah.

Misalnya tanah milik perusahaan teh yang bertempat di Kecamatan Pangalengan yang luasannya besar , apabila jangka waktu pemegang hak atas tanah negara yang digunakan untuk perusahaan perkebunan teh telah habis, maka pemegang hak tersebut wajib mengembalikan tanah ke Negara. Tanah yang sudah dikembalikan ke Negara dapat diajukan oleh masyarakat untuk di kelola menjadi sebuah perkebunan yang dapat mensejahterakan kehidupan masyarakat sehingga tanah tersebut menjadi tanah hak guna usaha. Namun masyarakat yang ingin mengelola tanah limpahan dari perusahaan perkebunan teh harus memohon dan memberikan rekomendasi kepada Negara.

Tanah yang sudah menjadi hak guna usaha tidak dapat di dirikan tempat tinggal secara permanen, karena tanah hak guna hanya untuk dijadikan tempat yang menghasilkan seperti bidang pertanian, perkebunan, perikanan dan peternakan.

Dengan meningkatnya jumlah masyarakat di Indonesia maka kebutuhan atau lapangan kerja akan semakin menurun, maka salah satu cara untuk mengatasi permasalahan lapangan pekerjaan demi kesejahteraan masyarakat adalah pengelolaan tanah negara yang di jadikan hak guna usaha bagi masyarakat yang ingin membuka lapangan pekerjaan dalam bidang pertanian seperti penggarapan sawah, bidang perkebunan seperti perkebunan tomat, bidang perikanan seperti pegembang biakan ikan lele, dan bidang peternakan seperti peternakan sapi perah dan sapi potong. Dari hal tersebut maka terciptalah lapangan pekerjaan yang dapat membantu meningkatkan kesejahteraan hidup masyarakat.

Perkembangan zaman dan populasi penduduk yang semakin cepat mengakibatkan peningkatan kebutuhan hidup masyarakat, termasuk peningkatan kebutuhan akan kepemilikan hak atas tanah, sedangkan persediaan tanah makin terbatas. Oleh karena itu, muncul banyak

problematika pertanahan, salah satunya yaitu peningkatan Hak Guna Usaha . Sementara, peraturan perundang-undangan mengenai pelaksanaan peningkatan hak masih dirasakan kurang bisa mendorong pemegang Hak Guna Usaha untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat di Indonesia maka dari itu pemerintah harus berperan penting dan bekerja sama dengan BPN untuk menciptakan masyarakat yang sejahtera,dengan memberikan Hak Guna Usaha.

1.2 Tujuan

- Untuk mengetahui prosedur meningkatkan hak guna usaha ke hak milik di Badan Pertanahan Kabupaten Bandung.
- Untuk mengetahui kendala-kendala yang terjadi dalam pelaksanaan penerbitan Sertifikat peningkatan Hak Guna Usaha di Badan Pertanahan Kabupaten Bandung.
- Untuk mengetahui cara penyelesaian peningkatan hak guna usaha menjadi hak milik.

1.3 Manfaat

- Untuk mengetahui bagaimana cara melakukan peningkatan Hak Guna Usaha ke Hak Milik dengan mengajukan permohonan kepada pemerintah atau Negara, setelah ke pemerintah dapat ijin lalu diajukan kepada Badan Pertanahan Nasional Kab Bandung.
- Dapat menjelaskan kendala – kendala yang terjadi dalam pelaksanaan penerbitan Sertifikat peningkatan Hak Guna Usaha di Badan Pertanahan Kabupaten Bandung.
- Dapat membuka lapangan kerja yang lebih baik dalam bidang pertanian, bidang perternakan, bidang perkebunan dan bidang perikanan.