

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan faktor pendukung utama kehidupan dan kesejahteraan masyarakat, fungsi tanah tidak hanya terbatas pada kebutuhan tempat tinggal, tetapi juga tempat tumbuh dan berkembangnya sosial politik dan budaya seseorang maupun komunitas masyarakat.¹ Falsafah Indonesia dalam konsep hubungan antara manusia dengan tanah menempatkan individu dan masyarakat sebagai kesatuan yang tak terpisahkan bahwa pemenuhan kebutuhan seseorang terhadap tanah diletakkan dalam kerangka kebutuhan seluruh masyarakat sehingga hubungannya tidak bersifat individualistis semata, tetapi lebih bersifat kolektif dengan tetap memberikan tempat dan penghormatan terhadap hak perseorangan.²

Setiap individu memiliki hak untuk berinteraksi dengan lingkungan dimana mereka tinggal. Integrasi tersebut memiliki kecenderungan untuk memenuhi kebutuhannya sebagai makhluk sosial bentuk lingkungan terutama bentang alam, bumi sangat beraneka ragam. Hal tersebut tentu saja berdampak kepada kehidupan manusia yang hidup pada lingkungan tersebut.

Sebagai Negara kepulauan, Indonesia memiliki banyak budaya lokal yang beraneka ragam disesuaikan dengan kondisi lingkungan di sekitarnya. Oleh karena itu tanah di Indonesia memiliki ciri khas yang berbeda di setiap pulau dan

¹ Winahyu Erwiningsih, *Hak menguasai Negara atas tanah*, Jakarta: Total Media, 2009, hal. 1.

² Maria S.W. Soemardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi Dan Implementasi*, Jakarta: Buku Kompas, 2001, hal. 158.

hal ini pula mempengaruhi kehidupan masyarakatnya.³ Dalam sistem hukum nasional demikian halnya dengan hukum tanah, maka harus sejalan dengan konstitusi yang berlaku di negara kita, yaitu Undang-Undang Dasar 1945. Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Tahun 1945, yang mengatakan bahwa: Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, yang penguasaannya ditugaskan kepada Negara Republik Indonesia, harus dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Politik hukum pertanahan nasional memiliki satu tujuan yaitu untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat, dengan mekanisme penguasaan oleh Negara yang kemudian dijabarkan lebih lanjut antara lain dalam Pasal 1, 2 dan 3 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Jadi penguasaan, pengaturan dalam penggunaan dan penguasaan tanah seharusnya tidak boleh melenceng dari tujuan yang diamanahkan konstitusi negara kita.

Undang-Undang Pokok Agraria berpedoman pada suatu prinsip bahwa untuk menuju cita-cita yang diamanahkan oleh Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Tahun 1945 itu tidak perlu dan tidak pada tempatnya apabila Negara (sebagai organisasi kekuasaan dari seluruh bangsa Indonesia) menjadi pemilik dalam arti keperdataan atas bumi, air dan kekayaan alam lainnya, tetapi yang tepat adalah Negara sebagai badan penguasa, demikian pengertian yang harus dipahami oleh pelaksana kekuasaan negara dan aparat-aparatnya serta seluruh masyarakat mengenai arti kata Negara dalam ketentuan Pasal 2 ayat (1) UUPA, yang

³ Winahyu Erwiningsih, *Op. Cit.*, hal.245.

mengatakan bahwa Bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, pada tingkatan yang tertinggi dikuasai oleh Negara.⁴

Hukum tanah nasional yang ketentuan pokoknya ada di dalam UUPA merupakan dasar dan landasan hukum untuk memiliki dan menguasai tanah oleh orang lain dan badan hukum dalam rangka memenuhi keperluannya, untuk bisnis ataupun pembangunan. Oleh karena itu keberadaan hak-hak perorangan atas tanah tersebut selalu bersumber pada Hak Bangsa Indonesia atas tanah Pasal 1 ayat (1) UUPA dan masing-masing hak penguasaan atas tanah dalam Hukum Tanah Nasional tersebut meliputi, hak bangsa Indonesia atas tanah Pasal 1 ayat (1) UUPA dan hak menguasai Negara Pasal 2 ayat (1) dan (2) UUPA, serta hak-hak perorangan atas tanah yang terdiri dari hak-hak atas tanah (primer dan sekunder) dan hak jaminan atas tanah.⁵

Hak atas tanah merupakan hak yang diberikan kewenangannya kepada pemegang haknya untuk mempergunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang di hakinya. Kewenangan tersebut berdasarkan ketentuan Pasal 4 ayat (2) UUPA yang berbunyi :

Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada diatasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas menurut undang-undang.

Pada dasarnya penggunaan tanah di sini bertujuan untuk memenuhi kebutuhan usaha pertanian, perkebunan, perikanan dan peternakan dan bertujuan

⁴ Arie S. Hutagalung, *Perlindungan Pemilikan Tanah dari Sengketa Menurut Hukum Tanah Nasional*, dalam *Tebaran Seputar Masalah Hukum Tanah*, Jakarta: Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, 2005, hal.295.

⁵ Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah, Edisi Revisi*, Bandung: Mandar Maju, 2013, hal. 1-2.

untuk tempat pengembangan suatu wilayah, misalnya mendirikan bangunan, perumahan, rumah susun proyek, pelabuhan dan sebagainya. Dalam UUPA ada 4 jenis hak atas tanah baik untuk keperluan pribadi maupun untuk kegiatan usaha. Untuk keperluan pribadi perorangan warga negara Indonesia adalah Hak Milik (HM), sedangkan untuk keperluan usaha adalah Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB) dan Hak Pakai (HP). Hak Milik ini hanya dikhususkan kepada perorangan yang mempunyai kewarganegaraan Indonesia saja dan Hak Pakai dapat dipergunakan untuk keperluan khusus. Hak milik ini merupakan hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6 UUPA yang mana semua tanah mempunyai fungsi sosial.

Pendaftaran tanah yang bertujuan memberikan jaminan kepastian hukum dikenal dengan sebutan *rechts cadaster/legal cadaster*. Jaminan kepastian hukum yang hendak diwujudkan dalam pendaftaran tanah ini, meliputi kepastian status hak yang di daftar, kepastian subjek hak dan kepastian objek hak. Pendaftaran tanah ini menghasilkan sertifikat sebagai tanda bukti haknya. Kebalikan dari pendaftaran tanah yang *rechts cadaster*, adalah *fiscaal cadaster*, yaitu pendaftaran tanah yang bertujuan untuk menetapkan siapa yang wajib membayar pajak atas tanah. Pendaftaran tanah ini menghasilkan surat tanda bukti pembayaran pajak atas tanah, yang sekarang dikenal dengan sebutan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB).⁶

⁶ Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Jakarta : Kencana, 2012, hal. 278