"Tanah tidak langsung memberikan kemakmuran
akan tetapi pembangunan di atas tanah itu
yang mendatangkan kemakmuran"

Tingginya jumlah kasus tanah yang masuk dalam proses litigasi, di satu pihak mengindikasikan rumitnya kasus tanah di Indonesia, sehingga tidak bisa didamaikan (Per.MA 2/2003), di pihak lain menunjukkan masih kurang berperannya lembaga ADR di masyarakat. Padahal di Amerika Serikat saja lebih dari 60% kasus tanah diselesaikan melalui mediasi . Tim 13 Lampung ternyata telah mampu menyelesaikan mediasi 264 kasus sengketa tanah strategis secara partisipatip. Penyelesaian sengketa tanah partisipatif(ADR) selain mendorong partisipasi masyarakat khususnya para pihak dalam penguatan kepastian hukum hak atas tanah secara berkelanjutan, juga ikut mendorong "amannya" investasi di daerah.

Salah satu hal yang paling dikeluhkan oleh investor asing jika mau berinvestasi di Indonesia adalah tidak adanya kepastian hukum. Beberapa kalangan beralasan karena Indonesia menganut asas parduga tidak bersalah (presumption of innocence) yang merupakan prinsip bahwa : "..... no person may be conficted of a crime unless the government carries the borden of proving his guilt.....". Proses hukum melalui lembaga peradilan (litigasi) selain panjang, lama juga sangat melelahkan.

MITRA AMANAH Publishing

Pusat Informasi Nasional Jakarta

STRATEGI DAN MANAJEMEN RESOLUSI KONFLIK, SENGKETA DAN PERKARA PERTANAHAN UNTUK KEAMANAN DI BIDANG INVESTASI

Sarjita • Tjahjo Arianto • Moch Machfud Zarqoni

Kerjasama atas tanah obyek sengketa maupun perkara dapat dilakukan dengan mengadaptasi model-model kerjasama antara pemerintah, swasta, pemilik tanah maupun masyrakat luas. Pemerintah berdasarkan otoritas UU 26/2007 sebenarnya bisa secara sepihak "memplot" obyek sengketa untuk dijadikan Ruang Terbuka Hijau (RTH). Demikian pula sebaliknya pemerintah mempunyai kewenangan untuk memberikan insentif peruntukan, baik berupa zonasi peruntukan, Koefisien Dasar Bangunan, maupun Koefisien Lantai Bangunan

STRATEGI DAN MANAJEMEN RESOLUSI KONFLIK, SENGKETA DAN PERKARA PERTANAHAN UNTUK KEAMANAN DI BIDANG INVESTASI

Sarjita • Tjahjo Arianto • Moch Machfud Zarqoni

MITRA AMANAH Publishing

Pusat Informasi Nasional Jakarta

STRATEGI DAN MANAJEMEN RESOLUSI KONFLIK, SENGKETA & PERKARA PERTANAHAN UNTUK KEAMANAN DI BIDANG INVESTASI

Sanksi Pelanggaran pasal 22
Undang-undang Nomor 19 Tahun 2002
Tentang Hak Cipta

1. Barang siapa dengan sengaja dan tanpa hak melakukan kegiatan sebagaimana dimaksud dalam pasal 2 ayat (1) atau pasal 49 ayat (1) dan ayat (2) dipidana dengan penjara paling singkat 1 (satu) bulan dan/denda paling sedikit Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) atau pidana penjara paling lama 7 tahun dan atau denda paling banyak 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah)
2. Barang siapa dengan sengaja menyiarkan atau mengedarkan atau menjual kepada umum suatu ciptaan atau barang hasil hak pelanggaran cipta atau Hak terkait sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dipidana dengan penjara paling lama 5 tahun atau denda paling banyak Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah)

Sarjita • Tjahjo Arianto • Moch Machfud Zarqoni

STRATEGI DAN MANAJEMEN RESOLUSI KONFLIK, SENGKETA DAN PERKARA PERTANAHAN UNTUK KEAMANAN DI BIDANG INVESTASI

MITRA AMANAH Publishing
Pusat Informasi Nasional
Jakarta

Perpustakaan Nasional : Katalog Dalam Terbitan (KdT)
Strategi dan Manajemen Resolusi Konflik, Sengketa & Perkara Pertanahan Untuk Keamanan di Bidang Investasi
Sarjita ~ Tjahjo Arianto ~Moch Machfud Zarqoni, 2011
406+vi hal. 21 cm ISBN :.....

Sarjita
Tjahjo Arianto
Moch Machfud Zarqoni

Desain Cover & Isi **:** djanoerkoening
Cetakan Pertama: September 2011

Diterbitkan oleh:
MITRA PUBLISHING
YOGYAKARTA

bekerjasama dengan

PUSAT INFORMASI NASIONAL (PUSPIN) JAKARTA
Jln. Cempaka Baru Timur IV No.22
Kemayoran, Jakarta Pusat
Telp. (021) 91301168,

© 2011 pada penulis
Hak cipta dilindungi Undang-Undang. Dilarang memperbanyak atau memindahkan sebagian atau seluruh isi buku ini dalam bentuk apapun, baik secara elektronis maupun mekanis, termasuk memfotocopy, merekam atau dengan sistem penyimpanan lainnya, tanpa izin tertulis dari Penulis dan Penerbit.

KATA PENGANTAR

Bismillaahirrohmaanirohim
Assalamu'alaikum warahmatullahi wabarakatuh.

Alhamdulillahirobil'alamin. Segala puji dan rasa syukur, kami panjatkan ke hadirat Allah SWT., atas ridha dan perkenan-Nya, sehingga buku ini yang berjudul "*STRATEGI DAN MANAJEMEN RESOLUSI KONFLIK, SENGKETA & PERKARA PERTANAHAN UNTUK KEAMANAN DI BIDANG INVESTASI*" dapat diterbitkan dan hadir di hadapan pembaca.

Ide yang terkandung dalam substansi buku ini, tidak lain merupakan buah pemikiran penulis, sehubungan dengan semakin meningkatnya kualitas dan kuantitas Masalah, sengketa, konflik dan perkara di bidang pertanahan pada khususnya dan agraria yang tidak kunjung selesai, bahkan dari waktu ke waktu justeru semakin menggunung.

Sebagaimana ditegsakan oleh Kepala BPN RI (Djoyo Winoto), bahwa salah satu hal yang mempunyai implikasi besar bagi BPN RI adalah dikeluarkannya Instruksi Presiden (Inpres) Nomor 10 Tahun 2011 tentang Penundaan Pemberian Izin Baru Dan Penyempurnaan Tata Kelola Hutan Alam Primer Dan

Lahan Gambut tertanggal 20 Mei 2011 Penundaan pemberian izin baru hutan alam primer dan lahan gambut yang berada di kawasan hutan konversi, hutan lindung, hutan produksi (hutan produksi terbatas, hutan produksi biasa/tetap, hutan produksi yang dapat dikonversi) dan ***area penggunaan lain (apl).*** Ketua BKPRN ditugaskan untuk melakukan percepatan konsolidasi Peta Induktif Penundaan Izin Baru ke dalam revisi Peta Tata Ruang Wilayah sebagai bagian dari pembentukan tata kelola penggunaan lahan melalui kerjasama dengan Gubernur, Bupati/ Walikota dan Ketua Satuan Tugas Persiapan Pembentukan Kelembagaan REDD+ *(Reducing Emision from Deforestration and Forest Degrardation)* adalah lembaga yang dibentuk oleh Presiden untuk mengkkordinasikan perencanaan, pelaksanaan dan pemantauan REDD+.

Dalam Inpres tersebut, ***moratorium hutan dikecualikan*** terhadap: 1) permohonan yang telah mendapat persetujuan prinsip dari Menteri Kehutanan; 2) Pelaksanaan pembangunan nasional yang bersifat vital, yaitu geothermal, minyak dan gas bumi, ketenagalistrikan, lahan untuk padi dan tebu; 3) perpanjangan izin pemanfaatan hutan dan/atau penggunaan hutan yang telah ada sepanjang izin di bidang usahanya masih berlaku; 4) Restorasi ekosistem.

Adapun institusi dan/atau lembaga pemerintah yang wajib melaksanakan Intruksi Presiden ini adalah: 1) Kementerian Kehutanan; 2) Kementerian Lingkungan Hidup; 3)Kemnetreian Dalam Negeri; 4) BPN-RI; 5) BKPRN; 6) Bakorsuranal; 7) Gubernur; dan 8) Bupati/Walikota.

Implikasi terbesar dari Inpres tersebut adalah orientasi pembangunan yang sebelumnya mudah mendapatkan **[tanah negara]** tanah-tanah yang dikuasai negara langsung di kawasan hutan akan bergerak/bergeser di luar kawasan hutan, jika bergerak di luar kawasan hutan maka itu merupakan otoritas/ kewenangan BPN RI. Konsekuensi lebih lanjut dari kebijakan pemerintah tersebut di atas, bagi BPN RI akan nampak pada kegiatan dan/atau usaha (perkebunan, pertambangan dan aktivitas-aktivitas lain) yang memerlukan tanah sebagai salah satu sumber daya alam/agraria menjadi sasaran utama yang akan dikejar oleh semua orang. Kegiatan dan/atau usaha di atas akan berimplikasi pada dua hal, yaitu: *Pertama,* meningkatnya sengketa/ konflik tanah dan/atau agraria serta sumber daya alam; *Kedua,* meningkatnya nilai tanah *(Land value). Terkait dengan Impres tersebut,*

Kepala BPN RI mengkhawatirkan kemungkinan akan terjadinya ***rekonsentrasi dari penguasaan dan pemilikan tanah***, yang selama ini diperjuangkan untuk redistributif. Terjadinya Rekonsentrasi tanah, ini menjadi tantangan ke depan bagi BPN-RI terkait dengan cita-cita untuk mewujudkan tanah bagi keadilan dan kesejahteraan rakyat.

Sementara itu, dalam rangka pembangunan nasional di bidang ekonomi untuk meningkatkan kesejahteraan rakyat, Pemerintah telah menetapkan MP3EI *(Master Plan Percepatan dan Perluasan Pembangunan Ekonomi Indonesia)*. Dengan MP3EI, maka sasaran, arah, *timeline* menjadi jelas. Siapa berbuat apa, siapa berinvestasi berapa dan dimana.

Selanjutnya kegiatan pembangunan nasional diarahkan pada empat sasaran pokok yaitu: **Pertama**, pro-pertumbuhan ekonomi yang tinggi dan berkualitas *(pro-growth)*; **Kedua**, menciptakan dan memperluas lapangan kerja (*pro-job*); **Ketiga**, meningkatkan

kesejahteraan rakyat melalui program-program jaring pengaman sosial yang berpihak kepada masyarakat miskin dengan cara menekan angka kemiskinan *(pro-poor)*; **Keempat,** meningkatkan kualitas pengelolaan lingkungan hidup/pro-lingkungan *(pro-environmental)*. Untuk mendukung pencapain keberhasilan sasaran tersebut, Pemerintah menetapkan sepuluh sasaran strategis, dimana empat sasaran pokok yang telah *disebutkan di atas termasuk di dalamnya. Sedangkan* ***enam sasaran*** *lainnya adalah: 1) Stabilitas ekonomi terjaga; 2) pembiayaan dalam negeri semakin kuat dan meningkat; 3) ketahanan pangan dan air makin meningkat; 4) ketahanan enegri makin meningkat; 5) daya saing ekonomi nasional menguat dan meningkat; 6) pendapatan perkapita makin meningkat.*

Di lain pihak dalam dunia/iklim investasi/usaha. kita menghadapi berbagai persoalan terkait dengan belum membaiknya atau terciptanya birokrasi di bidang perizinan yang efisien *(good governance)*, kepatuhan pada hukum *(rule of law) dan keamanan berusaha/berinvestasi; dan,* insfrastruktur serta ketenagakerjaan.

Terkait dengan belum terciptanya birokrasi di bidang perizinan yang efisien *(good Governance)*, Pemerintah telah mengagendakan *perbaikan tata kelola Pemerintahan dan Penegakan Hukum dan Pemberantasan Korupsi* di dalam Naskah Kebijakan Pembangunan Nasional 2010-2014. Wujud dari perbaikan tata kelola pemerintahan yang baik tercermin dari penurunan tingkat korupsi (penulis masih mempertanyakan kualitas dan kuantitas keberhasilan dalam upaya pencegahan dan/atau penindakan pelaku tindak pidana korupsi) meskipun sudah diundangkan UU Nomor 31 Tahun 1999 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi Jo. UU Nomor 30 Tahun 2002 tentang Komisi Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi, Jis UU Nomor 46 Tahun 2009 tentang Pengadilan Tindak Pidana Korupsi). Kemudian terkait dengan perbaikan pelayanan publik, dan pengurangan ekonomi biaya tinggi, Pemerintah juga telah melakukan reformasi birokrasi secara substansial yang meliputi: 1) Struktur (Konsolidasi struktural dan peningkatan kapasitas Kementerian Negara termasuk PAN/LPND, BKN, LAN, dll; 2) Penguatan Otonomi Daerah (Otda) termasuk SDM-nya; 3) Regulasi dan harmonisasi serta sinkronisasi peraturan perundang-undangan (Pusat-Daerah), dll. Sedangkan untuk kualitas Pelayanan Publik, Pemerintah menerbitkan UU Nomor 25 Tahun 2009 tentang Pelayanan Publik *(Lembaran Negara Tahun 2009 Nomor 112, TLN No. 3038)*.

Kehadiran buku ini, paling tidak akan memberikan sumbangan pemikiran dalam mengurai permasalahan di atas.

Untuk memberikan sumbangan/kontribusi terkait dengan keamanan berinvestasi/berusaha dan upaya penyelesaian sengketa/konflik yang timbul, BPN-RI menggulirkan beberapa program kegiatan unggulan: Penertiban Tanah yang Terindikasi Terlantar *(PP Nomor 11 Tahun 2010 Jo. Perkaban Nomor 4 Tahun 2010, Perkaban tentang Pendayagunaan Tanah Negara Eks Tanah Terlantar dengan Perkaban Nomor 5 Tahun 2011)*, Reforma Agraria *(RA) dengan Objek Tanah Negara eks Kawasan Hutan, Tanah Negara eks Tanah Terlantar,* Tanah Negara eks Tanah HGU dan HGB yang telah berakhir jangka waktu berlakunya dan tidak diperpanjang jangka waktu berlakunya oleh Pemegang hak atas tanahya, serta Tanah Negara lainya). Sementara itu Draf Peraturan Pemerintah (PP) RA sedang dalam proses pembahasan

Lintas Sektor, Penyelesaian Sengketa dan Konflik Pertanahan *(Perkaban Nomor 3 Tahun 2011)*, Larasita *(Perkaban Nomor 18 Tahun 2009*), serta Legalisasi Asset.

Untuk memudahkan dalam memahami substansi buku ini, penulis menuangkan uraian pada Bab I tentang *Penyelesaian Sengketa Tumpangtindih (Overlapping) Tanah HGU, Kawasan Hutan, Areal Pertambangan, HPL* oleh Sdr. Sarjita, dilanjutkan dengan bahasan pada Bab II tentang *Eksekusi RTRW Melalui Mekanisme Izin Lokasi, Antara Idealisme dan Realitas*, ikuti oleh pembahasan pada Bab III dengan judul *Strategi Revitalisasi Konstribusi Tanah Dalam Bisnis Dan Pembangunan Berbasis Resolusi Sengketa (Dispute Resolution) Di Dalam dan Di Luar Pengadilan* oleh Sdr. Muhammad Mahcmud Zarqoni. Pada akhir buku ini ditutup dengan Bab IV berjudul *Tanah Hilang/Musnah, Tanah Timbul, Tanah Hasil Reklamasi, Maupun Tanah Hasil Penyelesaian Sengketa, Permohonan/Pemberian Dan Pelepasan Hak, Pembebaban dan Pendaftarannya* yang merupakan buah pemikiran dari Tjahjo Arianto.

Harapan penulis, semoga kehadiran buku ini dapat memberikan inspirasi dan memperkaya pengetahuan para pembaca untuk melangkah dan memulai amaliah yang terbaik dalam menjalani kehidupannya. Akhirnya semua terpulang jua kepada Yang Maha Memiliki segalan-Nya. Amien.

Wabil*lahi taufiq wal hidayah.*
Wassalamu,alaikum Warrahmatullahi Wabarakatuh.

Yogyakarta, 24 September 2011

DAFTAR ISI

Bab I
Penyelesaian Sengketa Tumpangtindih (Overlapping) Tanah HGU, Kawasan Hutan, Areal Pertambangan, HPL, Tanah Hak Adat dan Tanah Bekas Swapradja ~ 1

Bab II
Tanah Yang Hilang/Musnah, Tanah Timbul, Tanah Hasil Reklamasi, Tanah Hasil Penyelesaian Sengketa, Permohonan/Pemberian Dan Pelepasan Haknya, Pembebanan Maupun Pendaftarannya ~ 95

Bab III
Eksekusi Rencana Tata Ruang Wilayah Melalui Mekanisme Izin Lokasi, Antara Idealisme dan Realitas ~ 167

Bab IV
Strategi Revitalisasi Kontribusi Tanah Dalam Bisnis dan Pembangunan Berbasis Resolusi Sengketa (*Dispute Resolution*) di Dalam dan di Luar Pengadilan ~ 201

Lampiran

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 ~ 257

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2011 ~ 275

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011 ~ 287

Tentang Penulis ~ 349

BAB I

Penyelesaian Sengketa Tumpangtindih (*Overlapping*) Tanah HGU, Kawasan Hutan, Areal Pertambangan, HPL, Tanah Hak Adat dan Tanah Bekas Swapradja*

Oleh: Sarjita, S.H., M. Hum

Pendahuluan

Salah satu hal yang mempunyai implikasi besar bagi BPN RI adalah segera dikeluarkannya Instruksi Presiden (Inpres) ***Moratoriun Hutan,***[1] namun belum *settle,* **[masih menjadi polemik terkait dengan kebijakan dan kewenangan (substansi dan luasan)],** apakah keseluruhan hutan atau sebagian hutan. Meskipun masih terjadi pro dan kontra terkait dengan substansi dan luasan dari moratotrium hutan yang diambil oleh Pemerintah

* Makalah pernah disampaikan pada Seminar Nasional Pertanahan Implementasi Perkaban Nomor 1, 2, dan 3 Tahun 2011 dan Pengaruhnya Terhadap Kemudahan Pelayanan Pertanahan, Legalisasi Kepemilikan Tanah dan Kepastian Hukum, serta Keamanan Investasi, (Diselenggarakan oleh Pusat Informasi Nasional/PUSPIN Jakarta), Hotel Sahid Raya Yogyakarta: 8-9 Juni 2011.

1 Adalah kebijakan tata kelola perbaikan/ pengelolaan sumberdaya hutan (alam)/ kehutanan yang baik *(good forest governance)* di Indonesia. Meliputi jeda tebang kayu menurut kelangkaan jenis dan fungsi hutan serta jeda konversi kawasan hutan untuk pemanfaatan non-kehutanan (pertanian, perkebunan dan pertambangan). Berdasarkan Inpres Nomor 10 tahun 2011, ***penundaan pemberian izin baru, rekomendasi, pemberian izin lokasi*** dilakukan selama 2 (dua) tahun terhitung sejak Instruksi Presuden ini dikeluarkan (20 Mei 2011-20 Mei 2013)

dalam rangka menyeimbangkan dan menselaraskan pembangunan ekonomi, sosial, budaya dan lingkungan serta upaya penurunan Emisi Gas Rumah Kaca melalui penurunan emisi dari deforasi dan degradasi hutan, akhirnya berujung pada diterbitkannya Instruksi Presiden Nomor 10 Tahun 2011 tentang Penundaan Pemberian Izin Baru Dan Penyempurnaan Tata Kelola Hutan Alam Primer Dan Lahan Gambut tertanggal 20 Mei 2011. Penundaan pemberian izin baru hutan alam primer dan lahan gambut yang berada di kawasan hutan konversi, hutan lindung, hutan produksi (hutan produksi terbatas, hutan produksi biasa/tetap, hutan produksi yang dapat dikonversi) dan ***area penggunaan lain (apl).***

Dalam pelaksanaan tugas ini, Ketua BKPRN ditugaskan untuk melakukan percepatan konsolidasi Peta Induktif Penundaan Izin Baru ke dalam revisi Peta tata Ruang Wilayah sebagai bagian dari pembentukan tata kelola penggunaan lahan melalui kerjasama dengan Gubernur, Bupati/Walikota dan Ketua Satuan Tugas Persiapan pembentukan Kelembagaan REDD+[2]

Dalam Inpres tersebut, ***moratorium hutan dikecualikan*** terhadap: 1) permohonan yang telah mendapat persetujuan prinsip dari Menteri Kehutanan; 2) Pelaksanaan pembangunan nasional yang bersifat vital, yaitu geothermal, minyak dan gas bumi, ketenagalistrikan, lahan untuk padi dan tebu; 3) perpanjangan izin pemanfaatan hutan dan/atau penggunaan hutan yang telah ada sepanjang izin di bidang usahanya masih berlaku; 4) Restorasi ekosistem.

[2] Lembaga REDD+ *(Reducing Emision from Deforestration and Forest Degrardation)* adalah lembaga yang dibentuk oleh Presiden untuk mengkkordinasikan perencvanaan, pelaksanaan dan pemantauan REDD+.

Adapun institusi dan/atau lembaga pemerintah yang wajib melaksanakan Intruksi Presiden ini adalah: 1) Kementerian Kehutanan; 2) Kementerian Lingkungan Hidup; 3)Kemnetreian Dalam Negeri; 4) BPN-RI; 5) BKPRN; 6) Bakorsuranal; 7) Gubernur; dan 8) Bupati/Walikota.

Implikasi terbesar dari Inpres tersebut adalah orientasi pembangunan yang sebelumnya mudah mendapatkan **[tanah negara]** tanah-tanah yang dikuasai negara langsung di kawasan hutan akan bergerak di luar kawasan hutan, jika bergerak di luar kawasan hutan maka itu merupakan otoritas/kewenangan BPN RI.[3]

Konsekuensi lebih lanjut dari kebijakan pemerintah tersebut di atas, bagi BPN RI akan nampak pada kegiatan dan/atau usaha (perkebunan, pertambangan dan aktivitas-aktivitas lain) yang memerlukan tanah sebagai salah satu sumber daya alam/agraria menjadi sasaran utama yang akan dikejar oleh semua orang. Kegiatan dan/atau usaha di atas akan berimplikasi pada dua hal, yaitu: *Pertama,* meningkatnya sengketa/konflik tanah dan/atau agraria serta sumber daya alam; *Kedua,* meningkatnya nilai tanah *(Land value)*.

Secara lebih tegas, Kepala BPN RI mengkhawatirkan kemungkinan akan terjadinya ***rekonsentrasi dari penguasaan dan pemilikan tanah***, yang selama ini diperjuangkan untuk redistributif. Terjadinya Rekonsentrasi tanah, ini menjadi tantangan ke depan bagi BPN-RI terkait dengan cita-cita untuk mewujudkan tanah bagi keadilan dan kesejahteraan rakyat.[4]

[3] Sambutan Kepala BPN-RI pada Pembukaan Rakernas BPN RI, Jakarta: 7 Pebruari 2011, hlm. 8.

[4] Sambutan Kepala BPN-RI pada Pembukaan Rakernas BPN RI, Jakarta: 7 Pebruari 2011, hlm. 9.

Cara berposes rekonsentrasinya, suatu Badan Hukum yang melakukan kegiatan/usaha di bidang pertambangan, perkebunan, pengembang perumahan, insfrastruktur) memulai dari tahapan *Izin Lokasi yang berfungsi pula sebagai Izin Perubahan Penggunaan Tanah,* kemudian diikuti dengan tahapan *pembebasan tanah/pengadaan tanah*, apakah objeknya dikuasai/dimiliki oleh perorangan, kelompok orang (masyarakat hukum adat), dan badan hukum swasta. Bahkan tidak jarang asset badan hukum publik (Pemerintah, BUMN/Pemerintah Daerah, BUMD) di daerah strategis menjadi sasaran pembebasan/pengadaan tanah, misal dengan cara tukar guling *(ruilslag)*. Di sini secara teknis peran "lembaga pelepasan hak" diperlukan karena calon penerima/subjek hak atas tanah tidak dapat bertindak sebagai subjek hak atas tanah yang akan dilepaskan, dan perubahan hak atas tanah dengan cara (peningkatan/penurunan hak) dari HM menjadi HGB/HP atau sebaliknya dari HP *menjadi HGB. Dimana Surat Permohonan Peningkatan/Penurunan Hak Atas Tanah berperan pula sebagai Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas tanah.*

Sementara itu, dalam rangka pembangunan nasional di bidang ekonomi untuk meningkatkan kesejahteraan rakyat, Pemerintah telah menetapkan MP3EI *(Master Plan Percepatan dan Perluasan Pembangunan Ekonomi Indonesia)*. Dengan MP3EI, maka sasaran, arah, *timeline* menjadi jelas. Siapa berbuat apa, siapa berinvestasi berapa dan dimana.

Selanjutnya kegiatan pembangunan nasional diarahkan pada empat sasaran pokok yaitu: **Pertama**, pro-pertumbuhan ekonomi yang tinggi dan berkualitas *(pro-growth)*; **Kedua**, menciptakan dan memperluas lapangan kerja *(pro-job)*; **Ketiga**, meningkatkan kesejahteraan rakyat melalui program-program jaring pengaman sosial yang berpihak kepada masyarakat miskin dengan cara menekan angka kemiskinan *(pro-poor)*; **Keempat,** meningkatkan kualitas pengelolaan lingkungan hidup/pro-lingkungan *(pro-environmental)*.[5] Untuk mendukung pencapain keberhasilan sasaran tersebut, Pemerintah menetapkan sepuluh sasaran strategis, dimana empat sasaran pokok yang telah *disebutkan di atas termasuk di dalamnya. Sedangkan* ***enam sasaran*** *lainnya adalah: 1) Stabilitas ekonomi terjaga; 2) pembiayaan dalam negeri semakin kuat dan meningkat; 3) ketahanan pangan dan air makin meningkat; 4) ketahanan enegri makin meningkat; 5) daya saing ekonomi nasional menguat dan meningkat; 6) pendapatan perkapita makin meningkat.*

Di lain pihak dalam dunia/iklim investasi/usaha. kita menghadapi berbagai persoalan terkait dengan belum membaiknya atau terciptanya birokrasi di bidang perizinan yang efisien *(good governance)*, kepatuhan pada hukum *(rule of law) dan keamanan berusaha/berinvestasi; dan,* insfrastruktur serta ketenagakerjaan.

Terkait dengan belum terciptanya birokrasi di bidang perizinan yang efisien *(good Governance)*, Pemerintah telah mengagendakan *perbaikan tata kelola Pemerintahan dan Penegakan Hukum dan Pemberantasan Korupsi* di dalam Naskah Kebijakan Pembangunan Nasional 2010-2014. Wujud dari perbaikan tata kelola pemerintahan yang baik tercermin dari penurunan tingkat korupsi (penulis masih mempertanyakan kualitas dan kuantitas

[5] Pidato Kenegaraan Presiden RI Dalam Rangka HUT Ke-45 Proklamasi Kemerdekaan RI di Depan Sidang Bersama DPRRI dan DPDRI, 16 Agustus 2010, hlm. 6. Simak pula Pidato Presiden RI pada Penyampaian Keterangan Pemerintah Atas RUU tentang APBN TA 2011 dan Beserta Nota Keuangannnya di Depan Rapat Paripurna DPRRI,: 16 Agustus 2010, hlm. 5.

keberhasilan dalam upaya pencegahan dan/atau penindakan pelaku tindak pidana korupsi) meskipun sudah diundangkan UU Nomor 31 Tahun 1999 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi Jo. UU Nomor 30 Tahun 2002 tentang Komisi Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi, Jis UU Nomor 46 Tahun 2009 tentang Pengadilan Tindak Pidana Korupsi). Kemudian terkait dengan perbaikan pelayanan publik, dan pengurangan ekonomi biaya tinggi, Pemerintah juga telah melakukan reformasi birokrasi secara substansial yang meliputi: 1) Struktur (Konsolidasi struktural dan peningkatan kapasitas Kementerian Negara termasuk PAN/LPND, BKN, LAN, dll; 2) Penguatan Otonomi Daerah (Otda) termasuk SDM-nya; 3) Regulasi dan harmonisasi dan sinkronisasi peraturan perundang-undangan (Pusat-Daerah), dll. Sedangkan untuk kualitas Pelayanan Publik, Pemerintah menerbitkan UU Nomor 25 Tahun 2009 tentang Pelayanan Publik *(Lembaran Negara Tahun 2009 Nomor 112, TLN No. 3038)*.

Untuk memberikan sumbangan/kontribusi terkait dengan keamanan berinvestasi/berusaha dan upaya penyelesaian sengketa/konflik yang timbul, BPN-RI menggulirkan beberapa program kegiatan unggulan, yaitu Penertiban Tanah yang Terindikasi Terlantar *(PP Nomor 11 Tahun 2010 Jo. Perkaban Nomor 4 Tahun 2010, Perkaban tentang Pendayagunaan Tanah Negara Eks Tanah Terlantar juga dalam tahap pembahasan)*, Reforma Agraria *(RA) dengan Objek Tanah Negara eks Kawasan Hutan, Tanah Negara eks Tanah Terlantar,* Tanah Negara eks Tanah HGU dan HGB yang telah berakhir jangka waktu berlakunya dan tidak diperpanjang jangka waktu berlakunya oleh Pemegang hak atas tanahya, serta Tanah Negara lainya). Sementara itu Draf Peraturan Pemerintah (PP) RA sedang dalam proses pembahasan Lintas Sektor, Penyelesaian Sengketa dan Konflik Pertanahan, Larasita (Perkaban Nomor 18 Tahun 2009, serta Legalisasi Asset.

Dilihat dari asal Tanah Negara yang menjadi Objek RA dengan Tanah Negara objek kegiatan Land Reform (LR) Keputusan Ka. BPN Nomor 25 Tahun 1992 tentang Pedoman Pelaksanaan Permohonan Penegasan Tanah Negara Menjadi Objek Pengaturan Penguasaan tanah *Landreform)* ada beberapa persamaan, yaitu:

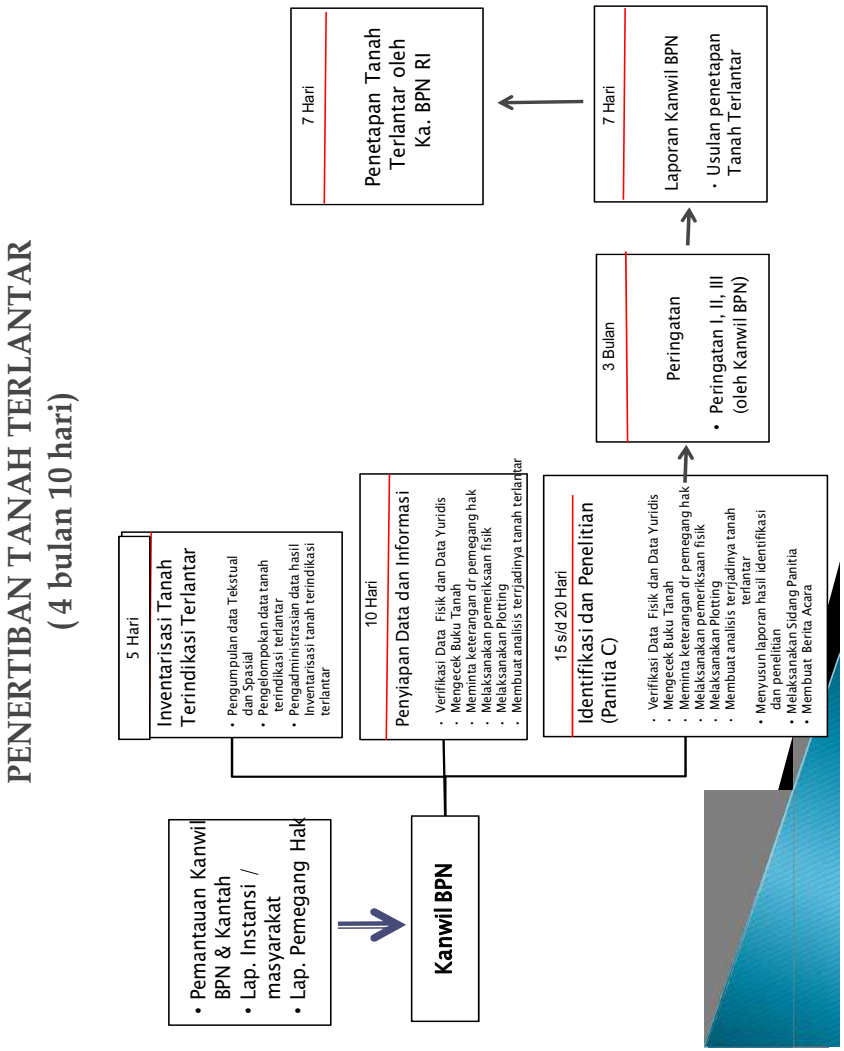
TN Objek Reforma Agraria	TN Objek Landreform
Tanah Negara Bebas	Tanah Negara bebas
Tanah Negara Eks Kawasan Hutan	Tanah-tanah Eks Hak Erfpacht
Tanah Negara Eks HGU/HGB yang telal	Tanah Eks HGU yang telah berakhir waktunya
berakhir jangka waktu berlakunya da	dan tidak diperpanjang oleh pemegang hak atau
tidak dimohon perpanjangan HAT-ny	telah dicabut dibatalkan oleh Pemerintah
oleh Pemegang Hak	
Tanah Negara lainnya.	Tanah-tanah bekas gogolan serta tanah-tanah bekas Hak Ulayat/Adat

Bagan Prosedur/Mekanisme Penertiban Tanah Yang Terindikasi Terlantar ((PP Nomor 11 Tahun 2010 Jo. Perkaban Nomor 4 Tahun 2010)

Sehubungan dengan beberapa uraian tersebut di atas, maka muncul pertanyaan yang bersifat mendasar terkait dengan ***Kebijakan yang bagaimanakah agar pemberian Hak Guna Usaha (HGU) tidak menimbulkan persoalan bagi kegiatan berusaha/berinvestasi?***

Dinamika Perkembangan Perusahaan Perkebunan *(Onderneming)*

Dari masa ***Kerajaan Majapahit-Mataram Islam***, bangsawan dan keluarga raja mempunyai hak yang sama dalam memanfaat-



kan tanah/lahan yang ada di wilayahnya. Hutan dan persawahan yang luas dimanfaatkan oleh rakyat kebanyakan, bangsawan biasa dan bangsawan agama. Raja dan anggota keluargannya mempunyai wilayah/daerah tersendiri yang dikerjakan oleh hamba raja/kawulo. Situasi dan keadaan tersebut berubah ketika muncul pertentangan antara daerah pedalaman yang bersifat agraris dengan daerah pantai yang menjadi pusat perdagangan. Kerajaan akan berusaha untuk menumpas kekuatan di daerah pantai yang berakibat musnahnya aristokrasi hartawan. Kondisi tersebut akan meciptakan situasi agar masyarakat di luar pusat kekuasaan tidak mampu melakukan akumulasi kekayaan. Untuk mencapai tujuan tersebut, kerajaan menempatkan semua *sumber alam yang ada di wewengkon kerajaan adalah milik pribadi raja.*

Pada saat ***sistem apanage***,[6] telah menempatkan penguasa tradisional sebagai penindas dan sumber penderitaan bagi wong cilik, dengan menggunakan kaki tangan dari kerajaan (bekel) yang merupakan aparat birokrasi di pusat kekuasaan dan diberi gaji berupa tanah/lahan untuk memanfaatkan lahan/tanah dan tenaga kerja di pedesaan untuk kepentingan penguasa di Kota. Kondisi ini seperti ini menempatkan masyarakat desa tidak mempunyai posisi menawar *(bargaining position)*. Bahkan terjadi proses dehumanisasi yang menyebabkan "Wong Cilik" di pedesaan dilengserkan statusnya dari warga kerajaan yang bermartabat menjadi sesuatu yang diperlakukan tanpa memiliki hak dalam rangka memperbaiki kehidupannya. Jika digambarkan, dalam suatu ungkapan, nasib rakyat pada masa itu bagai

[6] Soegijanto Padmo, Wong Cilik, Onderneming, Dan Penguasa Dalam Lintasan Sejarah Bangsa (Pidato Pengukuhan Jabatan Guru Besar pada Fakultas Ilmu Budaya UGM, 28 Oktober 2002), hlm. 8

"Yen rino (padang/siang) kagungane Sang Noto, Yen wengi (malam) kagungane durjono (Pencuri/Maling)."

Selanjutnya untuk menghapuskan sistem apanase itu, pemerintah Kolonial (Daendels dan Raefles) melalui program Reorganisasi Agraria 1918 berusaha untuk mengembalikan kekuasaan atas tanah desa kepada Desa (Desa otonom) dengan cara pembentukan lembaga musyawarah sebagai kekuasaan tertinggi di desa. Namun tidak jauh berbeda kondisinya, Pemerintah Kolonial kembali menerapkan konsep penguasaan tanah termasuk segala isinya di tangan pribadi raja dalam ***sisten apanage*** sebagai jalan untuk mempermudah kegiatan usaha yang dilakukan oleh para pemodal swasta Belanda. Akhirnya muncul ***Onderneming/Perusahaan Swasta***, yang dibedakan menjadi perkebunan tanaman semusim (tebu, tembakau, nila, dan lain-lain) dan perkebunan tanaman tahunan atau tanaman keras yang menyewa lahan dari raja. Kepada wong cilik dibebani kewajiban kepada desa yang disebut ***kerigan*** dan ***gugur gunung***. Upaya untuk mengambil/menarik kembali tanah kerajaan yang disewa oleh Pemerintah Kolonial, sebagaimana dilakukan oleh ***Mangkunegoro III*** mengalami kegagalan. Perjalan selanjutnya justru Perusahaan Swasta atau Onderneming Belanda melaksanakan kebijakan monolpoli dalam penguasaan beberapa jenis tanaman perdagangan *(Karesidenan Besuki, Surakarta, Sumatera Timur)*

Pada masa pendudukan Dai Nipon Jepang, dan era perjuangan kemerdekaan kegiatan perusahaan yang dilakukan oleh pengusaha Belanda nyaris tutup. Kemudian diberlakukannya ***UU Nomor 86 Tahun 1958 tentang Nasionalisasi*** Perusahaan-Perusahaan Swasta Milik Belanda di Indonesia terkait dengan konflik Indonesia–Belanda soal Irian Barat, memberi peluang bagi bangsa Indonesia untuk belajar mengelola perusahaan. Namun di era kemerdekaan posisi wong cilik kembali menjadi objek bagi kaum politisi (menjadi ***kuda tunggangan*** bagi elite menuju kursi legislatif).

Regulasi Penanaman Modal

Pembahasan masalah investasi/berusaha di bidang perkebunan, peternakan, perikanan, dan pertanian beserta HGU sebagai dokumen yuridis penguasaan/kepemilikan dan penggunaan serta pemanfaatannya, tanahnya tidak dapat dilepaskan/dipisahkan dari Kebijakan Pemerintah di Bidang Penanaman Modal dan Pertanahan.

Dinamika regulasi kebijakan di bidang penanaman modal, tidak ada perubahan yang signifikan pada Era Orba dengan diterbitkannya UU Nomor 1 Tahun 1967 tentang Penanaman Modal Asing *(Lembaran negara Tahun 1967 No. 1. TLN Nomor 2818) Jo UU Nomor 11 Tahun 1970 tentang Perubahan dan Tambahan UU Nomor 1 Tahun 1967 tentang PMA, serta UU Nomor 1 Tahun 1968 tentang Penanaman Modal Dalam Negeri (PMDN)* kebijakan pembangunan masih lebih berpihak pada sekelompok orang pengusaha/pemilik modal besar. Jaman berlanjut, Era Reformasi wong cilik disuguhi perilaku para "Koruptor". Dengan demikian mayoritas masyarakat kecil alias wong cilik belum menikmati hasil pembangunan. Posisi mereka berada pada lapisan paling bawah dari stratifikasi sosial dan sebagai penerima kue pembangunan yang paling kecil.

Yang lebih menarik, terkait perjalanan regulasi di bidang penanaman modal dikeluarkannya UU Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal pada tanggal 26 April 2007. Dalam

regulasi UU Nomor 25 Tahun 2007 tersebut pada Pasal 18-24 mengatur tentang Fasilitasi Penanaman Modal bagi PMA yang berbentuk Perseroan Terbatas (PT) terkait dengan pajak penghasilan melalui pengurangan penghasilan neto sampai tingkat tertentu bagi pajak penghasilan yang dilakukan oleh penanam modal baru yang merupakan industri pionir, pembebasan atau keringanan bea masuk atas impor barang modal, mesin dan peralatan untuk keperluan produksi yang belum dapat diproduksi di dalam negeri, bea masuk bahan baku atau bahan penolong untuk keperluan produksi untuk jangka waktu tertentu dan persyaratan tertentu, pembebasan dan penangguhan Pajak Pertambahan Nilai atas impor barang modal atau mesin atau peralatan keperluan produksi, penyusutan atau amortisasi yang dipercepat, keringanan PBB, khususnya untuk bidang usaha tertentu, pada wilayah atau daerah atau kawasan tertentu. Disamping itu Pemerintah juga memberikan kemudahan pelayanan dan/atau perizinan kepada perusahaan PM untuk memeproleh: 1) hak atas tanah yang dapat diberikan dengan jumlah tertentu dengan cara dapat diberikan dan diperpanjang di muka sekaligus (HGU: 95 tahun, HGB: 80 tahun, dan HP: 70 tahun); 2) fasilitas pelayanan keimigrasian; dan 3) fasilitas perizinan impor.

Sehubungan dengan upaya Pemerintah untuk meregulasi kegiatan di bidang Penanaman Modal tersebut, berdasarkan Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 21/PUU-V/2008, dan Nomor 22/PUU-V/2008 tertanggal 25 Maret 2008, maka terhadap substansi ketentuan Pasal 22 ayat (1), ayat (2), ayat (3) dan ayat (4) UU Nomor 25 Tahun 2007 Mahkamah Konstitusi menyatakan bertentangan dengan UUD 1945; Selanjutnya terhadap ketentuan Pasal 22 ayat (1), Pasal 22 ayat (2) dan ayat (4) UU Nomor 25 tahun 2007 Mahkmah Konstitusi menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat. *Dasar pertimbangannya MK dikarenakan "pemberian hak atas tanah yang berupa (HGU, HGB dan HP) yang dapat diperpanjang di muka sekaligus" tersebut bertentangan (mengurangi dan/atau melemahkan) kedaulatan rakyat di bidang ekonomi.*

Konsekuensi hukum lebih lanjut, terkait hal tersebut apabila dihadapkan pada Negara cq. Pemerintah memberhentikan atau membatalkan hak-hak atas tanah (HGU, HGB, HP) yang dapat diperpanjang di muka sekaligus, kemudian dipersoalkan keabsahannya tindakannya diraguka secara hukum oleh pihak penanam modal menjadi kompetensi absolud PTUN. Tidak berhenti di situ saja, jika ternyata tindakan negara yang sesungguhnya dilakukan dalam kualifikasi sebaga *dejure empirii* (pemegang kedaulatan), oleh Pasal 32 ayat (4) UU Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal, akan diadili oleh *Arbitrase Internasional.* Seharusnya penyelesaian sengketa melalui Arbitrase Internasional dicantumkan dalam rumusan kontrak, kasus demi kasus, bukan pada rumusan UU yang berlaku umum dan bersifat permanen yang justru akan mempersulit Pemerintah Sendiri. Rumusan Pasal 32 ayat (4) UU Penanaman Modal memperlihatkan indikasi ketidapercayaan terhadap institusi peradilan di Indonesia yang dilegalisasikan secara permanen oleh pembentuk UU. Hal tersebut juga mengurangi makna kedaulatan hukum Negara Kesatuan RI berdasarkan UUD 1945.

Dengan demikian, setelah dikeluarkan Putusan MK Nomor 21/PUU-V/2008, dan Nomor 22/PUU-V/2008 tertanggal 25 Maret 2008, maka *khusus mengenai pemberian, perpanjangan dan*

pembaruan hak-hak atas tanah (HGU, HGB, dan HP) berlaku ketentuan UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang UUPA dan PP Nomor 40 Tahun 1996 tentang HGU, HGB dan HP Atas Tanah.

Perolehan HAT (Pemberian/Perpanjangan dan Perbedaan Cara Pembaruan Hak Atas Tanah)

Pemberian Hak	Perpanjangan Hak	Pembaharuan Hak
• Penetapan Pemerintah (SK) • Di atas Tanah Negara • HPL, HM, HGU. HGB, HP • PerpanjanganJangka Waktu hak, Pembaharuan, Perubahan hak (Peningkatan: HP-HGB, HGB-HM, Penurunan Hak: HM-HGB, HGB-HP). • Dapat dilakukan di atas Tanah Negara, HPL dan HM	• Penetapan Pemerintah (SK) • Di atas tanah Negara • HGU, HGB, HP • Tanpa mengubah persyaratan (syarat-syaratnya) • Diajukan permohonannnya sebelum jangka waktu berlakunya hak ybs berakhir • Dapat Dilakukan Di atas Tanah Negara, HPL (dengan persetujuan Pemegang HPL) dan tidak dapat dilakukan di atas tanah HM.	• Penetapan Pemerintah (SK) • Di Atas Tanah Negara • HGU, HGB, HP • Objeknya (tanah) dan Subjek (Pemegang Hak) yang sama • Diajukan permohonannya setelah jangka waktu berlakunya hak berakhir; • Dapat dilakukan di atas tanah Negara dan Hak Milik.

Formulasi Sengketa dan Konflik Pertanahan/Agraria Konflik

Istilah konflik dapat ditelusuri dari pendapatnya Webster (1996), dalam Dean G. Pruitt dan Jeffrey Z. Rubin, Alih bahasa Helly P. Sutjipto dan Sri Mulyantini Soetjipto[7] yang menyatakan bahwa istilah *"conflict"* di dalam bahasa aslinva berarti suatu "perkelahian, peperangan, atau perjuangan"., yaitu berupa konfrontasi fisik antara beberapa pihak. Yang kemudian artinya berkembang menjadi "ketidak sepakatan yang tajam atau oposisi atas berbagai kepentingan, ide, dan lain-lain". Sedangkan menurut Dean G. Pruitt dan Jeffrey Z. Rubin,[8] konflik berarti persepsi mengenai perbedaan kepentingan *(perceived divergence of interest)* atau suatu kepercayaan bahwa aspirasi pihak-pihak yang berkonflik tidak dapat dicapai secara simultan.

Rachmadi Usman dalam Sarjita[9] menguraikan istilah konflik yang berasal dari kata *"conflict"* yang disandingkan dengan kata *"dispute"*. Kedua kata tersebut mengandung pengertian tentang adanya perbedaan kepentingan antara kedua pihak atau lebih tetapi keduanya dapat dibedakan. Kosa kata "conflict" sudah diserap ke dalam bahasa Indonesia rnenjadi konflik sedangkan kosa kata *"dispute"* dapat diterjemahkan dengan kosa kata sengketa. Suatu konflik tidak akan berkembang menjadi sengketa, apabila pihak yang merasa dirugikan hanya memendam dalam perasaan tidak puas atau keprihatinannya. Sebaliknya sebuah konflik akan berkembang menjadi sengketa, bilamana pihak yang merasa dirugikan telah menyarakan rasa tidak puas

[7] Dean G. Pruitt dan Jeffrey Z. Rubin, Teori Konflik Sosial, Yogyakarta, Pustaka Pelajar, 2004: 9-10.

[8] Dean G. Pruitt dan Jeffrey Z. Rubin, Ibid., : 9- I0.

[9] Sarjita, Teknik dan Strategi Penyelesaian Senketa Pertanahan, Yogyakarta, Tugujogja Pustaka, 2005 : 8.

atau keprihatinannya" baik secara langsung kepada pihak-pihak yang dianggap sebagai penyebab kerugian atau pihak lain. Di mana banyak terjadi salah paham, norma mulai tidak dipatuhi. anggota banyak menyimpang, sanksi lemah. Sedangkan pada tahap disintegrasi yaitu timbul emosi, rasa bensi, suka marah, ingin memusnahkan, ingin menyerang.

Dalam kaitannya dengan penyebab terjadinya konflik Dean G. Pruitt dan Jeffrey Z. Rubin[10] menyebut ada tiga faktor determinan penyebab konflik yaitu: tingkat aspirasi suatu pihak, persepsi satu pihak atas aspirasi Pihak lain, dan tidak ditemukannya alternatif yang bersifat integratif. Hal tersebut berbeda dengan pendapatnya Ury, dalam Adi Sulitiyono[32] yang menyatakan bahwa ada 3 (tiga) faktor yang melekat pada para pihak-pihak yang bersengketan di mana ketiga faktor tersebut akan berpengaruh pada pendekatan yang akan digunakan. Ketiga faktor dimaksud adalah: kepentingan *(interest)*, hak-hak *(right)* dan status kekuasaan *(power)*. Iebih lanjut Ury mengambarkan 2 (dua) macam hirarkhi mengenai faktor mana yang paling dominan. **Pertama**, dinamakan "*Distressed System*," yaifu suatu keadaan di mana faktor status kekuasaan menjadi faktor yang dominan, di atas hak-hak dan kepentingan. **Kedua**, dinamakan "*Effective System*", yaitu apabila faktor kepentingan yang dominan dan faktor status kekuasaan yang lemah.

Untuk menyelesaikan perbedaan kepentingan antara pihak-pihak yang sedang konflik maupun sengketa menurut Max Galanter, dalam Adi Sutistiyono[11] masyarakat bisa mendapatkan keadilan melalui forum resmi yang telah disediakan oleh negara (pengadilan), maupun forum tidak resmi yang terdalam di masyarakat. Mekanisme penyelesaian konflik atau sengketa melalui jalur atau forum resmi (lembaga pengadilan) dinamakan "sentralisme hukum,' atau "paradigma sentalisme hukum". Sebaliknya penyelesaian konflik atau sengketa melalui forum tidak resmi yang terdapat di masyarakat dengan mendasarkan pada hukum rakyat atau hukum pribumi dinamakan *"desentralisrne hukum"* atau *"paradigma desentralisme hukum"*.

Pengertian konflik terdapat pula di dalam Lampiran 01/ Juknis/D.V/2007 Angka Romawi II angka 4 Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 34 Tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penanganan Dan Penyelesaian Masalah Pertanahan yang menyebutkan bahwa konflik adalah ''perbedaan nilai, kepentingan, pendapat dan/atau persepsi antara warga atau kelompok masyarakat atau warga atau kelompok masyarakat mengenal status penguasaan dan/atau kepemilikan dan/atau status penggunaan atau pemanfaatan atas bidang tanah tertentu oleh pihak tertentu atau status keputusan tata usaha negara menyangkut penguasaan, pemilikan dan penggunaan atau pemanfaatan atas bidang tanah tertentu serta mengandung aspek politik ekonomi dan sosial budaya".

Untuk mengakhiri pembahasan mengenai istilah konflik, dengan penulis berikan contoh sebagai berikut: "Konflik vertikal antara rakyat dengan Negara atau rakyat dengan pemilik modal yang didukung oleh Negara". Dalam hal ini Negara berperan sebagai penyedia sarana dan prasarana yang diperlukan pemilik modal dalam mengembangkan usahanya terutama berupa tanah dan bertindak cepat untuk menimalkan segala hambatan yang

[10] Dean G. Pruitt dan Jefftey Z. Rubin, Op. cit., hlm. 27

[11] Adi Sulistiyono. Mengembangkan Paradigma Non-Litigasi Di Indonesia, UNS Press, Suurakarta Op. Cn., hlm 21.

menghalang-halangi pemilik modal membuka usahanya di Indonesia. Sumber utama konflik vertikal tersebut dipicu oleh terjadinya perebutan Sumber Daya Alam (SDA) baik berupa hutan, tambang maupun tanah pertanian, antara rakyat dengan pemilik modal dan negara. Perebutan ini dimenangkan oleh pemillk modal dan Negara, sehingga menyebabkan teradinya penggusuran massal. Rakyat yang berdasarkan pada hukum adat *(tradisional law)* dipaksa kalau perlu dengan cara kekerasan yang dibantu oleh militer untuk meninggalkan tanahnya. Paksaan dengan kekerasan tersebut dapat menyebabkan terjadinya bentrok fisik antara rakyat yang mempertahankan haknya dengan militer yang seringkali menimbulkan korban jiwa di kalangan rakyat. Contoh, terjadinya kekerasan yang menimbulkan korban jiwa di pihak rakyat, seperti Kasus Tanah Jenggawah di Jember, Kasus Tanah Nipah di Madura, serta Kasus Tanah Alas Tlogo TNI-AU di Pasuruhan, dsbnya.

Sengketa

Dalam pergaulan bermasyarakat, tempat kita hidup di tengah-tengah orang yang berbeda tabiat dan kepentitgan, kita pasti akan sering berhadapan dengan perselisihan percekcokan atau pertentangan. Menurut Bambang Sutiyoso,[12] perselisihan atau percekcokan tersebut terjadi bisa disebabkan oleh hal yang sepele dan tidak mempunyai akibat hukum apa pun, seperti perbedaan pendapat antara suami dengan isteri tentang penentuan waktu keberangkatan ke luar kota, namun bisa pula merupakan persoalan yang serius dan mempunyai akibat hukum, misalnya tentang penentuan batas tanah milik kita dengan tanah milik tetangga.

[12] Adi Sulistiyono, Op. Cit. Hlm. 19.

Perselisihan atau persengketaan sebetulnya merupakan suatu hal yang tidak dikehendaki oleh setiap orang yang sehat akalnya dan pikirannya. Dewasa ini sengketa sering muncul di dalam kehidupan masyarakat penyebabnya sangat beraneka ragam, bisa karena masalah ekonomi, politik, agama, dan golongan, suku, bahkan harga diri dan lain sebagainya. Sengketa merupakan aktualisasi dari suatu perbedaan dan/atau pertentangan antara dua pihak atau lebih. Sebagaimana telah penulis jelaskan dalam pembahasan mengenai masalah, sengketa muncul karena adanya masalah. *Masalah sendiri terjadi karena adanya kesenjangan antara Das Sollen* dangan *Das Sain* antara harapan dengan kenyataan.

Rusmadi Murad, dalam Sarjita[35] memberikan definisi sengketa pertanahan adalah perselisihan yang terjadi antara dua pihak atau lebih yang merasa atau dirugikan pihak-pihak tersebut untuk penggunaan dan penguasaan hak atas tanahnya yang diselesaikan melalui musyawarah atau melalui peradilan.

Pengertian lain tentang sengketa pertanahan dapat penulis kutipkan dari Pasal 1 Peraturan Menteri Negara Agraria (PMNA)/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1 Tahun 1999 tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan yaitu perbedaan pendapat mengenai: 1) keabsahan suatu hak; 2) pemberian hak atas tanah; dan 3) pendaftaran hak atas tanah termasuk peralihan dan penerbitan tanda bukti haknya antara pihak-pihak yang berkepentingan maupun antara pihak-pihak yang berkepentingan dengan instansi Badan Pertanahan Nasional.

Berdasarkan pengertian sengketa tersebut di atas, maka dapat dilakukan klarifikasi berdasarkan pihak-pihak yang terlibat dalam sengketa.. Berdasarkan klarifikasi para pihaknya dapat dibedakan menjadi: 1) Perseorangan dengan perseorangan;2) Perseorangan

dengan badan hukum swasta; 3) Badan hukum swasta dengan Badan hukum swasta 4) Perseorangan dengan Badan Hukum Publik (Instansi Pemerintah/BUMN/ BUMD/BHMN). 5) Badan hukum swasta dengan Badan Hrrkum Publik; 6) Badan hukum publik dengan badan hukum publik; dan 7) Perseorangan dengan Badan Hukum Swasta maupun Badan Hukum Publik.

Berdasarkan substansi atau pokok permasahannya, maka dapat di bedakan menjadi: 1) peruntukan dan/atau penggunaan serta pemanfaatan serta penguasaan/kepemilikan hak atas tanah; 2) keabsahan tanda bukti suatu hak atas tanah (sertipikat. Girik, Letter C,[13] dan lain sebagainnya); 3) prosedur pemberian.

[13] Dalam Perda Istimewa Yogtakarta Nomor I2 Tahun 1951 tentang Pemberian tanda yang sah bagi hak milik perseorangan turun temurun atas tanah *(Individual bezitsrecht).* Pada Pasal 4 ayat (2) Perda tersebut, disebutkan bahwa Untuk mengerjakan tata usaha dimaksud ayat (l) pasal ini [Pendaftaran Tanah] Kalurahan harus mempunyai : a. peta Kalurahan; b) 3 (tiga) jenis daftar (register) yaitu: 1 Daftar (register) l.etter A; l) Daftar (Register) Letter B; dan 3. Daftar (Register. Letter C. Peta Kalurahan dan Daftar Register Lletter A dibuat oleh Kantor Pendaftaran Tanah Daerah (Sekarang Kantor Pertanahan Kab/Kota), Daftar Register B dan C harus dikerjakan oleh Kalurahan yang berkepentingan menurut petunjuk Kepala Kantor Jawatan Agraria Daerah Istimewa Yogyakarta. Di Dalam Penjelasan Perda tersebut, dapat diketahui bahwa Daftar Regiter Letter A berisi luas tiap-tiap persil atau bagian persil serta jenis tanah (sawah, perkarangan atau tegalan) di masing-masing Kalurahan. Daftar (Register) Letter B, memuat nama-nama orang yang mempunyai hak di atas tanah terletak di tiap -tiap persil (atau pun bagian persil) beserta luasnya tanah. Sedangkan Daftar Register Letter C memuat kumpulan luas tanah yang menjadi hak milik tiap-tiap orang (kutipan dari daftar letter B). Model D, yaini Tanda bukti hak milik beserta petannya dan diberikan oleh Jawatan Agraria Daerah Yogyakarta atas nama Dewan Pemerintahan DIY. yang sah bagi hak milik perseorangan turun- temurun atas tanah Mengingat bahwa dalam pelaksanaan dari pembuatan Peta, Daftar-Daftar Register tersebut memakan waktu bertahun-tahun, maka untuk sekedar memenuhi keinginan para pemilik tanah dan mempercepat waktu sebagai pengganti tanda hak milik tersebut , rnereka diberi tanda sementara dulu (Model E). (Kristiyani, Dkk,Himpunan Peraturan Peraturan Daerah DLL Perihal Tanah yang masih berlaku di DIY, 1981).

Perbedaan pengertian konflik dan sengketa nampak jelas sekali dari pengertian yang diberikan Nader dan Todd, dalam Adi Sulistiyono[14] yang membedakan antara *pra-konflik,* yaitu suatu keadaan yang mendasari karena diperlukannya tidak puas seseorang karena diperlakukan tidak adil. *Konflik* yaitu keadaan di mana para pihak menyadari atau mengetahui adanya perselisihan pendapat di antara mereka. Sedangkan sengketa adalah keadaan di mana konflik tersebut dinyatakan di muka umum atau dengan melibatkan pihak ketiga.

Menurut Ibu Khaldun, dalam Hakimul Ikhwan Affandi[15] dijelaskan bahwa konflik dipandang sebagai sesuatu yang secara makro-sosial, disebabkan struktur dalam masyarakat yang gagal menangani berbagai bidang kehidupan. Implikasinya konflik dipandang sebagai sesuatu yang dapat diakhiri bila persoalan sosial, ekonomi, politik dan budaya dapat terjawab. Dalam membicarakan perspektif konflik, Ibnu Khaldun juga menegaskan perlunya memperhatikan tiga pilar utama faktor penyebab yang perlu mendapatkan perhatian, yaitu: ***Pertama,*** watak psikologis yang merupakan dasar sentimen dan ide yang membangun hubungan sosial di antara berbagai kelompok manusia (keluarga, suku, dan lainnya); ***Kedua***, adalah fenomena politik yaitu berhubungan dengan perjuangan memperebutkan kekuasaan dan kedaulatan yang melahirkan imperium, dinasti, dan negara; ***Ketiga***, fenomena ekonomi yang berhubungan dengan pemenuhan kebutuhan ekonomi baik pada tingkat individu, keluarga, masyarakat maupun negera.

[14] Adi Sulistiyono Op. Cit, hlm. 2.

[15] Hakimul lkhwan Affandi. Akar Konflik Sepanjang Zaman Elaborasi Pemikiran Ibnu Kaldun, Jogjakarta, Pustaka Pelajar, 2004: ll8-119 .

Loekman Soetrisno16, menyatakan di mana pun di dunia ini, tidak ada manusia yang selalu hidup rukun dan damai. Bahkan dalam unit terkecil dari suatu bangsa, yakni keluarga. konflik antara suami isteri, atau anak dan orang tua juga sering teriadi. Hal yang sama dikemukakan oleh Weber dalam Sabian Utsrnan[17] yang menyatakan bahwa konflik tidak dapat dipisahkan dari kehidupan sosial.

Dalam memaknai konflik, Loekman Soetrisno[18] menyebutkan bahwa konflik tidak selalu bersifat disfungsional. Justru terjadinya konflik dapat menjadi sesuatu yang fungsional. Artinya dapat menjadi wahana untuk mendorong terjadinya suatu perubahan menuju pada suatu kondisi yang lebih baik. Selanjutrya beliau membedakan konflik ke dalam dua jenis, yaitu: ***Pertama,*** konflik yang bersifat destruktif. Hal ini teradi apabila muncul konflik, akan tetapi tidak disertai adanya mekanisme meredam konflik. ***Kedua,*** jenis konflik yang bersifat fungsional, yakni konflik yang menghasilkan perubahan atau konsensus baru yang bermuara pada perbaikan.

Berdasarkan sumber penyebab konflik terjadi karena: (1) kompetisi, satu pihak berupaya meraih sesuatu dengan mengorbankan pihak lain; (2) dominasi, satu pihak berupaya mengatur yang lain sehingga merasa haknya dibatasi dan dilanggar; (3) kegagalan, menyalahkan pihak tertentu bila terjadi kegagalan pencapain tujuan; (4) provokasi, suatu pihak sering menyinggung perusaan pihak yang lain; 5) perbedaan nilai,

[16] Loekman Soetrisno, Konflik Sosial Studi Kasus Di Indonesia, Yogyakarta. Tajidu Press. 2003:13-15

[17] Sabian Utsman, Anatomi Konflik dan Solidaritas Masyarakat Nelayan Sebuah Penelitian Sosiologis, Yogyakarta, Pustaka Pelajar, 2007: l5

[18] Loekman Soetrisno, Konflik Sosial Studi Kasus Di Indonesia, Yogyakarta. Tajidu Press. 2003:13-15

terjadi patokan yang berbeda dalam menetapkan standar salahnya suatu masalah.

Rachmadi Usman dalam Sarjita[19] bahwa suatu konflik tidak akan menjadi sengketa" apabila pihak-pihak yang merasa dirugikan hanya memendam perasaan tidak puas atau keprihatinannya. Sebuah konflik akan berkembang menjadi sengketa, manakala pihak yang merasa dirugikan telah menyatakan secara tidak puas atau keprihatinannya, baik secara langsung kepada pihak-pihak yang dianggap sebagai penyebab kerugian atau pihak lain. Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa sengketa merupakan kelanjutan dari konflik, atau sebuah konflik akan berubah menjadi sengketa apabila tidak dapat diselesaikan.

Pada uraian selanjutnya penulis memberikan beberapa contoh sengketa, seperti: *"Sengketa Tanah, Wabah Lapar Tanah"* Sengketa tanah semakin menggurita, kompleks, menahan dan tak pernah jernih atau tuntas. Di Provinsi Lampung berdasarkan temuan Sdr. Edwin Hanibal (Direktur LBH Bandar Iampung) dari 200 kasus yang tercatat hingga saat ini (tahun 2001) terdapat sekitar 40 kasus berskala besar. Berskala besar terkait dengan jumlah para pihak yaitu melibatkan warga satu atau beberapa desa di satu pihak dengan perusahaan dan instansi pemerintah di lain pihak, sedangkan dari luas tanah yang disengketakan antara puluhan, ratusan hingga ribuan hektar. Sengketa terjadi antara warga dengan pemerintah di Kawasan Hutan Taman Nasional Way Kambas (TNWK), Lampung Timur. Warga menuntut lahan seluas 7.000 hektar. Ditempat lain terdapat sengketa antara warga dengar PT. Perkebunan Nusantara (PTPN)

[19] Sarjita, Op. Cit., hlm. 8.

VII. Baik yang terletak di Bunga Mayang (Lampung Utara) maupun di Tanjung Bintang (Lampung Selatan). Total lahan/ tanah yang diklaim oleh warga yang sekarang secara yuridis dikusai oleh PTPN VII seluas kurang letrih 12.000 hektar. *"Sengketa Tanah Angkatan Udara di Sepanjang Jalan Melak-Barong dari Kilometer 09 hingga 11 milik TNI-AU dikavling-kavling oleh masyarakat dengan mendasarkan pada bukti warisan adat."*[20] Contoh lain yaitu sengketa tanah yang di mana *"Petani Sawit Menjual Kebun Plasma", Sementara Sertipikat Masih Diagunkan Di Bank"*

Sengketa tanah juga sering terjadi berkaitan dengan penetapan batas tanah. Berdasarkan ketentuan Pasal 17 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. ditentukan bahwa penetapan batas bidang tanah pada pendaftaran tanah secara sistematik dan pendaftaran tanah secara sporadik ***diupayakan penataan batas*** berdasarkan kesepakan pada pihak yang berkepentingan. Selanjutnya dalam Pasal 18 PP tersebut, ditentukan bahwa Penetapan batas bidang tanah yang sudah dipunyai dengan suatu hak yang belum terdaftar atau yang sudah terdaftar tetapi belum ada surat ukur, gambar situasinya atau surat ukur/gambar situasi yang ada tidak sesuai lagi dengan keadaan yang sebenarnva, dilakukan oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematik atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik. Berdasarkan penunjukan batas oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin disetujui oleh para pemegang hak atas tanah yang berbatasan.

Dalam beberapa kali pertemuan sewaktu melaksanakan pembimbingan sekaligus penyuluhan kepada masyarakat dalam

[20] Harian Kompas, 25 Juni 2001 .

rangka pelaksanaan Praktek Kerja Lapang (PKL) bagi Mahasiswa STPN, masih terdapat penunjukan batas dilakukan oleh Oknum Aparat Pemerintah Desa/Kalurahan, atau Anggota/Tokoh/ Masyarakat/Dusun yang melaksanakan pengukuran dan dikoordinir oleh Pemerintah desa" Sebelum dilakukan pengukuran oleh Mahasiswa dalam PKL, terlebih dahulu bidang tanah dilakukan pengukuran oleh Tim yang ditunjuk oleh Kepala Dusun atau Desa untuk mengetahui luasnya. Dengan prosedur dan mekanisme sebagaimana penulis gambarkan tersebut, dikemudian hari sering terjadi sengketa batas, karena batas bidang tanah ditunjukan bukan oleh pemegang hak atas tanah tetapi dilakukan aleh "oknum aparat Dusun atau Desa" yang melakukan pengukuran. Kondisi demikian seharusnya tidak akan terjadi kalau anggota masyarakat maupun aparat Pemerintah Dusun/Desa memahami dan mengetahui fungsi dan tugas masing-masing aparat serta mekanisme pengukuran dan pendaftaran tanah.

Dalam lingkup Nasional bahkan Internasional, sengketa batas ini juga terjadi antara Batas Wilayah Negara RI dengan Negara Malaysia. *"Patok-patok di Perbatasan Dicabut, Wilayah RI Berkurang"* serta *"Sengketa Pulau Sipadan dan Ligitan Merupakan Masalah Integritas Wilayah."* Pengadilan Mahkamah Internasional di Den Haaq Belanda memutuskan bahwa Pulau Sipadan dan Ligitan merupakan bagian dari wilayah Negara Malesya.

Istilah "sengketa" dalam Penjelasan Pasal 1 butir 4 UU Nomor 5 Tahun 1986 tentang PTUN. Penjelasan tersebut dalam rangka memberikan rumusan atau penafsiran otentik dari makna "sengketa tata usaha Negara." Istilah "sengketa" tersebut dimaksudkan untuk memberikan arti secara khusus sesuai dengan fungsi

Peradilan tata Usaha Negara, yaitu menilai perbedaan pendapat mengenai penerapan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara dalam mengambil keputusan pada dasarnya mengemban pada kepentingan umum dan masyarakat, tetapi dalam kasus tertentu dapat saja keputusan itu dirasakan dapat rnengakibatkan kerugian, bagi orang atau badan hukum perdata tertentu, dalam azas Hukum Tata Negara kepada yang bersangkutan harus diberikan kesempatan untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan.

Ruang Lingkup Sengketa/Konflik Pertanahan dan/atau Agraria

Menurut Boedi Harsono[21] bahwa hukum tanah bukan mengatur tanah dalam segala aspeknya. Ia hanya mengatur salah satu aspek yuridisnya yang disebut hak-hak penguasa atas tanah. Dengan demikian hukum tanah adalah ketentuan-ketentuan hukum yang mengatur hak-hak penguasaan tanah sebagai satu kesatuan yang merupakan sistem. Lebih lanjut, belia menyatakan bahwa dalam hukum tanah kita, sebutan "tanah" dipakai dalam arti yuridis, sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh UUPA. Tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi (pasal 4 ayat I UUPA), sedang hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.

Lichfield, Nathaniel and Darimp-Drabkin, Haim (1980: 13), dalam Boedi Harsono,[22] "... tanah merupakan sesuatu yang nyata, yaitu berupa permukaan fisik bumi serta apa yang ada di atasnya buatan manusia" yang disebut "*fixtures*." Biarpun demikian

[21] Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan UUPA, Isi Dan Pelaksananya,) Jakarta, Djambatan. 1994 : 14

[22] Ibid., hlm. 15.

perhatiannya lebih tertarik pada pemilikan dan penguasaan tanah serta perkembangannya. Objek perhatian hukumnya bukan tanahnya melainkan hak-hak dan kewajiban-kewajiban berkenaan dengan tanah yang dimiliki dan dikuasai dalam berbagai tentuknya, meliputi kerangka hukumnya dan institusinya pemindahannya, serta pengawasannya oleh masyarakat."

Pengertain hukum agraria dapat dilihat dalam arti sempit dan luas. Dalam arti sempit hukum agaria dapat diartikan tanah dan dapat pula diartikan hanya tanah pertanian. Selanjutnya pengertian agraria dalam arti luas dapat dilihat pada Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (yang lebih dikenal dengan sebutan Undang -Undang Pokok Agraria, disingkat UUPA). Menurut UU ini, agraria meliputi bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. UUPA menentukan bahwa dalam pengertian bumi, selain permukaan bumi termasuk tubuh bumi, di bawahnya serta yang berada di bawah air (Pasal I butir 4). Pengertian air termasuk perairan pedalaman maupun laut wilayah Indonesia (Pasal 1 butir 5). Sedangkan yang dimaksud ruang angkasa meliputi ruang di atas bumi dan air (Pasal I butir 6).

Pengertian tanah telah membawa implikasi yang luas di bidang pertanahan. Menurut Herman Soesangobeng dalam Oloan Sitorus[23] secara filosofis hukum adat melihat tanah sebagai benda berjiwa yang tidak boleh dipisahkan persekutuannya dengan manusia. Tanah dan manusia, meskipun berbeda wujud dan jatidiri, namun merupakan suatu kesatuan yang saling mempengaruhi dalam jalinan susunan keabadian tata alam besar

[23] Oloan Sitorus, Zaki Sierrad, Hukum Agraria Di Indonesia Konsep Dasar dan Implemenrasinya, Yogyakarta, Mitra Kebijakan Tanah Indoneisa (MKTI), 2006: 3.

(macro-cosmos) dan alam kecil *(micro-cosmos)*. Dalam pada itu, tanah dipahami secara luas, sehingga meliputi semua unsur bumi, air, udara, kekayaan alam, serta manusia sebagai pusat, maupum roh-roh di alam supernatural yang terjalin secara utuh menyeluruh.

Jaringan yang melihat tanah secara utuh-menyeluruh *(holistic)* ini ketika akan dijabarkan kedalam azas dan pranata hukum, tampaknya mengalami dinamika dan modifikasi. Sebagai contoh dalam penguasaan dan pemilikan tanah dikenal azas pemisahan horizontal *(horizontale scheiding)*,[24] yaitu suatu azas yang menyatakan bahwa pemilik tanah tidak otomatis sebagai pemilik benda-benda yang ada di atas tanah. Sementara di negara Anglosakson yeng mengartikan tanah sebagai *(land)* sebagai permukaan bumi, tubuh bumi, dan kekayaan alam yang terkandung dalam tubuh bumi, maka azas penguasaan pemilikan tanahnya pun mengenal azas perlekatan *(azas natrekking atau azas accessie* [25] sebagaimana tertuang dalam Pasal 500 KUH Perdata yaitu asas yang menyatakan bahwa pemilik benda-benda di atas tanah pada prinsipnya juga melekat pada pemilikan tanah.

Dalam konstek UUPA, yaitu Pasal 4 ayat (1) mengartikan bahwa tanah yang hanya permukaan bumi *(the surface of the earht)* membawa konsekuensi, hak atas tanah pun secara hukum adalah hak atas permukaan bumi, tidak termasuk sekaligus merupakan hak atas benda-benda di atas tanah dan kekayaan alam di tubuh bumi.

[24] Hasni, Hukum Penatanaan Ruang dan Penatagunaan Tanah Dalam Konstek UUPA-UUPR-UUPLH, Jakarta, Rajawali Pers : 328.
[25] ibid

Boedi Harsono menyatakan bahwa Hukum Agraria dalam UUPA bukan hanya satu perangkat bidang hukum, melainkan suatu kelompok berbagai bidang hukum, yang masing-masing mengatur hak penguasaan atas sumber- sumber daya alam tertentu yang termasuk pengertian "*agraria*" sebagai yang diuraikan dalam UUPA.

Kelompok bidang Hukum Agraria dimaksud, meliputi:

1) Hukum Tanah; yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah dalam arti permukaan bumi. Semua Hak Penguasaan Atas Tanah (HPAT) berisi serangkaian wewenang dan kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang baknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki. Sesuatu yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriterium atau tolok ukur/pembeda di antara hak-hak penguasaan atas tanah dalam hukum tanah. Jenjang hak penguasaan atas tanah terdiri atas: Hak Bangsa (Pasal 1 UUPA), Hak Menguasai dari Negara (Pasal 2 ayat 2 UUPA), Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat (Pasal 3 UUPA), dan Hak Perseorangan Atas Tanah (Pasal 16 dan Pasal 53 UUPA, Wakaf Tanah sebagaimana diatur dalam UU Nomor 41 Tahun 2004 Jo. PP Nomor 42 Tahun 2006, Hak Jaminan/Tanggungan Atas Tanah sebagaimana diatur dalam UU Nomor 4 Tahun 1996).
   1. **Hukum Air,** yang mengatur hak-hak penguasaan atas air (UU Nomor 8 Tahun 2004 tentang SDA, dan UU Nomor 27 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil dengan HP3-nya);

2. **Hukum Pertambangan**, yang mengatur hak-hak penguasaan atas bahan-bahan galian yang dimaksudkan oleh UU Nomor 11 Tahun 1967 tentang Ketentuan-ketentuan Pokok Pertambangan yang kemudian diganti-kan dengan UU Nomor 4 Tahun 2009 tentang Pertam-bangan Mineral dan Batubara, dan UU Nomor 22 Tahun 2001 tentang Minyak dan Gas Bumi).
3. **Hukum Perikanan**, yang mengatur hak-hak penguasa-an atas kekayaan alam yang terkandung di dalam air (UU Nomor 31 tahun 2004 tentang Perikanan).
4. **Hukum Penguasaan atas Tenaga dan Unsur-unsur dalam Ruang Angkasa** (bukan *space Law),* yang mengatur hak-hak penguasaan atas tenaga dan unsur-unsur dalam ruang angkasa yang dimaksudkan dalam Pasal 48 UUPA).
5. **Hukum Kehutanan,** yang rnengatur hak-hak penguasa-an atau pengusahaan atas kekayaan alam yang terdapat di kawasan hutan *(UU Nomor 41 Tahun 1999 tentang Kehutanan jo UU Nomor 19 Tahun 2004 ttentang Penetapan Perpu Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas UU No. 41 Tahun 1999 tentang Kehutanan menjadi UU).*
6. **Hukum Penataan Ruang,** yang substansinya mengatur perencanaan ruang, pembangunan dan pemanfaatan ruang, serta pengendalian dan pengawasan ruang atas tanah (UU Nomor 26 Tahun 2007 Jo. PP Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang).

Dari uraian tersebut dapat disimpulkan, bahwa hukum tanah merupakan salah satu bagian dari kelompok bidang hukum agriria, karena ternyata masih ada bidang hukum lain, seperti hukum pertambangan, hukum perairan, hukum perikanan, dan lain-lain.

Jika diuraikan lebih lanjut, maka hak-hak atas tanah yang akan menjadi objek penguasaan/pemilikan baik oleh perorangan maupun kelompok orang, dan badan hukum terdiri dari: a) Hak Milik meliputi Hak Milik yang sudah terdalam maupun Hak Milik Adat yang belum terdaftar sebagaimana ditentukan dalam pasal 56 UUPA), 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 (UU Nomor 16 Tahun 1985 tentang Hak Milik Satuan Rumah Susun, UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang terkait dengan Tanah) serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53.

Ruang lingkup antara sengketa/konflik pertanahan dengan sengketa/konflik pertanahan tentunya berbeda, hal ini merupakan konsekuensi pengertian pertanahan dengan agrarian yang berteda. Pengertian pertanahan berasal dari kata dasar "tanah" dengan mendapat tambahan yang berupa awalan per dan akhiran an mempunyai makna lebih sempit apabila dibandingkan dengan agraria. Pasal 4 ayat (1) UUPA, dapat disimpulkan bahwa tanah adalah peruntukaan bumi. Jika fokus pembahasan mengenai sengketa tentu akan bersinggungan dengan hak dan kewajiban, selanjutnya bahwa hak dan kewajiban itu merupakan substansi dari hukum. Maka pendekatan hukum mengenai pertanahan dan agraria inilah yang penulis pergunakan.

Dalam kaitan ini Boedi Harsono memberikan pengertian bahwa hukum tanah adalah bidang hukum yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah: Hak Bangsa, Hak Menguasai Negara, Hak Pengelolaan, Hak Ulayat, Wakaf dan Hak-hak Atas Tanah serta Hak Tanggungan.

Sebagai perbandingan pengertian tanah menurut Simson (1976:5) dalam Sarjita, [26] Pada Hukum Inggris, tanah tidak dipandang hanya terdiri atas permukaan bumi, akan tetapi juga dianggap termasuk segala sesuatu yang melekat padanya dan juga udara yang terdapat di atasnya sampai ke langit serta apa saja yang terletak di bawahnya sampai pusat bumi, termasuk pula tanah yeng diliputi air dan karena itu bahkan dasar laut pun adalah tanah.

Kata Agraria berasal dari bahasa Latin *"agrarius"* yang merupakan pengembangan dari akar kata *"ager"* yang berarti tanah pertanian (perladangan, persawahan), atau *"akker"* Jadi agaria adalah segala sesuatu yang berhubungan dengan lahan atau ladang pertanian. Dalam perkembangannya, pengertian agraria mempunyai makna yang lebih luas, serta ditujukan juga terhadap tanah-tanah selain lahan pertanian. Jadi secara umum arti kata agraria tidak hanya untuk tanah atau ladang pertanian saja, bahkan pada prakteknya tanah menjadi pusat objek yang utama karena tanah itu mewadahi semuannya.

Boedi Harsono,[27] memberikan pengertian hukum agraria meliputi: Hukum tanah, Hukum Air, Hukum Pertambangan,

[26] Sarjita, Menejemen Konflik Pada Penyediaan Tanah Untuk Keperluan Di Bidang Pertambangan (Makalah disampaiknn pada Workshop Penyediaan Tanah Di lingkungan Pertabangan". Yogyakarta: Hotel Melia Purosani, 5-8 Agustus 2008). Tidak dipublikasikan.

[27] Boedi Hanono, Menuju Pensempurnaan Hukum Tanah Nasional Dalam Hubunganya Dengan TAP MPR RI IX/MPR/2OOI (Makalah disampaikan pada Seminar Nasional Pertanahan 2002, Hotel Ambarukmo Yogyakarta, 16 Juli 2002, : I).

Hukum Kehutanan dan Perkebunan, Hukum Perikanan, Hukum Penguasaan Atas Tenaga dan Unsur-unsur Dalam Ruang Angkasa kecuali *"Space Law"*. Oleh karena itu, ruang lingkup agraria mencakup bumi, air, udara dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. Dengan pengertian sebagaimana diuraikan di atas, maka konsekuensi dari sengketa/ konflik agraria meliputi pula sengketa atau konflik yang timbul sebagai pengelolaan Sumber daya agraria (SDA), termasuk di dalamnya sengketa/konflik pertanahan.

Sebagai contoh dari sengketa tanah, "Berebut Tanah Makam di Tanah Kusir"[28] Ribuan kerabat yang mempunyai keluarga yang dimakamkan di TPU Tanah Kusir Resah, karena tanah tersebut telah diiklankan di media Masa untuk di jual. Sengketa tanah ini, objeknya sebidang tanah seluas 35.601 hektar, di mana seluas 21 hektar saat ini dipergunakan untuk Tempat Pemakaman Umum (TPU) Tanah Kusir Pesanggrahan Selatan, dan telah ditanami dengan ribuan jenazah, termasuk di dalamnya ratusan makam pahlawan yang menolak dimakamkan di Taman Makam Pahlawan. Sengketa ini terjadi antara Hutagalung dan lrawati Sikumbang (ahli waris dari Raja Panusunan Nasution) melawan sembilan warga yang mengklaim sebagai tanah miliknya. Sementara TPU tersebut saat ini merupakan aset Pemerintah Provinsi DKI Jakarta Cq. Kantor Pelayanan Pemakaman DKI. Perkara ini bermula dari gugatan yang diajukan oleh sembilan orang warga kepada Sdr. Hutagalung di PN Jakarta Selatan. Ditingkat Pengadilan Negeri (PN) Jakarta Selatan, perkara gugatan dimenangkan oleh Penggugat selanjutnya Sdr. Hutagallung mengajukan banding. Pada tingkat banding di

[28] Harian Kompas, 30 November 004

Pengadilan Tinggi (PT) Jakarta putusan menyatakan bahwa gugatan penggugat di tolak selanjutnya warga mengajukan kasasi ke Mahkamah Agung, dan oleh MA permohonan kasasi ditolak. Terhadap tanah seluas 3,5 heltar tersebut, telah terjadi kesepakatan dibagi dua antara Hutagalung dengan Sdr. Irawati Sikumbang. Pemerintah DKI memperoleh tanah tersebut secara tukar gulir dengan tanah aset pem. Prov. DKI seluas 23.950 M2. Di Karet Tengsin, Jakata Pusat pada tahun 1992-1993 dari PT. Duta Buana Permai Development. Sementara PT. Duta Buana Permai Development dahulu telah membeli tanah tersebut dari sembilan warga yang sekarang ini menggugat Sdr. Hutagalung.

Contoh lain yaitu sengketa tanah "Warga Berebut Pakulaman Grond (PA)"[29] Sengketa ini bermula dari Puluhan Warga Dusun Bedoyo, Gupit dan Siliran yang mengadakan pertemuan di Balai desa Karangsewu Kecamatan Galur Kabupaten Kulonprogo. Sengketa menjadi berkelanjutan berkaitan dengan penggarapan tanah Paku Alaman Grond antara Desa Karangsewu dengan Desa Banaran. Dengan dalih bahwa Warga Desa Karangsewu telah menggarap lahan tersebut meskipun letaknya di Desa Banaran selama 20 tahun lebih secara turun temurun, maka ia lebih berhak ketimbang warga lainnya. Sementara dilihat dari status penguasaannya, baik warga Desa Karangsewu maupun warga Banaran sama-sama tidak memiliki/ mempunyai sertipikat maupun Letter C. Di samping itu secara historis, pada waktu kunjungan Presiden Rl I (Soekarno) telah menyatakan tanah itu untuk diserahkan kepada Desa Karangsewu untuk digarap. Sedangkan warga Desa Banaran, berdalih ada Pemberitahuan tentang Pemasangan stok tanah

[29] Harian Jogja. 6 Agustus 2008, hlm- 19.

pada tanggal 12 Juli 2008, setelah Tim Pertanahan Kabupaten Puro Pakualaman bersama-sama BPN melakukan pengukuran tanah PA Grond. Hasil inventarisasi Tim menyatakan bahwa tanah tersebut masuk dalam wilayah kerja konsensi Penambangan Pasir Besi PT. JMM.

Contoh lain. Sengketa tanah yang beraspek Hukum Pidana. *"Jual Tanah Bengkok Untuk Beli Colt"*[30]. Kasus ini dilakukan oleh Seorang Kepala Desa Srumbung yang masih aktif sebagai Anggota Polri. Mereka dituduh secara tidak sah menjual tanah bengkok Desa Srumbung sewaktu masih menjabat sebagai Kepala Desa. Tanah tersebut di jual oleh Terdakwa seharga 49 juta kepada Pihak ketiga, hasil penjualan selanjutnya digunakan untuk membeli sebuah Colt dan sebagaian lagi untuk modal pembeiian Bibit Salak Pondoh. Problem menjadi bertambah ruwet, karena barang berupa Colt sebagai alat bukti di Persidangan Mahkamah Militer, ternyata sudah menyeberang ke Kalimantan Tengah untuk usaha di sana. Masalah tersebut mencuat/diketahui oleh warga sewaktu pihak pembeli tanah tersebut akan mengurus sertipikat tanah Di Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang.

Yang lebih mengejutkan lagi, yaitu Hasil Penelitian Douglas Kammen[31] (Doktor lulusan Cornell University Amerika). yang berjudul "Kekerasan dan Media Massa" menyimpulkan bahwa Pembantaian Dukun Santet kurang lebih 100 orang di Kabupaten Banyuwangi dan kemudian menyebar ke berbagai kabupaten di Daerah Jawa Timur (Jember. Malang Bagian Selatan, Situbondo, Pasuruan) pada tahun 1998 ternyata dilatar belakangi soal /masalah pertanahan (pengalihan fungsi tanah,

[30] Harian Kedaulatan Rakyar, 18 Juli 2001 : 23.
[31] Harian Kedaulatan Rakyat, 4 Juli 2001: 1.

system bagi hasil antara pemilik dengan penggarap. Kepemilikan tanah dengan tuan-tuan tanahnya *(landlord)*. Hal sejenis juga pernah ierjadi di wilayah Provinsi Jawa Barat, tempatnya di Kabupaten Ciamis. Tasikmalaya" Garut dan Cianjur. Hasil kesimpulan menyatakan bahwa, dari 2/3 korban adalah para pemilik tanah. Sedangkan sisanya adalah orang–orang yang mengambil kesempatan membalas dendam atau melampiaskan kebencian dengan memanfaatkan momentum dukun santet.

Contoh Sengketa Agraria dan Lingkungan Hidup. "Penambangan Pasir Merapi, Merusak Lingkungan dan Bangunan Air". Kegiatan tersebut secara tidak langsung pernah menimbulkan tidak berfungsinya pintu pengambilan air irigasi dan turunnya pondasi Jembatan Srandakan, Jumlah Penambang Pasir Meningkat, Dibiarkan, Jembatan Kretek Terancam.

Problem berikutnya yaitu berkaitan dengan *"Rumah Masa Depan"* Hal tersebut muncul sebagai akibat para pengembang hanya berlomba–lomba membangun perumahan, dari tipe yang RSS sampai Tipe Yang Mewah, tanpa memikirkan atau menyisakan sebidang tanah untuk pemakaman bagi warga perumahan. Bahkan membangun berbagai fasilitas perumahan, akan tetapi ketinggalan atau kelupaan memikirkan pembangunan/penyediaan rumah masa depan. Memang agak aneh, jika masih segar bugar, dan selalu berdoa agar sehat selalu serta belum punya rumah lalu mencari rumah masa depan. Persoalan muncul, ketika ada salah seorang warga perumahan yang meninggal dunia" sementara tidak memilik/mempunyai warga terdekat di kota tersebut. Masalah krusial terjadi bahkan menyakitkan, ketika akan memakamkan jenazah ternyata warga pedukuhan yang memiliki makam menolak karena tidak masuk sebagai orang dalam alias "orang luar." Dengan proteksi, bahwa makam pedukuhan hanya dikhususkan untuk pemakaman warga pedukuhan yang bersangkutan.

Tipologi/Klasifikasi Sengketa/Konflik Pertanahan/Agraria

Secara garis besar tipologi atau klasifikasi masalah atau sengketa pertanahan dapat dikelompokan menjadi :

a. Berdasarkan Lampiran 01/Juknis/D.V/2007 Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 34 Tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penanganan Dan Penyelesaian Masalah Pertanahan terdiri atas: 1) Penguasaan dan Pemilikan Tanah; 2) Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah; 3) Batas atau Letak Bidang Tanah; 4) Pengadaan Tanah; 5) Tanah Objek Landreform; 6) Tuntutan Ganti Rugi Tanah Partiketir; 7) Tanah Ulayat; 9) Pelaksanaan Putusan Pengadilan.
b. Berdasarkan Laporan Intern tentang Masalah Pertanahan, yang dihasilkan oleh Panitia dari Direkbur Jenderal Agraria Departemen Dalam Negeri dan dikutif oleh Sediono M.P. Tjondronegoro[32]: 1) Pemilikan, penguasaan dan penggarapan tanah pertanian; 2) sewa menyewa" sakap menyakap tanah dan hubungan kerja di bidang pertanahan padi sawah di Jawa: 3) Penggarapan tanah rakyat untuk tanaman tebu; 4) Budidaya tambak di Indonesia; 5) pemilikan penguasaan dan penggarapan tanah dalam hubungannya dengan pembangunan pengairan.
c. Berdasarkan pendapat Maria S.W. Sumardjono[33] terdiri atas;

[32] Sedjono M. P. Tjondronegoro, Ranah Kajian Sosiologi Pedesaan. Bogor, Fakultas Ekologi IPB. 2008.: 77.

[33] Maria S. W. Sumardjono, Tanah Dalam Puspektif Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya, Jakarta. Kompas, 2008: 109

1) Sengketa di atas tanah Perkebunan; 2) Sengketa di atas tanah Kawasan Hutan; 3) Sengketa di atas tanah yang telah dibebaskan oleh Pengembang Perumahan/Perkantoran Kawasan Industri, dll.; 4) Sengketa di atas tanah Objek Landreform; 5) Sengketa di atas tanah bekas tanah Partikelir ex. UU No. 1 Tahun 1958; 6) Sengketa di atas tanah bekas Haki Barat; 7) Sengketa di atas tanah yang dikuasai oleh TNI-ABRI; 8) Sengketa antra masyarakaat dengan PT.KAI, PT. Pelindo, dll.; 9) Sengketa- sengketa lain yang terkait dengan pendartaran tanah yang berasal dari tumpang tindih girik dan eigendom, konflik yang berasal dari pelaksanaan putusan pengadilan.

d. Berdasarkan Resources Center KPA (2001) dalam Maria S. W. Sumardjono,[34] terdiri atas: 1) Masalah/sengketa tanah}l perkebunan; 2) Masalah penggarapan tanah kawasan hutan oleh masyarakat; 3) Masalah yg berkaitan dengan putusan pengadilan oleh pihak yang kalah; 4) Masalah pemohonan pendaftaran yang berkaitan dengan tumpang tindih hak atau sengketa batas; 5) Masalah berkaitan dengan pendudukan tanah dan/atau tuntutan ganti rugi masyarakat atas tanah-tanah yang telah dibebaskan oleh pihak swasta untuk berbagai kegiatan; 6) Masalah yang berkaitan dengan klaim sebagai tanah ulayat; 7) Masalah yang berkaitan dengan tukar-menukar tanah bengkok desa yang telah menjadi keluarahan; 8) Masalah-masalah lain, seperti sengketa dari pemanfaatan lahan tidur dan tanah terlantar;

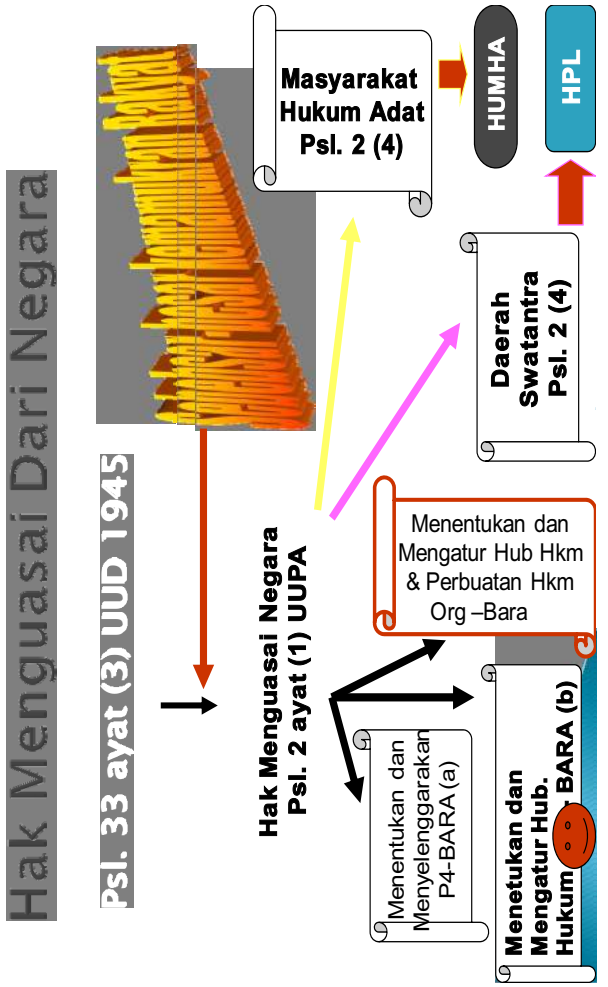
e. Berdasarkan tipologi sengketa menurut Konsorsium Pembaruan Agraria (KPA), dalam Maria S.W. Sumardjono: l) Sengketa Agraria karena penetapan fungsi tanah dan kandungan hasil bumi serta beragam tanaman dan hasil di atasnya sebagai sumber-sumber yang akan dieksploitasi secara massa; 2) Sengketa Agraria akibat program swasembada beras yang pada praktiknya mengakibatkan penguasaan tanah terkonsentrasi di satu tangan dan membengkaknya jumlah petani tak bertanah serta konflik-konflik bersumber pada keharusan petani untuk menggunakan bibit-bibit unggul maupun masukan-masukan non organik seperti pestisida, pupuk urea dsb-nya. 3) Sengketa Agraria di areal perkebunan baik karena pengalihan maupun penerbitan HGU, pembangunan perkebunan Inti Rakyat (PIR), dan program sejenisnya, Tebu Rakyat Intensifikasi (TRI); 4) Sengketa Agraria akibat penggusuran-penggusuran di atas lahan yang tidak dimanfaatkan untuk industri pariwisata real estat, kawasan industri, pergudangan pembangunan pabrik, dsb-nya. 5) Sengketa Agraria akibat penggusuran- penggusuran dan pengambil-alihan tanah-tanah rakyat untuk pembangunan sarana-sarana yang dinyatakan sebagai kepentingan umum maupun kepentingan keamanan; 6) Sengketa Agraria akibat pencabutan hak rakyat atas tanah karena pembangunan taman nasional atau hutan lindung, dsb-nya dengan mengatasnamakan kelestarian lingkungan; 7) Sengketa Agraria akibat penutupan askes masyarakat untuk memanfaatkan Sumber-sumber Agraria Non-tanah (Perairan, udara, air dan isi perut bumi) dan rnenggantikannya dengan hak-hak pemanfaatan terbatas untuk sekelornpok kecil orang atau perusahaan tertentu, meskipun SDA tersebut berada/ bagian dari tenurial lokal masyarakat adat setempat;

[34] Maria S. W. Sumardjono, Ibid hlm 110-111

f. Berdasarkan klasifikasi Penelitian dan Pengembangan (Litbang) Harian Kompas: **Pertama**, Sengketa perkebunan Bentuk sengketa atas tanah perkebunan paling sering terangkat ke permukaan. Bisa demikian karena lahan lahan yang disengketakan rata-rata ratusan hektar dan melibatkan masyarakat dengan institusi, baik swasta maupun pemerintah. Sepanjang era reformasi ini terdapat 164 kasus. Provinsi Sumatera Utara menjadi daerah yang paling banyak rnemiliki kasus tanah perkebunan ini, sebanyak 29 persen. Penyerobotan dan pendudukan lahan perkebunan da yang sudah dilekati dengan sesuatu hak atas tanah dengan Hak Guna Usaha (HGU) menjadi model penuntutan kembali hak atas tanah. Ganti rugi yang terlalu rendah dan pola intimidasi biasanya menjadi model penuntutan untuk menguasai kembali tanah garapannya. Selain persoalan ganti rugi, sengketa tanah ini disebabkan oleh tanah perkebunan yang telah diusahakan turun temurun. Dengan alasan itu masyarakat mengklaim tanah perkebunan itu sebagai tanah ulayat atau adat yang menjadi bhak masyarakat adat untuk dijadikan tanah garapan. **Kedua**, Sengketa Kawasan Hutan. Berkaitan dengan kasus demikian biasannya masyarakat menunrut hak atas tanah yang dalam kenyataannya masih tercatat dalam kawasan hutan (hutan registrasi), baik secara fisik masih atau sudah tidak berfungsi lagi sebagai hutan. Dalam kasus seperti ini Badan Perlahanan Nasional (BPN) mengambil sikap tidak memproses, kecuali ada surat pelepasan kawasan hutan dari Menteri Kehutanan. Badan Pertanahan Nasional mencatat ada 9 sensketa tanah di atas tanah kawasan hutan dan tidak satupun selesai diproses. **ketiga**, Sengketa Kawasan Perumahan Dalam kasus ini terjadi pendudukan tanah yang telah dibebaskan oleh pengembang untuk perumahan atau perkantoran. Kasus ini muncul lantaran proses pengalihan hak dilakukan melalui perantaran. Masyarakat memberi kuasanya kepada panitia atau wakil untuk bertransaksi dengan pengembang perumahan. Kasus yang muncul merupakan klaim masyarakat akibat ganti rugi yang diterima terlalu rendah atau bahkan belum diterima. Untuk kasus seperti ini, Badan Pertanahan Nasional (BPN) tidak mengambil sikap karena yang terjadi adalah masalah perdata antara masyarakat dan atau wakilnya Panitia penjualan yang harus diselesaikan di pengadilan; **Keempat**, objek landreform. Sengketa tanah di atas tanah objek landreform, bekas tanah partkelir yang terkena UU Nomor I Tahun 1958 tentang Penghapusan Tanah-tanah Partkelir, dan bekas hak barat. Dalam kasus di atas tanah objek landreform terjadi sengketa antara penggarap bukan penerima redisribusi tanah dan penerima redistribusi tanah atau badan hukum. Dalam sengketa ini tanah bekas partikelir, mereka yang bersengketa adalah ahli waris bekas pemilik tanah partikelir dan pengembang atau masyarakat dengan tuntutan pembatalan Hak Guna Bangunan (HGB). Sementara untuk kasus tanah tekas hak barat, sengketa yang terjadi antara masyarakat dan masyarakat dengan tuntutan pembatalan hak atas tanah asal konversi hak barat. Baden Pertanahan Nasional mencatat ada 118 kasus atau 9 persen kasus ini masuk dalam kategori ini. **Kelima**, Sengketa Hak dan Batas. Kasus tanah yang terjadi akibat tumpang tindih hak atau sengketa batas. Kasus ini banyak terjadi lantaran

masih banyak tanah yang belum bersertipikat. Badan Pertanahan Nasional menyebut angka 40 persen tanah belum bersertipikat. BPN membedakan tumpang tindih status tanah dan sertipikat. Tumpang tindih status tanah dapat terjadi karena tanah belum terdaftar atau belum bersertipikat. Tidak kurang dari 287 kasus tumpang tindih status tanah yang ditangani BPN. Tumpang tindih ini terjadi pada tanah yang sudah bersertipikat, artinya sertipikat tanah tersebut ganda (dobel). BPN mencatat l0 kasus seperti itu dan 0 di antaranya sudah selesai diproses. Tumpang tindih sertipikat tanah menjadi sengketa besar, yaitu 27. persen. Kasus ini banyak terjadi di Pulau jawa dengan 197 kasus. DKI Jakarta 25 persen dan Jawa Barat sebanyak 20 persen merupakan Wilayah dengan kasus terbanyak. **Keenam**, Sengketa putusan Pengadilan Sengketa demikian terjadi berkaitan dengan pelaksanaan putusan pengadilan. Pihak yang kalah dalam sengketa/perkara tanah di pengadilan tidak dapat menerima keputusan dan meminta BPN memberikan keputusan sesuai dengan yang dikehendakinya. Dalam hal ini BPN akan tetap melaksanakan putusan pengadilan. Kasus semacam ini berada pada peringkat kedua setelah ***tumpang tindih status tanah***. Kasus sengketa ini terjadi akibat dilakukannya putusan pengadilan yang masuk ke BPN berjumlah 256 kasus. Dengan 80 persen kasusnya tersebar di Pulau jawa. Dalam beberapa kasus juga terdapat putusan pengedailan yang tidak dapat dilaksanakan. Tanah yang demikian disengketakan telah berubah status maupun kepemilikannya. Dengan kata lain, objek terseksekusi tidak ada lagi. Sebab lain adalah putusan pengadilan perdata dengan Pengadilan Tata Usaha Negara.

Penerbitan Hak-Hak Atas Tanah (HGU)



Mahkamah Konstitusi (MK) dalam amar putusannya terkait dengan Pengujian UU Nomor 25 tahun 2007 tentang Penanaman Modal (21/PUU-V/2008, dan Nomor 22/PUU-V/2008 tertanggal 25 Maret 2008) memberikan rambu-rambu yang pada intinya:

1. Kemudahan pelayanan dan/atau perizinan hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 huruf a dapat diberikan dan diperpanjang dan dapat diperbaharui kembali atas permohonan penanam modal;
2. Hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada angka 1 di atas dapat diberikan dan diperpanjang untuk kegiatan penanaman modal dengan persyaratan, antara lain: a) penanam modal yang dilakukan dalam jangka panjang dan terkait dengan perubahan struktur perekonomian Indonesia yang lebih berdaya saing; b) penanam modal dengan tingkat risiko penanaman modal yang memerlukan pengembalian modal dalam jangka panjang sesuai dengan jenis kegiatan penanaman modal yang dilakukan; c) penanaman modal yang tidak memerlukan area yang luas; d) penanaman modal dengan menggunakan hak atas tanah negara; dan e) penanaman modal yang tidak emngganggu rasa keadilan masyarakat dan tidak merugikan kepentingan umum;
3. Hak atas tanah dapat diperbaharui setelah dilakukan evaluasi bahwa tanahnya masih digunakan dan diusahakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat, dan tujuan pemberian hak;
4. ***Pemberian dan perpanjangan hak atas tanah*** yang diberikan dan yang ***dapat diperbaharui*** sebagaimana disebut pada angka 1, 2, 3 di atas ***dapat dihentikan atau dibatalkan oleh Pemerintah,*** jika perusahaan penanaman modal menelantarkan tanah, merugikan kepentingan umum, menggunakan atau memanfaatkan tanah tidak sesuai dengan maksud dan tujuan pemberian hak atas tanahnya, serta melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan.

Hak Guna Usaha (HGU) sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 29 ayat (1) dan ayat (2) UUPA, yaitu hak untuk mengusahakan tanah **[minimal 5 hektar]** yang dikuasai langsung oleh Negara **[Tanah Negara],** dalam jangka waktu tertentu guna perusahaan pertanian **[UU Nomor 12 Tahun 1992 ttg Budidaya Tanaman Jo PP Nomor 18 Tahun 2010 tentang Usaha Budidaya Tanaman, perkebunan UU Nomor 18 Tahun 2004],** perikanan atau peternakan. Sedangkan untuk HGU yang luasannya 25 Hektar atau lebih diwajibkan memakai investasi modal yang layak dan teknik perusahaan yang baik, sesuai perkembangan zaman. HGU dapat diberikan untuk jangka waktu paling lama 25 tahun atau untuk perusahaan yang memerlukan waktu yang lebih lama dapat diberikan HGU untuk paling lama 35 tahun. HGU jika jangka waktu berlakunya telah berakhir dapat dimintakan perpanjangan jangka waktu berlakunya dengan waktu paling lama 25 tahun.

Dengan demikian, terkait dengan keseluruhan jangka waktu berlakunya HGU:

No	Jenis Usaha	Pemberian HAT	Perpanjangan HAT	Pembaruan HAT
1.	Perorangan/WNI (5-25 Ha.)	25	25	25
2.	Badan Hukum/Perusahaan yang didirikan menurut Hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia	35	25	35

Konsekuensi hukum terhadap Subjek/Pemegang HGU yang tidak memenuhi persyaratan, yaitu bukan WNI atau Badan Hukum yang didirikan menurut Hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, maka dalam jangka waktu 1 tahun sejak

persyaratan itu dilanggar) wajib melepaskan atau mengalihkan HGU kepada pihak yang memenuhi syarat. Jika tidak dilepaskan atau dialihkan HGU tersebut hapus karena hukum dan tanahnya menkjadi tanah Negara.

Tanah yang dapat diberikan HGU:

No	Jenis Status Tanah	Persyaratan
1.	Tanah Negara (bebas)	Permohonan
2.	Tanah Negara Kawasan Hutan	Setelah dikeluarkan dari status sebagai kawasan hutan (Permenhut No. P.31/Menhut-II/2005 tentang Pelepasan Kawasan Hutan Dalam Rangka Pengembangan Usaha Budidaya Perkebunan; Jo. Permenhut No. 728/Kpts-II/1998 tentang Luas Maksimum Pengusahaan Hutan dan Pelepasan Kawasan Hutan Untuk Budidaya Perkebunan, dilakukan perubahan dengan Permenhut Nomor P. 22/Menhut-II/2009) Diganti dengan Permenhut Nomor P. 33/Menhut-II/2010 tentang Tata Cara Pelepasan Kawasan Hutan Produksi Yang Dapat Dikonversi;
3.	Tanah dikuasai dengan Hak Tertentu sesuai ketentuan yang berlaku	Setelah diselesaikannya pelepasan hak ybs sesuai tata cara yang diatur dalam per UU yang berlaku
4.	Tanah ada tanaman dan/atau bangunan milik pihak lain yang keberadaannya berdasarkan alas hak yang sah	Setelah pemilik tanaman dan/atau bangunan diberi ganti kerugian yang dibebankan pada pemegang HGU yang baru.

Pemegang HGU berkewajiban :

- Membayar uang pemasukan kepada negara;
- Melaksanakan usaha pertanian, perkebunan, perikanan dan atau peternakan sesuai peruntukan dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam SK Pemberian haknya;
- Mengusahakan sendiri tanah HGU dengan baik sesuai dengan kelayakan usaha berdasarkan kriteria yang ditetapkan oleh Instansi Teknis;
- Membangun dan memelihara prasarana lingkungan dan fasilitas tanah yang ada dalam lingkungan areal HGU;
- Memelihara kesuburan tanah, mencegah kerusakan SDA dan menjaga kelestarian kemampuan lingkungan hidup sesuai dengan peraturan per UU yang berlaku;
- Menyampaikan laporan tertulis setiap akhir tahun mengenai penggunaan HGU;
- Menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan HGU kepada Negara sesudah HGU tersebut hapus;
- Menyerahkan sertipikat HGU yang telah hapus kepada Kantor Pertanahan.
- Memberikan jalan keluar atau jalan air atau kemudahan lain bagi pekarangan atau bidang tanah yang terkurung oleh HGU;
- Mengajukan permohonan izin untuk penyerahan pengusahaan HGU, kecuali per UU memperbolehkan;
- **Bekas Pemegang HGU berkewajiban** menbongkar bangunan –bangunan dan benda-benda yang ada di atasnya dan menyerahkan tanah dan tanaman yang ada di atas tanah bekas HGU tersebut kepada Negara dalam batas waktu yang ditetapkan oleh Menteri.

Hak/kewenangan Pemegang HGU:

- Menguasai dan mempergunakan tanah HGU untuk melaksanakan usaha pertanian, perkebunan, peternakan dan perikanan;
- Penguasaan dan penggunaan sumber air dan SDA lainya di atas tanah HGU untuk mendukung usaha dengan memperhatikan ketentuan per UU yang berlaku dan kepentingan masyarakat sekitarnya.
- Mengalihkan penguasaan HGU melalui (lelang, jual beli,

tukar menukar, penyertaan dalam modal, hibah, pewarisan)

- ❖ Membebani HGU dengan Hak Tanggungan;

Hapusnya HGU:

- ❖ Berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam SK Pemberian Haknya atau perpanjangannya;
- ❖ Dibatalkan haknya oleh pejabat yang berwenang sebelum jangka waktunya berakhir karena: 1) tidak terpenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang HGU dan/atau dilanggarnya ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12, Pasal 13 dan/atau Pasal 14 PP Nomor 40 Tahun 1996; 2) putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;
- ❖ Dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
- ❖ Dicabut berdasarkan UU Nomor 2o Tahun 1961;
- ❖ Diterlantarkan;
- ❖ Tanahnya musnah; dan
- ❖ Ketentuan Pasal 3 ayat (2) PP Nomor 40 Tahun 1996;

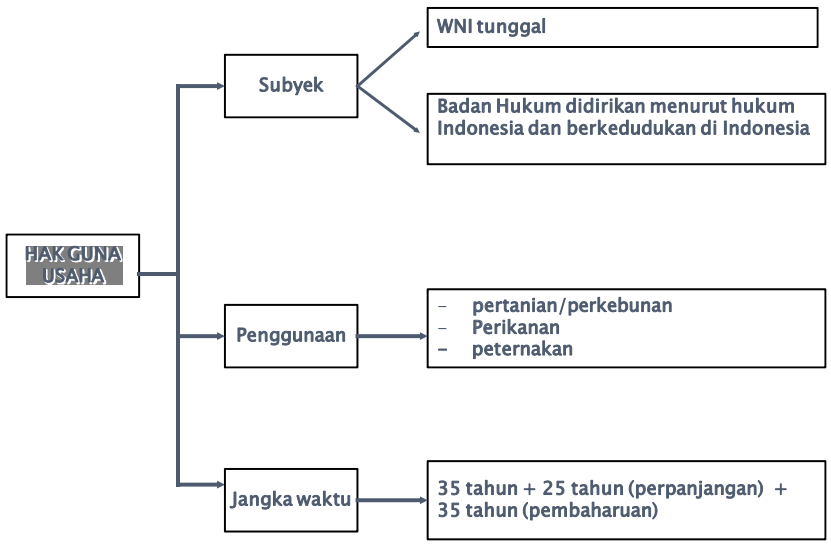
Profil HGU yang berasal dari Tanah Negara Eks. Hak Barat

Penggunaan Tanah Untuk Usaha di Bidang Perkebunan

- ❖ Dalam penyelenggaraan usaha perkebunan, kepada pelaku usaha perkebunan sesuai kepentingannya dapat diberikan HAT yang diperlukan berupa: 1) Hak Milik; 2) HGU; 3) HGB; 4) HP;
- ❖ Dalam hal tanah yang akan diperlukan merupakan tanah hak ulayat masyarakat hukum adat yang menurut kenyataannya masih ada, **mendahului pemberian hak sebagaimana dimaksud di atas,** pemohon hak wajib melakukan musyawarah dengan masyarakat hukum adat dan warga pemegang hak atas tanah yang bersangkutan untuk memperoleh kesepakatan mengenai penyerahan tanah dan imbalannya.
- ❖ Penetapan luas mminimun dan luas maksimun tanah untuk usaha perkebunan oleh Menteri didasarkan pada pertimbangan: 1) jenis tanaman; 2) ketersediaan tanah yang sesuai agroklimat; 3) modal; 4) kapasitas pabrik; 5) tingkat kepadatan penduduk; 6) pola pengembangan usaha; 7) kondisi geografis; 8) perkembangan teknologi.
- ❖ Tidak diperbolehkan/dilarang memindahkan hak atas tanah yang mengakibatkan terjadinya satuan usaha yang kurang dari luas minimum; jika dilanggar, maka dinyatakan tidak sah dan tidak dapat didaftarkan.
- ❖ Khusus untuk HGU dalam rangka usaha perkebunan diberikan dengan jangka waktu paling lama **35 tahun;** dan dapat diperpanjang jangka waktu berlakunya hak atas tanah paling lama **25 tahun**; atas permohonan pemegang hak atas tanah HGU yang telah berakhir jangka waktu berlakunya, diberikan HGU paling lama **35 tahun.**

❖ HGU dapat dihapuskan, apabila menurut penilaian Menteri/Kepala BPN) pelaku usaha yang bersangkutan tidak dimanfaatkan sesuai rencana yang disyaratkan dan **ditelantarkan selama 3 tahun berturut-turut sejak diberikannya HGU yang bersangkutan.**

Subjek, Penggunaan dan Jangka Waktu HGU



Kawasan Hutan

Kawasan hutan adalah wilayah tertentu yang ditunjuk dan/atau ditetapkan oleh Pemerintah untuk dipertahankan keberadaannya sebagai hutan tetap. Hutan tetap adalah kawasan hutan yang akan dipertahankan keberadaannya sebagai kawasan hutan, terdiri dari **hutan konservasi, hutan lindung, hutan produksi terbatas (HP) dan hutan produksi tetap (HPT) serta Kawan Hutan Produksi Yang Dapat Dikonversi (HPK).**

HPK adalah kawasan hutan yang secara ruang dicadangkan untuk digunakan bagi **pembangunan di luar kegiatan kehutanan**. Disamping itu juga dikenal Kawasan Hutan Dengan Tujuan Khusus (KHDTK yang dipergunakan khusus untuk penelitian dan pengembangan pendidikan dan latihan, serta kepentingan-kepentingan religi dan budaya setempat tanpa mengubah fungsi pokok kawasan hutan.)

Terkait dengan regulasi dan kebijakan di bidang Kehutanan dapat dikemukakan antara lain:

❖ UU Nomor 41 Tahun 1999 tentang Kehutanan jo. UU Nomor 19 Tahun 2004 tentang Penetapan Perpu Nomor 1 tahun 2004 tentang Perubahan UU Nomor 41 Tahun 1999 tentang Kehutanan Menjadi UU;

❖ PP Nomor 44 Tahun 2004 tentang Perencanaan Kehutanan;

❖ PP Nomor 45 tentang Perlindungan Hutan sebagaimana telah dirubah dengan PP Nomor 60 Tahun 2009 tentang Perubahan Atas PP Nomor 45 Tahun 2004 tentang Perlindungan Hutan;

❖ PP Nomor 6 tahun 2007 tentang Tata Hutan dan Penyusunan Rencana Pengelolaan Hutan, serta Pemanfaatan Hutan; sebagaimana telah dirubah dengan PP Nomor 3 Tahun 2008 tentang Perubahan PP Nomor 6 Tahun 2007 tentang Tata Hutan dan Penyusunan Rencana Pengelolaan Hutan, serta Pemanfaatan Hutan;

❖ PP Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan Antara pemerintah, Pemerintahan Daerah Provinsi, dan Pemerintahan Daerah Kabupaten/Kota.

❖ PP Nomor 2 Tahun 2008 tentang Jenis dan Tarif atas Jenis PNBP yang Berasal dari Penggunaan Kawasan Hutan Untuk Kepentingan Pembangunan Di Luar Kegiatan kehutanan;

❖ PP Nomor 76 Tahun 2008 tentang Rehabilitasi dan Reklamasi Hutan;

- ❖ PP Nomor 10 Tahun 2010 tentang Tata Cara Perubahan Peruntukn dan Fungsi Kawasan Hutan;
- ❖ PP Nomor 24 Tahun 2010 tentang Penggunaan Kawasan Hutan;
- ❖ PP Nomor 72 Tahun 2010 tentang Perusahaan Umum Kehutanan Negara (Perum Perhutani);
- ❖ Perpres Nomor 28 Tahun 2011 tentang Penggunaan Kawasan Hutan Lindung Untuk Penambangan Bawah Tanah;
- ❖ Instruksi Presiden Nomor 10 Tahun 2011 tentang Penundaan Pemberian Izin Baru Dan Penyempurnaan Tata Kelola Hutan Alam Primer dan Lahan Gambut;
- ❖ Permenhut Nomor P.5/Menhut-II/2009 tentang Pelimpahan Sebagian Urusan Pemerintahan (Dekonsentrasi) Bidang Kehutanan Kepada 33 Gubernur Pemerintah Provinsi Selaku Wakil Pemerintah Tahun 2009.
- ❖ Permenhut Nomor P.32/Menhut-II/2010 tentang Tukar Menukar Kawasan Hutan;
- ❖ Permenhut Nomor P. 33/Menhut-II/2010 tentang Tata Cara Pelepasan Kawasan Hutan Produksi Yang Dapat Dikonversi;
- ❖ Permenhut Nomor P. 34/Menhut-II/2010 tentang Tata Cara Perubahan Fungsi Kawasan Hutan;
- ❖ Permenhut Nomor P.18/Menhut-II/2011 tentang Pedoman Pinjam Pakai Kawasan Hutan;
- ❖ Permenhut Nomor P.19/Menhut-II/2011 tentang Penataan Batas Areal Kerja Izin Pemanfaatan Hutan;
- ❖ Permenhut Nomor P.20 /Menhut-II/2011 tentang Pedoman Pemetaan Kawasan Hutan Tingkat Kabupaten/Kota;
- ❖ Permenhut Nomor P.47/Menhut-II/2011 tentang Panitia Tata batas Kawasan Hutan;

Dinamika Perkembangan Pengelolaan Hutan

Dengan diberlakukannya UU Nomor 5 Tahun 1967 tentang Ketentuan Ketentuan Pokok Kehutanan mulailah timbul konflik vertikal dan dipicu oleh terjadinya perebutan sumber daya alambaik berupa hutan, tambang maupun tanah pertanian antara rakyat dengan pemilik modal dan negara. Dalam kaitan dengan perkembangan pengusahaan hutan (HPH-HTI), pada awalnya kawahan Hak Pengusahaan Hutan (HPH) berasal dari hutan belantara atas permohonan dan konsensi, sampai dengan tahun 1990, Pemerintah RI telah memberikaqn konsensi kepada 578 pemegang HPH, yang mengekploitasi sekitar 59,9 juta hektar hutan.[35] Akibatnya luas dan letak serta batas-batasnya bersifat acak tidak terpola secara sistematis. Hak Penguasahaan Hutan (HPH) perlu adanya kepastian kawasan, usaha dan hukum, sementara menunggu Tata Guna Hutan Kesepkatan (TGHK) yang lebih mantap dan definitp, Menteri Pertanian mengerbitkan SK Mentan No. 291/Kpts.Um/V/1979 bahwa seluruh kawasan HPH ditetapkan sebagai Hutan Produksi Tetap (HPT). Sambil menunggu TGHK yang lebih mantap dan definitif, Dirjend Kehutanan Departemen Pertanian melalui SK Mentan Nomor 680/Kpts/Um/1981 mengambil inisiatif untuk menyusun pedoman Penatagunaan Hutan Kesepakatan (TGHK).

Selanjutnya di lihat dari **PP Nomor 33 Tahun 1970 tentang Perencanaan Hutan,** dan imput data serta mekanisme proses penyusunannya, maka TGHK dapat dipandang sebagai rencana umum imajiner penggunaan lahan makro tentang peruntukan,

[35]Endang Suhendar dan Yohana Budi Winarni, (1977), Petani dan Konflik Agraria. dalam Muhammad Bakri, Hak Menguasai Tanah Oleh Negara Perspekstif Baru Untuk Reforma Agraria. Citra Media, 2007. Hlm. 149

penyediaan, pengadaan dan penggunaan sumberdaya hutan maupun untuk kepentingan sektor lain. Sesui Ketentuan PP Nomor 33 Tahun 1970, TGHK menurut penggunaannya dapat dibagi menjadi Hutan Suaka Alam (HS), Hutan Lindung (HL), Hutan Produksi Terbatas (HPT), Hutan Produksi Bebas (HPB), Hutan Produksi Yang Dapat Dikonversi (HPK) dan **Areal Penggunaan Lain (APL).**

Pada Era Orde Baru *dengan Menerapkan Paduserasi (1990-1998).* Proses Paduserasi antara TGHK dengan Tata Ruang terus berjalan secara bertahap pada tingkat Provinsi. Hasil Paduserasi antara TGHK dengan Tata Ruang Wilayah Provinsi oleh Departemen akehutanan diberikan nama Kawasan Hutan dan Perairan (KHP) sesuai wilayah Provinsi yang bersangkutan. Misalnya KHP Provinsi Jambi dengan SK Nomor 421/Kpts-II/ 1999 tertanggal 15 Juni 1999 ditetapkan luas kawasan hutan dan perairan seluas 2.187.440 Hektar dari luas Provinsi Jambi seluas 5.343.600 Hektar.

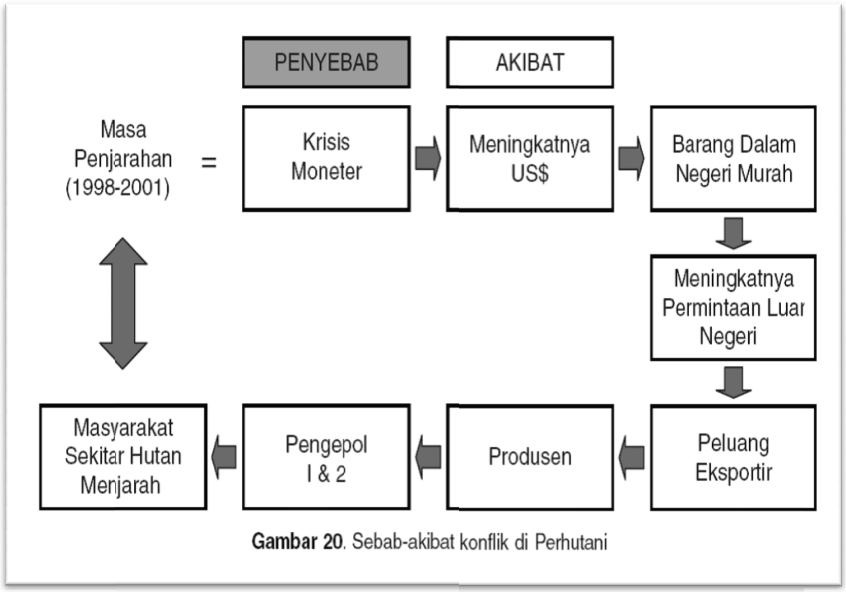
Problematikannya muncul, pada saat dimana KPH Provinsi yang telah disahkan oleh Menteri Kehutanan tersebut tidak sleuruhnya menjadi acuan dalam penyusunan Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi maupun Rencana Tata Ruang Wilayah Kab/Kota. Sehingga sering terjadi konflik areal antara Departemen Kehutanan (KHP-berdasarkan SK Menteri Kehutanan) dihadapkan dengan (Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi dan Kabupaten/Kota berdasarkan Perda). Konflik ini sangat dirasakan oleh para Penguasaha di arela HPH-HTIO dan Kawasan Konservasi (Suaka Alam dan Pelestarian Alam). Hal ini menyebabkan adanya ketidakpastian lahan dan hukum serta kemantapan kawasan hutan.

Pada Era Reformasi 1998-2003, terjadi pergeseran paradigmatik dalam penyelenggaraan sistem pemerintahan dari yang semula bersifat **Sentralistik ke Desentralisasi atau dari ekonomi konglomerasi–ke ekonomi kerakyatan**. Pada tahun 1999 diterbitkan UU Nomor 41 Tahun 1999 tentang Kehutanan. Dikeluarkan kebijakan tentang Pengusahaan Hutan dan Pemungutan Hasil Hutan pada Hutan Produksi dengan PP Nomor 6 Tahun 1999 yang memberi batasan bahwa HPH bagi konglomerasi hanya diberikan HPH seluas 100.000 Hektar/ Provinsi dan maksimal 400.000 Hektar seluruh Indonesia, kecuali Provinsi Papua dapat memperoleh konsensi HPH seluas 200.000 Hektar, dan PP Nomor 69 Tahun 1999 memberikan askes tuntutan reformasi, maka Menteri Kehutanan dan Perkebunan mengeluarkan Nomor 317 Tahun 1999 tentang Hak Pemungutan Hasil Hutan Masyarakat, Hukum Adat Areal Hutan Produksi.

Situasi dan kondisi saat itu terjadi perubahan sangat cepat dengan disorong pula oleh perubahan paradigma penyelenggaraan pemerintahan tersebut, sementara SDM di Daerah Provinsi dan Kabupaten/Kota belum siap, untuk menjalankan kebebasan sebagai bagian dari demokrasi. Hal tersebut berakibat pada carut marutnya pengelolaan yang berkaitan dengan kegiatan/usaha di bidang kehutanan. Areal HPH banyak yang di jarah dan diklaim oleh masyarakat. Banyak penguasaha HPH mengalama stagnan dikarenakan tidak mampu mengimbangi pola iklim reformasi terkait dengan perizinan yang ditangani oleh Pemerintah Kab/Kota bahkan masyarakat hukum adat ikut bermain dan mempunyai posisi tawar terhadap lahirnya HPH baru. Oleh karena itu banyak terjadi **tumpang tindih antara KHP dengan RTRWK (Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten/ Kota)**

maupun Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi (RTRWP), belum lagi munculnya perizinan yang bersifat ilegal yang dikeluarkan oleh Masyarakat Hukum Adat.

Situasi menjadi lebih runyam, dimana SK Menteri Kehutanan yang seharusnya menjadi rujukan dalam proses perizinan kegiatan HPH-HTI menjadi tidak berarti dan harus berhadapan dengan kekuatan Gubernur-Bupati-Masyarakat Hukum Adat. Kondisi ini didukung lagi dengan ditetapkannya Ketetapan MPR Nomor III/MPR/2000 tentang Sumber Hukum Tata Urutan Peraturan PerUndang-Undangan RI, dimana SK Menteri kehutanan tidak lagi diposisikan sebagai produk Peraturan Perundang-undangan (UU, Perpu, PP, Keppres, Perda Provinsi, Perda Kab/Kota, Perdes). Kondisi ini mengakibatkan menurunya gairah berusaha/berinvestasi di bidang kehutanan.



Gambar 20. Sebab-akibat konflik di Perhutani

Contoh: Kronologi Penjarahan Hutan di Temulus Provinsi Kalimantan Selatan

Maret 1998	-Kerjasama perangkat desa dan oknum Perhutani
	-Oknum Perhutani meloloskan kayu illegal
April 1998	-Ajun (Ajudan Administratur) mendatangi masyarakat, meminta kayu diserahkan
	-Masyarakat meminta penengah dari Muspika
Mei 1998	-Ajun memimpin operasi, masyarakat melawan, petugas kocar-kacir
	-Masyarakat mendirikan bangunan dari kayu ilegal
	-Masyarakat lain ikut-ikutan mengambil kayu ilegal
	-Perum melibatkan militer lokal (Koramil dan Polsek)
	-Oknum militer malah ikut 'bermain'
Juni 1998	-Unit I berinisiatif mendatangkan Brimob
	-28 Juni, tiga orang warga Desa Bapangan tertembak
	-29 Juni, masyarakat Bapangan, Menden, Temulus dan sekitarnya membakar beberapa bangunan Perhutani
Juli – September 1998	-Penjarahan berlangsung terus
	-Terjadi mutasi beberapa pegawai Perum setempat
Oktober 1998	-Ada pergantian beberapa petugas Koramil dan Polsek
	-Dilakukan operasi oleh Polda, penjarahan berkurang
	-Beberapa warga ditangkap, namun diloloskan setelah membayar polisi
November 1998	-Operasi berhenti, penjarahan mulai terjadi lagi
Desember 1998	-Penjarahan masih berjalan
	-Ada pemilihan Kades baru
	-Penjarahan mulai berkurang, namun ada kasus bibrikan (perambahan)
Januari 1999-2001	-Penjarahan masih berjalan

Sumber: Kutipan dari Penjarahan Hutan di Sekitar Desa, Temulus Randublatung. ARUPA, 1999.

Era Ketetapan MPR RI Nomor IX/MPR/2001 tentang Pembaruan Agraria dan Pengelolaan Sumber Daya Alam. Ditindaklanjuti dengan Revisi UU Nomor 22 Tahun 1999 dengan UU Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah, yang kemudian diikuti lahirnya UU Nomor 10 Tahun

2004 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan, dimana dalam Pasal 7 UU tersebut posisi Perpu dikembalikan sejajar dengan UU dan dibawah UU/Perpu ada peraturan perundang-undangan dalam bentuk PP, Perpres, Perda Provinsi, Perda Kabupaten/Kota, Perdes.

UU Nomor 41 Tahun 1999 tentang Kehutanan, melakukan pembagian status hutan menjadi tiga, yaitu **Hutan Negara** (hutan yang berada pada tanah yang tidak dibebani dengan hak atas tanah), **Hutan Hak** (hutan yang berada pada tanah yang dibebani hak atas tanah: Permenhut Nomor P.26/Menhut-II/ 2005 tentang Pedoman Pemanfaatan Hutan Hak), dan **Hutan Adat** yaitu (***hutan negara*** yang berada di dalam wilayah masyarakat hukum adat).

Secara normatif di dalam UU Nomor 41 Tahun 1999 tersebut, tidak merumuskan bagaimana status pelaksanaan kegiatan di kawasan hutan, khususnya di kawasan hutan lindung. Pasal 38 ayat (4) UU No. 41 Tahun 1999: secara tegas menyatakan bahwa pada kawasan hutan lindung dilarang melakukan penambangan dengan pola pertambangan terbuka; Ketentuan tersebut seharusnya hanya berlaku terhadap izin pertambangan setelah UU itu diundangkan, dan tidak diberlakukan surut. Oleh karena itu, menimbulkan ketidak pas tian hukum dalam berusaha di bdg pertam bangan di kawasan hutan terutama bagi investor yang telah memiliki izin atau perjanjian sebelum berlakunyaUU Nomor 41 Tahun 1999. Berdampak pada posisi sulit bagi pemerintah untuk mengembangkan iklim investasi dan mendorong minat serta kepercayaan masyarakat dalam berinvestasi di Indonesia. Diadakan Perubahan UU Nomor 41 Tahun 1999 dengan UU Nomor Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang (Perpu) Nomor 1 Tahun 2004 tgl. 11 Maret 2004. Subtansi: Menambah ketentuan baru dalam Bab Penutup yang dijadikan Pasal 83A dan 83B. Pasal 83A: "Semua perizinan atau perjanjian di bidang pertambangan di kawasan hutan yang telah ada sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 41 Tahun 1999 tentang Kehutanan dinyatakan tetap berlaku sampai berakhirnya izin atau perjanjian dimaksud." Pasal 83B: "Pelaksanaan lebih lanjut ketentuan sebagaimana dimaksud dalam pasal 83A ditetapkan dengan Keputusan Presiden". Untuk mengukuhkan Perpu Nomor 1 Tahun 2004, maka ditetapkanlah UU Nomor 19 Tahun 2004 tanggal 13 Agustus 2004 tentang Penetapan perpu No. 1 Tahun 2004 menjadi UU. Konsekuensi dari Ketentuan pasal 83A UU No. 19 Tahun 2004 adalah semua perizinan atau perjanjian di bidang pertambangan yang telah ada sebelum berlakunya UU Nomor 41 Tahun 1999 tentang Kehutanan dinyatakan tetap berlaku sampai berakhirnya izin atau perjanjian dimaksud.

Pinjam Pakai Kawasan Hutan

Kepres RI Nomor 41 Tahun 2004 tgl. 12 Mei 2004. Menetapkan 13 (tiga belas) izin atau perjanjian di bidang pertambangan yang telah ada sebelum berlakunya UU No. 41 Tahun 1999 tentang Kehutanan untuk melanjutkan kegiatannya di kawasan hutan sampai berakhirnya izin atau perjanjian dimaksud. *(Lihat tabel di bawah tentang pemberian izin kepada 13 perusahaan Tambang)*. Pelaksanaan usaha bagi 13 (tiga belas) perizinan atau perjanjian di bidang pertambangan di kawasan hutan lindung didasarkan pada Izin Pinjam Pakai yang ketentuannya ditetapkan oleh Menteri Kehutanan. *(Lihat Permenhut Nomor P.18/Menhut-*

II/2011 tentang Pedoman Pinjam Pakai Kawasan Hutan, yang dalam ketentuan Pasal 46 Pernhut tersebut mencabut dan menyatakan tidak berlaku Permenhut Nomor P.43/Menhut-II/2008 tentang Pedoman Pinjam Pakai Kawasan Hutan).

Berdasarkan Permenhut Nomor *P.18/Menhut-II/2011 tentang Pedoman Pinjam Pakai Kawasan Hutan tersebut, penggunaan sebagian kawasan hutan hanya dimungkinkan bagi kepentingan pembangunan di luar kegiatan kehutanan. Kepentingan pembangunan di luar kegiatan kehutanan dimaksud meliputi:*

a. Religi antara lain tempat ibadah, tempat pemakaman dan wisata rohani;
b. Pertambangan meliputi pertambangan minyak dan gas bumi, mineral, batubara dan panas bumi termasuk sarana dan prasarana;
c. Instalasi pembangkit, transmisi, dan distribusi listrik serta tehnologi energi baru dan terbarukan;
d. Jaringan telekomunikasi, stasiun pemancar radio, dan stasiun relay televisi;
e. Jalan umum, jalan tol, dan jalur kereta api;
f. Prasarana transportasi yang tidak dikategorikan sebagai prasarana transportasi umum untuk keperluan pengangkutan hasil produksi ***[pembangunan jalan, kanal, pelabuhan atau sejenisnya untuk keperluan pengangkutan produksi pertambangan, perkebunan, pertanian, perikanan atau lainnya.];***
g. Sarana dan prasarana sumber daya air, pembangunan jaringan instalasi air, dan saluran air bersih dan/atau air limbah;
h. Fasilitas umum;
i. Industri terkait kehutanan;

j. Pertanahan dan keamanan, antara lain pusat latihan tempur, stasiun radar dan menara pengintai;
k. Prasarana penunjang keselamatan umum antara lain keselamatan lalu lintas laut, lalu lintas udara dan sarana meteorologi, klimatologi dan geofisika; atau
l. Penampungan sementara korban bencana alam.

Pada prinsipnya penggunaan kawasan hutan untuk kepentingan pembangunan di luar kawasan kehutanan tersebut di atas, didasarkan pada pertimbangan dan tujuan strategis yang tidak dapat dielakkan, terbatas pada kawasan hutan produksi; dan/atau kawasan hutan lindung, serta dilakukan tanpa mengubah fungsi pokok kawasan hutan dengan mempertimbangkan batasan luas dan jangka waktu tertentu serta kelestarian lingkungan.

Ketentuah khusus penggunaan kawasan hutan untuk kegiatan pertambangan dilakukan dengan ketentuan:

a. Di kawasan *hutan produksi* dapat dilakukan penambangan dengan **pola pertambangan terbuka dan pola pertambangan bawah tanah.**
b. Di kawasan *hutan lindung* hanya dapat dilakukan pertambangan dengan **pola pertambangan bawah tanah** dengan ketentuan dilarang mengakibatkan turunnya permukaan tanah dan berubahnya peruntukan/fungsi pokok kawasan hutan secara permanen, serta terjadinya kerusakan akuiver air tanah.
c. Bagi 13 izin/perjanjian di bidang pertambangan sebagaimana ditetapkan dengan Keppres Nomor 41 Tahun 2004 sesuai dengan UU Nomor 19 Tahun 2004 dapat dilakukan tambang terbuka di hutan lindung.

Terkait dengan kegiatan penggunaan kawasan hutan lindung untuk penambangan bawah tanah, Pemerintah telah meregulasi dan menuangkannya dalam Peraturan Presiden Nomor 28 Tahun 2011 tertanggal 19 Mei 2011. Pada prinsipnya Perpres tersebut menentukan bahwa di dalam kawasan hutan lindung dapat dilakukan kegiatan penambangan dengan metode penambangan bawah tanah.[36] Izin penggunaan kawasan hutan lindung untuk kegiatan penambangan diberikan melalui 2 (dua) tahapan, yaitu: ***Pertama,*** Penerbitan persetujuan prinsip; dan ***Kedua***, Penerbitan Izin Pinjam Pakai Kawasan Hutan Lindung.

Persyaratan Izin Pinjam Pakai KH

No	Jenis Izin Pinjam Pakai KH	Persyaratan Kondisi Setempat/Daerah
1.	IP2KH dgn Kompensasi Lahan	Provinsi dgn luas KH < 30% dari luas DAS, pulau, dan/atau Provinsi dgn ketentuan Konpensasi lahan dgn ratio paling sedikit 1:1 utk nonkomersial dan paling sedikit untuk Komersial
2.	IP2KH dgn Kompensasi PNBP Penggunaan KH dan Melakukan Penanamam Rehabilitasi DAS	Provinsi dgn luas KH > 30% dari luas DAS, pulau, dan/atau Provinsi dgn ketentuan : 1) Non Komersiil dikenakan membayar PNBP Penggunaan KH dan rehabilitasi Das dgn ratio 1:1; 2) utk dikenakan PNBP Penggunaan KH, dan Rehabilitasi DAS paling sedikit dgn ratio 1:1
3.	IP2KH Tanpa Kompensasi Lahan atau Tanpa PNBP Penggunaan KH dan Tanpa Melakukan Rehabilitasi DAS	1) Utnuk kegiatan pertahanan negara, sarana keselamatan Lalin Laut, Udara, Cekdam, Embung, Sabo dan Sapras Meterologi, Klimatologi, dan Geofisika; 2) Kegiatan Surve dan Eksplorasi

[36] Penambangan bawah tanah di kawasan hutan lindung adalah kegiatan penambangan yang kegiatannya dilakukan di bawah tanah (tidak langsung berhubungan dengan udara luar) dengan cara terlebih dahulu membuat jalan masuk berupa sumuran *(shaft)* atau terowongan *(tunnel)* atau terowongan buntu *(adif)* termasuk sarana dan prasarana yang menunjang kegiatan produksi di hutan lindung.

Tiga belas Perusahaan Tambang Di Kawasan Hutan Lindung

No	Nama Perusahaan	Bahan Galian	Tahap Kegiatan	Lokasi	Luas Wil. Peri-Zinan (Ha)
1	Freeport Indonesia Comp	Tembaga, emas Dmp	Produksi	Mimika Papua	10.000
2.	Freeport Indonesia Comp	Tembaga, emas Dmp	Eksplorasi	Mimika, Paniai, Jaya Wijaya, Puncak jaya	202.980
3.	Karimun Granit	Granit	Produksi	Kepulauan Riau	2.763

1	2	3	4	5	6
4	Inco Tbk.	Nikel	Produksi	Luwu Utara Sulsel, Kolaka Sulteng, Kendari Morowali Sultra	218.828
5.	Indominco Mandiri	Batu bara	Produksi	Kutai Timur, Kota Bontang Kaltim	25.121
6.	Aneka Tambang Tbk.	Nikel	Produksi	Halmahera Tengah Masluku Utara	30.040
7.	Natarang Mining	Emas Dmp	Konstrukdi	Lampung Sel. Tanggamus, Lampung Brt	12.790
8.	Nusa Halmahera Mineral	Emas Dmp	Produksi, Konstruksi, Ekplorasi	Halmahera Utara, Halmahera Barat	29.622

1	2	3	4	5	6
8	Pelsari Tam bang Kencana	Emas Dmp	Eskplorasi	Kotabaru, Ban jar Tanahlaut	201.000
9.	Interec Sacra raya	Nikel	Studi kelayakan	Pasir Tabalong	15.850
10.	Weda Bay Nickel	Nikel	Eksplorasi (Detail)	Halmahera Tengah	76.280
11.	Gag Nikel	Nikel	Eksplorasi (Detail)	Sorong Papua Barat	15.150
12.	Sarikmas Minning	Emas dmp	Eksplorasi (Detail)	Mandailing natal Sumut	66.200
13.	Aneka Tambang Tbk.	Nikel	Eksplorasi (Detail)	Kendari Sulteng	14.570

Pemberian izin untuk pertambangan di kawasan hutan yang berdampak penting dan cakupan yang luas serta bernilai strategis,[37] hanya dapat diberikan setelah mendapat persetujuan dari Dewan Perwakilan Rakyat (DPR).

Pemberian Izin Pinjam Pakai Kawasan Hutan diberikan oleh Menteri Kehutanan berdasarkan permohonan. Gubernur dapat menerbitkan izin pinjam pakai setelah mendapat pelimpahan kewenangan dari Menteri Kehutanan, dengan ketentuan untuk pemberian Izin Pinjam Pakai: 1) luasan paling banyak 1 (satu) Hektar; 2) untuk pembangunan fasilitas umum; dan 3) kegiatan yang bersifat nonkomersil.

No	Penyusunan	Pembahasan & Penilaian	Penetapan
1.	Dilakukan oleh Kepala Balai Pemantapan Kawasan Hutan	Kepala BPKH menyampaikan konsep peta kawasan hutan kabupaten/kota kepada Direktur JenderalPlanologi Kehutanan Kementerian Kehutanan.	Berdasarkan hasil penilaian, peta kawasan hutan kab/kota ditetapkan oleh Menteri Kehutanan
2.	Dikoordinasikan dengan Kepala Dinas Provinsi dan Kabupaten/Kota yang mebidangi Kehutanan	Direktur Jenderal Palnologi Kehutanan mengkoordinasikan pembahasan dan penilaian peta kawasan hutan kab/kota dengan Eselon I terkait lingkup Kementerian Kehutanan	Menteri dapat melimpahkan wewenang penetapan kawasan hutan kab/kota kepada Direktur Jenderal Planologi Hutan Kementerian Kehutanan
3.	Ketentuan Teknis, untuk Peta dasar mengacu pada Peta Rupa Bumi Indonesia (RBI), jika tidak tersedia menggunakan Peta Topografi (PT), jika RBI dan Peta Topografi tidak tersedia menggunakan Peta Dasar (PD) dengan skala terbesar. Jika RBI, PT, dan PD tidak tersedia menggunakan Kerangka Peta dari Foto Udara atau Citra Resolusi tinggi yang telah terkoreksi secara geometri.	Sebelum ditetapkan Kawasan Hutan Kab/Kota, batas kawasan hutan Kab/Kota mengacu pada peta kawasan hutan (dan perairan) KHP Provinsi sesuai dengan per UU di bidang Pengukuhan Kawasan Hutan. *(PP Nomor 33 Tahun 1970: KHP)*	

[37] Pertambangan yang berdampak penting dan cakupan yang luas serta bernilai strategis, yaitu meliputi pertambangan yang berada di dalam Wilayah Usaha Pertambangan Khusus (WUPK) yang berasal dari wilayah Pencadangan Negara (WPN) yang telah disetujui DPR; Untuk keperluan pertambangan tersebut, diperlukan suatu Kajian Lingkungan Hidup Strategis (KUHS) pada saat WPN menjadi WUPK.

Pemetaan Kawasan Hutan Tingkat Kabupaten/Kota

Kegiatan pemetaan kawasan hutan Kabupaten/Kota, yang hasilnya dituangkan dalam bentuk Peta Kawasan Hutan merupakan produk yang menjadi acuan dalam pengurusan hutan kabupaten/kota serta menjadi dasar dalam penerbitan izin atau rekomendasi pemanfaatan hutan dan penggunaan hutan. Pedoman yang dapat digunakan untuk pemetaan kawasan hutan bagi Pemerintah Kabupaten/Kota didasarkan pada Peraturan Menteri Kehutanan RI Nomor P.20/Menhut-II/2011 tentang Pedoman Pemetaan Kawasan Hutan Tingkat Kabupaten/Kota tertanggal 30 Maret 2011. Peta Kawasan Hutan Kabupaten/Kota dibuat dengan tingkat ketelitian minimal berskala 1 : 100.000. Dalam hal kawasan hutan kabupaten/kota yang bentangan wilayahnya sempit dapat menggunakan skala 1: 50.000, atau skala 1 : 25.000. Di dalam Permenhut Nomor P.20/Menhut-II/ 2011 tersebut ditentukan bahwa pelaksanaan kegiatan pemetaan kawasan hutan kabupaten/kota dilakukan melalui 3 (tiga) tahap, yaitu penyusunan, pembahasan dan penilaian, serta penetapan.

Penataan Batas Areal Kerja Izin Pemanfaatan Hutan

Penataan Batas Areal Kerja Izin Pemanfaatan Hutan (IPH) ini semula diregulasi dengan Keputusan Menteri Kehutanan dan Perkebunan Nomor 900/Kpts-II/1999 tentang Tata Cara Pelaksanaan Kegiatan Survei Potensi, Pengukuran dan Penataan Batas Areal Kerja Hak Penguasahaan Di Bidang Kehutanan. Penataan batas adalah kegiatan yang meliputi pembuatan rintis batas, pemasangan pal batas, pengukuran batas, pembuatan dan penandatanganan berita acara hasil pelaksanaan penataan batas. Batas areal kerja ijin poemanfaatan hutan dapat berupa:

a. Batas areal kerja izin pemanfataan hutan (BTKIPH) yang merupakan batas kawasan hutan dengan batas bukan kawasan hutan;
b. Batas areal kerja izin pemanfataan hutan (BTKIPH) yang merupakan batas fungsi kawasan hutan ; dan/atau
c. Batas areal kerja izin pemanfataan hutan (BTKIPH) yang berada dalam satu atau lebih fungsi (tidak berimpit dengan batas fungsi).

Hal yang perlu diperhatikan dalam melaksanakan penataan batas areal kerja IPH adalah batas kawasan hutan yang telah dikukuhkan/ditata batas, peta hasil tata batas perizinan di bidang kehutanan, hak-hak atas tanah yang sah sesuai peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan; dan permukiman dalam desa definitif yang telah mendapat keputusan dari pejabat yang berwenang. Peta kerja tata batas IPH menggambarkan seluruh areal IPH. Dalam menilai fakta hak-hak atas tanah dan permukiman, sawah, tegalan selain didasarkan pada bukti sesuai dengan peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan, digunakan data dan informasi berupa:

a. Citra satelit resolusi sangat tinggi;
b. Citra satelit/peta penafsiran citra satelit;
c. Potret udara/penafsiran potret foto udara;
d. Peta rupa bumi indoneis (RBI);
e. Peta Topografi (PT);
f. Peta Tematik, misal Peta Penggunaan Lahan; atau
g. Peta hasil tata batas perisinan di bidang kehuitanan.

Untuk melaksanaan Penataan Batas Areal Kerja IPH Ke3pala Balai Pemantapan Kawasan Hutan Kementerian Kehutanan membentuk Tim Pelaksana PBAKIPH yang terdiri dari unsur:

a. Direktorat Pengukuhan dan Penatagunaan Kawasan Hutan sebagai supervisi;
b. Balai Pemantapan Kawasan Hutan sebagai Pengawas;
c. Dinas Provinsi dan Kab/Kota yang membidangi kehutanan sebagai pembimbing teknis;
d. Pemegang Izin/Rekanan pelaksana sebagai Pelaksana;
e. Kecamatan/Desa/Kalurahan sebagai Pendamping; dan
f. Pemegang izin sebagai Saksi.

Adapun Tugas dan Pokok Fungsi dari Tim Pelaksana meliputi:

Supervisi	Pengawas	Pembibimg Teknis	Pelaksana	Pendamping	Saksi
Melakukan penilaian terhadap hasil tata batas areal kerja IPH	Melakukan pengawasan terhadap uji petik (titik ikatan, titik awal, titik akhir, pal batas dan rintis batas)	Melakukan bimbingan pelaksanaan tata batas	Melaksanakan penataan batas sesuai instruksi kerja dan ketentuan teknispengukuran dan pemetaan	***Melakukan pendampingan dalam pelaksanaan tugas tata batas dan menginformasikan permasalahan yang terjadi di lapangan yang menyangkut hak-hak pihak ketiga sesuai Per UU yang berlaku***	Mengikuit pelaksanaan tata batas untuk kelancaran pelaksanaan tata batas areal kerja IPH
	Melaporkan kepada Kepala BPKH jika terdapat ketidaksesuaian instruksi kerja dengan keadaan lapangan untuk mengambil keputusan	Menandatangani BA tata batas areal kerja IPH	Membuat dan menadatangani BA tata batas areal kerja IPH	***Menandatangai BA Tata Batas Areal kerja IPH***	Menandatangani BA Tata Batas Areal kerja IPH.
	Mendatangani BA Pengawasan Pelaksanaan Tata Batas		Membuat peta hasil tata batas areal kerja IPH		
	Melakukan tindakan korektif sesuai dgn instruksi kerja dan membuat laporan pelaksanaan tata batas		Membuat laporan hasil tata batas areal kerja IPH		

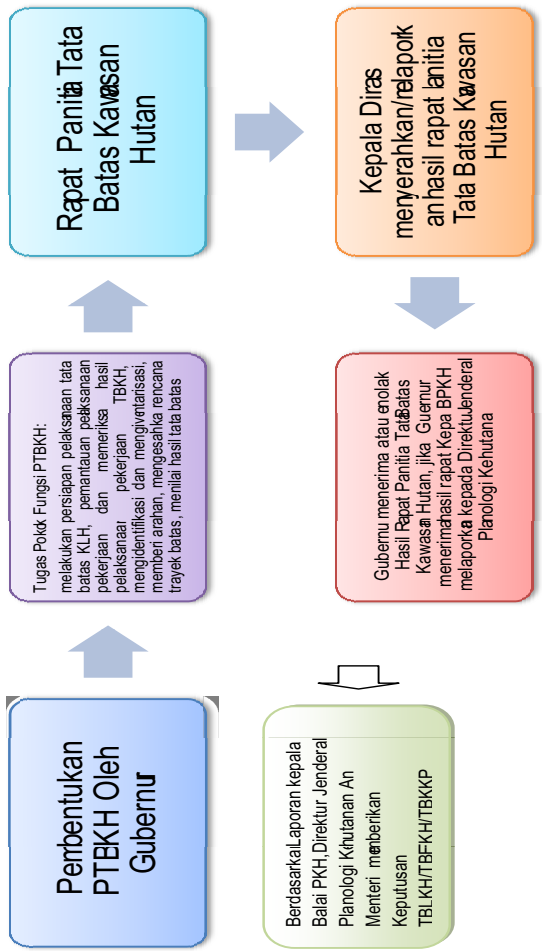
Panitia Tata Batas Kawasan Hutan (PTBKH)

Panitia Tata Batas Kawasan Hutan (PTBKH) ini semula diatur dalam Keputusan Menteri kehutanan Nomor 400/Kpts-II/1990 tentang Pembentukan Panitia Tata bvatas Jo. Keputusan Menteri Kehutanan Nomor 635/Kpts-II/1996 dan Keputusan Menteri Kehutanan Nomor 32/Kpts-II/2001 tentang Kriteria dan Standar Pengukuhan Kawasan Hutan. Dengan dikeluarkannya Permenhut Nomor P.47/Menhut-II/2010, maka Keputusan Menteri kehutanan Nomor 400/Kpts-II/1990 tentang Pembentukan Panitia Tata Batas Jo. Keputusan Menteri Kehutanan Nomor 635/Kpts-II/1996 dan Keputusan Menteri Kehutanan Nomor 32/Kpts-II/2001 tentang Kriteria dan Standar Pengukuhan Kawasan Hutan dinyatakan tidak berlaku.

Panitia Tata Batas Kawasan Hutan dibentuk oleh Menteri Kehutanan. Wewenang pembentukan PTBKH oleh Menteri dapat dilimpahkan kepada Gubernur. Persiapan administrasi pembentukan PTBKH dilakukan oleh Kepala Balai Pemnatapan Kawasan Hutan dan disampaikan kepada Kepala Dinas Provinsi yang mebidangi Kehutanan untuk diusulkan kepada Gubernur. PTBKH secara khusus bertugas melakukan penyelenggaraan tata batas di setiap Kab/Kota dan bertanggung jawab kepada Menteri Kehutanan melalui Gubernur. PTBKH terdiri dari:

a. Panitia Tata Batas Luar Kawasan Hutan (PTBLKH);
    1. Bupati/Walikota sebagai ketua merangkap anggota;
    2. Kepala Dinas Kabupaten/Kota yang membidangi kehutanan sebagai sekretaris merangkap anggota untuk kawasan hutan produksi dan kawasan hutan lindung atau Kepala Unit Pelaksanan Teknis yang menangani urusan kawasan hutan jkonservasi sebagai sekretaris merangkap

Skema Kerja Panitia Tata Batas Kawasan Hutan



anggota untuk kawasan hutan konservasi.

3. Unsur Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota sebagai Anggota;
4. Unsur Balai Pemantapan Kawasan Hutan sebagai anggota;
5. Unsur Badan Perencanaan dan Pembangunan Daerah Kabupaten/Kota sebagai anggota;
6. Camat setempat sebagai anggota; dan
7. Kepala Desa/Lurah setempat sebagai anggota;

b. Panitia Tata Batas Fungsi Kawasan Hutan (PTBFKH);
   1. Bupati/Walikota sebagai ketua merangkap anggota;
   2. Kepala Dinas Kabupaten/Kota yang membidangi kehutanan sebagai sekretaris merangkap anggota untuk kawasan hutan produksi dan kawasan hutan lindung atau Kepala Unit Pelaksanan Teknis yang menangani urusan kawasan hutan konservasi sebagai sekretaris merangkap anggota untuk kawasan hutan konservasi.
   3. Unsur Badan Perencanaan dan Pembangunan Daerah Kabupaten/Kota sebagai anggota;
   4. Kepala Balai Pamantapan Kawasan Hutan sebagai anggota; dan

c. Panitia Tata Batas Kawasan Konservasi Perairan (PTBKHP);
   1. Bupati/Walikota sebagai ketua merangkap anggota;
   2. Kepala Unit Pelaksanan Teknis yang menangani urusan kawasan hutan konservasi sebagai sekretaris merangkap anggota.
   3. Kepala Dinas Kab/Kota yang membidangi kehutanan sebagai anggota;
   4. Unsur Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota sebagai Anggota;
   5. Unsur Balai Pemantapan Kawasan Hutan sebagai anggota;
   6. Unsur Badan Perencanaan dan Pembangunan Daerah Kabupaten/Kota sebagai anggota;

7. Unsur Distrik/Sub Distrik Navigasi setempat sebagai anggota;
8. Unsur Dinas Kab/Kota yang membidangi Kelautan dan Perikanan sebagai anggota;
9. Unsur Dinas Kab/Kota yang membidangi Perhubungan sebagai anggota.
10. Camat setempat sebagai anggota; dan
11. Kepala Desa/Lurah setempat sebagai anggota;

Tukar Menukar Kawasan Hutan

Regulasi yang menjadi pedoman teknis dalam pelaksanaan tukar-menukar kawasan hutan semula diatur dalam: 1) Keputusan Menteri kehutanan Nomor 292/Kpts-II/1995 tentang Tukar Menukar Kawasan Hutan, terakhir diubah dengan Peraturan Menteri Kehutanan Nomor P.16/Menhut-II/2009; 2) Keputusan Menteri Kehutanan Nomor 70/Kpts-II/2001 tentang Penetapan Kawasan Hutan, Perubahan Status dan Fungsi Kawasan Hutan sebagaimana telah diubah terakhir dengan Keputusan Menteri Kehutanan Nomor SK.48/Menhut-II/2004. Beberapa regulasi tersebut di atas dengan dikeluarkannya Peraturan Menteri Kehutanan Nomor P.32/Menhut-II/2010 tertanggal 29 Juli 2010, pada ketentuan Pasal 34-nya mencabut dan menyatakan tidak berlaku lagi.

Tukar menukar kawasan hutan adalah perubahan Kawasan Hutan Produksi (HP) dan/atau Kawasan hutan Produksi Terbatas (HPT) menjadi bukan hutan yang diimbangi dengan memasukan lahan pengganti dari bukan kawasan hutan menjadi kawasan hutan. Untuk pelaksanaan kegiatan tuykar menukar kawasan hutan diperlukan/dibentuk Tim Tukar Menukar Kawasan Hutan yang ditetapkan oleh Menteri Kehutanan yang terdiri dari unsur Kementerian Kehutanan yang bertugas melakukan penelitian dan memberikan rekomendasi kepada Menteri terhadap permohonan tukar-menukar kawasan hutan dengan luas paling banyak 2 (dua) hektar dan untuk kepentingan umum terbatas yang dilaksanakan oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah.

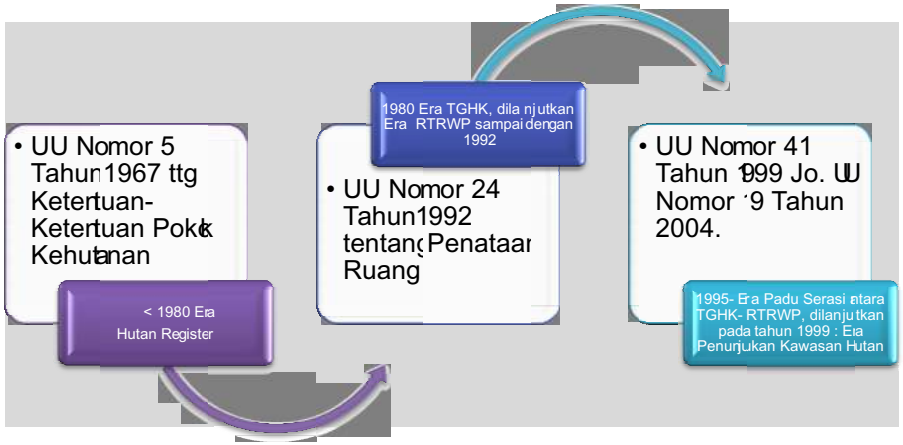
Permasalahan Overlapping HGU Terkait dengan Penunjukan Kawasan Hutan

Secara historis, penetapan suatu kawasan hutan yang ada di berbagai daerah di Indonesia diawali dengan adanya:

1. Register-Register Kawasan Hutan (Hutan Register) yang dibuat dan merupakan peninggalan pada jaman Pemerintah Hindia Belanda. Register Kawasan hutan tersebut, kemudian tetap digunakan oleh Pemerintah (Cq. Departemen Kehutanan/Kementerian Kehutanan) dan berjalan hingga pada jaman kemerdekaan dan dilanjutkan pada jaman Orde Lama (Orla), bahkan sampai era Orde Baru, sekitar tahun 1980 meskipun Pemerintah telah menerbitkan UU Nomor 5 Tahun 1967 diterbitkan UU tentang Ketentuan-Ketentuan Pokok Kehutanan.
2. Selanjutnya pada 1980, Pemerintah menerbitkan kebijakan terkait Tata Guna Hutan Kesepakatan (TGHK) yang dikeluarkan oleh Menteri Pertanian. Kebijakan tersebut, selanjutnya ditindaklanjuti dengan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 26 Tahun 1982 tentang Penetapan Pengesahan Batas Kawasan Tata Guna Kesepakatan tertanggal 13 Mei 1982 yang pada intinya agar semua Gubernur KDH Tingkat I seluruh Indonesia sebelum menetapkan/

mengesahkan batas kawasan Tata Guna Hutan Kesepakatan terlebih dahulu memohon persetujuan dari Mendagri Cq. Direktur Jenderal Agraria dengan menyampaikan naskah TGHK dilampiri naskah peta TGHK dan telaah mengenai daerah yang termasuk dalam batas Kawasan Tata Guna Hutan Kesepakatan.

3. Pada era Orde Baru juga, terlahir UU Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang, maka TGHK masih tetap berjalan, akan tetapi didominasi oleh kepentingan Pemerintah Daerah Provinsi yang dituangkan dalam bentuk kebijakan berupa Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Provinsi yang berlangsung sampai tahun 1995.
4. Pada tahun 1995 dan tahun-tahun sebelumnya, mengingat banyak muncul konflik antara wewenang Pemerintah Pusat (Cq. Departemen Kehutanan) dengan Pemerintah Provinsi, serta Pemerintah Kabupaten/Kota yaitu tumpang tindih antara KHP yang dikeluarkan oleh Pemerintah Pusat Cq. Departemen Kehutanan dengan RTRWK (Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten/ Kota) maupun Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi (RTRWP), belum lagi munculnya perizinan yang bersifat ilegal yang dikeluarkan oleh Masyarakat Hukum Adat. Pemerintah melakukan upaya Padu Serasi antara TGHK dengan RTRWP.
5. Berikutnya pada tahun 1999 dengan dikeluarkannya UU Nomor 41 Tahun 1999 tentang Kehutanan, sebagaimana telah dirubah dengan UU Nomor Nomor 19 Tahun 2004 tentang Penetapan Perpu Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perubahan UU Nomor 41 Tahun 1999 tentang Kehutanan Menjadi UU, maka berlaku kebijakan terkait dengan Penunjukan Kawasan Hutan.



Sebagai contoh dinamika Perubahan luas kawasan hutan yang menimbulkan konflik kepentingan antara Pemerintah, Masyarakat dan Investor salah satunya terkait dengan Surat Keputusan Penunjukan dan Penetapan Kawasan Hutan di Provinsi Sumatera Utara. Menurut Simpulan hasil penelitian Rois Regen, Penujukan Kawasan Hutan khususnya di Provinsi Sumut mengakibatkan berkurangnya kepastian hukum sertipikat[38] hak atas tanah dikarenakan tidak lagi dapat dialihkan atau dibebani dengan hak tanggungan. Di samping itu juga terjadi tindakan

[38] Di Kabupaten Langkat terdapat **HGU yang disinyalir berada dalam Kawasan Hutan Taman Nasional Gunung Leuser KHTNGL)**: PT. Rapala (150 Ha.) , PT. Puteri Hijau (200 Ha.), PT. Bandar Meriah (70 Ha.), PT. Mutiara (53,5Ha.) Pola PIR Bantuan ADB (32,5 Ha.), Perkebunan Masyarakat (103 Ha). Sementara itu di Kabupaten Tengah berdasarkan hasil penelitian Rois Regen (2007), terdapat **9.320 sertipikat** yang tersebar dibeberapa desa dinyatakan masuk dalam areal Reguister Hutan No. 40. Sumber: Laporan Bappeda Sumut Tahun 2007 dalam **Rois Regen, Penunjukan Kawasan Hutan Di Provinsi Sumatera Utara (Studi Dampak di Kabupaten Karo, Labuhanbatu dan Humbang Hasundutan), Skripsi, Yogyakarta, STPN, 2008, : 112-114**

penangkapan dan penahanan, terhadap para penggarap *(berdasarkan Hak Adat: Komunal/Hak Ulayat, maupun Hak perorangan atas tanah, serta Badan Hukum Swasta)* di kawasan hutan karena adanya dugaan melakukan pembukaan kawasan hutan tidak berizin[39]

Kawasan Hutan Berdasarkan Register (Pemerintah Hindia Belanda)

No	Kabupaten	Nama Register
1.	**Karo**	**Register 1/K Lau Baleng, Register 3/K Sibuatan Utara, Registe 6/K Sembah Bala, Register 7/K Deleng Cengkeh**
2.	**Tapanuli Selatan**	**Register 7, 8, 40 Padang Lawas ditetapkan berdasarkan GB N 50 tgl 25 Juli 1924.**
3.	**Simalungun**	**Register 1 Gunung Simbolon, Register 2 Sibatu Loting, Register Sianak-anak, Register 18 Tanah Jawa**
4.	**Asahan**	**Register 5/A Nantalu**
5.	**Labuhanbatu**	**Register 4 KL**
6.	**Humbang Hasundutan**	**Register 41 Poliung**
7.	**Langkat**	**Register 1/1 Gebang**
8.	**Mandailing Natal**	**Register 5 Batang Gadis II Kel. I, Register 5 Batang Gadis II Ke II, Register 27 Batang Natal I, Register 28 Batang Natal I Register 29 Batang Hulu, Register 36 Batang Parlampungan**

Sumber: Rois Regen, Penunjukan Kawasan Hutan Di Provinsi Sumatera Utara (Studi Dampak di Kabupaten Karo, Labuhanbatu dan Humbang Hasundutan), Skripsi, Yogyakarta, STPN, 2008, : hlm. 68

Pada tahun 1982, Menteri Pertanian menetapkan Tata Guna Hutan Kesepakatan (TGHK) Provinsi Sumatera Utara berdasarkan SK Mentan Nomor 923/Kpt/UM/12/1982 seluas ± 3.780.132.02 Hektar. Dengan rincian: 1) KSA + KPA 253.884,62 Hektar; 2) HL 1.391.129,25 Hektar; 3)Hutan Produksi Tertbatas 1.349.886,15Hektar; 4) Hutan Produksi Tetap 531.548,00 Hektar; 6) Hutan Produksi Yang Dapat Dikonversi 253.694,00 Hektar.

Selanjutnya berdasarkan Peraturan Daerah (Perda) Provinsi Sumut Nomor 7 Tahun 2003 tentang RTRWP Sumut Tahun 2003-2018 luas hutan di Provinsi Sumut adalah 3.679.338,48 Hektar. Adapun rinciannya sebagai berikut:

[39] Ibid, Rois Regen,: 68-77, 154.

Luas Kawasan Hutan Di Provinsi Sumatera Utara (Paduserasi TGHK-RTRWP)

No	Fungsi Kawasan Hutan	Luas Kawasan Hutan (Ha.)	Persentase Luas (%)
1.	Kawasan Hutan Konservasi	± 253.885	6,59
2.	Kawasan Hutan Lindung	± 1.924.535	50,01
3.	Kawasan Hutan Produksi:	± 1.669.938	43,39
	a. Hutan Produksi Terbatas	± 760.958	19,77
	b. Hutan Produksi Tetap	± 871.183	22,64
	c. Hutan Produksi Yang Dapat Dikonversi	± 37.797	0,98
Total Luas Kawasan Hutan		**± 3.848.358**	100

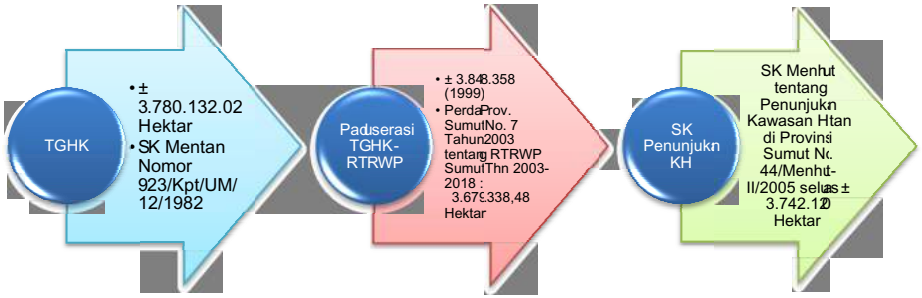
Sumber: Laporan Bappeda Sumut Tahun 2007 dalam Rois Regen, Penunjukan Kawasan Hutan Di Provinsi Sumatera Utara (Studi Dampak di Kabupaten Karo, Labuhanbatu dan Humbang Hasundutan), Skripsi, Yogyakarta, STPN, 2008, : 68

No.	Fungsi Kawasan Hutan	Jenis Kawasan Hutan	Luas (Ha.)
1.	Kawasan Lindung	a. Cagar Alam	12.372,61
		b. Suaka Margasatwa	85.552,00
		c. TN Gunung Lauser	200,985,00
		d. Taman Hutan Raya	51.600,00
		e. Taman Wisata Alam	3.473,75
		f. Taman Buru	8.350,00
		g. Hutan Lindung	1.481.737,69
		Total	1.844.071,05
2.	Kawasan Budidaya	a. Hutan Produksi Terbatas	851.155,07
		b. Hutan Produksi Tetap	936.861,12
		c. Hutan Produksi Yang Dapat Dikonversi	47.251,24
		Total	1.835.267,43
		Total Luas Seluruhnya	**3.679.338,48**

Sumber: Olahan Data Sekunder Tahun 2007 dalam Rois Regen, Penunjukan Kawasan Hutan Di Provinsi Sumatera Utara (St Dampak di Kabupaten Karo, Labuhanbatu dan Humbang Hasundutan), Skripsi, Yogyakarta, STPN, 2008, : 70

Kemudian berdasarkan Surat Keputusan Menteri Kehutanan tentang Penunjukan Kawasan Hutan di Provinsi Sumatera Utara Nomor 44/Menhut-II/2005 seluas ± 3.742.120 Hektar dengan rincian: 1) Kawasan Suaka Alam/Kawasan Pelestarian Alam 477.070 hektar; 2) Hutan Lindung 1.297.330 hektar; 3) Hutan Produksi Tetap 879.270 hektar; 4) Hutan Produksi Tetap 1.035.690 hektar; dan 5) Hutan Produksi Yang Dapat Dikonversi 52.760 hektar.

Dengan mencermati uraian di atas, maka terdapat pergerakan luasan Kawasan Hutan di Sumut sebagai berikut:



Kegiatan Di Bidang Pertambangan

Secara garis besar jenis kegiatan usaha di bidang pertambangan, dapat dibedakan menjadi dua, yaitu:

1) Pertambangan Minyak dan Gas Bumi (UU Nomor 22 Tahun 2001);

Undang Undang No. 22 Tahun 2001 ttg Minyak dan Gas Bumi. Kegiatan Usaha Hulu dan Usaha Hilir dilaksanakan oleh:

a. BUMN;
b. BUMD;
c. Koperasi, Usaha Kecil;
d. Badan Usaha Swasta

Bentuk Badan Usaha Tetap (BUT) hanya dapat melaksanakan Kegiatan Usaha Hulu. Badan Usaha (BU) yg melakukan kegiatan Usaha hilir tidak dapat melakukan Kegiatan Usaha Hulu. Kegiatan Usaha Hulu dilaksanakan oleh BU atau Bentuk Usaha Tetap berdasarkan Kontrak Kerjasama dengan Badan Pelaksana. Dilaksanakan oleh BU setelah mendapat Izin Usaha dari Pemerintah yang dapat berbetuk: 1) Izin Usaha Pengelolaan; 2) Izin Usaha Pengang kutan; 3) IIzin Usaha Penyimpanan; dan 4) Izin Usaha Niaga.

Hubungan Kegiatan Usaha Minyak Dan Gas Bumi dengan HAT (Psl. 33-37). **Hak atas wilayah kerja tidak meliputi hak atas permukaan bumi.** Kegiatan Usaha Minyak dan Gas Bumi tidak dapat dilaksanakan: 1) tempat pemakaman, tempat yang dianggap suci, tempat umum, sarana dan prasarana umum, cagar budaya, cagar alam, serta tanah milik masyarakat adat; 2) Lapangan dan bangunan pertanahan negara serta tanah di sekitarnya; 3) bangunan sejarah dan simbol-simbol lainnya. 3) bangunan, rumah tinggal, atau pabrik beserta tanah pekarangan sekitarnya, Kecuali dengan izin dari Instansi Pemerintah, Persetujuan Masyarakat, dan perseorangan yang berkaitan dengan hal tersebut. BU atau BUT yang bermaksud melaksanakan kegiatannya dapat memindahkan bangunan, tempat umum, sarana dan prasarana umum setelah terlebih daulu memperoleh izin dari Instansi pemerintah Yang berwenang.

BU dan BUT yang akan menggunakan hak atas tanah untuk kegiatan pertambangan, wajib terlebih dahulu mengadakan penyelesaian dengan pemegang hak atau pemakai tanah di atas tanah Negara, sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Penyelesaian dilakukan dengan musyawarah dan mufakat dengan cara: 1) Jual beli; 2) tukar-menukar; 3) ganti rugi yang layak, 4) pengakuan atau bentuk penggantian lain kepada pemegang hak atau

pemakai tanah di atas tanah Negara. Pemegang hak atas tanah diwajibkan mengizinkan BU atau BUT untuk melaksanakan kegiatan pertambangan (ekporasi dan/atau eploitasi) di atas tanah ybs, apabila: a. sebelum kegiatan dimulai, terlebih dahulu memperlihatkan Kontrak Kerjasama atau salinannya yang sah, serta memberitahukan maskud dan tempat kegiatan yang akan dilakukan; b. terlebih dahulu menyelesaikan atau jaminan penyelesaian yang disetujui oleh pemegang hak atas tanah atau pemakai tanah di atas tanah negara. Dalam hal daerah wilayah kerja meliputi arela yang luas di atas tanah Negara, maka bagian-bagian tanah yang tidak digunakan untuk kegiatan usaha minyak dan gas bumi dapat diberikan kepada pihak lain oleh Menteri yang bertanggung jawab di bidang Agraria atau pertanahan dengan mengutamakan masyarakat setempa setelah mendapat rekomendasi dari Menteri. Jenis Haknya adalah Hak Pakai sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku;

2) **UU Nomor 4 Tahun 2009 tentang Mineral dan Batubara**

Pertambangan Mineral dan Batubara (UU Nomor 4 Tahun 2009 beserta peraturan pelaksanaanya, antara lain:PP Nomor 22 Tahun 2010, PP Nomor 23 Tahun 2010, PP Nomor 55 Tahun 2010, PP Nomor 78 Tahun 2010).

Pelaksanaan pertambangan Minerba pada prinsipnya tidak jauh berbeda dengan prosedur pelaksanaan pertambangan di Migas**.** Hak atas Wilayah Izin Usaha Pertambangan (WIUP), Wilayah Pertambangan Rakyat (WPR), atau Wilayah Izin Usaha Pertambangan Khusus (WUPK) tidak meliputi hak atas tanah permukaan bumi. Kegiatan usaha pertambangan tidak dapat dilaksanakan pada tempat yang

dilarang untuk melakukan kegiatan usaha pertambangan sesuai dengan ketentuan Per UU. Kegiatan usaha pertambangan dapat dilaksanakan setelah mendapat izin dari Instansi Pemerintah sesuai ketentuan Per UU yang berlaku. Pemegang IUP Eksplorasi atau IUPK Eksplorasi hanya dapat melaksanakan kegiatan setelah mendapat persetujuan dari pemegang hak atas tanah. Yang perlu mendapat perhatian, bahwa Hak atas IUP, IPR atau IUPK bukan merupakan pemilikan hak atas tanah.

Hak Pengelolaan

Secara tidak tersurat (dirumuskan dalam secara jelas dalam Pasal-pasal UUPA) Penjelasan Umum Angka Romawi II angka (2) yang menyatakan: "….Dengan berpedoman pada tujuan yang disebutkan di atas, Negara dapat memberikan tanah yang demikian itu kepada seseorang atau badan hukum, dengan sesuatu hak menurut peruntukan dan keperluannya, misalnya hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan atau hak pakai atau memberikannya dengan pengelolaan kepada Badan Penguasa *(Departemen, Jawatan atau Daerah Swatantra)*[40] untuk dipergunakan bagi pelaksanaan tugasnya masing-masing (Pasal 2 ayat (4) UUPA)." Pasal 1 butir 3 PP No. 40 Tahun 1996 ttg HGU, HGB dan Hak Pakai Atas Tanah: hak menguasai dari

[40] Istilah Daerah Swatantra" diketemukan dalam dalam Pasal 1 ayat (1) UU Nomor 1 tahun 1957 tentang Pokok-Pokok Pemerintahan Daerah (LN Tahun 1957 No. 6): yaitu daerah yang berhak mengurus rumah tangganya sendiri. Psl. 2 ayat (1) Pembagian wilayah RI Dalam daerah Swatantra sebanyak-banyaknya 3 tingkat yang derajatnya dari atas ke bawah sebagai berikut: a. Daerah tingkat ke 1, termasuk Kotapraja Jakarta Raya; b. Daerah Tingkat ke II, yermasuk Kotapradja; dan 3) Daerah Tingkat III.

Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagain dilimpahkan kepada pemegangnya. Pasal 1 butir 3 PMNA/Ka. BPN Nomor 9 Tahun 1999 ttg Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan: Hak Pengelolaan adalah hak menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagain dilimpahkan kepada pemegangnya

Secara tidak tersurat (dirumuskan dalam secara jelas dalam Pasal-pasal UUPA) Penjelasan Umum Angka Romawi II angka (2): "memberikannya dengan pengelolaan kepada Badan Penguasa (Departemen, Jawatan atau Daerah Swatantra) untuk dipergunakan bagi pelaksanaan tugasnya masing-masing (Pasal 2 ayat (4) UUPA)." PP Nomor 8 Tahun 1953 tentang Penguasaan Tanah-Tanah Negara, Pasal 12: Kepada Daerah Swatantra dapat diberikan penguasaan atas tanah Negara, dengan tujuan untuk kemudian diberikan kepada pihak lain dengan sesuatu hak menurut ketentuan-ketentuan Mendagri. Penjelasan Umum angka 3 "Hak Penguasaan" atau "*beheersdaad*".

Pasal 5 PMA Nomor 9 Tahun 1965: Apabila tanah-tanah Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 di atas, selain dipergunakan oleh Instansi-inastansi itu sendiri, juga dimaksudkan untuk diberikan dengan sesuatu hak kepada pihak Ketiga, maka Menteri Agraria tanah-tanah tersebut akan diberikan dengan "Hak Pengelolaan". PMDN Nomor 1 Tahun 1977 tentang Tata Cara Permohonan Dan Penyelesaian Pemberian Hak Atas Bagian-Bagian Tanah HPL Serta Pendaftarannya.

Subjek HPL:

- Instansi Pemerintah termasuk Pemerintah Daerah;
- BUMN;

- ❖ BUMD;
- ❖ PT. Persero;
- ❖ Badan Otorita;
- ❖ Badan-badan hukum Pemerintah lainnya yang ditunjuk Pemerintah.

Hak Adat Atas Tanah

Hak Gogolan (Pekulen, Norowito) adalah tanah komunal milik persekutuhan masyarakat setempat/desa, jenisnya bisa tanah pekarangan, pertanian yang digunakan oleh penduduk desa yang memikul beban-bean penuh dari desanya. Penggunaanya dilakukan secara bergiliran tapi ada juga yang bersifat tetap. Yang penggunaannya bersifat tetap dikonversi menjadi HM, dan yang bergiliran dikonversi menjadi Hak Pakai.

Tanah Sanggan di Jawa Tengah dan Tanah Titisara di Jawa Barat. Adalah tanah yang dapat berupa pekarangan atau sawah milik atau kepunyaan Desa yang hasilnya digunakan untuk memperkuat Kas Desa. Kepemilikannya bersifat sementara, dikonversi menjadi Hak Pakai Tanah Yasan di Jawa Tengah adalah hak perseorangan atas tanah yang pemiliknya berkuasa penuh atas bidang tanah tersebut. Hak ini dapat beralih dan dialihkan, dijaminkan.

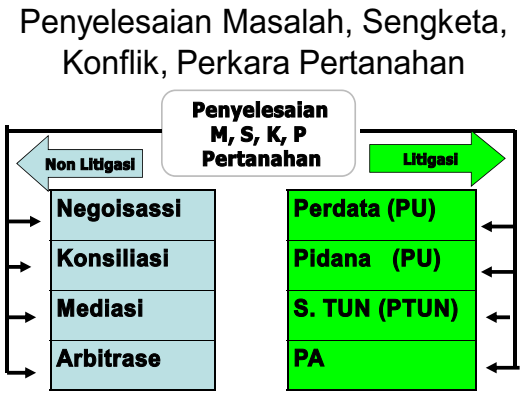
Hak Anggaduh (Di Daerah Kasunanan Surakarta, dan Kasultanan Yogyakarta) yang dapat dikonversi menjadi Hak Pakai. Di DIY didasarkan pada Perda Nomor 10 Tahun 1954 dikenal dengan Hak Andarbeni atau Yasan.

Konversi Hak Indonesia Atas Tanah Dalam UUPA

Daerah	Jenis Hak Adat-nya	Hak UU PA	Dsr Hkmnya
DIY	a. Wewenang Anggaduh Run-temurun b. Tanah Lungguh c. Tanah Pituwas	Hak Milik	Kep. Menang No. SK. 272/Ka/1961 Pasal VI Ket. Konversi Pasal VI Ket. Konversi
Lombok	a. Druwe Dalam b. Sakapan c. Tanah Petjatu d. Tanah Pengantjil e. Tanah Pauman f. Tanah Pekarangan g. Druwe Djabe	Hak Milik	Pasal II ayat (1) Ket. Konversi UUPA.
Sulawesi Selatan	a. Tanah Awatarang b. Tanah Ongko	Hak Milik	Pasal II ayat (1) Ket. Konversi UUPA
Magelang	➢ Tanah Sanggeman ➢ Tanah Yasan	Hak Milik	a. SKB Menteri pertanian dan Agraria No. Sk. 40/Ka/64 tgl. 14-4-1964 ttg Penegasan Konversi Hak Gogolan Tetap b. Psl. II ayat (1) Ket. Konversi UUPA
Minahasa	a. Tanah Pasini b. Tanah Kalakeran	Hak Milik	Psl. II ayat (1) Ket. Konversi UUPA
Ambon	a. Tanah Dati b. Tanah Negeri c. Tanah Agrarisch Eigendom	Hak Milik	Psl. II ayat (1) Ket. Konversi UUPA

Toraja	a. Uma Mana Undi b. Uma Mama	Hak Milik	a. Psl. II ayat (1) Ket. Konversi UUPA
Magetan	a. Andilan Tetap a. Agrarisch Eigendom	Hak Milik	a. SKB Menteri pertanian dan Agraria No. Sk. 40/Ka/64 tgl. 14-4-1964 ttg Penegasan Konversi Hak Gogolan Tetap b. Psl. II ayat (1) Ket. Konversi UUPA
Ponorogo	Sawah Tjakaran	Hak Milik	a. Psl. II ayat (1) Ket. Konversi UUPA

Proses Penyelesaian Sengketa yang Timbul Melalui Pengadilan



Melalui Mediasi

Prosedur Mediasi Di Pengadilan (Perma No. 1 Tahun 2008)

Dasar Hukum Mediasi

- Pasal 24 UUD 1945
- Reglemen Indonesia yang diperbaharui (HIR) Staatsblad 1941 Nomor 44 dan Reglemen Hukum Acara untuk Daerah Luar Jawa dan Madura (RBg) Staatsblad 1927 No. 227.
- UU Nomor 4 Tahun 2004 ttg Kekuasaan Kehakiman (LN Tahun 2004 No. 8).
- UU nomor 14 Tahun 1985 ttg MA (LN Tahun 1985 No. 73), sebagaimana telah dirubah dengan UU Nomor 5 Tahun 2004.
- UU Nomor 2 Tahun 1986 sebagaimana telah dirubah dengan UU Nomor 8 Tahun 2004 tentang Perubahan UU Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum; UU Nomor 25 Tahun 2000 tentang Program Pembangunan Nasional (Propenas);
- UU Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama, sebagaimana telah dirubah dengan UU Nomor 3 Tahun 2006 (LN Tahun 2006 No. 22).

Latar Belakang Dikeluarkan Perma No. 1 Tahun 2008

- Lembaga Mediasi merupakan salah satu proses penyelesaian sengketa yang lebih cepat dan murah serta memberikan akses yang lebih besar kepada para pihak untuk menemukan penyelesaian yang memuaskan dan memenuhi rasa keadilan
- Pengintegrasian Mediasi ke dalam proses beracara di pengadilan dapat menjadi salahbsatu instrumen efektif mengatasi masalah penumpukan perkara di pengadilan serta memperkuat dan memaksimalkan fungsi lembaga pengadilan

dalam penylesaian sengketa di samping proses pengadilan yang bersifat memutus (Ajudikatif).

- Hukum acara yang berlaku (Psl 130 HIR maupun Psl. 154 RBg), mendorong para pihak untuk menempuh proses perdamaian yang dapat diintensifkan dengan cara mengintegrasikan proses mediasi ke dalam prosedur berperkara di pengadilan.
- Untuk kepastian, ketertiban dan kelancaran proses dalam upaya mendamaikan para pihak untuk menyelesaikan sengketa perdata;
- Perma Nomor 2 Tahun 2003 tentang Prosedur Mediasi Di Pengadilan, ternyata setelah dikaji ditemukan beberapa permasalahan yang sehubungan dengan pelaksanaan proses /prosedur mediasi bersumber dari Perma itu sendiri, sehingga perlu direvisi guna lebih mendayagunakan mediasi yang terkait dengan proses berperkara di pengadilan.

Kekuatan Berlaku Perma No. 1 Tahun 2008

- *Berlaku hanya untuk mediasi yang terkait dengan proses berperkara di Pengadilan (Pengadilan Tingkat Pertama PU/PA, dan Pengadilan Tinggi, PU /PA).*
- *Setiap Hakim, Mediator dan Para Pihak Wajib mengikuti prosedur penyelesaian sengketa melalui mediasi yang diatur dalam perma No 1 tahun 2008*
- Merupakan pelanggaran terhadap ketentuan Pasal 130 HIR dan/atau Pasal 154 RBg yang berakibat Putusan Batal Demi Hukum.
- Untuk itu dalam putusannya hakim wajib menyebutkan bahwa perkara telah diupayakan perdamaian melalui mediasi dengan menyebutkan mediatornya.

Biaya-Biaya Mediasi

- Biaya pemanggilan para pihak: melalui uang panjar yang harus ditanggung pihak penggugat;
- Jika kesepakatan berhasil, biaya dapat ditanggung bersama atau sesuai kesepakatan para pihak;
- Jika mediasi gagal, maka biaya ditanggung oleh pihak yang oleh hakim dihukum untuk membayar biaya perkara.
- Penggunaan jasa mediator hakim tidak dipungut biaya, sedangkan uang jasa mediator non hakim, seorang ahli ditanggung bersama oleh para pihak berdasarkan kesepakatan para pihak. (psl. 11);

Jenis Perkara Yang Di Mediasi (Psl. 4 Perma)

- Kecuali perkara yang diselesaikan melalui prosedur Pengadilan Niaga, pengadilan hubungan industrial, keberatan atas putusan Badan penyelesaian Sengketa Konsumen, dan keberatan atas putusan Komisi Pengawas Persaiangan Usaha, semua sengketa perdata yang diajukan ke Pengadilan Tingkat Pertama.

Kewajiban Hakim Pemeriksa Perkara dan Kuasa Hukum

- Pada hari sidang yang telah ditentukan yang dihadiri oleh para pihak, hakim mewajibkan para pihak untuk menempuh mediasi;
- Ketidakhadiran pihak turut tergugat tidak menghalangi pelaksanaan mediasi;
- Hakim, Kuasa Hukum mendorong para pihak untuk berperan langsung dan aktif dalam proses mediasi.
- Hakim wajib menunda proses persidangan perkara untuk memberikan kesempatan kepada para pihak untuk menempuh proses mediasi;

- Hakim wajib menjelaskan prosedur mediasi dalam Perma No. 1 Tahun 2008 kepada para pihak yang bersengketa
- Hakim wajib menunda proses persidangan perkara untuk memberikan kesempatan kepada para pihak untuk menempuh proses mediasi;

Yang dapat dipilih sebagai Mediator oleh Para Pihak

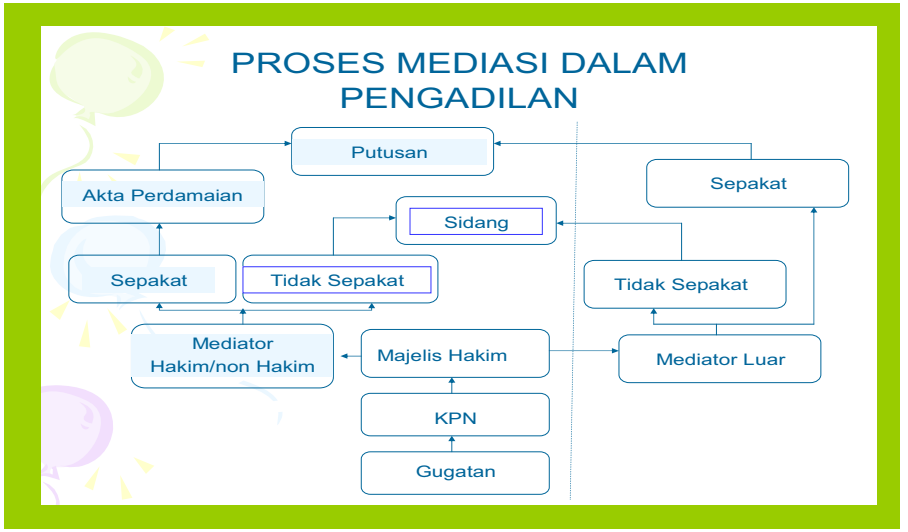
- Hakim bukan pemeriksa perkara pada Pengadilan ybs.
- Advokat atau Akademisi hukum;
- Profesi bukan hukum yang dianggap para pihak menguasai atau berpengalaman dalam pokok perkara;
- Gabungan antara mediator (Hakim Bukan pemeriksa poerkara+Hakim Majelis Pemeriksa Perkara), atau (Advokat atau Akademisi Hukum+hakim Majelis Pemeriksa Perkara), atau (Profesi bukan hukum yang dianggap para pihak menguasai atau berpengalaman dalam pokok perkara+Hakim majelis Pemeriksa Perkara);
- Jika dalam sebuah proses mediasi terdapat lebih dari satu orang mediator, maka pembagian tugas mediator ditentukan dan disepakati oleh para mediator sendiri.
- Hakim Majelis pemeriksa perkara;

Persyaratan Perdamaian Para Pihak yang dapat dikuatkan oleh Hakim

- Sesuai dengan kehendak para pihak;
- Tidak bertentangan dengan hukum;
- Tidak merugikan pihak ketiga;
- Dapat dieksekusi;
- Dilakukan dengan iktikat baik.

- Tercapai kesepakatan perdamaian para pihak yang bersengketa dgn bantuan mediator yg bersertifikat;
- Mengajukan gugatan ke pengadilan untuk memperoleh akta perdamaian;
- Gugatan dilampiri atau disertai kesepakatan perdamaian dan dokumen-dokumen yang membuktikan ada hubungan hukum para pihak dengan objek sengketa

Bagan Pelaksanaan Mediasi



DAFTAR PUSTAKA

Adi Sulistiyono. (2006), *Mengembangkan Paradigma Non-Litigasi Di Indonesia*, UNS Press, Suurakarta

Boedi Harsono, (1994), *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan UUPA, Isi Dan Pelaksananya,)* Jakarta, Djambatan

———, *Menuju Pensempurnaan Hukum Tanah Nasional Dalam Hubunganya Dengan TAP MPR Rl IX/MPR/2OOl (Makalah disampaikan pada Seminar Nasional Pertanahan 2002*, Hotel Ambarukmo Yogyakarta, 16 Juli 2002

Dean G. Pruitt dan Jeffrey Z. Rubin, (2004), *Teori Konflik Sosial,* Yogyakarta, Pustaka Pelajar

Djoyo Winoto, (2011), *Sambutan Kepala BPN-RI pada Pembukaan Rakernas BPN RI,* Jakarta: 7 Pebruari 2011

Hakimul lkhwan Affandi. (2004), *Konflik Sepanjang Zaman Elaborasi Pemikiran lbnu Kaldun,* Jogjakarta, Pustaka Pelajar, 2004.

Hasni, (2008), *Hukum Penatanaan Ruang dan Penatagunaan Tanah Dalam Konstek UUPA-UUPR-UUPLH,* Jakarta, Rajawali Pers

Loekman Soetrisno, (2003), *Konflik Sosial Studi Kasus Di Indonesia,* Yogyakarta. Tajidu Press

Maria S. W. Sumardjono, (2008) *Tanah Dalam Puspektif Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya*, Jakarta. Kompas

Mohammad Bakri, (2007), *Hak menguasai Tanah Oleh Negara (Paradigma Baru Untuk Reformasi Agraria)*, Citra Media, Yogyakarta.

Oloan Sitorus, Zaki Sierrad, *Hukum Agraria Di Indonesia Konsep Dasar dan Implemenrasinya,* Yogyakarta, Mitra Kebijakan Tanah lndoneisa (MKTI), 2006

Rois Regen, *Penunjukan Kawasan Hutan Di Provinsi Sumatera Utara (Studi Dampak di Kabupaten Karo, Labuhanbatu dan Humbang Hasundutan)*, Skripsi, Yogyakarta, STPN, 2008

Sabian Utsman, *Anatomi Konflik dan Solidaritas Masyarakat Nelayan Sebuah Penelitian Sosiologis,* Yogyakarta, Pustaka Pelajar, 2007

Sarjita, *Teknik dan Strategi Penyelesaian Senketa Pertanahan,* Yogyakarta, Tugujogja Pustaka, 2005

———,*Menejemen Konflik Pada Penyediaan Tanah Untuk Keperluan Di Bidang Pertambangan (Makalah disampaiknn pada Workshop Penyediaan Tanah Di lingkungan Pertabangan*". Yogyakarta: Hotel Melia Purosani, 5-8 Agustus 2008). Tidak dipublikasikan.

Sedjono M. P. Tjondronegoro, (2008), *Ranah Kajian Sosiologi Pedesaan.* Bogor, Fakultas Ekologi IPB.

Soegijanto Padmo, (2002), *Wong Cilik, Onderneming, Dan Penguasa Dalam Lintasan Sejarah Bangsa* (Pidato Pengukuhan Jabatan Guru Besar pada Fakultas Ilmu Budaya UGM, 28 Oktober 2002

Susilo Bambang Yudhoyono, (2010), *Pidato Kenegaraan Presiden RI Dalam Rangka HUT Ke-45 Proklamasi Kemerdekaan RI di Depan Sidang Bersama DPRRI dan DPDRI,* 16 Agustus 2010

———, (2010), *Pidato Presiden RI pada Penyampaian Keterangan Pemerintah Atas RUU tentang APBN TA 2011 dan Beserta Nota Keuangannnya di Depan Rapat Paripurna DPRRI,:* 16 Agustus 2010

Yuliana Cahya Wulan, Dkk (2003), *Studi Kasus Konflik Kehutanan di Kalimantan Selatan,* Cifor, Bogor..

BAB II

Tanah Yang Hilang/Musnah, Tanah Timbul, Tanah Hasil Reklamasi, Tanah Hasil Penyelesaian Sengketa, Permohonan/ Pemberian dan Pelepasan Haknya, Pembebanan Maupun Pendaftarannya*

Oleh : Dr. Ir. Tjahjo Arianto, SH., M.Hum.

I. PENDAHULUAN

Tanah merupakan sumber segala macam kekayaan materi, sebab dari tanah dapat diperoleh banyak hal untuk dapat dimanfaatkan. Distribusi tanah, pemanfaatannya dan penggunaannya merupakan hal yang sangat penting, oleh karena itu informasi data tentang tanah sangat diperlukan bagi penyelenggaraan pemerintahan maupun dunia usaha.

Kepastian akan perlindungan hak atas tanah bagi negara akan mendatangkan investasi asing menanamkan modal, hal ini akan membuka banyak lapangan kerja, menambah devisa

* Makalah disampaikan pada Workshop Nasional masalah Pertanahan dengan tema *Mekanisme Izin Penggunaan Tanah, Perolehan, Peralihan, Pembebanan, Pelepasan dan Penyelesaian Sengketa serta Pendaftaran dan Permasalahannya dalam perspektif Kebijakan Terbaru (Perkaban No. 1,2 dan 3 Tahun 2011 serta Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Informasi Geospasial* di Hotel Novotel, Yogyakarta, 28 – 29 September 2011

dan meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Tanpa perlindungan terhadap hak atas tanah maka tidak mungkin terlaksana pembangunan berkesinambungan, karena akan sedikit mereka yang bersedia melakukan investasi jangka panjang. Bagi negara berkembang seperti Indonesia akan sulit memperoleh investasi asing bila tidak ada perlindungan hukum terhadap hak atas tanah.

Akibat kemajuan pembangunan di semua sektor dan kecepatan pertambahan penduduk, faktor tanah menjadi sangat penting dan vital sebagai lahan pertanian, industri, pemukiman maupun prasarana. Kemajuan pembangunan dan pertambahan penduduk terus bertambah, namun luas tanah tetap dan tidak akan tambah. Sesuai hukum ekonomi, semakin banyak orang membutuhkan maka nilai tanah akan semakin meningkat.

Tanah memiliki arti penting dalam kehidupan manusia, pada dimensi lain tanah memiliki fungsi ganda, sebagai *social asset* dan sekaligus *capital asset*. Tanah dalam ujud sebagai *social asset* merupakan sarana pengikat kesatuan sosial bagi kalangan masyarakat Indonesia untuk hidup dan memaknai kehidupan ini, sedangkan sebagai *capital asset* tanah merupakan faktor modal dalam pembangunan[1].

Sebagai *capital asset* tanah telah tumbuh sebagai benda ekonomi yang sangat penting dan akhirnya sering menjadi objek spekulasi. Salah satu faktor yang dipertimbangkan oleh investor untuk lakukan kegiatan penanaman modal adalah jaminan kepastian hukum atas tanah sebagai *capital asset.* Tanah sebagai

[1] Sri Hajati dalam Pidato Pengukuhan Guru Besar Dalam Bidang Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya yang berjudul : *Restrukturisasi Hak Atas Tanah Dalam Rangka Pembaharuan Hukum Agraria Nasional*, pada hari Sabtu tanggal 5 Maret 2005, hlm. 2.

objek spekulasi akan cenderung tidak dimanfaatkan apalagi dipelihara.

Peristiwa alam dan akibat ulah manusia tanah dapat hilang atau musnah, di lain pihak karena alam dan ulah manusia juga terjadi tanah timbul. Memelihara tanah, serta mencegah kerusakannya adalah kewajiban tiap-tiap orang, badan hukum atau instansi yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah.[2] Akibat keterbatasan tanah upaya reklamasi pantai menjadi salah satu pilihan manusia untuk memperoleh bidang tanah sebagai pemukiman, tempat usaha atau kepentingan lainnya.

Tanah mungkin dimiliki oleh seseorang, dimiliki oleh pihak lain dan ditempati pihak ketiga. Pemilikan berarti hak untuk menikmati penggunaan sesuatu, kemampuan untuk penggunaannya, menjualnya dan mengambil manfaat dari hak yang berhubungan dengannya. Pemilikan menyiratkan kekuasaan fisik untuk menguasai suatu benda berkaitan erat dengan masalah hak keperdataan, sedangkan pemilikan dan penguasaan merupakan masalah fakta pada suatu saat.

Diduduki dan digunakannya tanah demikian juga tanah timbul dan juga tanah hasil reklamasi mungkin memberikan bukti pemilikan, tapi ini bukan bukti apabila tidak ada bukti hak atas tanah. Di beberapa negara pendudukan tanah yang dikenal dengan istilah *adverse* tapi tidak menimbulkan keributan, setelah beberapa waktu menimbulkan akuisisi atau *acquisition* sepenuhnya dari hak atas tanah tersebut. Akuisisi sering diuraikan secara keliru oleh sebagian pihak sebagai pencurian tanah, ketentuan mengenai hak melalui cara pemilikan demikian merupakan proses sah untuk menciptakan rasa aman bagi

[2] Pasal 15 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960.

mereka yang tidak mampu membuktikan pemilikan semula[3]. Hak menurut filosofi hukum adat merupakan kewenangan, kekuasaan dan kemampuan orang untuk bertindak atas benda[4].

Menurut Herman Soesangobeng pakar hukum adat sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) di Indonesia lahirnya hak atas tanah melalui proses pertumbuhan berdasarkan interaksi tiga unsur utama yaitu:

a. pertama, penguasaan nyata untuk didiami dan dikelola;
b. kedua, pengaruh lamanya waktu;
c. ketiga, pewarisan[5]

Penguasaan nyata didapat antara lain melalui cara individualisasi hak ulayat, membuka hutan dan menguasai tanah timbul. Pasal 22 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 mengatur lahirnya hak milik sebagai berikut:

1. Terjadinya hak milik menurut hukum adat diatur dengan Peraturan Pemerintah.
2. Selain menurut cara sebagai yang dimaksud dalam ayat 1 pasal ini hak milik terjadi karena:
   a. penetapan Pemerintah, menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah;
   b. ketentuan undang-undang

Terjadinya hak milik tidak cukup diatur dengan Peraturan Peraturan Pemerintah, namun sampai sekarang Peraturan Pemerintah tentang hak milik belum dikeluarkan, hal-hal yang menyangkut keperdataan orang atau badan hukum seharusnya diatur dengan undang-undang.

[3] United Nations Economic Commission for Europe, *Land Administration Guideline,* New York & Geneva, 1996, halaman 4

[4] Herman Soesangobeng, *Penjelasan Serta Tafsiran Tentang Kedudukan Hukum Adat dan Hak Menguasai Adat dan Hak Menguasai dari Negara bagi Pembentukan Hukum Pertanahan Indonesia,* Tidak diterbitkan, Jakarta 2005, halaman 3.

[5] *Ibid.*, hlm. 31.

II. TANAH HILANG/MUSNAH

Tanah dapat hilang / musnah karena peristiwa alam, peristiwa alam yang murni maupun peristiwa alam akibat ulah manusia seperti penebangan hutan yang mengakibatkan banjir bandang hingga memusnahkan bidang-bidang tanah. Hak atas tanah hapus kalau tanahnya musnah, diatur secara jelas di Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 sebagai berikut:

Pasal 27.

Hak milik hapus bila:

a. tanahnya jatuh kepada negara,
1. karena pencabutan hak berdasarkan pasal 18;
2. karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya;
3. karena diterlantarkan;
4. karena ketentuan-pasal 21 ayat (3) dan 26 ayat (2).

b. tanahnya musnah.

Pasal 34.

Hak guna-usaha hapus karena:

a. jangka waktunya berakhir;
b. dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi;
c. dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
d. dicabut untuk kepentingan umum;
e. diterlantarkan;
f. tanahnya musnah;

g. ketentuan dalam pasal 30 ayat (2).

Pasal 40.

Hak guna-bangunan hapus karena:

a. jangka waktunya berakhir;
b. dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi;
c. dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
d. dicabut untuk kepentingan umum;
e. diterlantarkan;
f. tanahnya musnah;
g. ketentuan dalam pasal 36 ayat (2).

Tanah yang semakin lama semakin langka, seharusnya benar-benar digunakan dan dimanfaatkan seefisien mungkin untuk kesejahteraan masyarakat, namun fakta di lapangan banyak ditemui tanah diterlantarkan tidak dipelihara apalagi dimanfaatkan. Memelihara tanah merupakan kewajiban pemilik tanah yang diatur dalam Pasal 15 Undang-Undang Nomor Tahun 1960 sebagai berikut:

Pasal 15.

Memelihara tanah, termasuk menambah kesuburannya serta mencegah kerusakannya adalah kewajiban tiap-tiap orang, badan hukum atau instansi yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah itu, dengan memperhatikan pihak yang ekonomis lemah.

Apabila pemilik tanah sesudah peristiwa musnahnya tanah yang berakibat kehilangan hak atas tanahnya melakukan melakukan pengurukkan atau reklamasi, sehingga batas-batas bidang tanahnya kembali semula seperti dalam Surat Ukur, tidak serta merta hak atas tanahnya kembali seperti semula, hal ini merupakan resiko dari pemilik tanah yang tidak atau lalai memelihara batas tanahnya.

Tanah hasil reklamasi tersebut statusnya menjadi tanah yang dikuasai oleh Negara, negara akan mengatur peruntukkan dan pemanfaatannya. Pemilik tanah semula dapat mengajukan kembali melalui permohonan hak, namun tergantung dari Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) apakah tanah tersebut masih dapat diberikan dengan sesuatu hak. Tanah yang cenderung mengalami abrasi atau erosi untuk kelestarian lingkungan dan situasi alam, tanah tersebut seyogyanya harus ditetapkan sebagai ruang terbuka hijau[6], dengan demikian pemegang hak semula tidak dapat lagi memperoleh hak atas tanah tersebut.

Menyikapi hal tersebut Badan Pertanahan Nasional membuat Surat Edaran bahwa terhadap tanah-tanah yang hilang secara alami, akibat abrasi pantai, tenggelam atau hilang karena longsor, tertimbun atau gempa bumi, atau pindah ke tempat lain karena pergeseran tempat (*land slide*) maka tanah-tanah tersebut dinyatakan hilang dan haknya hapus dengan sendirinya. Selanjutnya pemegang haknya tidak dapat minta ganti rugi kepada siapapun dan tidak berhak menuntut apabila di kemudian hari di atas bekas tanah tersebut dilakukan reklamasi/penimbunan dan/atau pengeringan. [7]

[6] Pasal 1 angka 31 dan Pasal 11 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang dan Pasal 12 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 Tentang Penatagunaan Tanah

III. TANAH TIMBUL

Tanah timbul terbentuk karena peristiwa alam yang terjadi secara perlahan dan bertahap ataupun secara cepat. Tanah timbul dapat terbentuk di tepi sungai atau di pantai tepi laut. Di tepi sungai tanah timbul terbentuk dari tanah hasil erosi tepi sungai dan mengendap di tepi lainnya. Terjadinya tanah longsor yang menutup bagian dari sungai akan membelokkan arah sungai yang berakibat bidang tanah musnah di salah satu sisi dan timbul bidang tanah baru di sisi lainnya, atau karena erosi selama puluhan sampai ratusan tahun bentuk aliran sungai yang meliuk-liuk seperti huruf S yang di sambung sambung (*meander)* menjadi lurus sehingga terbentuk sungai baru sedang bekas sungai lama menjadi tanah kering menjadi daratan baru .

Tanah timbul di tepi laut atau pantai terbentuk karena sungai membawa lumpur dari tanah hasil erosi dari hulu yang dalam hal ini sering akibat ulah manusia yang melakukan penebangan pohon-pohon secara membabi buta. Lumpur yang di bawa aliran sungai ke laut sesampainya muara oleh ombak air laut di dorong dan dihempaskan kembali ke pantai dan terjadilah endapan yang terus menerus sehingga terbentuk daratan baru. Manusia yang memperhatikan proses terjadinya tanah timbul sering ikut membantu mempercepat proses terbentuknya dengan berbagai cara antara lain membuat penghalang lumpur hanyut ke lautan lepas dengan menanami tanaman tertentu, di kemudian hari masyarakat yang menanami tanaman tersebut atau upaya lain yang mempercepat terbentuknya daratan baru menjadi merasa paling berhak atas penggunaan dan pemanfaatan tanah tersebut.

Pada saat berlangsung proses terbentuknya daratan tanah timbul, sudah banyak masyarakat setempat memperebutkan, biasanya aparat desa setempat ikut mengatur penggarapan tanah timbul tersebut. Jarang terjadi tanah timbul tidak segera dimanfaatkan hal ini karena lahan pertanian memang semakin sempit dan langka akibat banyaknya alih fungsi lahan dari pertanian ke pemukiman.

Tanah timbul dengan demikian terbentuk oleh fenomena alam, oleh karena itu tanah yang sebelumnya tidak pernah ada menjadi ada tidak pernah mempunyai bukti-bukti pemilikan berakibat sering terjadi sengketa. Surat Keterangan Kepala Desa lazim dijadikan sebagai bukti penguasaan, penggunaan dan pemanfaatan tanah timbul. Tanah timbul dapat dimanfaatkan dan diusahakan untuk tambak atau lahan pertanian. Status tanah timbul menjadi tanah yang dikuasai oleh negara diatur dalam Pasal 12 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 Tentang Penatagunaan Tanah sebagai berikut:

Pasal 12

Tanah yang berasal dari tanah timbul atau hasil reklamasi di wilayah perairan pantai, pasang surut, rawa, danau, dan bekas sungai dikuasai langsung oleh Negara.

Dikuasai oleh Negara tertuang dalam Pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar 1945 sebagai berikut; Bumi, air dan ruang angkasa dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Selanjutnya ditegas-kan kembali dalam Pasal 2 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA):

[7] Surat Edaran Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 9 Mei 1996 Kepada Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi dan Kepala Kantor Pertanahan seluruh Indonesia perihal Penertiban Status Tanah Timbul dan Tanah Reklamasi.

Pasal 2 UUPA

1) Atas dasar ketentuan dalam pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam pasal 1, bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.
2) Hak menguasai dari Negara termaksud dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk :
   a. mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
   b. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa,
   c. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.
3) Wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari Negara tersebut pada ayat (2) pasal ini digunakan untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat, dalam arti kebahagiaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan Negara hukum Indonesia yang merdeka berdaulat, adil dan makmur.
4) Hak menguasai dari Negara tersebut diatas pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah Swatantra dan masyarakatmasyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan-ketentuan Peraturan Pemerintah.

Dikuasai oleh Negara dalam pelaksanaannya Pemerintah yang melaksanakan mengatur peruntukan, penggunaan dan pemanfaatan tanah tersebut. Masyarakat yang memanfaatkan tanah timbul dapat mengajukan permohonan hak atas tanah sepanjang tanah tersebut tidak diperlukan untuk kepentingan umum atau instansi pemerintah dan Sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW). Apabila tanah tersebut dikehendaki untuk kepentingan umum atau instansi pemerintah, kepada masyarakat yang sudah terlanjur menggarap biasanya diberi ganti rugi yang sering dikenal dengan istilah ganti rugi hak garap.

IV. TANAH HASIL REKLAMASI.

Manusia memang tidak pernah puas, walaupun peristiwa alam telah memberi tanah timbul bahkan tanah timbul yang berlangsung ratusan tahun luasnya sampai ribuan hektar seperti terjadi di Kabupaten Sidoarjo Jawa Timur. Upaya manusia untuk menambah daratan atau bidang tanah masih dilakukan dengan berbagai cara menguruk laut atau bahkan membendung laut supaya memperoleh daratan baru.

Di Indonesia menambah daratan baru dikenal dengan istilah reklamasi pantai mulai dilakukan pada masa rezim Orde Baru di pantai utara Jakarta dengan Keputusan Presiden Nomor 52 Tahun 1995 yang dikenal dengan reklamasi pantai Indah Kapuk. Reklamasi pantai indah Kapuk yang diperuntukkan lokasi permukiman sempat mendapat banyak protes dari masyarakat sampai sekarang karena kurang memperhatikan Analisa

Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL).

Peraturan perundang-undangan yang harus diperhatikan sebelum merencanakan reklamasi pantai adalah Pasal 18 Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah yaitu:

Pasal 18

(1) Daerah yang memiliki wilayah laut diberikan kewenangan untuk mengelola sumber daya di wilayah laut.

(2) Daerah mendapatkan bagi hasil atas pengelolaan sumber daya alam di bawah dasar dan/atau di dasar laut sesuai dengan peraturan perundangundangan.

(3) Kewenangan daerah untuk mengelola sumber daya di wilayah laut
sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
   a. eksplorasi, eksploitasi, konservasi, dan pengelolaan kekayaan laut;
   b. pengaturan administratif;
   c. pengaturan tata ruang;
   d. penegakan hukum terhadap peraturan yang dikeluarkan oleh daerah atau yang dilimpahkan kewenangannya oleh Pemerintah;
   e. ikut serta dalam pemeliharaan keamanan; dan
   f. ikut serta dalam pertahanan kedaulatan negara.

(4) Kewenangan untuk mengelola sumber daya di wilayah laut sebagaimana dimaksud pada ayat (3) paling jauh 12 (dua belas) mil laut diukur darigaris pantai ke arah laut lepas dan/atau ke arah perairan kepulauan untuk provinsi dan **1/3 (sepertiga) dari wilayah kewenangan provinsi untuk kabupaten/kota.**

(5) Apabila wilayah laut antara 2 (dua) provinsi kurang dari 24 (dua puluh empat) mil, kewenangan untuk mengelola sumber daya di wilayah laut dibagi sama jarak atau diukur sesuai prinsip garis tengah dari wilayah antar 2 (dua) provinsi tersebut, **dan untuk kabupaten/kota memperoleh 1/3 (sepertiga) dari wilayah kewenangan provinsi dimaksud.**

(6) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dan ayat (5) tidak berlaku terhadap penangkapan ikan oleh nelayan kecil.

(7) Pelaksanaan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (3), ayat (4), dan ayat (5) diatur lebih lanjut dalam peraturan perundangundangan.

Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil mengatur lebih lanjut tentang reklamasi sebagai berikut:

Reklamasi adalah kegiatan yang dilakukan oleh orang dalam rangka meningkatkan manfaat sumber daya lahan ditinjau dari sudut lingkungan dan sosial ekonomi dengan cara pengurugan, pengeringan lahan atau drainase.[8]

Pasal 34 UU No. 27 Tahun 2007

(1) Reklamasi Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil dilakukan dalam rangka meningkatkan manfaat dan/atau nilai tambah Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil

[8] Bab I Ketentuan Umum Pasal 1 angka 23, Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil

ditinjau dari aspek teknis, lingkungan, dan sosial ekonomi.

(2) Pelaksanaan Reklamasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib menjaga dan memperhatikan:
   a. keberlanjutan kehidupan dan penghidupan Masyarakat;
   b. keseimbangan antara kepentingan pemanfaatan dan kepentingan pelestarian fungsi lingkungan Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil; serta
   c. persyaratan teknis pengambilan, pengerukan, dan penimbunan material.

(3) Perencanaan dan pelaksanaan Reklamasi diatur lebih lanjut dengan Peraturan Presiden.

Ditinjau dari letaknya reklamasi dapat dibentuk menjadi satu dengan daratan lama atau terpisah dengan daratan. Memperhatikan Pasal 18 UU Nomor 27 tahun 2007 maka reklamasi yang menjadi satu dengan daratan harus menghindari kawasan permukiman nelayan, kawasan hutan bakau dan hutan pantai, kawasan penangkapan ikan, kawasan terumbu karang, taman laut dan biota laut yang dilindungi serta kawasan rawan bencana. Terhadap reklamasi yang terpisah dengan daratan harus memperhatikan keseimbangan tata air yang ada, menjaga kelestarian kawasan lindung (hutan bakau, pantai, hutan pantai); mencegah terjadinya dampak/konflik sosial; menjaga dan menjauhkan kerusakan kawasan potensial (biota laut,perikanan, minyak); menghindari kawasan rawan bencana.[9]

Pelaksanaan reklamasi harus mendapat persetujuan dari Menteri Dalam Negeri yang diajukan melalui Gubernur

diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2008 sebagai berikut:

Pasal 24

Rencana reklamasi pantai termuat dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten/kota.

Pasal 25

Rencana reklamasi pantai sebelum dituangkan kedalam RTRW Kabupaten/kota terlebih dahulu meminta persetujuan dari Menteri Dalam Negeri.

Pasal 26

Gubernur mengajukan usulan rencana reklamasi pantai kepada Menteri Dalam Negeri berdasarkan permohonan bupati/walikota dengan melampirkan:
   a. hasil studi kelayakan;
   b. Kajian Lingkungan Strategis (KLS);
   c. rencana pemanfaatan;
   d. rekomendasi gubernur dan DPRD provinsi; dan
   e. persetujuan bupati/walikota dan DPRD kabupaten/kota.

Pasal 27

(1) Penyelenggaraan reklamasi pantai wajib memperhatikan kepentingan lingkungan, pelabuhan, kawasan pantai berhutan bakau, nelayan, dan fungsi-fungsi lain yang ada dikawasan pantai serta keberlangsungan ekosistem pantai sekitarnya.

(2) Bahan material untuk reklamasi pantai, diambil dari lokasi yang memenuhi persyaratan teknis dan lingkungan.

[9] Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No, 40/PRT/M/2007 tentang Pedoman Perencanaan Tata Ruang Kawasan Reklamasi Pantai

Pasal 28

(1) Bupati/Walikota bertanggungjawab dalam pelaksanaan reklamasi pantai.
(2) Gubernur bertanggungjawab dalam pelaksanaan reklamasi pantai untuk Daerah Khusus Ibukota Jakarta.
(3) Gubernur melaksanakan pembinaan, pengawasan dan mengkoordinasikan penyelenggaraan reklamasi pantai di wilayahnya.
(4) Menteri mengkoordinasikan dan memfasilitasi pengendalian umum pelaksanaan reklamasi pantai di tingkat nasional.
(5) Menteri teknis terkait bertanggungjawab untuk memberikan fasilitasi, supervisi dan pengendalian teknis di tingkat nasional.

Pelaksanaan reklamasi harus memperhatikan lingkungan hidup, mengacu pada Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang No 23 Tahun 1997 tentang Pengelolaan Lingkungan Hidup maka setiap rencana kegiatan yang kemungkinan dapat menimbulkan dampak besar dan penting terhadap lingkungan hidup, wajib memiliki analisis mengenai dampak lingkungan hidup, selanjutnya Pasal 18 ayat (1) menyatakan setiap kegiatan yang menimbulkan dampak besar dan penting terhadap lingkungan hidup wajib memiliki analisis mengenai dampak lingkungan untuk memperoleh izin kegiatan.

Mengingat Pasal 18 ayat (5) Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah, tanah hasil reklamasi pantai terlebih dahulu diajukan permohonan Hak Pengelolaan oleh Pemerintah Kabupaten/Kota. Di atas Hak Pengelolaan tersebut selanjutnya dapat diajukan permohonan Hak Bangunan oleh pihak investor, dengan terlebih dahulu membuat perjanjian penggunaan tanah dengan pemegang Hak Pengelolaan. Hak Pengelolaan memang bukan hak atas tanah namun terdapat unsur kepemilikan atau keperdataan atas bidang tanah tersebut, unsur kepemilikan atau hak keperdataan pemegang Hak Pengelolaan ini yang sering dilupakan.

Selain reklamasi pantai, reklamasi harus dilakukan juga pada lahan bekas kegiatan penambangan, kegiatan penambangan akan selalu menimbulkan kerusakan dan pencemaran. Areal lahan yang dibuka untuk operasi pertambangan, maka daerah tersebut akan berpotensi menjadi rusak selamanya. Alam tidak boleh rusak, dalam rangka mengembalikan kondisi tanah sedemikian rupa sehingga dapat berfungsi dan berdaya guna, maka terhadap lahan bekas pertambangan, selain dilakukan penutupan tambang, juga harus dilakukan pemulihan kawasan bekas pertambangan melalui reklamasi.

Kewajiban perusahaan pertambangan untuk melakukan pemulihan kawasan bekas pertambangan antara lain diatur dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 1967 tentang Ketentuan Pokok Pertambangan, yang berbunyi sebagai berikut:

Apabila selesai melakukan penambangan bahan galian pada suatu tempat pekerjaan, pemegang Kuasa Pertambangan diwajibkan mengembalikan tanah sedemikian rupa sehingga tidak menimbulkan bahaya bagi masyarakat sekitarnya.

Ketentuan lebih lanjut mengenai reklamasi lahan pasca penambangan diatur dalam Peraturan Menteri Energi dan Sumber Daya Mineral Nomor 18 Tahun 2008 tentang Reklamasi dan Penutupan Tambang. Sering menjadi permasalahan dan

menimbulkan sengketa, khususnya, tentang status hukum tanah reklamasi pasca penambangan.

V. TANAH HASIL PENYELESAIAN SENGKETA MELALUI PENANGANAN KASUS PERTANAHAN

Kasus Pertanahan adalah sengketa, konflik, atau perkara pertanahan yang disampaikan kepada Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia untuk mendapatkan penanganan penyelesaian sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan dan/atau kebijakan pertanahan nasional. Sengketa Pertanahan yang selanjutnya disingkat **sengketa** adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas secara sosio-politis. Konflik Pertanahan yang selanjutnya disingkat **konflik** adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, kelompok, golongan, organisasi, badan hukum, atau lembaga yang mempunyai kecenderungan atau sudah berdampak luas secara sosio-politis. Perkara Pertanahan yang selanjutnya disingkat **perkara** adalah perselisihan pertanahan yang penyelesaiannya dilaksanakan oleh lembaga peradilan atau putusan lembaga peradilan yang masih dimintakan penanganan perselisihannya di Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.[10]

5.1. Penyelesaian Sengketa Melalui Pengadilan Tata Usaha Negara.

Sertipikat hak atas tanah sebagai alat bukti yang kuat tentang hak keperdataan seseorang atau badan hukum merupakan

[10] Pasal 1 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2011 tentang tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan.

keputusan pejabat tata usaha negara sebagaimana diatur Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 yang telah dua kali diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan Undang – Undang Nomor 51 Tahun 2009. Penerbitan sertipikat hak atas tanah selanjutnya disebut sertipikat merupakan tindakan hukum pejabat tata usaha negara yang bersifat konkret, individual, final dan menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum privat. Terhadap terbitnya sertipikat seseorang atau badan hukum yang keberatan dapat mengajukannya ke Kantor Pertanahan. Kantor Pertanahan terlebih dahulu dapat melakukan tindakan mediasi antara pihak yang berkeberatan dengan pemilik tanah. Penyelesaian sengketa tentang hak atas tanah yang dilakukan melalui mediasi atau di luar pengadilan, tidak akan banyak menimbulkan permasalahan karena bentuk penyelesaian merupakan kesepakatan pihak-pihak yang bersengketa. Penyelesaian melalui mediasi akan selalu dapat memuaskan semua pihak. Badan Pertanahan Nasional dapat melakukan perbuatan hukum administrasi pertanahan yang diatur Pasal 61 dan Pasal 62 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan.

Pasal 61

Penyelesaian kasus pertanahan di luar pengadilan dapat berupa perbuatan

hukum administrasi pertanahan meliputi:

a. pembatalan hak atas tanah karena cacat hukum administrasi;
b. pencatatan dalam Sertipikat dan/atau Buku Tanah serta Daftar Umum lainnya; dan

c. penerbitan surat atau keputusan administrasi pertanahan lainnya karena terdapat cacat hukum administrasi dalam penerbitannya.

Pasal 62

(1) Sertipikat hak atas tanah yang mengandung cacat hukum administrasi dilakukan pembatalan atau perintah pencatatan perubahan pemeliharaan data pendaftaran tanah menurut peraturan perundang- undangan.
(2) Cacat hukum administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) antara lain:
    a. kesalahan prosedur dalam proses penetapan dan/ atau pendaftaran hak tanah;
    b. kesalahan prosedur dalam proses pendaftaran peralihan hak dan/atau sertipikat pengganti;
    c. kesalahan prosedur dalam proses pendaftaran penegasan dan/atau pengakuan hak atas tanah bekas milik adat;
    d. kesalahan prosedur dalam proses pengukuran, pemetaan dan/atau perhitungan luas;
    e. tumpang tindih hak atau sertipikat hak atas tanah;
    f. kesalahan subyek dan/atau obyek hak; dan
    g. kesalahan lain dalam penerapan peraturan perundang-undangan

Perbuatan hukum administrasi pertanahan terhadap sertipikat hak atas tanah yang cacat hukum administrasi dilaksanakan dengan:

a. menerbitkan Surat Keputusan pembatalan; dan/atau

b. pencatatan pemeliharaan data pendaftaran tanah.[11]

Terhadap sertipikat yang cacat hukum administrasi pihak yang keberatan dapat mengajukan pembatalan sertipikat ke Kantor Pertanahan atau Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, atau BPN RI,[12] dengan dilampiri dengan sertipikat yang kedapatan cacat hukum administrasi.[13]

Tanpa dimohon oleh orang atau badan hukum, aparatur BPN RI yang mengetahui adanya data penerbitan/atau warkah penerbitan hak atas tanah yang tidak sah mengenai substansi dan/ atau proses penerbitannya, mempunyai bukti adanya kesalahan prosedur administrasi penerbitan sertipikat hak atas tanah, paling lambat 6 (enam) bulan setelah diketahui adanya cacat hukum administrasi harus melaksanakan perbuatan hukum administrasi pertanahan dengan menerbitkan Surat Keputusan Pembatalannya dan/ atau pencatatan pemeliharaan data pendaftarannya,[14] kecuali ada alasan yang sah untuk menunda pelaksanaannya. Alasan yang sah untuk menunda perbuatan hukum pertanahan atau menolak pelaksanaan perbuatan hukum pertanahan antara lain:

a. surat yang akan dibatalkan sedang dalam status diblokir, disita oleh pejabat yang berwenang (*conservatoir beslag-CB*);
b. tanah yang dimohon perbuatan hukum administrasi

[11] Pasal 63 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2011
[12] Pasal 64 ayat (2) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2011
[13] Pasal 64 ayat (3) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2011
[14] Pasal 66 jo. Pasal 63 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2011

merupakan tanah yang merupakan obyek perkara di pengadilan;

c. pelaksanaan pembatalan diperkirakan dapat menimbulkan gejolak sosial/konflik massal.

Yang dimaksud objek perkara di pengadilan adalah

a. terdapat putusan pengadilan yang saling bertentangan menyangkut status tanah dan/atau status kepemilikan tanah yang bersangkutan;
b. terdapat keberatan pihak tertentu terhadap perbuatan hukum pertanahan yang akan dilakukan terhadap tanah yang bersangkutan, dan untuk itu telah diajukan gugatan di pengadilan menyangkut kepemilikan atau keabsahan sertipikat hak atas tanah yang menjadi kasus tersebut dan telah memperoleh putusan yang mengabulkan keberatan tersebut;
c. terdapat putusan pengadilan lain atas pihak-pihak yang tidak mengajukan keberatan dan tidak terkait dengan pemohon perbuatan hukum pertanahan, akan tetapi putusan pengadilan tersebut berkaitan dengan status tanah dan/atau status kepemilikan tanah yang akan dimohon perbuatan administrasi.

Apabila permohonan orang atau badan hukum yang mengajukan permohonan pembatalan terhadap sertipikat yang cacat hukum administrasi tidak dipenuhi oleh Badan Pertanahan Nasional, yang bersangkutan dapat mengajukan gugatan ke Badan Pertanahan Nasional melalui Pengadilan Tata Usaha Negara.

Sertipikat hak atas tanah menurut sifat putusannya dapat dikategorikan menjadi 2 (dua) macam, sertipikat bersifat *declaratoir* dan sertipikat bersifat *constitutive.*

1. Sertipikat *declaratoir* bersifat menerangkan, menegaskan suatu keadaan hukum semata-mata terdiri dari:
   a. sertipikat karena konversi tanah bekas milik adat atau bekas hak barat. Hak keperdataan berupa hak atas tanah sudah ada, hak tersebut untuk dapat diterbitkan sertipikat sebagai alat bukti dilaksanakan penegasan hak atau pengakuan haknya melalui pendaftaran tanah.
   b. sertipikat karena peralihan hak. Menegaskan peristiwa hukum beralihnya hak atas tanah.
2. Sertipikat *constitutive* bersifat menimbulkan suatu keadaan hukum baru yaitu sertipikat hasil pendaftaran keputusan pemberian hak karena penetapan pemerintah sebagaimana dimaksud oleh Pasal 22 ayat 2a Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960. Setelah surat keputusan pemberian hak atas tanah dipenuhi syarat-syaratnya dan didaftarkan, selanjutnya diterbitkan buku tanah, maka saat itu lahirlah hak keperdataan berupa hak atas tanah.[15]

Gugatan seseorang atau badan hukum atas penerbitan sertipikat hak atas tanah kepada Badan Pertanahan Nasional melalui Pengadilan Tata Usaha Negara tidak serta merta akan menimbulkan hak keperdataan pihak penggugat bila sertipikat itu dibatalkan oleh Hakim. Terhadap Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara sebut, BPN dapat melakukan upaya hukum banding atau tidak melakukan banding. Bila

[15] Sertipikat dianalogikan seperti suatu Putusan Hakim sebagaimana diuraikan Retno Wulan Sutantio dalam bukunya *Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek,* Penerbit Mandar Maju, Bandung 1989, hlm. 102.

BPN tidak melakukan banding terdapat dua alternatif yaitu:

1. menerima putusan tersebut yang berakibat status hukum bidang tanah tersebut kembali seperti sebelum diajukan permohonan hak atau permohonan pendaftaran haknya atau;
2. Mengulang kembali proses penerbitan sertipikat dengan cara membetulkan kesalahan sebagaimana amar putusan Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut.

Pejabat BPN menerbitkan sertipikat cacat hukum subjek maupun objek karena kelalaian (*culpa)* atau kesengajaan (*dolus)* dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum atau penyalahgunaan kewenangan.

Sertipikat sebagai keputusan pejabat tata usaha negara bersifat menetapkan, apabila akibat penetapan menimbulkan kerugian seseorang maka tuntutan ganti rugi karena '*onrecht matige overheidsdaad*' ini diajukannya ke Peradilan Umum, bukan ke Peradilan Tata Usaha Negara.

Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara memberi dampak positif kepada pejabat pemerintah untuk lebih berhati-hati dalam melakukan tindakan-tindakan, karena mereka dibayang-bayangi sanksi apabila melakukan tindakan tidak benar, dengan sendirinya juga semakin meningkatkan mutu profesinya.[16]

5.2. Penyelesaian Sengketa Perdata.

Sengketa perdata di sini merupakan sengketa antara orang dengan orang, orang dengan badan hukum atau antara badan

[16] Baharudin Lopa, Andi Hamzah, Niniek Suparni, *Peradilan Tata Usaha Negara*, Sinar Grafika, Jakarta 1988

hukum mengenai kepemilikan suatu bidang tanah.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka (3) Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 jo. Undang – Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dari segi muatan atau isi sertipikat hak atas tanah, pejabat yang mengeluarkan, maksud dan kepada siapa ditujukan serta apa yang ditetapkan di dalamnya, maka sertipikat hak atas tanah merupakan Keputusan Tata Usaha Negara. Pada sisi lainnya, berdasarkan ketentuan dalam Pasal 31 dan Pasal 32 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, maka sertipikat tanah diterbitkan untuk pemegang hak. Tujuan penerbitan sertipikat tanah tersebut agar pemegang hak dengan mudah membuktikan haknya.

Sertipikat tanah memiliki dua sisi : *pertama*, sebagai Keputusan Tata Usaha Negara sekaligus sebagai tanda bukti hak kepemilikan atas tanah. *Kedua*, Sertipikat tanah memiliki sisi atau dimensi keperdataan sesuai bahasan sebelumnya. Dua sisi Sertipikat Tanah tersebut memiliki potensi memunculkan sengketa Tata Usaha Negara dengan sertipikat tanah sebagai objek sengketa yang bersinggungan dengan aspek keperdataan. Gugatan Tata Usaha Negara dengan tuntutan batal *(nietig)* atau tidak sah *(niet recht geldig)* sertipikat tanah, pada dasarnya sama dengan gugatan dengan objek sengketa Keputusan Tata Usaha Negara.

Perbedaan yang ada dengan gugatan perdata dalam gugatan Tata Usaha Negara :

a. Gugatan dengan Sertipikat Tanah sebagai Objek sengketa, selain terikat pada tenggang waktu menggugat *(beroeps-*

termijn) Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) 90 (sembilan puluh) hari juga terikat pada ketentuan lampau waktu *(rechtsverwerking)* 5 (lima) tahun kehilangan hak menggugat.[17]

b. Sertipikat Tanah tidak hanya merupakan sebuah Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN), tetapi juga berlaku sebagai Tanda Bukti Hak Keperdataan. Karena itu sama seperti dalam gugatan perdata yang tidak terlepas dari aspek Tata Usaha Negara, maka dalam gugatan Tata Usaha Negara, alasan gugatan apapun yang digunakan tidaklah terlepas dari aspek keperdataan[18].

Sertipikat hak atas tanah merupakan alat bukti, bukti merupakan segala sesuatu yang dipergunakan untuk meyakinkan pihak lain.[19] Pasal 1865 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengatur:

Setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak, atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain, menunjuk suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut.

Bukti paling murni ditemukan dalam ilmu eksakta karena ilmu eksakta bertitik tolak dari aksioma, karena orang telah sepakat bahwa aksioma itu benar. Semua pernyataan atau dalil akan dinilai atau diakui apabila kebenarannya bisa ditunjukkan dengan aksioma, pemberian alasan bahwa dalil itu benar disebut

[17] Pasal 32 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

[18] Z.A. Sangadji, *Kompetensi Badan Peradilan Umum dan Tata Usaha Negara Dalam Gugatan Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah*., hlm. 74.

[19] Hari Sasangka, *Hukum Pembuktian Dalam Perkara Perdata,* Penerbit Mandar Maju, Bandung 2005, hlm. 13.

bukti [20]. Filsuf Yunani Aristoteles menyatakan bahwa di luar ilmu eksakta tidak ada bukti-bukti yang pasti tepat, setiap bukti bukan bukti ilmu eksakta hanya merupakan bukti perkiraan belaka. Ahli fisika dan filsuf Perancis Heinre Poincare menyatakan bahwa untuk berdiskusi tentang suatu masalah kita harus sepakat terhadap titik pangkal dan rumusan yang akan dipakai, misalnya dalam membicarakan luas bidang tanah sepakat dalam satuan apa, meter persegi atau bahu[21]. Demikian juga berdiskusi tentang alat bukti harus sepakat rumusan yang akan dipakai, bukti di sini bukti menurut hukum merupakan alat bukti yang ditentukan Undang-Undang untuk membuktikan peristiwa atau keadaan di muka sidang.

Pasal 1866 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengatur alat bukti dalam perkara perdata terdiri atas:

a. bukti tulisan;
b. bukti dengan saksi-saksi;
c. persangkaan-persangkaan;
d. pengakuan; dan
e. sumpah

Pasal 184 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana mengatur alat bukti terdiri atas:

a. keterangan saksi;
b. keterangan ahli;
c. surat;
d. petunjuk;

[20] Berggren, J. Lennart, and Baird, Robert M. "Axiom." *Microsoft® Encarta®* 2006, Redmond, WA: Microsoft Corporation, 2005.

[21] Wawancara dengan Susanto Kartoatmodjo,SH., mantan Jaksa, Dosen Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, salah satu pendiri Universitas Diponegoro Semarang.

e. keterangan terdakwa.

Hukum acara perdata menganut sistem pembuktian positif yang menyandarkan diri pada alat bukti saja, yakni alat bukti yang telah ditentukan oleh Undang-Undang, sistem pembuktian positif mencari kebenaran formal. Hukum acara perdata mengatur bukti tulisan merupakan bukti utama, karena bukti tulisan membuktikan hukum acara perdata menganut sistem pembuktian positif yang menyandarkan diri pada alat bukti saja, yakni alat bukti suatu keadaan, dalam masyarakat maju alat bukti yang paling tepat memanglah tulisan,[22] sedangkan pada hukum acara pidana surat atau bukti tulisan bukan bukti utama tetapi bukti tambahan setelah keterangan saksi dan keterangan ahli.

Sertipikat sebagai alat bukti hak atas tanah merupakan bukti tulisan dalam hal ini kekuatan pembuktiannya diatur dengan Undang-Undang yaitu Pasal 19 ayat 2c Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Jo. Pasal 31 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Pasal 13 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 mengatur, bahwa kepada pemegang hak yang haknya telah didaftarkan dalam daftar-daftar buku-tanah (= daftar umum) diberikan sertipikat, yaitu surat tanda-bukti-hak terdiri dari salinan buku-tanah dan surat-ukur setelah dijahit menjadi satu dengan kertas sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria. Sertipikat tersebut merupakan surat tanda bukt hak sebagaimana dimaksud Pasal 19 ayat (2c) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 sebagai alat pembuktian yang kuat. Sertipikat yang diberikan kepada pemegang hak yang terdaftar

[22] Subekti, *Hukum Pembuktian,* Pradnya Paramita, Jakarta, 1978, hlm. 20.

dalam daftar buku-tanah dengan demikian mempunyai kekuatan bukti. Pasal 11 Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 mengatur bahwa surat-ukur merupakan kutipan dari peta-pendaftaran maka peta-peta pendaftaran mempunyai kekuatan bukti pula.

Pasal 31 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menetapkan, sertipikat diberikan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah, selanjutnya pada Pasal 32 ayat (1) Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.

Sertipikat hak atas tanah sebagai alat bukti tertulis dalam hal ini bentuk dan pejabat pembuatnya telah ditentukan oleh Undang-Undang, merupakan surat otentik analogi dengan akta sebagaimana diatur Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Surat bukti otentik mempunyai kekuatan pembuktian lahir, formal dan material:

1) Kekuatan pembuktian lahir didasarkan atas keadaan lahir, apa yang tampak pada lahirnya: yaitu bahwa surat yang tampaknya dari lahir seperti akta, dianggap mempunyai kekuatan seperti akta sepanjang tidak terbukti sebaliknya.
2) Kekuatan pembuktian formil didasarkan atas benar tidaknya ada pernyataan oleh yang bertanda tangan di bawah akta itu. Kekuatan pembuktian formil ini memberi kepastian tentang peristiwa bahwa pejabat dan para pihak menyatakan dan melakukan apa yang dimuat dalam akta.

3) Kekuatan pembuktian materiil memberi kepastian suatu akta, memberi kepastian tentang peristiwa bahwa pejabat atau para pihak menyatakan dan melakukan seperti dimuat dalam akta.[23]

Pihak yang menyangkal isi sertipikat hak atas tanah dengan demikian harus aktif membuktikan, selama belum ada bukti sebaliknya, informasi data fisik dan data yuridis dalam sertipikat haruslah dianggap benar.

Putusan Pengadilan Perdata akan menyatakan bahwa hak seseorang atau badan hukum terhadap suatu bidang tanah menjadi batal, sekaligus pula menyatakan siapa yang mempunyai hak keperdataan atas tanah tersebut. Walaupun eksekusi terhadap bidang tanah tidak terjadi permasalahan, pihak yang terdaftar pada Buku Tanah dalam hal ini pemegang tanda bukti hak sertipikat yang dinyatakan batal haknya oleh Putusan Pengadilan Perdata, pada umumnya tidak mau menyerahkan sertipikat tersebut. Peran Kantor Pertanahan sangat diperlukan agar pihak yang kalah mau menyerahkan sertipikat yang sudah tidak ada gunanya lagi itu.

Sertipikat yang tidak diserahkan ke Kantor Pertanahan tersebut harus dinyatakan batal dengan surat keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional, apabila sertipikat tersebut diserahkan ke Kantor Pertanahan maka tidak diperlukan surat keputusan pembatalannya, Kantor Pertanahan tinggal mencoret nama batalnya pemegang hak pada Buku Tanah dan daftar umum lainnya. Permasalahan lainnya yaitu eksekusi sulit dilaksanakan karena bidang tanah tersebut ditempati oleh pihak ke tiga.

[23] Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 1988, hlm. 123.

5.3. Penyelesaian Sengketa Pidana

Proses terbitnya sertipikat, memunculkan kemungkinan terjadinya suatu tindak pidana pemalsuan, baik sengaja maupun tidak sengaja. Salah satu pihak yang terlibat dalam proses penerbitan alas hak untuk mendapatkan sertipikat sangat mungkin dan atau diduga memalsukan surat atau data untuk mengajukan permohonan sertipikat hak atas tanah. Salah satu pihak dapat juga diduga telah menunjukkan batas bidang tanah yang salah secara sengaja atau tidak sengaja.

Praktek kejahatan di bidang pertanahan pada umumnya di samping diancam dengan sanksi pidana dalam Kitab Undang-Undang Hukum Pidana, pelakunya juga diancam dengan sanksi pidana menurut pasal-pasal tertentu dalam peraturan perUndang-Undangan di bidang pertanahan. Beberapa ketentuan pidana tersebut, setidaknya diharapkan dapat memberikan perlindungan hukum terhadap pemilik atau pemegang hak atas tanah yang sesungguhnya[24].

Berkaitan dengan adanya unsur-unsur pemalsuan yang digunakan sebagai dasar dalam proses penerbitan alas hak untuk mendapatkan sertipikat hak atas tanah, maka pihak yang dirugikan dengan terbitnya sertipikat, dapat melakukan gugatan secara pidana berdasarkan Pasal 266 dan Pasal 274 Kitab Undang Undang Hukum Pidana (KUHP) sebagai berikut:

Pasal 266 KUHP

1) Barang siapa menyuruh menempatkan keterangan palsu keadaan suatu akta autentik tentang suatu kejadian yang

.[24]Muhadar, *Viktimisasi Kejahatan Dibidang Pertanahan*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2006, hlm. 181.

kebenarannya harus dinyatakan dalam akta itu, dengan maksud akan menggunakan atau menyuruh orang lain menggunakan akta itu seolah-olah keterangan itu cocok dengan hal sebenarnya, maka dalam mempergunakannya itu dapat mendatangkan kerugian, dihukum selamalamanya tujuh tahun.

2) Dengan hukuman yang serupa itu juga dihukum barang siapa dengan sengaja menggunakan akta itu seolah-olah isinya cocok dengan hal yang sebenarnya jika pemakaian surat itu dapat mendatangkan kerugian.

Pasal 274 KUHP

1) Barang siapa membuat palsu atau memalsukan surat keterangan pegawai negeri yang menjalankan kekuasaan yang sah mengenai hak milik atau sesuatu hak lain atas suatu barang dengan maksud akan memindahkan penjualan atau penggadaian barang itu atau dengan maksud akan memperdaya pegawai kehakiman atau polisi tentang asalnya barang tersebut.
2) Dengan hukuman serupa itu juga dihukum juga barang siapa dengan maksud yang serupa menggunakan surat keterangan palsu atau yang dipalsukan itu seolah-olah asli dan tidak dipalsukan.

Memindahkan tanda batas pemilikan tanah sanksi pidananya pernah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah namun dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tidak lagi diatur. Terhadap kejahatan memindahkan patok batas dapat dikenakan pidana berdasarkan Pasal 389 KUHP sebagai berikut:

Pasal 389 KUHP

Barang siapa dengan maksud hendak menguntungkan diri sendiri atau orang lain dengan melawan hak, menghancurkan, memindahkan, membuang atau membuat sehingga tidak dapat terpakai lagi barang yang dipergunakan untuk menentukan batas pekarangan, dihukum penjara selamalamanya dua tahun delapanbulan.

Masih banyak kejahatan di bidang pertanahan yang harus disempurnakan untuk masuk dalam sanksi pidana Rancangan Undang-Undang Pertanahan, antara lain Pasal 167, pasal 168, Pasal 263, Pasal 264, Pasal 385 dan Pasal 425 KUHP.

Apabila dalam Putusan Pengadilan Pidana telah terbukti terjadi pemalsuan surat yang menjadi dasar atau sering disebut dengan alas hak pendaftaran, maka pendaftaran hak tersebut harus dibatalkan dan dicoret dari Buku Tanah. Apabila sertipikat tersebut tidak diserahkan ke Kantor Pertanahan, maka keberadaan sertipikat tersebut harus dibatalkan dengan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional atau pejabat yang ditunjuk.

VI. PEROLEHAN HAK ATAS TANAH TIMBUL DAN REKLAMASI, PENDAFTARAN DAN PEMBEBANANNYA DENGAN HAK TANGGUNGAN

6.1. Perolehan Hak Atas Tanah Timbul dan Hasil Reklamasi.

Tanah timbul maupun tanah hasil reklamasi sebagaimana diatur Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria merupakan Tanah

Negara atau tanah yang langsung dikuasai Negara

Permohonan hak atas tanah timbul maupun hasil reklamasi diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah sebagai berikut:

Pasal 21

Tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Bangunan adalah :

a. Tanah Negara;
b. Tanah Hak Pengelolaan
c. Tanah Hak Milik.

Pasal 22

(1) Hak Guna Bangunan atas tanah Negara diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk.
(2) Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk berdasar-kan usul pemegang Hak Pengelolaan.
(3) Ketentuan mengenai tata cara dan syarat permohonan dan pemberian diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden.

Pasal 23

(1) Pemberian Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 didaftar dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan.
(2) Hak Guna Bangunan atas tanah Negara atau atas tanah Hak Pengelolaan terjadi sejak didaftar oleh Kantor Pertanahan.
(3) Sebagai tanda bukti hak kepada pemegang Hak Guna Bangunan diberikan sertipikat hak atas tanah.

Pasal 42

(1) Hak Pakai atas tanah Negara diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk.
(2) Hak Pakai atas Hak Pengelolaan diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk berdasarkan usul pemegang Hak Pengelolaan.
(3) Ketentuan mengenai tata cara dan syarat permohonan dan pemberian Hak Pakai atas tanah Negara dan tanah Hak Pengelolaan diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden.

Pasal 43

(1) Hak Pakai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 wajib didaftar dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan.
(2) Hak Pakai atas tanah Negara dan atas tanah Hak Pengelolaan terjadi sejak didaftar oleh Kantor Pertanahan dalam buku tanah sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
(3) Sebagai tanda bukti hak kepada pemegang Hak Pakai diberikan sertipikat hak atas tanah.

Pasal 44

(1) Hak Pakai atas tanah Hak Milik terjadi dengan pemberian tanah oleh pemegang Hak Milik dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.
(2) Pemberian Hak Pakai atas tanah Hak Milik sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) wajib didaftarkan dalam buku

tanah pada Kantor Pertanahan.

(3) Hak Pakai atas tanah Hak Milik mengikat pihak ketiga sejak saat pendaf-tarannya sebagaimana dimaksud dalam ayat (2).

(4) Ketentuan lain mengenai tata cara pemberian dan pendaftaran Hak Pakai atas tanah Hak Milik diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden.

Dari pasal-pasal tersebut diatur bahwa Hak Pakai atau Hak Guna Bangunan di atas tanah Negara atau di atas Hak Pengelolaan diberikan dengan Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional atau pejabat yang ditunjuk. Selanjutnya pejabat yang ditunjuk diatur Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2011 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah Tertentu sebagai berikut:

Kewenangan Kepala Kantor Pertanahan

Pasal 3

Kepala Kantor Pertanahan memberi keputusan mengenai:

a. pemberian Hak Milik atas tanah pertanian yang luasnya tidak lebih dari 20.000 M^2 (dua puluh ribu meter persegi).
b. pemberian Hak Milik atas tanah non pertanian yang luasnya tidak lebih dari 2.000 M^2 (dua ribu meter persegi).
c. pemberian Hak Milik atas tanah dalam rangka pelaksanaan program:
    1) transmigrasi;
    2) redistribusi tanah;
    3) konsolidasi tanah; dan
    4) Pendaftaran Tanah yang bersifat strategis, massal, dan program lainnya.

Pasal 4

Kepala Kantor Pertanahan memberi keputusan mengenai:

a. pemberian Hak Guna Bangunan untuk orang perseorangan atas tanah yang luasnya tidak lebih dari 1.000 M^2 (seribu meter persegi).
b. pemberian Hak Guna Bangunan untuk badan hukum atas tanah yang luasnya tidak lebih dari 5.000 M^2 (lima ribu meter persegi).
c. semua pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan.

Pasal 5

Kepala Kantor Pertanahan memberi keputusan mengenai:

a. pemberian Hak Pakai untuk orang perseorangan atas tanah pertanian yang luasnya tidak lebih dari 20.000 M^2 (dua puluh ribu meter persegi).
b. pemberian Hak Pakai untuk badan hukum atas tanah pertanian yang luasnya tidak lebih dari 20.000 M^2 (dua puluh ribu meter persegi).
c. pemberian Hak Pakai untuk orang perseorangan atas tanah non pertanian yang luasnya tidak lebih dari 2.000 M^2 (dua ribu meter persegi).
d. pemberian Hak Pakai untuk badan hukum atas tanah non pertanian yang luasnya tidak lebih dari 2.000 M^2 (dua ribu meter persegi).
e. semua pemberian Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan.

Kewenangan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional

Pasal 6

Kepala Kanwil Badan Pertanahan Nasional memberi keputusan mengenai:

a. pemberian Hak Milik untuk orang perseorangan atas tanah pertanian yang luasnya lebih dari 20.000 M^2 (dua puluh ribu meterpersegi).
b. pemberian Hak Milik untuk badan hukum atas tanah pertanian yang luasnya lebih dari 20.000 M^2 (dua puluh ribu meter persegi).
c. pemberian Hak Milik atas tanah non pertanian yang luasnya lebihdari 2.000 M^2 (dua ribu meter persegi) dan tidak lebih dari 5.000 M^2(lima ribu meter persegi).

Pasal 7

Kepala Kanwil Badan Pertanahan Nasional memberi keputusan mengenai pemberian Hak Guna Usaha atas tanah yang luasnya tidak lebih dari 1.000.000 M^2 (satu juta meter persegi).

Pasal 8

Kepala Kanwil Badan Pertanahan Nasional memberi keputusan mengenai:

a. pemberian Hak Guna Bangunan untuk orang perseorangan atas tanah yang luasnya lebih dari 1.000 M2 (seribu meter persegi) dan tidak lebih dari 5.000 M^2 (lima ribu meter persegi);
b. pemberian Hak Guna Bangunan untuk badan hukum atas tanah yang luasnya lebih dari 5.000 M2 (lima ribu meter persegi) dan tidak lebih dari 75.000 M^2 (tujuh puluh lima ribu meter persegi).

Pasal 9

Kepala Kanwil Badan Pertanahan Nasional memberi keputusan mengenai:

a. pemberian Hak Pakai untuk orang perseorangan atas tanah pertanian yang luasnya lebih dari 20.000 M^2 (dua puluh ribu meter persegi).
b. pemberian Hak Pakai untuk badan hukum atas tanah pertanian yang luasnya lebih dari 20.000 M^2 (dua puluh ribu meter persegi).
c. pemberian Hak Pakai untuk orang perseorangan atas tanah non pertanian yang luasnya lebih dari 2.000 M^2 (dua ribu meter persegi)dan tidak lebih dari 5.000 M2 (lima ribu meter persegi);
d. pemberian Hak Pakai untuk badan hukum atas tanah non pertanian yang luasnya lebih dari 2.000 M^2 (dua ribu meter persegi) dan tidak lebih dari 25.000 M^2 (dua puluh lima ribu meter persegi).

Kewenangan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia

Pasal 10

Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia menetapkan pemberian Hak Atas Tanah yang diberikan secara umum.

Pasal 11

Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia

memberi keputusan mengenai pemberian Hak Atas Tanah yang tidak dilimpahkan kewenangannnya kepada Kepala Kanwil Badan Pertanahan Nasional atau Kepala Kantor Pertanahan.

Tata cara permohonan hak atas tanah diatur dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

Seseorang atau badan hukum yang memperoleh hak atas tanah mempunyai hak untuk mempergunakan tanah tersebut dengan tetap memperhatikan kepentingan umum atau harus mempunyai fungsi sosial[25]. Penerima hak atas tanah berkewajiban untuk mengerjakan sendiri secara aktif sesuai dengan dan sifat tujuan dari pemberian haknya.

6.2. Pendaftaran Hak Atas Tanah.

Berbicara mengenai pendaftaran hak atas tanah selalu diawali dengan cerita sejarah jaman dahulu yang terjadi beberapa abad sebelum Masehi tentang petani-petani Mesir di lembah sangat subur Sungai Nil, setiap tahun selalu kesulitan menemukan kembali batas bidang tanahnya akibat hilang tersapu banjir[26]. Contoh di Indonesia pada peristiwa meletusnya Gunung Galunggung di Jawa Barat, laharnya menyapu bersih batas-batas pemilikan tanah. Terakhir bencana Tsunami di Nanggro Aceh Darussalam tidak hanya menghilangkan batas-batas pemilikan tanah tetapi berikut data rekaman tentang letak batas-batas tersebut.

[25] Pasal 6 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tantang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria

Merekonstruksikan kembali batas-batas pemilikan tanah yang hilang diperlukan penanganan khusus dari Pemerintah, untuk hal tersebut diperlukan ahli dalam bidang Ilmu Geodesi, hal ini dimungkinkan apabila data rekaman letak batas memenuhi syarat teknis rekonstruksi dan masih tersimpan di Badan Pertanahan Nasional sepanjang masa.

Pendaftaran tanah merupakan suatu proses pencatatan dan pemberian informasi tentang pemilikan tanah, penggunaan tanah dan status pemilikan. Fungsi pendaftaran tanah menurut *United Nations Economic Commission for Europe: "The function of land registration is to provide a safe and certain foundation for the acquisition, enjoyment and disposal of rights in land"*[27].

Berangkat dari masalah tersebut diperlukan kegiatan pendaftaran tanah oleh Pemerintah untuk menjamin kepastian hukum hak atas tanah, pemanfatan dan peralihan haknya.

Pendaftaran Tanah bertujuan :

1. untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
2. untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan

[26] Tjahjo Arianto, *Problematika Batas Wilayah Daratan Negara Kesatuan Republik Indonesia,* Simposium Nasional "Problematika Batas-batas Negara Kesatuan Republik Indonesia dari Aspek Teknis dan Hukum" HIMAGE – ITS , Surabaya 18 Maret 2010

[27] United Nations Economic Commission for Europe, *Land Administration Guideline,* New York & Genevs, 1996., hlm. 4.

perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar; dan

3. untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.[28]

Kepastian akan perlindungan hak atas tanah bagi negara akan mendatangkan investasi asing menanamkan modal, hal ini akan membuka banyak lapangan kerja, menambah devisa dan meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Tanpa perlindungan terhadap hak atas tanah maka tidak mungkin terlaksana pembangunan berkesinambungan, karena akan sedikit mereka yang bersedia melakukan investasi jangka panjang. Bagi negara berkembang seperti Indonesia akan sulit memperoleh investasi asing bila tidak ada perlindungan hukum terhadap hak atas tanah.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Pasal 19 ayat (1) dan (2) mengatur:

(1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

(2) Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi:
   a. pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah;
   b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
   c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

[28] Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Lembaran Negara Tahun 1997 Nomor 57.

Selanjutnya melalui Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 oleh Pemerintah diselenggarakan pendaftaran hak atas tanah *(rechts kadaster)* yang meliputi kegiatan:

a. bidang yuridis,
b. bidang teknik geodesi dan
c. bidang administrasi atau tata pendaftaran tanah.

Kegiatan bidang yuridis berupa usaha pengumpulan keterangan mengenai status hukum dari bidang tanah, pemegang haknya serta beban-beban lain di atas bidang tanah itu. Bidang teknik geodesi melakukan pengumpulan data fisik objek hak yang kegiatannya meliputi pengukuran dan pemetaan batas-batas bidang tanah hingga diperoleh kepastian mengenai letak, batas dan luas tiap bidang tanah, sedang kegiatan bidang administrasi berupa pembukuan dari hasil kegiatan yuridis dan teknik geodesi dalam suatu daftar, daftar ini harus dipelihara secara terus menerus sehingga merupakan arsip hidup dan otentik.

Ketiga bidang kegiatan tersebut sangat erat hubungannya satu sama lain sehingga tidak ada satupun dapat diabaikan. Penanganan yang kurang teliti dari salah satu bidang tersebut dapat mengakibatkan permasalahan hukum di bidang pertanahan khususnya dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah.

Dikenal dua sistem pendaftaran tanah, yang pertama sistem pendaftaran hak, dilakukan pendaftaran terhadap timbulnya atau lahirnya hak karena diperoleh dari surat perjanjian peralihan hak yang sering disebut akta. Sistim ini memerlukan identifikasi letak batas bidang tanah pada suatu peta dalam hal ini hak pemiliknya dan segala sesuatu yang berkaitan dengan bidang

tanah tersebut dicatat dalam suatu daftar.[29] Bila terjadi peralihan hak, maka hanya nama pemiliknya perlu diubah, akta tidak perlu disimpan. Pada waktu sebagian dari bidang tanah dialihkan, maka gambar bidang tanah diubah dan dikeluarkan gambar baru, kepada penerima hak diberikan semacam salinan gambar bidang tanah dan segala sesuatu berkaitan dengan bidang tanah tersebut selain pemiliknya, penggunaannya ataupun nilainya.

Berdasarkan sistem ini pemilikan tanah dapat dijamin, siapapun kehilangan hak atas tanah karena dijalankannya sistem ini akan memperoleh ganti rugi dari pemerintah. Sistem ini mulai dikembangkan di Australia oleh *Robert Torrens* [30], dikenal dengan sistem Torrens. Sistem Torrens pada dasarnya sederhana dan relatif murah setelah dioperasikan, hanya pada awalnya memerlukan biaya yang sangat besar dan sekaligus. Peralihan bidang tanah pada sistem ini dapat berlangsung tanpa melibatkan ahli, walaupun dalam praktek sebagian orang memilih untuk minta konsultasi ke ahli hukum berkaitan dengan pengembangan tanah tersebut ke depan. Selanjutnya sistem ini dikenal dengan sistim publikasi positif atau sistim positif.

Pendaftaran tanah dengan sistem positif, pemegang hak terdaftar dilindungi hukum sebagai pemegang hak sah dan tidak dapat diganggu gugat. dengan demikian pendaftaran dilakukan terhadap hak seseorang sebagai pemegang hak atas tanah, atau dikenal dengan istilah *registration of title.*[31]

[29] Gerhard Larsson *Land Registration and Cadastral System,* Longman Group, United Kingdom, London 1996, hlm. 44.

[30] Theodore B. F. Ruoff and Christopher West, *Concise Land Registration Practice,* Sweet & Maxwell, London,1982, hlm. 1 dan hlm. 8.

[31] Theodore B. F. Ruoff and Christopher West, *op.cit.,* hlm. 1 dan 8

Sistim positif diselenggarakan di negara menganut asas hukum itikad baik, yaitu asas melindungi orang dengan itikad baik memperoleh sesuatu hak dari orang yang disangka sebagai pemegang hak sah, meskipun orang tersebut tidak berhak mengalihkan.

Keuntungan sistim positif terletak pada terjaminnya kepastian hukum dari pemegang hak terdaftar, karena terdaftarnya seseorang atau badan hukum tidak dapat diganggu gugat walaupun oleh seseorang terbukti sebagai pemilik sebenarnya. Bagi pihak pembeli tanah terdaftar atas nama seseorang dalam daftar umum tidak ada risiko akan kehilangan haknya, bagi dunia perdagangan akan memudahkan seseorang melakukan investasi.

Kelemahan sistim pendaftaran hak positif terletak pada proses pendaftaran harus dilakukan secara cermat dan teliti oleh pejabat pendaftar, hal ini menyebabkan proses menjadi tidak cepat, tidak mudah dan tidak murah. Terdaftarnya seseorang akan sangat merugikan pemilik sebenarnya. Bagi pemilik sebenarnya bila dapat membuktikan haknya melalui gugatan di pengadilan akan memperoleh ganti rugi dari Pemerintah.

Kedua, sistim publikasi negatif atau sistim negatif, terdaftarnya seseorang dalam sistim ini belum membuktikan orang itu sebagai pemegang hak. Sistem negatif diselenggarakan di negara penganut asas hukum *nemo plus yuris*, yaitu asas yang bertujuan melindungi pemegang hak sebenarnya terhadap tindakan orang lain yang mengalihkan haknya tanpa sepengetahuannya. Pendaftaran sesuatu hak atas nama orang yang tidak berhak tidak dapat merugikan pemegang hak sebenarnya, oleh karena itu terdaftarnya belum menjadikan orang itu sebagai pemegang hak sah menurut hukum. Pemegang hak sebenarnya selalu dapat

menuntut haknya kembali bila dialihkan tanpa sepengetahuannya. Risiko ada pada pembeli/kreditur apabila orang terdaftar itu bukan pemegang hak sebenarnya, dan pemilik terdaftar dengan demikian tidak dilindungi sebagai pemegang sah menurut hukum, berarti pendaftaran hak tersebut tidak mutlak. Pendaftaran dilakukan bukan terhadap haknya akan tetapi hanya peristiwa hukumnya yaitu peristiwa peralihan hak, dalam hal ini dilaksanakan pendaftaran akta atau dikenal dengan istilah *registration of deed.*[32]

Keuntungan sistim pendaftaran hak negatif proses pendaftaran cepat, mudah dan murah karena terdaftarnya seseorang belum menjadikannya pemegang hak sah menurut hukum. Hal ini mengakibatkan pejabat pendaftar hak dalam melakukan pendaftaran tidak harus memeriksa secara cermat apakah orang tersebut berhak atau tidak. Bagi pemilik tanah sebenarnya sampai kapanpun akan tetap dilindungi, terdaftarnya seseorang dalam daftar umum tidak menyebabkan ia akan kehilangan haknya.

Kelemahan sistim pendaftaran hak negatif, bila ada orang akan membeli tanah dari seseorang terdaftar akan menanggung sendiri risikonya Apabila ternyata orang terdaftar tersebut bukan pemilik sebenarnya. Bagi pemegang hak terdaftar setiap saat dapat diganggu gugat oleh orang yang mengaku pemilik sebenarnya.

Registration of title atau pendaftaran hak tidak selalu disebut sistem publikasi positif. Pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia dikaji dari Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1961 merupakan *registration of title* atau pendaftaran hak.

[32] United Nations Economic Commission for Europe, *op.cit.,* hlm. 16.

Tanah bekas milik adat sejak berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 telah menjadi hak milik walaupun belum dilakukan pendaftaran terhadap bidang tanah tersebut, apabila terjadi peralihan hak atas tanah maka hak telah beralih saat selesainya transaksi. Selanjutnya bila dilaksanakan pendaftaran bidang tanah tersebut, yang didaftar haknya *(title*), bukan peristiwa peralihan haknya (*deed)*. Pemerintah Indonesia tidak menjamin secara mutlak atas hak yang terdaftar tetapi menjamin pemilik bidang tanah sebenarnya yang dalam hal ini dapat juga belum terdaftar. Indonesia dengan demikian tidaklah tepat dikatakan menganut sistem pendaftaran tanah negatif dan belum tepat juga menganut pendaftaran tanah positif walau yang didaftar haknya *(title)*, lebih tepat pendaftaran tanah di Indonesia menganut sistem negatif menuju ke positif, karena pemilik sebenarnya masih dapat menggugat terhadap hak yang terdaftar.

6.2.1. Menjamin Kepastian Hukum Letak Batas Bidang Tanah

Kepastian hukum pemilikkan tanah selalu diawali dengan kepastian hukum letak batas, letak batas menjadi penting sejak Adam dan Hawa diusir dari taman Eden, untuk menyatakan Adam dan Hawa telah dieksekusi letak batas taman Eden haruslah diketahui atau ditetapkan letak tepatnya.

Pemilik tanah dalam praktek menandai batas tanah mereka dengan garis lurus berupa pagar atau titik-titik sudut bidang tanah dengan patok beton, patok kayu, patok besi. Benda fisik ini mungkin juga disebut batas, meskipun mungkin tidak mengikuti garis sama dalam ruang seperti batas sah menurut hukum, pagar bisa juga merupakan suatu benteng perlindungan terhadap serangan atau penyusupan musuh maupun binatang, tidak

selamanya pagar merupakan bukti batas pemilikan tanah.

Penetapan batas dilakukan oleh pemilik tanah dan para pemilik tanah yang berbatasan secara kontradiktur. Penetapan batas secara kontradiktur merupakan perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.[33] Perjanjian ini melibatkan semua pihak, masing-masing harus memenuhi kewajiban menjaga letak batas bidang tanah. Setiap perjanjian berlaku suatu asas, dinamakan asas konsensualitas dari asal kata konsensus artinya sepakat. Asas konsensualitas berarti suatu perjanjian sudah dilahirkan sejak detik tercapainya kesepakatan, perjanjian sudah sah apabila sudah sepakat.[34]

Apabila para pemilik tanah berbatasan tidak memperoleh kata sepakat dengan letak sebenarnya dari suatu batas walaupun telah dilakukan mediasi, maka penetapan batas terpaksa diserahkan kepada Hakim. Tidak ada aspek lain dari pendaftaran tanah menimbulkan kontroversi kecuali dari letak batas-batas pemilikan tanah.[35]

Apabila menemui bidang tanah dengan dikelilingi pagar, segera muncul pertanyaan tentang siapa sesungguhnya pemilik tanah yang ada di atasnya apabila tidak ada informasi ketika pagar itu dibuat atau tidak ada rekaman berupa peta bidang tanah yang memperlihatkan posisi letak batas sebenarnya. Bila bidang-bidang tanah posisinya berdampingan dan dimanfaatkan pada saat yang sama, maka pagar pembaginya mungkin akan merupakan pagar bersama, batasnya merupakan garis batas

[33] Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

[34] Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

[35] Rowton Simpson,S., *Land Law and Registration,* Surveyor Publications, London, 1984, hlm. 125

terletak di tengah tengah garis pagar, tetapi sudah tentu bidang-bidang tanah berdampingan tidaklah selalu dimanfaatkan pada saat bersamaan. Apabila satu bidang tanah lebih dahulu dimanfaatkan, maka garis pembagi atau garis batas itu seluruhnya mungkin terletak di atas bidang tanah tersebut, dengan sendirinya pemilik tanah tidak mungkin mencatat sendiri letak garis batas. Bila pemilik tanah berdampingan datang memanfaatkan pagar tersebut maka akan jelas siapa memiliki pagar tersebut, tetapi hal ini masih belum dibuat catatannya. Pagar itu hanya akan merupakan suatu masalah persetujuan antar tetangga dan belum diungkapkan dalam surat penyataan tertulis antara pemilik tanah dengan pemilik tanah berbatasan yang dikenal dengan asas kontradiktur.

Pasal 14 sampai dengan Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sebagai penyempurnaan dari Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 menetapkan bahwa untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada pemegang hak ditetapkan terlebih dahulu kepastian hukum objeknya melalui penetapan batas bidang tanah. Penetapan data fisik atau penetapan batas pemilikan bidang tanah diatur Pasal 17 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 berdasarkan kesepakatan para pihak.

Bila belum ada kesepakatan maka dilakukan penetapan batas sementara, diatur dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

Pemasangan tanda batas ini harus disaksikan pejabat atau aparat yang mengetahui atau memiliki data siapa-siapa pemilik tanah yang berbatasan dalam hal ini Kepala Desa/ Kelurahan.

Mengenai batas bidang tanah dikenal istilah 'batas-batas umum' atau *General Boundary* yaitu batas tepat namun belum

dipastikan, sebagai contoh, tidak memandang apakah batas umum itu termasuk pagar tanaman, dinding dan selokan, atau garis batas umum itu terletak di sepanjang tengah dinding atau pagar, atau permukaan sebelah dalam atau luar, atau seberapa jauh batas umum itu di dalam atau di luarnya.[36] Apabila pemilik tanah menginginkan ketepatan garis batas tanahnya dipastikan dalam garis batas umum, dikenal dengan istilah 'batas pasti' atau *Fixed Boundary* setelah terlebih dahulu melalui persetujuan dari pemilik tanah berbatasan dan selanjutnya dilakukan rekaman letak batas[37] melalui pengukuran.[38]

Selanjutnya surat pernyataan pemasangan tanda batas yang menyajikan informasi gambar sketsa letak dan jenis tanda batas bidang tanah dan tanda tangan pemilik tanah dan pemilik tanah berbatasan yang disaksikan oleh Kepala Desa, menjadi syarat untuk mengajukan permohonan pengukuran penetapan batas ke Kantor Pertanahan.

Perlu menjadi perhatian bahwa bila diperlukan pengukuran dalam rangka pemasangan tanda batas, pengukuran ini bukan dilakukan oleh petugas ukur Kantor Pertanahan tetapi oleh pemilik tanah dan pemilik tanah berbatasan. Petugas ukur Kantor Pertanahan hanya mengukur tanda batas yang telah terpasang dan memenuhi asas kontradiktur. Pemasangan patok tanda batas dengan diberi tulisan BPN harus dihindari karena sering ditafsirkan patok tanda batas tersebut milik BPN dan dipasang oleh BPN.

[36] I*bid*., hlm. 134.
[37] rekaman letak batas (data fisik)
[38] *Ibid.,* hlm. 137

Pendaftaran tanah di Indonesia saat ini menurut Pasal 17 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 secara jelas menganut konsep '*fixed boundary*' diuraikan sebagai berikut:

(1) Untuk memperoleh data fisik yang diperlukan bagi pendaftaran tanah, bidang-bidang tanah yang akan dipetakan diukur, setelah ditetapkan letaknya, batas-batasnya dan menurut keperluannya ditempatkan tanda-tanda di setiap sudut bidang tanah yang bersangkutan.
(2) Dalam penetapan batas bidang tanah pada pendaftaran secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik diupayakan penataan batas berdasarkan kesepakatan para pihak yang berkepentingan.
(3) Penempatan tanda-tanda batas termasuk pemeliharaannya wajib dilakukan oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.
(4) Bentuk, ukuran, dan teknis penempatan tanda batas ditetapkan oleh Menteri.

Istilah 'batas terjamin' atau *Guaranteed Boundary* sering digunakan terhadap batas setelah memenuhi asas kontradiktur dan dilakukan penetapan batas oleh Pemerintah melalui pengukuran secara cermat, data rekaman letak batas tersebut dapat digunakan untuk rekonstruksi kembali bila batas tersebut hilang.

Pasal 1320 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata mengatur bahwa untuk sahnya suatu perjanjian salah satunya objek yang diperjanjikan sudah tertentu, demikian pula dalam hal bidang tanah yang diperjanjikan, harus sudah tertentu letak batas bidang tanah tersebut. Sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah

dan disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 apabila terjadi peralihan hak atas suatu bidang tanah yang belum terdaftar maupun pemecahan/pemisahan bidang tanah yang sudah terdaftar tidak disyaratkan bahwa objek yang diperjanjikan harus sudah tertentu letak batas – batasnya. Selama ini dalam setiap perjanjian yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, batas bidang tanah hanya disebutkan nama pemilik tanah yang berbatasan dan luas bidang tanahnya lebih kurang. Hal ini jelas menimbulkan ketidak pastian hukum letak batas bidang tanah yang berakibat munculnya sengketa batas pemilikan.

Kelemahan ini rupanya baru disadari pada tahun 2006 dengan dikeluarkannya Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pasal 54 ayat (4) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 mengatur sebagai berikut:

> Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak diperbolehkan membuat akta sebagaimana dimaksud Pasal 2 huruf a sampai dengan huruf g, atas sebagian bidang tanah yang sudah terdaftar atau tanah milik adat, sebelum diukur oleh Kantor Pertanahan dan diberikan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB).

Pasal 2 huruf a sampai huruf g Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 mengatur tentang pembuatan akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum jual beli; tukar menukar; hibah; pemasukan ke dalam perusahaan; pembagian hak bersama; pemberian Hak Tanggungan; dan pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan.

Setelah diperoleh Keputusan pemberian hak atas tanah, untuk menjamin kepastian hukum hak atas tanah, apabila telah dipenuhi syarat-syarat dalam Keputusan Pemberian Haknya maka segera dilakukan proses pendaftaran tanah. Hak atas tanah baru lahir setelah hak tersebut dicatat pada Buku Tanah, kepada pemegang haknya diberikan sertipikat sebagai tanda bukti hak berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.[39] Sertipikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah.[40]

6.3. Pembebanan dengan Hak Tanggungan.

Investasi membutuhkan dana tidak sedikit, oleh karena itu diperlukan lembaga hak jaminan yang kuat dan mampu memberi kepastian hukum bagi pihak investor maupun kreditor dan pihak-pihak yang berkepentingan lainnya.

Hak atas tanah dapat dibebani dengan hak tanggungan. Hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan diatur dalam Undang-

[39] Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960

[40] Pasal 31 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Undang Nomor 4 tahun 1996 adalah Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha dan Hak Pakai di atas tanah negara.

Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.[41] Selain memenuhi asas publisitas, maka didaftarkannya Hak Tanggungan pada Buku Tanah merupakan syarat mutlak lahirnya Hak Tanggungan untuk mengikat pihak ke tiga.

Sebagai tanda bukti Hak Tanggungan diterbitkan sertipikat Hak Tanggungan yang memuat irah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" dengan demikian sertipikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Sertipikat hak atas tanah yang telah dicatat dibebani Hak Tanggungan dikembalikan ke debitor sedang Kreditor menyimpan sertipikat Hak Tanggunggan, kecuali diperjanjikan lain.

Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.[42] Objek bidang tanah dengan demikian selalu siap dieksekusi, dikenal dengan lembaga *parate executie*.

Menghindari kesewenang-wenangan pihak krditur dan juga melindungi kepentingan debitor serta memenuhi unsur keadilan,

[41] Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996
[42] Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

apabila terdapat perjanjian yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk memiliki objek hak Tanggungan apabila debitur cedera janji, perjanjian itu menjadi batal demi hukum[43]. Pemegang Hak Tanggungan dilarang untuk serta merta menjadi pemilik objek Hak Tanggungan karena debitor cedera janji. Ketentuan ini diadakan dalam rangka melindungi kepentingan pemberi Hak Tanggungan lainnya, terutama apabila nilai objek Hak Tanggungan melebihi besarnya utang yang dijamin.

Pemegang hak tanggungan untuk pelunasan utang diberi kedudukan yang diutamakan terhadap kreditur- kreditur lainnya (*droit de preference)*[44]. Hak tanggungan tetap mengikuti objeknya dalam tangan siapa pun objek itu tersebut berada (*droit de suite)*, walaupun objek hak tanggungan sudah berpindah tangan dan menjadi milik pihak lain, kreditur masih tetap dapat menggunakan haknya melakukan eksekusi, apabila debitur cidera janji.[45]

Hak Tanggungan hapus karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan, oleh karena itu apabila tanahnya musnah atau jangka waktu haknya telah berakhir maka hak tanggungan akan hapus. Namun dengan demikian hapusnya hak atas tanah tidak serta merta menghapuskan perjanjian utang piutang. Pihak kreditur sebelum memberi kredit harus secara cermat memperhatikan jangka waktu dari hak atas tanah, khususnya terhadap Hak Guna Bangunan yang diberikan di atas Hak Pengelolaan, terutama Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun

[43] Pasal 12 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996
[44] Pasal 1 angka 1 dan Pasal 20 ayat (1) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996
[45] Pasal 7 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996

yang hak atas tanah bersamanya di atas Hak Pengelolaan.

VII. MEMBENAHI PENDAFTARAN TANAH MELALUI UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 2011 TENTANG INFORMASI GEOSPASIAL (UUIGS)

Undang-Undang merupakan produk hukum, lahirnya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2011 Tentang Informasi Geospasial (selanjutnya disebut UUIGS) merupakan siraman air sejuk di kalangan pengguna informasi geospasial. Undang-Undang Tentang Informasi Geospasial (UUIGS) dahulu merupakan hukum positif yang dicita-citakan (*Ius Constituendum*). UUIGS yang sekarang telah menjadi *Ius constitutum* (hukum positif) telah mengisi kekosongan hukum, selama ini para pengguna peta membuat sendiri peta dasar untuk keperluannya. Masing-masing instansi membuat peta dasar sendiri mengakibatkan pemborosan uang negara, dengan adanya UUIGS maka hal ini diharapkan tidak terjadi lagi.

UUIGS dari segi isinya (*materiil)* merupakan Undang-Undang yang mengikat semua orang secara umum dan dari segi bentuknya juga bersifat umum (*algemene verbindende voor schriften*). Hukum yang baik hendaknya sesuai dengan hukum yang hidup dalam masyarakat, hukum oleh karena itu mesti mencerminkan nilai-nilai yang hidup dalam masyarakat.

UUIGS karena merupakan hukum yang dicita-citakan, dari segi karakter hukum diharapkan UUIGS ini merupakan hukum yang responsif bukan hukum yang masih represif. Karakter hukum represif tujuan hukumnya ketertiban, peraturan perundang-undangan pada hukum represif bersifat keras dan rinci, namun tingkat keberlakuannya pada pembuat hukum sangat lemah[46]. Hukum dapat dikaterogikan responsif apabila dalam implementasinya dapat diterima semua pihak.

7.1. Kondisi Pendaftaran Tanah di Indonesia

Pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia pada kenyataannya masih jauh dari yang diharapkan sebagian besar Kantor Pertanahan tidak membuat Daftar Tanah[47], administrasi pendaftaran tanah harus dibenahi secara cermat dan saksama, bidang tanah yang sudah terdaftar yang dapat dipetakan pada peta yang benar-benar memenuhi kaidah suatu peta masih amat sangat sedikit. Dari jumlah bidang tanah terdaftar di Indonesia yang kurang lebih 40% , diperkirakan hanya 10% yang dapat dipetakan, akibatnya sertipikat ganda tidak dapat dielakkan. Hal ini karena belum tersedia secara lengkap peta dasar pendaftaran[48]. Badan Pertanahan Nasional ternyata sampai saat ini masih kualahan untuk menyiapkan peta dasar pendaftaran skala 1 : 1000, belum lagi memetakan bidang tanah terdaftar. Walaupun sudah tersedia peta dasar pendaftaran, bukan pekerjaan ringan untuk memetakan kembali bidang-bidang tanah yang pernah terdaftar sejak tahun 1961 sampai saat tersedianya peta dasar pendaftaran.

---

6 Philippe Nonet & Philip Selznick, *Law and Society in Transition : Toward Responsible Law,* Harper & Row Publisher, New York 1978, halaman 16.

47 Daftar tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat identitas bidang tanah dengan suatu sistem penomoran sebagaimana diperintahkan Pasal 1 angka 16 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

48 Peta dasar pendaftaran adalah adalah peta yang memuat titik-titik dasar teknik dan unsur-unsur geografis, seperti sungai, jalan, bangunan dan batas fisik bidang-bidang tanah sebagaimana diatur Pasal 1 angka 14 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Kondisi peta pendaftaran[49] di beberapa Kantor Pertanahan amat sangat memprihatinkan, Kantor Pertanahan jarang dapat menjawab bila ada pertanyaan tentang berapa desa/ kelurahan di wilayahnya yang seluruh bidang tanah terdaftar sudah dipetakan lengkap dalam satu peta dasar pendaftaran. 50 (lima puluh) tahun sudah pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia diatur oleh Undang – Undang Nomor 5 tahun 1960 (UUPA) namun penjediaan peta dasar pendaftaran dan jaminan bahwa sudah tidak ada lagi bidang tanah terdaftar yang melayang-layang masih jauh dari harapan.

7.2. Membenahi Pendaftaran Tanah dengan UUIGS

Undang-Undang Nomor 4 tahun 2011 tentang Informasi Geospasial (UUIGS) baru saja diundangkan, harapan untuk penyediaan peta dasar pendaftaran tanah sepenuhnya tertuju ke Badan Informasi Geospasial (BIG) yang akan dibentuk atas perintah undang-undang tersebut. Sanggupkan BIG menyediakan peta dasar pendaftaran tanah yang diperlukan oleh BPN ? demikian juga kapankah BPN RI atau suatu Kantor Pertanahan dapat menyatakan bahwa tidak ada lagi bidang tanah terdaftar yang masih melayang-layang?

Di dalam asas hukum berlaku asas *"Lex superior derogat legi inferiori"* (peraturan yang lebih tinggi mengalahkan peraturan yang lebih rendah), demikian juga *"Lex posterior derogat legi apriori"* atau hukum yang baru mengalahkan hukum yang lama. Beberapa substansi yang diatur oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah untuk materi yang sama apabila bertentangan yang diatur dalam UUIGS menjadi tidak berlaku lagi.

Terdapat beberapa pasal PP No. 24 Tahun 1997 yang harus tunduk pada UUIGS antara lain:

Pasal 15

(1) Kegiatan pendaftaran tanah secara sistematik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (1) dimulai dengan pembuatan peta dasar pendaftaran.
(2) Di wilayah-wilayah yang belum ditunjuk sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematik oleh Badan Pertanahan Nasional diusahakan tersedianya peta dasar pendaftaran untuk keperluan pendaftaran tanah secara sporadik.

Pasal 16

(1) Untuk keperluan pembuatan peta dasar pendaftaran Badan Pertanahan Nasional menyelenggarakan pemasangan, pengukuran, pemetaan dan pemeliharaan titik-titik dasar teknik nasional di setiap Kabupaten/ Kotamadya Daerah Tingkat II.
(2) Pengukuran untuk pembuatan peta dasar pendaftaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diikatkan dengan titik-titik dasar teknik nasional sebagai kerangka dasarnya.
(3) Jika di suatu daerah tidak ada atau belum ada titik-titik dasar teknik nasional sebagaimana dimaksud ayat (2), dalam melaksanakan pengukuran untuk pembuatan peta dasar pendaftaran dapat digunakan titik dasar teknik lokal yang bersifat sementara, yang kemudian

[49] Peta pendaftaran adalah peta yang menggambarkan bidang atau bidang-bidang tanah untuk keperluan pembukuan tanah sebagaimana diatur Pasal 1 angka 15 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

diikatkan dengan titik dasar teknik nasional.

(4) Peta dasar pendaftaran sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3)menjadi dasar untuk pembuatan peta pendaftaran.

(5) Ketentuan lebih lanjut mengenai pengukuran dan pemetaan titik dasar teknik nasional dan pembuatan peta dasar pendaftaran ditetapkan oleh Menteri.

Selama ini pembuatan peta dasar pendaftaran dan pengukuran titik-titik dasar teknik orde 2, orde 3 dan orde 4 dilaksanakan langsung oleh BPN RI, dengan diundangkannya UUIGS maka selanjutnya akan menjadi tanggung jawab BIG, hal tersebut diatur oleh UUIGS sebagai berikut:

Pasal 22

1) Informasi Geospasial yang berjenis Informasi Geospasial Dasar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 huruf a hanya diselenggarakan oleh Pemerintah.
2) Penyelenggaraan IGD sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Badan yang disebut Badan Informasi Geospasial sebagai pengganti Badan Koordinasi Survei dan Pemetaan Nasional sesuai dengan amanat Undang-Undang ini.
3) Badan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berkedudukan di bawah dan bertanggung jawab kepada Presiden.
4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tugas, fungsi, susunan organisasi, dan tata kerja Badan diatur dengan Peraturan Presiden.

Pasal 4

Jenis Informasi Geospasial terdiri atas:

a. Informasi Geospasial Dasar; dan

b. Informasi Geospasial Tematik.

Pasal 5

IGD sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 huruf a meliputi:

a. jaring kontrol geodesi; dan

b. peta dasar.

Pasal 7

Peta dasar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 huruf b berupa:

a. Peta Rupabumi Indonesia;

b. Peta Lingkungan Pantai Indonesia; dan

c. Peta Lingkungan Laut Nasional.

Pasal 18

1) **Peta Rupabumi Indonesia** sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 huruf a diselenggarakan pada skala 1:1.000.000, 1:500.000, 1:250.000, 1:100.000, 1:50.000, 1:25.000, 1:10.000, 1:5.000, 1:2.500, dan **1:1.000.**

Peta dasar yang dimaksud Pasal 7 huruf a khususnya dengan Skala 1 : 1000 merupakan peta dasar yang digunakan sebagai peta dasar pendaftaran. Beberapa subtansi pasal-pasal UUIGS mendukung, memperkuat kepastian hukum pendaftaran tanah. Sampai saat ini pendaftaran tanah hanya diatur sampai tingkat peraturan pemerintah, seharusnya hal-hal yang mengatur hak keperdataan seseorang atau badan hukum diatur dalam Undang-Undang. Terdapat beberapa pasal dalam Peraturan Pemerintah

Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang diperkuat melalui UUIGS sebagai berikut:

Pasal 18

(1) Penetapan batas bidang tanah yang sudah dipunyai dengan suatu hak yang belum terdaftar tetapi belum ada surat ukur/gambar situasinya atau surat ukur/gambar situasi yang ada tidak sesuai lagi dengan keadaan yang sebenarnya, dilakukan oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematik atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik, berdasarkan penunjukan batas oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin disetujui oleh para pemegang hak atas tanah yang berbatasan.

(2) Penetapan batas bidang tanah yang akan diberikan diberikan dengan hak baru dilakukan sesuai ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) atau atas penunjukan instansi yang berwenang.

(3) Dalam menetapkan batas-batas bidang tanah Panitia Ajudikasi atau Kepala Kantor Pertanahan memperhatikan batas-batas tanah yang telah terdaftar dan surat ukur atau gambar situasi yang bersangkutan.

(4) Persetujuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dituangkan dalam suatu berita acara yang ditandatangani oleh mereka yang memberikan persetujuan.

(5) Bentuk berita acara sebagaimana dimaksud pada ayat (4) ditetapkan oleh Menteri.

Pasal 19

(1) Jika dalam penetapan batas bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (1) tidak diperoleh kesepakatan antara pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dengan pemegang hak atas tanah yang berbatasan, pengukuran bidang tanahnya diupayakan untuk sementara dilakukan berdasarkan batas-batas yang menurut kenyataannya merupakan batas-batas bidang-bidang tanah yang bersangkutan.

(2) Jika pada waktu yang telah ditentukan pemegang hak atas tanah yang bersangkutan atau para pemegang hak atas tanah yang berbatasan tidak hadir setelah dilakukan pemanggilan, pengukuran bidang tanahnya, untuk sementara dilakukan sesuai dengan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

(3) Ketua Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematik atau Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik membuat berita acara mengenai dilakukannya pengukuran sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), termasuk mengenai belum diperolehnya kesepakatan batas atau ketidakhadiran pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.

(4) Dalam gambar ukur sebagai hasil pengukuran sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dibubuhkan catatan atau tanda yang menunjukkan bahwa batas-batas bidang tanah tersebut baru merupakan batas-batas sementara.

(5) Dalam hal telah diperoleh kesepakatan melalui

musyawarah mengenai batas-batas yang dimaksudkan atau diperoleh kepastiannya berdasarkan putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, diadakan penyesuaian terhadap data yang ada pada peta pendaftaran yang bersangkutan.

Substansi Pasal 18 dan Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ini secara jelas diperkuat dengan Pasal 21 UUIGS sebagai berikut:

Pasal 21

(1) Informasi Geospasial Tematik (IGT) yang menggambarkan suatu batas yang mempunyai kekuatan hukum dibuat berdasarkan dokumen penetapan batas secara pasti oleh Instansi Pemerintah yang berwenang.
(2) Penetapan batas yang dibuat oleh Instansi Pemerintah dan/atau Pemerintah daerah yang berwenang dilampiri dengan dokumen IGT yang akurat dan dapat dipertanggungjawabkan.
(3) Dalam hal terdapat batas yang belum ditetapkan secara pasti oleh Instansi Pemerintah yang berwenang sebagaimana dimaksud pada ayat (1), digunakan batas sementara yang penggambarannya dibedakan dengan menggunakan simbol dan/atau warna khusus.

Demikian juga dengan Pasal 16 UUIGS mengenai batas wilayah dalam keadaan tertentu bahwa batas bidang tanah dapat menjadi merupakan batas wilayah dapat menjadi batas wilayah desa, kecamatan, kabupaten, provinsi bahkan batas wilayah negara. Batas bidang tanah yang menjadi batas wilayah negara antara lain seperti batas wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia dan Malaysia di Pulau Sebatik Kalimantan, oleh karena itu pembuatan peta batas wilayah harus dilaksanakan bersama antara BIG dan BPN RI.

Pasal 16

1) Batas wilayah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 huruf e[50] digambarkan berdasarkan dokumen penetapan penentuan batas wilayah secara pasti di lapangan oleh Instansi Pemerintah yang berwenang.
2) Dalam hal terdapat batas wilayah yang belum ditetapkan secara pasti di lapangan oleh Instansi Pemerintah yang berwenang sebagaimana dimaksud pada ayat (1), digunakan batas wilayah sementara yang penggambarannya dibedakan dengan menggunakan simbol warna dan/atau warna khusus.

Perintah Pasal 190 Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 diperkuat dengan perintah Pasal 43 UUIGS sebagai berikut:

Pasal 190

Salinan peta pendaftaran tanah dari desa/kelurahan yang bidang-bidang tanahnya sudah selesai didaftar **diserahkan** kepada Pemerintah Desa/Kelurahan yang bersangkutan dan instansi lain yang berkepentingan menurut ketersediaannya.

Diperkuat dengan perintah Pasal 43 UUIGS

Pasal 43

(1) IGT yang dibuat oleh Instansi Pemerintah dan/atau Pemerintah daerah **bersifat terbuka.**

[50] Pasal 12 huruf e UUIGS mengatur bahwa Peta batas wilayah hanya dibuat oleh Badan Informasi Geospasial

(2) IGT tertentu yang dibuat oleh Instansi Pemerintah dan/ atau Pemerintah daerah dapat bersifat tertutup sesuai dengan ketentuan peraturan perundangundangan.

VIII. PELAYANAN PERTANAHAN

Pelayanan di bidang pertanahan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia belum sepenuhnya berjalan dengan baik, masyarakat sering dengan mudah menyalahkan hukum sebagai penyebab kegagalan menegakkan hukum dan menciptakan keadilan dan ketertiban, namun lupa hukum hanyalah salah satu dari sistem sosial modern dari empat macam subsistem yang masing-masing terpisah satu dengan lainnya. Talcott Parsons dan Neil J. Smelser melihat hukum dari empat sub sistem yaitu: sub sistem ekonomi sebagai adaptasi yang merupakan fungsi bagaimana masyarakat memanfaatkan sumber daya di sekitarnya, sub sistem politik berfungsi untuk pencapaian tujuan, sub sistem sosial sebagai integrasi berbagai proses hubungan yang terjadi di masyarakat dan sub sistem budaya sebagai pola pemeliharaan integrasi[51].

Parsons dan Smelser dalam paradigma sosial melihat dimensi keteraturan dari interaksi sosial di antara subsistem di atas, bisa terjadi karena semua subsistem bersedia mematuhi serangkaian aturan atau norma hukum yang dianut bersama. Solusi normatif bagi keteraturan dikembangkan oleh Parsons tersebut mendapat penjelasan dari Habermas yang menegaskan bahwa bahasa

[51] Talcott Parsons dan Neil J. Smelser, Economy and Society, Routledge and Kegan Paul, London, 1957, hlm. 14-19, sebagaimana dikutip dari, Jürgen Habermas, *Legitimation Crisis*, Beacon Press, 1975, Edisi Indonesia, *Krisis Legitimasi*, diterjemahkan oleh Yudi Santoso, Qalam, Yogyakarta, 2004, hlm. 4, 8-9.

hukum membawa komunikasi dari ranah publik dan privat ke dalam sebuah bentuk dimana pesannya bisa diterima pula oleh aturan khusus sistem tindakan yang dikendalikan oleh diri sendiri, dan begitu pula sebaliknya[52]. Tegaknya hukum pertanahan dengan demikian banyak terkait dengan limu-ilmu lainnya antara lain ilmu sosial atau ilmu ekonomi.

Penerapan pandangan Parsons dan Smelser di bidang pertanahan: Sub sistem ekonomi merupakan adaptasi bagaimana masyarakat memelihara, memanfaatkan sumber daya tanah secara efektif dan efisien; Sub sistem politik untuk tujuan bagaimana tanah dimanfaatkan secara adil, tanah untuk kepentingan investor tidak perlu dengan pengadaan tanah, pengadaan tanah untuk kepentingan investor hanya akan merugikan pemilik tanah asal, hal ini jelas jauh dari unsur keadilan; Sub sistem sosial sebagai integrasi berbagai peristiwa atau perbuatan yang berkaitan dengan pemilikan dan pemanfaatan tanah adanya unsur keadilan antara kepentingan pribadi dan kepentingan umum; Sub sistem budaya untuk memelihara dan mempertahankan pola bahwa tanah tetap digunakan sebesar-besar kemakmuran rakyat.

Setiap pasal demi pasal dalam membuat Rancangan Undang-Undang Pertanahan yang selama ini ditunggu tunggu harus cermat diperhitungkannya unsur keadilan. Cita-cita hukum merupakan jalan menuju kesempurnaan yang memungkinkan terselenggaranya masyarakat yang tertib dan tercapainya keadilan dalam semua proses hukum, oleh karena itu setiap dentang

[52] Jürgen Habermas, Between Facts and Norm, diterjemahkan oleh William Rehg, MIT Press, Cambridge, hlm. 429, sebagai mana dikutip dari karya Jürgen Habermas, *ibid*, hlm. 40.

lonceng yang dibunyikan untuk menandai kegagalan hukum mewujudkan cita-cita tersebut, merupakan sebuah refleksi dan sarana untuk memacu hukum menuju kesempurnaan yang diharapkan itu[53].

Melihat gambaran kinerja berbagai subsistem sosial tersebut, masyarakat tentu tidak harus berputus asa menghadapi lemahnya penegakkan hukum pertanahan di Indonesia. Banyaknya sengketa hukum di bidang pertanahan tidaklah semata-mata akibat kesalahan sub sistem hukum, juga merupakan resultan dari sub sistem sosial yang ada di masyarakat sebagaimana teori Parsons dan Smelser. Masyarakat masih banyak yang belum menerima luas hasil pengukuran letak batas bidang tanahnya apabila lebih kecil dari luas menurut Petok atau Girik, hal ini berakibat mereka memindahkan letak patok batas. Bidang tanah yang diterlantarkan pemiliknya, karena faktor ekonomi dengan alasan untuk memanfaatkan sumber daya tanah, tanah dengan mudah dikuasai pihak lain.

Perlindungan hukum perlu diberikan kepada pemilik tanah agar segala kepentingan terhadap tanah tersebut dapat dipenuhi, perlindungan hukum dapat diperoleh pemilik tanah bila ada penegakan hukum. Menurut Sudikno Mertokusumo dan Pitlo dalam menegakkan hukum ada tiga unsur yang harus selalu diperhatikan, yaitu: kepastian hukum (*rechssicherheit*), kemanfaatan (*zweckmassigheit*), dan keadilan (*gerechtigkeit*).[54] Hal ini dikemukakan oleh Gustav Radbruch sebagai tiga nilai dasar hukum dari tujuan hukum, dalam hal ini Radbruch mengajarkan

[53] Johnny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Peneltian Hukum Normatif,* Bayumedia, Malang, 2007, halaman 22-23

asas prioritas terhadap tiga nilai dasar hukum tadi dengan prioritas pertama selalu pada keadilan, baru kemanfaatan dan kepastian hukum.[55] Achmad Ali dalam buku 'Menguak Tabir Hukum' sependapat dengan Radbruch menggunakan asas prioritas namun harus bersifat kasuistis, jadi tidak selalu prioritas pertama pada keadilan.[56] Sebagai contoh dalam kasus pengadaan tanah, maka proritas pertama terletak pada keadilan yaitu bagaimana pemilik tanah yang tergusur kehidupannya tidak menjadi terpuruk.

Lawrence M. Friedman melihat hukum dalam perspektif sosial, memberikan elaborasi ilmiah terhadap berbagai komponen yang membangun suatu sistem hukum sehingga mempengaruhi kinerja penegakkan hukum. Friedman lebih menyederhanakan berbagai komponen utama hukum hanya dalam tiga komponen yang saling berinteraksi : struktur, substansi, dan kultur / budaya hukum. Ketiga komponen hukum tersebut secara dinamis akan mempengaruhi secara positif berhasilnya penegakkan hukum[57]. Struktur *(structure)* menyangkut sistem dan aparat penegak hukum (polisi, jaksa, hakim, advokad, dan pegawai BPN), Substansi *(substance)* merupakan isi aturan hukum, dan budaya hukum *(culture)*, merupakan pandangan, sikap atau penilaian masyarakat terhadap hukum. Elaborasi Friedman dari perspektif ilmu sosial tersebut, ternyata mampu memberikan penjelasan bahwa pembangunan hukum haruslah dilakukan secara serentak yang meliputi tiga komponen tersebut agar penegakkan hukum

[54] Sudikno Mertokusumo dan Pitlo, *Bab Tentang Penemuan Hukum,* PT. Citra Aditya Bakti 1993, hlm. 1

[55] Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum.,* Chandra Pratama, Jakarta 1966, , hlm. 95.

[56] *Ibid.*, hlm. 96

[57] Lawrence M. Friedman, The Legal System : A Social Science Perspective, Russel Sage Foundation, New York, 1975, hlm. 13-15.

dapat berjalan dengan baik. Pembangunan hukum secara parsial hanya akan menimbulkan kekacauan penegakan hukum.

Menyesuaikan perkembangan dan kebutuhan pelayanan di bidang pertanahan sebagaimana dituntut Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2009 tentang Pelayanan Publik, Badan Pertanahan Nasional mengeluarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standard Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan. Peraturan ini mengatur secara transparan tentang persyaratan, dokumen, biaya dan waktu penyelesaian tiap-tiap jenis pelayanan.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nomor 1, 2 dan 3 Tahun 2011 diharapkan implementasinya dapat menjamin kepastian hukum hak atas tanah dan kepastian investasi yang berkeadilan.

DAFTAR PUSTAKA

Baharudin Lopa, Andi Hamzah, Niniek Suparni, *Peradilan Tata Usaha Negara,* Sinar Grafika, Jakarta 1988

Gerhard Larsson *Land Registration and Cadastral System,* Longman Group, United Kingdom, London 1996.

Herman Soesangobeng, *Penjelasan Serta Tafsiran Tentang Kedudukan Hukum Adat dan Hak Menguasai Adat dan Hak Menguasai dari Negara bagi Pembentukan Hukum Pertanahan Indonesia,* Tidak diterbitkan, Jakarta 1999.

J.W. Harris, *Law and Legal Science*, Clarendon Press, Oxford,1982,

Johny Ibrahim, *Metode Penelitian Hukum Normatif,* Bayumedia, Malang 2007

Jürgen Habermas, Between Facts and Norm, diterjemahkan oleh William Rehg, MIT Press, Cambridge, hlm. 429, sebagai mana dikutip dari karya Jürgen Habermas.

Lawrence M. Friedman, *The Legal System : A Social Science Perspective*, Russel Sage Foundation, New York, 1975,

Muhadar, *Viktimisasi Kejahatan Dibidang Pertanahan*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2006,

Philippe Nonet & Philip Selznick, *Law and Society in Transition: Toward Responsible Law,* Harper & Row Publisher, New York 1978, halaman 16.

Sri Hajati dalam Pidato Pengukuhan Guru Besar Dalam Bidang Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya yang berjudul : *Restrukturisasi Hak Atas Tanah Dalam Rangka Pembaharuan Hukum Agraria Nasional*, pada hari Sabtu tanggal 5 Maret 2005

Talcott Parsons dan Neil J. Smelser, Economy and Society, Routledge and Kegan Paul, London, 1957, sebagaimana dikutip dari, Jürgen Habermas, *Legitimation Crisis*, Beacon Press, 1975, Edisi Indonesia, *Krisis Legitimasi*, diterjemahkan oleh Yudi Santoso, Qalam, Yogyakarta, 2004,

Theodore B. F. Ruoff and Christopher West, *Concise Land Registration Practice,* Sweet & Maxwell, London,1982.

Tjahjo Arianto, *Problematika Batas Wilayah Daratan Negara Kesatuan Republik Indonesia,* Makalah pada Simposium Nasional "Problematika Batas-batas Negara Kesatuan Republik Indonesia dari Aspek Teknis dan Hukum" HIMAGE – ITS , Surabaya 18 Maret 2010

Tjahjo Arianto, *Peranan Badan Pertanahan Nasional Dalam Penetapan Batas Wilayah* Makalah di presentasikan pada Seminar 50 tahun Teknik Geodesi UGM bulan Mei 2009.

United Nations Economic Commission for Europe, *Land Administration Guideline,* New York & Genevs, 1996.,

Z.A. Sangadji, *Kompetensi Badan Peradilan Umum dan Tata Usaha Negara Dalam Gugatan Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah*.,

BAB III

Eksekusi Rencana Tata Ruang Wilayah Melalui Mekanisme Izin Lokasi, Antara Idealisme dan Realitas[§]

_____Oleh : Mohammad Machfudh Zarqoni, SIP, MM, MH.

LATAR BELAKANG

Salah satu sebab di tetapkannya kebijakan penataan ruang baru melalui Undang-undang Nomor 26 tahun 2007 tentang Penataan Ruang adalah karena kebijakan yang lama yaitu Undang-undang nomor 24 tahun 1992 sudah tidak sesuai lagi (Konsiderans Menimbang UU 26/2007 huruf f). Untuk itu diperlukan kebijakan baru yang lebih berkualitas, kordinatif dan partisipatif atau dengan kata lain dapat diwujudkan (*executable*).

Namun yang harus disadari oleh seluruh pemangku kepentingan adalah bahwa Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) itu dibuat bukan di atas "ruang kosong", tetapi realitasnya RTRW itu dibuat dan ditetapkan "di atas" bidang yang sudah ada hak-

[§] Makalah disampaikan pada Workshop Nasional Masalah Pertanahan Dengan Tema *Mekanisme Izin Penggunaan Tanah, Perolehan, Peralihan, Pembebanan, Pelepasan dan Penyelesaian Sengketa Serta Pendaftaran Tanahnya (Asset Menagement) Dalam Perspekstif Kebijakan Terbaru (Perkaban No. 1, 2 dan 3 Tahun 2011, serta Undang-Undang No. 1 dan 4 Tahun 2011),* Puspin: Hotel Sahid Raya Yogyakarta, 28-29 September 2011.

hak privat yang dilindungi oleh konstitusi (UUD 1945 Pasal 28G ayat (1)). Hak publik UUPR ini tidak boleh "menciderai" hak privat warganegara yang merupakan pemilik sah dari negara tercinta ini.

Atas dasar pertimbangan asas "kepantasan" tersebut maka perwujudan (eksekusi) RTRW dapat ditempuh melalui dua cara, yaitu;

1. Pengadaan tanah

   RTRW akan terwujud jika tanah tersedia. Caranya dapat dilakukan dengan peralihan hak atas tanah, maupun dengan cara pembebasan tanah.

2. Sukarela

   RTRW akan terwujud jika masyarakat, khususnya dunia usaha secara sukarela membangun proyek pembangunan yang susuai dengan RTRW.

MASALAH

1. Apakah RTRW itu dapat terwujud dengan cara sukarela?
2. Bagaimana cara sukarela tersebut dapat diwujudkan?

IDEALISME PENATAAN RUANG

Sesuai dengan tujuannya, penataan ruang adalah pedoman seluruh pemangku kepentingan dalam melaksanakan pembangunan wilayah. Pasal 3 Undang-undang nomor 26 tahun 2007 tentang Penataan Ruang menjelaskan bahwa tujuan penyelenggaraan penataan ruang adalah untuk mewujudkan ruang wilayah yang aman, nyaman, produktif dan berkelanjutan berlandaskan Wawasan Nusantara dan Ketahanan Nasional.

Pasal 3 UU 26/2007 juga menjelaskan sasaran-sasaran dari penyelenggaraan penetaan ruang adalah:

a. terwujudnya keharmonisan antara lingkungan alam dan lingkungan buatan;
b. terwujudnya keterpaduan dalam penggunaan sumber daya alam dan sumber daya buatan dengan memperhatikan sumber daya manusia; dan
c. terwujudnya pelindungan fungsi ruang dan pencegahan dampak negatif terhadap lingkungan akibat pemanfaatan ruang.

"Kewenangan pangkal" penataan ruang ini bersumber pada Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Pasal 5 ayat (1), Pasal 20, Pasal 25A, dan Pasal 33 ayat (3). Dan di dalam pasal 8 ayat (2) UU 26/2007 ini Pemerintah diberi wewenang dalam pelaksanaan penataan ruang yang meliputi:

a. perencanaan tata ruang wilayah nasional;
b. pemanfaatan ruang wilayah nasional; dan
c. pengendalian pemanfaatan ruang wilayah nasional.

Meskipun makna ruang di dalam pasal 1 angka 2 Peraturan Pemerintah Nomor 26 tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasaional disebutkan sebagai wadah yang meliputi ruang darat, ruang laut, dan ruang udara,termasuk ruang di dalam bumi sebagai satu kesatuan wilayah, tempat manusia dan makhluk lain hidup, melakukan kegiatan, dan memelihara kelangsungan hidupnya, tetapi secara praktis pada dasarnya ruang adalah tanah, karena pada dasarnya baik UU 26/2007 tentang Penataan Ruang (*Vide* Penjelasan Umum), PP 26/2007 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional (*vide* Pasal 1 angka 2 dan 8) maupun dalam PP 15/2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang (*vide* Pasal 63) berbasis kawasan.

Oleh karena itu tidak salah jika dikatakan bahwa Rencana tata Ruang Wilayah itu pada dasarnya adalah Visi Daerah (Pemerintah bersama rakyatnya) dalam pembangunan pertanahan. Sesuai dengan semangat pasal 14 UUPA (UU 5/1960), Pemerintah adalah pemimpin tata guna tanah. Dan untuk itu UUPA pasal 15 mengatur tentang kewajiban para pemilik tanah untuk menggunakan tanahnya secara aktif sesuai peruntukan tanahnya serta menjaga dan meningkatkan kesuburan tanah.

.Penataan ruang adalah suatu sistem/proses perencanaan tana ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalaian pemanfaatan ruang[1].

Penyelenggaraan penataan ruang dilakukan dengan tetap menghormati hak yang dimiliki orang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Prinsip ini dimaksudkan memberi perlindungan hak-hak atas tanah yang ada.

UU No.26 Thn 2007; tentang Penataan Ruang, mengatur ketentuan bahwa penataan ruang diselenggarakan dengan memperhatikan:

a. Kondisi fisik wilayah kesatuan Negara RI;
b. Potensi sumber daya alam, sumber daya manusia, sumber daya buatan, kondisi ekonomi, sosial budaya, politik hukum, pertahanan keamanan, lingkungan hidup, serta ilmu pengetahuan dan tehnologi sebagai satu kesatuan;
c. geostrategi, geopolitik, dan geoekonomi.

Penataan ruang ditinjau dari fungsi utama kawasan, terdiri dari kawasan Lindung dan Kawasan Budidaya, sedang berdasarkan kegiatan kawasan terdiri atas penataan ruang kawasan perkotaan dan kawasan pedesaan.

Penataan ruang berdasarkan wilyah Administratif, terdiri atas penataan ruang wilayah Nasional, wilayah Provinsi dan wilayah Kabupaten/Kota, yang dilakukan secara berjenjang dan komplementer.

Meskipun penataan ruang di daerah merupakan kewenangan masing-masing PEMDA, namun untuk mewujudkan RTRW yang serasi dan terpadu, maka dalam penyusunan tata ruang tidak boleh hanya memperhatikan kepentingan daerah bersangkutan.

Penyelenggaraan penataan ruang, bertujuan untuk mewujudkan ruang wilayah nasional yang aman, nyaman, produktif, dan berkelanjutan, berlandaskan wawasan nusantara dan ketahanan Nasional. Guna mencapai tujuan dimaksud dan sejalan dengan kebijakan otonomi daerah, maka kewenangan perlu diatur demi menjaga keserasian dan keterpaduan antar daerah agar tidak menimbulkan kesenjangan antar-daerah. Tidaklah diperkenankan perencanaan suatu kawasan untuk sesuatu peruntukan yang dapat menimbulkan dampak negatif (kerusakan, bencana, pencemaran) bagi kawasan hilir termasuk kawasan yang merupakan wilayah administrasi provinsi atau kabupaten/kota lain.

Perencanaan peruntukan kawasan tertentu yang berdampak luas dan tidak memungkinkan dilokalisir seperti hutan, sumber/mata air, pertambangan, harus dilakukan kajian mendalam dalam berbagai aspek secara terkoordinasi dengan pemerintahan daerah lainnya.

Kaidah-kaidah penataan ruang yang penting menjadi dasar dan pertimbangan penataan ruang, diantaranya penguasaan dan penggunaan tanah *existing,* kondisi/kemampuan tanah, prioritas kebutuhan dan jenis kegiatan pembangunan, keserasian dan

[1] Muchtar Wahid, Makalah untuk Seminar Pertanahan**,** *Strata Title Serta Kaitan Dengan Kepastian Sistem Kerjasama, Investasi Dan Jaminan Utang,* diselenggarakan Lembaga Studi Nusantara (LSN), Jakartaa, 18-19 Maret 2010

keseimbangan antar jenis kegiatan pembangunan, kelestarian lingkungan, serta memperhatikan struktur sosial masyarakat.

Keserasian dan keselarasan serta keseimbangan jenis pembangunan di perkotaan menjadi hal yang sangat penting guna menciptakan lingkungan yang tertib.

UU Penataan Ruang mengatur penataan ruang dalam kerangka NKRI diselenggarakan berdasarkan asas:

a. Keterpaduan;
b. keserasian, keselarasan, dan keseimbangan;
c. keberlanjutan;
d. keberdayagunaan dan keberhasilgunaan;
e. keterbukaan;
f. kebersamaan dan kemitraan;
g. perlindungan kepentingan umum;
h. kepastian hukum dan keadilan; dan
i. akuntabilitas.

ALOKASI TANAH

Sistim pemilikan tanah yang dianut oleh UUPA tidak mengikuti azas *domein* dari perundang-undangan agraria yang diwariskan oleh penjajah, melainkan menggunakan azas hukum adat (Penjelasan Umum UUPA). Sistim pemilikan tanah adat adalah sistim pemilikan komunalistik yang tidak cenderung ke *privaat rechtelijk* ataupun *publiek rechtelijke*, tetapi mengakomodasikan keduanya yang menjadi satu kesatuan yang merupakan satu sistem[2]. Oleh karena itu tidak bisa dibenarkan menggusur hak privat hanya karena alasan untuk kepentingan umum, misalnya demi memenuhi ketentuan Pasal 29 UU 26/2007 tentang Penataan Ruang yang mengharuskan proporsi 30% Ruang Terbuka Hijau di perkotaan, dijadikan alasan pengambilan hak atas tanah dengan semena-mena. Apalagi hubungan rakyat Indonesia dengan tanah itu sulit dipisahkan, bahkan bersifat magis-religius[3].

Rencana Tata Ruang Kabupaten/Kota pada dasarnya adalah visi daerah dalam pembangunan pertanahan. Oleh karena itu rencana pembangunan sektoral yang membutuhkan tanah sudah harus dialokasikan. Kebutuhan tanah untuk pembangunan masing-masing sektor seharusnya telah terkordinasikan dengan baik oleh pemerintah daerah melalui Rencana Tata Ruang Wilayah. Pemerintah Daerah sudah harus membuat Neraca Penatagunaan Tanah untuk memadukan kebutuhan tanah bagi pembangunan semua pemangku kepentingan (Penjelasan pasal 33 ayat (1) UU 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang).

Dalam Neraca Penatagunaan Tanah diatur permintaan dan persediaan tanah. Jika ternyata tanahnya tidak tersedia, maka sepanjang secara teknis tata ruang dimungkinkan, pemangku kepentingan dapat membeli atau membebaskan tanah, karena pada dasarnya pemanfaatan ruang dilakukan melalui pelaksanaan program pemanfaatan ruang beserta pembiayaannya (Pasal 32 UU 26/2007)[4]. Rencana tata ruang tidak dapat mempengaruhi status hak atas tanah (PP 16/2004 tentang Penatagunaan Tanah

[2] Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya, Jilid 1 Hukum Tanah Nasional,* Penerbit Djambatan: Jakarta 2007, hlm 17

[3] Muchtar Wahid, *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah, Suatu Analisis dengan Pendekatan Terpadu Secara Normatif dan Sosiologis*, Penerbit Republika: Jakarta 2008, hlm 62.

[4] Hasni, *Hukum Penataan Ruang dan Penatagunaan Tanah Dalam Konteks UUPA-UUPR-UUPLH*, Rajawali Pers: Jakarta 2008, hlm 186.

Pasal 8). Oleh karena itu penetapan zonasi kawasan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional juga mengenal kompensasi (PP 26/2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional Pasal 118), sesuai dengan UUPA Pasal 5 bahwa hukum tanah nasional berasaskan hukum adat yang …… bersendikan hukum agama.

Dalam Penjelasan UU 26/2007 Pasal 33 ayat (1) dijelaskan bahwa penatagunaan tanah adalah penguasaan, penggunaan dan pemanfaatan tanah yang berwujud konsolidasi tanah dalam satu kesatuan sistem untuk kepentingan masyarakat secara adil. Adapun kegiatan penyusunan neraca penatagunaan tanah menurut Penjelasan pasal 33 ayat (2) meliputi:

a. penyajian neraca perubahan penggunaan dan pemanfaatan tanah, sumber daya air, udara, dan sumber daya alam lain pada rencana tata ruang wilayah;
b. penyajian neraca kesesuaian penggunaan dan pemanfaatan tanah, sumber daya air, udara, dan sumber daya alam lain pada rencana tata ruang wilayah; sumber daya alam lain dan penetapan prioritas penyediaannya pada rencana tata ruang wilayah.

Penyusunan neraca penatagunaan tanah harus didasarkan terutama kepada ketersediaan tanah. Ketersediaan tanah harus dilihat baik dari aspek fisik tanah (kemampuan tanah), yuridis dan tata ruangnya.

Rencana pengadaan tanah pada sekala Kota/Kabupaten belum menimbulkan gejolak, apalagi untuk sekala propinsi dan nasional. Tetapi rencana tata ruang itu segera menimbulkan gejolak bila telah sampai tahap eksekusi, yang umumnya pada tingkat rinci yaitu sekala 1 : 1.000 atau lebih detail. Bila hal ini

kemudian berkembang menjadi obyek konflik yang berujung pada penetapan *status quo* akan menyebabkan ruang atau tanah tidak dapat dimanfaatkan yang mendorong penurunan kualitas sumberdaya lingkungan yang merugikan kepentingan banyak pihak[5]. Untuk itu sudah saatnya rencana tata ruang didasarkan pada musyawarah dan mufakat dengan pemilik tanah.

Jika masalah pengadaan tanah ini sudah dapat "terneracakan" dengan jelas, tegas dan berkeadilan pada tahapan penyusunan rencana tata ruang, niscaya masalah pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum tidak "seheboh" seperti yang ada sekarang ini. Dapat dilihat bagaimana Perpres 36/2005 yang disiapkan untuk memperbaiki Kepres 55/1993, juga harus segera diubah dengan Perpres 65/2006.

Rencana Tata Ruang Wilayah harus berbasis pada data pertanahan terutama data kepemilikan tanah, sehingga dapat diperhitungkan dengan tepat jumlah bidang tanah, luas tanah, maupun pemilik tanah yang harus "didekati" untuk dapat mewujudkan suatu rencana tata ruang. Hal tersebut ditegaskan oleh PP 15/2010 Pasal 25 *d.*5 yang mengharuskan RTRW disusun berdasarkan analisis daya dukung dan daya tampung lingkungan hidup daerah yang bersangkutan.

Tata cara maupun bentuk ganti kerugian yang diderita masyarakat akibat rencana tata ruang diatur dalam Pasal 168 PP 15/2010 :

(1) Setiap orang dapat mengajukan penggantian yang layak terhadap kerugian yang diderita akibat perubahan rencana tata ruang.

[5] Maria S.W. Sumardjono, Nurhasan Ismail dan Isharyanto, *Mediasi Sengketa Tanah, Potensi Penerapan ADR Di Bidang Pertanahan*, Kompas: Jakarta 2008, hlm 3.

(2) Bentuk penggantian yang layak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa:
   a. uang;
   b. ruang pengganti;
   c. pemukiman kembali;
   d. kompensasi; dan/atau
   e. urun saham.
(3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penggantian yang layak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) diatur dengan peraturan Presiden.

IMPLIKASI PENYELEGGARAAN PENATAAN RUANG BAGI LINGKUNGAN

Penyelanggaraan Penataan Ruang pada dasarnya adalah untuk menjamin perlindungan dan pengelolaan lingkungan hidup bagi daerah (Penjelasan Umum UU 26/2007). Dengan demikian "kualitas" Rencana Tata Ruang akan sangat menentukan bagi perlindungan dan pengelolaan lingkungan hidup, karena RTR tersebut merupakan "rujukan" bersama seluruh pemangku kepentingan dalam merealisasikan program pembangunan.

Pelaksanaan pemanfaatan ruang diselenggarakan untuk (Pasal 93 PP 15/2010):

a. mewujudkan struktur ruang dan pola ruang yang direncanakan untuk menjamin keberlangsungan kehidupan masyarakat secara berkualitas; dan
b. mewujudkan pembangunan yang berkelanjutan dan dilaksanakan secara terpadu.

Izin pemanfaatan ruang diberikan untuk (Pasal 161 ayat (1)):

a. menjamin pemanfaatan ruang sesuai dengan rencana tata ruang, peraturan zonasi, dan standar pelayanan minimal bidang penataan ruang;
b. mencegah dampak negatif pemanfaatan ruang; dan
c. melindungi kepentingan umum dan masyarakat luas.

Dalam pasal 163 ayat (1) dijelaskan bahwa Izin pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 162 ayat (1) dapat berupa:

a. izin prinsip;
b. izin lokasi;
c. izin penggunaan pemanfaatan tanah;
d. izin mendirikan bangunan; dan
e izin lain berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Dalam Pasal 168 dijelaskan bahwa:

(1) Setiap orang dapat mengajukan penggantian yang layak terhadap kerugian yang diderita akibat perubahan rencana tata ruang.
(2) Bentuk penggantian yang layak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa:
   a. uang;
   b. ruang pengganti;
   c. pemukiman kembali;
   d. kompensasi; dan/atau
   e. urun saham.

Dalam Penjelasan Umum PP 15/2010 dijelaskan bahwa penyelenggaraan penataan ruang dilakukan melalui kegiatan yang komprehensif meliputi:

a. Pengaturan penataan ruang yang meliputi ketentuan tentang peraturan yang harus ditetapkan pada masing-masing tingkatan pemerintahan untuk memberikan landasan hukum yang kuat bagi penyelenggaraan penataan ruang.
b. Pembinaan penataan ruang yang mengatur tentang bentuk dan tata cara pembinaan penataan ruang dari Pemerintah kepada pemerintah daerah dan masyarakat, dari pemerintah daerah provinsi kepada pemerintah daerah kabupaten/kota dan masyarakat, serta dari pemerintah daerah kabupaten/kota kepada masyarakat. Pembinaan penataan ruang bertujuan untuk meningkatkan kemampuan dan menumbuhkan kemandirian pemerintah daerah dan masyarakat dalam penyelenggaraan penataan ruang.
c. Pelaksanaan perencanaan tata ruang yang mengatur ketentuan mengenai penyusunan dan penetapan rencana tata ruang wilayah dan rencana tata ruang kawasan termasuk kawasan strategis, kawasan perkotaan, dan kawasan perdesaan, yang dilaksanakan melalui prosedur untuk menghasilkan rencana tata ruang yang berkualitas dan dapat diimplementasikan.
d. Pelaksanaan pemanfaatan ruang yang mengatur ketentuan mengenai penyusunan dan pelaksanaan program pemanfaatan ruang beserta pembiayaannya. Pelaksanaan pemanfaatan ruang melalui sinkronisasi program yang dituangkan ke dalam rencana pembangunan jangka panjang, rencana pembangunan jangka menengah, dan rencana pembangunan tahunan sesuai dengan sistem perencanaan pembangunan nasional, serta pelaksanaan pembangunan yang sesuai dengan rencana tata ruang.

e. Pelaksanaan pengendalian pemanfaatan ruang untuk mewujudkan tertib tata ruang yang mengatur ketentuan mengenai peraturan zonasi yang merupakan ketentuan persyaratan pemanfaatan ruang, perizinan yang merupakan syarat untuk pelaksanaan kegiatan pemanfaatan ruang, pemberian insentif dan disinsentif, serta pengenaan sanksi, yang keseluruhannya merupakan perangkat untuk mendorong terwujudnya rencana tata ruang sekaligus untuk mencegah terjadinya pelanggaran penataan ruang.
f. Pengawasan penataan ruang yang meliputi pemantauan, evaluasi, dan pelaporan merupakan upaya untuk menjaga kesesuaian penyelenggaraan penataan ruang dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, yang dilaksanakan baik oleh Pemerintah pemerintah daerah, maupun masyarakat.

Untuk mendorong agar RTRW dapat terwujud ditetapkan kebijakan insentif dan disinsentif. Kebijakan insentif diatur dalam PP 15/2010 pasal 170, 171, 172, 173, 174 dan 175. Sedang kebijakan disinsentif diatur dalam pasal 176, 177, 178, 179, 180 dan 180.

Bentuk dan Tata Cara Pemberian Insentif diatur dalam Pasal 170 sebagai berikut:

(1) Insentif dapat diberikan untuk kegiatan pemanfaatan ruang pada kawasan yang didorong pengembangannya.
(2) Insentif diberikan dengan tetap menghormati hak orang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Dalam Pasal 171 dijelaskan bahwa:

(1) Insentif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 170 dapat berupa insentif fiskal dan/atau insentif non fiskal.

(2) Insentif fiskal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa:
    a. pemberian keringanan pajak; dan/atau
    b. pengurangan retribusi.
(3) Insentif non fiskal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa:
    a. pemberian kompensasi;
    b. subsidi silang;
    c. kemudahan perizinan;
    d. imbalan;
    e. sewa ruang;
    f. urun saham;
    g. penyediaan prasarana dan sarana;
    h. penghargaan; dan/atau
    i. publikasi atau promosi.
(4) Pemberian insentif fiskal dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
(5) Ketentuan lebih lanjut mengenai pemberian insentif non fiscal sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diatur oleh menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan terkait dengan bidang insentif yang diberikan.

Pasal 172 menjelaskan bahwa Insentif dari Pemerintah kepada pemerintah daerah dapat berupa:
a. subsidi silang;
b. kemudahan perizinan bagi kegiatan pemanfaatan ruang yang diberikan oleh Pemerintah;
c. penyediaan prasarana dan sarana di daerah;
d. pemberian kompensasi;
e. penghargaan dan fasilitasi; dan/atau
f. publikasi atau promosi daerah.

Sedangkan Pasal 173 menjelaskan Insentif dari pemerintah daerah kepada pemerintah daerah lainnya dapat berupa:
a. pemberian kompensasi dari pemerintah daerah penerima manfaat kepada daerah pemberi manfaat atas manfaat yang diterima oleh daerah penerima manfaat;
b. kompensasi pemberian penyediaan sarana dan prasarana;
c. kemudahaan perizinan bagi kegiatan pemanfaatan ruang yang diberikan oleh pemerintah daerah penerima manfaat kepada investor yang berasal dari daerah pemberi manfaat; dan/atau
d. publikasi atau promosi daerah.

Pasal 174 menjelaskan bahwa bentuk Insentif dari Pemerintah dan/atau pemerintah daerah kepada masyarakat dapat berupa:
a. pemberian keringanan pajak;
b. pemberian kompensasi;
c. pengurangan retribusi;
d. imbalan;
e. sewa ruang;
f. urun saham;
g. penyediaan prasarana dan sarana; dan/atau
h. kemudahan perizinan.

Pasal 175 mengatur mekanisme pemberian insentif sebagai berikut:
(1) Mekanisme pemberian insentif yang berasal dari pemerintah daerah provinsi diatur dengan peraturan gubernur.
(2) Mekanisme pemberian insentif yang berasal dari pemerintah

daerah kabupaten/kota diatur dengan peraturan bupati/ walikota.

(3) Mekanisme pemberian insentif dari pemerintah daerah kepada pemerintah daerah lainnya diatur berdasarkan kesepakatan bersama antar pemerintah daerah yang bersangkutan.

(4) Pengaturan mekanisme pemberian insentif sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan.

Mengenai kebijakan insentif dan disinsentif dalam penataan ruang Pasal 169 menjelaskan bahwa kebijakan pemberian insentif/disinsentif tersebut ditujukan untuk:

a. meningkatkan upaya pengendalian pemanfaatan ruang dalam rangka mewujudkan tata ruang sesuai dengan rencana tata ruang;
b. memfasilitasi kegiatan pemanfaatan ruang agar sejalan dengan rencana tata ruang; dan
c. meningkatkan kemitraan semua pemangku kepentingan dalam rangka pemanfaatan ruang yang sejalan dengan rencana tata ruang.

Tata Cara Pemberian Disinsentif (Pasal 176) dalah sebagai berikut:

(1) Disinsentif diberikan untuk kegiatan pemanfaatan ruang pada kawasan yang dibatasi pengembangannya.
(2) Disinsentif diberikan dengan tetap menghormati hak orang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bentuk Disinsentif (Pasal 177):

(1) Disinsentif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 176 berupa disinsentif fiskal dan disinsentif non fiskal.

(2) Disinsentif fiskal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa pengenaan pajak yang tinggi.
(3) Disinsentif non fiskal sebagaimana dimaksud pada ayat (1), berupa:
    a. kewajiban memberi kompensasi;
    b. pensyaratan khusus dalam perizinan;
    c. kewajiban memberi imbalan; dan/atau
    d. pembatasan penyediaan prasarana dan sarana.
(4) Pemberian disinsentif fiskal dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
(5) Ketentuan lebih lanjut mengenai disinsentif non fiscal sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diatur oleh menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan terkait dengan bidang disinsentif yang diberikan.

Bentuk Disinsentif dari Pemerintah kepada pemerintah daerah dapat diberikan dalam bentuk (Pasal 178):

a. pensyaratan khusus dalam perizinan bagi kegiatan pemanfaatan ruang yang diberikan oleh Pemerintah;
b. pembatasan penyediaan prasarana dan sarana di daerah; dan/ atau
c. pemberian status tertentu dari Pemerintah.

Bentuk Disinsentif dari pemerintah daerah kepada pemerintah daerah lainnya dapat berupa (Pasal 179):

a. pengajuan pemberian kompensasi dari pemerintah daerah pemberi manfaat kepada daerah penerima manfaat;
b. pembatasan penyediaan sarana dan prasarana; dan/atau
c. pensyaratan khusus dalam perizinan bagi kegiatan pemanfaatan ruang yang diberikan oleh pemerintah daerah pem-

beri manfaat kepada investor yang berasal dari daerah penerima manfaat.

Bentuk lain Disinsentif dari Pemerintah dan/atau pemerintah daerah kepada masyarakat dapat berupa (Pasal 180):

a. kewajiban memberi kompensasi;
b. pensyaratan khusus dalam perizinan bagi kegiatan pemanfaatan ruang yang diberikan oleh Pemerintah dan pemerintah daerah;
c. kewajiban memberi imbalan;
d. pembatasan penyediaan sarana dan prasarana; dan/atau
e. pensyaratan khusus dalam perizinan.

Mekanisme pemberian disinsentif (Pasal 181):

(1) Mekanisme pemberian disinsentif yang berasal dari pemerintah daerah provinsi diatur dengan peraturan gubernur.

(2) Mekanisme pemberian disinsentif yang berasal dari pemerintah daerah kabupaten/kota diatur dengan peraturan bupati/walikota.

(3) Mekanisme pemberian disinsentif dari pemerintah daerah kepada pemerintah daerah lainnya diatur berdasarkan kesepakatan bersama antarpemerintah daerah yang bersangkutan.

(4) Pengaturan mekanisme pemberian disinsentif sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan.

Penggunaan kebijakan insentif dan disinsentif tidak akan berjalan baik jika tidak didasari oleh data pertanahan yang

lengkap . Jika data pertanahan tidak tersedia lengkap maka kebijakan isnentif dan disisnetif itu tidak akan memenuhi asas keadilan, sehingga akan menimbulkan perlawanan rakyat .

Kasus "gubug satu milyar" para era 90an menunjukkan bahwa terdapat realitas "korban tata ruang kota" atau *city planning victims* di Ibu Kota. Bagaimana kisah sedih seorang warga Ibu Kota yang tinggal di salah satu sudut kota terkena penggusuran. Setelah mereka pindah ke tempat lain terkena gusur lagi. Yang memalukan dan memilukannya adalah bahwa warga tersebut warga yang baik, yang rumahnya telah dilengkapi dengan *Advice Plalnning* dan Izin Mendirikan Bangunan (IMB). Seolah para korban ini "ditakdirkan" untuk menjadi korban dimanapun meraka berada. Mereka melihat di "depan mata" mereka sebuah proyek jalan protokol yang dibiayai dengan dana utangan dari Bank Dunia yang secara "kasat mata" seharusnya memotong rumah pejabat terkenal ternyata justru "memotong" rumah mereka yang sudah ber IMB.

Proyek Banjir Kanal Timur diekspektasikan untuk dapat "melindungi" daerah rawan banjir seperti Kawasan Pulo Mas, Jakarta Timur maupun Kawasan Kelapa Gading, akarta Utara. Menyedihkannya adalah bahwa untuk melindungi kawasan elit tersebut dari ancaman banjir ribuan keluarga yang "tidak berdosa" harus digusur dari rumah dan kampung yang sudah secara turun-temurun ditinggalinya. Mereka "ditakdirkan" oleh para perencana kota untuk menjadi korban demi melindungi kawasan yang dulu memang rawa tetapi oleh pemodal kuat dikembangkan menjadi hunian.

Contoh keberhasilan penggunaan kebijakan insentif dan disinsentif yang berhasil adalah Kota Tokyo, Jepang. Hal tersebut

disebabkan penetapan kebijakan insentif dan disinsentif Tokyo didasarkan pada data kepemilikan tanah yang lengkap dan akurat. Dengan didasarkan pada data kepemilikan tanah yang akurat dapat dihindari terjadinya korban yang terus menerus menjadi korban.

Pada dasarnya implikasi Rencana Tata Ruang itu terhadap Perlindungan dan pengelolaan lingkungan hidup pada suatu daerah akan sangat tergantung kepada:

1. Kualitas Rencana Tata Ruang Wilayah daerah tersebut,
2. Eksekusi Rencana Tata Ruang Wliayah di daerah tersebut.

Dalam UU 32/2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup Pasal 19 ayat (1) dijelaskan bahwa: " Untuk menjaga kelestarian fungsi lingkungan hidup dan keselamatan masyarakat, setiap perencanaan tata ruang wilayah wajib didasarkan pada KLHS (Kajian Lingkungan Hidup Strategis)". Sedangkan dalam ayat (2) dijelaskan bahwa: "Perencanaan tata ruang wilayah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan memperhatikan daya dukung dan daya tampung lingkungan hidup".

Yang harus selalu diingat oleh para perencana wilayah adalah bahwa perencanaan wilayah itu pada dasarnya ditujukan untuk kemaslahatan manusia terutama untuk tempat tinggal dan berusaha. Oleh karena itu UU no. 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman pasal 105 ayat (1) menjelaskan bahwa:" Pemerintah dan pemerintah daerah sesuai dengan kewenangannya bertanggung jawab atas ketersediaan tanah untuk pembangunan perumahan dan kawasan permukiman". Dalam ayat (2) ditegaskan bahwa: "Ketersediaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) termasuk penetapannya di dalam rencana tata ruang wilayah merupakan tanggungjawab pemerintahan daerah".

Dibanding UU 1/2011, Pemprov. DKI Jakarta sudah lebih dahulu membuat regulasi SK. Gubernur no. 640 tahun 1990 tentang Surat Persutujuan Prinsip Pembebasan Lahan (SP3L). Dalam regulasi ini kepada setiap pengembang yang ingin melakukan pembebasan tanah permukiman dikenakan iuran pembangunan rumah susun murah sebesar 20% dari taksasi total dari harga tanah yang mau dibebaskan. Dari dana SP3L yang dikumpulkan inilah Pempprov. DKI mempunyai dana untuk membangun rumah susun murah.

IZIN LOKASI

a. Idealisme

Untuk terselenggaranya pemanfaatan ruang yang efektif dan optimal, dipersyaratkan Ijin Pemanfaatan Ruang sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan. Dalam praktek dikenal berbagai bentuk perizinan seperti Izin Lokasi, Izin Peruntukan Penggunaan Lahan, Izin Lokasi Untuk Kepentingan Umum, Izin Mendirikan Bangunan.

Izin Lokasi, yaitu Izin untuk memperoleh tanah untuk keperluan pembangunan sesuatu yang sudah ditentukan diberikan terutama dalam skala luas untuk investasi. Kewenangan pemberian izin lokasi lintas provinsi ada pada Pemerintah, sedang antar kabupaten/kota oleh pemerintah daerah provinsi dan oleh pemerintah daerah kabupaten/kota dalam wilayah masing-masing.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Ka BPN No.2 thn 1999; tentang Izin Lokasi, dengan tegas membatasi ketentuan izin

lokasi dapat diberikan dalam hal:

a. Sesuai dengan RTRW yang berlaku (ps 3);
b. Sesuai dengan Pertimbangan Aspek Penguasaan tanah dan Tehnis Tata Guna Tanah (ps 6);
c. Pelepasan hak tanah dengan cara pemindahan hak atau pelepasan hak oleh pemegang hak, dan konsolidasi tanah, atau cara lain sesuai ketentuan, dan
d. Tidak boleh ada pihak lain yang dirugikan dan tidak boleh menutup atau mengurangi aksessibilitas masyarakat sekitar lokasi (ps 8).

Izin Lokasi tidak diperlukan dalam hal-hal tertentu, seperti:

a. Tanah diperoleh dengan *inbreng*;
b. Tanah yang diperlukan berada dalam kawasan industri;
c. Luas tanah yang diperlukan tidak lebih 25 ha untuk pertanian, atau tidak lebih 1 ha untuk usaha non pertanian;
d. Tanah sudah dikuasai yang bersangkutan atau dikuasai perusahaan lain dan diperlukan untuk kelanjutan usaha yang sama;
e. Tanah berasal dari Otorita atau badan sejenis dan peruntukan sesuai tata ruang kawasan.

Upaya mensinergikan perolehan/penguasaan tanah bagi kepentingan dunia usaha dan kepentingan masyarakat, selain melalui penyusunan tata ruang, juga pada proses pemberian zin lokasi. Pemberian izin lokasi melalui proses koordinasi antar instansi terkait disertai peninjauan lokasi guna meneliti berbagai aspek termasuk kondisi eksisting, agar benar-benar sesuai dengan rencana tata ruang, ketersediaan dan kemampuan tanah, prospek pengembangan dan sinergitas dengan kepentingan masyarakat.

Pada dasarnya Izin Lokasi adalah rangkaian dari proses perolehan hak atas tanah. Oleh karena itu izin lokasi yang diterlantarkan dapat menjadi obyek penertiban tanah terlantar (Perkaban 4/2010 pasal 5 ayat (1) b).

Tanah yang dapat ditunjuk dalam Izin Lokasi adalah tanah yang menurut RTRW yang berlaku diperuntukkan bagi penggunaan tanah yang sesuai dengan rencana penanaman modal yqng akan dilaksanakan oleh perusahaan menurut persetujuan penanaman modal yang dipunyainya (PMNA/ KBPN 2/1999 tentang Izin Lokasi Pasal 3).

Jangka waktu merupakan persoalan penting yang harus dipahami oleh para investor. Pasal 5 memberikan batasan bagi pemegang Izin lokasi.

(1). Izin Lokasi diberikan untuk jangka waktu sebagai berikut:
   a. Izin Lokasi seluas sampai dengan 25 Ha: 1 (satu) tahun;
   b. Izin Lokasi seluas lebih dari 25 Ha s/d 50 ha: 2 (dua) tahun;
   c. Izin Lokasi seluas lebih dari 50 Ha: 3 (tiga) tahun.
(2). Perolehan tanah oleh pemegang Izin Lokasi harus diselesaikan dalam jangka waktu Izin Lokasi.
(3). Apabila dalam jangka waktu Izin Lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) perolehan tanah belum selesai, maka Izin Lokasi dapat diperpanjang jangka waktunya selama 1 (satu) tahun apabila tanah yang diperoleh mencapai lebih dari 50% dari luas tanah yang ditunjuk dalam Izin Lokasi.
(4). Apabila perolehan tanah tidak dapat diselesaikan dalam jangka waktu Izin Lokasi, termsuk perpanjangannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (3), maka perolehan tanah tidak dapat lagi dilakukan oleh pemegang

Izin Lokasi dan terhadap bidang-bidang tanah yang sudah diperoleh dilakukan tindakan sebagai berikut:

a. dipergunakan untuk melaksanakan rencana penanaman modal dengan penyesuaian mengenai luas pembangunan, dengan ketentuan bahwa apabila diperlukan masih dapat dilaksanakan perolehan tanah sehingga diperoleh bidang tanah yang merupakan satu kesatuan bidang;
b. dilepaskan kepada perusahaan atau pihak lain yang memenuhi syarat.

Dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (Perkaban) No. 2 tahun 2011 tentang Pedoman Pertimbangan Teknis Pertanahan Dalam Penerbitan Izin Lokasi, Penetapan Lokasi dan Izin Perubahan Penggunaan Tanah ditentukan adanya persyaratan yang harus dipenuhi sebelum ditetapkannya Izin Lokasi, Penepatan Lokasi maupun dalam Izin Perubahan Penggunaan Tanah.

Pertimbangan teknis pertanahan dimaksudkan agar Izin yang diberikan sesuai dengan daya dukung lingkungan maupun daya dukung sosialnya. Pasal 1 Perkaban 2/2011 menjelaskan sebagaiberikut:

1. Pertimbangan Teknis Pertanahan dalam Penerbitan Izin Lokasi adalah pertimbangan yang memuat ketentuan dan syarat penggunaan dan pemanfaatan tanah, sebagai dasar penerbitan Izin Lokasi yang diberikan kepada perusahaan untuk memperoleh tanah yang diperlukan dalam rangka penanaman modal yang berlaku pula sebagai izin pemindahan hak dan untuk menggunakan tanah tersebut guna keperluan usaha penanaman modalnya.
2. Pertimbangan Teknis Pertanahan dalam Penerbitan Penetapan Lokasi adalah pertimbangan yang memuat ketentuan dan syarat penggunaan dan pemanfaatan tanah, sebagai dasar pemberian keputusan penetapan lokasi tanah yang akan digunakan untuk pembangunan bagi kepentingan umum yang dilaksanakan oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah.
3. Pertimbangan Teknis Pertanahan dalam Penerbitan Izin Perubahan Penggunaan Tanah adalah pertimbangan yang memuat ketentuan dan syarat penggunaan dan pemanfaatan tanah, sebagai dasar pemberian izin kepada pemohon untuk melakukan perubahan penggunaan dan pemanfaatan tanahnya.

Pasal 3 mensyaratkan bahwa Izin Lokasi, Penetapan Lokasi maupun Izin Perubahan Penggunaan Tanah tidak melanggar beberapa hal, yaitu:

a. tidak boleh mengorbankan kepentingan umum;
b. tidak boleh saling mengganggu penggunaan tanah sekitarnya;
c. memenuhi azas keberlanjutan;
d. memperhatikan azas keadilan; dan
e. memenuhi ketentuan peraturan perundangan.

b. Realitas

Di beberapa daerah Izin Lokasi justru merupakan "biang" masalah. Meskipun Izin Lokasi bukan merupakan hak atas tanah, tetapi pada kenyataannya ia merupakan alat penguasa dan pengusaha untuk menguasai suatu kawasan. Bahkan para pemilik tanah "dilarang" melakukan peralihan hak atas tanah yang merupakan hak privatnya[6]. Di beberapa daerah Izin Lokasi ini bisa overlap, bahkan ada satu bidang tanah yang memiliki

lebih dari lima Izin Lokasi. Di daerah lainnya Izin Lokasi ini hanya dilampiri "peta buta", sehingga wajar bila banyak *overlapping* Izin Lokasi.

Beberapa pengusaha di DKI Jakarta dihadapkan pada masalah, apakah minta Izin Lokasi, atau membebaskan tanah terlebih dahulu. Dengan adanya Izin Lokasi, para penggarap tanah maupun pemilik tanah seolah menjadi "di atas angin" karena tanahnya telah ditetapkan menjadi "lokasi proyek". Mafia tanahpun bergentayangan bergerilya membebaskan tanah secara diam-diam. Giliran pemegang Izin lokasi turun lapang, masyarakat minta harga tinggi.

SK Gubernur DKI Jakarta nomor 540 tahun 1990 tentang Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanah (SIPPT), mensyaratkan pemberian Izin Lokasi (SIPPT) bagi pemohon yang telah menguasai lebih dari 75% dari selurh bidang tanah yang dimohonkan SIPPTnya. Melalui SK Gubernur nomor 640 tahun 1990 tentang Surat Persetujuan Prinsip Pembebasan Lahan (SP3L) mengatur tentang prosedur perolehan Izin Prinsip (SP3L). SIPPT yang tidak melalui SP3L dikenakan "denda", berupa dana penyediaan lahan untuk pembangunan rumah susun sebesar 20% dari biaya pembebasan tanah lokasi yang dimohon. "Denda" ini nampaknya lebih "nyaman" bagi investor daripada harus "berperang" melawan mafia tanah di lokasi SP3L.

Izin lokasi dapat mendorong terjadinya "bedol desa sukarela". Seperti penduduk Desa-desa di Kecamatan Teluk Jambe, Karawang Barat. Penduduk secara sukacita menunaikan ibadah haji "kloter khusus" Teluk Jambe[7]. Lepasnya hubungan hukum

[6] Larangan tersebut diatur dalam SK Penguasaan Perencanaan yang diterbitkan oleh Gubernur DKI Jakarta pada dekade 70-80 an.

masyarakat petani dengan tanahnya sebenarnya adalah "kiamat". Mereka akan "jatuh" menjadi petani miskin tak bertanah. Sepulang haji akan dikemanakan mereka? Pernahkah "alih profesi" itu disiapkan? Petani sangat sulit alih profesi. Uang yang berlimpah justru akan menyeret meraka pada degradasi moral[8]. Pada dasarnya berapa besarpun nilai ganti rugi tanah, tidak akan dapat mengembalikan jatidiri petani.

KASUS

1. Penguasaan Tanah

Idealnya Izin Lokasi adalah alat eksekusi Rencana Tata Ruang Wilayah. Namun dalam bebarapa kasus, harapan tersebut tidak dapat sepenuhnya terpenuhi. Akhirnya kawasan yang dapat dibangun sesuai RTRW hanya terbatas pada tanah yang benar-benar sudah dikuasai oleh pengembang.

Sebelum tahun 1990 an, para "pengembang nakal" di DKI Jakarta umumnya "memplot" fasum-fasos (prasarana, sarana dan utilitas) di atas tanah-tanah yang "sulit" untuk di bebaskan. Akibatnya adalah fasos-fasos yang diterakan dalam Izin Lokasi (SIPPT) tidak pernah dapat terwujud.

2. Okupasi Tanah

Di wilayah perkotaan tanah adalah "komoditi" yang semakin "langka". Terkurasnya energi pemangku kepentingan dalam pembebasan tanah, membuat mereka "lalai" untuk segera menggunkan/membangun tanahnya. Pada saat yang bersamaan secara

[7] Tahun 1994, penulis kebetulan berangkat ibadah haji, dan dalam satu maktab dengan kloter khusus Teluk Jambe.

[8] M. Machfudh Zarqoni, *Pengaruh Pembebasan Tanah Terhadap Tingkat Pendapatan Masyarakat*, Purnasarjana Fak. Pertanian UGM: Yogyakarta 1983.

"bergerilya" para penyerobot tanah "professional" telah membangun perkampungan di atas tanah yang dengan susah payah dibebaskan oleh pengembang[9].

Pada tahun 1989 sebuah Perusahaan Daerah DKI Jakarta membebaskan tanah 10 ha di daerah Cakung, Jakarta Utara. Hampir 2 tahun Perusahaan ini berjibaku dalam pembebasan tanah. Setelah tanah bebas, maka tahapan selanjutnya adalah proyek pembangunan. Alangkah terkejutnya bahwa tanah yang belum satu tahun dibebaskan itu telah menjadi perkampungan yang permanen. Kebanyakan rumahnya beton berlantai tiga, di garasinya ada mobil Mercy, dan ada truk diparkir di halaman. Hingga saat ini kampung tersebut belum dapat dikosongkan, bahkan seolah "tidak terjamah". Apalagi setiap musim kampanye, para kontestan berebut "melindungi" komunitas ini.

Tahun 1990 di arah depan kampus Universitas Dharma Persada, Durensawit Jakarta Timur, ada sebidang tanah Negara yang terletak di pinggir jalan raya, yang sebenarnya diperuntukkan untuk Ruang Terbuka Hijau (RTH). Di mulai dengan "tenda biru", kemudian pembangunan rumah non permanen, sementara itu pembangunan bangunan permanen yang tetap "dibungkus" dengan bangunan non permanen. Setelah "aman" dan tersedia

[9] Pengamatan penulis di wilayah DKI Jakarta dari tahun 1985-2000, pada awalnya para okupator ini membangun tenda plastik yang umumnya berwarna biru, sehingga terkenal dengan "tenda biru" di tanah kosong. Setelah "aman" mereka membangun rumah tidak permanen. Setelah meraka mendapatkan "lampu hijau" dari aparat Kelurahan maupun sambungan listrik resmi dari PLN dan sambungan telpon dari Telkom mereka membangun bangunan permanen yang masih "dibungkus" bangunan non permanen. Setelah wilayah itu resmi menjadi RT dan RW maka "tutup" bangunan non permanen itu dibuka, dan baru kelihatan bangunan beton megah tiga lantai. Di era reformasi ini gerilya ini lebih berani terutama menjelang Pemilu maupun Pemilukada.

fasilitas listrik maupun telpon maka "bungkus" tersebut dibuka. Akhirnya bidang tanah itu kini menjadi deretan ruko permanen. Hebatnya proses tersebut berjalan cepat, tidak sampai 1 tahun. Dan akhirnya RTH itu tidak terwujud.

3. Sengketa

Di kawasan Kembangan Jakarta Barat, terdapat tanah seluas 46 ha yang semula diberikan Izin Lokasi (SIPPT) kepada PT. Kembangan Permai untuk membangun perumahan dan fasilitasnya. Namun pembangunannya tidak dapat dilaksanakan karena terjadi sengketa. Meskipun pihak lawannya kemudian diberikan Izin Lokasi baru tetap saja tidak dapat membangun.

Di daerah lain juga banyak terdapat Izin Lokasi yang tidak dapat berbuat banyak menghadapi sengketa. Bahkan di wilayah Jelambar Jakarta Barat terdapat tanah seluas 44 ha yang telah terbit Izin Lokasi (SIPPT), Izin Mendirikan Bangunan dan Sertipikat, tetapi kalah menghadapi gugatan Gunawan Kurniadi. Dalam kasasinya Mahkamah Agung memenangkan penggugat mesikpun kawasan tersebut sudah berupa rumah permanen yang legal.

4. "Sirkus" Kebijakan

Di Kalimantan Timur, terdapat Hak Guna Usaha yang penerbitannya didasarkan atas Izin Lokasi Bupati dan pelepasan kawasan hutan dari Kementrian Kehutanan, namun setelah kawasan tersebut ditetapkan lagi sebagai kawasan hutan maka pada HGU tersebut dipasang *police-line*.[10]

Propinsi Kalimantan Tengah lebih unik lagi, yaitu kawasan tersebut melalui Tata Guna Hutan Kesepakatan ditetapkan

[10] Seminar Puspin di Banjarmasin 22-23 Juni 2011.

seluruhnya sebagai kawasan hutan. Oleh karena itu seluruh Ijin Lokasi maupun Sertipikat "menjadi" berada di dalam kawasan hutan.

Jika dirunut hierakhi peraturan perundangan sebagaimana diatur pasal 7 UU no. 10 tahun 2004, maka Peraturan Menteri Kehutanan seharusnya mengalah pada Peraturan Daerah. Namun pihak kepolisian maupun kejaksaan akan melihat delik pidana umum "telah merugikan Negara". Hal tersebut juga mungkin yang meyebabkan Pemerintah Daerah tidak berani menegakkan Rencana Tata Ruang Wilayah menjadi pedoman bagi seluruh pemangku kepentingan sebagaimana diamanatkan oleh UU no. 26 tahun 2007 tentang Penataan Ruang.

Kebijakan Pokok Kehutanan (UU 5/1967) kemudian diperbaharui melalui UU Nomor 41 tahun 1999. Untuk mengatur kawasan hutan yang digunakan untuk pertambangan dikeluarkan UU 19/2004. Penetapan dan pelepasan kawasan hutan selanjutnya diatur melalui PP 10 tahun 2010 tentang Tata Cara Perubahan Peruntukan dan Fungsi kawasan Hutan, dan PP 24 tahun 2010 tentang Penggunaan Kawasan Hutan yang kemudian dijabarkan dalam empat Peraturan Menteri Kehutanan tahun 2010 (P 32 tentang Tukar Menukar Hutan, P 33 tentang Pelepasan Hutan, P 34 tentang Perubahan Fungsi Hutan dan P 36 tentang Tim Terpadu, Permenhut Nomor P.18/Menhut-II/2011 tentang Pedoman Pinjam Pakai Kawasan Hutan; Permenhut Nomor P.19/Menhut-II/2011 tentang Penataan Batas Areal Kerja Izin Pemanfaatan Hutan; Permenhut Nomor P.20 / Menhut-II/2011 tentang Pedoman Pemetaan Kawasan Hutan Tingkat Kabupaten/Kota; Permenhut Nomor P.47/Menhut-II/2011 tentang Panitia Tata batas Kawasan Hutan;). Sementara

Undang-Undang Pertambangan (UU 11/1967) telah diperbarui melalui UU 22/2001 tentang Minyak Bumi dan Gas (Migas), UU 27/2003 tentang Panas Bumi. Pada tahun 2009 dikeluarkan UU 4/2009 tentang Pertambangan, Mineral dan Batubara (Minerba). Dan pada tahun 2010 dikeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 22 tahun 2010 tentang Wilayah Pertambangan.

Overlapping kebijakan pada dasarnya adalah persoalan Hukum Adminstrasi Negara, namun hakim Tata Usaha Negara akan sulit untuk menyidangkan kasus ini. Kebijakan adalah persoalan diskresi birokrasi dan bukan persoalan keadilan. Oleh karena itu penyelesaiannya juga harus diselesaikan oleh birokrasi. Persoalannya adalah ego sektoral birokrasi sangat doktriner, sehingga nampak mustahil mereka mau duduk bersama untuk menyelesaikan masalah *overlapping* kebijakan tersebut.

Apalagi almarhum Prof. Satjipto Rahardjo telah menengarahi bahwa keadilan telah mati secara dramatis di lembaga-lembaga peradilan di bawah rezim hukum modern. Tidak hanya itu, hukum kemudian dipahami sebagai produk dari Negara dalam bentuk peraturan perundang-undangan. Lembaga peradilan yang semula sebagai *house of justice* harus berubah menjadi tempat untuk menerapkan peraturan perundang-undangan dan prosedur[11]. Dengan demikian lembaga peradilan tidak dapat diharapkan untuk dapat menyelesaikan kasus *overlapping* kebijakan ini, karena semua instansi sektoral mempunyai Undang-undang.

[11] Satjipto Rahardjo, *Penegakan Hukum, Suatu Tinjauan Sosiologis*, Genta Publishing: Yogyakarta 2009, hlm ix

5. Solusi Kearifan Lokal Karimunjawa

Pada tahun 2005 Menteri Kehutanan menetapkan wilayah kepulauan Karimunjawa sebagai Taman Nasional melalui persetujuan seluruh pemangku kepentingan di daerah. Kepala Kantor Pertanahan maupun Bupati Jepara telah menandatangani persetujuan penetapan Kepulauan Karimunjawa sebagai Taman Nasional.

Dengan adanya penetapan kawasan Taman Nasional itu maka Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara yang kebetulan Kepala Kantornya baru diganti, menolak seluruh permohonan pelayanan pertanahan untuk wilayah Kepulauan Karimunjawa dengan alasan ancaman pidana yang tertuang dalam SK Menteri Kehutanan tersebut. Penetapan Menteri Kehutanan itu telah membuat Izin Lokasi "mati", bahkan Rencana Tata Ruang Wilayah pun menjadi "mati suri".

Karena protes masyarakat, terutama para pengusaha, akhirnya inisiasi Kepala Kantor Pertanahan berhasil mendorong Bupati dan DPRD Kabupaten Jepara mengirim surat ke Menteri Kehutanan agar wilayah daratan Kepulauan Karimunjawa di *enclave*, karena mengganggu hak hidup masyarakat dan dunia pariwisata yang sudah mempunyai sertipikat tanah jauh sebelum tahun 2005. Permohonan *enclave* ini diperkuat oleh Gubernur dan DPRD Provinsi Jawa Tengah.

Setelah Menteri Kehutanan melakukan peninjauan lapang (tahun 2007) akhirnya Menteri menyetujui peng-*enclave*-an wilayah daratan Kepulauan Karimunjawa pada tahun 2008. Keberhasilan ini selain karena dukungan seluruh pemangku kepentingan di daerah, juga merupakan hasil *loby* yang intens dari perusahaan swasta nasional besar di Jakarta yang kebetulan mempunyai bisnis di Kepulauan Karimunjawa.

KESIMPULAN

1. Sebaiknya alokasi tanah untuk pembangunan dimulai sejak penyusunan Rencana Tata Ruang Wilayah.
2. Implikasi perlindungan dan pengelolaan hidup akan sangat tergantung dari kualitas Rencana Tata Ruang Wilayah suatu daerah, dan Eksekusi RTRW daerah tersebut.
3. Izin Lokasi adalah Izin "Perolehan Tanah".
4. RTRW tidak cukup berwibawa menghadapi Penetapan Kawasan Hutan.

DAFTAR PUSTAKA

Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya, Jilid 1 Hukum Tanah Nasional,* Penerbit Djambatan: Jakarta 2007.

Hasni, *Hukum Penataan Ruang dan Penatagunaan Tanah Dalam Konteks UUPA-UUPR-UUPLH*, Rajawali Pers: Jakarta 2008.

M. Machfudh Zarqoni, *Pengaruh Pembebasan Tanah Terhadap Tingkat Pendapatan Masyarakat*, Purnasarjana Fak. Pertanian UGM: Yogyakarta 1983.

Maria S.W. Sumardjono, Nurhasan Ismail dan Isharyanto, *Mediasi Sengketa Tanah, Potensi Penerapan ADR Di Bidang Pertanahan*, Kompas: Jakarta 2008.

Muchtar Wahid, *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah, Suatu Analisis dengan Pendekatan Terpadu Secara Normatif dan Sosiologis*, Penerbit Republika: Jakarta 2008.

Muchtar Wahid, Makalah untuk Seminar Pertanahan**,** *Strata Title Serta Kaitan Dengan Kepastian Sistem Kerjasama, Investasi Dan Jaminan Utang,* diselenggarakan Lembaga Studi Nusantara (LSN), Jakarta, 18-19 Maret 2010.

Satjipto Rahardjo, *Penegakan Hukum, Suatu Tinjauan Sosiologis*, Genta Publishing: Yogyakarta 2009.

BAB IV

Strategi Revitalisasi Kontribusi Tanah Dalam Bisnis dan Pembangunan Berbasis Resolusi Sengketa (*Dispute Resolution*) di Dalam dan di Luar Pengadilan[§]

Oleh : Mohammad Machfudh Zarqoni

PENDAHULUAN

Untuk mempercepat pembangunan ekonomi nasional dalam mewujudkan kedaulatan politik dan ekonomi Indonesia diperlukan peningkatan penanaman modal untuk mengolah potensi ekonomi menjadi kekuatan ekonomi riil dengan menggunakan modal berasal, baik dari dalam negeri maupun luar negeri (Konsiderans UU nomor 25 tahun 2007 tentang Penanaman Modal huruf c). Salah satu potensi ekonomi yang sangat penting bagi bangsa dan Negara kita adalah tanah.

Keterkaitan hak atas tanah dalam perekonomian masyarakat terutama adalah sebagai jaminan yang dilaksanakan dalam

[§] Makalah disampaikan pada Workshop Nasional Masalah Pertanahan Dengan Tema *Mekanisme Izin Penggunaan Tanah, Perolehan, Peralihan, Pembebanan, Pelepasan dan Penyelesaian Sengketa Serta Pendaftaran Tanahnya (Asset Menagement) Dalam Perspekstif Kebijakan Terbaru (Perkaban No. 1, 2 dan 3 Tahun 2011, serta Undang-Undang No. 1 dan 4 Tahun 2011),* Puspin: Hotel Sahid Raya Yogyakarta, 28-29 September 2011.

bentuk Hak Tanggungan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Undang-undang nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan dapat dijadikan jaminan hutang dan dibebani hak tanggungan (UUPA pasal 25, 33, dan 39).

Pada dasarnya yang akan memberikan kontribusi atau kemakmuran kepada rakyat adalah penggunaan atau pemanfaatan tanah, dan bukan hak atas tanahnya. Pemberian hak atas tanah tentu bukan untuk memberikan kewenangan kepada penerima hak untuk "semau-maunya" memperlakukan tanah, karena pada azasnya hak atas tanah itu berfungsi sosial (UUPA pasal 6). Dan untuk itu sesuai dengan tugas yang diemban Perpres 10/2006 tentang BPN, maka harus dipastikan tanah yang ada berkontribusi dalam meningkatkan kesejahteraan masyarakat (Konsiderans Menimbang huruf d Perpres 10/2006 tentang BPN), sehingga tanah tidak boleh diterlantarkan (*vide* UUPA Pasal 10 ayat (1)).

MASALAH

1. Bagaimanakah cara melakukan revitalisasi kontribusi tanah?
2. Jika tanah dalam keadaan sengketa, apakah dapat ditingkatkan kontribusinya?

REVITALISASI KONTRIBUSI TANAH

Hak dan Kewajiban

Tanah adalah karunia yang paling "dekat" dengan rakyat banyak. Oleh karena itu tidak berlebihan jika dikatakan hubungan antara rakyat Indonesia dengan tanah adalah hubungan yang bersifat "magis-religius". Hubungan fungsional dengan tanah nampak dalam wujud penggunaan tanah. Yang memberikan kemakmuran kepada rakyat sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 adalah persoalan pemanfaatan/penggunaan bumi/tanah.

Oleh karena itu Pasal 14 UUPA memberikan kewenangan untuk merencanakan penggunaan tanah kepada Pemerintah Daerah sebagai organisasi masyarakat "ulayat" di daerah. Namun sejalan dengan itu Pasal 15 UUPA mengharuskan subyek hak atas tanah untuk memelihara kesuburan tanah dan lingkungan hidup yang ada[1]. Persoalan kewajiban pemegang hak atas tanah ini kurang mendapat perhatian dalam Hukum Tanah Nasional, padahal kewajiban itu merupakan syarat agar tanah dapat berkontribusi secara nyata dalam pembangunan.

Pada dasarnya investasi di bidang pertanahan adalah investasi yang sangat menarik. Namun untuk mendorong investasi tersebut diperlukan "iklim" investasi yang kondusif. Bagi investor, selain faktor keuntungan maka mereka juga membutuhkan "keamanan" investasi, yaitu tidak terjadinya sengketa atas tanah yang dijadikan obyek investasi.

Selain pendekatan hukum yang doktrinal, sudah saatnya juga dilakukan pendekatan hukum non doktrinal, atau *sosio cultural juridice* [2] . Mengingat bahwa sebenarnya hukum itu adalah sebuah lembaga masyarakat, maka perlu dilihat bagaimana persepsi masyarakat terhadap suatu ketentuan hukum, dan bagaimana hukum yang berlaku di masyarakat. Dengan adanya partisipasi

[1] UU 5/1990 tentang Konservasi Suber Daya Alam hayati dan Ekosistemnya (LN 1990-49).

[2] Bambang, Sunggono,*Metode Penelitian Hukum,* PT.Raja Grafindo Persada: Jakarta 2001.

masyarakat dalam ADR pertanahan, dapat diindikasikan bahwa masyarakat ikut merasa "memiliki" hukum tanah.

Penanganan sengketa tanah, sebenarnya bukan hanya persoalan "pemadam kebakaran", tetapi lebih kepada persoalan *guarantee*. Tanpa jaminan "keamanan" investasi, maka tanah menjadi tidak menarik, bahkan menjadi penghambat investasi. Jika demikian akan sulit diharapkan kontribusi dari tanah.

Kebijakan Tanah Terpadu

Masalah kebijakan pertanahan paling tidak menyangkut 3 (tiga) aspek yang sangat mendasar yaitu: kebijakan di bidang hak atas tanah, kebijakan di bidang tata ruang, dan kebijakan di bidang perpajakan. Oleh karena itu penertiban dan pendayagunaan tanah yang tidak digunakan (terlantar) harus dilakukan secara terintegrasi melalui instrumen kebijakan hak atas tanah, tata ruang dan perpajakan.

Persoalannya adalah Badan Pertanahan Nasional hanya mempunyai kewenangan di bidang hak atas tanah. Kewenangan di bidang tata ruang ada pada pemerintah daerah. Sedang kewenangan di bidang perpajakan tanah ada pada Departemen Keuangan. Oleh karena itu penanganan penertiban tanah terlantar ini sebaiknya dilakukan secara terpadu oleh tiga lembaga negara tersebut.

Restorasi Kebijakan Di Bidang Hak Atas Tanah

Sistim kepemilikan tanah yang dianut oleh UUPA tidak mengikuti azas *domein* dari perundang-undangan agraria yang diwariskan oleh penjajah, melainkan menggunakan azas hukum adat (Penjelasan Umum UUPA). Sistim pemilikan tanah adat adalah sistim pemilikan komunalistik yang tidak cenderung ke *privaat'rechtelijk* ataupun *publiekrech'telijke*,[3] tetapi mengakomodasikan keduanya. Sistem pemilikan komunalistik dalam konsepsi hukum adat tersebut tetap diangkat menjadi konsepsi Hukum Tanah Nasional yang dirumuskan sebagai komunalistik-religius, yang memungkinkan penguasaan bagian-bagian tanah bersama yang merupakan Karunia Tuhan Yang Maha Esa oleh warganegara secara individual dengan hak-hak atas tanah yang bersifat pribadi, sekaligus mengandung unsur kebersamaan[4].

Pemahaman hak atas tanah tidak dapat dilepaskan dengan fungsi sosial dari tanah (UUPA Pasal 6). Hal tersebut dapat dilihat pada makna hak milik yang digambarkan dalam pasal 20: "Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai oleh orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6. Bahkan pemegang hak atas tanah pertanian pada asasnya diwajibkan mengerjakan atau mengusahakannya sendiri secara aktif, dengan mencegah cara-cara pemerasan (Pasal 10 ayat (1)). Dan untuk itu pemegang hak atas tanah diwajibkan untuk memelihara tanah, termasuk ..... mencegah kerusakannya....., dengan memperhatikan pihak yang ekonomis lemah (Pasal 15).

Dalam Penjelasan Pasal 16 UUPA dijelaskan bahwa lembaga-lembaga hak-hak atas tanah yang lama, sejak berlakunya UUPA pada tanggal 24 Sepetmber 1960 dan oleh karenanya telah

[3] *Privaat'rechtelijk*=menurut hukum privat/perdata, *publiekrech'telijk*=menurut hukum publik (S.Wojowasito, *Kamus Umum Belanda-Indonesia*, PT. Ichtiare Baru Van Hoeve: Jakarta 2003, hlm 517 dan 523).

[4] Boedi Harsono, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional, Perkembangan Pemikiran & Hasilnya sampai menjelang Kelahiran UUPA tanggal 24 September 2007*, Penerbit Universitas Trisakti: Jakarta 2007, hlm 30.

terjadinya unifikasi Hukum Tanah, sudah tidak ada lagi. Sedang hak-hak atas tanah yang lama sebagai hubungan hukum konkret, pada tanggal 24 September 1960 sudah dikonversi oleh UUPA atau diubah kemudian menjadi salah satu hak yang baru dari Hukum Tanah Nasional. Hak Milik bukan hak milik adat atau hak *eigendom*. Hak Guna Usaha bukan hak *erfpacht*, Hak Guna Bangunan bukan hak *opstal*, Hak pakai bukan hak *gebruik* dan Hak sewa bukan *huur* yang diatur dalam KUHPdt.

Hak atas tanah pada dasarnya adalah sebuah kewenangan untuk "**memakai**" suatu bidang tanah tertentu dalam memenuhi suatu kebutuhan tertentu. Pada hakikatnya pemakaian tanah itu hanya terbatas untuk 2 tujuan. Yang pertama adalah untuk "diusahakan", misalnya untuk usaha pertanian, perkebunan, perikanan/tambak, atau peternakan. Yang kedua adalah tanah itu dipakai sebagai "tempat membangun sesuatu", seperti untuk membangun gedung, tempat parkir, jalan, pariwisata serta lainnya. Karena semua hak atas tanah itu hak untuk memakai tanah, maka semuanya memang dapat dicakup dalam pengertian dan dengan sebutan Hak Pakai.

Meskipun demikian, karena dalam masyarakat modern peruntukan tanah itu bermacam-macam, maka untuk memudahkan pengenalannya, Hak Pakai untuk keperluan bermacam-macam itu kemudian masing-masing diberi nama sebutan yang berbeda, yaitu Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai[5].

[5] Boedi Harsono, Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya, Jilid 1 Hukum Tanah Nasional,* Djambatan: Jakarta 2007, hlm 285-286.

Di negara-negara yang Hukum Tanahnya menggunakan asas perlekatan (*accessie*), bangunan dan tanaman yang ada di atas dan merupakan satu kesatuan dengan tanah, bangunan dan tanaman merupakan "bagian" dari tanah yang bersangkutan. Maka hak atas tanah dengan sendirinya, karena hukum, meliputi juga pemilikan bangunan dan tanaman yang ada di atas tanah yang dihaki, kecuali jika ada kesepakatan lain dengan pihak yang membangun atau menanamnya (KUHPerdata pasal 500 dan 501). Perbuatan hukum mengenai tanah dengan sendirinya meliputi tanaman dan bangunan, karena hukum meliputi juga tanaman dan bangunan yang ada di atasnya[6].

Terhadap persoalan pemilikan bangunan dan tanaman yang ada di atas tanah yang dihaki, Hukum Tanah Nasional menggunakan asas Hukum Adat, yaitu asas pemisahan horisontal (*horizontale scheiding*). Bangunan dan tanaman bukan merupakan bagian dari tanah. Maka hak atas tanah tidak dengan sendirinya meliputi pemilikan bangunan dan tanaman yang ada di atasnya.

Restorasi Kebijakan Tata Ruang

"Penyelenggaraan penataan ruang bertujuan untuk mewujudkan ruang wilayah nasional yang aman, nyaman, produktif dan berkelanjutan....." (UU 26/2007 Pasal 3). Oleh karena itu semestinya penataan ruang itu menjadi visi bersama seluruh elemen bangsa dalam penggunaan dan pemanfaatan ruang, baik untuk masa kini maupun masa depan.

Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional sebagai pelaksanaan pasal

[6] Hasni, *Hukum Penataan Ruang dan Penatagunaan Tanah Dalam Konteks UUPA-UUPR-UUPLH*, Rajawali Pers: Jakarta 2008, hlm 328.

20 ayat (6) Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang telah diuandangkan pada tanggal 10 Maret 2008 (LNRI tahun 2008 No. 48 dan Tambahan LNRI No. 4833). Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional (RTRWN) adalah arahan kebijakan dan strategi pemanfaatan ruang wilayah negara (PP 26/2008 Pasal 1 ke *1*). Dan rencana tata ruang adalah hasil perencanaan tata ruang (PP 26/2008 Pasal 1 ke 5). Sedangkan tata ruang adalah wujud struktur dan pola ruang (PP 26/2008 ke 3).

Rencana Tata Ruang merupakan visi daerah dalam pembangunan pertanahan. "Impian" tersebut tidak akan pernah terwujud jika tanah tidak tersedia. Hampir semua kegiatan pembangunan memerlukan tanah, dan hampir semua sektor selalu meningkat kebutuhan akan tanahnya. Padahal luas tanah tidak bertambah, bahkan ketersediaannya semakin berkurang. Dengan demikian konflik kepentingan akan tidak terhindarkan[7].

Dengan mengingat realitas bahwa yang memberikan kemakmuran itu adalah penggunaan atau pemanfaatan tanah dan bukan hak atas tanahnya maka sebenarnya Perijinan Tata Ruang memegang peran yang amat strategis agar bidang tanah digunakan dan dimanfaatkan sesuai dengan perijinan dan perencanaan penggunaan tanah yang telah diajukan. Jika tanah dibiarkan terlantar, Pemerintah daerah sesuai dengan kondisi eksistingnya dapat "memplot" bidang tanah tersebut untuk kepentingan Ruang Terbuka Hijau.

Penataan Ruang tidak dapat hanya dilakukan oleh pemerintah saja. Pelaksanaan Rencana Tata Ruang Wilayah

[7] M.Machfudh Zarqoni, *Land Utilization in DKI Jakarta*, LRTI: Taiwan 1987.

perlu dukungan dari dunia usaha dan masyarakat luas. Fasilitasi penataan ruang melalui mekanisme insentif dan desinsentif (vide UU 26/2007 pasal 38 ayat (1) s/d ayat (6)) akan mendorong partisipasi masyarakat dalam penyediaan tanah. Terbukti bahwa PP 31/2007 yang telah memberikan pembebasan PPN terhadap rumah susun sederhana milik ternyata telah direspon positif oleh dunia usaha dengan ikut membangun rusunami.

Kebijakan Pajak Tanah Progresif

Sesuai dengan ketentuan Pasal 4 ayat (1) UU Pajak Bumi dan Bangunan (UU 12/1985 dan kemudian diperbarui melalui UU 12/1994 tentang Pajak Bumi dan Bangunan) maka yang menjadi subjek pajak adalah orang atau badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas bumi, dan/atau memperoleh manfaat atas bumi, dan/atau memiliki, menguasai, dan/atau memperoleh manfaat bangunan[8].

Selanjutnya Pasal 4 ayat (2), menjelaskan bahwa yang terkena pajak itu adalah orang atau badan yang:

1. mempunyai hak atas bumi (tanah),
2. memperoleh manfaat atas bumi (tanah),
3. memiliki bangunan,
4. menguasai bangunan,
5. memperoleh manfaat bangunan.

Dilihat dari ketentuan dalam ayat (2) tersebut pemerintah hanya "memajaki" atas kepemilikan dan manfaat saja. Sedangkan "pembiaran" tanah tidak menjadi obyek pajak tanah. Kebijakan inilah yang harus direformasi. Menterlantarkan tanah pada

[8] Muhammad Djafar Saidi, *Pembaruan Hukum Pajak*, Pt. Raja Grafindo Persada: Jakarta 2007, hlm 74-75.

dasarnya adalah menterlantarkan Sumber Daya Tanah yang sangat terbatas. Sesuai dengan kewenangannya Negara seharusnya memberikan "penalti" pajak agar terpenuhi asas keadilan dalam sistem pajak tanah.

PEMBANGUNAN PERTANAHAN/BISNIS PROPERTI

Bisnis pembangunan kawasan sejatinya merupakan bisnis yang kompleks dan sulit. Persaingan bisnis dalam pembangunan kawasan di Jakarta dan sekitarnya saat ini sudah sangat berat. Untuk dapat tetap bertahan, pengembang harus dapat menggunakan kekuatan, memanfaatkan setiap peluang yang ada serta meminimalisir resiko, karena bisnis ini menyangkut jumlah investasi yang cukup besar. Bisnis pertanahan yang besar untungnya adalah bisnis/pembangunan tanah bekas sengketa.

Tujuan utama bisnis pembangunan kawasan bukanlah sekedar *profit*, tetapi juga adalah nama baik merek (*brand image*). Optimasi profit dapat dicapai melalui penguasaan pasar. Pasar properti akan sangat terpengaruh oleh nama nama baik merek. Hal tersebut dapat dilihat bagaiman *trust* pasar terhadap merk Ciputra, sehingga *positioning* perumahan kelompok Ciputra seolah "berada di atas angin". Demikian pula untuk ruko, kantor ,maupun apartemen nama kelompok Agung Sedayu maupun Kelompok Agung Podomoro adalah *brand* yang berada di tingkat atas. Kelompok-kelompok besar tersebut mampu merubah suatu kawasan menjadi "magnit" pertumbuhan. Usaha tersebut hanya dapat dilakukan oleh sebuah kelompok bisnis besar.

Resiko terbesar dalam bisnis properti adalah sengketa tanah. Dengan terjadinya sengketa atas tanah, proprerti atau apapun yang ada di atasnya akan terimbas. Senketa tanah dapat menyebabkan investasi "amblas". Banyak kalangan pengembang yang jatuh "miskin" karena sengketa tanah. Hal tersebut dapat difahami, karena pengadaan tanah memerlukan modal yang sangat besar.

KERJASAMA PENGADAAN TANAH

Rencana Tata Ruang adalah visi daerah dalam pembangunan pertanahan. "Impian" tersebut tidak akan pernah terwujud jika tanah tidak tersedia. Hampir semua kegiatan pembangunan memerlukan tanah, dan hampir semua sektor selalu meningkat kebutuhan akan tanahnya. Padahal luas tanah tidak bertambah, bahkan ketersediaannya semakin berkurang. Dengan demikian konflik kepentingan akan tidak terhindarkan[9].

Di "atas" bidang tanah tersebut melekat hak keperdataan yang harus dihormati, karena merupakan hak asasi rakyat yang mempunyai hubungan hukum yang bersifat abadi dengan tanahnya, bahkan *magis-religius*[10] , dan sampai matipun rakyat akan rela mempertahankan hak atas tanahnya. Eksekusi rencana tata ruang yang arogan-tanpa mempedulikan hak atas tanah akan dapat mendorong munculnya revolusi sosial[11]. Hal ini diperparah oleh lama, dan mahalnya proses peradilan di bidang pertanahan.

Untuk menghemat "ongkos sosial" dari penggusuran tanah, sudah saatnya para pemangku kepentingan membuka diri bagi proses kerjasama bisnis pembangunan kawasan dengan para

[9] Maria S.W. Sumardjono, dkk, *Mediasi Sengkte Tana, Potensi Penerapan ADR Di Bidang Pertanahan,* Kompas: Jakarta 2008, hlm 11.

[10] Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, *Jilid 1 Hukum tanah Nasional,* Penerbit Djambatan: Jakarta, 2007, hal 206.

[11] Manning, Chris & Peter van Dierman,. *Indonesia Di Tengah Transisi*, LKIS Yogyakarta 2000 .

pemilik tanah. Karena meskipun kepada pemilik tanah diberikan ganti rugi yang sangat memadai, pemilik tanah dan keluarganya tetap akan menjadi "korban proyek". Oleh karena itu sebenarnya pemerintah dapat lebih menghargai "masa depan" rakyatnya itu.

Peraturan Menteri Kehutanan No. P. 18/Menhut-II/2011 tentang Pedoman Pinjam Pakai Kawasan Hutan Pasal 16, mengharuskan pengguna kawasan hutan mengganti biaya investasi hutan dan Iuran Izin yang telah dibayarkan sesuai dengan luas kawasan hutan yang dipinjam pakai. Dalam ketentuan ini pemegang Hak Pengusahaan Hutan/Izin Usaha Pemanfaatan Hasil Hutan (HPH/IUPHHK) "dilindungi" untuk diberikan ganti rugi ivestasi dan "potensi" keuntungan yang dapat diperoleh atas luasan Izin HPH/IUPHHK yang telah dimilikinya.

"Berkaca" pada kebijakan Menteri Kehutanan yang "melindungi" pemegang HPH tersebut, sudah salayaknya pemilik/penggarap tanah juga mendapat perlindungan atas "*benefit lost* "nya. Oleh karena itu kerjasama pengadaan tanah harus didasarkan pada penghormatan hak-hak "masa depan" pemilik tanah dan keluarganya. Hasrat para pemilik tanah akan sangat ditentukan keuntungan dan keberlanjutan proyek yang bersangkutan bagi dirinya, keluarga maupun komunitasnya.

Untuk dapat mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat (UUD 1945 pasal 33 ayat (3)), UUPA pasal 2 memberikan kewenangan kepada pemerintah untuk mengatur agar kepemilikan privat tidak merugikan kepentingan umum. Tetapi juga tidak dibenarkan menggunakan tameng kepentingan umum untuk mencederai hak-hak keperdataan[12]. Singgungan kepentingan

[12] Sarjita, *Pelaksanaan Urusan Pertanahan Dalam Era Otonomi Daerah (Kepres No. 34 Tahun 2003),* Tugu Jogja Pusataka: Yogyakarta 2005.

umum dengan hak-hak keperdataan tersebut mestinya dapat dihindari, manakala Rencana Tata Ruang Daerah disusun dengan menghormati "hak masa depan" dari pemegang maupun pengguna hak atas tanah (UU No. 26 tahun 2007 jo. PP 16/2004). Rencana Tata Ruang Daerah harus mampu menumbuhkan peluang investasi melalui penyusunan RTRD partisipatip yang berbasis pada mekanisme insentif-desinsentif yang transparan, berkeadilan dan berkelanjutan[13],yang pada akhirnya dapat mendorong keseimbangan pemintaan dan ketersediaan tanah[14].

Visi daerah dalam pembangunan pertanahan yang di "bakukan" dalam RTRW tersebut secara moral tidak dibenarkan untuk diwujudkan dengan "menukar" penduduk, dalam arti pemilik tanah asal diberikan ganti rugi yang memadai sehingga dengan suka cita pemilik tanah asal beramai-ramai menjual tanahnya .Bahkan di masa lalu mereka difasilitasi untuk "bedol-deso" bertransmigrasi. Betapa menyayatnya perasaan orang Betawi yang secara "suka-cita" tergusur dari Jakarta pindah ke wilayah lain yang harga tanahnya lebih murah. Disinilah penatagunaan tanah berperan untuk memberikan nilai tambah RTRW itu kepada masyarakat setempat (vide PP 16/2004 pasal 2). Neraca Penatagunaan Tanah (UU 26/2007 pasal 33 ayat (2)) disusun untuk menjamin keberlangsungan hidup rakyat asli (Konsiderans UUPA: Menimbang huruf *d*). Pada sisi lain peran dunia usaha didorong melalui keamanan investasi dengan mendorong pemilik tanah berperan serta melaui *acces reform* (vide Perpres 10/2006).

[13] Zarqoni, dkk, Bimbingan PGT, BPN Jakarta 2005.

[14] Sekar Supraba, *Land Banking Untuk Menormalisir Harga Tanah Di Indonesia, Disertasi*, UNPAD: Bandung 2003.

Penataan Ruang tidak dapat hanya dilakukan oleh pemerintah saja. Pelaksanaan Rencana tata Ruang Wilayah perlu dukungan dari dunia usaha dan masyarakat luas. Fasilitasi penataan ruang melalui mekanisme insentif dan desinsentif (vide UU 26/2007 pasal 38 ayat (1) s/d ayat (6)) akan mendorong partisipasi masyarakat dalam penyediaan tanah. PP 31/2007 yang telah memberikan pembebasan PPN terhadap rumah susun sederhana milik ternyata telah direspon positif oleh dunia usaha dengan ikut membangun rusunami[15]. Secara sederhana dapat dikatakan bahwa faktor yang mendorong masyarakat khususnya dunia usaha dan pemilik tanah untuk mau (dengan suka cita) bekerjasama dengan pemerintah dalam meimplementasikan Rencana Tata Ruang Wilayah (pembangunan wilayah) adalah apabila RTRW itu menguntungkan (*profitable*).

PENGELOLAAN RESIKO INVESTASI

Strategi bisnis pembangunan kawasan pada dasarnya adalah "seni" mengelola sisi *Revenue* dan *Cost* sebagaimana rumus umum **P = TR – TC** dimana P adalah *Profit*, TR adalah *Total Revenue* sedangkan TC adalah *Total Cost*. Secara sederhana *revenue* sangat tergantung pada pasar (omset yang dapat terjual), sedangkan *Cost* sangat berperan pada harga satuan produk berikut selisih untung yang dapat diperoleh pada setiap satuan harga produk. Kerjasama pengadaan tanah akan dapat menurunkan *Cost*. Dalam bisnis properti besaran produk yang dapat diserap oleh pasar selain ditentukan oleh tingkat persaingan (respons pasar) juga amat tergantung pada image lokasi, dan kompetitifnya harga yang ditawarkan. Kerjasama dengan pemilik tanah akan menurunkan *cost* yang dapat mendorong kompetitifnya harga produk yang ditawarkan.

Kelompok besar yang mempunyai *brand image position* dapat memobilisasi kompetisi setiap pasokan produk. Misalnya karena kelompok Ciputra mempunyai nama "harum", maka Surat Perintah Kerja (SPK) yang ditebitkan sudah dapat dimanfaatkan oleh para kotraktor/sub kontraktor untuk mengambil bahan bangunan di toko bangunan dengan harga yang kompetitif. Demikian pula untuk jenis pasokan yang lain. Bahkan saat ini kelompok Ciputra sudah tidak perlu lagi melakukan pembelian/pembebasan tanah, karena para pemilik tanah sudah "mengantri" untuk melakukan kerjasama pembangunan kawasan dengan kelompok Ciputra.

Ciputra juga seorang inovator yang handal, sehingga selain jaminan mutu produk, ia juga dapat memberikan sentuhan seni pada setiap produk/*cluster* yang dibuatnya. Inovasi produk ini berpengaruh sangat signifikan pada besaran omset produk. Pada masa krisis 1998 kelompok ini terbukti mampu menyiasati penghematan biaya produk konstruksi melalui disain "batu-bata" yang diikuti penghematan semen, kayu, dlsb. Sudah barang tentu kelompok ini menempatkan *Research and Development* sebagai prioritas.

Strategi bauran produk juga banyak diterapkan oleh kelompok usaha menengah (Wilhara Group, dll.). Melihat realitas budaya etnis dalam penggunaan/pemanfaatan ruko/rukan (seperti "mati"nya ruko di sepanjang Jl. Tubagus Angke Jakarta Barat yang disebabkan warisan budaya "pagar besi"), maka kelompok ini melakukan *splitsing* Sertipikat hanya pada

[15] Zarqoni,*Draft Pedoman Pendayagunaan Tanah Untuk Rusunami Berbasis Kawasan*,Jakarta:Menpera 2007.

bangunan utama ruko. Dengan cara ini kompleks pertokoan tidak bisa dipagar, dan tetap dalam pengelolan Manajemen Kawasan yang dapat menjamin kenyamanan parkir bagi tamu kawasan (Pluit, Durensawit, Jl. Radin Intan maupun Bintara/Kranji Bekasi). Dengan strategi ini produk kelompok ini "laris manis", karena lokasi tidak "mati" yang disebabkan budaya pagar besi.

Kelompok usaha kecil yang sering dikenal sebagai "RE Arab", lebih fokus membangun kawasan dengan luasan kurang dari 5000 m2 untuk menghindari SIPPT (Surat Ijin Penunjukan Penggunaan Tanah/Ijin lokasi dari Gubernur DKI Jakarta) dan tanahnya berstatus/diurus menjadi Sertipikat Hak Milik. Dengan unit kawasan yang kecil akan terbebas dari kewajiban penyediaan fasum/fasos. Strategi ini ternyata dapat mendorong harga produk kompetitif.

Nampak bahwa strategi bisnis pembangunan kawasan pada semua level sangat dipengaruhi terutama oleh respon pasar dan efisiensi produk sebagaimana uraian dibawah ini:

1. Respon Pasar

Respon pasar properti akan sangat tergantung pada:

a. Efektifitas iklan
b. Lokasi strategis
c. Harga kompetitif
d. Lokasi bergengsi
e. Lokasi tidak banjir
f. Lokasi aman
g. Disain produk
h. Kwalitas produk
i. Prasarana dan utilitas yang tersedia
j. Dukungan fasilitas perbankan
k. Perijinan
l. Legalitas Hak Atas Tanah

Untuk memenuhi 12 faktor tersebut sangat sulit dipenuhi oleh pengembang menengah apalagi kecil. Contoh, meskipun lokasinya jauh dari CBD Jakarta, pengembang LIPPO Cikarang sanggup menyediakan *feder bus*. Dengan demikian LIPPO seolah "dekat" CBD Jakarta. Oleh karena itu strategi yang ditempuh pengembang kelas menengah maupun kecil adalah mencari lokasi tanah yang dekat dengan magnet pertumbuhan.

Strategi lain yang belum jamak di dunia properti adalah kerjasama dengan calon *customer* potensial. Tanpa inovasi "menjemput pelanggan" jangan berharap bisa berkompetsisi "melawan" pengembang besar.

2. Efisiensi Biaya (*Poduction Cost*)

Terdapat dua jenis cost, yaitu *fixed cost* dan *variabel cost*. Fixed cost seperti biaya konstruksi maupun biaya bunga sulit untuk disiasati. Pengembang menyiasati agar *fixed cost* itu menjadi *variable*. Seperti tanah sebagai unsur produksi utama, harus dapat di "nego". Murahnya harga tanah dan efisiennya bidang tanah akan sangat berperan pada harga satuan produk (ruko,rumah, sarusun, dlsb).

Strategi dari kelompok Ciputra yang telah dibahas di atas adalah juga strategi penghematan atau efisiensi biaya. Dengan biaya yang efisien akan dapat mendorong harga produk kompetitif dan memastikan margin keuntungan pada setiap unit produk yang dapat terserap oleh pasar.

Kerjasama juga merupakan alternatif strategi. Dengan bekerjasama dengan pemilik tanah pengembang dapat menghemat biaya pengadaan tanah. Apalagi bila bisa disiati

tidak menggunakan acara pelepasan hak, selain menurunkan *cost*, juga akan membuat produk kompetitif karena "kelas" hak atas tanahnya "*prime*" yaitu Sertipikat Hak Milik (lihat strategi kelompok Ciputra di atas).

Kerjasama juga dapat dilakukan antara pengembang, pemilik tanah dan *end user* nya yaitu calon pembeli potensial. Seperti halnya dalam pembangunan kawasan perumahan/ rumah susun pengembang dapat mendekati calon pembeli potensial, yaitu karyawan yang berpenghasilan tetap yang "cukup" gajinya untuk mengangsur, memilih calon lokasi. Setelah lokasi "terbayangkan", pengembang dapat mendekati pemilik. Dalam hal ini pengembang sebenarnya bisa mengajak kerjasama pemerintah, sehingga sinergi empat pihak ini tanah untuk bekerjasama.

BENTUK KERJASAMA

Kerjasama Pemerintah Swasta (KPS)

Dilihat dari para pihak (*stake-holder*) yang terlibat, kerjasama pemerintah dan swata dalam pembangunan wilayah dapat dibedakan sebagai berikut:

A. Kerjasama pemerintah dan swasta murni
B. Kerjasama pemerintah dan swasta yang melibatkan pemilik tanah
C. Kerjasama pemerintah dan swasta yang melibatkan pemilik tanah dan calon penghuni.

Dilihat dari obyek kerjasama, maka dapat dibedakan :

A. Kerjasama di atas aset pemerintah
B. Kerjasama pengadaan tanah.

Pengertian KPS

Pengertian Kerjasama Pemerintah Swasta atau KPS (Dep.PU,2006) adalah:

- Merupakan kemitraan pemerintah dengan swasta untuk proyek-proyek padat modal, dimana sektor swasta membiayai, membangun, mengelola dan mengembangkan prasarana dan sarana melalui suatu kerjasama dengan pemerintah.
- Pemerintah & Badan Usaha (PT,BUMN/D & Koperasi) bekerjasama untuk mencapai tujuan bersama.
- Kerjasama antara sektor publik & swasta yang diatur dengan sebuah kontrak perjanjian & mencakup pembagian resiko.
- Kerjasama antara sektor publik & swasta mengenai pelayanan infrastruktur untuk umum yang dilakukan pihak swasta.

KPS menjadi salah satu alternatif yang diambil oleh Pemerintah untuk dapat menyelenggarakan pelayanan yang tepat, cepat dan efisien kepada masyarakat. Diharapkan dari kerjasama ini kesenjangan antara target yang telah ditetapkan dengan realitas buruknya pelayanan yang ada dapat dihilangkan.

KPS dilakukan bukan hanya karena pertimbangan adanya keterbatasan dana yang dapat disediakan oleh Pemerintah, tetapi juga karena adanya beberapa hal yang melatarbelakangi diperlukannya KPS, antara lain:

a. Efisiensi,
b. Alih teknologi,
c. Percepatan peningkatan cakupan dan kualitas pelayanan, dan
d. Pengalihan sebagian tugas pemerintah kepada pihak swasta.

Dalam penyelenggaraan KPS, ada kepentingan-kepentingan yang berbeda yang harus diakomodasi yaitu kepentingan

pemerintah, kepentingan swasta dan kepentingan masyarakat. Kepentingan pemerintah dan kepentingan masyarakat merupakan kepentingan yang terkait, karena kedua kepentingan ini pada dasarnya berorientasi sosial. Dalam hal rusunami, kepentingan pemerintah adalah tersedianya hunian yang layak bagi masyarakat berpenghasilan menengah bawah dan masyarakat berpenghasilan rendah. Disamping itu pemerintah juga berkepentingan untuk menata lingkungan dengan mendorong pembangunan rumah "ke-atas" sehingga tersedia ruang terbuka hijau yang mencukupi. Kepentingan pemerintah tersebut sekaligus adalah juga kepentingan masyarakat, yaitu tersedianya hunian yang layak dan tertatanya lingkungan yang nyaman. Sementara pada sisi lain, kepentingan swasta adalah keuntungan (*profit*). Untuk itulah pelaksanaan kemitraan ini harus didasarkan pada prinsip sama-sama menguntungkan (*win-win solution*).

Agar dapat tercipta prinsip *win-win* tersebut, pengikut sertaan pihak swasta harus dilakukan melalui pelelangan yang sehat yaitu transparan, kompetitif, dan akuntabel, sehingga dapat berkembang iklim investasi yang baik dan diperoleh penawaran yang paling efisien.

Dua faktor kunci keberhasilan pelaksanaan KPS adalah:

- Komitmen yang kuat antara kedua pihak dalam pengambilan keputusan yang didasari oleh pemahaman dan keyakinan bahwa KPS menguntungkan, sehingga perlu ditindaklanjuti. Oleh karena itu pihak swasta bersedia terlibat dalam investasi jangka panjang.
- Pemerintah menetapkan kerangka regulasi tentang KPS yang jelas yang dapat mendorong pembangunan wilayah (infrastruktur) yang berkelanjutan (*sustainable*).

Model Kerjasama

Pada dasarnya ada 5 (lima) model KPS yang dapat dikembangkan dengan variasi yang cukup banyak dan kemungkinan untuk mengkombinasikan antara beberapa bentuk kerjasama sesuai dengan tujuan dan lingkup kegiatan atau bentuk yang diperlukan (Dep.PU,2006), yaitu:

1. Kontrak Jasa Pelayanan (*Service Contract*),
2. Kontrak Kelola/Kontrak Jasa Manajemen (*Management Contract*),
3. Kontrak Sewa (*Lease Contract*),
4. Kontrak Bangun/Rehabilitasi,
5. Kontrak Konsesi.

Disamping itu juga ada Kerjasama Operasional Pemerintah dan Swasta dalam bentuk yang kurang formal, yaitu Pemerintah dapat menawarkan jaminan atau insentif untuk menarik Badan Usaha Swasta ikut menyediakan atau memberikan pelayanan infrastruktur yang dapat memberikan kontribusi bagi pembangunan sosial ekonomi daerah.

Khusus dalam pembangunan Rusunami, Kerjasama Pemerintah dan Swasta akan sangat tergantung pada penyediaan atau pemilikan tanah. Jika Pemerintah memiliki tanah, maka Pemerintah dapat melakukan kerjasama dengan swasta seperti 5 (lima) bentuk kerjasama di atas. Namun jika pemerintah tidak mempunyai tanah, maka yang dapat dilakukan adalah dengan menawarkan jaminan atau insentif yang dapat menarik swasta maupun masyarakat (pemilik tanah) untuk membangun Rusunami.

Meskipun secara umum dalam pembangunan rusunawa tanahnya adalah tanah instansi pemerintah (contoh Rencana Pembangunan Rusunawa Pasar Jatirawasari di Kecamatan

Cempaka Putih Jakarta Pusat), tetapi realitasnya ada juga tanah instansi yang telah diduduki oleh masyarakat (contoh Rencana Pembangunan Rusunawa Stasiun Wonokromo Lama Depan Terminal Joyoboyo Surabaya). Untuk dapat mengajak swasta melakukan investasi terutama untuk pemberian santunan ganti rugi kepada masyarakat, maka sewa rusunawanya haruslah menguntungkan (tarif tidak murah).

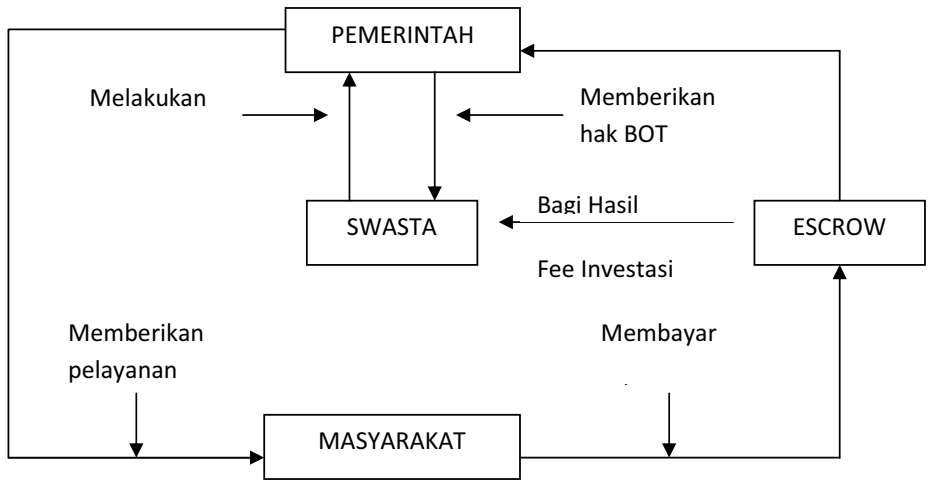
Salah satu model KPS yang sudah familier di Indonesia adalah model Kontrak Bangun/Rehabilitasi. Bentuk kerjasama ini memiliki beberapa varaiasi sebagai berikut:

a. Bangun, Kelola, dan Alih Milik (*Build, Operate, and Transfer*)
b. Bangun dan Alih Milik (*Build and Transfer*)
c. Bangun, Alih Milik, dan Kelola (*Build, Transfer, and Operate*)
d. Bangun, Sewa, dan Alih Milik (*Build, Lease, and Transfer*)
e. Bangun, Milik, Kelola (*Build, Own, and Operate*)
f. Rehabilitasi, Milik, dan Kelola (*Rehabilitate, Own, and Operate*)
g. Rehab, Kelola, dan Alih Milik (*Rehabilitate, Operate, and Transfer*)
h. Kembang/Bangun, Kelola, dan Alih Milik (*Develop, Operate, and Transfer)*
i. Tambah dan Kelola (*Add and Operate*)

Kerjasama Pemerintah-Swasta Dengan Melibatkan Pemilik Tanah

Masyarakat terutama pemilik tanah baik sendiri (apabila luas tanahnya mencukupi) maupun secara bersama-sama melalui konsolidasi tanah dapat melakukan kerjasama dengan pengembang baik swasta maupun BUMN/BUMD dalam pembangunan.

Adapun skema kerjasamanya dapat dilihat dalam gambar 4.



Gambar 1 : Skema Kontrak Bangun, Kelola, Alih Milik (BOT)

Misalnya dalam pembangunan rusunami, jika dimungkinkan perseorangan sebagai subyek pembangunan rusunami, maka akan dapat mendorong pembangunan rusuna di atas tanah yang berstatus Sertipikat Hak Milik tanpa harus melakukan Acara Pelepasan Hak Atas Tanah. Jika prosedur ini dapat ditempuh, maka keuntungan yang diperoleh adalah tidak terjadinya "pemborosan hukum" (Acara Pelepasan Hak Atas Tanah dan Permohonan Hak Atas Tanah), dan akan dapat menghindarkan ekonomi biaya tinggi (Pajak Penjualan, BPHTB, dan Uang

pemasukan Negara). Jika pajak penjualan itu adalah 5 %, BPHTB 5 %, pembayaran HGB 1 %, maka yang dapat dihemat oleh proyek rusunami adalah sebesar 11 % dari total nilai tanah.

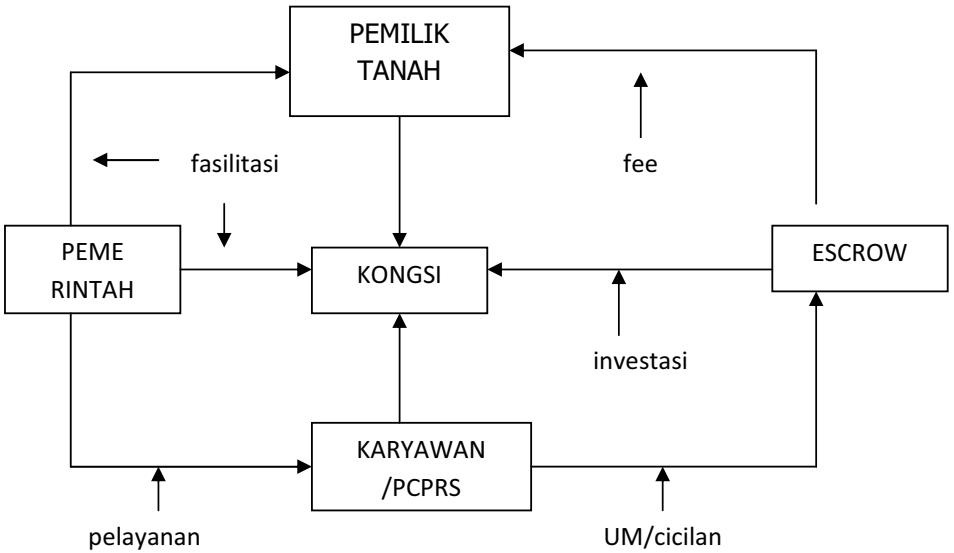
Selain itu konsumen (MBR) akan diuntungkan dengan tidak perlunya memperpanjang Sertipikat Satuan Rumah Susun, karena Hak Atas tanahnya diterbitkan di atas Sertipikat Hak Milik .

Kerjasama Pemerintah dan Swasta Dengan Melibatkan Pemilik Tanah dan Calon Penghuni

Pada dasarnya peran pemerintah itu selain melayani dan mengayomi masyarakat adalah mendorong dan menumbuh kembangkan partisipasi masyarakat dalam pembangunan (John Freedman,1998). Dengan berkembangnya partisipasi masyarakat dalam pembangunan rusunami akan mendorong keberlanjutan (*sustainibility*) pengadaan rusunami bagi MBR.

Sinergi pengembang dengan pemilik tanah akan menjamin sisi penyediaan (*supply*) rusunami. Jika tanah yang bersangkutan diduduki oleh penggarap, maka penggarap tanah juga dapat dilibatkan dalam kerjasama. Misalnya untuk kawasan kumuh perkotaan, partisipasi penggarap/penghuni dapat di "tampung" melalui Model Konsolidasi Tanah Vertikal. Sementara itu sinergi dengan perhimpunan calon penghuni akan menjamin sisi permintaan (*demand)* rusunami. Sinergi pengembang, pemilik tanah dan perhimpunan calon penghuni akan dapat mendinamisasi pasar rusunami.

Dalam kehidupan sehari-hari slip gaji karyawan dapat dijadikan jaminan kredit sepeda motor maupun lainnya. Pada dasarnya slip gaji adalah modal bagi steiap karyawan. Dengan demikian, pemerintah sebenarnya dapat memberikan fasilitasi mempertemukan pemilik tanah dengan perhimpunan calon pembeli untuk membentuk usaha bersama dalam pembangunan rusunami. Skema kerjasamanya dapat disederhanakan sebagai berikut:



Gambar 2 : Model KPS Dengan Melibatkan Pemilik Tanah dan PCPRS

Peran pemerintah dalam kerjasama tiga pihak ini, selain memberikan jaminan dan insentif, adalah juga fasilitasi, dan sosialisasi rusunami ke semua pihak terkait. Pemerintah harus mulai mendekati permasalahan rusunami ini dari segi budaya. Masyarakat harus disiapkan dalam budaya hidup bersama dalam gedung tinggi, baik dalam pengelolaan rusunami, penghormatan privasi orang lain, maupun pengelolaan dan pemanfaatan hak bersama serta pengawasannya (bandingkan dengan HDB Singapore).

Dengan mendorong pemilik tanah (pemegang Sertipikat Hak Milik) menjadi subyek pembangunan rusunami, maka proyek akan menghemat paling kurang 11 %, terdiri dari penghematan dari Pajak Penjualan 5 %, BPHTB 5 %, dan Uang pemasukan negara (HBG) 1 %.

Selain itu, dengan Sertipikat Sarusun itu diterbitkan di atas Sertipikat Hak Milik, otomatis sertipikat sarusun bersifat selamanya. Penghuni kelak diuntungkan dengan tidak perlunya lagi memperpanjang hak atas tanahnya. Keuntungan dari sisi "keamanan" status kepemilikan adalah tak ternilai bagi penghuni (*intangible benefit*).

Kerjasama Pemerintah Dengan Pemilik Tanah

Dalam hal penyediaan prasarana, sarana dan utilitas umum (fasum-fasos) sebenarnya pemerintah tidak harus memiliki tanah sendiri. Bagi pemerintah maupun masyarakat yang terpenting adalah tersedianya fasos-fasum yang memadai. Jika proyek fasos-fasum itu menguntungkan (seperti proyek pembangunan jalan tol), semestinya pemerintah dapat mengajak pemilik tanah bekerjasama dengan sistem *profit-sharing*. Dalam model ini tidak perlu terjadi proses pelepasan hak atas tanah.

Dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum sebenarnya ganti rugi itu tidak harus dalam bentuk uang, namun dapat juga dalam bentuk saham (Perpres 36/2005 pasal 13 ayat (2)) maupun dalam bentuk lain yang disetujui pihak-pihak yang bersangkutan (Perpres 65/2006 pasal 13 huruf e). Dengan demikian pengadaan tanah untuk fasilitas umum yang komersial dapat diterapkan kerjasama dengan pemilik tanah baik tunggal maupun konsolidasi.

Kesertaan masyarakat dalam pengadaan tanah untuk pembangunan sarana kepentingan umum maupun sosial, dapat juga ditempuh melalui model hibah maupun wakaf (UU 41/2004 tentang Wakaf). Dilihat dari segi syar'i prasana dan sarana umum (psu) pada dasarnya termasuk "amal saleh", oleh karenanya hal tersebut dapat dikategorikan ke adalam wakaf "khairiy" dan bukan wakaf ahli, oleh karenanya hal tersebut dapat diwadahi oleh lembaga wakaf.

RESOLUSI KONFLIK (Penyelesaian Sengketa)

Penyelesaian sengketa pada dasarnya dapat dibedakan menjadi dua yakni:

1. Penyelesaian sengketa melalui lembaga peradilan (litigasi);
2. Penyelasaian sengketa di luar lembaga peradilan (non litigasi) yang juga sering disebut penyelesaian sengketa alternatif atau ADR (*Alternative Dispute Resolution*).

Proses litigasi, selain memerlukan waktu yang lama, biaya yang besar, juga menyisakan persoalan baik bagi pihak yang dimenangkan, maupun pihak yang dikalahkan, seperti pepatah "yang menang menjadi arang sedangkan yang kalah menjadi abu".

Tingginya jumlah kasus tanah yang masuk dalam proses litigasi, di satu pihak mengindikasikan rumitnya kasus tanah di Indonesia, sehingga tidak bisa didamaikan (Per.MA 2/2003), di pihak lain menunjukkan masih kurang berperannya lembaga ADR di masyarakat. Padahal di Amerika Serikat saja lebih dari 60% kasus tanah diselesaikan melalui mediasi[16] . Tim 13 Lampung

[16] Ellickson, Robert C. & Tarlock A.Day, 1981. *Land Use Controls, Cases And Materials,* Boston and Toronto : Little Brown and Company,

ternyata telah mampu menyelesaikan mediasi 264 kasus sengketa tanah strategis secara partisipatip[17]. Penyelesaian sengketa tanah partisipatif(ADR) selain mendorong partisipasi masyarakat khususnya para pihak dalam penguatan kepastian hukum hak atas tanah secara berkelanjutan, juga ikut mendorong "amannya" investasi di daerah.

Salah satu hal yang paling dikeluhkan oleh investor asing jika mau berinvestasi di Indonesia adalah tidak adanya kepastian hukum. Beberapa kalangan beralasan karena Indonesia menganut asas parduga tidak bersalah *(presumption of innocence)*[18] yang merupakan prinsip bahwa : "…….. *no person may be conficted of a crime unless the government carries the borden of proving his guilt*……"[19]. Proses hukum melalui lembaga peradilan (litigasi) selain panjang, lama juga sangat melelahkan.

Alamarhum Prof. Satjipto Rahardjo bahkan menengarahi bahwa keadilan telah mati secara dramatis di lembaga-lembaga peradilan di bawah rezim hukum modern. Tidak hanya itu, hukum kemudian dipahami sebagai produk dari Negara dalam bentuk peraturan perundang-undangan. Lembaga peradilan yang semula sebagai *house of justice* harus berubah menjadi tempat untuk menerapkan peraturan perundang-undangan dan prosedur[20].

[17] Watoni Noerdin, 2008, *Mediasi Sengketa Tanah Melalui Tim 13*, Makalah Seminar Pusbangtanas Jakarta

[18] Hanry Campbell Black, *Black's Law Dictionary, Definitions of the Terms and Phrases of American and English Jurisprudence, Ancient and Modern*, West Publishing Co.: USA 1990.

[19] Ibid, hlm 1186.

[20] Satjipto Rahardjo, *Penegakan Hukum, Suatu Tinjauan Sosiologis*, Genta Publishing: Yogyakarta 2009, hlm ix

Dalam perkembangannya T.D. Weldon mensinyalir bahwa Lembaga Peradilan telah menjadi :"…….*corrupt and eneffecient*…."[21]. Untuk mengurangi penqaruh itu maka Mahkamah Agung melalui Surat Edaran No. 1 tahun 2002 tentang Pemberdayaan Pengadilan Tingkat Pertama Menerapkan Damai dengan memberi kemungkinan proses non litigasi masuk dalam litigasi dan sebaliknya. Dan kemudian melalui Peraturan Mahkamah Agung No.1/2008 Pasal 7 ayat (1) hakim diwajibkan untuk mendorong para pihak agar menempuh mediasi.

Demikian pula dalam Hukum Tanah Nasional, Indonesia menganut asas *nemo plus juris*. Asas ini berasal dari hukum Romawi yang berbunyi *"nemo plus juris in alium transferre potest quam ipse habet"* yang berarti orang tidak dapat menyerahkan atau memindahkan hak melebihi apa yang dia punyai[22]. UUPA Pasal 19 ayat (2) huruf a, b, maupun c membuktikan bahwa asas *nemo plus juris* tersebut dilakasanakan dalam bentuk Sistem Publikasi Negatif. UUPA Pasal 19 ayat (2) huruf c menyatakan bahwa sertipikat hak atas tanah itu tidak bersifat mutlak, tetapi merupakan alat bukti yang kuat (bukti konstitutif). Ketentuan ini tidak menutup kemungkinan pemilik sebenarnya dapat memperoleh haknya jika bisa dibuktkan kebenaran kepemilikannya.

Hal lain yang paling ditakuti investor adalah gugat-menggugat (perkara) tanah. Selain proses penyelesaian di lembaga peradilan

[21] Sunarjati Hartono, *Apakah The Rule Of law Itu?*,Penerbit Alumni: Bandung 1982, hlm 47.

[22] Muchtar Wahid, *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah, Suatu Analisis dengan Pendekatan Terpadu Secara Normatif dan Sosiologis*, Penerbit Republika: Jakarta 2008, hlm 74.

(litigasi) membutuhkan waktu yang lama, biaya yang besar, juga keputusannya masih menyisakan celah gugatan (jika ada *novum*). Bahkan keputusan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetappun sulit dieksekusi.

Yang sangat menggembirakan adalah munculnya kearifan lokal, baik dari kalangan birokrasi pemerintah, dunia usaha maupun masyarakat luas untuk mencari jalan keluar atas tiadanya kepastian hukum dalam proses perkara atau sengketa tanah tersebut, dan kemudian dimanfaatkan untuk kemaslahatan bersama. Di Lampung telah muncul kearifan lokal dalam bentuk lembaga mediasi sengketa tanah yang "bergengsi" yang terkenal dengan nama TIM 13.

Tim 13 terbukti telah mampu menyelesaikan lebih dari 280 sengketa tanah strategis di Propinsi Lampung melalui mediasi. Mediasi yang dilakukan oleh Tim 13 bukan hanya terhadap kasus-kasus pada tahap sengketa maupun konflik, namun juga terhadap perkara-perkara yang telah mendapat keputusan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap. Uniknya Tim 13 adalah merupakan representasi seluruh *stake-holder* di daerah baik unsur pemerintah, akademisi, media masa, praktisi hukum maupun unsur masyarakat.

Sebenarnya di setiap daerah ada kearifan lokal dalam penyelesaian sengketa tanah. Bahkan sebenarnya juga terdapat pranata hukum lokal yang cukup "berwibawa", seperti pranata hukum "Sumpah Minum Tanah" di Tual Maluku maupun "Sumpah Pocong" di Jawa Timur. Paranata hukum lokal ini jika direstorasi akan efektif membantu penyelesaian sengketa tanah di tempat kejadian perkara (TKP).

Bentuk-bentuk ADR meliputi[23]:

1. Alternative to ajudikasi : Negosiasi, Mediasi
2. Alternative to litigasi : Negosiasi, Mediasi, Arbritrase.

KERJASAMA BERBASIS RESOLUSI SENGKETA

Kerjasama atas tanah-tanah yang menjadi obyek sengketa, baru dapat dilakukan jika telah ada kejelasan mengenai penyelesaian materi pokok yang dipersengketakan. Kerjasama bisa dilakukan oleh para pihak yang terlibat sengketa. Namun kerjasama juga dapat dilakukan dengan melibatkan pihak ketiga. Pada dasarnya dapat dibedakan kerjasama berbasis tanah obyek sengketa (non litigasi) maupun obyek perkara (litigasi).

1. Basis Non Litigasi

Basis non litigasi lebih memberikan peluang munculnya berbagai alternative kerjasama. Keamanan kerjasama akan sangat tergantung pada iktikad para pihak. Namun tidak boleh dilupakan adalah peran bentuk resolusi sengketanya. Dari aspek yuridis formil penyelesaian sengketa, investor bisa memilih jenis kesepakatan dan regristrasinya (*warmerking*), apakah memilih pengesahan notariil, ataukah memilih pengesahan hakim/pengadilan.

Dari sisi yuridis materiil, kontruksi kesepakatan, termasuk penalti bagi para pihak yang ingkar akan menjadi "tonggak" kerjasama.

2. Basis Litigasi

Konstruksi hukum penyelesaian perkara dapat dibedakan antara kasus yang masih dalam proses perkara (persidangan) dan perkara yang sudah selesai. Untuk perkara yang telah mempunyai

[23] Mas Achmad Santosa & Wiwiwk Awiati, *Negosiasi & Mediasi, dalam Mediasi Dan Perdamaian,* Mahkamah Agung RI: 2003, hlm. 15.

kekuatan hukum tetap, peluang kerjasama dapat ditempuh melalui:

a. Kerjasama dengan pihak yang menang,
b. Kerjasama dengan pihak yang menang dan kalah dengan melakukan *dading*[24].

Untuk perkara yang belum selesai, peluang kerjasama tetap ada melalui:

a. Kerjasama dengan kedua pihak,
b. Membeli perkara.

Kerjasama atas tanah obyek sengketa maupun perkara dapat dilakukan dengan mengadaptasi model-model kerjasama antara pemerintah, swasta, pemilik tanah maupun masyrakat luas. Pemerintah berdasarkan otoritas UU 26/2007 sebenarnya bisa secara sepihak "memplot" obyek sengketa untuk dijadikan Ruang Terbuka Hijau (RTH). Demikian pula sebaliknya pemerintah mempunyai kewenangan untuk memberikan insentif peruntukan, baik berupa zonasi peruntukan, Koefisien Dasar Bangunan, maupun Koefisien Lantai Bangunan, contohnya adalah peningkatan "kelas" peruntukan untuk kawasan Sentra Primer Pembangunan Barat di Kembangan[25]. Contoh lain adalah kawasan Kelapagading Jakarta Utara. Kawasan ini dalam RUTR 1965-1985 merupakan daerah resapan air. Status tanah adalah bekas tanah partikulir milik Nyo Seng Ho (*vide* UU 1/1958). Dan sekarang daerah "ex redis" ini telah menjadi kota modern dengan *highrise building*nya.

[24] Dading adalah perjanjian perdamaian yang dibuat dimuka Hakim sebagai pengakhiran suatu sengketa yang tengah berjalan (JCT.Simorangkir, dkk, *Kamus Hukum*, Sinar Grafika: Jakarta 2004, hlm 33).

[25] Tahun 1987 penulis adalah anggota Panitia Lomba Disain Pembangunan Sentra Primer Baru Barat (Kembangan) dan Timur (Pulogebang).

UU 1/2011 TENTANG PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN DAN KAITANNYA DENGAN PENGADAAN TANAH BEKAS KONFLIK

Pengadaan tanah bekas (potensial) konflik yang diiatur dalam UU 1/2011 tentang Perumahan dan Permukiman adalah mengenai pemanfaatan bekas tanah terlantar dan kawasan kumuh.

1. Tanah Negara Bekas Tanah Terlantar

Pasal 106 UU 1/2011 menyebutkan bahwa penyediaan tanah untuk pembangunan rumah, perumahan, dan kawasan permukiman dapat dilakukan melalui:

a. pemberian hak atas tanah terhadap tanah yang langsung dikuasai negara;
b. konsolidasi tanah oleh pemilik tanah;
c. peralihan peralihan atau pelepasan hak atas tanah oleh pemilik tanah;
d. pemanfaatan dan pemindahtanganan tanah barang milik negara atau milik daerah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
e. pendayagunaan tanah negara bekas tanah terlantar; dan/atau
f. pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Dalam pasal 116 disebutkan bahwa:

(1) Pendayagunaan tanah negara bekas tanah terlantar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 106 huruf e bagi pembangunan rumah, perumahan, dan kawasan permukiman diperuntukkan pembangunan rumah umum, rumah khusus, dan penataan permukiman kumuh.

(2) Pendayagunaan tanah negara bekas tanah terlantar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundangundangan.

Melalui PP 11/2010 pemerintah telah menyadari kelemahan PP 36/1998 yang justru memberikan kewajiban ganti rugi kepada pemilik tanah yang terindikasi terlantar. Pertanyaannya adalah kenapa justru pelanggaran harus dibayar? PP 11/2010 menghapus ketentuan tersebut. Namun pemilik tanah tentu tidak mau begitu saja menyerahkan "properti"nya "diamputasi" untuk kepentingan masyarakat dan Negara (Pasal 15 ayat (1) PP 11/2010). Dengan segala upaya para pihak yang merasa dirugikan tentu melakukan perlawanan[26].

Pasal 2 PP 11/2010 menjelasan bahwa obyek penertiban tanah terlantar meliputi tanah yang sudah diberikan oleh Negara berupa Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan Hak Pengelolaan, atas dasar penguasaan atas tanah yang tidak diusahakan, tidak dipergunakan, atau tidak dimanfaatkan sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan pemberian hak atas dasar penguasaannya.

Dalam Pasal 3 dikecualikan sebagai obyek tanah terlantar adalah:

a. tanah Hak Milik atau Hak Guna Bangunan atas nama perseorangan yang secara tidak sengaja tidak dipergunakan sesuai dengan kedaan atau sifat dan tujuan pemberian hanya; dan

[26] Mohammad Machfudh Zarqoni, *KONSEP DAN STRATEGI KEBIJAKAN PERTANAHAN NASIONAL DALAM PENERTIBAN DAN PENDAYAGUNAAN TANAH TERLANTAR (PP 11/2010)*, Makalah disampaikan untuk Bimbingan Teknis (Bintek) Manajemen Konflik & Sengketa Pertanahan bagi jajaran aparatur Pemerintah Kabupaten Pasir Provinsi Kalimantan Timur, Pusat Studi Peningkatan Kapasitas Pemerintah Daerah (PPKPD), Jakarta 13-15 Juli 2010

b. tanah yang diukuasai pemerintah baik secara langsung maupun tidak langsung dan sudah berstatus maupun belum berstatus Barang Milik Negara/Daerah yang tidak sengaja tidak dipergunakan sesuai dengan keadaan atau sifat dan tujuan pemberian haknya.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2010 Tentang Tata Cara Penertiban Tanah Terlantar Pasal 5 ayat (1) b, menjelaskan bahwa obyek penertiban juga meliputi tanah yang telah memperoleh dasar penguasaan dari pejabat yang berwenang sejak diterbitkan izin/keputusan/surat dasar penguasaan. Dengan demikian Izin Lokasi yang diterlantarkan termasuk obyek penertiban.

Penertiban tanah terlantar dilakukan atas dasar hasil identifikasi dan penelitian atas data tanah yang terindikasi terlantar (Pasal 4 ayat (2)). Kegiatan identifikasi dan penelitian ini dilakukan melalui verifikasi data fisik maupun yuridis (Pasal 7 ayat (1) a).

Pasal 8 ayat (3) PKBPN 4/2010 menjelaskan bahwa untuk kegiatan pendataan, Kanwil BPN memberitahu secara tertulis kepada pemegang hak. Setelah data hasil identifikasi dan penelitian dinilai cukup sebagai bahan pengambilan keputusan upaya penertiban, maka Kepala Kanwil membentuk Panitia C yang terdiri dari unsur Kantor Wilayah, Kantor Pertanahan, Pemerintah Daerah, dan instansi yang berkaitan dengan peruntukan tanah yang bersangkutan (Pasal 9). Panitia C bertanggungjawab secara yuridis administratif atas isi dari Berita Acara Panitia (Pasal 12).

Masih adanya tahap peringatan 1, 2 maupun 3 kepada pemegang hak atas tanah (PP 11/2010 Pasal 10 jo PKBPN 4/2010 Pasal 16 ayat (1) dan (2)) maupun toleransi keterlantaran

kurang dari atau sama dengan 25% (Pasal 11 ayat (1)), banyak dikritik sebagai kurang "berani"nya penertiban ini.

Pasal 15 ayat (1) menegaskan bahwa peruntukan, penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah negara bekas tanah terlantar tersebut didayagunakan untuk kepentingan masyarakat dan negara melalui reforma agraria dan program strategis Negara serta untuk cadangan negara lainnya. PKBPN 4/2010 Pasal 23 ayat (1) menegaskan bahwa tanah yang telah ditetapkan sebagai tanah terlantar, dalam jangka waktu paling lama 1 (satu) bulan sejak ditetapkan wajib dikosongkan oleh bekas pemegang hak.

Langkah penertiban tanah terlantar dengan cara penetapan sebagai tanah yang dikuasai langsung oleh Negara sebagaimana tersebut dalam Pasal 13 ayat (2) PP 11/2010 berpotensi mendapat perlawanan hukum dari para pihak yang mempunyai ***legal standing***[27]. Disamping itu perampasan hak atas tanah juga berpotensi melanggar Hak Asasi Manusia sebagaimana dijelaskan dalam Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia pasal 71 yang berbunyi :"Pemerintah wajib dan bertanggungjawab menghormati, melindungi, menegakkan, dan memajukan hak asasi manusia yang diatur dalam undang-undang ini …….". UUD 1954 Pasal 28 J ayat (1): "Setiap orang wajib menghormati hak asasi manusia orang lain dalam tertib kehidupan masyarakat, berbangsa dan bernegara".

[27] "*Proper or sufficinet to be reconized by the law, cognizable in the couerts; competentent or adequate to fulfill the requirement of the law*". (Henry Campbell Black, *Black's Law Dictionary, Definitions of the Terms and Phrases pf American and English Jurisprudence, Ancient and Modern*, Sixth Editiona, St. Paul, Minn, West Publishing Co, 1990, hlm 892).

Persoalan hukum lain adalah persoalan asas hukum. Hukum Tanah Nasional Indonesia pada dasarnya disusun berdasarkan asas hukum adat maupun hukum agama sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional (UUPA Pasal 5). Hukum adat tanah menggunakan asas pemisahan horisontal (*horizontal scheiding*). Oleh karena itu persoalan "terlantar" secara fisik tidak otomatis terlantar secara yuridis. Dan keterlantaran fisik tidak dapat "menghapus" hak keperdataan yang ada.

2. Kawasan kumuh

Kawasan kumuh perkotaan adalah sebuah realitas. Dibalik gedung-gedung pencakar langit yang merupakan *land mark* metropolitan kita dihadapkan pada realitas sosial, sebuah kawasan yang kumuh yang dihuni oleh penghuni yang berjubel, yang sering digambarkan sebagai pusat penyakit masyarakat, pelacuran, perjudian, narkoba maupun premanisme. Oleh karena itu kawasan kumuh harus ditertibkan.

Kebanyakan kawasan kumuh perkotaan tumbuh akibat adanya tanah terlantar, baik terlantar secara fisik maupun terlantar secara yuridis. Secara fisik dapat dilihat jika ada bidang tanah "dibiarkan" diokupasi pihak lain maka secara perlahan bidang tanah ini akan tumbuh menjadi kawasan kumuh. Secara yuridis dapat dilihat jika terdapat bidang tanah yang tidak jelas kepemilikannya, ataupun statusnya dalam sengketa, kemudian diduduki oleh pihak lain dan akhirnya tumbuh menjadi kawasan kumuh.

Untuk mengurangi tumbuhnya kawasan kumuh diperlukan keberanian untuk melakukan penertiban tanah terlantar perkotaan. Penertiban tanah terlantar perkotaan secara langsung

atau tidak langsung akan berhadapan dengan kepentingan para pemilik tanah, penggarap tanah maupun penerima manfaat lainnya, termasuk para preman, mafia, maupun oknum aparat.

Jika demikian, maka penertiban kawasan kumuh perkotaan harus dapat memberikan jawaban persoalan para pihak di atas baik jangka pendek, maupun jangka panjang. Jawaban tersebut terjemahannya adalah manfaat atau keuntungan (*profit*) bagi para pihak.

UU 1/2011 Pasal 94 mengatur perumahan kumuh perkotaan melalui:

(1) Pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh guna meningkatkan mutu kehidupan dan penghidupan masyarakat penghuni dilakukan untuk mencegah tumbuh dan berkembangnya perumahan kumuh dan permukiman kumuh baru serta untuk menjaga dan meningkatkan kualitas dan fungsi perumahan dan permukiman.
(2) Pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan berdasarkan pada prinsip kepastian bermukim yang menjamin hak setiap warga negara untuk menempati, menikmati, dan/atau memiliki tempat tinggal sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Selanjutnya Pasal 97 ayat (1) menegaskan bahwa ,peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh didahului dengan penetapan lokasi. Adapun pola-pola penanganannya dapat dilakukan melalui pemugaran, peremajaan, atau pemukiman kembali.

UU 1/2011 Pasal 107 ayat (3) dan (4) memberikan kedudukan hukum bagi para penghuni perumahan kumuh, karena mereka berhak atas ganti rugi yang disepakati bersama sebagai berikut:

(3) Dalam hal tanah yang langsung dikuasai Negara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdapat garapan masyarakat, hak atas tanah diberikan setelah pelaku pembangunan perumahan dan permukiman selaku pemohon hak atas tanah menyelesaikan ganti rugi atas seluruh garapan masyarakat berdasarkan kesepakatan.
(4) Dalam hal tidak ada kesepakatan tentang ganti rugi sebagaimana dimaksud pada ayat (3), penyelesaiannya dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Keunikan Kawasan Kumuh

Hampir di setiap kota besar di Indonesia, saat ini dijumpai kawasan kumuh yang terus berkembang. Disamping seolah menjadi *trend* yang mencirikan pertumbuhan kota di Indonesia, kawasan kumuh juga menjadi salah satu "sisi gelap" dari berjalannya proses pembangunan. Dari aspek keadilan memang kawasan kumuh itu "sebuah jawaban" terhadap ketidak adilan yang diterima oleh rakyat lemah terhadap "kebijakan perkotaan" yang terjadi. Patut dipertanyakan apakah penghuni kawasan kumuh itu tadinya adalah masyarakat yang "tercabut" dari satu-satunya bidang tanah yang dimilikinya akibat penggusuran/ pembebasan tanah? Masyarakat akar rumput ini akhirnya harus angkat kaki dari tanah kelahirannya mencari tempat berteduh, dan di dijumpainya tanah-kosong kota besar, yang kemudian

ditinggali berdesak-desakan, dan jadilah wilayah itu menjadi kawasan kumuh[28].

Kawasan kumuh, memang kumuh segalanya, tetapi dari segi akses, wilayah ini mempunyai akses yang sangat bagus, karena kawasan kumuh umumnya tumbuh di kawasan yang strategis. Inilah yang mungkin menjadi penyebab kenapa penghuni kawasan kumuh enggan direlokasi ke tempat lain. Lokasi strategis memberikan mereka kemudahan untuk mencari nafkah, terutama di sektor informal dan bahkan *underground*, yang kadang berbau kriminal.

Pemberian stimulus parsial, seperti upaya pemerintah "yang berbaik hati" memberikan stimulus pendanaan untuk membangun infrastruktur jalan, listrik, PAM, maupun telpon di kawasan kumuh, justru dapat menjadi kotra produktif. Dengan dibangun infrastruktur justru menjadikan para penghuni kawasan kumuh bertambah "kerasan".

Pemerintah harusnya mau belajar dari pengalaman pahit dalam pembangunan kawasan. Uang pinjaman luar negeri yang dipakai untuk pendanaan jalan-jalan arteri, justru secara tidak sadar telah membantu para spekulan tanah untuk menikmati investasi public (*public capital gain*) berupa kenaikan harga tanah yang luar biasa atas tanah-tanah pinggir jalan yang telah dimiliki spekulan tanah itu.

Untuk mendorong tumbuhnya peremajaan kawasan kumuh yang berbasis partisipasi masyarakat, maka kepada masyarakat perlu diberi kesempatan untuk peduli dengan berpartisipasi aktif

[28] Mohammad Machfudh Zarqoni, *PENDAYAGUNAAN TANAH KAWASAN KUMUH UNTUK PEREMAJAAN KAWASAN DENGAN POLA KASIBA DAN LISIBA BERDIRI SENDIRI YANG ADAPTIF*, makalah unjtuk FGD Kemenpera: Ciloto 23-05-2006.

dalam peremajaan kawasan kumuh, sehingga kelak peremajaan kawasan kumuh ini menjadi kebutuhan masyarakat melalui prinsip: dari masyarakat, untuk masyarakat, dan oleh masyarakat sendiri.

Perlu disadari bahwa persoalan setiap kawasan kumuh itu adalah unik. Banyak sekali *variables* lokal yang berperan dalam mendorong tumbuhnya kawasan kumuh. Untuk itu pemerintah perlu memberikan dorongan kearah berpartisipasinya masyarakat "akar rumput" dan tumbuhnya kearifan lokal dalam peremajaan kawasan kumuh. Masyarakat perlu ditingkatkan kapasitasnya dalam pembangunan/peremajaan kawasan kumuh, baik melalui Kasiba dan Lisiba yang berdiri sendiri (PP 80/1999 tentang Kasiba dan Lisiba Yang Berdiri Sendiri), melalui model penyertaan usaha maupun melalui konsolidasi tanah vertikal partisipatif.

Kesepakatan Para Pihak

Dilihat dari aspek keperdataan, kesepakatan dari para penghuni (penggarap) kawasan kumuh adalah sangat penting. Tanpa adanya kesepakatan penghuni/penggarap, peremajaan kawasan kumuh terpaksa harus dilakukan dengan pembebasan tanah, yang itupun juga harus mendapatkan "kesuka-relaan" mengenai besaran biaya ganti rugi yang ditetapkan oleh pemerintah. Pemaksaan atas kesuka-relaan itu selain melanggar hak asasi manusia, juga dapat memicu gelombang unjuk rasa, bahkan dapat mendorong pada instabilitas keamanan dan ketertiban wilayah. Instabilitas ini akan sangat berpengaruh pada dunia usaha dan perekonomian daerah, dan dapat berujung pada implikasi politis.

Untuk bisa memperoleh kesepakatan penghuni diperlukan sosialisasi yang dapat meningkatkan pemahaman penghuni,

sehingga mereka menyadari sepenuhnya bahwa kawasan kumuh yang merupakan lingkungan tempat tinggalnya perlu diremajakan. Dan jika mereka telah memahami bahwa peremajaan kawasan kumuh melalui konsolidasi tanah vertikal adalah "jalan keluar", dan merupakan kebutuhan mereka dan masa depan anak-cucunya, maka merekapun akan menyepakatinya bahkan mereka dapat menuntut kepada pemerintah agar proyek tersebut segera dilaksanakan.

UU 1/2011 Pasal 108 ayat (1) menegaskan bahwa konsolidasi tanah dapat dilakukan di atas tanah milik pemegang hak atas tanah dan/atau di atas tanah negara yang digarap oleh masyarakat. Pada ayat (2) dijelaskan bahwa konsolidasi tanah tersebut dapat dilaksanakan berdasarkan kesepakatan:

a. antarpemegang hak atas tanah;
b. antarpenggarap tanah negara; atau
c. antara penggarap tanah negara dan pemegang hak atas tanah.

Dalam ayat (3) dijelaskan bahwa Konsolidasi tanah dapat dilaksanakan apabila paling sedikit 60% (enam puluh persen) dari pemilik tanah yang luas tanahnya meliputi paling sedikit 60% (enam puluh persen) dari luas seluruh areal tanah yang akan dikonsolidasi menyatakan persetujuannya. Dalam ayat (4) dijelaskan bahwa kesepakatan paling sedikit 60% (enam puluh persen) sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tidak mengurangi hak masyarakat sebesar 40% (empat puluh persen) untuk mendapatkan aksesibilitas.

Dalam Pasal 109 ditegaskan bahwa:

(1) Konsolidasi tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 106 huruf b dapat dilaksanakan bagi pembangunan rumah tunggal, rumah deret, atau rumah susun.

(2) Penetapan lokasi konsolidasi tanah dilakukan oleh bupati/walikota.
(3) Khusus untuk DKI Jakarta, penetapan lokasi konsolidasi tanah ditetapkan oleh gubernur.
(4) Lokasi konsolidasi tanah yang sudah ditetapkan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) tidak memerlukan izin lokasi.

Ketentuan pada ayat (4) ini merupakan suatu terobosan yang dapat "menghemat" waktu dan biaya perizinan. Minat para investor itu akan sangat ditentukan oleh *variable* keuntungan (*profit*), maupun kepastian usaha.

Kerjasama Sebagai Jalan Keluar

Sebenarnya jika pemegang hak atas tanah kawasan kumuh dimungkinkan untuk melakukan kerjasama dengan pihak lain dengan model kemitraan (analog dengan pemegang HGU yang dapat mengajak investor untuk bekerjasama membangun tanahnya sebagaimana diatur dalam UU nomor 18 tahun 2004 tentang Perkebunan pasal 22). Demikian pula pemegang Hak lainya dapat melakukan kerjasama baik dengan model pemberian hak sekunder (Hak Guna Bangunan di atas Hak Milik atau Hak Pengelolaan), maupun BOT (*Built Operate Transfer*).

Oleh karena itu untuk dapat mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat (UUD 1945 pasal 33 ayat (3)), UUPA pasal 2 memberikan kewenangan kepada pemerintah untuk mengatur agar kepemilikan privat tidak merugikan kepentingan umum. Tetapi juga tidak dibenarkan menggunakan tameng kepentingan umum untuk mencederai hak-hak keperdataan[29]. Singgungan

[29] Sarjita, *Pelaksanaan Urusan Pertanahan Dalam Era Otonomi Daerah (Kepres No. 34 Tahun 2003),* Tugu Jogja Pusataka: Yogyakarta 2005.

kepentingan umum dengan hak-hak keperdataan tersebut mestinya dapat dihindari, manakala Rencana Tata Ruang Daerah disusun dengan menghormati "hak masa depan" dari pemegang maupun pengguna hak atas tanah (UU No. 26 tahun 2007 jo. PP 16/2004). Rencana Tata Ruang Daerah harus mampu menumbuhkan peluang investasi melalui penyusunan RTRD partisipatif yang berbasis pada mekanisme insentif-desinsentif yang transparan, berkeadilan dan berkelanjutan[30], yang pada akhirnya dapat mendorong keseimbangan pemintaan dan ketersediaan tanah[31] .

Konsolidasi Tanah

Intensitas pembangunan yang semakin meningkat dan semakin terbatasnya persediaan tanah membawa dampak semakin sulitnya memperoleh tanah untuk berbagai keperluan, melonjaknya harga tanah secara tidak terkendali dan kecenderungan perkembangan penggunaan tanah secara tidak teratur terutama di daerah-daerah strategis[32] . Daerah itulah yang kemudian berkembang menjadi kawasan kumuh.

Melonjaknya harga tanah membuat pemerintah semakin sulit melakukan pembangunan prasarana, sarana dan utilitas (PSU). Faktor inilah yang mendorong Model Konsolidasi Tanah. Kegiatan konsolidasi tanah ini terus dikembangkan hingga meliputi baik tanah-tanah perkotaan maupun tanah-tanah pertanian[33].

[30] Zarqoni, dkk, *Bimbingan PGT,* BPN Jakarta 2005.

[31] Sekar Supraba, *Land Banking Untuk Menormalisir Harga Tanah Di Indonesia*, Disertasi, UNPAD: Bandung 2003.

[32] Maria S.W. Sumardjono, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial Dan Budaya*, Penerbit Kompas: Jakarta 2008, hlm. 228.

[33] Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya, Jilid 1 Hukum Tanah Nasional*, Penerbit Djambatan: Jakarta 2007, hlm. 413.

Dilihat dari aspek tata guna tanah, Konsolidasi Tanah adalah instrumen tata ruang untuk mewujudkan Rencana Tata Ruang Wilayah. Tetapi jika dilihat dari aspek hak atas tanah, maka Konsolidasi Tanah adalah sebuah instrumen penataan bidang tanah. Dengan konsolidasi tanah, maka bidang tanah akan teratur, dan administrasi hak atas tanah juga akan menjadi tertib.

Konsolidasi tanah adalah kebijaksanaan pertanahan mengenai penataan kembali penguasaan dan penggunaan tanah serta usaha pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan, untuk meningkatkan kualitas lingkungan dan pemeliharaan sumberdaya alam dengan melibatkan partisipasi aktif masyarakat (PKBPN 4/1991 tentang Konsolidasi Tanah Pasal 1 ke 1).

Peserta Konsolidasi Tanah adalah pemegang hak atas tanah atau penggarap tanah Negara obyek Konsolidasi Tanah (Pasal 1 ke 2). AdapunTanah Obyek Konsolidasi Tanah adalah tanah Negara non pertanian dan atau tanah hak, di wilayah perkotaan atau pedesaan yang ditegaskan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional untuk dikonsolidasi (Pasal 1 ke 3).

Dalam konsolidasi tanah juga dikenal Sumbangan Tanah Untuk Pembangunan (STUP) yaitu bagian dari obyek Konsolidasi Tanah yang disediakan untuk pembangunan prasarana jalan dan fasilitas umum lainnya, serta untuk Tanah Pengganti Biaya Pelaksanaan (Pasal 1 ke 4). Dalam Pasal 1 ke 5 dijelaskan bahwa Tanah Pengganti Biaya Pelaksanaan adalah bagian dari Sumbangan Tanah untuk Pembangunan yang diserahkan kepada pihak ketiga dengan pembayaran kompensasi berupa uang yang dipergunakan untuk pembiayaan kegiatan pelaksanaan Konsolidasi Tanah sesuai dengan Daftar Rencana Kegiatan Konsolidasi Tanah (DRKK).

Pasal 2 ayat (1) menjelaskan bahwa tujuan Konsolidasi Tanah adalah untuk mencapai pemanfaatan tanah secara optimal, melalui peningkatan efisiensi dan produktifitas penggunaan tanah. Dan ayat (2) menegaskan bahwa sasaran Konsolidasi Tanah adalah terwujudnya suatu tatanan penguasaan dan penggunaan tanah yang tertib dan teratur.

Kegiatan Konsolidasi Tanah meliputi penataan kembali bidang-bidang tanah termasuk hak atas tanah dan atau penggunaan tanahnya dengan dilengkapi prasarana jalan, irigasi, fasilitas lingkungan dan atau serta fasilitas penunjang lainnya yang diperlukan, dengan melibatkan partisipasi para pemilik tanah dan atau penggarap tanah (Pasal 3 ayat (2)).

Pada azasnya pembiayaan Konsolidasi Tanah ditanggung para peserta Konsolidasi Tanah, melalui sumbangan berupa tanah dan atau berupa uang maupun bentuk-bentuk sumbangan lainnya (Pasal 7 ayat (1)). Sumber pembiayaan Konsolidasi Tanah tersebut dialokasikan dalam Tanah Pengganti Biaya Pelaksanaan, yang merupakan bagian dari Sumbangan Tanah untuk Pembangunan yang disetujui oleh para peserta Konsolidasi Tanah.

Konsolidasi Tanah Vertikal

Terbatasnya luasan bidang tanah serta banyaknya pihak yang terkait yang harus "diakomodasikan" di atas bidang tanah itu menyebabkan Peremajaan Kawasan Kumuh di daerah-daetrah strategis tidak bisa dilakukan dengan menggunakan Model Konsolidasi "biasa". Oleh karena itu sudah mendesak dilaksanakannya Model Konsolidasi Tanah Vertikal, baik ke atas maupun ke bawah.

Aturan hukum yang dapat dijadikan pijakan adalah UU 16/1985 jo. PP 4/1988 tentang Rumah Susun[34]. Dalam UU 16/1985 Pasal 1 ke 1 dijelaskan bahwa rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu llingkungan, yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horisontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian, yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.

Dalam PP 4/1988 dijelaskan bahwa penyelenggaraan pembangunan rumah susun adalah Badan Usaha Milik Negara atau daerah, Koperasi, dan Badan Usaha Milik Swasta yang bergerak dalam pembangunan rumah susun serta swadaya masyarakat (Pasal 1 ke 1). Rumah susun dapat digunakan untuk hunian atau bukan hunian secara mandiri atau secara terpadu sebagai kesatuan sistem pembangunan (Pasal 7).

Dalam sistem rumah susun ini dikenal Nilai Perbandingan Proporsional (NPP) yang merupakan angka yang menunjukkan perbandingan antara satuan rumah susun atau yang sering disebut sebagai "unit" terhadap hak atas tanah bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama, dihitung berdasarkan luas dan nilai satuan rumah susun yang bersangkutan terhadap jumlah luas bangunan atau nilai rumah susun secara keseluruhan pada waktu penyelenggara pembangunan untuk pertama kali memperhitungkan biaya pembangunannya secara keseluruhan untuk menentukan harga jualnya (Pasal 1 ke 7).

[34] RUU Perumahan/Rumah Susun telah disetujui oleh DPR tetapi belum diundngakan (Kemenpera 17 Desember 2010).

Dengan demikian para pihak yang terlibat dalam Konsolidasi Tanah Vertikal (sistem rumah susun), dapat diakomodir dan dapat dihitung jatah unitnya. Semakin banyak jumlah unit yang dapat dibangun pada kawasan kumuh akan semakin dapat menampung aspirasi para pihak yang terlibat, dan semakin besar *profit margin* yang dapat dicapai investor. Jumlah unit itu akan sangat tergantung dari Koefisien Dasar Bangunan (KDB) serta Koefisien Lantai Bangunan (KLB) yang diberikan dalam Izin Tata Ruang ("Blok Plan") dari Pemerintah Kota.

UU 1/2011 pasal 112 memberikan kesetaraan bagi para pihak terkait yang ingin bekerjasama dalam Konsolidasi Tanah Vertikal sebagai berikut:

Ayat (1): Kerja sama dengan badan hukum dimaksudkan untuk memberikan peluang bagi penggarap tanah negara atau pemegang hak atas tanah dapat bersama-sama meningkatkan daya guna dan hasil guna tanah.

Ayat (2): Yang dimaksud dengan "prinsip kesetaraan" adalah persamaan kedudukan antara penggarap tanah negara dan/atau pemegang hak atas tanah dan badan hukum yang bekerja sama dalam pelaksanaan konsolidasi tanah dengan prinsip saling memerlukan, memercayai, memperkuat, dan menguntungkan yang dilakukan, baik secara langsung maupun tidak langsung. Yang dimaksud dengan "pejabat yang berwenang" adalah notaris.

KESIMPULAN

1. Sepanjang terdapat *margin profit* yang besar maka tanah obyek sengketa maupun perkara dapat dijadikan obyek kerjasama.
2. Model kerjasama yang dapat ditempuh adalah Model Kerjasama Pemerintah-Swasta (KPS), Mode Kerjasama Pemerintah/Swasta Dengan Pemilik Tanah, serta Kerjasama Dengan Melibatkan Pemilik maupun Penggarap Tanah serta Pasar yaitu Calon Pembeli Potensial.

DAFTAR PUSTAKA

Bambang Sunggono,*Metode Penelitian Hukum,* PT.Raja Grafindo Persada: Jakarta 2001.

Black, Hanry Campbell, *Black's Law Dictionary, Definitions of the Terms and Phrases of American and English Jurisprudence, Ancient and Modern*, West Publishing Co.: USA 1990.

Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid 1 Hukum tanah Nasional, Penerbit Djambatan: Jakarta, 2007.

_____, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional, Perkembangan Pemikiran & Hasilnya sampai menjelang Kelahiran UUPA tanggal 24 September 2007*, Penerbit Universitas Trisakti: Jakarta 2007.

Ellickson, Robert C. & Tarlock A.Day, *Land Use Controls, Cases And Materials,* Boston and Toronto : Little Brown and Company, 1981.

Hasni, *Hukum Penataan Ruang dan Penatagunaan Tanah Dalam Konteks UUPA-UUPR-UUPLH*, Rajawali Pers: Jakarta 2008.

Manning, Chris & Peter van Dierman,. *Indonesia Di Tengah Transisi*, LKIS Yogyakarta 2000 .

Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan, Antara Regulasi dan Implementasi*, Kompas: Jakarta 2008.

_____, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial Dan Budaya*, Penerbit Kompas: Jakarta 2008.

Maria S.W. Sumardjono, dkk, *Mediasi Sengketa Tanah, Potensi Penerapan ADR Di Bidang Pertanahan,* Kompas: Jakarta 2008

Mas Achmad Santosa & Wiwik Awiati, *Negosiasi & Mediasi, dalam Mediasi Dan Perdamaian,* Mahkamah Agung RI: 2003

Muchtar Wahid, *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah, Suatu Analisis dengan Pendekatan Terpadu Secara Normatif dan Sosiologis*, Penerbit Republika: Jakarta 2008.

Muhammad Djafar Saidi, *Pembaruan Hukum Pajak*, Pt. Raja Grafindo Persada: Jakarta 2007.

Muhammad Ilyas, *Hak Garapan dalam Sistim Pemilikan Tanah Bangsa Indonesia*, Disertasi UNPAD Bandung 2005.

Sarjita, *Pelaksanaan Urusan Pertanahan Dalam Era Otonomi Daerah (Kepres No. 34 Tahun 2003),* Tugu Jogja Pusataka: Yogyakarta 2005.

Satjipto Rahardjo, *Penegakan Hukum, Suatu Tinjauan Sosiologis*, Genta Publishing: Yogyakarta 2009.

Sekar Supraba, *Land Banking Untuk Menormalisir Harga Tanah Di Indonesia, Disertasi,* UNPAD: Bandung 2003.

Sunarjati Hartono, *Apakah The Rule Of law Itu?*,Penerbit Alumni: Bandung 1982.

Watoni Noerdin, *Mediasi Sengketa Tanah Melalui Tim 13*, Makalah Seminar Pusbangtanas: Jakarta 2008.

Wojowasito, S.,*Kamus Umum Belanda-Indonesia*, PT. Ichtiare Baru Van Hoeve: Jakarta 2003

Zarqoni, dkk, *Bimbingan PGT*, BPN Jakarta 2005.

Zarqoni,*Draft Pedoman Pendayagunaan Tanah Untuk Rusunami Berbasis Kawasan*,Jakarta:Menpera 2007.

_____, *Land Utilization in DKI Jakarta*, LRTI: Taiwan 1987.

_____, *KONSEP DAN STRATEGI KEBIJAKAN PERTANAHAN NASIONAL DALAM PENERTIBAN DAN PENDAYAGUNAAN TANAH TERLANTAR (PP 11/2010)*, Makalah disampaikan untuk Bimbingan Teknis (Bintek) Manajemen Konflik & Sengketa Pertanahan bagi jajaran aparatur Pemerintah Kabupaten Pasir Provinsi Kalimantan Timur, Pusat Studi Peningkatan Kapasitas Pemerintah Daerah (PPKPD), Jakarta 13-15 Juli 2010

_____, *PENDAYAGUNAAN TANAH KAWASAN KUMUH UNTUK PEREMAJAAN KAWASAN DENGAN POLA KASIBA DAN LISIBA BERDIRI SENDIRI YANG ADAPTIF*, makalah unjtuk FGD Kemenpera: Ciloto 23-05-2006.

LAMPIRAN

PERATURAN KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA

NOMOR 1 TAHUN 2011

TENTANG

PELIMPAHAN KEWENANGAN PEMBERIAN HAK ATAS TANAH DAN KEGIATAN PENDAFTARAN TANAH TERTENTU

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL
REPUBLIK INDONESIA,

Menimbang :

a. bahwa dalam rangka memenuhi Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan dan pelaksanaan program-program pemerintah di bidang pertanahan perlu diadakan peninjauan kembali ketentuan-ketentuan pelimpahan kewenangan mengenai pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah Tertentu;

b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, perlu menetapkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak

Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah Tertentu;

Mengingat :

1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043);
2. Undang-Undang Nomor 56 Prp Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 174, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2117);
3. Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2009 tentang Pelayanan Publik (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 112, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5038);
4. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3643);
5. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696);
6. Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2010 tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku Pada Badan Pertanahan Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 18, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5100);
7. Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional;
8. Keputusan Presiden Nomor 98/M Tahun 2005 tentang Pengangkatan Kepala Badan Pertanahan Nasional;
9. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
10. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara;
11. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3

Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia;

12. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan;
13. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan;

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL TENTANG PELIMPAHAN KEWENANGAN PEMBERIAN HAK ATAS TANAH DAN KEGIATAN PENDAFTARAN TANAH TERTENTU.

BAB I
KETENTUAN UMUM
Pasal 1

Dalam peraturan ini yang dimaksud dengan:
1. Hak Atas Tanah adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai.
2. Tanah Negara atau tanah yang dikuasai langsung oleh Negara adalah tanah yang tidak dipunyai dengan sesuatu Hak Atas Tanah.
3. Hak Pengelolaan adalah hak menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya.
4. Pemberian Hak Atas Tanah adalah penetapan Pemerintah yang memberikan suatu Hak Atas Tanah negara, termasuk perpanjangan jangka waktu hak dan pembaharuan hak serta pemberian hak di atas Hak Pengelolaan.
5. Pemberian hak Atas Tanah secara umum adalah pemberian hak atas bidang tanah yang memenuhi kriteria tertentu kepada penerima hak yang memenuhi kriteria tertentu yang dilakukan dengan satu penetapan pemberian hak.
6. Perpanjangan jangka waktu hak adalah penetapan Pemerintah yang memberikan penambahan jangka waktu berlakunya sesuatu Hak Atas Tanah.
7. Pembaharuan hak adalah penetapan Pemerintah yang memberikan hak yang sama kepada pemegang Hak Atas Tanah sesudah jangka waktu hak tersebut atau perpanjangannya habis.
8. Kegiatan Pendaftaran Tanah Tertentu adalah kegiatan penandatanganan Surat Ukur, Buku Tanah, Sertipikat, Pencatatan Sita, Pengangkatan Sita, Pengecekan Sertipikat, Penerbitan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah dan Pencatatan Lain.
9. Surat Ukur adalah dokumen yang memuat data fisik suatu bidang tanah dalam bentuk peta dan uraian.
10. Buku Tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu obyek Pendaftaran

Tanah yang sudah ada haknya.

11. Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Pokok Agraria untuk Hak Atas Tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.
12. Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, yang selanjutnya disebut Kanwil Badan Pertanahan Nasional, adalah instansi vertikal Badan Pertanahan Nasional di Provinsi yang berada di bawah dan bertanggung jawab langsung kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.
13. Kantor Pertanahan adalah instansi vertikal Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia di Kabupaten/Kota yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia melalui Kepala Kanwil Badan Pertanahan Nasional.

BAB II
RUANG LINGKUP
Pasal 2

Peraturan ini mengatur kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah tertentu.

BAB III
KEWENANGAN PEMBERIAN HAK ATAS TANAH

Bagian Kesatu
Kewenangan Kepala Kantor Pertanahan

Paragraf 1
Hak Milik

Pasal 3

Kepala Kantor Pertanahan memberi keputusan mengenai:

a. pemberian Hak Milik atas tanah pertanian yang luasnya tidak lebih dari 20.000 M^2 (dua puluh ribu meter persegi).
b. pemberian Hak Milik atas tanah non pertanian yang luasnya tidak lebih dari 2.000 M^2 (dua ribu meter persegi).
c. pemberian Hak Milik atas tanah dalam rangka pelaksanaan program:
    1) transmigrasi;
    2) redistribusi tanah;
    3) konsolidasi tanah; dan
    4) Pendaftaran Tanah yang bersifat strategis, massal, dan program lainnya.

Paragraf 2
Hak Guna Bangunan
Pasal 4

Kepala Kantor Pertanahan memberi keputusan mengenai:

a. pemberian Hak Guna Bangunan untuk orang perseorangan atas tanah yang luasnya tidak lebih dari 1.000 M^2 (seribu meter persegi).
b. pemberian Hak Guna Bangunan untuk badan hukum atas tanah yang luasnya tidak lebih dari 5.000 M^2 (lima ribu meter persegi).
c. semua pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan.

Paragraf 3
Hak Pakai
Pasal 5

Kepala Kantor Pertanahan memberi keputusan mengenai:

a. pemberian Hak Pakai untuk orang perseorangan atas tanah pertanian yang luasnya tidak lebih dari 20.000 M^2 (dua puluh ribu meter persegi).
b. pemberian Hak Pakai untuk badan hukum atas tanah pertanian yang luasnya tidak lebih dari 20.000 M^2 (dua puluh ribu meter persegi).
c. pemberian Hak Pakai untuk orang perseorangan atas tanah non pertanian yang luasnya tidak lebih dari 2.000 M^2 (dua ribu meter persegi).
d. pemberian Hak Pakai untuk badan hukum atas tanah non pertanian yang luasnya tidak lebih dari 2.000 M^2 (dua ribu meter persegi).
e. semua pemberian Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan.

Bagian Kedua
Kewenangan Kepala Kanwil
Badan Pertanahan Nasional

Paragraf 1
Hak Milik
Pasal 6

Kepala Kanwil Badan Pertanahan Nasional memberi keputusan mengenai:

a. pemberian Hak Milik untuk orang perseorangan atas tanah pertanian yang luasnya lebih dari 20.000 M^2 (dua puluh ribu meter persegi).

b. pemberian Hak Milik untuk badan hukum atas tanah pertanian yang luasnya lebih dari 20.000 M^2 (dua puluh ribu meter persegi).
c. pemberian Hak Milik atas tanah non pertanian yang luasnya lebih dari 2.000 M^2 (dua ribu meter persegi) dan tidak lebih dari 5.000 M^2 (lima ribu meter persegi).

Paragraf 2
Hak Guna Usaha
Pasal 7

Kepala Kanwil Badan Pertanahan Nasional memberi keputusan mengenai pemberian Hak Guna Usaha atas tanah yang luasnya tidak lebih dari 1.000.000 M^2 (satu juta meter persegi).

Paragraf 3
Hak Guna Bangunan
Pasal 8

Kepala Kanwil Badan Pertanahan Nasional memberi keputusan mengenai:

a. pemberian Hak Guna Bangunan untuk orang perseorangan atas tanah yang luasnya lebih dari 1.000 M^2 (seribu meter persegi) dan tidak lebih dari 5.000 M^2 (lima ribu meter persegi);
b. pemberian …
b. pemberian Hak Guna Bangunan untuk badan hukum atas tanah yang luasnya lebih dari 5.000 M^2 (lima ribu meter persegi) dan tidak lebih dari 75.000 M^2 (tujuh puluh lima ribu meter persegi).

Paragraf 4
Hak Pakai
Pasal 9

Kepala Kanwil Badan Pertanahan Nasional memberi keputusan mengenai:

a. pemberian Hak Pakai untuk orang perseorangan atas tanah pertanian yang luasnya lebih dari 20.000 M^2 (dua puluh ribu meter persegi).
b. pemberian Hak Pakai untuk badan hukum atas tanah pertanian yang luasnya lebih dari 20.000 M^2 (dua puluh ribu meter persegi).
c. pemberian Hak Pakai untuk orang perseorangan atas tanah non pertanian yang luasnya lebih dari 2.000 M^2 (dua ribu meter persegi) dan tidak lebih dari 5.000 M^2 (lima ribu meter persegi);
d. pemberian Hak Pakai untuk badan hukum atas tanah non pertanian yang luasnya lebih dari 2.000 M^2 (dua ribu meter persegi) dan tidak lebih dari 25.000 M^2 (dua puluh lima ribu meter persegi).

Bagian Ketiga
Kewenangan Kepala Badan Pertanahan Nasional
Republik Indonesia
Pasal 10

Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia menetapkan pemberian Hak Atas Tanah yang diberikan secara umum.

Pasal 11

Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia memberi keputusan mengenai pemberian Hak Atas Tanah yang tidak

dilimpahkan kewenangannnya kepada Kepala Kanwil Badan Pertanahan Nasional atau Kepala Kantor Pertanahan.

BAB IV
KEWENANGAN KEGIATAN
PENDAFTARAN TANAH TERTENTU

Bagian Kesatu
Kewenangan Penandatanganan Surat Ukur
Pasal 12

(1) Surat Ukur dalam rangka Pendaftaran Tanah untuk pertama kali secara sporadik ditandatangani oleh Kepala Seksi Survei, Pengukuran dan Pemetaan.
(2) Salinan Surat Ukur yang merupakan bagian dari Sertipikat ditandatangani oleh pejabat yang berwenang menandatangani Sertipikat.

Pasal 13

(1) Dalam hal Kepala Seksi Survei, Pengukuran dan Pemetaan berhalangan karena dinas, cuti, sakit atau sebab lainnya untuk waktu lebih dari 5 (lima) hari kerja berturut-turut dan tidak ditunjuk pejabat atau Pelaksana Tugas (Plt.) Kepala Seksi Survei, Pengukuran dan Pemetaan, maka Surat Ukur sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (1) ditandatangani oleh Kepala Sub Seksi Pengukuran dan Pemetaan atas nama Kepala Seksi Survei, Pengukuran dan Pemetaan berdasarkan keputusan Penunjukan Petugas Penandatanganan Surat Ukur yang ditetapkan oleh Kepala Kantor Pertanahan.
(2) Tembusan Keputusan Penunjukan Petugas Penandatangan-

an Surat Ukur sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan kepada Kepala Kanwil Badan Pertanahan Nasional dan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

Pasal 14

(1) Selain dalam hal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (1), Kepala Kantor Pertanahan dapat menugaskan Kepala Sub Seksi Pengukuran dan Pemetaan untuk menandatangani Surat Ukur dalam rangka pelaksanaan program kegiatan pertanahan yang bersifat strategis, massal, dan progam lainnya.
(2) Penugasan penandatanganan Surat Ukur sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilakukan dengan menerbitkan Keputusan Pelimpahan Kewenangan.
(3) Tembusan Keputusan Pelimpahan Kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) disampaikan kepada Kepala Kanwil Badan Pertanahan Nasional dan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

Bagian Kedua
Kewenangan Penandatanganan Buku Tanah, Sertipikat dan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah

Pasal 15

Buku Tanah, Sertipikat dan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah dalam Pendaftaran Tanah untuk pertama kali dan Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah secara sporadik ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan.

Pasal 16

(1) Dalam hal Kepala Kantor Pertanahan berhalangan karena dinas, cuti, sakit atau sebab lain untuk waktu lebih dari 10 (sepuluh) hari kerja berturut-turut dan tidak ditunjuk pejabat atau Pelaksana Tugas (Plt.) Kepala Kantor Pertanahan, penandatanganan Buku Tanah dan Sertipikat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 menjadi kewenangan Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah berdasarkan Keputusan Penunjukan Petugas Penandatanganan Buku Tanah dan Sertipikat yang ditetapkan oleh Kepala Kanwil Badan Pertanahan Nasional.
(2) Tembusan Keputusan Penunjukan Petugas Penandatanganan Buku Tanah dan Sertipikat Pelimpahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

Pasal 17

(1) Dalam hal Kantor Pertanahan mempunyai beban pekerjaan Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali dan Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah, lebih dari 1.000 (seribu) kegiatan setiap bulan atau mempunyai target untuk melaksanakan program kegiatan pertanahan yang bersifat strategis, massal, dan program lainnya yang jumlah keseluruhannya di atas 5.000 (lima ribu) bidang tanah per tahun, maka sebagian kewenangan penandatanganan buku tanah dan sertipikat yang ada pada Kepala Kantor Pertanahan wajib dilimpahkan kepada Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah.
(2) Kewenangan menandatangani Buku Tanah dan Sertipikat oleh Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah

sebagaimana dimaksud pada ayat (1), untuk pelayanan Pendaftaran Tanah untuk Pertama Kali dan Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah, yang luasnya tidak lebih dari 500 M^2 (lima ratus meter persegi) untuk tanah non pertanian dan tidak lebih dari 10.000 M^2 (sepuluh ribu meter persegi) untuk tanah pertanian, kecuali:

a. Pendaftaran Tanah terhadap Hak Atas Tanah milik orang asing yang berkedudukan di Indonesia, badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia dan Perwakilan negara asing dan perwakilan badan Internasional;
b. Pendaftaran Hak Tanggungan, Peralihan Hak Tanggungan (Cessie), Perubahan Kreditur (Subrogasi);
c. Pemisahan, Pemecahan dan Penggabungan bidang tanah yang dimiliki Badan Hukum;
d. Pendaftaran Hak Pengelolaan;
e. Pendaftaran Hak Guna Usaha;
f. Pendaftaran Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun; dan
g. Penerbitan Sertipikat pengganti karena hilang.

Pasal 18

Selain kewenangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (2), Kepala Kantor Pertanahan wajib melimpahkan kewenangan penandatangan dan pencatatan kepada Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah atau Kepala Sub Seksi yang ditunjuk pada Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah untuk melaksanakan:

a. Penandatanganan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah;
b. Pencatatan sita dan pengangkatan sita;

c. Pengecekan Sertipikat; dan
d. Pencatatan lain-lainnya; dan

Pasal 19

(1) Beban pekerjaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (1) dihitung berdasarkan rata-rata kegiatan pelayanan Pendaftaran Tanah selama 12 (dua belas) bulan terakhir yang ditetapkan dengan Keputusan Kepala Kanwil Badan Pertanahan Nasional.
(2) Berdasarkan keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Kepala Kantor Pertanahan wajib melimpahkan kewenangan menandatangani Buku Tanah dan Sertipikat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (2) dan Pasal 18 yang ditetapkan dengan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan.
(3) Tembusan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) disampaikan kepada Kepala Kanwil Badan Pertanahan Nasional dan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

BAB V
KETENTUAN LAIN-LAIN

Pasal 20

Keputusan perpanjangan jangka waktu Hak Atas Tanah dan pembaharuan hak atas tanah diterbitkan oleh pejabat sesuai dengan kewenangan atas luasan tanah yang diatur dalam ketentuan peraturan ini.

Pasal 21

(1) Penerima pelimpahan kewenangan pemberian Hak Atas Tanah, dalam menerbitkan keputusan yang memuat

penetapan pemberian Hak Atas Tanah atas nama Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

(2) Penerima pelimpahan kewenangan Kegiatan Pendaftaran Tanah tertentu, dalam menandatangani Kegiatan Pendaftaran Tanah tertentu atas nama Kepala Kantor Pertanahan.

Pasal 22

(1) Penerima pelimpahan kewenangan pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah Tertentu dilarang dengan sengaja memecah bidang tanah yang telah siap untuk diberikan dan/atau didaftar dengan sesuatu hak kepada orang perseorangan atau badan hukum dengan maksud agar penetapan pemberian hak dan Kegiatan Pendaftaran Tanah Tertentu tersebut dapat diterbitkan olehnya menurut ketentuan pelimpahan kewenangan dalam peraturan ini.

(2) Pelanggaran ketentuan kewenangan sebagaimana diatur dalam peraturan ini akan dikenakan sanksi disiplin pegawai sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 23

Kepala Kanwil Badan Pertanahan Nasional dan Kepala Kantor Pertanahan segera menyelesaikan segala sesuatu yang diperlukan dan menerbitkan Keputusan Pelimpahan Kewenangan dalam rangka Pelaksanaan peraturan ini dalam jangka waktu paling lama 1 (satu) bulan sejak berlakunya peraturan ini.

Pasal 24

Kepala Kantor Pertanahan dan Kepala Kanwil Badan Pertanahan Nasional melaporkan pelaksanaan pelimpahan kewenangan sebagaimana diatur dalam Peraturan ini kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia secara berjenjang setiap akhir bulan.

BAB VI

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 25

Pada saat Peraturan ini mulai berlaku, maka :

1. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 Tahun 1998 tentang Kewenangan Menandatangani Buku Tanah, Surat Ukur dan Sertipikat;
2. Ketentuan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara, sepanjang mengatur pelimpahan kewenangan Keputusan pemberian Hak Atas Tanah;
3. Ketentuan-ketentuan lain yang bertentangan dengan Peraturan ini, dicabut dan dinyatakan tidak berlaku lagi.

Pasal 26

Peraturan ini mulai berlaku 1 (satu) bulan sejak tanggal ditetapkan.

Ditetapkan di Jakarta
pada tanggal 4 Pebruari 2011

KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL
REPUBLIK INDONESIA

JOYO WINOTO, Ph.D.

KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL
REPUBLIK INDONESIA

PERATURAN KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL
REPUBLIK INDONESIA NOMOR 2 TAHUN 2011

TENTANG

PEDOMAN PERTIMBANGAN TEKNIS PERTANAHAN
DALAM PENERBITAN IZIN LOKASI, PENETAPAN LOKASI
DAN IZIN PERUBAHAN PENGGUNAAN TANAH

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL
REPUBLIK INDONESIA

Menimbang : bahwa dalam rangka pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan antara Pemerintah, Pemerintahan Daerah Provinsi, dan Pemerintahan Daerah Kabupaten/Kota, perlu ditetapkan Pedoman Pertimbangan Teknis Pertanahan dalam Penerbitan Izin Lokasi, Penetapan Lokasi dan Izin Perubahan Penggunaan Tanah, dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia;

Mengingat: 1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043);

2. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 45, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4385);

3. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan antara Pemerintah, Pemerintahan Daerah Provinsi, dan Pemerintahan Daerah Kabupaten/ Kota (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4737);

4. Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2010 tentang Jenis dan Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Badan Pertanahan Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 18, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5100);

5. Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional;

6. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1999 tentang Izin Lokasi;

7. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia;

8. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan;

9. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2007 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum;

10. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan;

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL TENTANG PEDOMAN PERTIMBANGAN TEKNIS

PERTANAHAN DALAM PENERBITAN IZIN LOKASI, PENETAPAN LOKASI DAN IZIN PERUBAHAN PENGGUNAAN TANAH

Pasal 1

Dalam Peraturan ini yang dimaksud dengan:

1. Pertimbangan Teknis Pertanahan dalam Penerbitan Izin Lokasi adalah pertimbangan yang memuat ketentuan dan syarat penggunaan dan pemanfaatan tanah, sebagai dasar penerbitan Izin Lokasi yang diberikan kepada perusahaan untuk memperoleh tanah yang diperlukan dalam rangka penanaman modal yang berlaku pula sebagai izin pemindahan hak dan untuk menggunakan tanah tersebut guna keperluan usaha penanaman modalnya.
2. Pertimbangan Teknis Pertanahan dalam Penerbitan Penetapan Lokasi adalah pertimbangan yang memuat ketentuan dan syarat penggunaan dan pemanfaatan tanah, sebagai dasar pemberian keputusan penetapan lokasi tanah yang akan digunakan untuk pembangunan bagi kepentingan umum yang dilaksanakan oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah.
3. Pertimbangan Teknis Pertanahan dalam Penerbitan Izin Perubahan Penggunaan Tanah adalah pertimbangan yang memuat ketentuan dan syarat penggunaan dan pemanfaatan tanah, sebagai dasar pemberian izin kepada pemohon untuk melakukan perubahan penggunaan dan pemanfaatan tanahnya.

Pasal 2

Pertimbangan Teknis Pertanahan menjadi persyaratan dalam penerbitan Izin Lokasi, Penetapan Lokasi atau Izin Perubahan Penggunaan Tanah.

Pasal 3

Pedoman Pertimbangan Teknis Pertanahan dalam Penerbitan Izin Lokasi, Penetapan Lokasi dan Izin Perubahan Penggunaan Tanah harus terselenggara dengan ketentuan:

a. tidak boleh mengorbankan kepentingan umum;
b. tidak boleh saling mengganggu penggunaan tanah sekitarnya;
c. memenuhi azas keberlanjutan;
d. memperhatikan azas keadilan; dan
e. memenuhi ketentuan peraturan perundangan.

Pasal 4

(1) Pedoman Pertimbangan Teknis Pertanahan dalam Penerbitan Izin Lokasi, Penetapan Lokasi dan Izin Perubahan Penggunaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 dituangkan lebih lanjut dalam Pedoman Teknis Penggunaan dan Pemanfaatan Tanah.

(2) Pedoman Teknis Penggunaan dan Pemanfaatan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tercantum dalam Lampiran I peraturan ini.

Pasal 5

(1) Pertimbangan Teknis Pertanahan dalam Penerbitan Izin

Lokasi, Penetapan Lokasi dan Izin Perubahan Penggunaan Tanah meliputi:

a. Risalah Pertimbangan Teknis Pertanahan; dan
b. Peta-peta Pertimbangan Teknis Pertanahan.

(2) Tata cara penerbitan Pertimbangan Teknis Pertanahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tercantum dalam Lampiran II peraturan ini.

Pasal 6

Risalah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) huruf a berisi:

a. Persetujuan atau penolakan terhadap seluruh atau sebagian tanah yang akan digunakan untuk jenis penggunaan dan pemanfaatan tanah tertentu yang diajukan pemohon melalui Izin Lokasi, Penetapan Lokasi atau Izin Perubahan Penggunaan Tanah; dan
b. Ketentuan dan syarat-syarat dalam penggunaan dan pemanfaatan tanah bagi seluruh atau sebagian tanah yang akan digunakan untuk jenis penggunaan dan pemanfaatan tanah tertentu yang disetujui sebagaimana dimaksud pada huruf a.

Pasal 7

Peta-peta Pertimbangan Teknis Pertanahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) huruf b paling sedikit terdiri dari:

a. Petunjuk Letak Lokasi;
b. Penggunaan Tanah;
c. Gambaran Umum Penguasaan Tanah;
d. Kemampuan Tanah;
e. Kesesuaian Penggunaan Tanah;
f. Ketersediaan Tanah; dan
g. Pertimbangan Teknis Pertanahan.

Pasal 8

Dalam rangka penyusunan risalah dan peta-peta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 dan Pasal 7 diperlukan data dan informasi yang diperoleh berdasarkan:

a. Pengumpulan data dan informasi di lapangan;
b. Neraca Penatagunaan Tanah Kabupaten/Kota/Provinsi/Nasional; dan
c. Data dan informasi yang berasal dari berbagai sumber lainnya yang diperlukan.

Pasal 9

(1) Penyusunan dan penerbitan Pertimbangan Teknis Pertanahan dalam Penerbitan Izin Lokasi, Penetapan Lokasi dan Izin Perubahan Penggunaan Tanah dilaksanakan oleh Tim Pertimbangan Teknis Pertanahan.
(2) Tim sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari:
    a. Pertimbangan Teknis Pertanahan lintas wilayah Provinsi dilaksanakan oleh Tim Pertimbangan Teknis Pertanahan Nasional, yang ditetapkan dengan Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia;
    b. Pertimbangan Teknis Pertanahan lintas wilayah Kabupaten/Kota dilaksanakan oleh Tim Pertimbangan Teknis Pertanahan Provinsi, yang ditetapkan dengan

Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional; dan

c. Pertimbangan Teknis Pertanahan dalam satu wilayah Kabupaten/Kota dilaksanakan oleh Tim Pertimbangan Teknis Pertanahan Kabupaten/Kota, yang ditetapkan dengan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan.

(3) Susunan keanggotaan Tim Pertimbangan Teknis Pertanahan Nasional sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a terdiri atas:
   a. Penanggungjawab : Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia;
   b. Ketua merangkap anggota : Deputi Bidang Pengaturan dan Penataan Pertanahan;
   c. Sekretaris merangkap anggota : Direktur Penatagunaan Tanah; dan
   d. Anggota : Unsur teknis di lingkungan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

(4) Susunan keanggotaan Tim Pertimbangan Teknis Pertanahan Provinsi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b terdiri atas:
   a. Penanggungjawab : Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional;
   b. Ketua merangkap anggota : Kepala Bidang Pengaturan dan Penataan Pertanahan;
   c. Sekretaris merangkap anggota : Kepala Seksi Penatagunaan Tanah; dan
   d. Anggota : Unsur teknis di lingkungan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional.

(5) Susunan keanggotaan Tim Pertimbangan Teknis Pertanahan Kabupaten/Kota sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c terdiri atas:
   a. Penanggungjawab : Kepala Kantor Pertanahan;
   b. Ketua merangkap anggota : Kepala Seksi Pengaturan dan Penataan Pertanahan;
   c. Sekretaris merangkap anggota : Kepala Subseksi Penatagunaan Tanah dan Kawasan Tertentu; dan
   d. Anggota : Unsur teknis di lingkungan Kantor Pertanahan.

(6) Dalam pelaksanaan tugasnya, Tim Pertimbangan Teknis Pertanahan dalam Penerbitan Izin Lokasi, Penetapan Lokasi dan Izin Perubahan Penggunaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dibantu oleh petugas sekretariat dan petugas lapangan yang jumlah dan kualifikasinya disesuaikan dengan luas dan jenis kegiatan yang dimohon.

(7) Tim Pertimbangan Teknis Pertanahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditetapkan setiap tahun anggaran.

Pasal 10

Persyaratan permohonan dan jangka waktu penerbitan Pertimbangan Teknis Pertanahan dalam Penerbitan Izin Lokasi, Penetapan Lokasi dan Izin Perubahan Penggunaan Tanah dilaksanakan sesuai dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan.

Pasal 11

(1) Pembinaan dan monitoring terhadap Izin Lokasi, Penetapan

Lokasi dan Izin Perubahan Penggunaan Tanah diselenggarakan oleh:

a. Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia untuk tingkat Nasional, Provinsi dan Kabupaten/Kota;
b. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional untuk tingkat Provinsi dan Kabupaten/Kota; dan
c. Kepala Kantor Pertanahan untuk tingkat Kabupaten/Kota.

(2) Penyelenggaraan pembinaan dan monitoring sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk Izin Lokasi dilaksanakan dengan memperhatikan:

a. Risalah Pertimbangan Teknis Pertanahan; dan
b. Ketentuan pada Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1999 tentang Izin Lokasi.

(3) Hasil pembinaan dan monitoring sebagaimana dimaksud pada ayat (2) menjadi bahan pertimbangan dalam Pembatalan Izin Lokasi sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan antara Pemerintah, Pemerintahan Daerah Provinsi, dan Pemerintahan Daerah Kabupaten/Kota Lampiran I sub bidang 1 angka 3 huruf h.

(4) Pembatalan Izin Lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilaksanakan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia atas usulan:

a. Pemerintah Provinsi dengan pertimbangan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional; dan
b. Pemerintah Kabupaten/Kota dengan pertimbangan Kepala Kantor Pertanahan.

Pasal 12

Biaya Pertimbangan Teknis Pertanahan dalam Penerbitan Izin Lokasi, Penetapan Lokasi dan Izin Perubahan Penggunaan Tanah dilaksanakan sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2010 tentang Jenis dan Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Badan Pertanahan Nasional.

Pasal 13

Peraturan ini mulai berlaku sejak tanggal ditetapkan.

Ditetapkan di Jakarta
pada tanggal 4 Pebruari 2011

KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL
REPUBLIK INDONESIA

JOYO WINOTO, Ph. D.

PERATURAN KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA

NOMOR 3 TAHUN 2011

TENTANG

PENGELOLAAN PENGKAJIAN DAN PENANGANAN KASUS ERTANAHAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL
REPUBLIK INDONESIA,

Menimbang : a. bahwa pengelolaan pengkajian dan penanganan kasus pertanahan merupakan salah satu fungsi Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia dalam rangka menanggulangi sengketa, konflik dan perkara pertanahan guna mewujudkan kebijakan pertanahan bagi keadilan dan kesejahteraan masyarakat;

b. bahwa pengelolaan pengkajian dan penanganan kasus pertanahan merupakan sarana untuk menyelesaikan sengketa, konflik dan perkara pertanahan dan memperkecil potensi timbulnya masalah pertanahan;

c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan;

Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043);
2. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696);
3. Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional;
4. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
5. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan;
6. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia;
7. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan;

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL TENTANG PENGELOLAAN PENGKAJIAN DAN PENANGANAN KASUS PERTANAHAN.

BAB I
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan ini yang dimaksud dengan:

1. Kasus Pertanahan adalah sengketa, konflik, atau perkara pertanahan yang disampaikan kepada Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia untuk mendapatkan penanganan penyelesaian sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan dan/atau kebijakan pertanahan nasional.
2. Sengketa Pertanahan yang selanjutnya disingkat Sengketa adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas secara sosio-politis.
3. Konflik Pertanahan yang selanjutnya disingkat Konflik adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, kelompok, golongan, organisasi, badan hukum, atau lembaga yang mempunyai kecenderungan atau sudah berdampak luas secara sosio-politis.
4. Perkara Pertanahan yang selanjutnya disingkat Perkara

adalah perselisihan pertanahan yang penyelesaiannya dilaksanakan oleh lembaga peradilan atau putusan lembaga peradilan yang masih dimintakan penanganan perselisihannya di Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

5. Gelar Kasus Pertanahan yang selanjutnya disingkat Gelar Kasus adalah mekanisme kelembagaan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia dalam rangka penanganan dan/atau penyelesaian Kasus Pertanahan. Gelar penanganan dan/atau penyelesaian kasus pertanahan yang meliputi:
   a. Gelar Kasus Internal adalah gelar yang pesertanya dari Kantor Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan/atau Kantor Pertanahan.
   b. Gelar Kasus Eksternal adalah gelar yang pesertanya dari Kantor Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan/atau Kantor Pertanahan yang diikuti peserta dari unsur/instansi lainnya.
   c. Gelar Mediasi adalah gelar yang menghadirkan para pihak yang berselisih untuk memfasilitasi penyelesaian kasus pertanahan melalui musyawarah.
   d. Gelar Istimewa adalah gelar yang dilaksanakan oleh Tim Penyelesaian Kasus Pertanahan yang dibentuk oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia atau Deputi Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik
6. Tanah Aset adalah tanah barang milik negara atau barang milik daerah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara.
7. Tanah Hak adalah tanah yang sudah diterbitkan sertipikat hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
8. Tanah Negara adalah tanah yang dikuasai langsung oleh negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
9. Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang selanjutnya disingkat BPN RI adalah Lembaga Pemerintah non Kementerian yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Presiden yang mempunyai tugas pemerintahan di bidang pertanahan secara nasional, regional, dan sektoral sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional.
10. Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang selanjutnya disingkat Kepala BPN RI adalah pimpinan tertinggi yang memimpin Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.
11. Deputi Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan yang selanjutnya disingkat Deputi adalah unsur pelaksana sebagian tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia di bidang pengkajian dan penanganan kasus pertanahan yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.
12. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional yang selanjutnya disingkat Kakanwil adalah unsur pelaksana yang menyelenggarakan tugas dan fungsi Badan Pertanahan

Nasional Republik Indonesia di Provinsi.

13. Kepala Kantor Pertanahan yang selanjutnya disingkat Kakan adalah unsur pelaksana yang menyelenggarakan tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia di Kabupaten/Kota.
14. Kepala Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan yang selanjutnya disingkat Kabid adalah pejabat di Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional yang bertugas membantu Kakanwil dalam rangka pengkajian dan penanganan kasus pertanahan.
15. Kepala Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara yang selanjutnya disingkat Kasi adalah pejabat di Kantor Pertanahan yang bertugas membantu Kakan dalam rangka pengkajian dan penanganan kasus pertanahan.

BAB II
MAKSUD DAN TUJUAN

Pasal 2

(1) Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan dimaksudkan untuk:
   a. mengetahui akar, sejarah dan tipologi kasus pertanahan dalam rangka merumuskan kebijakan strategis penyelesaian kasus pertanahan di Indonesia;
   b. menyelesaikan kasus pertanahan yang disampaikan kepada Kepala BPN RI agar tanah dapat dikuasai, dimiliki, dipergunakan dan dimanfaatkan oleh pemiliknya serta dalam rangka kepastian dan perlindungan hukum.

(2) Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan bertujuan untuk memberikan kepastian hukum akan penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah di Indonesia.

BAB III
RUANG LINGKUP

Pasal 3

Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan meliputi:

a. Pelayanan Pengaduan dan Informasi Kasus Pertanahan;
b. Pengkajian Kasus Pertanahan;
c. Penanganan Kasus Pertanahan;
d. Penyelesaian Kasus Pertanahan; dan
e. Bantuan Hukum dan Perlindungan Hukum.

BAB IV
PELAYANAN PENGADUAN DAN INFORMASI KASUS PERTANAHAN

Bagian Kesatu
Umum

Pasal 4

(1) Pelayanan Pengaduan dan Informasi Kasus Pertanahan di BPN RI dilaksanakan dan dikoordinasikan oleh Deputi.
(2) Pelayanan Pengaduan dan Informasi Kasus Pertanahan di Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dilaksanakan oleh Kabid dan dikoordinasikan oleh Kakanwil.
(3) Pelayanan Pengaduan dan Informasi Kasus Pertanahan di Kantor Pertanahan dilaksanakan oleh Kasi dan dikoordinasikan oleh Kakan.

Bagian Kedua
Pelayanan Pengaduan Kasus Pertanahan

Pasal 5

(1) Pengaduan kasus pertanahan disampaikan kepada Kepala BPN RI, Kakanwil dan/atau Kakan.
(2) Pengaduan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diajukan secara lisan atau tertulis dan dapat disampaikan secara langsung ke Kantor Pertanahan, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, Kantor BPN RI atau melalui www.bpn.go.id.
(3) Pengaduan yang diajukan secara lisan atau melalui www.bpn.go.id harus ditindaklanjuti dengan pembuatan permohonan secara tertulis.

Pasal 6

(1) Surat pengaduan kasus pertanahan paling sedikit memuat identitas pengadu, obyek yang diperselisihkan, posisi kasus *(legal standing)* dan maksud pengaduan.
(2) Surat pengaduan kasus pertanahan harus dilampiri dengan fotocopy identitas pengadu dan data pendukung yang terkait dengan pengaduan.

Pasal 7

(1) Surat pengaduan yang diterima melalui loket pengaduan dicatat dalam Register Penerimaan Pengaduan dan kepada Pengadu diberikan Surat Tanda Penerimaan Pengaduan.
(2) Surat pengaduan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diteruskan ke satuan organisasi yang tugas dan fungsinya menangani sengketa, konflik dan perkara pertanahan.

(3) Surat pengaduan yang diterima dan dicatat dalam Register Penerimaan Pengaduan segera diajukan kepada pejabat yang berwenang memberikan disposisi.
(4) Surat pengaduan yang telah mendapat disposisi dicatat dalam Register Kasus Pertanahan dan didistribusikan kepada pelaksana dan/atau Tim Pengolah.
(5) Setiap perkembangan penanganan kasus pertanahan dicatat dalam Register Kasus Pertanahan.

Bagian Ketiga
Pelayanan Informasi Kasus Pertanahan

Pasal 8

(1) Dalam rangka penanganan kasus pertanahan, BPN RI menyelenggarakan pelayanan informasi kasus pertanahan.
(2) Informasi kasus pertanahan dapat diberikan kepada pihak yang berkepentingan dengan memperhatikan penggolongan informasi dan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 9

(1) Informasi kasus pertanahan digolongkan atas:
    a. informasi rahasia;
    b. informasi terbatas; dan
    c. informasi terbuka untuk umum.
(2) Informasi rahasia sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a antara lain:
    a. informasi yang termasuk dalam kategori rahasia negara;
    b. informasi yang termasuk klasifikasi rahasia berdasarkan peraturan perundang-undangan;

c. dokumen atau warkah pertanahan;
d. keterangan lain yang ditentukan sebagai informasi rahasia oleh Kepala BPN RI.

(3) Informasi terbatas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b antara lain:
a. informasi perkembangan penanganan pengaduan kasus pertanahan;
b. informasi perkembangan penanganan kasus pertanahan;
c. informasi hasil penyelesaian penanganan kasus pertanahan;
d. informasi lainnya yang ditetapkan oleh pejabat yang berwenang.

(4) Informasi terbuka untuk umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c antara lain:
a. data jumlah, jenis dan tipologi kasus pertanahan;
b. data perkembangan kasus pertanahan;
c. tata cara pengaduan dan penyelesaian kasus pertanahan;
d. peraturan di bidang pertanahan;
e. informasi lainnya yang tidak termasuk informasi rahasia dan informasi terbatas.

Pasal 10

(1) Informasi rahasia hanya dapat diberikan kepada lembaga publik tertentu dalam rangka pelaksanaan tugasnya setelah terlebih dahulu memperoleh izin Kepala BPN RI atau Pejabat yang ditunjuk.

(2) Informasi terbatas hanya dapat diberikan kepada pihak tertentu yang memenuhi persyaratan dan/atau pihak lainnya setelah terlebih dahulu memperoleh izin Kepala BPN RI atau Pejabat yang ditunjuk.

(3) Informasi terbuka untuk umum dapat diberikan kepada pihak yang membutuhkan.

Pasal 11

(1) Informasi perkembangan penanganan kasus pertanahan, atas permintaan instansi lain dalam rangka pelaksanaan tugasnya dapat diberikan setelah terlebih dahulu memperoleh izin dari:
a. Deputi untuk di BPN RI;
b. Kakanwil untuk di tingkat Provinsi; dan
c. Kakan untuk di tingkat Kabupaten/Kota.

(2) Instansi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) antara lain instansi pemerintah yang terkait kasus pertanahan, Dewan Perwakilan Rakyat Republik Indonesia, Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Provinsi/Kabupaten/Kota, Dewan Perwakilan Daerah, Ombudsman Republik Indonesia, dan Komisi Nasional Hak Asasi Manusia.

Pasal 12

(1) Pihak pemohon/pengadu dan termohon dapat menanyakan informasi tentang perkembangan penanganan kasus pertanahan kepada Kantor BPN RI yang menangani kasusnya.

(2) Informasi mengenai perkembangan penanganan kasus pertanahan yang diberikan tertulis disampaikan dalam bentuk Surat Informasi Perkembangan Penanganan Kasus Pertanahan yang berisi tentang penjelasan pokok masalah, posisi kasus dan tindakan yang telah dilaksanakan.

Pasal 13

(1) Surat Informasi Perkembangan Penanganan Kasus Pertanahan disampaikan paling lambat 30 (tiga puluh) hari sejak diterimanya permintaan.
(2) Informasi kasus pertanahan yang diminta oleh instansi pemerintah atau lembaga terkait yang berwenang meminta informasi kasus pertanahan, diberikan BPN RI, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan/atau Kantor Pertanahan paling lambat 14 (empat belas) hari sejak diterimanya permintaan.
(3) Pemberian informasi kasus pertanahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) berupa jawaban mengenai pokok perkara dan permasalahan, atau penjelasan lengkap yang sesuai data yang ada di BPN RI, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan/atau Kantor Pertanahan dan hasil penanganannya.
(4) Dalam hal sangat diperlukan, pejabat dari instansi yang meminta penjelasan mengenai kasus pertanahan dapat diundang untuk menghadiri Gelar Kasus agar dapat memperoleh keterangan yang lebih jelas.
(5) Pemberian informasi perkembangan kasus pertanahan disampaikan oleh Kakan, Kakanwil, atau Deputi sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

BAB V
PENGKAJIAN KASUS PERTANAHAN

Bagian Kesatu
Umum

Pasal 14

(1) Kakan, Kakanwil dan/atau Deputi baik bersama-sama atau sendiri-sendiri melaksanakan pengkajian secara sistematik terhadap akar dan sejarah kasus pertanahan.
(2) Hasil kajian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dituangkan dalam Peta Kasus Pertanahan yang menjadi dasar untuk merumuskan kebijakan umum dan/atau kebijakan teknis penanganan kasus pertanahan.
(3) Kebijakan umum dan/atau kebijakan teknis penanganan kasus pertanahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) sebagai acuan untuk penanganan kasus pertanahan yang bersifat rawan, strategis, atau yang mempunyai dampak luas.

Pasal 15

Kakan, Kakanwil dan/atau Deputi baik bersama-sama atau sendiri-sendiri melakukan pengkajian atas surat pengaduan berikut data yang disampaikan kepada BPN RI, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan/atau Kantor Pertanahan.

Pasal 16

Peta Kasus Pertanahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) yang telah menjadi dasar perumusan kebijakan umum dan kebijakan teknis penanganan kasus pertanahan merupakan

basis data atau acuan penanganan kasus pertanahan secara sistemik, berkesinambungan dan struktural.

Bagian Kedua
Administrasi Data

Pasal 17

(1) Pengadministrasian data dilaksanakan melalui pencatatan, pengolahan dan penyajian data yang diselenggarakan dengan Sistem Informasi di Bidang Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan.
(2) Sistem Informasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibangun secara terintegrasi antara BPN RI, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan.
(3) Sistem Informasi di Bidang Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan merupakan Sub Sistem Pusat Data dan Informasi Pertanahan BPN RI.

Pasal 18

(1) Pencatatan dan penyajian data kasus dilaksanakan sesuai format Daftar Isian Pengelolaan Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan.
(2) Daftar Isian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikelompokkan dan diberi kode:
    a. Format Penanganan Kasus Pertanahan (Kode DI.500-DI.509), meliputi format surat dan daftar isian laporan/pengaduan, pengolahan data sampai penyelesaian kasus pertanahan dan format surat keputusan mengenai Pembatalan/Penerbitan hak atas tanah;

    b. Format Kegiatan Berperkara (Kode DI.510-DI.519), meliputi format pengendalian kegiatan di pengadilan, kegiatan operasional dan format surat kuasa hukum;
    c. Format Pemetaan Kasus Pertanahan (Kode DI.520-DI.529), meliputi format data tipologi, subyek, obyek, sebaran/distribusi, peta kerawanan, dan penyelesaian kasus; dan
    d. Format Pembinaan (Kode DI.530-DI.533), meliputi format data personil, sarana, anggaran, sistem laporan dan analisa evaluasi kegiatan.
(3) Daftar Isian sebagaimana dimaksud pada ayat (2), tercantum dalam Lampiran Peraturan ini yang merupakan bagian tak terpisahkan dari Peraturan ini.

Bagian Ketiga
Penyajian Data

Pasal 19

Penyajian data kasus pertanahan berupa:
a. basis data elektronik;
b. panel data di ruang pengendalian;
c. laporan posisi kasus pertanahan; dan
d. laporan kepada pimpinan pada satuan organisasi.

Pasal 20

(1) Penyiapan dan penyajian data kasus pertanahan dilaksanakan secara berkala atau sesuai kebutuhan.
(2) Penyiapan dan penyajian data atau sesuai kebutuhan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), antara lain:
    a. data pemetaan masalah kasus pertanahan;

b. rekapitulasi data penanganan kasus pertanahan;
c. laporan kinerja penanganan kasus pertanahan; dan
d. analisa dan evaluasi penanganan kasus pertanahan.

Bagian Keempat
Pengkajian Sengketa

Pasal 21

(1) Pengkajian akar dan riwayat sengketa dilakukan untuk mengetahui faktor penyebab terjadinya dan potensi penyelesaian sengketa.
(2) Pengkajian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan cara meneliti dan menganalisis data sengketa yang terjadi.
(3) Data sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat berasal dari pengadu, satuan organisasi di lingkungan BPN RI atau lembaga/instansi terkait.
(4) Hasil penelitian dan analisa data sebagaimana dimaksud pada ayat (2) menghasilkan pokok permasalahan sengketa dan potensi penyelesaian sengketa.

Pasal 22

(1) Pokok permasalahan pertanahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 dilakukan telaahan hukum berdasarkan data yuridis, data fisik dan/atau data pendukung lainnya.
(2) Hasil telaahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan kajian penerapan hukum yang selanjutnya menghasilkan rekomendasi penanganan sengketa pertanahan.

Bagian Kelima
Pengkajian Konflik

Pasal 23

(1) Pengkajian akar dan riwayat konflik dilakukan untuk mengetahui faktor penyebab terjadinya dan potensi dampak dari terjadinya konflik.
(2) Pengkajian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan cara meneliti dan menganalisis data konflik yang terjadi.
(3) Data sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat berasal dari pengadu, satuan organisasi di lingkungan BPN RI atau lembaga/instansi terkait.
(4) Hasil penelitian dan analisa data sebagaimana dimaksud pada ayat (2) untuk menentukan dan merumuskan pokok permasalahan atas terjadinya konflik.

Pasal 24

(1) Pokok permasalahan konflik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 dilakukan telaahan hukum berdasarkan data yuridis, data fisik dan/atau data pendukung lainnya.
(2) Hasil telaahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan kajian penerapan hukum yang selanjutnya menghasilkan rekomendasi penanganan konflik.

Bagian Keenam
Pengkajian Perkara

Pasal 25

(1) Pengkajian perkara dilakukan untuk mengetahui pokok perkara atas gugatan penggugat terhadap:
    a. lembaga BPN RI dalam perkara perdata; atau
    b. pejabat BPN RI dalam perkara tata usaha negara.
(2) Pengkajian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan cara meneliti dan menganalisis dasar gugatan dan pokok gugatan atas perkara yang diajukan penggugat.
(3) Hasil pengkajian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) menghasilkan rekomendasi penerapan hukum dan strategi beracara.

BAB VI
PENANGANAN KASUS PERTANAHAN

Bagian Kesatu
Umum

Pasal 26

(1) Penanganan kasus pertanahan dimaksudkan untuk memberikan kepastian hukum atas penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah.
(2) Penanganan kasus pertanahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk memastikan tidak terdapat tumpang tindih pemanfaatan, tumpang tindih penggunaan, tumpang tindih penguasaan dan tumpang tindih pemilikan tanah.
(3) Penanganan kasus pertanahan untuk memastikan pemanfaatan, penguasaan, penggunaan dan pemilikan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan serta bukti kepemilikan tanah bersifat tunggal untuk setiap bidang tanah yang diperselisihkan.

Bagian Kedua
Penanganan Sengketa

Pasal 27

(1) Berdasarkan rekomendasi penanganan sengketa pertanahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 ayat (2) selanjutnya dilakukan:
    a. penelitian/pengolahan data pengaduan;
    b. penelitian lapangan;
    c. penyelenggaraan Gelar Kasus;
    d. penyusunan Risalah Pengolahan Data;
    e. penyiapan berita acara/surat/keputusan; dan/atau
    f. monitoring dan evaluasi terhadap hasil penanganan sengketa.
(2) Dalam kaitannya dengan sengketa tertentu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (3) dan/atau dipandang penting oleh Kepala BPN RI dalam penanganannya dapat dibentuk Tim.

Pasal 28

(1) Penanganan sengketa dilakukan dengan jangka waktu penyelesaian paling lama 3 (tiga) bulan sejak diterimanya pengaduan atau informasi sengketa.
(2) Untuk penanganan sengketa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 ayat (2), batas waktu penyelesaian dapat diperpan-

jang dengan persetujuan Kakan, Kakanwil atau Deputi.

(3) Kakan, Kakanwil, dan Direktur di lingkungan Kedeputian Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan, melakukan pengawasan dan pengendalian terhadap penanganan sengketa sesuai kewenangannya.

Pasal 29

(1) Kegiatan penelitian/pengolahan data pengaduan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 ayat (1) huruf a meliputi:
   a. penelitian kelengkapan dan keabsahan data dari pengadu;
   b. penelitian data dari pengadu;
   c. pencocokan data yuridis dan data fisik, dan data pendukung lainnya;
   d. kajian kronologi sengketa; dan
   e. analisis aspek yuridis, fisik dan administrasi.

(2) Untuk kelengkapan data yang diperlukan dalam penanganan sengketa, dapat dilakukan dengan mencari data dari pengadu, arsip di BPN RI, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, Kantor Pertanahan, instansi terkait, atau sumber lainnya.

(3) Untuk melengkapi data yuridis, data fisik, atau data lainnya dapat dilakukan kegiatan penelitian lapangan.

Pasal 30

(1) Kegiatan penelitian lapangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 ayat (1) huruf b antara lain:
   a. penelitian keabsahan atau kesesuaian data dengan sumbernya;
   b. pencarian keterangan dari saksi-saksi yang terkait kasus;
   c. peninjauan fisik tanah obyek yang diperselisihkan;
   d. penelitian batas tanah, gambar situasi, peta bidang atau Surat Ukur; dan
   e. kegiatan lainnya yang diperlukan.

(2) Kegiatan penelitian lapangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan berdasarkan Surat Tugas:
   a. Deputi atau Direktur di lingkungan Kedeputian Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan, di tingkat BPN RI, dengan tembusan disampaikan kepada:
      1) Kepala BPN RI untuk Surat Tugas yang diterbitkan oleh Deputi;
      2) Deputi untuk Surat Tugas yang diterbitkan oleh Direktur.
   b. Kakanwil atau Kabid, di tingkat Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, dengan tembusan disampaikan kepada:
      1) Deputi untuk Surat Tugas yang diterbitkan oleh Kakanwil;
      2) Kakanwil untuk Surat Tugas yang diterbitkan oleh Kabid.
   c. Kakan atau Kasi, di tingkat Kantor Pertanahan, dengan tembusan disampaikan kepada:
      1) Kakanwil untuk Surat Tugas yang diterbitkan oleh Kakan;
      2) Kakan untuk Surat Tugas yang diterbitkan oleh Kasi.

(3) Surat Tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (2) paling sedikit memuat nama petugas, jabatan dan lokasi obyek tanah yang diteliti.

Pasal 31

Dalam hal diperlukan kegiatan lapangan untuk meneliti obyek yang diperselisihkan, pelaksanaannya harus:

a. dilengkapi Surat Tugas;
b. melakukan pemberitahuan kepada pihak yang menguasai tanah, pemilik, penduduk sekitar lokasi dan/atau pejabat dari lingkungan/dusun/desa/
   kelurahan setempat;
c. disaksikan paling sedikit oleh dua orang terdiri dari yang menguasai obyek tanah, pemilik, penduduk sekitar lokasi dan/atau pejabat dari lingkungan/dusun/desa/kelurahan setempat; dan
d. dibuatkan Berita Acara yang ditandatangani oleh petugas dan para saksi.

Pasal 32

(1) Dalam hal terdapat saksi yang tidak bersedia menandatangani Berita Acara, diberikan catatan pada kolom tanda tangan bahwa saksi yang bersangkutan tidak bersedia menandatangani dengan disertai alasannya.
(2) Hasil kegiatan penelitian lapangan dibuatkan Berita Acara Hasil Penelitian Lapangan sebagai data pendukung penyusunan Risalah Pengolahan Data.
(3) Berita Acara Hasil Penelitian Lapangan merupakan dokumen yang disertakan dan tidak terpisahkan dari Berkas Penanganan Sengketa Pertanahan.

Pasal 33

(1) Gelar Kasus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 ayat (1) huruf c dapat dilakukan melalui persuasif, fasilitasi, mediasi para pihak dalam rangka penanganan sengketa.
(2) Gelar Kasus sebagaimana dimaksud pada ayat (1) jika diperlukan dapat melibatkan instansi terkait dan/atau unsur masyarakat seperti akademisi, tokoh masyarakat/adat/agama, atau pemerhati/pegiat agraria.

Pasal 34

(1) Gelar Kasus diselenggarakan atas perintah Deputi, Kakanwil, atau Kakan.
(2) Setiap perintah penyelenggaraan Gelar Kasus ditembuskan kepada Kepala BPN RI.
(3) Susunan organisasi Gelar Kasus terdiri dari pimpinan, sekretaris, pemapar dan peserta.
(4) Pimpinan Gelar Kasus:
    a. Deputi atau Direktur di lingkungan Kedeputian Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan, di tingkat BPN RI;
    b. Kakanwil atau Kabid, di tingkat Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional; atau
    c. Kakan atau Kasi, di tingkat Kantor Pertanahan.
(5) Unsur pelaksana Gelar Kasus:
    a Sekretaris ditunjuk oleh Pimpinan Gelar Kasus;
    b. Pemapar adalah atasan langsung Pengolah/Ketua Tim; dan
    c. Peserta sesuai dengan undangan.

(6) Urutan acara Gelar Kasus meliputi:
   a. pembukaan;
   b. pemaparan kasus pertanahan;
   c. tanggapan dan diskusi; dan
   d. kesimpulan dan penutupan.
(7) Hasil Gelar Kasus yang dipimpin oleh:
   a. Deputi disampaikan kepada Kepala BPN RI;
   b. Direktur disampaikan kepada Deputi;
   c. Kakanwil disampaikan kepada Deputi;
   d. Kabid disampaikan kepada Kakanwil;
   e. Kakan disampaikan kepada Kakanwil;
   f. Kasi disampaikan kepada Kakan.

Pasal 35

(1) Pelaksanaan Gelar Kasus dicatat dalam Notulen Gelar Kasus dan hasilnya dibuatkan Berita Acara Gelar Kasus.
(2) Notulen Gelar Kasus ditandatangani oleh pimpinan dan sekretaris, dan disimpan dalam berkas penanganan kasus pertanahan.
(3) Berita Acara Gelar Kasus ditandatangani oleh semua peserta, dan merupakan dokumen yang harus dilampirkan dalam berkas penanganan kasus perkara.
(4) Berita Acara Gelar Kasus sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dapat diberikan kepada peserta untuk menjamin obyektifitas dan transparansi penanganan kasus pertanahan kecuali Gelar Kasus Internal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 huruf a.

Pasal 36

Jenis Gelar Kasus dalam rangka penanganan kasus pertanahan:
a. Gelar Internal;
b. Gelar Eksternal;
c. Gelar Mediasi; dan
d. Gelar Istimewa.

Pasal 37

(1) Gelar Internal bertujuan:
   a. menghimpun masukan pendapat para petugas/pejabat;
   b. mengidentifikasi sengketa dan konflik yang diperselisihkan;
   c. rencana penyelesaian.
(2) Peserta Gelar Internal:
   a. anggota Tim Pengolah; dan
   b. pegawai/pejabat dari Kantor BPN RI, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan/atau Kantor Pertanahan.
(3) Substansi hasil Gelar Internal:
   a. rumusan pokok masalah obyek, subyek dan pokok sengketa dan konflik;
   b. kronologi kasus pertanahan;
   c. analisis kasus pertanahan; dan
   d. alternatif penyelesaian.

Pasal 38

(1) Gelar Eksternal bertujuan:
   a. melengkapi keterangan dan pendapat dari internal dan eksternal Kantor BPN RI, Kantor Wilayah Badan

Pertanahan Nasional dan/atau Kantor Pertanahan agar pembahasan lebih komprehensif;
b. mempertajam analisis kasus pertanahan; dan
c. memilih alternatif penyelesaian.

(2) Peserta Gelar Eksternal:
a. Tim Pengolah;
b. pihak pengadu dengan atau tanpa pihak termohon;
c. petugas/pejabat Kantor BPN RI, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan/atau Kantor Pertanahan;
d. petugas/pejabat dari instansi terkait;
e. pakar, ahli atau saksi ahli; dan
f. unsur lainnya yang perlu diundang.

(3) Substansi hasil Gelar Eksternal:
a. uraian kasus;
b. kronologi lengkap kejadian kasus pertanahan;
c. analisis aspek kasus pertanahan; dan
d. alternatif dan pemilihan prioritas penyelesaian kasus pertanahan.

Pasal 39

(1) Gelar Mediasi bertujuan:
a. menampung informasi/pendapat dari semua pihak yang berselisih, dan pendapat dari unsur lain yang perlu dipertimbangkan;
b. menjelaskan posisi hukum para pihak baik kelemahan/kekuatannya;
c. memfasilitasi penyelesaian kasus pertanahan melalui musyawarah; dan
d. pemilihan penyelesaian kasus pertanahan.

(2) Peserta Gelar Mediasi:
a. Tim Pengolah;
b. Pihak pengadu, termohon dan pihak lain yang terkait;
c. Pejabat Kantor BPN RI, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan/atau Kantor Pertanahan dan instansi/lembaga yang terkait;
d. Pakar dan/atau saksi ahli yang terkait dengan kasus pertanahan;
e. Tim Mediator dari Kantor BPN RI, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan/atau Kantor Pertanahan atau eksternal BPN RI; dan
f. Unsur-unsur lain yang diperlukan.

(3) Substansi hasil Gelar Mediasi:
a. kronologi kasus pertanahan;
b. analisis dan alternatif penyelesaian kasus pertanahan;
c. kesimpulan hasil musyawarah kasus pertanahan; dan
d. rekomendasi dan tindak lanjut putusan Gelar Kasus.

(4) Setiap Pejabat Kantor BPN RI, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan/atau Kantor Pertanahan yang menangani kasus pertanahan, sebelum mengambil keputusan penyelesaian kasus pertanahan harus melakukan Gelar Mediasi.

(5) Penyelenggaraan Gelar Mediasi untuk:
a. menjamin transparansi dan ketajaman analisis;
b. pengambilan putusan yang bersifat kolektif dan obyektif; dan
c. meminimalisir gugatan atas hasil penyelesaian kasus.

(6) Dalam hal Gelar Mediasi tidak dapat dihadiri oleh salah satu pihak yang berselisih, pelaksanaannya dapat ditunda agar semua pihak yang berselisih dapat hadir.

(7) Apabila pihak yang berselisih sudah diundang 3 (tiga) kali secara patut tidak hadir dalam Gelar Mediasi maka mediasi tetap diselenggarakan.

Pasal 40

(1) Gelar Istimewa bertujuan:
    a. menyelesaikan kasus pertanahan yang sangat kompleks;
    b. menyelesaikan perbedaan keputusan mengenai penanganan kasus pertanahan antara pejabat BPN RI atau pejabat instansi lainnya;
    c. mengkoreksi keputusan Pejabat BPN RI yang bermasalah; dan
    d. menetapkan upaya hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 50 ayat (6).
(2) Peserta Gelar Istimewa:
    a. Pejabat Eselon I BPN RI;
    b. Staf Ahli Kepala BPN RI;
    c. Pihak pengadu, termohon dan pihak lain yang terkait;
    d. Pejabat Kantor BPN RI, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan/atau Kantor Pertanahan dan instansi/lembaga yang terkait;
    e. Pakar dan/atau saksi ahli yang terkait dengan kasus pertanahan; dan
    f. Unsur-unsur lain yang diperlukan.
(3) Substansi hasil Gelar Istimewa:
    a. pokok permasalahan;
    b. analisis permasalahan;
    c. keputusan penyelesaian permasalahan; dan
    d. rekomendasi kepada Kepala BPN RI.

Pasal 41

(1) Keputusan Gelar Istimewa merupakan keputusan BPN RI yang paling akhir dalam penyelesaian kasus pertanahan atau penyelesaian perbedaan pendapat antara pejabat BPN RI.
(2) Keputusan Gelar Istimewa yang telah disahkan oleh Kepala BPN RI wajib dilaksanakan oleh pejabat yang bersangkutan.
(3) Keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) yang tidak segera dilaksanakan oleh pejabat yang bersangkutan, setelah melebihi 30 (tiga puluh) hari sejak tanggal keputusan, dapat diambil alih pelaksanaannya oleh pejabat yang lebih tinggi secara berjenjang sebagai berikut:
    a. Kakanwil dapat mengambil alih tindakan untuk melaksanakan keputusan yang tidak dilaksanakan oleh Kakan;
    b. Deputi dapat mengambil alih tindakan untuk melaksanakan keputusan yang tidak dilaksanakan oleh Kakanwil atau Kakan;
    c. Kepala BPN RI dapat mengambil alih tindakan untuk melaksanakan keputusan yang tidak dilaksanakan oleh Deputi.
(4) Pejabat yang tidak melaksanakan keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dikenakan sanksi administrasi sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 42

(1) Risalah Pengolahan Data sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 ayat (1) huruf d merupakan dokumen resmi BPN RI yang menjadi bagian tidak terpisahkan dengan dokumen penanganan dan penyelesaian kasus pertanahan.

(2) Risalah Pengolahan Data sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan rangkuman hasil kegiatan penanganan kasus pertanahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 sampai dengan Pasal 41.
(3) Risalah Pengolahan Data disusun oleh Pengolah/Tim berdasarkan komitmen terhadap kebenaran, kejujuran dan prosedur sehingga dapat dipertanggungjawabkan secara hukum.
(4) Risalah Pengolahan Data harus disetujui dan ditandatangani oleh pejabat kedeputian secara berjenjang.
(5) Susunan dan substansi Risalah Pengolahan Data disesuaikan dengan Risalah Pengolahan Data yang diatur dalam Peraturan Kepala BPN RI yang mengatur mengenai tata naskah yang didalamnya paling kurang memuat:
    a. pokok kasus pertanahan, meliputi tipologi, obyek, subyek dan posisi kasus;
    b. data pendukung dari para pihak dan dari sumber lainnya;
    c. uraian kasus pertanahan, meliputi kronologi dan penanganan kasus pertanahan;
    d. analisa kasus pertanahan, antara lain dasar hukum, dan analisa yuridis, fisik, sosial;
    e. kesimpulan berupa resume, pendapat hukum dan rekomendasi; dan
    f. pernyataan tanggung jawab *(legal statement)*.

Pasal 43

Risalah Pengolahan Data yang telah disahkan oleh pejabat yang berwenang merupakan dasar pertimbangan bagi pimpinan untuk menerbitkan surat keputusan penyelesaian kasus pertanahan yang menjadi tanggung jawab BPN RI.

Pasal 44

(1) Monitoring dan evaluasi penanganan kasus pertanahan di Kantor BPN RI dan di wilayah dikoordinasikan oleh Deputi.
(2) Deputi dalam monitoring dan evaluasi pelaksanaannya dapat menunjuk salah satu direktur dengan surat keputusan.
(3) Pengendalian pengkajian dan penanganan kasus pertanahan di Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan dikoordinasikan oleh Kakanwil yang dilaksanakan oleh Kabid.
(4) Pengendalian pengkajian dan penanganan kasus pertanahan di Kantor Pertanahan dikoordinasikan oleh Kakan yang dilaksanakan oleh Kasi.

Pasal 45

(1) Unsur pelaksana pengendalian pengkajian dan penanganan kasus pertanahan di BPN RI dilakukan oleh Tim Pengendali Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan yang terdiri dari Bagian Administrasi dan Bagian Operasi.
(2) Bagian Administrasi bertugas melakukan:
    a. pencatatan, pengolahan dan penyajian data kasus pertanahan;
    b. pencatatan kegiatan penanganan perkara dan operasi;
    c. penyiapan penyelenggaraan dan laporan gelar perkara/mediasi;
    d. pengelolaan laporan bulanan/tahunan dan analisis semester/akhir tahun.
(3) Bagian Operasi bertugas melakukan:
    a. pengawasan dan pengendalian penanganan kasus pertanahan;

b. monitor dan evaluasi kegiatan penanganan kasus pertanahan;
c. penyampaian informasi posisi kasus dan hasil penanganan kasus yang menjadi perhatian; dan
d. menyelenggarakan Analisa dan Evaluasi Data Periodik.

Pasal 46

(1) Unsur pelaksana pengendalian pengkajian dan penanganan kasus pertanahan di tingkat Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dilaksanakan oleh Kabid.
(2) Unsur pelaksana pengendalian pengkajian dan penanganan kasus pertanahan di tingkat Kantor Pertanahan dilaksanakan oleh Kasi.

Bagian Ketiga
Penanganan Konflik

Pasal 47

Ketentuan yang mengatur tentang penanganan sengketa berlaku mutatis mutandis untuk penanganan konflik.

Pasal 48

(1) Penanganan konflik pertanahan dilaksanakan secara komprehensif melalui kajian akar permasalahan, pencegahan dampak konflik dan penyelesaian konflik. (2) Konflik pertanahan yang masalahnya sederhana dan mudah diselesaikan dapat dilakukan dengan mempedomani prosedur penanganan kasus pertanahan.
(3) Konflik yang berdampak luas dilakukan dengan perencanaan dan target waktu yang disesuaikan dengan situasi yang dihadapi serta perkembangannya selama proses penanganan konflik.

Pasal 49

(1) Kajian akar permasalahan konflik dilaksanakan dengan cara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21.
(2) Upaya pencegahan konflik pertanahan antara lain:
a. penertiban administrasi pertanahan yang berkaitan dengan sumber konflik;
b. tindakan proaktif untuk mencegah dan menangani potensi konflik;
c. penyuluhan hukum dan/atau sosialisasi program pertanahan;
d. pembinaan partisipasi dan pemberdayaan masyarakat;
e. pencegahan lainnya.
(3) Upaya pencegahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dimaksudkan untuk mengurangi munculnya konflik dan kerugian yang lebih besar.
(4) Kegiatan untuk mencegah meluasnya konflik sebagaimana dimaksud pada ayat (3) baik yang dilakukan langsung oleh jajaran BPN RI maupun bekerjasama dengan lembaga penegak hukum.

Bagian Keempat
Penanganan Perkara

Pasal 50

(1) Penanganan perkara pertanahan meliputi kegiatan berperkara dalam proses perdata atau tata usaha negara yang melibatkan BPN RI sebagai pihak dan tindak lanjut atas putusan pengadilan terhadap perkara pertanahan.

(2) Penanganan perkara meliputi kegiatan penanganan atas tindak lanjut atau pelaksanaan dari putusan lembaga peradilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap.
(3) Dalam rangka penanganan perkara pertanahan dalam proses peradilan meliputi:
    a. penerimaan panggilan relaas;
    b. penyiapan surat tugas dan surat kuasa;
    c. penyiapan jawaban;
    d. penyiapan duplik;
    e. penyiapan bukti;
    f. penyiapan saksi;
    g. pemeriksaan setempat;
    h. kesimpulan;
    i. upaya hukum:
        1) banding;
        2) kasasi;
        3) peninjauan kembali;
        4) perlawanan terhadap putusan pengadilan.
(4) Terhadap putusan pengadilan dalam perkara pertanahan dimana posisi BPN RI kalah, pada prinsipnya harus dilakukan upaya hukum.
(5) Upaya hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dapat dihentikan jika BPN RI sesuai data yang ada meyakini memang tidak diperlukan upaya hukum, kecuali yang berkaitan dengan barang milik negara/barang milik daerah.
(6) Untuk memastikan pelaksanaan penghentian upaya hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (5), BPN RI dapat melaksanakan Gelar Istimewa.
(7) Gelar Istimewa sebagaimana dimaksud pada ayat (6) dilaksanakan oleh BPN RI atas permohonan tertulis Kakan/Kakanwil atau atas keputusan Deputi.

Pasal 51

(1) Dalam hal para pihak sepakat untuk menyelesaikan perkara yang telah terdaftar dalam administrasi/rol perkara pengadilan dengan cara damai, para pihak dapat mencabut perkara berdasarkan akta perdamaian.
(2) Dalam hal para pihak sepakat untuk menyelesaikan suatu proses perkara yang sedang berjalan dengan cara damai, perlu dimintakan suatu putusan perdamaian.
(3) Apabila BPN RI sebagai pihak maka perdamaian dapat dilakukan apabila:
    a. tidak menyangkut Barang Milik Negara/Barang Milik Daerah;
    b. tidak merugikan kepentingan BPN RI;
    c. disetujui oleh pihak-pihak yang berperkara;
    d. tidak terdapat masalah atau perkara lain berkenaan dengan subyek dan obyek yang sama;
    e. mendapat ijin tertulis dari Pejabat yang mengeluarkan keputusan yang menjadi obyek gugatan sesuai kewenangan.
(4) Jika BPN RI sebagai tergugat dalam perkara tata usaha negara yang obyeknya hak atas tanah jika ada perdamaian melibatkan BPN RI sebagai tergugat yang berkaitan dengan status keabsahan putusan pejabat Tata Usaha Negara perlu persetujuan pemegang hak.

Pasal 52

(1) Kegiatan berperkara yang melibatkan aparatur Kantor Pertanahan dikoordinasikan oleh Kakan dan dilaksanakan oleh Kasi.
(2) Kegiatan berperkara yang melibatkan aparatur Kantor Pertanahan dan/atau Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dikoordinasikan oleh Kakanwil dan dilaksanakan oleh Kabid.
(3) Kegiatan berperkara yang melibatkan aparatur Kantor Pertanahan, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan/atau BPN RI dikoordinasikan oleh Deputi dan dilaksanakan oleh Direktur Perkara Pertanahan.

Pasal 53

(1) Untuk perkara di pengadilan yang tidak melibatkan BPN RI sebagai pihak, tetapi perkaranya menyangkut kepentingan BPN RI, pihak yang berkepentingan dapat meminta keterangan ahli atau saksi ahli dari BPN RI.
(2) Permohonan bantuan aparatur BPN RI untuk memberikan keterangan ahli atau saksi ahli sebagaimana dimaksud pada ayat (1), disampaikan kepada Kakan, Kakanwil, atau Kepala BPN RI.
(3) Kakan, Kakanwil, atau Deputi atas nama Kepala BPN RI menerbitkan Surat Tugas kepada staf atau pejabat untuk memberikan keterangan ahli atau saksi ahli.
(4) Kakan dalam hal tertentu dapat menyampaikan permohonan keterangan ahli atau saksi ahli kepada Kakanwil.
(5) Kakanwil dalam hal tertentu dapat menyampaikan permohonan keterangan ahli atau saksi ahli kepada Kepala BPN RI.

BAB VII
PENYELESAIAN KASUS PERTANAHAN

Bagian Kesatu
Penyelesaian Kasus Pertanahan Untuk
Melaksanakan Putusan Pengadilan

Paragraf 1
Pelaksanaan Putusan Pengadilan

Pasal 54

(1) BPN RI wajib melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, kecuali terdapat alasan yang sah untuk tidak melaksanakannya.
(2) Alasan yang sah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) antara lain:
    a. terhadap obyek putusan terdapat putusan lain yang bertentangan;
    b. terhadap obyek putusan sedang diletakkan sita jaminan;
    c. terhadap obyek putusan sedang menjadi obyek gugatan dalam perkara lain;
    d. alasan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.

Pasal 55

(1) Tindakan untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, dapat berupa:
    a. pelaksanaan dari seluruh amar putusan;
    b. pelaksanaan sebagian amar putusan; dan/atau

c. hanya melaksanakan perintah yang secara tegas tertulis pada amar putusan.

(2) Amar putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, yang berkaitan dengan penerbitan, peralihan dan/atau pembatalan hak atas tanah, antara lain:
   a. perintah untuk membatalkan hak atas tanah;
   b. menyatakan batal/tidak sah/tidak mempunyai kekuatan hukum hak atas tanah;
   c. menyatakan tanda bukti hak tidak sah/tidak berkekuatan hukum;
   d. perintah dilakukannya pencatatan atau pencoretan dalam buku tanah;
   e. perintah penerbitan hak atas tanah; dan
   f. amar yang bermakna menimbulkan akibat hukum terbitnya, beralihnya atau batalnya hak.

Pasal 56

(1) Perbuatan hukum pertanahan berupa penerbitan, peralihan dan/atau pembatalan hak atas tanah untuk melaksanakan putusan pengadilan dilaksanakan dengan keputusan pejabat yang berwenang.
(2) Proses pengolahan data dalam rangka penerbitan surat keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan setelah diterimanya putusan pengadilan oleh BPN RI, berupa:
   a. salinan resmi putusan pengadilan yang dilegalisir pejabat berwenang;
   b. surat keterangan dari pejabat berwenang di lingkungan pengadilan yang menerangkan bahwa putusan dimaksud telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap (*inkracht van gewijsde*); dan
   c. Berita Acara Pelaksanaan Eksekusi untuk putusan perkara yang memerlukan pelaksanaan eksekusi.

Paragraf 2
Perbuatan Hukum Pelaksanaan Putusan Pengadilan

Pasal 57

(1) Putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap sebagaimana dimaksud dalam Pasal 54, Pasal 55 dan Pasal 56 yang menyangkut penerbitan, peralihan dan/atau pembatalan hak atas tanah, wajib dilaksanakan oleh pejabat/pegawai BPN RI paling lambat 2 (dua) bulan setelah diterimanya Salinan Putusan Pengadilan oleh pejabat yang berwenang melakukan pembatalan.
(2) Dalam hal terdapat putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dan pelaksanaannya diperkirakan akan menimbulkan kasus pertanahan yang lebih luas atau menyangkut kepentingan Pemerintah, sebelum dilakukan tindakan pelaksanaan putusan pengadilan, dilakukan Gelar Eksternal atau Istimewa yang menghadirkan pihak-pihak dan/atau instansi terkait.

Pasal 58

(1) Kepala BPN RI menerbitkan keputusan, peralihan dan/atau pembatalan hak atas tanah untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

(2) Penerbitan keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat didelegasikan kepada Deputi atau Kakanwil.

Pasal 59

(1) Proses penerbitan, peralihan dan/atau pembatalan hak atas tanah untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, dilakukan berdasarkan adanya pengaduan/permohonan pihak yang berkepentingan.
(2) Surat permohonan untuk penerbitan, peralihan dan/ atau pembatalan hak atas tanah guna melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, diajukan kepada Kakan atau Kakanwil atau kepada Kepala BPN RI.
(3) Surat permohonan sebagaimana dimaksud ayat (1) harus dilengkapi dengan:
    a. putusan pengadilan yang memutus perkara kasus tanah;
    b. Berita Acara Pelaksanaan Eksekusi untuk putusan perkara yang memerlukan pelaksanaan eksekusi;
    c. surat-surat lain yang berkaitan dengan permohonan pembatalan.
(4) Berita acara eksekusi penguasaan/pengosongan/penyerahan tanah tidak diperlukan dalam permohonan, dalam hal:
    a. untuk melaksanakan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara;
    b. tanahnya telah dikuasai pihak pemohon yang dibuktikan dengan surat pernyataan yang bersangkutan diketahui Ketua RT/RW/ Lurah/Kepala Desa setempat, atau Berita Acara Penelitian Lapangan dari Kantor Pertanahan setempat.

Pasal 60

(1) Proses penanganan permohonan penerbitan, peralihan dan/ atau pembatalan sertipikat hak atas tanah untuk melaksanakan putusan pengadilan dilaksanakan sesuai tahapan penanganan kasus pertanahan, yaitu:
    a. penelitian berkas permohonan/usulan pembatalan;
    b. penelitian dan pengolahan data putusan pengadilan;
    c. pemeriksaan lapangan dalam hal diperlukan;
    d. Gelar Internal/Eksternal dan Gelar Mediasi;
    e. Gelar Istimewa dalam hal sangat diperlukan;
    f. penyusunan Risalah Pengolahan Data; dan
    g. pembuatan keputusan penyelesaian kasus.
(2) Pejabat yang telah melaksanakan perbuatan hukum pertanahan dalam rangka melaksanakan putusan pengadilan wajib segera melaporkan kepada Kepala BPN RI, dan memberitahukan kepada pemohon serta pihak lain yang terkait.
(3) Pejabat BPN RI dapat menolak pengaduan/permohonan yang tidak memenuhi persyaratan permohonan, dengan memberitahukan kepada pemohon alasan dan pertimbangannya.

Bagian Kedua
Penyelesaian Kasus Pertanahan di Luar Pengadilan

Paragraf 1
Perbuatan Hukum Pertanahan Terhadap
Keputusan/Surat Cacat Hukum Administrasi

Pasal 61

Penyelesaian kasus pertanahan di luar pengadilan dapat

berupa perbuatan hukum administrasi pertanahan meliputi:

a. pembatalan hak atas tanah karena cacat hukum administrasi;
b. pencatatan dalam Sertipikat dan/atau Buku Tanah serta Daftar Umum lainnya; dan
c. penerbitan surat atau keputusan administrasi pertanahan lainnya karena terdapat cacat hukum administrasi dalam penerbitannya.

Pasal 62

(1) Sertipikat hak atas tanah yang mengandung cacat hukum administrasi dilakukan pembatalan atau perintah pencatatan perubahan pemeliharaan data pendaftaran tanah menurut peraturan perundang-undangan.
(2) Cacat hukum administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) antara lain:
    a. kesalahan prosedur dalam proses penetapan dan/atau pendaftaran hak tanah;
    b. kesalahan prosedur dalam proses pendaftaran peralihan hak dan/atau sertipikat pengganti;
    c. kesalahan prosedur dalam proses pendaftaran penegasan dan/atau pengakuan hak atas tanah bekas milik adat;
    d. kesalahan prosedur dalam proses pengukuran, pemetaan dan/atau perhitungan luas;
    e. tumpang tindih hak atau sertipikat hak atas tanah;
    f. kesalahan subyek dan/atau obyek hak; dan
    g. kesalahan lain dalam penerapan peraturan perundang-undangan.

Pasal 63

Perbuatan hukum administrasi pertanahan terhadap sertipikat hak atas tanah yang cacat hukum administrasi dilaksanakan dengan:

a. menerbitkan Surat Keputusan pembatalan; dan/atau
b. pencatatan pemeliharaan data pendaftaran tanah.

Paragraf 2
Proses Perbuatan Hukum Administrasi Pertanahan
Terhadap Keputusan/Surat Cacat Hukum Administrasi

Pasal 64

(1) Permohonan/usulan perbuatan hukum administrasi pertanahan terhadap sertipikat hak atas tanah yang cacat hukum administrasi dapat diajukan oleh pihak yang berkepentingan/ pemohon atau kuasanya.
(2) Permohonan/usulan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan kepada Kantor Pertanahan atau Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, atau BPN RI.
(3) Surat permohonan/usulan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilampiri data pendukung antara lain:
    a. sertipikat hak atas tanah yang kedapatan cacat hukum administrasi;
    b. hasil pengolahan data yang membuktikan adanya cacat hukum administrasi;
    c. salinan amar putusan pengadilan atau pertimbangan hakim dalam menjatuhkan putusan yang substansinya menyatakan tidak sah dan/ atau palsu dokumen yang digunakan dalam proses penerbitan sertipikat hak atas tanah;

d. surat-surat lain yang mendukung alasan permohonan pembatalan.

Pasal 65

Pihak yang berkepentingan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 64 ayat (1):

a. aparatur BPN RI yang mengetahui data dan/atau warkah penerbitan hak atas tanah yang tidak sah mengenai substansi dan/atau proses penerbitannya;
b. aparatur BPN RI mempunyai bukti adanya kesalahan prosedur administrasi penerbitan sertipikat hak atas tanah; dan
c. pihak yang dirugikan akibat terbitnya sertipikat hak atas tanah yang cacat hukum.

Pasal 66

(1) Perbuatan hukum administrasi pertanahan terhadap sertipikat hak atas tanah yang cacat hukum administrasi dilaksanakan oleh Pejabat yang berwenang paling lambat 6 (enam) bulan setelah diketahui adanya cacat hukum administrasi, kecuali terdapat alasan yang sah untuk menunda pelaksanaannya.
(2) Alasan yang sah untuk menunda atau menolak pelaksanaan perbuatan hukum administrasi pertanahan sebagaimana dimaksud ayat (1) antara lain:
    a. surat yang akan dibatalkan sedang dalam status diblokir, disita oleh pejabat yang berwenang (*conservatoir beslag-CB*);
    b. tanah yang dimohon perbuatan hukum administrasi merupakan tanah yang merupakan obyek perkara di pengadilan;
    c. pelaksanaan pembatalan diperkirakan dapat menimbulkan gejolak sosial/konflik massal.
(3) Yang dimaksud obyek perkara di pengadilan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b:
    a. terdapat putusan pengadilan yang saling bertentangan menyangkut status tanah dan/atau status kepemilikan tanah yang bersangkutan;
    b. terdapat keberatan pihak tertentu terhadap perbuatan hukum pertanahan yang akan dilakukan terhadap tanah yang bersangkutan, dan untuk itu telah diajukan gugatan di pengadilan menyangkut kepemilikan atau keabsahan sertipikat hak atas tanah yang menjadi kasus tersebut dan telah memperoleh putusan yang mengabulkan keberatan tersebut;
    c. terdapat putusan pengadilan lain atas pihak-pihak yang tidak mengajukan keberatan dan tidak terkait dengan pemohon perbuatan hukum pertanahan, akan tetapi putusan pengadilan tersebut berkaitan dengan status tanah dan/atau status kepemilikan tanah yang akan dimohon perbuatan hukum administrasi.
(4) Penundaan atau penolakan pelaksanaan perbuatan hukum pertanahan karena cacat hukum administrasi wajib dilaporkan oleh Kakan atau Kakanwil kepada Kepala BPN RI dalam waktu paling lambat 3 (tiga) bulan setelah diketahui adanya cacat hukum administrasi, dengan disertai penjelasan mengenai alasan tidak dapat dilaksanakannya pembatalan karena cacat hukum administrasi.

Pasal 67

(1) Proses penanganan permohonan perbuatan hukum pertanahan terhadap sertipikat hak atas tanah yang cacat hukum administrasi melalui tahapan penanganan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27.

(2) Sertipikat hak atas tanah yang cacat hukum administrasi dan belum dialihkan haknya dilakukan melalui proses:
   a. dilakukan penelitian oleh Kantor BPN setempat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 sampai tahap pembuatan Risalah Pengolahan Data paling lambat 3 (tiga) bulan setelah menerima surat permohonan;
   b. dalam hal Risalah Pengolahan Data berkesimpulan bahwa terdapat cacat hukum administrasi yang dapat berakibat batalnya sertipikat hak atas tanah, Kakan mengajukan usulan pembatalan sertipikat hak atas tanah kepada pejabat yang berwenang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 73.
   c. pejabat yang berwenang sebagaimana dimaksud dalam huruf b melakukan penanganan melalui tahapan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 sampai dengan pembuatan Risalah Pengolahan Data paling lambat 3 (tiga) bulan setelah menerima usulan sebagaimana dimaksud huruf b untuk menetapkan perbuatan hukum pertanahan berupa:
      1) pembatalan sertipikat hak atas tanah yang cacat hukum administrasi;
      2) penetapan pencatatan dalam Buku Tanah dan Daftar Umum lainnya;
      3) penolakan usulan pembatalan.

   d. dalam hal pejabat berwenang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 73 tidak dapat mengambil suatu keputusan, diusulkan untuk dilakukan Gelar Istimewa guna menentukan dapat tidaknya pembatalan sertipikat yang terdapat cacat hukum administrasi;
   e. selanjutnya dilakukan tindakan sesuai dengan putusan Gelar Istimewa;
   f. dalam hal terdapat gugatan ke pengadilan dengan keputusan pengadilan yang menguatkan adanya cacat hukum administrasi, BPN RI tidak melakukan upaya banding atau kasasi dan langsung melaksanakan putusan pengadilan tersebut. (3) Sertipikat hak atas tanah yang cacat hukum administrasi, yang telah dialihkan kepada pihak lain, proses penyelesaiannya sebagai berikut:
      a. pencatatan dalam Buku Tanah dan Daftar Umum lainnya bahwa sertipikatnya terdapat cacat hukum administrasi sesuai dengan hasil Risalah Pengolahan Data;
      b. pencatatan dalam Buku Tanah bahwa sertipikat yang terdapat cacat hukum administrasi tidak dapat dialihkan lagi selama belum dilakukan pembetulan atas cacat hukum administrasi yang ditemukan;
      c. dilakukan Gelar Istimewa untuk menentukan dapat tidaknya pembatalan sertipikat yang terdapat cacat hukum administrasi dengan putusan:
         1) tindakan pembatalan sertipikat tanpa menunggu putusan pengadilan;
         2) tindakan pembatalan sertipikat dilaksanakan

setelah terdapat putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.

d. dalam hal terdapat gugatan ke pengadilan dengan keputusan pengadilan yang menguatkan adanya cacat hukum administrasi, BPN RI tidak melakukan upaya banding atau kasasi dan langsung melaksanakan putusan pengadilan berupa pembatalan sertipikat yang cacat hukum administrasi.

Pasal 68

(1) Proses penanganan perbuatan hukum pertanahan terhadap sertipikat hak atas tanah yang diterbitkan oleh Kakan yang terdapat cacat hukum administrasi melalui tata cara sebagai berikut:
   a. dilakukan penelitian oleh Kantor Pertanahan setempat melalui tahapan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 sampai tahap pembuatan Risalah Pengolahan Data;
   b. pengolahan berkas permohonan oleh Kantor Pertanahan setempat melalui tahapan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 sampai dengan pembuatan Risalah Pengolahan Data;
   c. pengiriman usulan perbuatan hukum pertanahan dari Kakan kepada Kakanwil dengan dilampiri berkas penanganan kasus dan Risalah Pengolahan Data, paling lambat 3 (tiga) bulan setelah diterimanya permohonan pembatalan dari pemohon;
   d. pengolahan berkas usulan dan Risalah Pengolahan Data di Kanwil untuk memutuskan dapat tidaknya dilakukan perbuatan hukum pertanahan dalam waktu paling lama 3 (tiga) bulan setelah diterimanya surat usulan dari Kakan melalui tahapan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27.
   e. penerbitan keputusan dari Kakanwil berupa:
      1) Surat Keputusan pembatalan cacat hak atas tanah;
      2) Surat Perintah kepada Kantor Pertanahan untuk melakukan pencatatan dalam Buku Tanah dan Daftar Umum lainnya;
      3) Surat Pemberitahuan kepada Kantor Pertanahan bahwa permohonan/ usulan tidak dapat dikabulkan.
   f. dalam hal Kakanwil belum dapat mengambil keputusan karena sesuatu hal, dapat meminta pertimbangan kepada Deputi yang dilampiri berkas penanganan kasus dan Risalah Pengolahan Data, paling lambat 3 (tiga) bulan setelah diterimanya usulan dari Kakan;
   g. Deputi mengolah berkas penanganan kasus dan Risalah Pengolahan Data dari Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan memberikan jawaban berupa:
      1) penegasan agar segera dilakukan pembatalan atau pencatatan;
      2) Surat Pemberitahuan kepada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan bahwa permohonan/usulan tidak dapat dikabulkan;
      3) pengambilalihan pembatalan sertipikat hak atas tanah dan/atau tindakan pencatatan oleh pejabat yang ditunjuk.

(2) Kakanwil atau Deputi melaporkan hasil perbuatan hukum pertanahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ini kepada Kepala BPN RI.

Pasal 69

Proses penanganan permohonan pembatalan/pembetulan sertipikat hak atas tanah yang diterbitkan oleh Kepala BPN RI atau Kakanwil yang terdapat cacat hukum administrasi melalui tata cara sebagai berikut:

a. dilakukan penelitian oleh Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional melalui tahapan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 sampai tahap pembuatan Risalah Pengolahan Data;
b. pengiriman usulan perbuatan hukum pertanahan dari Kakanwil kepada BPN RI dengan dilampiri berkas penanganan kasus dan Risalah Pengolahan Data, paling lambat 3 (tiga) bulan setelah diterimanya permohonan pembatalan dari pemohon;
c. pengolahan berkas usulan dan Risalah Pengolahan Data di BPN RI untuk memutuskan dapat tidaknya dilakukan perbuatan hukum pertanahan dalam waktu paling lama 3 (tiga) bulan setelah diterimanya surat usulan dari Kakanwil melalui tahapan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27;
d. penerbitan keputusan dapat berupa:
    1) Surat Keputusan pembatalan cacat hak atas tanah;
    2) Surat Perintah kepada Kantor Pertanahan untuk melakukan pencatatan dalam Buku Tanah dan Daftar Umum lainnya; atau
    3) Surat Pemberitahuan kepada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional bahwa permohonan/usulan tidak dapat dikabulkan.
e. sebelum menerbitkan keputusan sebagaimana dimaksud huruf d, Deputi dapat meminta petunjuk kepada Kepala BPN RI melalui pengajuan Risalah Pengolahan Data, paling lambat 3 (tiga) bulan setelah diterimanya usulan dari Kakanwil.

Pasal 70

Proses penanganan permohonan perbuatan hukum pertanahan terhadap sertipikat hak atas tanah yang diterbitkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional, atau Menteri Dalam Negeri, Kepala BPN RI atau Pejabat BPN, yang terdapat cacat hukum administrasi melalui tata cara sebagai berikut:

a. pengiriman usulan perbuatan hukum pertanahan dari Kakan atau Kakanwil kepada Kepala BPN RI dengan dilampiri berkas penanganan kasus dan Risalah Pengolahan Data, paling lambat 3 (tiga) bulan setelah diterimanya permohonan pembatalan dari pemohon;
b. pengolahan berkas usulan dan Risalah Pengolahan Data di Deputi untuk memutuskan dapat tidaknya dilakukan perbuatan hukum pertanahan dalam waktu paling lama 3 (tiga) bulan setelah diterimanya surat usulan dari Kakanwil.
c. pengajuan usulan dari Deputi kepada Kepala BPN RI berupa:
    1) usulan pembatalan sertipikat hak atas tanah yang cacat hukum administrasi;
    2) usulan tindakan pencatatan dalam Buku Tanah dan Daftar Umum lainnya; atau
    3) Surat Pemberitahuan kepada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan bahwa permohonan/usulan tidak dapat dikabulkan.
d. penerbitan Surat Keputusan oleh Kepala BPN RI tentang perbuatan hukum pertanahan terhadap adanya cacat hukum administrasi atau surat penolakan bahwa permohonan tidak dapat dikabulkan.

Paragraf 3
Prinsip Perbuatan Hukum Pertanahan Terhadap
Keputusan/Surat Cacat Hukum Administrasi

Pasal 71

(1) Dalam hal di atas satu bidang tanah terdapat beberapa sertipikat hak atas tanah yang tumpang tindih, BPN RI melakukan perbuatan hukum pertanahan berupa pembatalan dan/atau penerbitan sertipikat hak atas tanah, sehingga di atas bidang tanah tersebut hanya ada satu sertipikat hak atas tanah yang sah.
(2) Cacat hukum administrasi yang dapat mengakibatkan tidak sahnya suatu sertipikat hak atas tanah harus dikuatkan dengan bukti berupa:
    a. putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap; dan/atau
    b. hasil penelitian yang membuktikan adanya cacat hukum administrasi; dan/atau
    c. keterangan dari penyidik tentang adanya tindak pidana pemalsuan surat atau keterangan yang digunakan dalam proses penerbitan, pengalihan atau pembatalan sertipikat hak atas tanah; dan/atau
    d. surat-surat lain yang menunjukkan adanya cacat administrasi.

Paragraf 4
Kriteria dan Bentuk Penyelesaian

Pasal 72

Kasus pertanahan yang dalam penanganan BPN RI dinyatakan selesai dengan Kriteria Penyelesaian:

a. Kriteria Satu (K 1) berupa penerbitan Surat Pemberitahuan Penyelesaian Kasus Pertanahan dan pemberitahuan kepada semua pihak yang bersengketa;
b. Kriteria Dua (K 2) berupa Penerbitan Surat Keputusan tentang pemberian hak atas tanah, pembatalan sertipikat hak atas tanah, pencatatan dalam buku tanah, atau perbuatan hukum lainnya sesuai Surat Pemberitahuan Penyelesaian Kasus Pertanahan;
c. Kriteria Tiga (K 3) berupa Surat Pemberitahuan Penyelesaian Kasus Pertanahan yang ditindaklanjuti mediasi oleh BPN sampai pada kesepakatan berdamai atau kesepakatan yang lain yang disetujui oleh para pihak;
d. Kriteria Empat (K 4) berupa Surat Pemberitahuan Penyelesaian Kasus Pertanahan yang intinya menyatakan bahwa penyelesaian kasus pertanahan akan melalui proses perkara di pengadilan, karena tidak adanya kesepakatan untuk berdamai;
e. Kriteria Lima (K 5) berupa Surat Pemberitahuan Penyelesaian Kasus Pertanahan yang menyatakan bahwa penyelesaian kasus pertanahan yang telah ditangani bukan termasuk kewenangan BPN dan dipersilakan untuk diselesaikan melalui instansi lain.

BAB VIII
KEWENANGAN PEMBATALAN HAK ATAS TANAH
DAN PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH
ASAL KONVERSI

Bagian Kesatu
Umum

Pasal 73

(1) Pemutusan hubungan hukum atau pembatalan hak atas tanah atau pembatalan data pemeliharaan data pendaftaran tanah dilaksanakan oleh Kepala BPN RI.
(2) Pelaksanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilimpahkan kepada Deputi dan Kakanwil.
(3) Prosedur dan tata cara pelimpahan kewenangan Kepala BPN RI kepada Deputi ditetapkan dengan Keputusan Kepala BPN RI.
(4) Pelimpahan kewenangan Kepala BPN RI kepada Kakanwil sebagaimana dimaksud dalam Pasal 74.

Bagian Kedua
Kewenangan Kakanwil

Pasal 74

Kakanwil mempunyai kewenangan untuk membatalkan:

a. keputusan pemberian hak atas tanah yang dikeluarkan oleh Kakan yang terdapat cacat hukum administrasi dalam penerbitannya;
b. keputusan pemberian hak atas tanah yang kewenangan pemberiannya dilimpahkan kepada Kakan dan Kakanwil, untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap;
c. hak milik atas satuan rumah susun untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap; dan
d. pendaftaran hak atas tanah asal penegasan/pengakuan hak yang terdapat cacat hukum administrasi dalam penerbitannya dan/atau untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap;
e. pencatatan data yuridis/fisik dalam pemeliharaan data pendaftaran tanah sebagai lanjutan dari penyelesaian kasus pertanahan.

Pasal 75

Kakanwil dalam menerbitkan keputusan pembatalan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 74 atas nama Kepala BPN RI.

Pasal 76

Kakanwil melaporkan pelaksanaan pelimpahan kewenangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 74 kepada Kepala BPN RI setiap akhir bulan.

BAB IX
BANTUAN HUKUM DAN PERLINDUNGAN HUKUM

Bagian Kesatu
Bantuan Hukum

Pasal 77

(1) Bantuan Hukum dilaksanakan untuk kepentingan BPN RI atau aparatur BPN RI, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan/atau Kantor Pertanahan baik yang masih aktif maupun yang sudah purna tugas yang menghadapi masalah hukum.
(2) Kegiatan bantuan hukum meliputi:
    a. pendampingan hukum dalam proses peradilan pidana, perdata, atau tata usaha negara bagi keluarga besar BPN yang meliputi pegawai BPN, pensiunan BPN dan keluarga pegawai BPN, yang sedang menghadapi masalah hukum;
    b. pengkajian masalah hukum yang berkaitan dengan kepentingan BPN;
    c. pengkajian masalah hukum akibat tindakan yang dilakukan oleh pejabat atau pegawai BPN.

Pasal 78

Kegiatan pendampingan hukum bagi keluarga besar BPN meliputi:

a. bantuan hukum dalam proses peradilan pidana, antara lain:
    1) bantuan pembuatan *legal opinion*;
    2) pendampingan dalam pemeriksaan di tingkat penyelidikan;
    3) pendampingan dalam pemeriksaan di tingkat penyidikan;
    4) pendampingan selama proses persidangan.
b. bantuan hukum dalam proses peradilan perdata/tata usaha negara, antara lain:
    1) bantuan penyiapan surat Kuasa Hukum;
    2) bantuan dalam penyiapan gugatan;
    3) bantuan pembuatan *legal opinion*;
    4) pendampingan selama proses persidangan.

Pasal 79

(1) Bantuan Hukum dilaksanakan oleh Tim Bantuan Hukum yang terdiri dari pegawai/pejabat BPN dari unsur Deputi, Pusat Hukum dan Hubungan Masyarakat BPN RI, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan/ atau Kantor Pertanahan.
(2) Setiap pelaksanaan tugas bantuan hukum dilengkapi dengan surat tugas dari pejabat yang berwenang.

Bagian Kedua
Perlindungan Hukum

Pasal 80

(1) Pengambilan keputusan untuk melakukan perbuatan hukum pertanahan berupa penerbitan, peralihan dan pembatalan sertipikat hak atas tanah, pencatatan/pencoretan dalam Buku Tanah dan Daftar Umum lainnya serta perbuatan hukum lainnya untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap merupakan perbuatan hukum yang wajib dilaksanakan oleh pejabat BPN yang berwenang.

(2) Pengambilan keputusan untuk melakukan perbuatan hukum pertanahan berupa penerbitan, peralihan dan pembatalan sertipikat hak atas tanah, pencatatan/ pencoretan dalam Buku Tanah dan Daftar Umum lainnya serta perbuatan hukum lainnya dalam rangka penanganan kasus pertanahan yang dilaksanakan sesuai dengan ketentuan merupakan tugas dan kewajiban pegawai atau Pejabat BPN.
(3) Kesalahan dalam proses penanganan kasus pertanahan akibat kelalaian pegawai atau Pejabat BPN merupakan pelanggaran administrasi yang dapat dikenakan sanksi administrasi.

Pasal 81

(1) Segala akibat yang terjadi karena perbuatan hukum oleh pegawai atau Pejabat BPN dalam rangka penanganan sengketa, konflik dan perkara pertanahan yang diatur dalam peraturan ini telah dilaksanakan sesuai dengan prosedur yang berlaku yang menimbulkan masalah berupa gugatan perdata, tata usaha negara, atau laporan tindak pidana terhadap pegawai atau Pejabat BPN, menjadi tanggung jawab BPN.
(2) Pegawai atau Pejabat BPN yang telah melaksanakan tugas sesuai dengan prosedur yang berlaku dalam peraturan ini dan menghadapi masalah hukum mendapat bantuan hukum dan perlindungan hukum dari BPN.

Pasal 82

Biaya pelaksanaan tugas dan kegiatan serta Bantuan Hukum yang diatur dalam peraturan ini dibebankan pada Daftar Isian Pelaksanaan Anggaran (DIPA) Satuan Kerja yang bersangkutan.

BAB X
KETENTUAN PERALIHAN
Pasal 83

Dengan berlakunya Peraturan ini, kasus pertanahan yang masih dalam proses penanganan dan penyelesaian, ditangani dan diselesaikan lebih lanjut berdasarkan Peraturan ini.

BAB XI
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 84

Pada saat Peraturan ini mulai berlaku, maka:
1. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara;
2. Ketentuan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, sepanjang mengatur tata cara pembatalan Hak Atas Tanah Negara yang bertentangan dengan Peraturan ini;
3. Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan; dan
4. ketentuan lain yang bertentangan dengan Peraturan ini, dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 85

Peraturan ini mulai berlaku sejak tanggal ditetapkan.

Ditetapkan di Jakarta
pada tanggal 4 Pebruari 2011
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL
REPUBLIK INDONESIA,

JOYO WINOTO, Ph.D.

Lampiran : Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional
Republik Indonesia tentang Pengelolaan
Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan
Nomor : 3 Tahun 2011
Tanggal : 4 Februari 2011

DAFTAR ISIAN

PENGELOLAAN PENGKAJIAN DAN PENANGANAN KASUS PERTANAHAN

A. FORMAT PENANGANAN KASUS PERTANAHAN : DI.500 - DI.509		
1.	DI. 500 A	Format Laporan Pengaduan Kasus Pertanahan
2.	DI. 500 B	Format Bukti Penerimaan Laporan/Pengaduan Kasus Pertanahan
3.	DI. 501	Format Matrik Perencanaan & Pengendalian Penanganan Kasus Pertanahan
4.	DI. 502 A	Register Penerimaan Pengaduan/Laporan Kasus Pertanahan
5.	DI. 502 B	Register Kasus Pertanahan
6.	DI. 502 C	Register Kegiatan Operasional di Bidang Sengketa
7.	DI. 503	Register Gelar Kasus: Internal/Eksternal/Mediasi/Istimewa
8.	DI. 504 A	Format Surat Perintah Penanganan Kasus Pertanahan
9.	DI. 504 B	Format Surat Tugas
10.	DI. 504 C	Format Berita Acara Pelaksanaan Tugas
11.	DI. 505	Format Analisis Kasus Pertanahan
12.	DI. 506	Format Undangan Gelar Kasus Pertanahan
13.	DI. 507 A	Format Notulen Gelar Kasus Pertanahan
14.	DI. 507 B	Format Berita Acara Pelaksanaan Gelar Kasus Pertanahan
15.	DI. 508	Format Risalah Pengolahan Data
16.	DI. 509 A	Format Surat Informasi Perkembangan Penanganan Kasus Pertanahan
17.	DI. 509 B	Format Surat Pemberitahuan Penyelesaian Kasus Pertanahan
18.	DI. 509 C	Format Perjanjian Penyelesaian Kasus Pertanahan
B. FORMAT KEGIATAN BERPERKARA : DI.510 - DI.519		
1.	DI. 510	Format Kartu Kendali Penanganan Perkara
2.	DI. 511 A	Matrik Rekapitulasi Kegiatan di Persidangan Per Wilayah
3.	DI. 511 B	Matrik Rekapitulasi Kegiatan di Persidangan Per Bulan
4.	DI. 512	Format Surat Kuasa Khusus
5.	DI. 513	Format Nota Dinas/Telaahan Staf Mengantar Surat Kuasa Khusus
6.	DI. 514 A	Format Replik
7.	DI. 514 B	Format Duplik
8.	DI. 515 A	Format Jawaban Gugatan
9.	DI. 515 B	Format Gugatan
10.	DI. 516	Format Akta Bukti
11.	DI. 517	Format Surat Kuasa Substitusi
12.	DI. 518 A	Format SK Pembatalan Pelaksanaan Putusan Pengadilan
13.	DI. 518 B	Format SK Pembatalan Karena Cacat Administrasi
14.	DI. 519	Format Berkas Penanganan Kasus Pertanahan

C. FORMAT PEMETAAN KASUS PERTANAHAN: DI. 520 – DI.529		
1.	DI. 520 A	Matrik Data Tipologi Sengketa Pertanahan Per Wilayah
2.	DI. 520 B	Matrik Data Tipologi Sengketa Pertanahan Per Bulan
3.	DI. 521 A	Matrik Data Tipologi Konflik Pertanahan Per Wilayah
4.	DI. 521 B	Matrik Data Tipologi Konflik Pertanahan Per Bulan
5.	DI. 522 A	Matrik Data Subyek/ Pihak yang Bersengketa Per Wilayah
6.	DI. 522 B	Matrik Data Subyek/ Pihak yang Bersengketa Per Bulan
7.	DI. 523	Matrik Rekapitulasi Laporan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan Per Wilayah
8.	DI. 524 A	Matrik Rekapitulasi Distribusi Kasus Pertanahan di Kedeputian V
9.	DI. 524 B	Matrik Rekapitulasi Distribusi Kasus Pertanahan di Kanwil/ Kantah
10.	DI. 524 C	Matrik Rekapitulasi Distribusi Kasus Pertanahan Kepada Tim Pengolah
11.	DI. 525 A	Matrik Kriteria Penyelesaian Kasus Pertanahan Per Wilayah
12.	DI. 525 B	Matrik Kriteria Penyelesaian Kasus Pertanahan Per Bulan
13.	DI. 526	Matrik Daftar Kasus Pertanahan Atensi
14.	DI. 527	Hasil Operasi Kasus Pertanahan
15.	DI. 528 A	Matrik Kegiatan Operasional Kasus Pertanahan Per Wilayah
16.	DI. 528 B	Matrik Kegiatan Operasional Kasus Pertanahan Per Bulan
17.	DI. 529 A	Format Laporan Bulanan
18.	DI. 529 B	Format Analisa dan Evaluasi Semester/ Akhir Tahun
19.	DI. 529 C	Format Analisis Riwayat Kasus Pertanahan
20.	DI. 529 D	Format Kajian Strategis Masalah Pertanahan
D. FORMAT PEMBINAAN : DI.530 – DI.533		
1.	DI. 530	Matrik Data Nama Pejabat Struktural
2.	DI. 531	Matrik Data Nama Pejabat Wilayah
3.	DI. 532	Matrik Data Sarana dan Peralatan
4.	DI. 533	Matrik Data Prosentase Realisasi Anggaran Per Wilayah

Ditetapkan di Jakarta
Pada tanggal 4 Februari 2011

KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA,

JOYO WINOTO, Ph.D.

TENTANG PENULIS

Sarjita, S.H., M. Hum.

Lahir di Sleman, 8 September 1966, Lektor (Pembina IV/a) pada STPN Yogyakarta, Pendidikan SD, SMP, SMA di selesaikan di Yogyakarta, dan S-1 dari Fakultas Hukum **Universitas Gadjah Mada (UGM)** Yogyakarta Tahun 1991, Program Pendidikan Lanjutan Ilmu Hukum (PPL-IH) Bidang Hukum Administrasi Negara (HAN) Fakultas Hukum **Universitas Indonesia (UI)**, Tahun 1995 Program Studi Ilmu Hukum Konsentrasi Hukum Agraria **Program Pasca Sarjana Universitas Gadjah Mada (UGM)** Tahun 2003. Pendidikan Khusus: a. Diklat Adminidtrasi Umum (Adum), BPN, Makasar Tahun 1996, b. Diklat Pimpinan III (SPAMA) BPN, Bogor Tahun 2005 c. Diklat Metodologi Penelitian, STPN-UNY, Yogyakarta Tahun 2006; d. Workshop Metode Pembelajaran Hukum Lingkungan (Univ. Brawidjaya-NSW Australia, Malang, 2006. e. Diklat Penyusunan Modul Pratikum, STPN-IPB-UNY, Yogyakarta Tahun 2007. Diklat Penyusunan

Modul Bahan Ajar, STPN-UII-UNY Tahun 2008; g. Workshop Peningkatan Kualitas Bahan Ajar (UNY-STPN), Yogyakarta, 2010.

Kariernya diawali sebagai Asisten Notaris/PPAT Rr. Nining Soekatri Jayapura (1991-1993), Dosen pada STIE Yapis Jayapura (1991-1995), Dosen ASMI Harapan Bangsa Jayapura (1994-1999), Kasubsi Penyelesaian Sengketa pada Kantor Pertanahan Kota Jayapura (1993-1994), Kepala Seksi Penyelesaian Sengketa pada Kantor Wilayah BPN Provinsi Irian Jaya (1995-1999), Kepala Sub Bagian Pendidikan dan Kerjasama pada STPN Yogyakarta (2004-2007).

Di samping aktif sebagai Dosen Mata Kuliah PPAT, Hukum Acara, Hukum Tata Lingkungan, Hukum Tanah, Penyelesaian Sengketa Pertanahan, Analisis Riwayat Tanah di STPN juga sebagai Dosen Luar Biasa Mata Kuliah Hukum Tata Negara pada Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Sunan Kalijaga Yogyakarta. Di luar kesibukannya sebagai dosen, juga aktif sebagai Pemateri/Trainner pada berbagai Workshop/Pelatihan bagi Aparat/SDM Pemerintah Daerah (Pemda), BUMN (PT. Pertamina, PT. Pusri, PT. Timah, PLN, dll) serta berbagai Perusahaan Swasta (Sinar Mas Group, PT. Prima Kaltim Coal, PT. Bumi Siak Pusako, Yayasan Badak Bontang Kaltim, Medco Group, Kideco, PT. Simengaris, PT. Pertamina Wilayah Sumatera Selatan, dll) yang diselenggarakan oleh PT. Indotrain E.M.Q Yogyakarta di Yogyakarta dan Bandung, PT. Insmart Solution, PT. Global Visindo, PT. Quantum, Land Property Group Yogyakarta, Matapena Institut Yogyakarta, dll. Tenaga Ahli tidak tetap untuk penyusunan beberapa kebijakan di bidang pertanahan oleh Pemerintah Daerah Kab. Sleman, Tenaga Ahli Tidak Tetap Bidang Hukum Pertanahan pada PT. Aresta Internasional Jakarta Tahun 2009, Project *Sustainable Capacity Building for Decentralization Project (SCB-DP) Asean Developmnet Bank (ADB) Tahun 2009,* Litbang BPN RI, IPAT/ASPATI, serta menjadi Saksi Ahli pada Perkara Perdata, Pidana di Pengadilan Negeri maupun Perkara Sengketa Tata Usaha Negara di PTUN. Narasumber/Pemakalah pada beberapa Seminar yang sifatnya Lokal maupun Nasional yang terkait dengan Kebijakan di Bidang Pertanahan. Aktif juga sebagai penulis artikel pada berapa Majalah, Jurnal Mimbar Hukum FH UGM, Majalah Kossmik HUKUM FH Universitas Muhammadiyah Purwokerto, Sosial Religia Yogyakarta, Widya Bhumi dan Majalah Sandi STPN. Hasil karya ilmiah yang telah diterbitkan antara lain: **Upaya Pemerintah Dalam Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar (PP Nomor 36 Tahun 1998 Jo. Kep. Ka. BPN No. 24 Tahun 2000)**, Penerbit CV. Global Visindo Consultant 2002. ***Tinjauan Beberapa Aspek Hukum Yayasan Berdasarkan UU Nomor 16 tahun 2001***, PPM-STPN, 2002. ***Prosedur Pelaksanaan Ruilslag Barang Milik Kekayaan Pemerintah dan Pemerintah Daerah (Studi Kasus Pelaksanaan Ruilslag Tanah dan Bangunan Gudang Bulog Kepala Gading Jakarta Utara),*** PPM-STPN, 2003, ***Memahami Ruilslag Barang Milik Pemerintah/Pemerintah Daerah Beserta Himpunan Peratuaran Perundang-undangan Yang Terkait,*** PPM-STPN, 2002 *(Ringkasan Dipulikasikan di Majalah Widya Bhumi No. 10 TAHUN 4, Mei 2003),* ***Aspek Hukum Pembatalan dan Kebatalan Hak Atas Tanah***, Penerbit Boedi Atmaja, Yogyakarta Tahun 2004, ***Teknik dan Strategi Penyelesaian Sengketa Pertanahan***, Penerbit Boedi Admadja, Yogyakarta, 2004. ***Sekilas***

Tentang Mahkamah Konstitusi dan Komisi Konstitusi, PPM-STPN, Yogyakarta, 2004. ***Kekuasaan Kehakiman Setelah Amandemen UUD 1945***, PPM-STPN, Yogyakarta, 2004. ***Otonomi Daerah Di Bidang Pertanahan (Keppres Nomor 34 Tahun 2003),*** Penerbit CV. Global Visindo Consultant, Yogyakarta, 2004. ***Pembatalan dan Kebatalan Hak Atas Tanah (Edisi revisi),*** Penerbit Tugujogja Pustaka, Yogyakarat, 2005. ***Teknik dan Strategi Penyelesaian sengketa Pertanahan (Edisi Revsi),*** Penerbit Tugujogja Pustaka, 2005. ***Masalah Pelaksanaan Urusan Pertanahan Dalam Era Otonomi Daerah***, Penerbit Tugujogja Pustaka, 2005, ***Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Perpres Nomor 36 tahun 2005 Jo. Perpres Nomor 65 Tahun 2006),*** Penerbit Matapena Institute, Yogyakarta, 2008.

Dr. Ir.Tjahjo Arianto, SH., M.Hum.

Lahir di Jakarta, 23 Agustus 1954, Lektor (Pembina IV/b) pada STPN Yogyakarta, Pendidikan diselesaikan Sarjana Teknik Geodesi 1981, Sarjana Hukum 1994, Magister Ilmu Hukum 2000, dan Doktor Ilmu Hukum 2010 di Universitas Tujuhbelas Agustus Surabaya. Disamping kesibukannya sebagai Dosen STPN, juga mengajar pada Program Magister Ilmu Hukum Universitas Atmajaya Yogyakarta. Menjadi Narasumber/ pemakalah pada beberapa Diskusi/Lokarya dan Forum Group Diskusi (FGD) lokal, Reginal maupun tingkat Nasional.

Pengalaman pekerjaan yang ditekuninya sebelum menjadi Dosen Fungsional di STPN, yaitu Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Jember 1989–1994, Pengukuran dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo 1994–1995, Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kota Jakarta Timur 1995–1999, Ketua Ajudikasi (Pendaftaran Tanah Sistimatik) Kelurahan Cijantung Kecamatan Pasar Rebo Jakarta Timur 1998–1999, Ketua Ajudikasi (Pendaftaran Tanah Sistimatik) Kelurahan Baru, Kelurahan Pekayon, Kelurahan Kalisari dan Kelurahan Cijantung Kecamatan Pasar Rebo Jakarta Timur 1999– 2000, Kepala Seksi Tata Pendaftaran Hak Atas Tanah Badan Pertanahan Nasional 1999–2001, Plt Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember 2001–2002, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember 2002–2006, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Gresik 2006–2008, Kepala Bidang Survei Pengukuran dan Pemetaan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Timur 2008–2010, Kepala Perwakilan Kantor Pertanahan Kota Surabaya 2008–2009. Email: tjahjoarianto@gmail.com; http://hukumpertanahansurveikadastral.blogspot.com.

Mohammad Machfudh Zarqoni, SIP, MM, MH.

Ahli Agraria dan praktisi pertanahan/properti. Lulus Sarjana Muda Geogarfi (PTPN Yogakarta 1971), Sarjana Ilmu Pemerintahan jurusan Agraria (Institut Ilmu Pemerintahan Jakarta tahun 1979), Magister Manajemen Konsentrasi Pemasaran (STIE IPWI Jakarta tahun 2001), Magister Hukum Konsentrasi Hukum Agraria (Unkris Jakarta 2010). Pernah mengikuti Program Purna Sarjana Perencanaan Tata Guna Tanah Universitas Gajah Mada Yogyakarta tahun 1983, Analisis

Mengenai Dampak Lingkungan Universitas Indonesia tahun 1987, *Regular Session On Urban Land Policy* pada Land Reform Training Institute Taiwan tahun 1987. Lebih dari 35 tahun bekerja di lingkungan Badan Pertanahan Nasional. Selain itu juga berpengalaman kerja sebagai penanggungjawab masalah pertanahan di beberapa perusahaan nasional. Bekerja sebagai *junior expert on Land Use* pada *Institute For Development Aid Program Belanda* (1982), bekerja sebagai *Senior Concultant on Land Mapping* Bank Dunia– BAPPENAS (2004), Diminta membantu PPGT Universitas Indonesia sebagai ahli kebijakan publik pada Proyek Penyusunan Kebijakan Pertanahan Kota (*Urban Land Policy*) Pemprov. DKI Jakarta (2005). Bekerja sebagai *Basic Agraian Law Specialist* untuk Proyek Pembangunan Rumah Susun Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah pada IBRD–Menko Ekuin/Menpera (2006). Hingga saat ini masih aktif sebagai tenaga ahli/narasumber pada lembaga-lembaga kajian properti/pertanahan seperti LSN, IMAC, Puspin maupun Yakarisma. Disamping itu juga aktif sebagai Widyaiswara Luar Biasa pada Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. Selain sering menulis di Jurnal Ilmiah Puslitbang BPN, yang bersangkutan juga merupakan penyusun "Rencana Tata Guna Tanah (Buku ABC) Kotamadya Banda Aceh" (Direktorat Tata Guna Tanah Ditjen.Agraria: 1984). Ybs. juga penulis modul "Kapita Selekta Hukum Islam Dalam Kaitannya Dengan Permasalahan Pertanahan" (Pusdiklat BPN 2004); ikut menulis "Partisipasi Publik" (Pusdiklat BPN 2001); "Penyuluhan Penatagunaan Tanah" (Pusdiklat BPN 2001); "Analisa Spatial Penatagunaan Tanah" (Pusdiklat BPN 2001); "Analisa Spatial Dalam Konsolidasi Tanah" (Pusdiklat BPN 2003); "Pemberdayaan Masyarakat Konsolidasi Tanah" (Pusdiklat BPN 2003); "Penyuluhan Konsolidasi Tanah" (Pusdiklat BPN 2003); "Bimbingan Penatagunaan Tanah I" (Pusdiklat BPN 2005); dan "Bimbingan Penatagunaan Tanah II" (Pusdiklat BPN 2005). Untuk kontak yang bersangkutan: HP no. 0816825929, Email: machfudhzarqoni@yahoo.com.