

BAB I PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Tanah mempunyai arti yang sangat penting bagi kehidupan manusia, karena tanah merupakan landasan utama dari semua kegiatan yang dilakukan, baik perseorangan, sekelompok orang, suatu badan hukum maupun pemerintah pasti menggunakan tanah. Selain itu, tanah juga berfungsi sebagai sumber kekayaan karena tanah dan kandungannya bisa memberikan berbagai sumber pendapatan bagi pemiliknya maupun mereka yang menguasai. Oleh sebab itu sebagian besar dari kehidupan manusia tergantung pada tanah.

Kebutuhan manusia terhadap tanah merupakan kebutuhan yang sangat mendasar dan mutlak. Faktanya, sejarah menunjukkan bahwa kelangsungan hidup manusia baik sebagai individu maupun sebagai makhluk sosial senantiasa memerlukan tanah untuk memenuhi kebutuhan hidupnya dengan cara melakukan hubungan dan memanfaatkan sumber daya tanah. Tanah bagi kehidupan manusia dapat dinilai sebagai suatu harta yang bersifat permanen, karena memberikan kemampuan untuk dicadangkan bagi kehidupan manusia dimasa yang akan datang.

Secara yuridis, kewenangan Pemerintah untuk mengatur bidang pertanahan di seluruh wilayah Negara Republik Indonesia lahir dari hak menguasai negara atas tanah sebagaimana disebutkan dalam Pasal 33 Ayat (3). Undang Undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia (UUD 1945) yang menegaskan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara untuk dipergunakan bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Prinsip negara hukum menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum yang berintikan kebenaran dan keadilan. Kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum menuntut bahwa lalu lintas hukum dalam kehidupan masyarakat memerlukan adanya alat bukti yang menentukan dengan jelas hak dan kewajiban seseorang sebagai subjek hukum dalam masyarakat. Hal ini tentunya sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang berbunyi “Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Hak atas tanah merupakan hak yang memberikan wewenang untuk memakai tanah yang diberikan kepada orang atau badan hukum. Pada prinsipnya tujuan pemakaian tanah adalah untuk memenuhi dua jenis kebutuhan yaitu untuk diusahakan dan untuk membangun sesuatu. Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) mengenal beberapa hak atas tanah yang antara lain meliputi Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai. Perkembangan hukum tanah nasional dikenal pula hak pengelolaan. Jika melihat pengaturan yang ada di dalam UUPA, tidak ada ketentuan yang secara eksplisit menyebutkan “Hak Pengelolaan” sebagai salah satu hak atas tanah. UUPA hanya menyebut istilah “pengelolaan” dalam Penjelasan Umum II angka 2 UUPA.

Penjelasan Umum II angka (2) UUPA menyatakan bahwa atas dasar kekuasaan negara atas tanah maka kepada sesuatu ‘Badan Penguasa (Departemen, Jawatan atau Daerah Swatantra)’ dapat diberikan pengelolaan terhadap tanah untuk dipergunakan sebagai pelaksanaan tugasnya. Hak Pengelolaan (HPL) merupakan penjabaran dari

ketentuan Pasal 2 ayat (4) UUPA yang menyatakan Hak menguasai dari negara tersebut di atas pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah Swatantra dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan-ketentuan Peraturan Pemerintah.

Pemanfaatan tanah negara salah satunya dilakukan melalui HPL. Meskipun disebut sebagai ‘hak’, HPL ini bukanlah hak atas tanah, melainkan bagian dari kewenangan menguasai negara atas tanah, yang dilimpahkan kepada instansi Pemerintah atau pemerintah daerah. Hak Pengelolaan diberikan ketika instansi-instansi tersebut dalam melaksanakan tugasnya memerlukan tanah, baik yang akan digunakan sendiri atau dapat digunakan oleh pihak lain. Pengaturan hak atas tanah ini penting karena memberikan kewenangan kepada pemegangnya, baik itu kewenangan pemanfaatan tanah, termasuk lapisan bumi, air dan angkasa di atasnya, serta kewenangan khusus untuk menggunakan tanah sesuai dengan jenis tanahnya.

Di atas HPL dapat diberikan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) atau Hak Pakai, pemberian SHGB dan Hak Pakai ini dimaksudkan agar tanah dapat dimanfaatkan seoptimal mungkin. Melalui pemberian SHGB di atas HPL, akan tercipta pusat industri baru yang diharapkan akan menjadi daerah industri yang berkembang pesat karena pemegang SHGB akan terikat melalui perjanjian penggunaan tanah dengan pemilik tanah dalam hal ini pemegang HPL. Bila pemegang SHGB di atas HPL tidak memanfaatkan tanah sesuai dengan tujuan pemberian haknya maka pemegang HPL dapat dengan mudah mencabut SHGB tersebut.

Negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat mempunyai wewenang atas tanah yang dikenal dengan sebutan hak menguasai negara atas tanah. Pelaksanaan hak menguasai negara atas tanah merupakan tugas pemerintah pusat. Berdasarkan ketentuan Pasal 2 ayat (4) UUPA, hak menguasai negara atas tanah dalam pelaksanaanya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah swatantra dan masyarakat-masyarakat hukum sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan-ketentuan peraturan pemerintah.

Hak menguasai oleh negara pada prinsipnya meliputi hak untuk megatur, menyelenggarakan, menentukan sekaligus mengawasi peruntukan, penggunaan, persediaan, pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa. Konsekwensi dari hak menguasai negara sebagaimana tersebut di atas melahirkan berbagai macam hak atas tanah sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA, yaitu :

1. Hak Milik
2. Hak Guna Usaha
3. Hak Guna Bangunan
4. Hak Pakai
5. Hak Sewa
6. Hak Membuka Tanah
7. Hak Memungut Hasil Hutan
8. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53”.