
**TINJAUAN YURIDIS TENTANG HAK ATAS TANAH DI
WILAYAH NEGARA REPUBLIK INDONESIA**

Muhammad

**TINJAUAN YURIDIS TENTANG
HAK ATAS TANAH
DI WILAYAH NEGARA REPUBLIK INDONESIA**

Oleh

Muhammad

Dosen Sekolah Tinggi Ilmu Hukum (STIH) Sultan Adam Banjarmasin

Abstrak : Penelitian ini berjudul *Tinjauan Yuridis Hak Atas Tanah Di Wilayah Negara Republik Indonesia*, menggunakan metode penelitian normatif, yaitu penelitian yang pada hakikatnya dilakukan dengan cara meneliti, menggali dan menelaah berbagai peraturan perundangan yang berkaitan dengan permasalahan yang hendak diteliti. Beberapa kesimpulan yang dapat dikemukakan dalam penelitian ini adalah pertama macam-macam hak atas tanah yang disebutkan dalam Pasal 16 UUPA dan Pasal 53 UUPA dikelompokkan menjadi 3 bidang, yaitu pertama hak atas tanah yang bersifat tetap meliputi Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa untuk Bangunan, Hak Membuka Tanah, dan Hak Memungut Hasil Hutan, kedua hak atas tanah yang akan ditetapkan dengan undang-undang, ketiga hak atas tanah yang bersifat sementara.

. Kedua faktor-faktor permasalahan yang berkaitan dengan hak milik atas tanah diantaranya adalah masalah tumpang tindih kepemilikan lahan dan masalah tanah terlantar.

Kata Kunci : Hak Milik Atas Tanah, Wilayah Negara Republik Indonesia

Abstrak : Penelitian ini berjudul *Tinjauan Yuridis Hak Atas Tanah Di Wilayah Negara Republik Indonesia*, menggunakan metode penelitian normatif, yaitu penelitian yang pada hakikatnya dilakukan dengan cara meneliti, menggali dan menelaah berbagai peraturan perundangan yang berkaitan dengan permasalahan yang hendak diteliti. Beberapa kesimpulan yang dapat dikemukakan dalam penelitian ini adalah pertama macam-macam hak atas tanah yang disebutkan dalam Pasal 16 UUPA dan Pasal 53 UUPA dikelompokkan menjadi 3 bidang, yaitu pertama hak atas tanah yang bersifat tetap meliputi Hak Milik, Hak Guna Usaha,

Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa untuk Bangunan, Hak Membuka Tanah, dan Hak Memungut Hasil Hutan, kedua hak atas tanah yang akan ditetapkan dengan undang-undang, ketiga hak atas tanah yang bersifat sementara. Kedua faktor-faktor permasalahan yang berkaitan dengan hak milik atas tanah diantaranya adalah masalah tumpang tindih kepemilikan lahan dan masalah tanah terlantar, masalah kebijakan pengelolaan dan pemanfaatan lahan, masalah Data Base tentang pemanfaatan lahan dan penggunaan ruang, masalah kesulitan mengurus sertifikat, masalah sumber daya, sarana dan prasarana, masalah pengakuan atas tanah adat/tanah ulayat, masalah ganti rugi tanah, dan masalah pembagian kewenangan antara pemerintah pusat dengan pemerintah daerah serta kesesuaian undang-undang pemerintahan daerah dengan undang-undang sektoral.

Kata Kunci : *Hak Milik Atas Tanah, Wilayah Negara Republik Indonesia*

PENDAHULUAN

Setelah kemerdekaan Indonesia yang diproklamasikan pada tanggal 17 Agustus 1945, diadakan upaya-upaya untuk mengadakan perombakan Hukum Agraria atau Hukum Tanah secara menyeluruh sesuai dengan cita-cita kemerdekaan. Namun demikian, karena banyaknya persoalan yang dihadapi upaya untuk membentuk Hukum Tanah nasional itu tidak demikian mudah dapat terwujud. Dalam rangka menyelesaikan permasalahan di bidang agraria/pertanahan yang muncul pasca kemerdekaan, maka sambil menunggu terbentuknya hukum tanah yang baru, terpaksa dipergunakan Hukum Tanah yang lama, tapi pelaksanaannya didasarkan atas kebijakan yang bersesuaian dengan asas-asas Pancasila dan tujuan yang ditegaskan dalam Pasal 33 Undang-Undang Dasar 1945 (selanjutnya disingkat UUD 1945). Misalnya dikeluarkan kebijakan yang meniadakan beberapa lembaga feodal dan kolonial yang masih ada.¹

Setelah melalui jalan yang panjang akhirnya pada tanggal 24 September 1960 ditetapkanlah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria. (Selanjutnya disebut UUPA). Dengan berlakunya UUPA

¹ Bambang Eko Supriyadi, *Hukum Agraria Kehutanan*, PT RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2013, hal. 38-39

maka pluralisme hukum di bidang pertanahan di Indonesia telah diakhiri dan diciptakan unifikasi hukum dengan terbentuknya hukum tanah nasional yang bersumber pada konsep hukum adat, seperti tercantum dalam Pasal 5 UUPA, yang berbunyi “Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air, dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara, yang didasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam Undang-Undang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama.”

Setelah berlakunya UUPA yang berlandaskan pada Pasal 33 UUD 1945, maka peraturan perundang-undangan yang lama yang merupakan produk zaman Hindia Belanda dalam bidang keagrarian dihapus. Peraturan tersebut diantaranya adalah *Agrarisch Wet* 1870 yang berwatak liberal kapitalis dan eksploitasi. UUPA juga mencabut *Domein Verklaring* yang dulunya dengan asas tersebut memberi peluang bagi pemerintah untuk mengklaim tanah-tanah yang tak bertuan atau yang tidak dapat dibuktikan sebagai *eigendom*. Kemudian konsep *Domein* diganti dengan konsep Hak Menguasai Negara. Pengertian menguasai bukan sebagai pemilik tanah seperti yang dinyatakan dalam Pasal 2 ayat (1) UUPA bahwa “atas dasar ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan hal-hal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat”. Kemudian dalam penjelasan UUPA angka II ayat (2) dikatakan antara lain bahwa :”...tidak perlu dan tidaklah pada tempatnya bahwa bangsa Indonesia atau negara bertindak sebagai pemilik tanah. Adalah lebih tepat jika negara sebagai organisasi kekuasaan dari seluruh rakyat (bangsa) bertindak selaku Badan Penguasa”.

Berdasarkan Hak Menguasai Negara, negara dapat menentukan macam-macam hak atas sumber-sumber agraria yang dapat diberikan kepada dan dimiliki oleh orang-orang, baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum. Macam-macam hak atas tanah tersebut dalam sistem pemilikan dan penguasaan sumber-sumber agraria menurut UUPA Pasal 16 ayat (1) dibedakan dalam : (a) hak milik; (b) hak guna usaha; (c) hak guna bangunan; (d) hak pakai; (e)

hak sewa; (f) hak membuka tanah; (g) hak memungut hasil hutan; (h) hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana disebutkan dalam Pasal 53.

Di atas ditegaskan bahwa Hak Menguasai Negara tidak sama dengan Hak Memiliki seperti zaman Hindia Belanda. Namun pada kenyataannya sering kita melihat dalam praktek-praktek ketatanegaraan dimana negara dianggap oleh masyarakat bertindak sewenang-wenang tidak ada bedanya dengan tindakan yang dilakukan oleh pemerintahan Hindia Belanda. Misalnya sekalipun dalam suatu wilayah sudah terdapat hak ulayat atau hak milik atas tanah yang sudah dimiliki oleh suatu kelompok masyarakat bahkan beberapa kelompok masyarakat selama berpuluh-puluh tahun namun kenyataannya bisa saja negara mengeluarkan Izin Usaha Pertambangan, untuk kepentingan sekelompok kecil orang bahkan untuk kepentingan satu orang. Tapi disisi yang lain kalau masyarakat melakukan praktek penambangan walaupun itu dilakukan di lahan tanah milik mereka sendiri, hal itu dianggap praktek elligal. Padahal dikatakan bahwa hak milik atas tanah adalah hak yang terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Dalam hal ini kalau masyarakat melakukan perlawanan untuk mempertahankan hak mereka, maka pihak yang diberikan izin usaha atas wilayah tersebut berhak meminta aparat berwajib menindak tegas tidak jarang sampai menimbulkan hilangnya nyawa di pihak masyarakat. Jadi disini menimbulkan pertanyaan, yang menjadi pembahasan dalam penelitian ini, yaitu sebenarnya apa perbedaan hak menguasai dan hak memiliki bagi negara di negara Republik Indonesia ini, sekaligus meneliti bagaimana permasalahan tentang hak milik atas tanah di Kabupaten Hulu Sungai Utara.

PEMBAHASAN

A. Macam-macam Hak Atas Tanah Menurut UUPA

Macam-macam hak atas tanah yang disebutkan dalam Pasal 16 UUPA dan Pasal 53 UUPA dikelompokkan menjadi 3 bidang, yaitu:

1. Hak atas tanah yang bersifat tetap.

Yaitu hak-hak atas tanah ini akan tetap ada atau berlaku selama UUPA masih berlaku atau belum dicabut dengan undang-undang yang baru.

Macam hak atas tanah ini adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa untuk Bangunan, Hak Membuka Tanah, dan Hak Memungut Hasil Hutan.

2. Hak atas tanah yang akan ditetapkan dengan undang-undang.

Yaitu hak atas tanah yang akan lahir kemudian yang akan ditetapkan dengan undang-undang. Macam hak atas tanah ini belum ada.

3. Hak atas tanah yang bersifat sementara.

Yaitu hak atas tanah yang sifatnya sementara, dalam waktu yang singkat akan dihapuskan dikarenakan mengandung sifat-sifat pemerasan, mengandung sifat feodal, dan bertentangan dengan jiwa UUPA.

Macam hak atas tanah ini adalah Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang, dan Hak Sewa Tanah Pertanian. Berkaitan dengan lahirnya hak atas tanah yang tidak dapat dimasukkan ke dalam hak atas tanah yang bersifat tetap maupun hak atas tanah yang bersifat sementara, Eman Ramelan menyatakan bahwa pembentuk UUPA menyadari bahwa dalam perkembangannya nanti akan sangat dimungkinkan timbulnya hak atas tanah yang baru sebagai konsekuensi dari adanya perkembangan masyarakat, hanya saja pengaturannya harus dalam bentuk undang-undang.²

Sistem dalam UUPA menentukan bahwa macam hak atas tanah bersifat terbuka, artinya masih terbuka peluang adanya penambahan macam hak atas tanah selain yang ditentukan dalam Pasal 16 Ayat (1) UUPA dan Pasal 53 UUPA. Hal ini dapat diketahui secara implisit dari ketentuan Pasal 16 Ayat (1) huruf h UUPA, yang menyatakan bahwa hak-hak lain yang akan ditetapkan dengan undang-undang. Macam-macam hak atas tanah tersebut mempunyai sifat limitatif. Lahirnya hak atas tanah ini mensyaratkan harus diatur dengan Undang-undang. Pasal 16 Ayat (1) huruf

² Eman Ramelan, "Hak Pengelolaan Setelah Berlakunya Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999", *Majalah YURIDIKA*, Vol. 15 No. 3, Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Surabaya, Mei-Juni 2000, hlm. 4

h UUPA memberikan peluang akan lahir hak atas tanah yang ditetapkan dengan undang-undang. Pembentuk UUPA sudah mengantisipasi bahwa suatu saat kelak lahir hak atas tanah baru seiring dengan perkembangan masyarakat dan pembangunan.

Dalam peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan diatur ada 4 cara terjadinya hak atas tanah, yaitu:³

1. Hak atas tanah terjadi menurut Hukum Adat.

Hak atas tanah yang terjadi menurut Hukum Adat adalah Hak Milik. Terjadinya Hak Milik ini melalui pembukaan tanah dan lidah tanah (*Aanslibbing*).

Yang dimaksud pembukaan tanah adalah pembukaan hutan yang dilakukan secara bersama-sama oleh masyarakat hukum adat yang dipimpin oleh kepala/ketua adat. Selanjutnya kepala/ketua adat membagikan hutan yang sudah dibuka tersebut untuk pertanian atau bukan pertanian kepada masyarakat hukum adat.

Yang dimaksud dengan lidah tanah (*Aanslibbing*) adalah pertumbuhan tanah di tepi sungai, danau, atau laut. Tanah yang tumbuh demikian ini menjadi kepunyaan orang yang memiliki tanah yang berbatasan, karena pertumbuhan tanah tersebut sedikit banyak terjadi karena usahanya. Dengan sendirinya terjadinya Hak Milik secara demikian ini juga melalui suatu proses pertumbuhan yang memakan waktu

Lidah tanah (*Aanslibbing*) adalah tanah yang timbul atau muncul karena berbeloknya arus sungai atau tanah yang timbul di tepi pantai. Tanah ini berasal dari endapan lumpur yang makin lama makin meninggi dan mengeras. Timbulnya tanah ini bukan karena kesengajaan dari seseorang atau pemilik tanah yang berbatasan, melainkan terjadi secara alamiah. Dalam Hukum Adat, lidah tanah yang tidak begitu luas menjadi hak bagi pemilik tanah yang berbatasan.

³ Boedi Harsono, *Undang-undang Pokok Agraria Sedjarah Penjusunan, Isi, dan Pelaksanaannya*, Jambatan, Djakarta, 1971, hal. 81.

Menurut Pasal 22 Ayat (1) UUPA, terjadinya Hak Milik menurut Hukum Adat diatur dengan Peraturan Pemerintah. Peraturan Pemerintah yang diperintahkan di sini sampai sekarang belum dibuat.

2. Hak atas tanah terjadi karena penetapan pemerintah.

Hak atas tanah yang terjadi di sini tanahnya semula berasal dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara.

Hak atas tanah ini terjadi melalui permohonan pemberian hak atas tanah negara. Menurut Pasal 1 Ayat (8) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999, yang dimaksud pemberian hak atas tanah adalah penetapan pemerintah yang memberikan suatu hak atas tanah negara, perpanjangan jangka waktu hak, pembaruan hak, perubahan hak, termasuk pemberian hak di atas Hak Pengelolaan.

Hak atas tanah yang terjadi karena penetapan Pemerintah, yaitu:

1. Hak Milik yang berasal dari tanah negara.
2. Hak Milik yang berasal dari tanah Hak Pengelolaan.
3. Hak Guna Usaha.
4. Hak Guna Bangunan yang berasal dari tanah Hak Pengelolaan.
5. Hak Pakai yang berasal dari tanah Hak Pengelolaan.
6. Perpanjangan jangka waktu Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah negara.
7. Perpanjangan jangka waktu Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan.
8. Pembaruan Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah negara.
9. Pembaruan Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan.
10. Perubahan hak dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik.
11. Perubahan hak dari Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan.

Terjadinya hak atas tanah karena penetapan pemerintah diawali oleh permohonan pemberian hak atas tanah atas tanah negara kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia melalui Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat. Kalau semua persyaratan yang ditentukan dalam permohonan pemberian hak atas tanah dipenuhi oleh pemohon, maka Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, atau pejabat Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang diberi pe-limpahan kewenangan menerbitkan Surat Keputusan Pemberian Hak (SKPH). Surat Keputusan Pemberian Hak (SKPH) di-sampaikan kepada pemohon dan selanjutnya didaftarkan oleh pemohon kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam Buku Tanah dan diterbitkan sertifikat. Pendaftaran Surat Keputusan Pemberian Hak (SKPH) menandai lahirnya hak atas tanah.

3. Hak atas tanah terjadi karena ketentuan undang-undang

Hak atas tanah ini terjadi karena undang-undanglah yang menciptakannya. Hak atas tanah ini terjadi karena ketentuan Undang-undang diatur dalam Ketentuan-ketentuan Konversi Undang-undang No.5 Tahun 1960 (UUPA).

Terjadinya hak atas tanah ini atas dasar ketentuan konversi (perubahan status hak) menurut UUPA. Sejak berlakunya UUPA pada tanggal 24 September 1960, semua hak atas tanah yang ada sebelumnya diubah menjadi hak atas tanah yang diatur dalam UUPA.

Yang dimaksud dengan konversi adalah perubahan hak atas tanah sehubungan dengan berlakunya UUPA. Hak-hak atas tanah yang ada sebelum berlakunya UUPA diubah menjadi hak-hak atas tanah yang ditetapkan dalam UUPA (Pasal 16 UUPA).

Menurut A. P. Parlindungan, yang dimaksud dengan konversi adalah penyesuaian hak-hak atas tanah yang pernah tunduk kepada sistem hukum yang lama, yaitu hak-hak atas tanah menurut BW dan tanah-tanah yang tunduk pada Hukum Adat untuk masuk dalam sistem hak-hak atas tanah menurut ketentuan UUPA.

Konversi adalah perubahan status hak atas tanah menurut hukum yang lama sebelum berlakunya UUPA, yaitu hak atas tanah yang tunduk pada Hukum Barat (BW), Hukum Adat dan daerah swapraia menjadi hak atas tanah menurut UUPA.

Jika hak penguasaan atas tanah Negara yang diberikan kepada Departemen-departemen, Direktorat-direktorat, dan daerah swatantra digunakan untuk kepentingan instansi-instansi itu sendiri dikonversi menjadi Hak Pakai.

Penegasan konversi diajukan oleh pemegang hak atas tanah kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk diterbitkan sertifikat hak atas tanah.

4. Hak atas tanah terjadi karena pemberian hak.

Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai dapat terjadi pada tanah Hak Milik. Terjadinya Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai dibuktikan dengan Akta Pemberian Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah Hak Milik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akta PPAT ini didaftarkan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam Buku Tanah.

Peraturan perundang-undangan yang mengatur terjadinya Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah Hak Milik, adalah:

a. Pasal 37 huruf b Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 (UUPA)

Hak Guna Bangunan terjadi mengenai Hak Milik: karena perjanjian yang berbentuk autentik antara pemilik tanah yang bersangkutan dengan pihak yang akan memperoleh Hak Guna Bangunan itu, yang bermaksud menimbulkan hak tersebut.

b. Pasal 41 ayat (1) Undang-undang No. 5 Tahun 1960 (UUPA)

Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau me-mungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang

memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan undang-undang ini.

- c. Pasal 24 Ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996. Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik terjadi dengan pemberian hak oleh pemegang Hak Milik dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- d. Pasal 44 Ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996. Hak Pakai atas tanah Hak Milik terjadi dengan pemberian oleh pemegang Hak Milik dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- e. Pasal 44 Ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997.

Pembebanan Hak Tanggungan pada hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, pembebanan hak guna bangunan, hak pakai dan hak sewa untuk bangunan atas hak milik, dan pembebanan lain pada hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang ditentukan dengan peraturan perundang-undangan dapat didaftar jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

B. Faktor-faktor permasalahan yang berkaitan dengan hak milik atas tanah

Faktor-faktor permasalahan yang berkaitan dengan hak milik atas tanah di wilayah Negara Republik Indonesia diantaranya adalah sebagai berikut⁴ :

1. Masalah Tumpang tindihnya kepemilikan tanah.
2. Masalah Tanah terlantar
3. Masalah kebijakan pengelolaan dan pemanfaatan lahan
4. Masalah Data Base tentang pemanfaatan lahan dan penggunaan ruang
5. Masalah kesulitan mengurus sertifikat
6. Masalah sumber daya, sarana dan prasarana

⁴ id-id.facebook.com/notes/e, diakses tanggal 02 April jam 09.28

7. Masalah pengakuan atas tanah adat/tanah ulayat
8. Masalah ganti rugi tanah
9. Masalah pembagian kewenangan antara pemerintah pusat dengan pemerintah daerah serta kesesuaian undang-undang pemerintahan daerah dengan undang-undang sektoral.

Permasalahan tumpang tindih kepemilikan lahan menjadi permasalahan jamak yang ditemukan di Wilayah Negara Indonesia. Sebagai contoh, dalam sebuah bidang tanah terdapat lima (5) pihak yang mengaku sebagai pemilik sah. Masing-masing pihak memiliki sertifikat atas tanah tersebut. Kondisi ini menunjukkan bahwa ada pemalsuan dokumen ataupun sertifikat ganda. Mengapa hal demikian terjadi dan apa akibatnya? Hal ini terjadi karena oknum di dalam Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang berkolusi dengan para pihak/seseorang yang dekat dengan penguasa. Jadi, semua sertifikat yang berada di tangan para pihak dikeluarkan oleh BPN. Karena BPN tidak mempunyai kewenangan untuk menguji secara materil atas status tanah tersebut, maka BPN pun tidak dapat membatalkan/mengeluarkan sertifikat baru atas tanah/lahan tersebut jika pengadilan belum memutuskan salah satu pihak sebagai pemenang. Jadi, kolusi antara pemodal, penguasa, dan oknum di BPN sendiri telah menciptakan masalah atas status sebidang tanah/lahan.

Kondisi seperti ini tentu berakibat pada keamanan sosial-politik-ekonomi, sehingga jumlah dan jenis investasi di suatu daerah pun berpengaruh. Menyadari hal itu, pemerintah daerah melakukan mediasi agar setiap pihak dapat menunjukkan bukti kepemilikan secara sah. Namun jika belum ada titik temu mengenai klaim kepemilikan lahan, maka jalan keluar yang harus ditempuh adalah melalui jalur hukum. Kendati demikian, hukum ternyata belum dapat dijadikan sebagai barometer untuk menegakkan kebenaran atas status tanah. Akhirnya, tumpang tindih kepemilikan lahan antar masyarakat memerlukan penyelesaian cukup lama yang melibatkan pemerintah daerah dengan berbagai pihak itu. Tidak heran, investasi berjalan tertatih-tatih karena investor hanya menginginkan kepastian hukum atas tanah dalam keberlangsungan usahanya. Situasi tumpang tindih tersebut menunjukkan kelalaian dalam mengimplementasikan Pasal 19 ayat (1) dan (2) UUPA serta kekosongan hukum untuk memberikan sanksi (punishment) kepada pejabat negara (BPN) yang telah menerbitkan dokumen palsu atas suatu bidang tanah.

Kemudian tentang tanah terlantar yang ada di wilayah Negara Indonesia menunjukkan bahwa pemerintah dan/atau pemerintah daerah melupakan perannya sebagai fasilitator untuk mendistribusikan tanah bagi kepentingan masyarakat serta memberikan kepastian hukum terhadap pelanggaran-pelanggaran yang dilakukan oleh para pemilik/pengguna hak. Bahkan kasus tanah terlantar yang ditangani melalui Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1998 tentang tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar belum bisa memberikan jaminan kepastian hukum karena setelah dinyatakan sebagai tanah terlantar namun hak-hak perdatanya masih melekat.

Akibatnya tujuan UUPA untuk mencapai kesejahteraan masyarakat khususnya masyarakat petani belum berhasil dan program pemerataan tanah untuk rakyat sebagai dasar dari demokrasi ekonomi tidak tercapai. Disebut demikian karena Pasal 27 ayat (1) huruf d, Pasal 34 huruf e, dan Pasal 40 huruf e PP 38 Tahun 1998 menegaskan bahwa hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan akan hapus jika hak-hak tersebut ditelantarkan.

Mengatasi permasalahan Pemerintah mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar. Namun, menurut kajian DPD RI, PP tersebut masih menyisakan beberapa permasalahan antara lain:

- a. Dalam PP No.11 Tahun 2010 dan Perkaban No. 4 Tahun 2010 disebutkan bahwa salah satu obyek penertiban tanah terlantar adalah Hak Pengelolaan (HPL), disamping tanah HM, HGU, HGB dan Hak Pakai (HP). Namun demikian, dalam kedua peraturan tersebut tidak dirinci lebih lanjut tata cara penertiban tanah HPL yang terindikasi terlantar.
- b. Dikecualikan sebagai obyek penertiban tanah terlantar adalah Hak Milik atau Hak Guna Bangunan atas nama perorangan dan tanah yang dikuasai Pemerintah secara langsung/tidak langsung dan berstatus BMN/BMD maupun belum yang secara tidak sengaja tidak dipergunakan sesuai dengan keadaan atau sifat dan tujuan pemberian haknya. Bagaimana dengan tanah atas nama perorangan, demikian juga tanah (hak) ulayat masyarakat (hukum) adat, dan tanah (bekas) hak milik adat yang belum bersertifikat atau tidak dilengkapi dengan izin/keputusa/surat dari pejabat berwenang yakni tanah-

tanah yang didasarkan pada penguasaan fisik semata, yang dikuasai secara terbuka dan dengan itikad baik, dan tidak diklaim oleh pihak lain? Bagaimana pula bila tidak diusahakannya tanah tersebut disebabkan karena tanah diduduki/dikuasai pihak lain (misalnya, karena sengketa), atau tanah sedang menjadi obyek sengketa di pengadilan?

- c. Sebelum tanah ditetapkan sebagai tanah terlantar, Kakanwil BPN Provinsi memberitahukan sekaligus memberi peringatan tertulis kepada pemegang hak selama 3 (tiga) kali berturut-turut masing-masing dengan tenggang waktu 1 (satu) bulan tanpa memberi kesempatan untuk memindahtangankan tanah yang bersangkutan kepada pihak lain.
- d. Terhadap tanah yang ditetapkan sebagai tanah terlantar, hak atas tanahnya hapus, hubungan hukumnya dihapuskan dan tanahnya ditegaskan sebagai tanah negara tanpa pemberian ganti kerugian kepada bekas pemegang hak.
- e. Pendayagunaan tanah terlantar adalah untuk kepentingan masyarakat dan negara melalui reforma agraria dan program strategis negara serta untuk cadangan negara lainnya. (bandingkan dengan PP No. 36 Tahun 1998, tanah terlantar didayagunakan untuk program kemitraan, redistribusi tanah, konsolidasi tanah dan pemberian hak atas tanah kepada pihak lain).

PENUTUP

1. Macam-macam hak atas tanah yang disebutkan dalam Pasal 16 UUPA dan Pasal 53 UUPA dikelompokkan menjadi 3 bidang, yaitu *pertama* hak atas tanah yang bersifat tetap meliputi Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa untuk Bangunan, Hak Membuka Tanah, dan Hak Memungut Hasil Hutan, *kedua* hak atas tanah yang akan ditetapkan dengan undang-undang, *ketiga* hak atas tanah yang bersifat sementara.
2. Faktor-faktor permasalahan yang berkaitan dengan hak milik atas tanah diantaranya adalah masalah tumpang tindih kepemilikan lahan dan masalah tanah terlantar, masalah kebijakan pengelolaan dan pemanfaatan lahan, masalah Data Base tentang pemanfaatan lahan dan penggunaan ruang, masalah kesulitan mengurus sertifikat, masalah sumber daya, sarana dan prasarana, masalah pengakuan atas tanah adat/tanah ulayat, masalah ganti rugi tanah, dan masalah

pembagian kewenangan antara pemerintah pusat dengan pemerintah daerah serta kesesuaian undang-undang pemerintahan daerah dengan undang-undang sektoral

DAFTAR PUSTAKA

- Bambang Eko Supriyadi, 2013, *Hukum Agraria Kehutanan*, PT RajaGrafindo Persada, Jakarta
- Bambang Songgono, 1998, *Metodologi Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Boedi Harsono, 1971, *Undang-undang Pokok Agraria Sedjarah Penjusunan, Isi, dan Pelaksanaannja*, Jambatan, Djakarta
- Boedi Harsono, 2003, *Hukum Agraria Indonesia-Saejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta
- Eman Ramelan, *Hak Pengelolaan Setelah Berlakunya Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999*, *Majalah YURIDIKA*, Vol. 15 No. 3, Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Surabaya, Mei-Juni 2000
- Iman Sudiyat. 1978, *Hukum adat Sketsa Asas*, Liberty, Yogyakarta
- Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta
-, 2011, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta
- Roestandi Ardiwilaga, 1962, *Hukum Agraria Indonesia*, Masa Baru, Bandung
- Saleh, K. Wantjk. 1977, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta
- Soekanto, R. 1954, *Minjau Hukum Adat Indonesia*, Soeroengan, Jakarta
- Sudarso Gautama, 1973, *Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria*, Alumni, Bandung
- Soejono dan H. Abrdurrahman. 1995, *Prosedur Pendaftaran Tanah*, Rineka Cipta, Jakarta
- Urip Santoso, 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Surabaya

PERSYARATAN NASKAH
Jurnal WASAKA HUKUM
Terbit 6 (enam) bulan sekali :

1. Naskah bersifat ilmiah dan sistematis dengan struktur naskah: Abstrak Bahasa Inggris dan Bahasa Indonesia, Pendahuluan, Pembahasan dan Penutup, serta Daftar Pustaka.
2. Naskah diketik dengan spasi 1,5 spasi, pada kertas kuarto (A4), jumlah minimal 20 halaman dan maksimal 40 halaman dengan ukuran huruf 12 yang diserahkan dalam bentuk print-outnya satu rangkap dan disertai file dalam CD-RW, program MS Word.
3. Setiap kutipan harus dinyatakan sumbernya secara tegas dengan menggunakan teknik pengutipan *Footnote*.
4. Melampirkan *Curriculum Vitae* penulis.
5. Penyunting dapat melakukan penyuntingan pada setiap naskah sebelum dimuat tanpa mengubah substansi naskah.
6. Karya yang dikarenakan suatu hal dan/atau tidak memenuhi persyaratan untuk dimuat, maka naskah tersebut dapat diambil kembali melalui pengelola.

Setiap naskah dapat diantar langsung atau dikirim ke alamat redaksi. KANTOR STIH SULTAN ADAM Jl. Sultan Adam No. 130. RT. 26. RW. 10, Kelurahan Surgi Mufti Banjarmasin 70122.

Banjarmasin, 25 Agustus 2019

REDAKSI
