

BAB III

HAK-HAK MASYARAKAT ATAS KEGIATAN REDISTRIBUSI UNTUK MENGURANGI ADANYA POTENSI SENGKETA TANAH

I. Hak-Hak Warga Sekitar Terkait Kegiatan Redistribusi Tanah Terlantar

A. Pengertian Hak Warga Negara

Hak warga negara adalah kewenangan yang dimiliki oleh setiap warga negara untuk menerima perlindungan dan pelayanan dari negara serta memperoleh kebebasan dalam berbagai aspek kehidupan, seperti politik, ekonomi, dan sosial.

kewenangan yang dimiliki oleh setiap warga negara untuk menerima perlindungan dan pelayanan dari negara serta memperoleh kebebasan dalam berbagai aspek kehidupan, seperti politik, ekonomi, dan sosial.

Sesuai dengan ketentuan UUPA Pasal 6 yang bunyinya bahwa semua hak atas tanah memiliki fungsi sosial. Hal ini mengandung maksud bahwa hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang atau Badan Hukum tidaklah dibenarkan, bahwa tanahnya itu akan dipergunakan (atau tidak dipergunakan) semata-mata untuk kepentingan pribadinya, apalagi hal tersebut dapat menimbulkan kerugian bagi warga sekitar.

Penggunaan tanah harus sesuai dengan keadaan dan sifat dari pada haknya, sehingga dapat bermanfaat bagi kesejahteraan dan kebahagiaan yang mempunyainya maupun bermanfaat pula bagi masyarakat dan negara. Penjelasan UUPA Pasal 27 menyatakan, bahwa tanah yang ditelantarkan jika dengan sengaja tidak dipergunakan sesuai dengan keadaannya atau sifat serta tujuan dari pada

haknya.

Setiap pemilik atau pemegang hak atas tanah diwajibkan memanfaatkan tanahnya itu dan tidak dibenarkan membiarkan tanahnya terlantar serta wajib hukumnya memelihara termasuk memperhatikan pihak-pihak yang lebih membutuhkan yang perekonomiannya lemah. Terjadinya penelantaran tanah tentu lebih banyak menimbulkan kerugian material, kerugian bagi masyarakat luas yang dapat menimbulkan gejolak sosial (kecemburuan sosial) karena karena disatu sisi ada yang menginginkan sebagian besar tanah-tanah yang ditelantarkan tersebut dan tanah tersebut dikuasai kelompok masyarakat ekonomi kuat.

Warga memiliki hak-hak terkait kegiatan redistribusi tanah yang ditelantarkan, dapat mencakup beberapa aspek seperti :

1. Hak atas kepastian hukum, hak ini menjelaskan bahwa warga memiliki hak untuk memperoleh kepastian hukum terkait status dan kepemilikan tanah yang mereka terima melalui program redistribusi. Hal ini termasuk hak untuk mendapatkan sertifikat tanah yang sah dan diakui secara hukum.
2. Hak atas pendampingan dan bimbingan, hak ini menjelaskan bahwa warga memiliki hak untuk mendapatkan pendampingan dan bimbingan dalam proses pendaftaran serta pengelolaan tanah yang mereka terima melalui program redistribusi. Hal ini bertujuan untuk memastikan bahwa warga memahami hak-hak mereka dan dapat mengelola tanah tersebut secara efektif.
3. Hak atas perlindungan hukum, hak ini menjelaskan bahwa warga

memiliki hak untuk dilindungi dari potensi sengketa tanah yang mungkin saja timbul akibat adanya program redistribusi yang ditelantarkan. Mereka berhak mendapatkan perlindungan hukum dalam menyelesaikan sengketa tanah dan mempertahankan hak-hak mereka atas tanah yang telah mereka terima.

4. Pelatihan dan pendampingan, hak ini menjelaskan bahwa masyarakat harus merencanakan strategi penggunaan tanah mereka, seperti teknologi pertanian, perencanaan pengolahan tanah, dan pengelolaan sumber daya alam yang berkelanjutan.
5. Koordinasi dengan pemilik tanah, hak ini menjelaskan warga harus berkoordinasi dengan pemilik tanah untuk memastikan keadilan dan keseimbangan dalam penggunaan sumber daya alam, terutama dalam hal tanah.

1) Manfaat Program Redistribusi Tanah Terlantar Bagi Warga

Program Redistribusi memiliki beberapa manfaat khususnya petani

diantaranya :

1. Peningkatan kondisi sosial-ekonomi, Program redistribusi tanah bertujuan untuk memperbaiki kondisi sosial-ekonomi rakyat dengan cara membagikan lahan secara adil dan merata kepada warga negara.
2. Pemberdayaan masyarakat, Program redistribusi tanah dapat memberdayakan masyarakat, khususnya petani, dengan memberikan hak atas tanah dan memungkinkan mereka untuk mengelola tanah tersebut secara efektif.

3. Peningkatan pendapatan, Program redistribusi tanah dapat meningkatkan pendapatan warga negara, khususnya petani, dengan memberikan akses ke lahan pertanian yang lebih luas dan memungkinkan mereka untuk meningkatkan produksi pertanian.
4. Peningkatan kesejahteraan, Program redistribusi tanah dapat meningkatkan kesejahteraan warga negara, khususnya petani, dengan memberikan akses ke lahan pertanian yang lebih luas dan memungkinkan mereka untuk memenuhi kebutuhan hidup mereka.
5. Peningkatan keadilan, Program redistribusi tanah bertujuan untuk memperbaiki keadaan sosial-ekonomi rakyat dengan cara membagikan lahan secara adil dan merata kepada warga negara.

a. Faktor Penyebab Terjadinya Sengketa Tanah di Masyarakat

A. Pengertian Sengketa Tanah

Sengketa atau konflik pertanahan menjadi persoalan yang kronis dan bersifat klasik serta berlangsung dalam kurun waktu tahunan bahkan puluhan tahun dan selalu ada dimana-mana. Sengketa dan konflik pertanahan merupakan bentuk permasalahan yang sifatnya kompleks dan multi dimensi.¹ Sudah merupakan fenomena yang inheren dalam sejarah kebudayaan dan peradaban manusia, terutama sejak masa agraris dimana sumber daya berupa tanah mulai memegang peranan penting sebagai faktor produksi untuk memenuhi kebutuhan manusia.²

¹ Sumarto, 2012, "Penanganan dan Penyelesaian Konflik Pertanahan dengan Prinsip Win-Win Solution oleh Badan Pertanahan nasional RI" Disampaikan pada Diklat Direktorat Konflik Pertanahan Kemendagri RI tanggal 19 September, hlm 2.

² Hadimulyo, 1997 "Mempertimbangkan ADR, Kajian Alternatif Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan" ELSAM : Jakarta. Tahun. hlm 13.

Sengketa pertanahan juga dapat dilihat dari dua bentuk pemahaman, yaitu pemahaman yang diberikan oleh para ahli hukum dan pemahaman yang dikuatkan oleh peraturan hukum. Menurut Rusmadi Murad Sengketa hak atas tanah, yaitu: timbul karena adanya tuntutan para pihak (perseorangan/badan) yang menimbulkan keberatan dan tuntutan terhadap hak atas tanah, baik status tanah, prioritas maupun harta benda yang ingin diperoleh. Perjanjian Pengelolaan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Lebih lanjut menurut Rusmadi Murad, ada beberapa jenis sengketa pertanahan, yaitu:

- a. Masalah atau persoalan yang menyangkut prioritas untuk dapat diterapkan sebagai pemegang hak yang sah atas tanah yang berstatus hak, atau atas tanah yang belum ada haknya.
- b. Bantahan terhadap suatu alas hak/bukti perolehan yang digunakan sebagai dasar pemberian hak (perdata).
- c. Kekeliruan atau kesalahan pemberian hak yang disebabkan penerapan peraturan yang kurang atau tidak benar.
- d. Sengketa atau masalah lain yang mengandung aspek-aspek sosial praktis/bersifat strategis.³

Dalam memberi pengertian sengketa pertanahan ada dua istilah yang saling berkaitan yaitu sengketa pertanahan dan konflik pertanahan. Walaupun kedua istilah ini merupakan kasus pertanahan, namun dalam Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan, jelas membedakan pengertian kedua istilah tersebut. Dalam Pasal 1

³ Rusmadi Murad, 1999 "*Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*" Bandung : Alumni, hlm 22-23.

butir 2 diterangkan bahwa : Sengketa pertanahan yang disingkat dengan sengketa adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas secara sosio-politis. Sedangkan Konflik pertanahan yang disingkat konflik adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, kelompok, golongan, organisasi, badan hukum, atau lembaga yang mempunyai kecenderungan atau sudah berdampak luas secara sosio politis.

Sedangkan Konflik adalah nilai, kepentingan, pendapat dan atau persepsi antara warga atau kelompok masyarakat dan atau warga atau kelompok masyarakat dengan badan hukum (privat atau publik), masyarakat dengan masyarakat mengenai status penguasaan dan atau status kepemilikan dan atau status penguasaan atau pemanfaatan atas bidang tanah tertentu oleh pihak tertentu, atau status penggunaan atau pemanfaatan atas bidang tanah tertentu serta mengandung aspek politik, ekonomi dan sosial budaya.

B. Penyelesaian Sengketa Tanah Dalam Penertiban Tanah Terlantar

Penyelesaian sengketa merupakan proses penyelesaian litigasi melalui pengadilan maupun non litigasi luar pengadilan atau sering disebut dengan penyelesaian alternatif sengketa. Penyelesaian sengketa untuk menciptakan keadilan berdasarkan Undang-Undang Dasar Indonesia Tahun 1945 menegaskan Indonesia adalah negara hukum. Adapun salah satu prinsip negara hukum yaitu adanya jaminan penyelenggaraan kekuasaan dengan menegakan hukum yang adil dalam memutuskan segala putusan tanpa adanya intervensi atau campur tangan pihak lain apalagi petinggi-petinggi yang mempunyai kekuasaan.

Sengketa pertanahan atau Land dispute dapat dirumuskan sebagai “Pertikaian atau Perselisihan yang menjadikan hak tanah sebagai objek Persengketaan”. Timbulnya sengketa atas tanah, adanya pengaduan dari sesuatu pihak (orang atau badan hukum) yang berisi keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah baik terhadap status tanah, prioritas maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyesuaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Penyelesaian sengketa tanah dalam penertiban tanah terlantar dapat dilakukan melalui beberapa cara, antara lain :

1. Litigasi, Penyelesaian sengketa melalui proses litigasi merupakan proses penyelesaian sengketa melalui pengadilan.
2. Non-Litigasi, Penyelesaian sengketa melalui non-litigasi merupakan proses penyelesaian sengketa yang dilakukan di luar pengadilan, seperti melalui proses mediasi, arbitrase, konsiliasi, atau negosiasi.
3. Lembaga Arbitrase, Penyelesaian sengketa nonlitigasi juga dapat dilakukan melalui lembaga arbitrase.
4. Lembaga Mediasi, Penyelesaian sengketa nonlitigasi juga dapat dilakukan melalui lembaga mediasi.
5. Lembaga Konsiliasi, Penyelesaian sengketa nonlitigasi juga dapat dilakukan melalui lembaga konsiliasi

Para pencari keadilan dalam penyelesaian sengketa pertanahan melalui peradilan, baik peradilan umum maupun Tata Usaha Negara, menghadapi kenyataan yang jauh dari harapan karena penyelesaian sengketa dari tingkat

pertama, banding, kasasi, dan peninjauan Kembali adalah proses litigasi yang memakan waktu yang sangat lama.

2) Faktor Penyebab Tanah Objek Landerform Dapat Menimbulkan Terjadinya Sengketa Lahan

Dalam kehidupan manusia bahwa tanah tidak akan terlepas dari segala tindak tanduk manusia itu sendiri sebab tanah merupakan tempat bagi manusia untuk menjalani dan kelanjutan kehidupannya. Oleh karena itu tanah sangat dibutuhkan oleh setiap anggota masyarakat sehingga sering terjadi sengketa diantara sesamanya, terutama yang menyangkut tanah.⁴ Konflik pertanahan sudah mengakar dari zaman dulu hingga sekarang, akar konflik pertanahan merupakan faktor yang mendasar yang menyebabkan timbulnya konflik pertanahan. Akar permasalahan konflik pertanahan penting untuk diidentifikasi dan diinventarisasi guna mencari jalan keluar atau bentuk penyelesaian yang akan dilakukan⁵

Tanah yang termasuk objek landreform dapat menimbulkan sengketa tanah. Hal ini dapat terjadi karena redistribusi tanah yang dilakukan dalam program landreform dapat menimbulkan perdebatan dan perselisihan antara pihak-pihak yang terlibat, seperti antara petani dan pemilik tanah. Selain itu, masih banyak petani penerima redistribusi tanah objek landreform yang belum mendaftarkan hak atas tanahnya ke kantor redistribusi tanah objek landreform, sehingga dapat menimbulkan sengketa tanah di kemudian hari.

Salah satu bidang yang mengatur tata kehidupan warga Negara yang

⁴ Syaiful Azam, 2003, "*Eksistensi Hukum Tanah dalam mewujudkan tertib Hukum Agraria*" *Makalah*, Fakultas Hukum USU – Digitized by USU Digital Library, hlm 1.

⁵ Sumarto, *Op. Cit.* hlm 4

tercantum dalam Undang-Undang Dasar 1945 pasal 33 ayat (3) ” bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat” dijelaskan dalam Undang-Undang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria yang telah mengatur masalah keagrariaan/pertanahan di Indonesia sebagai suatu peraturan yang harus dipatuhi. Salah satu tujuan pembentukan UUPA adalah meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya⁶

Secara faktual landasan yuridis yang mengatur masalah keagrariaan/pertanahan tidak sepenuhnya dilaksanakan dengan konsekuen dengan berbagai alasan yang sehingga menimbulkan masalah. Sumber masalah/konflik pertanahan yang ada sekarang antara lain :⁷

1. Pemilikan/penguasaan tanah yang tidak seimbang dan tidak merata.
2. Ketidakerasian penggunaan tanah pertanian dan tanah nonpertanian.
3. Kurangnya keberpihakan kepada masyarakat yang golongan ekonominya lemah.
4. Kurangnya pengakuan terhadap hak-hak masyarakat hukum adat atas tanah seperti hak ulayat.
5. Lemahnya posisi tawar masyarakat pemegang hak atas tanah dalam pembebasan tanah.

Secara garis besar, Maria S.W. Sumardjono menyebutkan beberapa akar

⁶ Elfachri Budiman, 2005, “*Peradilan Agraria (Solusi Alternatif penuntasan Sengketa Agraria)*” Jurnal Hukum USU Vol. 01. No.1, Tahun. hlm 74.

⁷ Elfachri Budiman, Ibid. Hlm 75.

permasalahan konflik pertanahan yaitu sebagai berikut:

1. Konflik kepentingan yang disebabkan karena adanya persaingan kepentingan yang terkait dengan kepentingan substantif (contoh : hak atas sumber daya agraria termasuk tanah) kepentingan prosedural, maupun kepentingan psikologis.
2. Konflik struktural yang disebabkan pola perilaku atau destruktif, kontrol kepemilikan atau pembagian sumber daya yang tidak seimbang, kekuasaan kewenangan yang tidak seimbang, serta faktor geografis, fisik atau lingkungan yang menghambat kerjasama.
3. Konflik nilai yang disebabkan karena perbedaan kriteria yang dipergunakan mengevaluasi gagasan atau perilaku, perbedaan gaya hidup, idiologi atau agama/kepercayaan.
4. Konflik hubungan yang disebabkan karena emosi yang berlebihan, persepsi yang keliru, komunikasi buruk atau salah, dan pengulangan perilaku negatif.
5. Konflik data yang disebabkan karena informasi yang tidak lengkap, informasi yang keliru, pendapat yang berbeda tentang hal-hal yang relevan, interpretasi data yang berbeda, dan perbedaan prosedur penilaian
 - a. Selanjutnya, penyebab yang bersifat umum timbulnya konflik pertanahan dapat dikelompokkan kedalam dua faktor yaitu : faktor hukum dan faktor non hukum.⁸

⁸ Sumarto, Op. Cit. Hlm 4-6.

a. Faktor Hukum

Terdiri dari tiga bagian yaitu : adanya tumpang tindih peraturan perundang-undangan dan tumpang tindih peradilan.

1. Yang dimaksud dengan tumpang tindih peraturan misalnya UUPA sebagai induk dari peraturan di bidang sumber daya agraria, tetapi dalam pembuatan peraturan lainnya tidak menempatkan UUPA sebagai undang-undang induknya sehingga adanya bertentangan dengan peraturan perundangan sektoral yang baru seperti Undang-Undang Kehutanan, Undang-Undang Pokok Pertambangan dan Undang-Undang Penanaman Modal.
2. Dan yang dimaksudkan tumpang tindih peradilan misalnya pada saat ini terdapat tiga lembaga peradilan yang dapat menangani suatu konflik pertanahan yaitu secara perdata, secara pidana dan tata usaha Negara. Dalam bentuk konflik tertentu, salah satu pihak yang menang secara perdata belum tentu menang secara pidana (dalam hal konflik disertai tindak pidana) atau akan menang secara Tata Usaha Negara (pada peradilan TUN).

b. Faktor Non Hukum

Akar dari konflik pertanahan antara lain: adanya tumpang tindih penggunaan tanah, nilai ekonomi tanah tinggi, kesadaran masyarakat akan guna tanah meningkat, tanah berkurang sedangkan masyarakat terus bertambah, dan karena faktor kemiskinan.

1. Tumpang tindih penggunaan tanah, yaitu sejalan waktu pertumbuhan penduduk yang cepat mengakibatkan jumlah penduduk bertambah, sedangkan produksi pangan tetap atau mungkin berkurang karena banyak tanah pertanian yang beralih fungsi. Tidak dapat dihindarkan bahwa dalam sebidang tanah yang sama dapat timbul kepentingan yang berbeda.
2. Nilai ekonomis tanah tinggi, yaitu semakin hari tanah semakin meningkat harga jualnya dipasar, tanah menjadi salah satu objek yang menjanjikan bagi masyarakat baik untuk membuka lahan usaha perkebunan, lahan persawahan, pemukiman dan lahan untuk kawasan industri.
3. Kesadaran masyarakat meningkat, yaitu adanya perkembangan global serta peningkatan perkembangan ilmu pengetahuan dan teknologi berpengaruh pada peningkatan kesadaran masyarakat. Terkait dengan tanah sebagai asset pembangunan maka timbul perubahan pola pikir masyarakat terhadap penguasaan tanah yaitu tidak ada lagi menempatkan tanah sebagai sarana untuk investasi atau komoditas ekonomi.
4. Tanah tetap sedangkan penduduk bertambah, yaitu pertumbuhan penduduk yang sangat cepat baik melalui kelahiran maupun migrasi serta urbanisasi, serta jumlah lahan yang tetap, menjadikan tanah sebagai komoditas ekonomi yang nilainya sangat tinggi, sehingga setiap jengkal tanah dipertahankan sekuatnya.
5. Kemiskinan, yaitu merupakan masalah kompleks yang dipengaruhi oleh berbagai faktor yang saling berkaitan. Terbatasnya akses terhadap tanah

merupakan salah satu faktor penyebab kemiskinan dalam kaitan terbatasnya aset dan sumber daya produktif yang dapat diakses.

3) Hak – Hak Atas Tanah

Pendapat Paton, hak berdasarkan hukum biasanya diartikan sebagai hak yang diakui dan dilindungi oleh hukum. Sebagaimana Paton, Wirthington juga menyatakan bahwa hak berdasarkan hukum ditetapkan oleh aturan hukum. Ia menambahkan bahwa negara-negara dengan civil law, hak berdasarkan hukum ditetapkan dengan kitab Undang-undang. Sebaliknya, di negara-negara dengan sistem common law, hak berdasarkan hukum dapat diidentifikasi dari sanksi yang dijatuhkan oleh pengadilan atas pelanggaran yang dilakukan terhadap hak itu. Ia menegaskan bahwa apabila pengadilan menjatuhkan sanksi, hal itu berarti berkaitan dengan hak dan kewajiban secara hukum.⁹

Dalam sengketa tentunya pasti ada objek yang diperebutkan oleh pihak-pihak yang bersengketa dalam hal ini yang menjadi objek yang dipersengketakan yaitu tanah, dimana tanah tersebut mempunyai hak-hak di atasnya seperti yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang lebih dikenal dengan singkatan UUPA Pasal 16 ayat (1) UUPA, menyebutkan bahwa hak-hak atas tanah terdiri dari Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa, Hak Membuka Tanah, Hak Memungut Hasil Hutan, dan hak-hak lainnya yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang bersifat sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53 UUPA yaitu

⁹ Sarah Worthington, 2003, *Equity*, Oxford, Oxford University Press, hlm. 21

seperti : Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang dan Hak Sewa Tanah Pertanian. Menurut Pasal 4 ayat (1) dan ayat (2) UUPA, Hak-hak atas tanah seperti yang disebutkan di atas dapat diberikan, dan dipunyai oleh orang,

Pendapat J.C.T. Simorangkir dan B. Mang Reng Say yang mengatakan bahwa Pasal 33 UUD 1945 bersifat esensial seperti halnya Pasal 27 dan Pasal 29, Ide Negara sesuai dengan konsepsi UUD 1945 adalah sebuah “welfare state” maka Pemerintah sebagai “penguasa” dan “alat dari Negara” dan sebagai pelaksana kepentingan umum, berwenang dan memimpin rencana-rencana ekonomi bagi masyarakat.¹⁰

Sedangkan, menurut Wiyono Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 ini tidak sekedar ditentukan kalau bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara, tetapi juga ditentukan kalau pengawasan Negara tersebut terhadap bumi, air dan kekayaan alamnya harus dipergunakan untuk kemakmuran rakyat sebesar-besarnya.¹¹

Penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaannya dan sifat daripada haknya, sehingga bermanfaat bagi bangsa dan negara. Fungsi sosial hak atas tanah mewajibkan pada yang mempunyai hak untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan sesuai dengan keadaannya, artinya keadaan tanahnya, serta sifat dan tujuan pemberian haknya. Jika kewajiban itu sengaja diabaikan maka hal tersebut dapat mengakibatkan hapusnya atau batalnya hak yang bersangkutan. Berdasarkan hakekat yang ada pada UUPA, semua pihak perlu mengerti dan menjaga agar tidak

¹⁰ Abdurrahman, 1985 “*Tebaran Pikiran mengenai Hukum Agraria*” Bandung : Alumni, hlm. 37

¹¹ *Ibid* ,hal 39

menjadi tanah terlantar.

Beberapa ketentuan UUPA yang berkaitan dengan tanah terlantar dapat dikemukakan sebagai berikut:

1. Hak Milik atas tanah hapus bila tanahnya jatuh kepada negara karena diterlantarkan (Pasal 27 Ayat a.3). Penjelasan Pasal 27 mengatur bahwa Tanah diterlantarkan kalau dengan sengaja tidak dipergunakan sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan daripada haknya.
2. Hak Guna Usaha hapus karena diterlantarkan (Pasal 34 Ayat e).
3. Hak Guna Bangunan hapus karena diterlantarkan (Pasal 40 Ayat e)

Ketentuan-ketentuan diatas menunjukkan bahwa setiap hak atas tanah yang diberikan atau diperoleh dari negara (Hak Milik, HGU, HGB) dapat hapus apabila diterlantarkan. Artinya ada unsur kesengajaan melakukan perbuatan tidak mempergunakan sesuai keadaannya atau sifat dan tujuan daripada haknya.

A. Pengertian Hak Milik

Menurut Pasal 20 ayat (1) UUPA Hak Milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat fungsi sosial seperti yang disebutkan dalam Pasal 6 bahwa : “Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial”. Dan ayat (2) menyebutkan, Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Hak Milik memiliki sifat 3T (turun temurun, terkuat dan terpenuhi). Turun temurun artinya hak atas tanah tersebut tetap berlangsung meskipun yang mempunyai Hak Milik meninggal dunia dan berlanjut kepada ahli warisnya sepanjang masih memenuhi persyaratan sebagai Hak Milik.

Terkuat artinya hak milik atas tanah ini berlangsung untuk jangka waktu yang tidak terbatas dan secara yuridis dapat dipertahankan terhadap pihak lain.

Makna terpenuhi dalam Hak Milik artinya pemegang Hak Milik memiliki wewenang yang luas, yaitu pemegang Hak Milik dapat mengalihkan, menjaminkan, menyewakan bahkan menyerahkan penggunaan tanah tersebut kepada pihak lain dengan memberikan hak atas tanah yang baru (Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai). Termasuk dalam lingkup terpenuhi adalah bahwa dari segi peruntukannya Hak Milik dapat dipergunakan untuk keperluan apa saja baik untuk usaha pertanian maupun non pertanian (rumah tinggal atau mendirikan bangunan untuk tempat usaha). Tentunya Hak Milik akan berbeda dengan hak-hak atas tanah lainnya.

Hak Milik di dalam Hukum Perdata di atur di dalam Pasal 570 KUH Perdata s.d. Pasal 624 KUH Perdata.⁴³ Bahwa dinyatakan Hak Milik adalah hak untuk menikmati kegunaan suatu kebendaan itu dengan kedaulatan sepenuhnya, asal tidak bertentangan dengan UU, ketertiban umum dan tidak mengganggu hak orang lain (Pasal 570 KUH Perdata). Pengertian Hak Milik dalam Pasal 570 itu dalam arti luas karena benda yang dapat menjadi objek Hak Milik, tidak hanya benda tidak bergerak, tetapi juga benda yang bergerak.

Menurut Boedi Harsono, yang dikutip Adrian Sutedi kata-kata “terkuat dan terpenuh” itu bermaksud untuk membedakan Hak Milik dengan Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, dan hak lainnya yaitu untuk menunjukkan bahwa diantara hak-hak atas tanah yang dipunyai orang, hanya hak miliklah yang “terkuat dan terpenuh”⁵³. Selain itu, Sifat khas dari Hak Milik adalah hak yang “turun

menurun”.¹²

Hak Milik disebut sebagai hak terkuat dan terpenuh yang berarti Hak Milik tidak mudah hapus dan mudah dipertahankan terhadap gangguan pihak lain. Sedangkan, Hak Milik disebut sebagai hak turun menurun yang berarti Hak Milik tersebut dapat diwarisi oleh ahli waris yang mempunyai tanah.¹³

B. Pengertian Hak Guna Usaha

Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara untuk keperluan pertanian, perikanan atau penggembalaan. HGU itu sendiri harus didaftarkan dalam Daftar Tanah Kantor Negara, dan real estat memainkan peran yang sangat penting dalam arti hukum. HGU dapat menjadi milik negara jika memenuhi salah satu kriteria, termasuk berakhirnya hibah dan pembaruan HGU, kegagalan pemilik HGU untuk memenuhi kewajibannya, pelepasan sukarela, pengabaian tanah, atau pemindahan akhir oleh pengadilan. Pemilik tanah HGU memiliki beberapa kewajiban untuk membayar sewa HGU kepada negara. pemegang HGU harus menjalankan usaha seperti pertanian, perkebunan, peternakan, dan perikanan.

Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu sebagaimana yang telah ditentukan dalam Pasal 29 UUPA, Jangka waktu Hak Guna Usaha 25 tahun dan untuk perusahaan yang memerlukan waktu yang lebih lama dapat diberikan paling lama 35 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 25 tahun. Permohonan perpanjangan atau pembaharuan HGU diajukan selambat-lambat nya

¹² Ibid,hal 60.

¹³ Ibid, hal 61.

dua tahun sebelum berakhirnya jangka waktu HGU tersebut. Perpanjangan atau pembaharuan HGU tersebut di catatkan. dalam buku tanah pada kantor pertanahan Kabupaten/Kota setempat.

Persyaratan untuk melakukan perpanjangan yang dilakukan oleh pemegang hak adalah:

- a. Tanah masih diusahakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat, dan tujuan pemberian hak tersebut.
- b. Syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak.
- c. Pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak (Pasal 9 ayat 1).

Kewajiban Pemegang Hak Guna Usaha adalah:

- a. Membayar uang pemasukan kepada Negara
- b. Melaksanakan usaha pertanian, perkebunan, perikanan, dan/atau peternakan sesuai peruntukan dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian hak.
- c. Mengusahakan sendiri tanah HGU dengan baik sesuai dengan kelayakan usaha berdasarkan kriteria yang ditetapkan oleh instansi teknis.
- d. Membangun dan memelihara prasarana lingkungan dan fasilitas tanah yang ada di lingkungan HGU.
- e. Memelihara kesuburan tanah, mencegah kerusakan sumber daya alam dan menjaga kelestarian kemampuan lingkungan hidup sesuai dengan

peraturan perundang-undangan yang berlaku.

- f. Menyampaikan laporan tertulis setiap akhir tahun mengenai penggunaan HGU
- g. Menyerahkan kembali tanah diberikan dengan HGU kepada Negara setelah HGU tersebut dihapus.
- h. Menyerahkan sertifikat HGU yang telah hapus kepada Kepala Kantor Pertanahan (Pasal 12 ayat 1 PP Nomor 40 Tahun 1996),

Hak Guna Usaha dapat hilang atau dihapuskan jika :

- a. Jangka waktunya telah berakhir
- b. Diberhentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak terpenuhi
- c. Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir
- d. Dicabut untuk kepentingan umum
- e. Ditelantarkan
- f. Tanahnya musnah
- g. Ketentuan dalam Pasal 30 ayat 2 UUPA

C. Pengertian Hak Guna Bangunan

Pasal 35 UUPA dijelaskan bahwa Hak Guna Bangunan (HGB) adalah hak untuk mendirikan bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dalam jangka waktu 30 tahun. Atas permintaan pemegang hak dengan mengingat keperluan dan keadaan bangunan-bangunannya. Jangka waktu tersebut dapat diperpanjang waktu paling lama 20 tahun. HGB dapat beralih dan dialihkan kepada

pihak lain. Penggunaan tanah yang dipunyai dengan HGB adalah untuk mendirikan bangunan-bangunan, meliputi bangunan rumah, tempat tinggal, usaha perkantoran, pertokoan industri dan lain-lain.

Orang atau badan hukum yang mempunyai HGB dan tidak lagi memenuhi syarat, dalam waktu satu tahun wajib melepaskan atau mengalihkan kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Jika dalam waktu tersebut tidak diperhatikan/dilaksanakan, maka hak tersebut hapus karena hukum dengan ketentuan bahwa hak pihak lain akan dipindahkan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.¹⁴

Boedi Harsono (2009) bukan hanya bagiannya yang hapus, seluruh hak atas tanah menjadi hapus. Hal ini disebabkan oleh :¹⁵

- a. HGB milik bersama tidak dapat ditentukan bagian tanah mana kepunyaan pihak yang memenuhi syarat, dan bagian mana pula kepunyaan pihak yang tidak memenuhi syarat.
- b. Apabila HGB tersebut tidak hapus, maka akan timbul keadaan seseorang yang tidak memenuhi syarat dapat terus mempunyai HGB. Keadaan ini bertentangan dengan UUPA

b. Peneliti Berpendapat

Menurut Peneliti, warga memiliki hak-hak terkait redistribusi tanah harus dijamin melalui proses yang transparan, partisipatif, dan adil. Pemerintah perlu

¹⁴ H.M Arba, 2015, *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, Tahun, hlm.111-112.

¹⁵ Ibid, hlm. 112

memastikan bahwa warga yang menerima tanah melalui redistribusi mendapatkan sertifikat kepemilikan tanah untuk menjamin kepastian hukum atas tanah yang mereka terima.

Sesuai dengan ketentuan UUPA Pasal 6 yang bunyinya bahwa semua hak atas tanah memiliki fungsi sosial. Hal ini mengandung maksud bahwa hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang atau Badan Hukum tidaklah dibenarkan, bahwa tanahnya itu akan dipergunakan (atau tidak dipergunakan) semata-mata untuk kepentingan pribadinya, apalagi hal tersebut dapat menimbulkan kerugian bagi warga sekitar.

Selain itu, pendampingan teknis terkait pengelolaan tanah yang mereka terima juga perlu diberikan kepada warga untuk membantu mereka dalam memanfaatkan tanah secara optimal. Dengan demikian, hak-hak warga sekitar harus dijamin melalui proses yang transparan, partisipatif, dan adil untuk mengurangi potensi sengketa terkait kepemilikan tanah.

Atas kepastian hukum, hak ini menjelaskan bahwa warga memiliki hak untuk memperoleh kepastian hukum terkait status dan kepemilikan tanah yang mereka terima melalui program redistribusi. Hal ini termasuk hak untuk mendapatkan sertifikat tanah yang sah dan diakui secara hukum. Atas pendampingan dan bimbingan, hak ini menjelaskan bahwa warga memiliki hak untuk mendapatkan pendampingan dan bimbingan dalam proses pendaftaran serta pengelolaan tanah yang mereka terima melalui program redistribusi. Atas perlindungan hukum, hak ini menjelaskan bahwa warga memiliki hak untuk dilindungi dari potensi sengketa tanah yang mungkin saja timbul akibat adanya program redistribusi yang

ditelantarkan.

Mereka berhak mendapatkan perlindungan hukum dalam menyelesaikan sengketa tanah dan mempertahankan hak-hak mereka atas tanah yang telah mereka terima. Dan pendampingan, hak ini menjelaskan bahwa masyarakat harus merencanakan strategi penggunaan tanah mereka, seperti teknologi pertanian, perencanaan pengolahan tanah, dan pengelolaan sumber daya alam yang berkelanjutan. Pendapat, Program redistribusi tanah dapat meningkatkan pendapatan warga negara, khususnya petani, dengan memberikan akses ke lahan pertanian yang lebih luas dan memungkinkan meningkatkan pertanian, Program redistribusi tanah dapat meningkatkan kesejahteraan warga negara, khususnya petani, dengan memberikan akses.

Adapun salah satu prinsip negara hukum yaitu adanya jaminan penyelenggaraan kekuasaan dengan menegakan hukum yang adil dalam memutuskan segala putusan tanpa adanya intervensi atau campur tangan pihak lain apalagi petinggi-petinggi yang mempunyai kekuasaan. Sengketa pertanahan atau Land dispute dapat dirumuskan sebagai Pertikaian atau Perselisihan yang menjadikan hak tanah sebagai objek Persengkataan. Timbulnya sengketa atas tanah, adanya pengaduan dari sesuatu pihak yang berisi keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah baik terhadap status tanah, prioritas maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyesuaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Para pencari keadilan dalam penyelesaian sengketa pertanahan melalui peradilan, baik peradilan umum maupun Tata Usaha Negara, menghadapi kenyataan yang jauh dari harapan karena

penyelesaian sengketa dari tingkat pertama, banding, kasasi, dan peninjauan

Kembali adalah proses litigasi yang memakan waktu lama.