

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

Tinjauan pustaka atau disebut *Literature* merupakan suatu kegiatan untuk mencari, membaca dan menganalisa laporan-laporan penelitian dan bahan pustaka yang memuat materi-materi yang berkaitan dengan pokok permasalahan yang menjadi objek Penelitian¹. Dalam Pelaksanaan Penelitian yang dilakukan ini, Peneliti melakukan tinjauan pustaka dengan menggunakan 3 (tiga) landasan, yaitu Landasan Konseptual, Landasan Yuridis dan Landasan Teori.

A. Landasan Konseptual

1. Tinjauan Umum Tentang Tanah

a. Pengertian Tanah

Tanah adalah permukaan bumi yang dalam penggunaannya meliputi juga sebagian tubuh bumi yang ada di bawahnya dan sebagian dari ruang yang ada di atasnya, dengan pembatasan yaitu sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah yang bersangkutan, dalam batas-batas sebagaimana UUPA dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi². Tanah merupakan ruang yang termasuk kedalam ruang lingkup tubuh bumi dan air yang ada dibawahnya yang digunakan untuk keberlangsungan hidup dan

¹ <http://penkesnas.blogspot.com/2015/01/pengertian-tinjauan-pustaka-dan.html>, Diakses pada 12 Desember 2018.

² *Op.Cit*, Hal 262.

memiliki batas-batas menurut undang-undang³. Adanya kebutuhan manusia terhadap tanah menjadikan tanah sebagai inti dari kehidupan masyarakat. Tanah dapat memungkinkan beberapa pihak untuk dapat menguasai dan berwenang atas suatu hak yang diyakini dapat dimiliki.

Selain untuk keberlangsungan hidup, antara manusia dengan tanah memiliki hubungan yang sangat erat. Menurut Imam Soetikinjo, hubungan manusia dengan tanah dalam Negara Kesatuan Republik Indonesia pada pokoknya adalah sebagai berikut:

1. Hubungan manusia Indonesia dengan tanah air di wilayah Indonesia itu bersifat kodrat yaitu sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa dan bersifat abadi;
2. Hubungan manusia Indonesia dengan tanah air di wilayah Indonesia itu mempunyai sifat kolektif maupun privat sebagai dwi tunggal, yaitu yang bersatu sebagai bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional, serta adanya hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
3. Untuk melancarkan pengurusan, penggunaan serta pemanfaatan kekayaan nasional itu, maka kekayaan rakyat bersama yang satu sebagai bangsa Indonesia itu pada tingkatan tertinggi diserahkan kepada negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat, yang bertindak selaku Badan Penguasa berdasarkan wewenang

³ Indonesia, *Undang-Undang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, UU No. 5 tahun 1960, Pasal. 1 ayat (4).

dari rakyat serta mempergunakan wewenang itu untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat⁴.

b. Kewenangan Negara Atas Tanah :

Negara dalam penguasaannya terhadap tanah memiliki kewenangan, adapun kewenangan tersebut diantaranya :

1. *“Mengatur persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa;*
2. *Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;*
3. *Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum mengenai bumi, air dan ruang angkasa⁵”.*

Negara dalam kepengurusan hak atas tanah memiliki kewenangan yang paling tinggi. Kewenangan itu dilakukan untuk memberikan pengaturan antara beberapa pihak yang berkepentingan dengan tanah.

Negara berperan penting atas tanah karena seluruh tanah di Indonesia merupakan tanah negara yang segala sesuatunya harus negara yang memutuskan status kepemilikan dan pengelolaannya serta untuk memberikan kewenangan dan kewajiban atas suatu tanah. Negara juga berwenang dalam mengatur mengenai hubungan hukum yang terjadi antara orang dengan bumi, air dan ruang angkasa yang masuk kedalam wilayah Republik Indonesia.

⁴ Winahyu Erwiningsih, S.H.,M.Hum, *Hak Penguasaan Atas Tanah*, Total Media, Yogyakarta, 2011, Hal 125.

⁵ Indonesia, *Undang-Undang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*. UU No. 5 tahun 1960, Pasal. 2 ayat (2).

2. Tinjauan Umum Tentang Hak Penguasaan Atas Tanah

a. Pengertian dan Ruang Lingkup Hak

Istilah hak selalu tidak dapat dipisahkan dengan istilah hukum.

Didalam literatur hukum Belanda keduanya disebut dengan *Recht*, namun antara hak dan hukum memiliki perbedaan yaitu dengan istilah

Objectief recht dan *Subjektief recht*⁶. *Objectief recht* merupakan peraturan hukum yang berlaku untuk kalangan umum, sedangkan

Subjektief recht merupakan hubungan yang diatur oleh hukum objektif, berdasarkan salah satunya memiliki hak dan yang lain memiliki kewajiban terhadap suatu objek⁷. Setiap hak terdapat 4 (empat) unsur

yang melekat yaitu subjek hukum, objek hukum, hubungan hukum yang mengikat pihak lain dengan kewajiban dan perlindungan hukum.

Menurut Sudikno Mertokusumo, hak dibedakan menjadi dua macam yaitu hak absolut dan hak relatif. Hak absolut merupakan hak yang memberi wewenang bagi pemegangnya untuk berbuat atau tidak

berbuat, yang pada dasarnya dapat dilaksanakan siapa saja dan melibatkan setiap orang. Kalau ada hak absolut pada seseorang maka ada kewajiban bagi orang lain untuk menghormati dan untuk tidak

mengganggunya⁸. Berbeda dengan hak absolut, hak relatif merupakan hak yang dimiliki oleh seseorang terhadap orang-orang tertentu sehingga yang berlaku bagi orang-orang tertentu.

⁶ Winahyu. *Op.Cit*, Hal 89.

⁷ *Ibid*, Hal 90.

⁸ *Ibid*, Hal 264.

Menurut Curzon, hak dapat dikelompokkan atas beberapa bagian, diantaranya :

1. Hak-hak yang sempurna dan tidak sempurna;

Hak yang sempurna adalah hak yang dapat dilaksanakan melalui hukum. Hak yang tidak sempurna merupakan hak yang hanya diakui oleh hukum, tetapi tidak selalu dirasakan oleh Pengadilan. Seperti halnya hak yang dibatasi oleh daluwarsa;

2. Hak-hak utama dan hak tambahan

Hak utama adalah hak yang dapat diperluas oleh hak lain, sedangkan hak tambahan adalah hak yang digunakan untuk melengkapi hak utama;

3. Hak publik dan hak perdata

Hak publik adalah hak yang ada pada masyarakat pada umumnya yaitu negara, sedangkan hak perdata adalah hak yang ada pada perorangan⁹;

4. Hak positif dan hak negatif

Hak positif merupakan hak yang menuntut untuk dilakukannya perbuatan-perbuatan dari pihak lain dimana tempat kewajiban korelatifnya berada, seperti hak untuk menerima keuntungan pribadi;

⁹ Aartje Tehupeiory, *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Jakarta. Raih Asa Sukses, 2012, Hal 14.

5. Hak milik dan hak pribadi

Hak milik biasanya berhubungan dengan barang-barang yang dimiliki oleh perorangan yang dapat dialih atau dipindah tangankan, sedangkan hak pribadi adalah hak yang berhubungan dengan kedudukan seseorang yang tidak pernah dapat untuk dialih dan dipindah tangankan¹⁰.

b. Hak Menguasai Tanah Oleh Negara

Hak penguasaan atas tanah yang dilakukan oleh negara merupakan suatu kewenangan yang sempurna. Penguasaan ini dapat dilakukan melalui hukum karena dapat diberikan hak atas hak-hak atas tanah seperti hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha dan hak pakai¹¹. Untuk hak menguasai negara atas tanah yang merupakan hak publik, negara selaku pemegang hak paling tinggi membutuhkan peran pengadilan dalam penyelesaiannya karena melalui pengadilan para pihak akan menghormati putusan yang dikeluarkan.

Pembagian Hak Menguasai Tanah Oleh Negara dapat dibedakan atas beberapa bagian, diantaranya :

1. Hak menguasai tanah oleh negara merupakan hak atas tanah yang tertinggi di Indonesia sehingga didalam sistem organisasi kekuasaan bangsa Indonesia hanya negara yang berkedudukan

¹⁰ *Ibid*, Hal 15.

¹¹ Winahyu, *Op.Cit*, Hal 262.

sebagai pemegang penguasaan hak atas tanah yang tertinggi¹². Sebagai konsekuensinya, negara lah yang berwenang menguasai tanah baik yang telah ataupun tidak dihaki oleh suatu hak atas tanah. Selain itu negara pula yang menetapkan adanya hak-hak lain atas tanah. Kekuasaan negara atas tanah itu berasal dari rakyat yang diikat dalam suatu sistem konstitusi.

2. Negara dalam kedudukannya sebagai subjek pemegang hak menguasai atas tanah yang tertinggi dikaitkan dengan sistem organisasi kekuasaan bangsa tersebut di atas maka negara sebagai subjek hak bersifat tunggal melekat pada sifat negara tersebut. Sehingga hak menguasai atas tanah oleh negara juga melekat pada sifat negara tersebut yaitu antara lain tidak dapat hilang atau hapus walaupun tanahnya lenyap, sebab tanah itu akan tetap ada hanya karena sifatnya yang terkadang tidak nampak, misalnya tanah tersebut terendam¹³.

3. Hak menguasai atas tanah tersebut merupakan syarat yang memungkinkan untuk tercapainya tujuan negara. Oleh karena itu menjadi hak bagi Negara untuk menguasai serta sekaligus berkewajiban kepada negara untuk mengatur perencanaan penggunaan dan peruntukan tanah sebesar-besar untuk kemakmuran rakyat¹⁴.

¹² *Ibid*, Hal 268.

¹³ *Ibid*, Hal 269.

¹⁴ Loc. Cit.

4. Hak menguasai negara itu berlakunya hanya dalam wilayah negara yang bersangkutan, dalam waktu yang tak terhingga sejak saat lahirnya negara, sepanjang adanya negara tersebut. Hak menguasai itu berlaku terhadap semua orang yang bersangkutan dengan tanah dalam wilayah yurisdiksi negara Indonesia¹⁵.

c. Pengaturan Hak Penguasaan Atas Tanah

Pengaturan hak-hak penguasaan atas tanah dalam Hukum Tanah dibagi atas 2 (dua) yaitu :

1. Sebagai Lembaga Hukum

Hak penguasaan atas tanah ini belum berhubungan dengan tanah dan orang atau badan hukum tertentu sebagai pemegang haknya.

Ketentuan-ketentuan dalam hak penguasaan atas tanah, adalah :

- a. Memberi nama pada hak penguasaan yang bersangkutan;
- b. Menetapkan isinya, yaitu mengatur apa saja yang boleh, wajib dan dilarang untuk diperbuat oleh pemegang haknya serta jangka waktu penguasaannya;
- c. Mengatur hal-hak mengenai subjeknya, siapa yang boleh menjadi pemegang haknya dan syarat-syarat bagi penguasaannya;

¹⁵ *Ibid*, Hal 270.

d. Mengatur hal-hal mengenai tanahnya¹⁶.

2. Hak penguasaan atas tanah sebagai hubungan hukum yang konkret

Hak penguasaan atas tanah ini sudah dihubungkan dengan tanah tertentu sebagai objeknya dan orang atau badan hukum tertentu sebagai subjek atau pemegang haknya. Ketentuan-ketentuan dalam hak penguasaan atas tanah, adalah :

- 1) Mengatur hal-hal mengenai penciptaannya sebagai suatu hubungan hukum yang konkret, dengan nama atau sebutan hak penguasaan atas tanah tertentu;
- 2) Mengatur hal-hal mengenai pembebanannya dengan hak-hak lain;
- 3) Mengatur hal-hal mengenai pemindahannya kepada pihak lain;
- 4) Mengatur hal-hal mengenai pembuktiannya¹⁷.

e. Pengertian Hak Penguasaan Atas Tanah

Penguasaan atas tanah dibedakan menjadi 2 (dua) yaitu aspek fisik dan aspek yuridis. Penguasaan tanah dari aspek yuridis merupakan suatu penguasaan yang dilandasi oleh suatu hak yang dilindungi oleh hukum dan biasanya diberikan wewenang kepada pemegang hak untuk

¹⁶ *Ibid*, Hal 26.

¹⁷ *Ibid*, Hal 27.

menguasai tanah tersebut secara fisik¹⁸. Sedangkan penguasaan tanah secara yuridis merupakan suatu penguasaan yang ada pada pemilik tanah, namun penguasaan fisik tanah tersebut ada pada penyewa tanah.

Pelaksanaan hak menguasai atas tanah dilakukan oleh Pemerintah Pusat. Hal ini dilakukan karena sesuai dengan bentuk negara Indonesia yaitu sebagai negara hukum¹⁹. Atas dasar hak menguasai negara tersebut ditentukan adanya macam-macam hak atas tanah yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain, serta badan hukum atas tanah tersebut.

f. Hierarki Hak Penguasaan Atas Tanah

Di Indonesia untuk mengetahui tingkatan mengenai hak penguasaan tanah dibentuk lah hierarki hak penguasaan atas tanah. Dimana tingkatan atas hak penguasaan tanah tersebut dibagi atas beberapa hak, diantaranya:

1. Hak Bangsa Indonesia

Hak Bangsa Indonesia diatur dalam Pasal 1 ayat (1) sampai ayat (3) UUPA. Hak Bangsa Indonesia adalah hak penguasaan atas tanah yang menduduki peringkat paling tinggi dalam hukum tanah nasional. Hak bangsa indonesia dijadikan sebagai sumber bagi hak-

¹⁸ *Ibid*, Hal 263.

¹⁹ Indonesia, *Undang-Undang Dasar*, UUD 1945, Ps. 1 ayat (3).

hak penguasaan atas tanah yang lainnya. Didalam Hak Bangsa Indonesia terdapat 2 (dua) unsur yaitu unsur kepunyaan dan unsur kewenangan. Unsur kepunyaan merupakan yang menjadi subjek Hak Bangsa Indonesia adalah seluruh wilayah dan seluruh rakyat negara Indonesia, sedangkan unsur kewenangan merupakan tugas untuk mengatur penguasaan dan melakukan pengurusan tanah yang dilakukan oleh negara.

Hak Bangsa Indonesia adalah sebuah hubungan hukum yang bersifat abadi yang artinya selama rakyat Indonesia masih bersatu sebagai bangsa Indonesia dan seluruh bumi, air dan ruang angkasa Indonesia masih tetap pula ada, maka tidak ada suatu kekuasaan apapun yang dapat menghapus atau menghilangkan hubungan diantaranya.

2. Hak Menguasai Negara

Hak Menguasai Negara merupakan penjabaran dari Hak Bangsa Indonesia. Hak Menguasai Negara dalam penguasaannya diberikan wewenang, wewenang tersebut bersifat publik. Adapun wewenang hak menguasai negara adalah :

- a. Mengatur 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 angkasa²⁰.

Wewenang hak menguasai negara ini dilaksanakan untuk sebesar-besarnya demi mencapai kemakmuran rakyat dalam arti kebangsaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil dan makmur. Subjek Hak Menguasai Negara adalah Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagai organisasi yang memiliki kekuasaan penuh untuk seluruh rakyat Indonesia yang meliputi semua tanah yang ada di wilayah Republik Indonesia, baik itu tanah yang sudah dimiliki hak maupun tanah tak belum dimiliki oleh perorangan.

3. Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dalam Pasal 3 menyatakan bahwa “hak Ulayat adalah serangkaian wewenang dan kewajiban suatu masyarakat hukum adat yang berhubungan dengan tanah yang terletak dalam lingkungan wilayahnya. Hak ulayat merupakan hak yang ada pada masyarakat-masyarakat adat sepanjang kenyataannya masih ada”. Subyek hak ulayat adalah masyarakat adat.

²⁰ UUPA, *Op.Cit*, Pasal. 2 ayat (2).

4. Hak-Hak Perorangan/Individual

Hak perorangan/hak individual terbagi atas 3 (tiga), diantaranya:

- a. Hak-hak atas tanah;
 1. Hak atas tanah primer
 2. Hak atas tanah sekunder
- b. Wakaf;
- c. Hak jaminan atas tanah / hak tanggungan²¹.

3. Tinjauan Umum Tentang Hak Atas Tanah

a. Pengertian Hak Atas Tanah

Hak Atas Tanah merupakan hak atas sebagian permukaan bumi yang memiliki batas, dimensi serta memiliki panjang dan lebar²². Hak atas tanah berasal dari tanah negara. Tanah negara ialah tanah yang dikuasai penuh oleh negara²³. Tanah yang dikuasai oleh negara mencakup seluruh permukaan bumi yang ada di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia. Tanah negara juga menjadi sumber dari segala jenis kepemilikan hak atas tanah di Indonesia. Hal ini terjadi karena negara memegang kekuasaan penuh terhadap segala aspek termasuk tanah didalamnya yang dapat dimiliki atau dapat diberikan hak untuk beberapa peruntukan dengan mengajukan permohonan pemberian hak

²¹ Winahyu, *Op.Cit*, Hal 233.

²² <http://repository.unpas.ac.id/28413/4/>.pdf, Diunduh pada 17 Desember 2018.

²³ Indonesia, *Peraturan Pemerintah Penguasaan Tanah*, PP No.8 tahun 1953, Pasal. 1 huruf (a).

atas tanah. Hak atas tanah tidak dapat terlepas dari asas-asas yang berada didalam hukum agraria, adapun asas-asas tersebut diantaranya :

1. Asas Kenasionalan

Wilayah Indonesia merupakan suatu wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia yang terdiri atas seluruh rakyat Indonesia sebagai bangsa Indonesia. Hal ini menunjukkan bahwa tanah bagi bangsa Indonesia memiliki sifat *komunalistik*, yang artinya semua tanah yang ada di wilayah Negara Republik Indonesia, yang bersatu bangsa Indonesia²⁴.

Asas Kenasionalan terdapat dalam Undang-Undang Dasar

Pokok Agraria, yaitu :

- 1) *“Seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah air dari seluruh rakyat Indonesia yang bersatu sebagai bangsa Indonesia;*
- 2) *Seluruh bumi, air dan ruang angkasa yang terkandung didalamnya dalam wilayah Republik Indonesia sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa adalah bumi, air dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional;*
- 3) *Hubungan antara bangsa Indonesia dengan bumi, air dan ruang angkasa termasuk dalam ayat (2) pasal ini adalah hubungan yang bersifat abadi*²⁵.

Tanah yang berada di dalam wilayah Negara Republik Indonesia merupakan tanah yang didasari oleh negara. Tanah yang dimiliki dan diberikan hak atas tanah tidak hanya semata-mata menjadi hak bagi pemiliknya atau hak bagi pemegang hak atas tanah yang telah diberikan. Hal itu tidak hanya berlaku bagi pemilik hak yang telah

²⁴ Supriadi, *Hukum Agraria*, Jakarta, Sinar Grafika, 2007.

²⁵ UUPA, *Op.Cit*, Pasal. 1 ayat (1-3).

diberikan hak atas tanah, namun juga bagi tanah-tanah yang berada di pulau-pulau kecil. Tidak semua tanah di Indonesia tersebut menjadi hak bagi para pemiliknya dan para pemegang hak atas tanah tersebut.

2. Asas pada tingkatan tertinggi, bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara

Asas ini tertuang dalam pasal 2 ayat (1) UUPA yang menyatakan bahwa “atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar dalam hal-hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat”.

Atas dasar hak menguasai negara tersebut, negara dapat memberikan tanah kepada seseorang maupun badan hukum dengan suatu hak yang sesuai dengan peruntukan dan keperluannya. Contohnya Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai. Selain itu negara juga dapat memberikan hak atas tanah dengan status Hak Pengelolaan kepada suatu badan pengusaha untuk digunakan bagi pelaksanaan masing-masing tugasnya.

3. Asas mengutamakan kepentingan nasional dan negara yang berdasarkan atas persatuan bangsa dari kepentingan perseorangan atau golongan

Asas ini tertuang dalam pasal 3 UUPA, dengan mengingat ketentuan-ketentuan yang berada dalam pasal 1 dan pasal 2.

Dimana pelaksanaan hak ulayat dan hak serupa dari masyarakat hukum adat sepanjang menurut kenyataannya masih ada, harus sedemikian rupa sehingga sesuai dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa serta tidak boleh bertentangan dengan undang-undang dan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi.

4. Asas semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial

Didalam pasal 6 UUPA menyatakan bahwa semua hak atas tanah memiliki fungsi sosial. Hak atas tanah yang memiliki fungsi sosial tidak hanya hak milik namun juga berlaku untuk hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan hak sewa untuk bangunan. Hak atas tanah yang diberikan kepada seseorang atau suatu badan hukum tidak diperbolehkan untuk mempergunakan tanahnya untuk kepentingan pribadi yang dapat merugikan masyarakat lainnya.

5. Asas hanya warga negara Indonesia yang mempunyai hak milik atas tanah

Hak milik atas tanah yang ada di Indonesia hanya dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia yang merupakan subjek hukum dari Hak Milik. Setiap warga negara Indonesia yang memiliki kewarganegaraan asing tidak dapat memiliki tanah dengan status kepemilikan hak milik. Setiap warga negara asing yang berkedudukan di Indonesia hanya dapat menguasai tanah dengan status hak pakai dan hak sewa untuk bangunan dengan jangka waktu yang telah ditetapkan.

Asas hanya warga negara Indonesia yang dapat memiliki tanah dengan status hak milik tercantum dalam UUPA pasal 9 yaitu “hanya warga negara Indonesia mempunyai hubungan sepenuhnya dengan bumi, air dan ruang angkasa, dalam batas-batas ketentuan pasal 1 dan pasal 2”. Asas ini juga tercantum dalam pasal 21 ayat (1) UUPA yang menyatakan bahwa hanya warga negara Indonesia yang mempunyai hak milik”.

6. Asas persamaan bagi setiap warga negara Indonesia

Dalam pasal 9 ayat (2) UUPA menyatakan bahwa “setiap warga negara Indonesia baik laki-laki maupun perempuan mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh sesuatu hak atas tanah serta untuk mendapat manfaat dan hasilnya, baik segi diri sendiri

maupun keluarganya”. Sehingga tidak ada perbedaan yang menjadi pembeda antara warga negara, seluruh warga negara Indonesia memiliki kesempatan untuk dapat memiliki penguasaan hak atas tanah dan dapat mengelola serta memanfaatkan tanah yang ada di Indonesia tanpa memandang perbedaan baik itu laki-laki maupun perempuan.

7. Asas tanah pertanian harus dikerjakan atau diusahakan secara aktif oleh pemiliknya sendiri dan mencegah cara-cara yang bersifat pemerasan

Asas ini menyatakan dengan tegas bahwa siapapun yang memiliki hak atas tanah untuk kepentingan wajib mengerjakan atau mengusahakan dengan sendirinya tanah pertanian tersebut secara aktif dan dalam pelaksanaan pengerjaan atau mengusahakan tanah pertanian tersebut harus dicegah dengan cara yang bersifat pemerasan.

Dalam pasal 10 ayat (1) UUPA asas ini terlihat yaitu “setiap orang yang mempunyai sesuai hak atas tanah pertanian pada dasarnya diwajibkan mengerjakan atau mengusahakan sendiri secara aktif, dengan mencegah cara pemerasan”. Dalam asas ini dikenal dengan nama larangan absente yang menyatakan bahwa setiap tanah yang telah diberikan hak atas tanah tidak dapat

dijadikan sebagai lahan tidur atau tidak dilakukan pengelolaan dan pengerjaannya oleh pemegang hak atas tanah.

8. Asas pemisahan horizontal

Pada pasal 44 ayat (1) UUPA terdapat asas yang menyatakan adanya pemisahan horizontal, yaitu “seseorang mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak menggunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan, dengan membayar kepada pemiliknya, sejumlah uang sebagai uang sewa”. Hal ini merupakan suatu wujud dari implementasi asas pemisahan horizontal yang mana hak sewa yang diberikan untuk bangunan, yaitu sewa tanah hak milik dari kepunyaan orang lain yang tidak memiliki bangunan atau merupakan tanah kosong dengan cara membayar sejumlah uang yang besarnya telah ditetapkan atas dasar kesepakatan dari kedua belah pihak, untuk jangka waktu tertentu dan penyewa dalam hal ini diberikan hak untuk mendirikan bangunan yang akan digunakan dalam jangka waktu yang telah ditetapkan oleh kedua belah pihak.

b. Wewenang Hak Atas Tanah

Dalam wewenangnya hak atas tanah menggunakan tanah dan bumi, air dan ruang angkasa sepanjang untuk kepentingan penggunaan hak. Menurut Soedikno Mertokusumo, wewenang yang dimiliki oleh

pemegang hak atas tanah terhadap tanahnya dibagi menjadi 2 (dua), antara lain²⁶ :

1. Wewenang umum

Wewenang umum yaitu suatu wewenang yang menyatakan bahwa pemegang hak atas tanah dalam menggunakan tanahnya termasuk tubuh bumi, air dan ruang angkasa yang berada di atasnya digunakan untuk kepentingan yang bersifat umum, dan langsung berhubungan langsung dengan penggunaan tanah dan masih masuk kedalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan khusus lainnya yang lebih tinggi²⁷.

2. Wewenang khusus

Wewenang khusus merupakan wewenang yang digunakan untuk menggunakan tanah sesuai dengan peruntukan hak atas tanah sehingga wewenang ini bersifat khusus. Contoh wewenang khusus pada tanah adalah kepemilikan hak milik adalah untuk pembangunan dan dapat digunakan untuk pertanian²⁸.

c. Larangan Hak Atas Tanah

Dalam penguasaan hak atas tanah, terdapat beberapa hal yang menjadi larangan. Adapun larangan tersebut diantaranya :

²⁶ Andi Rendra Rangkuti, "Efektivitas Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar", Jurnal Of Law and Policy Transformation, Vol. 1, No. 2, Desember 2016, Hal. 145 .

²⁷ *Ibid*, Hal. 145 .

²⁸ *Ibid*, Hal. 146.

1. Penggunaan wewenang tidak boleh merugikan pihak lain;
2. Pembatasan wewenang yang terletak pada sifat haknya.

Misalnya hak guna bangunan tidak dapat digunakan sebagai lahan pertanian.

Larangan hak atas tanah dilakukan untuk mengetahui bahwa dalam penggunaan wewenang hak atas tanah tersebut tidak boleh merugikan salah satu pihak yang memegang penguasaan hak atas tanah. Dan wewenang tersebut diberikan batasan-batasan untuk penguasaannya, sehingga adanya perbedaan antara hak-hak atas tanah tersebut dengan kewenangan atas tanah yang diberikan hak.

d. Macam-Macam Hak Atas Tanah

Hak atas tanah di Indonesia dibagi atas dua kepemilikan yang terdiri atas hak atas tanah yang bersifat primer dan hak atas tanah yang bersifat sekunder. Terhadap hak atas tanah tersebut, terbagi lagi atas macam-macam hak atas tanah, adapun macam-macam hak atas tanah tersebut adalah sebagai berikut :

1. Hak atas tanah bersifat primer

- 1) Hak Milik
- 2) Hak Guna Usaha
- 3) Hak Guna Bangunan
- 4) Hak Pakai

2. Hak atas tanah bersifat sekunder

- 1) Hak Gadai
- 2) Hak Usaha Bagi Hasil
- 3) Hak Menumpang
- 4) Hak Sewa Tanah Pertanian.

e. Jenis-jenis Hak Atas Tanah

Hak atas tanah yang ada di Indonesia terdiri atas beberapa jenis, adapun jenis-jenis hak atas tanah tersebut diantaranya :

1. Hak Milik

Hak milik adalah hak yang terpenuh dan terkuat dan bersifat turun temurun yang hanya dapat diberikan kepada warga negara Indonesia tunggal, dengan pengecualian badan-badan hukum tertentu yang pemanfaatannya disesuaikan dengan peruntukan tanahnya di wilayah tanah tersebut berada²⁹;

2. Hak Guna Usaha

Hak guna usaha merupakan hak yang diberikan untuk menguasai tanah yang merupakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, hak tersebut diberikan kepada warga negara Indonesia maupun badan-badan hukum Indonesia dengan jangka waktu tertentu³⁰.

²⁹ UUPA, *Op.Cit*, Pasal. 20.

³⁰ *Loc.Cit*

3. Hak Guna Bangunan

Hak guna bangunan merupakan hak yang diberikan untuk mendirikan dan memiliki bangunan diatas tanah yang bukan merupakan miliknya sendiri. Hak ini diberikan kepada warga negara Indonesia maupun badan hukum Indonesia dengan jangka waktu tertentu yang telah ditetapkan³¹.

4. Hak Pakai

Hak pakai adalah hak yang diberikan untuk menggunakan atau memungut hasil dari tanah yang dimiliki oleh orang lain atau tanah yang dimiliki langsung oleh negara, yang bukan sewa-menyewa atau pengolahan lahan tanah yang dapat diberikan untuk suatu jangka waktu tertentu kepada warga negara Indonesia dan badan hukum Indonesia³².

5. Hak Sewa

Hak sewa merupakan hak yang memberi wewenang untuk menggunakan tanah milik orang lain dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewanya.

6. Hak Membuka Tanah

Hak yang memanfaatkan tanah dan penggunaan kawasan tanah oleh seluruh warga negara Indonesia dan memiliki hak untuk pembukaan kawasan tanah³³.

³¹ *Ibid*, Pasal. 35.

³² *Loc. Cit.*

³³ *Ibid*, Pasal. 46 ayat (1).

7. Hak Memungut Hasil Hutan

Hak yang dimiliki oleh warga atau anggota masyarakat hukum tertentu untuk memungut hasil hutan yang termasuk wilayah masyarakat hukum tersebut³⁴.

8. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara yaitu Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang, Hak Sewa Tanah Pertanian³⁵.

f. Peralihan Hak Atas Tanah

Hak atas tanah yang telah diberikan oleh negara kepada orang perorangan ataupun badan hukum dapat dilakukan peralihan, adanya peralihan hak atas tanah tersebut dapat dilakukan dengan berbagai cara, diantaranya :

1. Jual beli

Dalam peralihan hak atas tanah atas suatu bidang tanah yang menjadi objek hak atas tanah dapat dilakukan melalui proses jual beli. Jual beli adalah suatu perjanjian, dengan nama pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan³⁶.

³⁴ *Ibid*, Ps. 46 ayat (2).

³⁵ *Ibid*, Ps. 53 ayat (1).

³⁶ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pustaka Buana, 2016, Hal 310, Pasal 1320.

Terhadap proses jual beli untuk peralihan hak atas tanah adanya syarat yang diberlakukan. Syarat sahnya perjanjian dalam perjanjian jual beli terdapat 4 (empat) unsur diantaranya :

a. Sepakat

Sepakat yaitu para pihak yang melakukan perjanjian jual beli menyatakan sepakat atas perjanjian yang dibuat. Sepakat dalam hal ini para pihak membuat perjanjian tertulis atau akta yang dibuat dihadapan pejabat yang berwenang yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

b. Cakap

Cakap dalam melaksanakan perjanjian yang artinya para pihak yang melakukan perjanjian adalah orang-orang yang telah dianggap cakap yang dalam hal ini telah dianggap dewasa untuk dapat melakukan suatu perjanjian dan tidak sedang berada di bawah pengampuan.

c. Suatu hal tertentu

Suatu hal tertentu merupakan suatu hal yang dijadikan sebagai objek jual beli harus dicantumkan secara rinci didalam akta jual beli mengenai letak tanah, luas tanah, sertifikat tanah dan hak yang melekat diatasnya serta hak dan kewajiban antara para pihak yang melakukan perjanjian.

d. Suatu sebab yang halal

Sebab yang halal yaitu suatu perjanjian yang dilakukan tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum. Apabila suatu perjanjian dilakukan tanpa sebab yang halal, maka atas perjanjian itu tidak memiliki kekuatan atau tidak sah.

Selain 4 (empat) syarat sahnya perjanjian seperti yang diuraikan diatas, terhadap suatu perjanjian terdapat syarat formil dan syarat materiil. Syarat materiil dapat dibedakan menjadi syarat materiil bagi pihak penjual dan syarat materiil bagi pihak pembeli, secara jelas dijabarkan sebagai berikut :

a. Syarat Materiil

Syarat materiil merupakan syarat yang menyatakan tentang orang yang berhak untuk melakukan jual beli (penjual dan pembeli), objek yang diperjual belikan tidak dalam sengketa.

1. Bagi Penjual

a. Dalam proses jual beli hak atas tanah yang dapat menjual tanah merupakan orang yang namanya telah tercantum didalam sertifikat atau yang tercantum selain dalam sertifikat hak atas tanah.

b. Orang yang melakukan peralihan hak atas tanah dengan proses jual beli dilakukan oleh seseorang yang berwenang dengan syarat sudah cakap hukum.

c. Apabila subjek hukum yang melakukan peralihan hak atas tanah belum cakap hukum, maka pelaksanaan peralihan hak atas tanah diwakilkan oleh wali.

d. Terhadap subjek hukum yang termasuk kedalam pengampuan, maka proses pelaksanaan peralihan hak atas tanahnya akan dilakukan oleh kurator atau pengampunya.

e. Subjek hukum yang berhalangan untuk melakukan proses peralihan hak atas tanah dapat mewakilkan dirinya kepada orang lain sebagai penerima kuasa yang dibuktikan dengan surat kuasa notariil.

f. Terhadap suatu hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang menjadi objek peralihan hak atas tanah tersebut merupakan harta bersama, maka peralihan hak atas tanah dilakukan dengan mendapatkan persetujuan terlebih dahulu dari suami ataupun istri.

2. Bagi Pembeli

Pihak yang dapat membeli tanah dengan status kepemilikan hak milik adalah orang perorangan dengan kewarganegaraan Indonesia dan badan hukum Indonesia.

b. Syarat Formil

Peralihan hak atas tanah melalui proses jual beli apabila dilakukan pendaftaran peralihan hak harus dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan disertai akta yang dijadikan bukti atas peralihan hak atas tanah yang dilakukan, “Peralihan hak atas tanah dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku³⁷”.

2. Hibah

Hibah merupakan suatu perjanjian yang dilakukan oleh si pemberi hibah diwaktu hidupnya untuk memberikan suatu barang yang digunakan guna keperluan si penerima hibah secara cuma-cuma dan terhadap barang tersebut tidak dapat ditarik kembali oleh si pemberi hibah³⁸. Setiap orang atau badan hukum dapat menerima

³⁷ Indonesia, *Peraturan Pemerintah Pendaftaran Tanah*, PP No. 24 tahun 1997, Pasal. 37 ayat (1).

³⁸ KUHPperdata, *Op.Cit*, Hal 364, Pasal. 1666.

hibah dengan ketentuan beberapa syarat, adapun syarat sahnya suatu pemberian hibah adalah :

- a. Penerima hibah sudah cakap hukum atau dewasa menurut undang-undang untuk dapat melakukan suatu perbuatan hukum³⁹.
- b. Pemberi hibah memiliki benda atau barang yang merupakan objek yang akan dilakukan penghibahan, harta yang akan dihibahkan tidak boleh benda yang ada dimasa depan namun harus benda yang sudah ada untuk saat ini⁴⁰.
- c. Penerima hibah dan pemberi hibah tidak boleh terikat suami-istri dalam suatu perkawinan⁴¹.
- d. Penerima hibah haruslah orang yang sudah ada saat penghibahan dilakukan, tidak untuk orang yang belum dilahirkan.

3. Pewarisan

Peralihan hak atas tanah melalui pewarisan merupakan suatu kegiatan dalam hal pemindahan hak milik atas suatu benda dari seseorang yang telah meninggal dunia kepada orang yang telah ditunjuk oleh pengadilan sebagai ahli waris dari seseorang yang telah meninggal tersebut seperti yang tercantum didalam Peraturan

Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah,

³⁹ *Ibid*, Hal 365, Pasal. 1676.

⁴⁰ *Ibid*, Hal 364, Pasal. 1667.

⁴¹ *Ibid*, Hal 365, Pasal. 1678.

Pasal 20 menyatakan bahwa jika orang yang mempunyai hak atas tanah meninggal dunia, maka yang menerima tanah itu sebagai warisan wajib meminta pendaftaran peralihan hak tersebut dalam waktu 6 (enam) bulan sejak meninggalkan orang itu.

g. Hapusnya Hak Atas Tanah

1. Jangka waktu yang berakhir;

Pasal 21 ayat (3) UUPA mengatur mengenai bahwa :

“Orang asing yang sesudah berlakunya Undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa waktu atau pencampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya Undang-undang ini kehilangan kewarganegaraannya, wajib melepaskan hak itu di dalam jangka waktu 1 (satu) tahun sejak diperoleh hak tersebut atau hilang kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu tidak dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung”.

2. Dibatalkan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat yang tidak dipenuhi;

Pada pasal 26 ayat (2) UUPA menyatakan :

“Setiap jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warga negara yang disamping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah termaksud dalam Pasal 21 ayat (2), adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh pada Negara dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali”.

3. Dilepaskan secara suka rela oleh pemegang haknya

Hapusnya hak atas tanah karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya ini berhubungan dengan Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 Tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum (Kepres No.55/1993) yang dilaksanakan lebih lanjut dalam Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1994 tentang Ketentuan Pelaksanaan Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum, penyerahan sukarela ini dilakukan dan sengaja dibuat untuk kepentingan negara, yang dalam hal ini dilaksanakan oleh Pemerintah.

4. Dicaput untuk kepentingan umum;

Menurut ketentuan Pasal 18 UUPA menyatakan bahwa “untuk kepentingan umum termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberikan ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan undang-undang”. Ketentuan pasal ini selanjutnya dilaksanakan dengan Undang-undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-hak atas Tanah dan Benda-benda yang Ada di Atasnya.

5. Ditelantarkan;

Pengaturan mengenai tanah yang ditelantarkan diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1998 tentang Penerbitan dan Pendayagunaan Tanah Terlantar (PP No.36/1998). Pada Pasal 3 dan Pasal 4 mengatur mengenai kriteria tanah terlantar yaitu :

- a. Tanah yang tidak dimanfaatkan dan/atau dipelihara dengan baik;
- b. Tanah yang tidak dipergunakan sesuai dengan keadaan, sifat atau tujuan dari pemberian haknya tersebut.

6. Tanahnya musnah

Sebagaimana mengenai pemberian, peralihan dan pembebanan hak atas tanah yang wajib didaftarkan dalam buku tanah, pendaftaran hapusnya hak kepemilikan atas tanah juga wajib untuk didaftarkan. Hal ini diatur di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

4. Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah

a. Pengertian Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah berasal dari kata *Cadastre* (Bahasa Belanda Kadaster), yaitu suatu istilah teknis untuk suatu *record* (rekaman), menunjukkan kepada luas, nilai dan kepemilikan (atau lain-lain alas

hak) terhadap suatu bidang tanah. Kata ini berasal dari bahasa Latin *Capistratum* yang artinya suatu register atau *capita* atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah Romawi (*Capotatio Terrens*). Dalam arti yang tegas, *Cadastre* adalah *record* pada lahan-lahan, nilai daripada tanah dan pemegang haknya dan untuk kepentingan perpajakan⁴².

Pengertian pendaftaran tanah baru dimuat dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyatakan bahwa pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya⁴³.

Definisi pendaftaran tanah tersebut diatas merupakan penyempurnaan dari ruang lingkup kegiatan pendaftaran tanah berdasarkan Pasal 19 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang hanya meliputi : pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah, pendaftaran dan peralihan hak atas tanah serta pemberian tanda bukti hak sebagai alat pembuktian yang kuat.

⁴² Urip, *Op.Cit.*, Hal 286.

⁴³ Indonesia, *Peraturan Pemerintah Pendaftaran Tanah*. PP No.24 tahun 1997, Pasal. 1 angka (1).

Dari pengertian pendaftaran tanah tersebut dapat diuraikan unsur-unsurnya, antara lain :

1. Adanya serangkaian kegiatan

Serangkaian kegiatan dimaksudkan dengan adanya berbagai kegiatan didalam penyelenggaraan pendaftaran tanah, yang berkaitan satu dengan yang lainnya, dilakukan secara berurutan menjadi satu kesatuan rangkaian yang bermuara pada tersedianya daya yang diperlukan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan bagi rakyat⁴⁴.

2. Dilakukan oleh pemerintah

Penyelenggaraan pendaftaran tanah dalam masyarakat modern merupakan tugas negara yang dilaksanakan oleh Pemerintah bagi kepentingan rakyat dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan⁴⁵.

3. Secara terus menerus, berkesinambungan

Kata-kata terus menerus dan berkesinambungan menunjuk kepada pelaksanaan kegiatan, yang sekali dimulai tidak akan ada akhirnya. Data yang sudah terkumpul dan tersedia harus selalu dipelihara, dalam arti disesuaikan dengan perubahan yang terjadi kemudian hingga tetap sesuai dengan keadaan yang terakhir⁴⁶.

4. Secara teratur

⁴⁴ Urip, *Op.Cit*, Hal 287.

⁴⁵ *Ibid*, Hal 288.

⁴⁶ *Loc. Cit*.

Kegiatan yang dilakukan harus berdasarkan dan berlandaskan dari peraturan perundang-undangan yang sesuai, karena hasilnya akan merupakan data bukti menurut hukum, biarpun daya kekuatan pembuktiannya tidak selalu sama dalam hukum negara-negara yang melaksanakan pendaftaran tanah⁴⁷.

5. Bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun

Kegiatan pendaftaran tanah dilakukan terhadap Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Pengelolaan, Tanah Wakaf, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, Hak Tanggungan dan Tanah Negara⁴⁸.

6. Pemberian surat tanda bukti hak

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya menghasilkan surat tanda bukti hak berupa sertipikat atas bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan sertipikat hak milik atas satuan rumah susun⁴⁹.

7. Hak-hak tertentu yang membebaninya

Dalam pendaftaran tanah dapat terjadi objek pendaftaran tanah dibebani dengan hak lain, misalnya Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak

⁴⁷ *Ibid*, Hal 289.

⁴⁸ *Loc. Cit.*

⁴⁹ *Ibid*, Hal 289.

Tanggung, atau hak milik atas tanah dibebani dengan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai⁵⁰.

b. Asas-asas Pendaftaran Tanah

Soedikno Mertokusumo menyatakan bahwa dalam pendaftaran tanah dikenal 2 (dua) macam asas, yaitu :

1. Asas *Specialiteit*

Asas ini merupakan pelaksanaan pendaftaran tanah itu diselenggarakan atas dasar peraturan perundang-undangan tertentu, yang secara teknis menyangkut masalah pengukuran, pemetaan, dan pendaftaran peralihannya. Oleh karena itu, dalam pelaksanaan pendaftaran tanah dapat memberikan data fisik yang jelas mengenai luas tanah, letak dan batas-batas tanah;

2. Asas *Openbaarheid* (asas publisitas)

Asas ini memberikan data yuridis tentang siapa yang menjadi subjek haknya, apa nama hak atas tanah, serta bagaimana terjadinya peralihan dan pembebanannya. Data ini sifatnya terbuka untuk umum, artinya setiap orang bisa melihatnya⁵¹.

⁵⁰ *Ibid*, Hal 290.

⁵¹ Sudikno Mertokusumo, *Hukum dan Politik Agraria*, Universitas Terbuka, Jakarta, Karunika, 2008), Hal. 99.

Berdasarkan asas-asas tersebut, setiap orang berhak untuk mengetahui data yuridis tentang subjek hak, nama hak atas tanah, peralihan hak dan pembebanan hak atas tanah yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya, termasuk mengajukan keberatan sebelum sertipikat diterbitkan, sertipikat pengganti, sertipikat yang hilang atau sertipikat yang rusak.

Selain beberapa asas tersebut diatas, dalam melakukan pendaftaran tanah juga terdapat beberapa asas. Asas tersebut diantaranya :

1. Asas sederhana

Asas sederhana dalam pendaftaran tanah dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah⁵².

2. Asas aman

Asas aman merupakan asas yang digunakan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuannya pendaftaran tanah tersebut⁵³.

3. Asas terjangkau

Asas terjangkau merupakan asas yang digunakan untuk keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya

⁵² Indonesia, *Peraturan Pemerintah Pendaftaran Tanah*. PP No.24 tahun 1997, Pasal. 2.

⁵³ *Ibid*, Pasal 2.

dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bias terjangkau oleh para pihak yang memerlukan⁵⁴.

4. Asas mutakhir

Asas mutakhir merupakan asas yang digunakan untuk kelengkapan yang memadai pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya, data yang tersedia harus mutakhir

Asas ini menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan⁵⁵.

5. Asas terbuka

Asas terbuka merupakan asas yang digunakan agar publik dapat memperoleh keterangan data yang benar disetiap saat, jadi pelaksanaan dari fungsi informasi Asas ini dimaksudkan agar masyarakat dapat mengetahui atau memperoleh keterangan mengenai data fisik dan data yuridis yang benar setiap saat di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota⁵⁶.

⁵⁴ *Loc. Cit.*

⁵⁵ *Ibid*, Pasal 2.

⁵⁶ *Loc. Cit.*

c. Tujuan Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum dikenal dengan sebutan *recht cadaster/legal cadaster*. Jaminan kepastian hukum yang hendak diwujudkan dalam pendaftaran tanah ini meliputi kepastian status hak yang didaftar, kepastian subjek dan objek hak. Pendaftaran ini menghasilkan sertipikat sebagai tanda bukti haknya. Kebalikan dari pendaftaran tanah yang *recht cadaster*, adalah *fiscal cadaster* yaitu pendaftaran tanah yang bertujuan untuk menetapkan siapa yang wajib membayar pajak atas tanah. Pendaftaran tanah ini menghasilkan surat tanda bukti pembayaran pajak atas tanah, yang sekarang dikenal dengan sebutan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPTPBB)⁵⁷.

UUPA mengatur tentang pendaftaran tanah yang bertujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum. Pendaftaran tanah ini menjadi kewajiban bagi Pemerintah maupun pemegang hak atas tanah. Ketentuan tentang kewajiban bagi Pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia diatur dalam UUPA, yaitu :

1. Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia

⁵⁷ Urip Santoso, *Op.Cit*, Hal 278.

menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah⁵⁸;

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;

3. Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu-lintas sosial ekonomis serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria;

4. Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat (1) diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut⁵⁹.

Selain itu, dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 juga menjelaskan tentang tujuan pendaftaran tanah, adapun tujuannya adalah sebagai berikut :

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah

⁵⁸ UUPA, *Op.Cit*, Pasal. 19.

⁵⁹ *Ibid*, Pasal. 19 ayat (2-4).

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 perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar;
3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan⁶⁰.

d. Objek Pendaftaran Tanah

Dalam kegiatan pendaftaran tanah tidak semua bidang-bidang tanah menjadi objek pendaftaran tanah, hanya objek tertentu yang telah ditentukan oleh Undang-undang. Objek pendaftaran tanah tersebut terbagi diantaranya :

Objek pendaftaran tanah meliputi :

- a. Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai;
- b. Tanah hak pengelolaan;
- c. Tanah wakaf;
- d. Hak milik atas satuan rumah susun;
- e. Hak tanggungan;
- f. Tanah negara⁶¹.

⁶⁰ Indonesia, *Peraturan Pemerintah Pendaftaran Tanah*. PP No.24 tahun 1997, Pasal. 3.

Dalam hal tanah Negara sebagai objek pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf f, pendaftarannya dilakukan dengan cara membukukan bidang tanah yang merupakan tanah Negara dalam daftar tanah. Dalam ketentuan Pasal 9 tersebut, dapat diketahui macam-macam objek pendaftaran tanah, meliputi tanah dengan status Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, tanah hak tanggungan dan tanah negara. Sedangkan pendaftaran tanah yang objeknya bidang tanah yang berstatus tanah Negara dilakukan dengan mencatatnya dalam daftar tanah dan tidak diterbitkan sertifikat.

e. Sistem Pendaftaran Tanah

Menurut Budi Harsono, sistem pendaftaran tanah adalah “Penyelenggaraan pendaftaran tanah dikenal dengan dua sistem, yaitu sistem publikasi negatif dan sistem publikasi positif.” Sistem publikasi positif adalah suatu sistem yang digunakan dengan sistem pendaftaran hak, yang mana buku tanah digunakan sebagai bentuk dari penyajian data yuridis dan sertifikat hak digunakan sebagai tanda bukti hak. Sedangkan sistem publikasi negatif adalah sistem pendaftaran tanah yang menitikberatkan pada sahnya perubahan hukum yang dilakukan untuk kemudian dapat menentukan peralihan haknya. Dalam situasi ini, apabila telah dilakukannya pendaftaran tanah tetapi masih ada

⁶¹ *Ibid*, Pasal. 9 ayat (1).

kemungkinan dikemudian hari adanya timbul gugatan jika pemegang hak yang sebenarnya dapat membuktikannya.

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, pendaftaran tanah di Indonesia menganut sistem publikasi negatif yang mengandung unsur publikasi positif. Sehingga sistem pendaftaran tanah yang digunakan adalah bukan sistem publikasi negatif secara murni. Pemerintah dalam hal ini sebagai penyelenggara pendaftaran tanah harus berusaha sedapat mungkin untuk menyajikan data yang benar dalam buku tanah dan peta pendaftaran, selama tidak ada bukti untuk menunjukkan pembuktian, maka data yang ada didalam buku tanah dan yang ada didalam pendaftaran merupakan data yang dianggap benar dan dinyatakan sah.

5. Tinjauan Umum Tentang Hak Milik

a. Pengertian Hak Milik

Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah⁶². Yang dimaksud dengan Turun-temurun berarti dapat diteruskan kepada ahli waris. Terkuat berarti jangka waktunya tidak memiliki batasan dan mudah untuk dipertahankan dan didaftarkan. Terpenuh artinya memiliki wewenang paling luas yaitu induk dari segala hak-hak lain yang mana dia tidak berinduk kepada hak lain dan peruntukannya tidak terbatas. Sedangkan berfungsi sosial merupakan penggunaan tanah tidak boleh

⁶² UUPA, *Op.Cit*, Pasal. 6.

menimbulkan kerugian terhadap orang lain, penggunaan tanah harus pula disesuaikan dengan keadaan dan sifatnya, harus memiliki keseimbangan antara kepentingan umum dan kepentingan pribadi serta pemeliharaannya harus terjaga dengan baik.

b. Subyek Hak Milik

Dalam hal kepemilikannya, hak milik dapat diberikan kepada orang perorangan/individual yang merupakan warga negara Indonesia maupun badan hukum, hak milik tidak dapat dimiliki oleh warga negara asing. Adapun subyek hak milik diantaranya :

1. Perseorangan yaitu Warga Negara Indonesia yang bersifat tunggal;
2. Badan Hukum tertentu, seperti badan hukum milik pemerintah, perkumpulan koperasi pertanian, badan keagamaan dan badan sosial⁶³.

c. Terjadinya Hak Milik

Berdasarkan pasal 22 ayat (1) UUPA menyatakan bahwa terjadinya hak milik terjadi menurut hukum adat diatur dengan peraturan pemerintah⁶⁴. Selain cara sebagaimana yang diatur dalam ayat (1), hak milik dapat terjadi karena :

⁶³ UUPA, Op.Cit, Pasal. 21 ayat (1-2)

⁶⁴ Dyara Radhite Oryza Fea, SH.,M.Kn, *Sertipikat Tanah Rumah dan Perizinannya*, Hal 38-39.

- 1) Penetapan Pemerintah, memuat cara dan syarat-syarat yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah;
- 2) Ketentuan undang-undang⁶⁵.

Adanya perbedaan terjadinya hak milik dilakukan dengan tujuan untuk mencegah hal-hal yang dapat merugikan kepentingan umum dan negara. Hal ini berkaitan dengan pasal 5 UUPA yang menyatakan bahwa :

“Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercatum dalam undang-undang ini dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada Hukum Agama”.

Selain tiga hal diatas, terjadinya hak milik juga dapat ditempuh dengan cara lain, diantaranya ;

1. Secara orisinil, yaitu terjadinya hak milik atas tanah untuk pertama kalinya;
2. Secara derivatif, yaitu subyek hukum dalam hal ini memperoleh tanah dari subyek hukum lain yang semulanya memiliki status hak milik. Contohnya adalah jual beli dan tukar menukar⁶⁶.

d. Peralihan Hak Milik

⁶⁵ UUPA, Loc.Cit, Pasal. 22 ayat (2).

⁶⁶ https://www.academia.edu/29654421/TERJADINYA_HAK_MILIK_ATAS_TANAH.docx, Diakses pada tanggal 02 Januari 2019.

Selain kepemilikan tanah dengan hak milik, tanah dengan status hak milik juga dapat untuk dialihkan, peralihan hak milik terbagi atas 2 (dua), diantaranya :

1. Beralih

Berpindahnya hak milik dari pemiliknya kepada pihak lain karena adanya suatu peristiwa hukum. Meninggalnya si pemilik tanah secara hukum maka hak miliknya akan berpindah kepada ahli waris, sepanjang ahli waris tersebut memenuhi syarat sebagai subyek hukum;

2. Dialihkan/dipindahkan

Beralihkan hak milik dari pemiliknya kepada pihak lain karena adanya perbuatan hukum. Misalnya hibah dan lelang⁶⁷.

- e. Hapusnya Hak Milik

1. Tanahnya jatuh pada negara

- a. Pencabutan hak;

Undang-Undang Nomor 22 Tahun 1961 tentang pencabutan hak-hak atas tanah dan benda-benda yang ada di atasnya

- b. Penyerahan secara suka rela;

Keputusan presiden nomor 55 tahun 1993 tentang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum;

- c. Ditelantarkan;

⁶⁷ Aprilia H. Siarigan, “Peralihan Hak Milik Atas Tanah Berdasarkan Pewarisan”, Vol.V/No.4/Jun/2017.

Peraturan pemerintah nomor 36 tahun 1998 tentang penerbitan dan pendayagunaan tanah terlantar;

d. Subyek haknya tidak memenuhi syarat sebagai subyek hak milik atas tanah tersebut.

2. Tanahnya musnah

6. Tinjauan Umum Tentang Pantai

a. Pengertian Pantai

Pantai merupakan tepi laut yang memiliki perbatasan antara daratan dan lautan atau dapat juga dikatakan sebagai daerah tempat pasang surutnya air laut. Pantai terbagi atas beberapa macam dan bentuk, diantaranya adalah :

1. Pantai bertebing terjal dan berteluk-teluk (fyord)

Pantai ini merupakan pantai yang berbatasan langsung dengan kaki bukit/gunung atau dengan daratan yang sempit. Teluk-teluk yang berselingan dengan punggung bukit dengan berbagai struktur geologi seperti struktur lipatan patahan, kompleks atau gunungapi. Dasar laut umumnya terjal, langsung ke laut dalam. Gejala demikian terlihat di Dalmasia, Spanyol, Pasifik Selatan dan di Indonesia bagian Timur;

2. Pantai berdataran yang luas dan panjang

Pantai ini memiliki ciri-ciri adanya dataran yang luas. Banyak yang lurus, dasar laut yang relatif dangkal dan merupakan hasil

endapan sedimen dari daratan, dengan kemiringan ke arah laut dalam secara gradual⁶⁸.

b. Pengertian Sempadan Pantai

Sempadan pantai adalah daratan sepanjang tepian yang lebarnya proporsional dengan bentuk dan kondisi fisik pantai, minimal 100 (seratus) meter dari titik pasang tertinggi ke arah darat⁶⁹. Sempadan pantai dalam Keputusan Menteri Kelautan dan Perikanan Nomor 10 Tahun 2002 Tentang Pengelolaan Sempadan Pantai menyatakan bahwa sempadan pantai adalah daerah sepanjang pantai yang diperuntukkan bagi pengamanan dan pelestarian pantai. Kawasan sempadan pantai berfungsi untuk dapat mencegah terjadinya abrasi pantai dan melindungi pantai dari berbagai kegiatan yang dapat mengganggu atau merusak fungsi dan kelestarian kawasan pantai⁷⁰.

c. Batas Sempadan Pantai

Batas sempadan pantai adalah ruang sempadan pantai yang ditetapkan berdasarkan metode tertentu⁷¹. Setiap pemerintah daerah diharuskan untuk dapat membuat atau menetapkan batasan sempadan

⁶⁸ Nanin Trianawati Sugito Dan Dede Sugandi, "*Urgensi Penentuan Dan Penegakan Hukum Kawasan Sempadan Pantai*", Vol.2, 2011.

⁶⁹ Indonesia, *Undang-Undang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil*, UU No.27 tahun 2007, Pasal. 1 ayat (21)

⁷⁰ M. Doddy Nurhadi, "*Analisis Yuridis Kepemilikan Hak Atas Tanah Sempadan Pantai di Daerah Pantai Carita Pandeglang Banten oleh PT.Mutiara Hitam Pertiwi*", Vol.5. 2015.

⁷¹ Setkab.go.id, Diakses pada tanggal 26 Desember 2018.

pantai. Pemerintah Daerah Provinsi yang membuat aturan mengenai batasan sempadan pantai akan dituangkan di dalam peraturan daerah tentang rencana tata ruang wilayah provinsi. Sedangkan untuk pemerintah kabupaten/kota, maka akan dituangkan di dalam peraturan daerah tentang rencana tata ruang wilayah kabupaten/kota.

d. Penghitungan Batas Sempadan Pantai

Penghitungan batas sempadan pantai terdapat dalam Peraturan Presiden Nomor 51 Tahun 2016 Tentang Batas Sempadan Pantai yang mengatur mengenai penghitungan sempadan pantai dapat dilakukan paling lama 5 (lima) tahun sejak diundangkannya Peraturan Presiden ini oleh Pemerintah. Penghitungan dilakukan dengan melihat beberapa aspek dan karakteristik diantaranya topografi, hidroceanografi pesisir, biofisik, budaya dan kebutuhan ekonomi.

B. Landasan Yuridis

Landasan yuridis merupakan suatu acuan atau dasar-dasar hukum yang digunakan oleh Peneliti untuk melakukan penelitian yang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Adapun dasar hukum peraturan perundang-undangan yang dilakukan oleh Peneliti adalah sebagai berikut:

1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 menjelaskan bahwa :

“Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.

Dalam pasal ini menjelaskan mengenai bahwa bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di Indonesia di kuasai oleh Negara, yang mana atas kekayaan tersebut dapat digunakan dan dapat dikelola untuk semata-mata demi kemakmuran rakyat.

2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang nomor 5 tahun 1960 menyatakan bahwa :

“Hak menguasai dari Negara memberi wewenang untuk :

- a. Mengatur 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”.*

Pasal ini menjelaskan bahwa dalam penguasaannya, negara diberikan wewenang untuk dapat mengatur mengenai ketersediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa. Selain itu Negara juga memiliki wewenang untuk dapat menentukan dan mengatur mengenai hubungan-hubungan hukum yang terjadi antara orang-orang, serta mengatur mengenai perbuatan-perbuatan hukum yang terjadi dengan bumi, air dan ruang angkasa dalam lingkup Negara Indonesia.

3. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2014 Tentang Kelautan

Pasal 14 Undang-undang nomor 32 tahun 2014 menyatakan bahwa :

“Pemerintah dan Pemerintah Daerah sesuai dengan kewenangannya melakukan pengelolaan kelautan dengan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat melalui pemanfaatan dan pengusahaan sumber daya kelautan, pemanfaatan sumber daya kelautan tersebut diantaranya dibidang perikanan dan sumber daya pesisir dan pulau-pulau kecil”.

Pasal ini menjelaskan tentang dalam pengelolaannya, Pemerintah dan Pemerintah daerah melakukan pemanfaatan dan penguasaan sumber daya kelautan semata-mata demi untuk kemakmuran rakyat, dalam hal ini pengelolaan dan pemanfaatan tersebut adalah dibidang perikanan dan sumber daya pesisir dan pulau-pulau kecil yang termasuk didalamnya pengelolaan pantai sebagai sarana publik untuk pariwisata.

4. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2004 Tentang Penatagunaan Tanah

Pada Pasal 12 PP nomor 16 tahun 2004 menyatakan bahwa :

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

Pasal ini menjelaskan bahwa tanah yang berada berasal dari hasil reklamasi, tanah timbul yang ada di sekitar wilayah pantai, sempadan pantai, pasang surut, rawa, danau serta bekas sungai dikuasai oleh Negara, dan tanah tersebut merupakan milik Negara.

5. Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2007 Tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir Dan Pulau-Pulau Kecil

Pasal 1 angka (18) Undang-undang nomor 27 tahun 2007 menyatakan bahwa :

“Hak Penguasaan Perairan Pesisir, selanjutnya disebut HP-3, adalah hak atas bagian-bagian tertentu dari perairan pesisir untuk usaha kelautan dan perikanan,serta usaha lain yang terkait dengan pemanfaatan Sumber Daya Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil yang mencakup atas permukaan laut dan kolom air sampai dengan permukaan dasar laut pada batas keluasan tertentu”.

Dalam Pasal ini menjelaskan mengenai adanya suatu hak yang diberikan oleh negara yang digunakan untuk melakukan aktifitas yang berkaitan dengan kelautan dan perikanan dan usaha lain yang masih berhubungan dengan laut dengan ditetapkan oleh batasan atau jarak. Adapun hak yang diberikan tersebut merupakan hak penguasaan perairan pesisir.

6. 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

Pasal 107 Permen nomor 9 tahun 1999 menyatakan bahwa :

“Cacad hukum administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 106 ayat (1) adalah :

- a. Kesalahan prosedur;*
- b. Kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan;*
- c. Kesalahan subjek hak;*
- d. Kesalahan objek hak;*
- e. Kesalahan jenis hak;*
- f. Kesalahan perhitungan luas;*
- g. Terdapat tumpang tindis hak atas tanah;*
- h. Data yuridis atau data fisik tidak benar; atau*
- i. Kesalahan lainnya yang bersifat hukun administratif”.*

Dalam pasal ini menjelaskan bahwa terhadap suatu hak atas tanah yang telah didaftarkan, dapat dilakukan pembatalan hak atas tanah dengan memenuhi cacat hukum administratif sebagaimana tercantum diatas.

C. Landasan Teori

1. Teori Keadilan Hukum Menurut John Rawls

John Rawls menyebut teori keadilan ini dengan nama “A Theory of Justice”.

Teori ini menyatakan bahwa suatu keadilan merupakan suatu kebajikan utama yang dihasilkan dari adanya institusi-institusi yang dibentuk. Keadilan tidak dapat dikesampingkan oleh institusi-institusi dari setiap orang yang ingin memperoleh keadilan, khususnya masyarakat lemah pencari keadilan. Teori ini juga menyatakan bahwa setiap individu didalam masyarakat memiliki derajat yang sama. Persamaan derajat ini mencerminkan tidak adanya perbedaan status dan derajat yang lebih tinggi antara individu satu dan individu yang lainnya, yang diyakini dapat menguntungkan salah satu pihak.

Teori Keadilan yang dikemukakan oleh John memiliki konsep, adapun konsep tersebut diantaranya :

a. Posisi Asali

Konsep ini menyebutkan bahwa keadilan merupakan hal yang paling utama dengan menggandeng prinsip persamaan. Prinsip persamaan yaitu setiap orang memiliki persamaan yang umum dan memiliki ketidaksamaan atas sosial ekonomi dari masing-masing individu.

b. Selubung Ketidaktahuan

Konsep ini menyebutkan bahwa setiap individu dihadapkan pada kenyataan bahwa tertutupnya seluruh atau sebagian fakta dan keadaan tentang posisi sosial, sehingga individu lain tidak memiliki pengetahuan tentang fakta yang sedang berkembang.

2. Teori Konflik yang dikemukakan oleh Ralf Dahrendorf

Teori ini menyatakan bahwa setiap kelompok yang berada dalam sebuah posisi yang dominan berupaya untuk mempertahankan status quo. Hal ini artinya suatu kelompok tetap mempertahankan keadaan sekarang yang seperti keadaan yang sebelumnya. Sedangkan kelompok yang dalam posisi minoritas menginginkan yang sebaliknya. Sumber konflik dari teori konflik adalah sebagai berikut :

1. Benturan derajat kekuasaan

Benturan kekuasaan merupakan pemicu adanya konflik yang terjadi di masyarakat, hal ini dilakukan karena derajat merupakan suatu peranan penting bagi sebagian masyarakat untuk dapat dimanfaatkan.

2. Kepentingan

Suatu kepentingan dijadikan alasan untuk dapat melakukan suatu tindakan, sehingga akan ada pihak yang dirugikan. Faktor kepentingan juga menjadi pemicu adanya konflik antar masyarakat.

3. Dominasi

Dominasi atas kekuasaan menjadikan sebagian pihak melaksanakan keinginan yang tidak seharusnya dilaksanakan. Hanya karena adanya posisi yang mendominasi sehingga suatu keinginan dapat terlaksana.

4. Ketidakadilan atau diskriminasi.

Ketidakadilan atau diskriminasi juga menjadi pemicu adanya konflik dimasyarakat, sebagian masyarakat merasa ketidakadilan menjadi masalah paling besar.