



TINJAUAN HUKUM ADMINISTRASI NEGARA TERHADAP PENDAFTARAN TANAH ATAS HAK MILIK ADAT SEKITAR GARIS SEMPADAN SITU

Saharuddin Daming¹, Eka Sri Budi Harsini²

^{1,2}Universitas Ibn Khaldun Bogor, Indonesia

Email: daming@uika-bogor.ac.id¹

Abstrak

Pendaftaran tanah merupakan upaya yang perlu dilakukan terhadap setiap bidang tanah untuk mendapatkan kepastian hukum dan hak. Salah satu bentuk pendaftaran tanah yang kini menimbulkan beragam masalah yuridis dan sosiologis adalah pendaftaran tanah atas tanah milik adat disekitar garis sempadan. Masalah sosio yuridis yang muncul antara lain :Apakah pendaftaran tanah atas hak hak milk adat di sekitar garis sempadan situ sudah sesuai dengan tertib hukum adminsitirasi negara? Apakah saja yang menjadi faktor pendukung dan penghambat dalam upaya tersebut? .Metode penelitian yang digunakan adalah normatif yuridis dengan pendekatan regulasi dan konsep. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pendaftaran tanah atas hak milik adat di sekitar garis sempadan situ, relatif sesuai dengan tertib hukum administrasi negara meski masih terdapat kekurangan.. Faktor pendukung: tersedianya aturan hukum , sedangkan faktor penghambat: terjadinya perubahan dan tumpang tindih dalam aturan hukum; adanya ancaman dan gugatan dari pihak ketiga, belum optimalnya tingkat pemahaman masyarakat khususnya para pejabat terkait, kurangnya sosialisasi dari pihak yang berwenang mengenai aturan hukum.

Kata Kunci : Pendaftaran tanah, Milik Adat, Garis Sempadan

PENDAHULUAN

Tanah merupakan karunia dari Tuhan Maha Esa kepada umat manusia di muka bumi ini. Seperti diketahui bahwa manusia senantiasa akan selalu memerlukan tanah dan tidak akan terlepas dari tanah karena manusia dan tanah mempunyai hubungan yang sangat erat. Sejak lahir sampai dengan meninggal dunia manusia akan selalu memerlukan tanah. Tanah terbatas jumlahnya dan populasi manusia semakin banyak menyebabkan tidak seimbangnya antara manusia dengan tanah sehingga pengelolaan dan pemanfaatan akan tanah juga harus diperhatikan seperti diatur dalam Pasal 33 UUD 1945 dan diatur lebih lanjut dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang PeraturanDasar Pokok Agraria singkatan resminya adalah UUPA. Salah satu tujuan pembentukan UUPA ini adalah untuk memberikan kepastian hukum bagi masyarakat Indonesia mempunyai hubungan hukum dengan tanah, sehingga diaturlah Pendaftaran Tanah terdapat dalam Pasal 19 UUPA. Pendaftaran Tanah dalam Pasal 19 UUPA diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dan telah diubah menjadi Peraturan

Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dalam Pasal 1 angka 1. Kepastian hukum dimaksud dalam Pasal 19 UUPA dan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 (untuk selanjutnya PP 24/1997) Pasal 3 huruf a ini adalah kepastian hukum subyek yaitu pemegang hak atas tanah baik orang maupun badan hukum, dan kepastian hukum obyek yaitu letak, batas dan luas tanah atau kepastian tentang data fisik dan data yuridis tanah. (Jaya, 2015)

Menurut Penjelasan Umum PP 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah, menegaskan bahwa dalam Pembangunan Jangka Panjang Kedua peranan tanah bagi pemenuhan berbagai keperluan akan meningkat, baik sebagai tempat bermukim maupun untuk kegiatan usaha. Sehubungan dengan itu akan meningkat pula kebutuhan akan dukungan berupa jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan. Pemberian jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, pertama-tama memerlukan tersedianya perangkat hukum tertulis, lengkap dan jelas dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan isi ketentuan-ketentuannya.

Selain itu dalam menghadapi kasus-kasus konkret diperlukan juga terselenggaranya pendaftaran tanah memungkinkan bagi para pemegang hak atas tanah untuk dengan mudah membuktikan haknya atas tanah dikuasainya, dan bagi para pihak berkepentingan, seperti calon pembeli dan calon kreditor, untuk memperoleh keterangan diperlukan mengenai tanah yang menjadi obyek perbuatan hukum akan dilakukan, serta bagi Pemerintah untuk melaksanakan kebijaksanaan pertanahan.

Memperhatikan pengertian yuridis terhadap perlindungan hukum atas tanah, maka ruang lingkup pemaknaannya terkait pada tanah sebagai bagian dari bumi, khususnya bagian permukaan bumi sehari-hari disebut tanah. Dilihat dari pasal 4 UUPA menegaskan, bahwa atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam – macam hak atas permukaan bumi, disebut tanah, dapat diberikan kepada dan dipunyai orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.

Fungsi tanah sejalan dengan ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat Nomor II/MPR RI/1993 tentang Garis-garis Besar Haluan Negara, dalam salah satu ketentuan mengenai asas dalam pembangunan yaitu :

“Asas manfaat : bahwa segala usaha dan kegiatan pembangunan nasional memberikan manfaat sebesar-besarnya bagi kemanusiaan, peningkatan kesejahteraan rakyat, dan pengembangan pribadi warga negara serta mengutamakan kelestarian nilai-nilai luhur budaya bangsa dan kelestarian fungsi lingkungan hidup dalam rangka pembangunan berkesinambungan dan berkelanjutan”.

Landasan dasar bagi pemerintah dan rakyat Indonesia untuk menyusun kebijaksanaan pertanahan sebagaimana dituangkan pada pasal 2 ayat (1) UUPA akan disebut di bawah ini, dijelaskan bahwa atas dasar UUD 1945, memberikan uraian bahwa bumi, air dan kekayaan alam terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Hal ini juga sejalan dengan salah satu asas pembangunan dalam ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat Nomor II/MPR RI/1993 tentang Garis-Garis Besar Haluan Negara.

Penerapan penataan secara konsekuen dan konsisten dalam rangka kebijakan Pertanahan haruslah berlandaskan Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 dan UUD 1945. Salah satu bentuk kebijakan pertanahan paling fundamental adalah pendaftaran tanah sebagaimana dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 kemudian diubah dengan PP 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam konsideran Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah :

- a. Bahwa peningkatan pembangunan nasional berkelanjutan memerlukan dukungan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan;
- b. bahwa pendaftaran tanah penyelenggaraannya oleh Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria ditugaskan kepada Pemerintah, merupakan sarana dalam memberikan jaminan kepastian hukum dimaksudkan;
- c. bahwa Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, dipandang tidak dapat lagi sepenuhnya mendukung tercapainya hasil lebih nyata pada pembangunan nasional, sehingga perlu dilakukan penyempurnaan;

Untuk melaksanakan PP 24/1997, maka pemerintah melalui pejabat berwenang yaitu Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional telah menerbitkan serangkaian peraturan teknis antara lain :

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sebagaimana telah diubah dengan peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang /Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 Tahun 2019 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Insruksi Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 tahun 1999 juncto Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang /Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang /Kepala BPN Nomor 1 tahun 2017 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Sebagai amanat UUPA maupun peraturan pelaksanaannya maka Pendaftaran Tanah kembali pada pensertipikatan hak atas tanah harus dilakukan secara terus menerus dan menyeluruh. Hanya karena sebagian besar tanah di Indonesia dewasa ini justru belum terdaftar. Hal ini rawan sekali terjadi sengketa sekaligus membawa akibat tanah dimaksud bernilai manfaat hukum lebih rendah, misalnya tidak dapat dijadikan sebagai agunan. Atas dasar itulah, maka sejak menjabat sebagai Presiden, Joko Widodo (Jokowi) menjadikan pendaftaran tanah berikutan dengan pensertipikatannya menjadi salah satu bagian dari program nawacita Presiden. Dalam sebuah hajatan resmi Presiden sebagaimana dikutip dari Amirullah tempo.co (Jokowi: Penerbitan Sertipikat Tanah 2018 Lampau Target) menyatakan target sertifikasi tanah dalam program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) 2018 telah tercapai. Jumlahnya bahkan melebihi ekspektasi. Jokowi menuturkan, Badan Pertanahan Nasional (BPN) telah menerbitkan

9.315.006 sertipikat selama 2018. Sementara target dia tentukan yaitu 7 juta sertipikat. "Ini jauh di atas target saya patok. Alhamdulillah," kata dia melalui akun Twitter-nya, Jumat, 4 Januari 2019.

Program sertifikasi tanah dimulai sejak 2015. Jokowi gerah dengan lambatnya sertifikasi tanah setiap tahunnya. Menurut dia, BPN hanya bisa menerbitkan 500-600 ribu sertipikat per tahun. Sementara pada 2015 ada 80 juta bidang tanah yang belum bersertifikat. "Artinya, kalau dihitung, kita harus menunggu 160 tahun lagi semua bidang tanah itu tersertifikasi. Mau menunggu 160 tahun?" katanya saat membagikan sertipikat tanah di Lapangan Andi Makasau, Kelurahan Mallusetasi, Kecamatan Ujung, Kota Parepare, Senin, 2 Juli 2018. Saat itu Jokowi menargetkan BPN menerbitkan 5 juta sertipikat. Hingga akhir 2015, BPN melampaui target itu dengan menerbitkan 5,4 juta sertipikat. Tahun ini, Jokowi menaikkan target hingga 9 juta sertifikat." Nanti realisasinya enggak tahu. Mungkin bisa 11 juta, bisa 12 juta," ujarnya. Jokowi menuturkan, sertifikasi tanah penting lantaran memberikan kepastian hukum kepada masyarakat. Surat tersebut juga mampu mengurangi bahkan menghilangkan sengketa tanah.

Salah satu bentuk pendaftaran tanah kini terus diupayakan hingga kemudian menimbulkan beragam masalah yuridis dan sosiologis adalah pendaftaran tanah atas tanah milik adat disekitar garis sempadan. Betapa tidak karena pendaftaran tanah untuk area dimaksud, selain berhadapan dengan rangkaian peraturan saling tumpang tindih, juga lekat dengan berbenturan hak. Hal ini terjadi karena Garis Sempadan tidak lain adalah garis batas luar pengaman ditetapkan dalam mendirikan bangunan dan atau pagar ditarik pada jarak tertentu sejajar dengan as jalan, tepi luar kepala jembatan, tepi sungai, tepi saluran, kaki tanggul, tepi situ/rawa, tepi waduk, tepi mata air, as rel kereta api, jaringan tenaga listrik dan pipa gas, tergantung jenis garis sempadan dicantumkan. Di bagian luar dari garis ini, pemilik tanah tidak diperkenankan untuk mendirikan bangunan (berdasarkan kamus penataan ruang diakses dari situs kementerian pekerjaan umum).

Adapun persoalan pokok yang menjadi rujukan penelitian ini yaitu : Apakah pendaftaran tanah atas hak milik adat di sekitar garis sempadan situ pasca pendaftaran tanah, sudah sesuai dengan tettiib hukum administrasi negara?. Apakah yang menjadi faktor pendukung dan penghambat dalam upaya tersebut.?

METODE PENELITIAN

Jenis Penelitian dilakukan penulis merupakan penelitian hukum (legal research) yang bersifat deskriptif analitis yaitu menggambarkan kenyataan tentang keadaan sebenarnya mengenai proses pelaksanaan Pendaftaran Tanah berikut menyelesaikan permasalahan Pendaftaran Tanah disekitar garis Sempadan Situ. Adapun pola pendekatannya menggunakan pendekatan yuridisnormatif, yaitu "penelitian hukum dengan menggunakan metode pendekatan/teori/konsep dan metode analisis termasuk dalam disiplin ilmu bersifat dogmatis." Dalam pendekatan ini penelitian berfokus pada bagaimana aturan hukum terkait dengan topik penelitian bekerja untuk mewujudkan tujuan hukum.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Teori Dan Norma Tentang Hak Atas Tanah Menurut Hukum Adat

Pengertian hak atas tanah menurut Dr. Urip Santoso dalam bukunya yang berjudul "Perolehan Hak Atas Tanah", adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan dan/atau mengambil manfaat dari tanah yang diwakufkannya.

Tanah sebagai bagian dari bumi disebutkan dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA yaitu "atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum. Konsep hak-hak atas tanah yang terdapat dalam hukum agraria nasional membagi hak-hak atas tanah dalam dua bentuk:

1. Hak-hak atas tanah yang bersifat primer yaitu hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki atau dikuasai secara langsung oleh seorang atau badan hukum yang mempunyai waktu lama dan dapat dipindahtangankan kepada orang lain atau ahli warisnya seperti Hak Milik (HM), Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Pakai (HP).
2. Hak-hak atas tanah yang bersifat sekunder yaitu hak-hak atas tanah yang bersifat sementara seperti hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, dan hak menyewa atas tanah pertanian.

Dalam UUPA terdapat beberapa hak atas tanah yang bersifat primer, yaitu :

- a. Hak Milik atas Tanah (HM)
- b. Hak Guna Usaha (HGU)
- c. Hak Guna Bangunan (HGB)
- d. Hak Pakai (HP)

Dalam UUPA terdapat beberapa hak atas tanah yang bersifat sekunder, hal ini sesuai dengan ketentuan dalam pasal 53 UUPA, yang mengatur mengenai hak-hak atas tanah yang bersifat sementara , yaitu :

- a. Hak gadai
- b. Hak usaha bagi hasil
- c. Hak menumpang
- d. Hak menyewa atas tanah pertanian

Dari berbagai macam hak atas tanah tersebut, hak milik merupakan satu-satunya hak primer yang mempunyai kedudukan paling kuat dan terpenuhi dibandingkan dengan hak-hak yang lainnya.

Menurut A.P Parlindungan yang dikutip dari buku hukum Agraria, kata-kata terkuat dan terpenuhi itu bermaksud untuk membedakannya dengan Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, hak pakai dan hak-hak lainnya, yaitu untuk menunjukkan bahwa diantara hak-hak atas tanah yang dapat dipunyai orang, hak miliklah yang "ter" (paling kuat dan penuh). Begitu pentingnya hak milik, pemerintah memberikan perhatian yang sangat serius terhadap persoalan hak milik, Pemerintah memberikan perhatian yang sangat serius terhadap persoalan hak milik atas tanah tersebut.

Hal ini dapat terlihat dengan dikeluarkannya peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972 tentang Wewenang Pemberian Hak Atas Tanah. Namun demikian, pada tahun 1999 tentang pelimpahan kewenangan pemberian dan pembatalan keputusan pemberian Hak atas Tanah Negara. Pemberian hak milik atas tanah, bukan saja diberikan kepada perseorangan, tetapi juga dapat diberikan kepada badan-badan hukum sesuai ketentuan perundang-undangan.

Mengenai keabsahan dan kehalalan hak milik, telah dikenal dua asas, *pertama* asas "*Nemo plus juris transfere potest quam ipse habet*", artinya tidak seorangpun dapat mengalihkan atau memberikan sesuatu kepada orang lain melebihi hak miliknya atau apa yang dia punyai. *Kedua*, asas "*Nemo sibi ipse causam possessionis mutare potest*", artinya tidak seorangpun mengubah bagi dirinya atau kepentingan pihaknya sendiri, tujuan dari penggunaan objeknya.

Kedua asas tersebut semakin mengukuhkan kekuatan sifat terkuat dan terpenuh hak milik atas tanah. Kewenangan yang luas dari pemiliknya untuk mengadakan tindakan-tindakan di atas tanah hak miliknya, kekuatan pemiliknya untuk selalu dapat mempertahankan hak miliknya dari gangguan pihak lain, dan segala keistimewaan dari hak milik mempunyai nilai keabsahan dan kehalalan yang dijamin kedua asas tersebut. Adapun mengenai jaminan perlindungan dan kepastian hukum bagi hak milik atas tanah terdapat penegasannya lebih lanjut yaitu melalui suatu mekanisme yang dinamakan 'Pendaftaran Tanah' atau "Recht Kadaster."

Berkaitan dengan hal ini terdapat 2 macam asas hukum yaitu asas itikad baik dan asas *nemo plus juris*.

- a. Asas itikad baik, yaitu bahwa orang yang memperoleh sesuatu hak dengan itikad baik akan tetap menjadi pemegang hak yang sah menurut hukum. Asas ini bertujuan untuk melindungi orang yang beritikad baik.
- b. *Asas nemo plus juris*, yaitu bahwa orang tidak dapat mengalihkan hak melebihi hak yang ada padanya. Asas ini bertujuan melindungi pemegang hak yang selalu dapat menuntut kembali haknya yang terdaftar atas nama siapapun.

Hak atas Tanah Menurut UUPA

Ketentuan yuridis yang mengatur mengenai eksistensi tanah yaitu terdapat dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA), yang merupakan pelaksanaan dari ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang menyatakan bahwa bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Adapun pengejawantahan lebih lanjut mengenai hukum tanah banyak tersebar dalam berbagai peraturan perundangan lainnya seperti Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah; Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak atas Tanah; dan lain-lain.

Hak atas tanah yang diakui oleh Undang-Undang Hukum Agraria dan peraturan turunannya adalah disebut hak-hak baru. Hak-hak tersebut diberikan untuk tanah-tanah

yang telah dibuktikan kepemilikannya berdasarkan ketentuan dan peraturan yang berlaku.

Jenis-jenis Hak yang disebutkan di dalam Undang-Undang pokok agraria adalah :

1. Hak-hak yang bersifat tetap (pasal 16 UUPA)
 - Hak Milik
 - Hak Guna Usaha
 - Hak guna Bangunan
 - Hak Pakai
 - Hak sewa
 - Hak membuka Tanah
 - Hak memungut hasil hutan
2. Hak-hak yang bersifat sementara (pasal 53 UUPA)
 - Hak Gadai
 - Hak usaha bagi hasil
 - Hak menumpang dan hak sewa pertanian

Dari sejumlah hak atas tanah yang disebutkan di atas hanya beberapa hak yang diterapkan sebagai dasar pemilikan tanah oleh perorangan, badan hukum dan instansi pemerintah, yaitu Hak milik, Hak guna usaha, Hak guna bangunan dan hak pakai. Keempat hak tersebut dapat diberikan kepada perorangan atau badan hukum. Khusus hak pakai saja yang dapat diberikan kepada perorangan warga negara asing (WNA) atau badan hukum asing yang berkedudukan di Indonesia.

Adapun atas hak tanah yang memiliki/mempunyai hubungan yang sepenuhnya dengan ketentuan pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan dalam pasal 1 dan pasal 2 UUPA adalah hanya warga negara Indonesia sebagaimana dikuatkan dalam pasal 9 UUPA, yang berbunyi :

“(1) Hanya warga negara Indonesia yang mempunyai hubungan yang sepenuhnya dengan bumi, air dan ruang angkasa, dalam batas-batas ketentuan pasal 1 dan pasal 2.
(2) Tiap-tiap warga negara Indonesia, baik laki-laki maupun wanita mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh sesuatu hak atas tanah untuk mendapat manfaat dan hasilnya, baik bagi diri sendiri maupun keluarganya”.

Dari berbagai macam hak atas tanah tersebut, hak milik merupakan satu-satunya hak primer yang mempunyai kedudukan paling kuat dibandingkan dengan hak-hak yang lainnya.

Hak milik merupakan hak yang terkuat dan terpenuh, yang dapat diberikan kepada perorangan atau badan hukum sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Hak guna usaha diberikan kepada perorangan atau badan hukum untuk dimanfaatkan dalam lapangan usaha pertanian, perikanan, peternakan. Dan Hak guna bangunan diberikan kepada perorangan atau badan hukum untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri. Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain. Hak pengelolaan merupakan hak menguasai dari negara yang kewenangannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya.

Ketentuan tentang hak milik dipertegas dalam ketentuan Pasal 20 ayat (1) UUPA yang berbunyi:

“Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat, terpenuh, yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6.”

Hak eigendom sebagaimana ketentuan-ketentuan konversi, hak eigendom atas tanah yang ada pada mulai berlakunya yang pokok agraria sejak saat tersebut menjadi hak milik, kecuali jika yang mempunyainya tidak memenuhi syarat sebagai yang tersebut dalam pasal 21.

Pasal 21 UUPA, berbunyi :

“(1) Hanya Warga Negara Indonesia yang mempunyai hak milik;

(2) Oleh pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya;

(3) orang asing yang sudah berlakunya Undang-Undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan-tanpa-wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya yang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu di dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu tidak dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung;

(4) selama seseorang disamping kewarganegaraan Indonesiannya mempunyai kewarganegaraan asing maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik dan baginya berlaku ketentuan dalam ayat 3 pasal ini.”

Pernyataan di atas mengandung pengertian betapa penting dan berharganya menguasai hak atas tanah dengan title “Hak Milik” yang secara hukum memiliki kedudukan terkuat dan terpenuh sehingga pemilik hak dapat mempertahankan haknya terhadap siapapun. Namun demikian bukan berarti bahwa sifat terkuat dan terpenuh yang melekat pada hak milik menjadikan hak ini sebagai hak yang mutlak, tidak terbatas, dan tidak dapat diganggu gugat, karena dalam situasi dan kondisi tertentu hak milik ini dapat pula dibatasi. Pembatasan yang paling nyata diatur dalam ketentuan UUPA antara lain terdapat dalam pasal-pasal sebagai berikut:

- a. Pasal 6 :Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Seseorang tidak dibenarkan mempergunakan atau tidak mempergunakan hak miliknya (atas tanah) semata hanya untuk kepentingan pribadinya, apalagi jika hal itu dapat merugikan kepentingan masyarakat karena sesuai dengan asas fungsi sosial ini hak milik dapat hapus jika kepentingan umum menghendaknya.
- b. Pasal 7:Untuk tidak merugikan kepentingan umum maka pemilikan dan penguasaan tanah yang melampaui batas tidak diperkenankan.
- c. Pasal 17 : Dengan mengingat ketentuan dalam pasal 7 maka untuk mencapai tujuan yang dimaksud dalam pasal 2 ayat (3) diatur luas maksimum dan/atau minimum tanah yang boleh dipunyai dengan sesuatu hak tersebut dalam pasal 16 oleh satu keluarga atau badan hukum.

- d. Pasal 18 : Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan yang.
- e. Pasal 21 ayat (1) : Hanya Warga Negara Indonesia dapat mempunyai hak milik.

Kebijakan hukum tentang pembatasan kepemilikan hak atas tanah yang diterapkan dalam pasal-pasal UUPA tersebut dalam tatanan teoritis idealis tampak mencerminkan cita-cita dari pembentukan UUPA itu sendiri yang pada pokoknya bertujuan untuk:

1. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional yang akan merupakan alat untuk membawakan kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi Negara dan rakyat, terutama rakyat tani, dalam rangka masyarakat yang adil dan makmur;
2. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan, dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan;
3. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat keseluruhan.

Hak Atas tanah menurut Hukum Adat

Tanah dan masyarakat adat mempunyai hubungan erat satu dengan yang lainnya. Bagi masyarakat adat tanah memiliki kedudukan yang sangat penting, Pertama, sifatnya: merupakan satu-satunya benda kekayaan yang meskipun mengalami keadaan yang bagaimana juga bersifat tetap dalam keadaannya bahkan kadang-kadang menjadi lebih menguntungkan. Kedua, Fakta: kenyataan bahwa tanah merupakan tempat tinggal masyarakat adat, memberikan penghidupan kepada masyarakat adat, tempat dimana masyarakat adat yang meninggal dunia dikebumikan dan tempat tinggal para leluhur dari masyarakat adat.

Semula hukum adat di Indonesia hanya ditemukan berdasarkan simbol-simbol. Dari kejadian selama ini tampak pertama-tama manfaat besar bagi hukum adat, dimana diungkapkan bahwa orang tidak dapat memahami atau menerapkan hukum adat, selama pembagian penilaian dan pemeliharannya ditinjau melalui kaca mata barat. Sementara itu hukum adat mencerminkan kultur tradisional dan aspirasi mayoritas rakyatnya. Hampir dimanapun hukum ini telah gagal melangkah dengan cita-cita modernisasi. Sistem tradisional dari kepemilikan tanah mungkin tidak cocok dengan penggunaan tanah yang efisien, karena karakternya yang sudah kuno dari hukum komersial yang memungkinkan menghalangi investasi asing.

Van Vollenhoven memperkenalkan istilah "Beschikkingsrecht" yang diterjemahkan sebagai "Hak Ulayat" untuk hubungan hukum ini sejak itu istilahnya diterima oleh umum. Sekalipun istilah-istilah disetiap daerah berbeda-beda seperti: "Wewengkon" (Jawa), "Prabumian" (Bali), "Pawatasan" (Kalimantan), dan "Limpo" (Sulawesi Selatan). Ada pun salah satu slogan tradisional atas tanah (Batak Toba) "Arga do bona ni pinasa" yang mengartikan Tanah leluhur bernilai tinggi. Namun tetap mempunyai arti yang sama yaitu tanah yang merupakan wilayah yang dikuasai oleh warga persekutuan masyarakat adat.

Sebagaimana pada salah satu jurnal hukum yang bertema Tema: Hukum Tanah Adat, Kepemilikan Dan Pengolahan Tanah Dalam Perspektif Hukum Tanah Adat Dalam Pasal 5

UUPA Nomor 5 Tahun 1960 secara normative mengakomodasi hak ulayat yang menyatakan 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 tercantum dalam Yang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agraria. Ini berarti bahwa hukum tanah adat sebagai hukum asli rakyat Indonesia di bidang pertanahan mempunyai semangat kerakyatan, kebersamaan dan keadilan dijadikan sumber utamanya. Dengan mengambil hukum adat sebagai sumber utama memberi makna hukum tanah nasional menggunakan konsepsi, asas-asas dan lembaga-lembaga. Hukum adat dengan peraturan-peraturan yang berbentuk hukum perundangan disusun menurut sistemnya hukum adat.

Sementara itu di Indonesia, hukum agraria yang berlaku di atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat dimana sendi-sendi dari hukum tersebut berasal dari masyarakat hukum adat setempat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara yang berdasarkan persatuan bangsa dan sosialisme Indonesia. Dengan demikian menurut B.F Sihombing, hukum tanah adat hak pemilikan dan penguasaan sebidang tanah yang hidup dalam masyarakat adat pada masa lampau dan masa kini serta ada yang tidak mempunyai bukti-bukti kepemilikan secara autentik atau tertulis, kemudian pula ada yang didasarkan atas pengakuan dan tidak tertulis.

Hukum adat di Indonesia dikenal sebagai perangkat hukum yang beraneka ragam dengan isi dan norma-norma hukumnya. Akan tetapi kenyataannya yang beragam itu adalah perangkat hukum yang mengatur bidang kekeluargaan dan pewarisan. Hukum adat dan masyarakat hukum adat yang mengatur tanah pada dasarnya ada keseragaman, karena mewujudkan konsepsi, asas-asas hukum dan sistem pengaturan yang sama dengan penguasaan yang tertinggi apa yang dalam perundang-undangan dikenal sebagai hak ulayat lembaga-lembaga hukumnya bisa berbeda karena adanya keadaan dan kebutuhan masyarakat yang bersangkutan sebutan-sebutan lembaga-lembaga hukumnya pun berbeda termasuk sebutan ulayatnya sendiri, berbeda karena bahasa setempatnya berbeda.

Pengertian hak ulayat secara umum utamanya berkenaan dengan hubungan hukum antara masyarakat hukum adat dengan tanah dalam lingkungan wilayahnya. Dalam pengertian hukum merupakan serangkaian wewenang dan kewajiban sesuatu masyarakat hukum adat tertentu atas suatu wilayah tertentu yang merupakan ulatnya, sebagai "lebensraum" para warganya untuk mengambil manfaat dari sumber daya alam, termasuk tanah, perairan, tanaman dan binatang dalam wilayahnya yang menjadi sumber kehidupan dan mata pencariannya. Wewenang dan kewajiban tersebut timbul dari hubungan secara lahiriah dan batiniah turun temurun antara masyarakat adat tersebut dengan wilayah yang bersangkutan. Hubungan ini selain merupakan hubungan lahiriah, juga merupakan hubungan batiniah yang bersifat religio-magisch. Yaitu berdasarkan kepercayaan para warga masyarakat hukum adat yang bersangkutan bahwa wilayah tersebut adalah pemberian suatu kekuatan yang gaib atau peninggalan nenek moyang yang diperuntukkan bagi kelangsungan hidup dan penghidupannya sepanjang masa. Pada dasarnya hubungan itu merupakan hubungan abadi. Pengakuan eksistensi hak ulayat oleh UUPA merupakan

hal yang wajar, karena hak ulayat beserta masyarakat hukum adat telah ada sebelum terbentuknya Negara Republik Indonesia pada tanggal 17 Agustus 1945.

Adapun tanah adat terdiri dari 2 (dua) jenis, yaitu :

a. Hukum tanah adat masa lampau

Hukum tanah adat masa lampau adalah hak memiliki dan menguasai sebidang tanah pada zaman penjajahan Belanda dan Jepang, serta pada zaman Indonesia merdeka tahun 1945, tanpa bukti kepemilikan secara autentik maupun tertulis. Jadi, hanya pengakuan.

Adapun ciri-ciri hukum tanah adat masa lampau adalah tanah – tanah yang dimiliki dan dikuasai oleh seseorang dan/atau sekelompok masyarakat adat yang memiliki dan menguasai serta menggarap, mengerjakan secara tetap maupun berpindah-pindah sesuai dengan daerah, suku, dan budaya hukumnya, kemudian secara turun temurun masih berada dilokasi daerah tersebut, dan atau mempunyai tanda-tanda fisik berupa sawah, ladang, hutan dan simbol-simbol berupa makam, patung, rumah-rumah adat, dan bahasa daerah yang ada di Negara Republik Indonesia.

b. Hukum tanah adat masa kini

Hukum adat masa kini ialah hak memiliki dan menguasai sebidang tanah pada zaman sesudah merdeka tahun 1945 sampai sekarang, dengan bukti autentik berupa girik, petuk pajak, pipil, hak agrarische eigendom, milik yasan, hak atas druwe, atau hak atas druwe desa, pesini, grant sultan, Landerijenbezitrecht, altijddurente erpacht, hak usaha atas tanah bekas partikelir, Fatwa ahli waris, akta peralihan hak, dan surat segel dibawah tangan, dan ada yang memperoleh sertipikat serta surat pajak hasil bumi (Verponding indonesia), hak-hak lainnya sesuai dengan daerah berlakunya hukum adat tersebut, serta masih diakui secara internal maupun internal.

Selain hak-hak diatas, masih terdapat hak-hak tanah adat sesuai dengan perkara yang telah diputuskan oleh pengadilan, yaitu Hak sewa menurut hukum adat Aceh, hak atas tanah di Batak yaitu Hak atas hutan, tanah kesain dan tanah merimba, hak atas tanah minangkabau, Hak atas tanah di Bengkulu, Hak atas tanah di Sulawesi Utara, hak atas tanah di Jawa yaitu Yasan, Tanah gogolan, hak gaduh atas tanah dan petuk sebagai bukti.

Adapun ciri-ciri hukum tanah adat masa kini adalah tanah-tanah yang dimiliki seseorang atau sekelompok masyarakat adat dan masyarakat di daerah pedesaan maupun di kawasan perkotaan, sesuai dengan daerah, suku dan budaya hukumnya kemudian secara turun temurun telah berpindah tangan kepada orang lain, dan mempunyai bukti-bukti kepemilikan secara fisik dimiliki atau dikuasai sendiri dan/atau dikuasai orang /badan hukum. Secara ringkas ciri-ciri tanah hukum adat masa kini ialah:

- a) Ada masyarakat, Badan Hukum Pemerintah/swasta;
- b) Masyarakat didaerah pedesaan atau perkotaan;
- c) Turun temurun atau telah berpindah tangan atau dialihkan;

- d) Mempunyai bukti pemilikan berupa girik, verponding Indonesia, petuk, ketitir, sertipikat, fatwa waris, penetapan pengadilan, hibah, akta peralihan, surat dibawah tangan, dan lain-lain;
- e) Mengusai secara fisik, berupa masjid, kuil, gereja, candi, danau, patung, makam, sawah, ladang, hutan, rumah adat, gedung, sungai, gunung dan lain-lain.

Teori Dan Norma Tentang Kepemilikan Tanah Adat Terhadap Hak Atas Tanah

Hak milik atas tanah disebutkan dalam pasal 16 ayat (1) huruf a Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, atau lebih dikenal dengan sebutan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Secara khusus, hak milik atas tanah diatur dalam pasal 20 sampai 27 UUPA. Pasal 50 (1) UUPA sampai sekarang belum terbentuk. Selama yang hak milik belum terbentuk maka diberlakukan pasal 56 UUPA, yaitu : “ selama yang mengenai hak milik sebagai tersebut dalam pasal 50 ayat 1 belum terbentuk, maka yang berlaku adalah ketentuan-ketentuan hukum adat setempat dan peraturan-peraturan lainnya sepanjang tidak bertentangan dengan UUPA”.

Peraturan yang mengatur konversi terhadap hak atas tanah yang tunduk pada hukum adat (bekas hak-hak indonesia), adalah :

1. Pasal 24 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997
Untuk keperluan pendaftaran hak-hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan/atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh panitia adjudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik, dianggap cukup untuk mendaftarkan hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya.
2. Pasal 65 ayat (1) huruf a Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan pertanahan nasional Nomor 3 tahun 1997, tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Berdasarkan berita acara pengesahan data fisik dan data yuridis sebagaimana dimaksud dalam pasal 64 ayat (1) dilaksanakan kegiatan, yaitu : “ hak bidang tanah yang alat bukti tertulisnya lengkap sebagaimana dimaksud dalam pasal 60 ayat (2) dan yang alat bukti tertulisnya tidak lengkap tetapi ada keterangan saksi maupun pernyataan yang bersangkutan sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 60 ayat (3) oleh Ketua Panitia Adjudikasi ditegaskan konversinya menjadi hak milik atas nama pemegang hak yang terakhir dengan memberi catatan pada daftar isian 201 sebagai berikut :” berdasarkan data fisik dan data yuridis tanggalhak atas tanah ini dikonversikan menjadi hak milik dengan pemegang haktanpa/dengan catatan ada keberatan (tidak ke pengadilan / sedang diproses di Pengadilan dengan/tanpa sita jaminan).

KETUA PANITIA AJUDIKASI

(.....)

3. Pasal 88 ayat (1) huruf a Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997.

Berdasarkan Berita Acara pengesahan data fisik dan data yuridis sebagaimana dimaksud dalam pasal 87 ayat (1) dilaksanakan kegiatan, yaitu :” hak atas bidang tanah yang alat bukti tertulisnya lengkap sebagaimana dimaksud dalam pasal 76 ayat (1) dan yang alat bukti tertulisnya tidak lengkap tetapi ada keterangan saksi maupun pernyataan yang bersangkutan sebagaimana dimaksud dalam pasal 76 ayat (2) dan tanahnya dikuasai oleh pemohon atau orang lain berdasarkan persetujuan pemohon, oleh Kepala Kantor Pertanahan ditegaskan konversinya menjadi hak milik atas nama pemegang hak yang terakhir dengan memberi catatan pada daftar isian 201 sebagai berikut : “ berdasarkan data fisik dan data yuridis yang disahhkan dengan berita acara pengesahan data fisik dan data yuridis tanggalhak atas tanah ini konversinya menjadi hak milik dengan pemegang haktanpa/dengan catatan ada keberatan (tidak ke pengadilan/sedang diproses di Pengadilan dengan / tanpa sita jaminan.

Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota

(.....)

Melihat pada pasal 20 ayat (2) UUPA menetapkan bahwa Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Dua bentuk peralihan hak milik atas tanah, yaitu :

1. Beralih

Beralih artinya berpindahnya hak milik atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain disebabkan karena peristiwa hukum. Peristiwa hukum adalah meninggal dunianya pemilik tanah. Dengan meninggal dunianya pemilik tanah, maka hak milik atas tanah secara yuridis berpindah kepada ahli warisnya sepanjang ahli warisnya memenuhi syarat sebagai subjek Hak milik. Berpindahnya hak milik atas tanah ini melalui suatu proses pewarisan dari pemilik tanah sebagai pewaris kepada pihak lain sebagai ahli waris.

2. Dialihkan

Dialihkan artinya berpindahnya hak milik atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain disebabkan oleh perbuatan hukum. Perbuatan hukum adalah perbuatan yang menimbulkan akibat hukum. Contoh perbuatan hukum adalah jual beli, tukar menukar hibah, pemasukan dalam modal perusahaan (inbreng), lelang.

Perolehan hak atas tanah oleh seseorang atau badan hukum dapat terjadi melalui

- 2 Cara, yaitu

1. Orginair

Perolehan hak atas tanah ini terjadi untuk pertama kali melalui penetapan pemerintah, atau karena ketentuan yang (penegasan konversi). Bentuk hak atas tanah ini adalah hak atas tanah lahir atas tanah yang berasal dari negara melalui permohonan pemberian hak atas tanah negara, perolehan hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah yang berasal dari tanah hak pengelolaan, hak guna bangunan lahir dari penurunan hak milik, hak milik lahir dari penegasan konversi atau bekas tanah milik adat.

2. Derivatif

Perolehan hak atas tanah ini terjadi dari tanah yang dimiliki atau dikuasai oleh pihak lain melalui peralihan hak atas tanah. Perolehan hak atas tanah dapat terjadi melalui pemindahan hak dalam bentuk jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam modal perusahaan (inbreng), atau lelang. Peralihan hak atas tanah dapat terjadi melalui peralihan dalam bentuk pewarisan.

Dalam pasal 22 UUPA menetapkan tiga cara terjadinya hak milik atas tanah, yaitu

:

1. Hak Milik Atas Tanah Terjadi Menurut Hukum Adat

Ada 2 (dua) cara terjadinya hak milik atas tanah menurut hukum adat, yaitu melalui pembukaan tanah (pembukaan hutan) dan melalui lidah tanah (*aanslibbing*). Pembukaan tanah (pembukaan hutan) adalah suatu lokasi yang semula berupa hutan, kemudian secara bersama-sama oleh masyarakat hukum adat yang dipimpin oleh kepala adat dibuka menjadi tanah untuk pertanian, tanah untuk pemukiman, tanah untuk kepentingan bersama masyarakat hukum adat tanah yang berasal dari hutan ini dibagikan secara individual kepada masyarakat hukum adat.

2. Hak Milik Atas Tanah Terjadi Karena Penetapan Pemerintah

Hak milik atas tanah yang terjadi karena penetapan pemerintah, tanahnya berasal dari tanah negara. Hak milik atas tanah ini terjadi melalui permohonan pemberian hak atas tanah negara kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPNRI) Melalui Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan.

3. Hak milik atas tanah terjadi karena ketentuan Undang-Undang

Hak milik atas tanah ini terjadi karena yang menciptakannya, sebagaimana yang diatur dalam pasal I, Pasal II, dan pasal VII ayat (1) ketentuan konversi UUPA. Pasal 1 ayat (1) menetapkan bahwa hak eigendom sejak berlakunya UUPA diubah (dikonversi) menjadi Hak milik. Sepanjang pemilik hak eigendom memenuhi syarat sebagai subjek hak milik atas tanah. Pasal II ayat (1) menetapkan bahwa hak *agrarische eigendom*. Milik, yasan, andarbeni, hak atau druwe, hak *agtas druwe* desa, pesini, grant sultan, *landerijenbeztirecht, altijddurende erpacht*, hak usaha atas hak bekas tanah Prtikelir yang ada sejak berakhirnya UUPA diubah (dikonversi) menjadi hak milik. Pasal VII ayat (1) menetapkan bahwa hak gogolan, pekulen atau sanggan yang bersifat tetap yang ada mulai berlakunya UUPA diubah (konversi) menjadi hak milik.

Peranan Hukum Tanah Adat Dalam Pembangunan Hukum Nasional

Pembangunan hukum tanah nasional secara yuridis formal menjadikan hukum adat sebagai sumber utama, sehingga segala bahan yang dibutuhkan dalam pembangunan hukum tanah nasional sumbernya tetap mengacu kepada hukum adat, baik berupa konsepsi, asas-asas dan lembaga hukumnya. konsepsi, asas-asas dan lembaga hukumnya tersebut merupakan masukan bagi rumusan yang akan diangkat menjadi norma-norma hukum tertulis, yang disusun menurut hukum adat. Sebagaimana kutipan Boedi Harsono dalam buku hukum agraria, bahwa :

Hal di atas ditegaskan pada bunyi pasal 5 UUPA, yaitu :

“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 tercantum dalam yang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama”.

Penegasan bahwa hukum adat dijadikan dasar dari hukum agraria yang baru, dapat dilihat dalam penjelasan umum (III angka I), yaitu: sebagaimana telah diterangkan hukum agraria sekarang ini mempunyai sifat “*dualisme*” dan mengadakan perbedaan antara hak-hak atas tanah menurut hukum adat dan hak-hak atas tanah menurut hukum barat yang berpokok pada ketentuan-ketentuan dalam buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia. Undang-Undang Pokok Agraria bermaksud menghilangkan dualisme itu dan secara sadar hendak mengadakan kesatuan hukum, sesuai dengan keinginan rakyat sebagai bangsa yang satu dan sesuai pula dengan kepentingan perekonomian.

Hukum tanah baru yang dibentuk dengan menggunakan bahan-bahan dari hukum adat, berupa norma-norma hukum yang dituangkan dalam peraturan perundangan sebagai hukum yang tertulis, merupakan hukum tanah nasional positif yang tertulis. UUPA merupakan hasilnya yang pertama.

Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Hak Milik Adat Sekitar Garis Sempadan Situ Pasca Pendaftaran Tanah

Perlindungan Hukum Dengan Pendaftaran Tanah

Seperti yang telah diketahui secara umum bahwa hak atas tanah yang dimiliki oleh seseorang mendapat perlindungan hukum dengan kekuatan sempurna jika hak tersebut diperoleh melalui jual beli dihadapan atau oleh pejabat pembuat akta tanah (PPAT). Hal ini sesuai dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria juncto Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri Agraria/Kepala badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 juncto Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997. Lantas bagaimanakan Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Hak Milik Adat Sekitar Garis Sempadan Situ Pasca Pendaftaran Tanah.

Secara tegas juga diatur dalam Pasal 3 huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, bahwa adapun yang menjadi tujuan dari pendaftaran tanah yakni untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Untuk memberikan kepastian serta perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a tersebut, kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Kepastian hukum yang dimaksud dalam kegiatan pendaftaran tanah di atas, antara lain :

1. Kepastian hukum mengenai orang atau badan yang menjadi pemegang hak (subjek hak);
2. Kepastian hukum mengenai lokasi, batas, serta luas suatu bidang tanah hak (subjek hak); dan
3. Kepastian hukum mengenai haknya.

Dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah perlindungan hukum yang diberikan kepada mereka yang melakukan perbuatan hukum berdasarkan data yang disajikan tergantung pada system publikasi yang digunakan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah. Sistem publikasi pendaftaran tanah terbagi atas dua bagian, yaitu sistem publikasi positif dan sistem publikasi negatif.

Menurut Aartje Tehupeior, pada dasarnya ada dua system publikasi yang dikenal dalam pendaftaran tanah, yaitu :

- a. Sistem publikasi positif, suatu sertifikat tanah yang diberikan itu adalah berlaku sebagai tanda bukti hak atas tanah yang mutlak serta merupakan satu-satunya tanda bukti atas tanah.
- b. Sistem publikasi negatif, sahnya perbuatan hukum menentukan berpindahnya hak kepada pembeli, dan hanya memberikan perlindungan hak kepada pemegang haknya saja (yang berhak), sehingga sistem publikasi ini dikenal dengan asas *nemo plus iuris*, yakni suatu asas yang menyatakan seseorang tidak boleh melakukan jual beli kalau dia tidak berwenang atas tanah yang bersangkutan.

Sertifikat merupakan tanda bukti hak yang kuat, dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data benar. Sudah barang tentu data fisik maupun data yuridis yang tercantum dalam sertifikat harus sesuai dengan data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukur data bersangkutan, karena data itu diambil dari buku tanah dan surat ukur tersebut.

Sebagaimana penegasan Boedi Harsono juga bahwa: *maksud dari sertifikat sebagai alat pembuktian yang kuat adalah selama tidak ada bantahan harus diterima sebagai keterangan data benar. Tidak ditentukan bahwa sertifikat merupakan satu-satunya pembuktian, jadi masih dimungkinkan adanya alat pembuktian lainnya*”.

Hal ini ditegaskan juga dalam ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 32 ayat (2) yang menyebutkan : *Bahwa dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.*”

Pendaftaran tanah yang penyelenggaraannya diperintahkan oleh UUPA tidak menggunakan system publikasi positif, kebenaran data yang disajikan dijamin oleh negara, melainkan menggunakan sistem publikasi negatif. Di dalam sistem publikasi

negatif negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan. Tetapi walaupun demikian tidaklah dimaksudkan untuk menggunakan sistem publikasi negatif secara murni. Hal tersebut tampak dari pernyataan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, bahwa surat bukti hak yang diterbitkan berlaku sebagai alat bukti yang kuat dan dalam Pasal 23, 32, dan 38 UUPA bahwa pendaftaran berbagai peristiwa hukum merupakan alat pembuktian yang kuat. Selain itu, dari ketentuan-ketentuan mengenai prosedur pengumpulan, pengolahan, penyimpanan dan penyajian data fisik dan data yuridis serta penerbitan sertifikat dalam PP 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah, tampak jelas usaha untuk sejauh mungkin memperoleh dan penyajian data benar, karena pendaftaran tanah adalah untuk menjamin kepastian hukum. Sehubungan dengan itu diadakan ketentuan dalam Pasal 32 ayat (2) PP 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Ketentuan Hukum Sempadan Situ Berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 2016

Semua ketentuan tentang perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah sebagaimana terurai di atas, berlaku secara mutatis/mutandis pada pemegang hak atas tanah hak milik adat sekitar garis sempadan situ pasca pendaftaran tanah. Apalagi hak atas tanah jenis ini dikuatkan oleh peraturan Daerah Kabupaten Bogor Nomor 4 tahun 2016 tentang Garis Sempadan. Dalam konsideran sosiofilosofis Peraturan Daerah tersebut menegaskan :

- a. Bahwa dengan semakin meningkatnya pembangunan prasarana dan sarana diberbagai sektor, yang mendorong terjadinya peningkatan arus distribusi orang, barang dan jasa, perlu adanya upaya-upaya pengamanan dan penertiban batas tanah yang boleh dan tidak boleh didirikan bangunan/dilaksanakannya kegiatan yang diatur dengan garis sempadan;
- b. Bahwa dengan telah adanya peraturan perundangan- undangan yang baru, maka Peraturan Daerah Kabupaten Bogor Nomor IV/PU.07/ DPRD Tahun 1977 tentang Garis Sempadan/Rooilijn perlu diganti;
- c. Bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu membentuk Peraturan Daerah tentang Garis Sempadan;

Dalam Peraturan Daerah ini, yang dimaksud dengan:

- Dalam pasal 1 angka 5 Perda tersebut di atas merumuskan bahwa Garis Sempadan adalah garis batas luar pengamanan yang ditarik pada jarak tertentu sejajar dengan tepi sungai, tepi saluran, tepi danau, tepi waduk, tepi mata air, as jalan, tepi luar kepala jembatan, tepi pagar, tepi bangunan dan sejajar tepi ruang milik jalan, rel kereta api, jaringan listrik, pipa gas bumi yang merupakan batas tanah yang boleh dan tidak boleh didirikan bangunan/dilaksanakannya kegiatan.
- Dalam 1 angka 26, menegaskan : Danau/Situ adalah bagian dari sungai yang lebar dan kedalamannya secara alamiah jauh melebihi ruas-ruas lain dari sungai yang bersangkutan. Adapun ketentuan pasal 1 angka 29, mengatur bahwa Sempadan Danau adalah luasan lahan yang mengelilingi dan berjarak tertentu dari tepi badan danau yang berfungsi sebagai kawasan pelindung danau.

- Dalam pasal Pasal 2 perda tersebut di atas menentukan maksud ditetapkannya pengaturan garis sempadan ini adalah untuk memberikan dasar hukum bagi Pemerintah Daerah dalam melakukan pengaturan terhadap garis sempadan.
- Sedangkan Pasal 3 mengatur tujuan ditetapkannya Peraturan Daerah ini adalah:
 - a. agar pelaksanaan pembangunan dan hasil dari kegiatan pembangunan dapat terselenggara secara optimal, serasi,seimbang, terpadu, tertib, lestari dan berkelanjutan; dan
 - b. untuk menciptakan ketertiban pertanahan, bangunan dan lingkungan sesuai fungsi kawasan yang direncanakan.

Pengaturan Garis Sempadan Situ berdasarkan Perda Kabupaten Bogor Nomor 4 Tahun 2016.Untuk lebih lengkapnya ini dipaparkan mengenai ruang lingkup erda Kabupaten Bogor Nomor 4 Tahun 2016, meliputi :

Pasal 18

- “(1) Garis sempadan danau/situ ditentukan mengelilingidanau/situ paling sedikit berjarak 50 (lima puluh) meterdari tepi muka air tertinggi yang pernah terjadi.*
- (2) Muka air tertinggi yang pernah terjadi sebagaimanadimaksud pada ayat (1), menjadi batas badan danau/situ.*
- (3) Badan danau/situ sebagaimana dimaksud pada ayat (2),merupakan ruang yang berfungsi sebagai wadah air.”*

Pasal 19

- “(1) Terhadap danau/situ yang terbentuk akibat perbuatanmanusia, berlaku ketentuan garis sempadan sebagaimanadiatur dalam Peraturan Daerah ini.*
- (2) Danau/situ yang dibuat oleh perorangan atau badan yangberfungsi sebagai kolam retensi/resapan tidak termasukdalam ketentuan Peraturan Daerah ini.*
- (3) Garis sempadan waduk sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan”*

Pasal 20

“Penetapan garis sempadan danau/situ dilakukan olehBupati.”

Pasal 21

- “(1) Penetapan garis sempadan danau/situ sebagaimanadimaksud dalam Pasal 20, dilakukan berdasarkan kajianpenetapan garis sempadan danau/situ yang dilakukanoleh tim yang dibentuk oleh Bupati.*
- (2) Kajian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilakukanberdasarkan pola pengelolaan sumber daya air dan harusmempertimbangkan karakteristik danau/situ, kondisisosial budaya masyarakat setempat, dan kegiatan operasidan pemeliharaan danau/situ.*
- (3) Dalam hal danau/situ berada di dalam kawasan hutan,kajian sebagaimana dimaksud pada ayat (2), dilakukanmelalui koordinasi dengan instansi yang membidangikehutanan.*
- (4) Batas garis sempadan danau/situ sebagaimana dimaksudpada ayat (1), ditentukan paling sedikit berjarak 50 (limapuluh) meter dari tepi badan danau/situ.*
- (5) Dalam hal terdapat pulau di tengah danau/situ, seluruhluasan pulau merupakan daerah tangkapan air danau/situdengan sempadan danau/situ di dalamnya.”*

Pasal 27

“(1) Daerah sempadan jalan, sempadan jaringan irigasi, sempadan danau/situ tidak boleh dimanfaatkan untuk kegiatan/pembangunan di luar fungsi daerah sempadan kecuali untuk bangunan dan/atau kegiatan tertentu.

(2) Pemanfaatan daerah sempadan sungai, sempadan jalan rel kereta api, sempadan jaringan listrik dan sempadan pipagas bumi sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

(3) Daerah sempadan jalan dapat dimanfaatkan untuk bangunan utilitas, media luar ruang yang tidak melintang jalan, prasarana moda transportasi dan kegiatan penanaman pohon. Daerah sempadan jaringan irigasi dapat dimanfaatkan untuk kegiatan tertentu, meliputi:

- a. pelebaran jalan dan pembuatan jembatan;*
- b. pemasangan rentangan kabel listrik dan telepon;*
- c. pemasangan pipa air minum;*
- d. pemasangan pipa gas;*
- e. pembangunan mikrohidro; dan/atau*
- f. kegiatan yang bersifat sosial untuk kepentingan umum.*

(5) Daerah sempadan danau/situ dapat dimanfaatkan untuk kegiatan tertentu, meliputi:

- a. penelitian dan pengembangan ilmu pengetahuan;*
- b. pariwisata;*
- c. olah raga; dan/atau*
- d. aktivitas budaya dan keagamaan.*

(6) Daerah sempadan danau/situ dapat dimanfaatkan untuk bangunan tertentu, meliputi:

- a. bangunan prasarana sumber daya air;*
- b. jalan akses, jembatan, dan dermaga;*
- c. jalur pipa gas dan air minum;*
- d. rentangan kabel listrik dan telekomunikasi;*
- e. prasarana pariwisata, olahraga, dan keagamaan;*
- f. prasarana dan sarana sanitasi; dan/atau*
- g. bangunan ketenagalistrikan.*

(7) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pemanfaatan daerah sempadan diatur dengan Peraturan Bupati.

Pasal 28

“Kecuali terhadap kegiatan dan/atau bangunan yang diperbolehkan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27, pada daerah sempadan dilarang:

- a. mendirikan bangunan;*
- b. mengadakan penggalian selain untuk pembangunan utilitas;*
- c. menimbun barang/sampah;*
- d. menyalakan/menimbulkan api;*
- e. menimbun bahan bakar atau bahan yang mudah terbakar;*

- f. mengadakan kegiatan yang dapat menimbulkan kerusakan atau kelongsoran tanah dan/atau mengganggu ketertiban umum;*
- g. membuang air atau kegiatan lain yang menimbulkan genangan air;*
- h. mengubah letak tepi danau/situ;*
- i. membuang limbah;*
- j. menggembala ternak; dan/atau*
- k. mengubah aliran air masuk atau ke luar danau/situ.*

Pasal 31

- “(1) Pelanggaran terhadap ketentuan Pasal 28 dikenakan sanksi administratif berupa teguran sampai dengan pembongkaran.*
- (2) Tata cara pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Bupati.”*

Pasal 32

- (1) Untuk bangunan yang telah memiliki izin namun melanggar garis sempadan sebagai akibat faktor alam dan/atau kebijakan Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah bangunan tersebut dapat tetap dipertahankan.*
- (2) Dalam hal dilakukan perubahan atas bangunan sebagaimana dimaksud ayat (1), pemilik bangunan harus menyesuaikan dengan Peraturan Daerah ini.*
- (3) Daerah sempadan yang telah terlanjur dimanfaatkan untuk fasilitas umum, bangunan gedung, jalan, bangunan khusus atau fasilitas umum lainnya, Bupati dapat menetapkan peruntukan yang telah ada tersebut sebagai tetap tak akan diubah.*
- (4) Dalam hal daerah sempadan danau/situ terlanjur dimiliki oleh masyarakat, peruntukannya secara bertahap harus dikembalikan sebagai sempadan.”*

Faktor Pendukung Dan Penghambat Upaya Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Hak Milik Adat Sekitar Garis Sempadan Situ Pasca Pendaftaran Tanah

Faktor Pendukung Upaya Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Hak Milik Adat Sekitar Garis Sempadan Situ Pasca Pendaftaran Tanah.

Adapun yang menjadi Faktor Pendukung Upaya Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Hak Milik Adat Sekitar Garis Sempadan Situ Pasca Pendaftaran Tanah, terdiri :

- a. Tersedianya aturan hukum yang berfungsi dan menjadi dasar perlindungan hukum bagi para pemegang hak atas tanah hak milik adat sekitar garis sempadan situ pasca pendaftaran tanah. Aturan hukum tersebut antara lain :
 1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
 2. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
 3. Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-Daerah Kabupaten dalam Lingkungan Propinsi Djawa Barat (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 1950 Nomor 8) sebagaimana telah diubah dengan Yang Nomor 4 Tahun 1968 tentang Pembentukan Kabupaten Purwakarta dan

- Kabupaten Subang dengan Mengubah Yang Nomor 14 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-Daerah Kabupaten dalam Lingkungan Propinsi Djawa Barat (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1968 Nomor 31, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2851);
4. 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);
 5. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 1974 tentang Pengairan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1974 Nomor 65, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3046);
 6. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1981 Nomor 76, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3209);
 7. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);
 8. Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 38, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 38);
 9. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2007 tentang Perkeretaapian (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 65, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4722);
 11. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
 12. Undang-Undang Nomor 22 Tahun 2009 tentang Lalu Lintas dan Angkutan Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5025);
 13. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 140, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5059);
 14. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234);
 15. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 224, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587), sebagaimana telah beberapa kali diubah, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);

16. Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 1991 tentang Sungai (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1991 Nomor 44, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3445);
17. Peraturan Pemerintah Nomor 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah.
18. Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Yang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 83, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4532);
19. Peraturan Pemerintah Nomor 79 Tahun 2005 tentang Pedoman Pembinaan dan Pengawasan Penyelenggaraan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 165, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4593);
20. Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2006 tentang Irigasi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 46, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4624);
21. Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2006 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 86, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4655);
22. Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 48, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4833);
23. Peraturan Pemerintah Nomor 56 Tahun 2009 tentang Penyelenggaraan Perkeretaapian (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 129, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5048);
24. Peraturan Pemerintah Nomor 72 Tahun 2009 tentang Lalu Lintas dan Angkutan Kereta Api (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 176, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5086);
25. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 2010 tentang Bendungan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 45, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5117);
26. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016, tentang Perubahan Peraturan Jabatan PPAT juncto Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT.
27. Peraturan Menteri Pertambangan dan Energi Nomor 01.P/47/mpe/1992 tentang Ruang Bebas Saluran Udara Tegangan Tinggi dan Saluran Udara Tegangan Ekstra Tinggi untuk Penyaluran Tenaga Listrik;
28. Keputusan Menteri Pertambangan dan Energi Nomor 300.K/38/M.PE/1997 tentang Keselamatan Kerja Pipa Penyalur Minyak dan Gas Bumi;
29. Permen Agraria/Kepala BPN 3/1997, tentang Pelaksanaan PP 24/1997.
30. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 24 Tahun 2007 tentang Pedoman Teknis Izin Mendirikan Bangunan Gedung;
31. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 20 Tahun 2010 tentang Pedoman Pemanfaatan dan Penggunaan Bagian- Bagian Jalan;

32. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 17 Tahun 2011 tentang Pedoman Penetapan Garis Sempadan Jaringan Irigasi;
 33. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 8/PRT/M/2015 tentang Garis Sempadan Jaringan Irigasi;
 34. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 28/PRT/M/2015 tentang Penetapan Garis Sempadan Sungai dan Garis Sempadan Danau;
 35. Peraturan Daerah Provinsi Jawa Barat Nomor 3 Tahun 2009 tentang Garis Sempadan Jalan (Lembaran Daerah Provinsi Jawa Barat Tahun 2008 Nomor 3 Seri E), sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Provinsi Jawa Barat Nomor 21 Tahun 2012 tentang Perubahan atas Peraturan Daerah Nomor 3 Tahun 2009 tentang Garis Sempadan Jalan (Lembaran Daerah Provinsi Jawa Barat Tahun 2012 Nomor 21 Seri E);
 36. Peraturan Daerah Kabupaten Bogor Nomor 19 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Bogor Tahun 2005-2025 (Lembaran Daerah Kabupaten Bogor Tahun 2008 Nomor 19, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Bogor Nomor 36);
 37. Peraturan Daerah Kabupaten Bogor Nomor 12 Tahun 2009 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Daerah Kabupaten Bogor Tahun 2009 Nomor 12, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Bogor Nomor 41);
 38. Peraturan Daerah Kabupaten Bogor Nomor 4 Tahun 2013 tentang Irigasi (Lembaran Daerah Kabupaten Bogor Tahun 2013 Nomor 4, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Bogor Nomor 73);
 39. Peraturan Daerah Kabupaten Bogor Nomor 4 Tahun 2015 tentang Ketertiban Umum (Lembaran Daerah Kabupaten Bogor Tahun 2015 Nomor 4, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Bogor Nomor 82);
- b. Adanya pengakuan negara hak atas tanah milik adat sekitar garis Sempadan Situ pasca pendaftaran tanah, sehingga dengan demikian mempunyai kepastian hukum dengan sertipikat sebagai bukti atas kepemilikan atas bidang tanah.
 - c. Dimungkinkannya hak atas tanah milik adat untuk didaftarkan pada kantor pertanahan setempat, merujuk pada Peraturan Pemerintah Nomor 24/ 1997 tentang pendaftaran tanah, maka pemegang hak milik tanah adat dimungkinkan memiliki hak yang sama dengan hak - hak yang lainnya dalam pelaksanaan pendaftaran tanah baik melalui pendaftaran sistematis maupun sporadik.
 - d. Adanya sertipikat hak atas tanah milik adat setelah didaftarkan sesuai dengan peraturan perundang undangan yang berlaku. Pemegang hak atas tanah yang telah didaftarkan pada kantor pertanahan terkait maka pemegang hak akan memperoleh sertipikat sebagai hasil pelaksanaan pendaftaran tanah.
 - e. Adanya PPAT yang berfungsi untuk melegitimasi atau membuat akta otentik tentang peralihan hak atas tanah milik adat. Pejabat pembuat Akta tanah berdasarkan peraturan pemerintah Nomor 24 tahun 2016 juncto peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998, tentang peraturan jabatan pembuat akta tanah,

maka atas kewenangan yang diberikan negara untuk membuat akta atas peralihan hak milik atas tanah hak milik adat disekitar garis sempadan situ .

- f. Adanya kantor pertanahan untuk melakukan pendaftaran tanah hak atas tanah milik adat. Kantor Pertanahan baik kabupaten maupun kota adalah perwakilan negara untuk pelayanan kepada rakyatnya dalam hal upaya mendapatkan perlindungan hukum pemegang hak atas tanah hak milik adat di sekitar garis sempadan situ .
- g. Adanya pembayaran pajak peralihan hak atas tanah milik adat. Pelaksanaan pembuatan akta peralihan pada kantor pejabat pembuat akta tanah haruslah diikuti atas pelaksanaan pembayaran atas transaksi yang dilakukan, sebagai salah satu bukti bahwa pemegang hak memiliki itikad baik dalam melaksanakan peralihan hak dengan memenuhi kewajiban pajak sesuai peraturan perundangan yang berlaku.

Faktor Penghambat Upaya Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Hak Milik Adat Sekitar Garis Sempadan Situ Pasca Pendaftaran Tanah

Adapun yang menjadi faktor penghambat upaya perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah hak milik adat sekitar garis sempadan situ pasca pendaftaran tanah, terdiri :

- a. Terjadinya perubahan dan tumpang tindih aturan hukum sehingga bisa terjadi hilangnya kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah hak milik adat sekitar garis sempadan situ pasca pendaftaran tanah.
- b. Adanya ancaman, gugatan dari pihak ketiga akibat tumpang tindih aturan hukum maupun kewenangan lembaga yang menangani pengurusan hak atas tanah hak milik adat sekitar garis sempadan situ pasca pendaftaran tanah.
- c. Belum optimalnya tingkat pemahaman masyarakat khususnya para pejabat terkait mengenai hak milik adat sekitar garis sempadan situ pasca pendaftaran tanah.
- d. kurangnya sosialisasi dari pihak yang berwenang mengenai aturan hukum maupun kebijakan yang terkait dengan persoalan hak atas tanah hak milik adat sekitar garis sempadan situ pasca pendaftaran tanah.
- e. Adanya ancaman potensial dari faktor bencana alam seperti banjir besar atau longsor pada suatu sehingga batas-batas hak atas tanah adat dapat hilang/musnah.

KESIMPULAN

Setelah mengurai secara sistematis dan konferehensif tentang aspek perlindungan hukum bagi milik adat sekitar garis sempadan situ pasca pendaftaran tanah, maka tibalah penulis pada kesimpulan sebagai berikut :

1. Bahwa pendaftaran tanah atas hak atas hak milik adat sekitar garis sempadan situ relatif sesuai dengan tertib hukum administrasi negara, meski masih ada kekurangan disana sini . Tak hanya itu hak milik adat juga terjamin karena setiap hak atas tanah yang telah mengikuti proses pendaftaran tanah secara sporadik maupun sistematis, dengan sendirinya terlindungi dengan memiliki kepastian hukum maupun hak. Tidak hanya itu hak atas tanah milik adat termasuk tanah tanah sekitar garis sempadan Situ

Kebantenan, diakui sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara.

2. Faktor pendukung dan penghambat upaya perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah hak milik adat sekitar garis sempadan situ pasca pendaftaran tanah, meliputi :
 - a) Faktor pendukung upaya perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah hak milik adat sekitar garis sempadan situ pasca pendaftaran tanah, yaitu adanya tersedianya aturan hukum yang berfungsi dan menjadi dasar perlindungan hukum seperti Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, tentang Undang-Undang pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Juncto Permen Agraria/Kepala BPN 3/1997, tentang Pelaksanaan PP 24/1997, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016, tentang perubahan Peraturan Jabatan PPAT juncto Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT, dan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 8/PRT/M/2015 tentang Garis Sempadan Sungai dan garis Sempadan Danau Juncto Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 2016 tentang Garis Sempadan; adanya pengakuan negara hak yang mempunyai kepastian hukum dengan sertipikat sebagai bukti atas kepemilikan atas bidang tanah; adanya PPAT yang berfungsi untuk melegitimasi atau membuat akta otentik tentang peralihan hak atas tanah milik adat. Adanya kantor pertanahan untuk melakukan pendaftaran tanah hak atas tanah milik adat.
 - b) Faktor penghambat upaya perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah hak milik adat sekitar garis sempadan situ pasca pendaftaran tanah, yaitu terjadinya perubahan dan tumpang tindih dalam aturan hukum; adanya ancaman dan gugatan dari pihak ketiga, belum optimalnya tingkat pemahaman masyarakat khususnya para pejabat terkait, kurangnya sosialisasi dari pihak yang berwenang mengenai aturan hukum maupun kebijakan yang terkait; adanya ancaman potensial dari faktor bencana alam seperti banjir besar atau longsor pada setu sehingga batas-batas hak atas tanah adat menjadi hilang/musnah.

SARAN

1. Untuk meningkatkan upaya perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah hak milik adat sekitar garis sempadan situ pasca pendaftaran tanah, maka perlu dilakukan :melakukan pemeliharaan pendaftaran tanah dengan mendaftarkan pendaftaran pengecekan tanah atas sertipikat hak milik yang telah dimiliki pemegang hak berkala, memelihara tanah/lokasi tanah pemegang hak. Penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaannya dan sifat dari pada haknya, hingga bermanfaat baik bagi kesejahteraan dan kebahagiaan bagi yang mempunyainya maupun bermanfaat bagi masyarakat dan negara.
2. Untuk memperkecil faktor penghambat dari upaya perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah hak milik adat sekitar garis Sempadan Situ pasca pendaftaran tanah, maka perlu dilakukan : aturan hukum yang jelas terkait perlindungan hukum atas tanah hak milik adat sekitar garis sempadan situ pasca pendaftaran tanah, pemerintah yang terkait memberikan pemahaman kepada

masyarakat khususnya bagi masyarakat sekitar garis sempadan situ Kebantenan, pemerintah daerah Kabupaten Bogoragar memelihara situ kebantenan dari ancaman potensial dari faktor bencana alam seperti banjir besar atau longsor pada setu sehingga batas-batas hak atas tanah pemegang hak tidak hilang /musnah.

DAFTAR RUJUKAN

- Aisyah. "Pengelolaan Tanah Aset PT. Kereta Api Indonesia (Persero) Sebagai Barang Milik Negara Di Kota Payakumbuh." Andalas, 2018.
- Boedi Harsono. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanannya, Jilid 1 Hukum Tanah Nasional*. Jakarta: Djambatan, 2013.
- Jaya, Antonius Andri Cipta. "PEROLEHAN SERTIPIKAT HAK MILIK ATAS TANAH KARENA PERALIHAN (JUAL BELI) DALAM MEWUJUDKAN PERLINDUNGAN HUKUM DI KOTA SAMARINDA." *UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA* (2015). <http://e-journal.uajy.ac.id/8553/1/Jurnal.pdf>.
- Melianawaty. "Hak Milik Atas Tanah." *Kompasiana*. Jakarta, June 2015. [https://www.kompasiana.com/melianawaty/5500006ea333117b6f50f8f1/hak-milik-atas-tanah-oleh-melianawaty#:~:text=1.hak-hak atas tanah,\(HGB\)%2C Hak Pakai](https://www.kompasiana.com/melianawaty/5500006ea333117b6f50f8f1/hak-milik-atas-tanah-oleh-melianawaty#:~:text=1.hak-hak atas tanah,(HGB)%2C Hak Pakai) (.
- Santoso, Urip. *Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2015.
- Supriadi. *Hukum Agraria*. Jakarta: Sinar Grafika, 2007.
- Supriyadi. *Hukum Agraria*. Jakarta: Sinar Grafika, 2019.
- Tehupeiory, Aartje. "Kepemilikan Dan Pengolahan Tanah Dalam Perspektif Hukum Tanah Adat." *Journal of indonesian adat law* 2, no. 2 (2018).
- Trijono, Tim Rachmat. *HAK MENGUASAI NEGARA DI BIDANG PERTANAHAN*. Jakarta, 2015.
- Waskito, and Hadi Arnowo. *Pertanahan, Agraria Dan Tata Ruang*. Jakarta: kencana, 2018.
- "Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap." Accessed August 15, 2020. <https://peraturan.bpk.go.id/Home/Details/104047/permen-agrariakepala-bpn-no-35-tahun-2016>.