

**PENELITIAN**  
**STATUS KEPEMILIKAN TANAH LAHAN BASAH**  
**DI KABUPATEN HULU SUNGAI UTARA**



Peneliti:

**Zakiah,S.H.,M.H.**

**Drs.Werhan Asmin,S.H.,M.H.**

**Dr.H.Rachmadi Usman,S.H.,M.H.**

**Dr.Djoni S Gozali,S.H.,M.Hum.**

**Diana Rahmawati,S.H.,M.H.**

**Tavinayati,S.H.,M.H.**

**Dr.Hj.Yulia Qamariyanti,S.H.,M.Hum.**

**Syahrida,S.H.,M.H.**

**H.Mahyuni,S.H.,M.H.**

**Dr.Hj.Noor Hafidah,S.H.,M.Hum.**

**Dr.Abdul Halim Barkatullah,S.H.,M.Hum.**

**Rahmat Budiman,S.H.,LL.M.**

**Muhammad Ahsan**

**Dita Herlina Sari**

Didanai oleh:  
Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat

**KEMENTERIAN RISET TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI**  
**UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT**  
**FAKULTAS HUKUM**  
**BANJARMASIN**  
**2018**

**HALAMAN PENGESAHAN LAPORAN PENELITIAN  
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT**

**Judul Penelitian** : Status Kepemilikan Tanah Lahan Basah Di Kabupaten Hulu Sungai Utara

**Ketua Peneliti :**

Nama Lengkap : Zakiyah, S.H., M.H.  
NIP : 19721015 199702 2001  
Pangkat/Jabatan/Gol. : Pembina TK.I/ Lektor Kepala/ IVa  
Unit Kerja : Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat  
E-mail : zakiyahmst@yahoo.com

**Anggota Peneliti:**

<b>Nama dan Gelar</b>	<b>Keahlian</b>	<b>Institusi</b>
Drs. Werhan Asmin, S.H., M.H.	Ilmu Hukum	Fakultas Hukum ULM
Dr. H. Rachmadi Usman, S.H., M.H.	Ilmu Hukum	Fakultas Hukum ULM
Dr. Djoni S Gozali, S.H., M.Hum.	Ilmu Hukum	Fakultas Hukum ULM
Diana Rahmawati, S.H., M.H.	Ilmu Hukum	Fakultas Hukum ULM
Tavinayati, S.H., M.H.	Ilmu Hukum	Fakultas Hukum ULM
Dr. Hj. Yulia Qamariyanti, S.H., M.Hum.	Ilmu Hukum	Fakultas Hukum ULM
Syahrida, S.H., M.H.	Ilmu Hukum	Fakultas Hukum ULM
H. Mahyuni, S.H., M.H.	Ilmu Hukum	Fakultas Hukum ULM
Dr. Hj. Noor Hafidah, S.H., M.Hum.	Ilmu Hukum	Fakultas Hukum ULM
Dr. Abdul Halim Barkatullah, S.H., M.Hum.	Ilmu Hukum	Fakultas Hukum ULM
Rahmat Budiman, S.H., LL.M.	Ilmu Hukum	Fakultas Hukum ULM
Muhammad Ahsan	Ilmu Hukum	Mhs Fakultas Hukum ULM
Dita Herlina Sari	Ilmu Hukum	Mhs Fakultas Hukum ULM

Mengetahui  
a.n Ketua LPPM  
Universitas Lambung Mangkurat  
Sekretaris,

Dr. Abdul Halim Barkatullah, S.H., M.Hum.  
NIP. 19761109 200604 1 003

Banjarmasin,  
Ketua Peneliti

Nopember 2018

Hj. Zakiyah, S.H., M.H.  
NIP. 19721015 199702 2001



## **STATUS KEPEMILIKAN TANAH LAHAN BASAH DI KABUPATEN HULU SUNGAI UTARA**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Tanah merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa kepada umat manusia di muka bumi. Sejak lahir sampai meninggal dunia, manusia membutuhkan tanah untuk tempat tinggal dan sumber kehidupan. Dengan demikian, tanah merupakan kebutuhan mendasar manusia.<sup>1</sup>

Tanah juga merupakan sarana pengikat kesatuan sosial di kalangan masyarakat untuk hidup dan kehidupan. Bagi kelompok manusia yang satu dengan yang lainnya, makna tanah berbeda-beda. Selanjutnya, dalam perkembangannya, tanah cenderung dilihat dari sisi ekonomis yang sangat penting sekaligus sebagai bahan perniagaan dan objek spekulasi.<sup>2</sup>

Bagi bangsa Indonesia tanah bermakna multi dimensional. Tanah dapat dipandang dari berbagai aspek, seperti aspek budaya, ideologi, dan sosial. Tanah merupakan tempat masyarakat melakukan proses berbudaya, ruang hidup bagi masyarakat bangsa Indonesia, dan memiliki fungsi sosial.<sup>3</sup> Aspek tersebut merupakan isu sentral yang terkait sebagai satu kesatuan yang terintegrasi dalam pengambilan proses kebijakan hukum pertanahan yang dilakukan pemerintah.<sup>4</sup> Pemikiran tentang penguasaan tanah oleh negara berangkat dari pemahaman atas ketentuan alinea keempat pembukaan UUD 1945, yaitu:

Kemudian dari pada itu untuk membentuk suatu Pemerintah Negara Indonesia yang melindungi segenap bangsa Indonesia, dan seluruh tumpah darah Indonesia dan untuk memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa, dan ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan sosial maka disusunlah Kemerdekaan Kebangsaan Indonesia itu dalam suatu Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia, yang terbentuk dalam suatu susunan Negara Republik Indonesia yang berkedaulatan rakyat dengan berdasar kepada Ketuhanan Yang Maha Esa, Kemanusiaan Yang Adil dan Beradab, Persatuan Indonesia dan Kerakyatan yang dipimpin oleh hikmah kebijaksanaan dalam Permusyawaratan/Perwakilan, serta dengan mewujudkan suatu Keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia.

Pemerintah memiliki tanggung jawab sekaligus tugas utama untuk melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia. Kata tumpah darah memiliki makna tanah air. Tanah air Indonesia meliputi bumi, air dan kekayaan alam yang

---

<sup>1</sup> Bernard Limbong. 2013. *Bank Tanah*. Jakarta: Margaretha Pustaka, hlm. 26

<sup>2</sup>*Ibid*

<sup>3</sup>*Ibid*. hlm. 27

<sup>4</sup>*Ibid*

terkandung di dalamnya.<sup>5</sup> Kesemuanya itu ditujukan untuk memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa dan ikut melaksanakan ketertiban dunia. Negara melalui pemerintah mengupayakan agar kekayaan alam yang ada di Indonesia meliputi yang terkandung didalamnya adalah dipergunakan utamanya untuk kesejahteraan bangsa Indonesia.<sup>6</sup>

Penjabaran lebih lanjut dari kalimat tersebut di atas kemudian dituangkan dalam Pasal 33 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya disebut UUD 1945). Hak menguasai negara yang terdapat dalam Pasal 33 UUD 1945 termuat dalam ayat (2) dan ayat (3). Pasal 33 ayat (2) UUD 1945 menyatakan: "Cabang-cabang produksi yang penting bagi negara dan yang menguasai hajat hidup orang banyak dikuasai oleh Negara", Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 menyatakan: "Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat." Hak menguasai negara merupakan suatu konsep yang mendasarkan pada pemahaman bahwa negara adalah suatu organisasi kekuasaan dari seluruh rakyat sehingga bagi pemilik kekuasaan, upaya untuk mempengaruhi pihak lain menjadi sentral yang dalam hal ini dipegang oleh negara.<sup>7</sup> Tanah sebagai faktor produksi yang utama harus berada di bawah kekuasaan negara. Tanah dikuasai oleh negara artinya tidak harus dimiliki negara.<sup>8</sup> Negara memiliki hak untuk menguasai tanah melalui fungsi negara untuk mengatur dan mengurus (*regelen en besturen*). Negara berwenang menentukan pengaturan dan penyelenggaraan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaannya. Selain itu negara juga berwenang menentukan dan mengatur hak-hak yang dapat dipunyai (bagian dari) bumi, air dan ruang angkasa dan menentukan sertamengatur hubungan-hubungan hukum antar orang-orang dan perbuatan hukum yang mengenaibumi, air dan ruang angkasa.<sup>9</sup>

Dalam Pasal 2 ayat (1), (2) dan (3) 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, selanjutnya disingkat UUPA) disebutkan bahwa bumi, air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara sebagai

---

<sup>5</sup> Muhammad Yamin dan Abdul Rahim Lubis. 2008. *Hukum Pendaftaran Tanah*. Cetakan I, Jakarta : Mandar Maju, hlm. 19

<sup>6</sup> *Ibid*

<sup>7</sup> Wiradi Gunawan. 2000. *Reforma Agraria*, Yogyakarta: Instits Press KPA dan Pustaka Pelajar, hlm. 43.

<sup>8</sup> *Ibid*

<sup>9</sup> *Ibid*

organisasi kekuasaan seluruh rakyat. Menurut Pasal 2 ayat (2) UUPA, negara diberi wewenang untuk:

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
- b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa.
- c. Menentukan dan mengatur hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Pembangunan merupakan upaya manusia dalam mengelola dan memanfaatkan sumber daya yang dipergunakan bagi pemenuhan kebutuhan dan peningkatan kesejahteraan hidup.<sup>10</sup> Termaksud dalam kegiatan pembangunan adalah pembangunan untuk kepentingan umum yang harus terus diupayakan pelaksanaannya seiring dengan semakin bertambahnya jumlah penduduk.<sup>11</sup> Penduduk yang semakin bertambah dengan tingkat kemakmuran yang semakin baik, tentunya membutuhkan berbagai fasilitas umum seperti olahraga, fasilitas komunitas, fasilitas keselamatan umum dan sebagainya.<sup>12</sup>

Kegiatan pembangunan yang dilaksanakan di segala bidang kehidupan terutama untuk kepentingan umum selalu membutuhkan tanah sebagai wadah untuk diletakkannya pembangunan tersebut. Kini pembangunan terus meningkat tetapi persediaan tanah semakin sulit dan terbatas.<sup>13</sup> Keadaan seperti ini dapat menimbulkan konflik karena kepentingan umum dan kepentingan perorangan atau kelompok saling berbenturan, terutama mengenai penetapan ganti kerugian.<sup>14</sup>

Tanah adalah merupakan kebutuhan manusia yang sangat mendasar dan mempunyai peranan penting, dalam manusia melakukan aktivitas secara langsung maupun tidak langsung. Seluruh aktivitas kehidupan mempunyai peranan yang penting bagi kelangsungan hidup manusia, dalam hal ini setiap orang dapat memerlukan tanah bukan hanya dalam menjalani hidup, untuk mati pun manusia masih memerlukan tanah.

Demikian juga dalam rangka kepentingan kenegaraan, terutama dalam mendukung kegiatan pembangunan di segala bidang, selalu memerlukan tanah sebagai tempat kegiatan untuk pelaksanaan pembangunan tersebut. Keberadaan tanah semakin penting sehubungan dengan makin tingginya pertumbuhan penduduk dan pesatnya kegiatan pembangunan yang menyebabkan kebutuhan akan tanah juga semakin meningkat, sementara di pihak lain

---

<sup>10</sup>A. Sodiki. 1994. *Penataan Pemilikan Hak Atas Tana.*, Surabaya: Yayasan Obor Pers, hlm.. 22.

<sup>11</sup>*Ibid*

<sup>12</sup>*Ibid*

<sup>13</sup>*Ibid.*, hlm. 24

<sup>14</sup>*Ibid*

persediaan akan tanah relatif terbatas. Ketimpangan antara peningkatan kebutuhan manusia akan tanah sering menimbulkan benturan di tengah masyarakat.

Terjadinya benturan kepentingan di dalam masyarakat tersebutlah yang dinamakan masalah mengenai pertanahan. Masalah pertanahan juga ada yang menyebutnya sebagai sengketa atau konflik pertanahan. Sengketa tanah juga terjadi karena tanah mempunyai kedudukan yang penting yang dapat membuktikan kemerdekaan dan kedaulatan pemiliknya. Tanah mempunyai fungsi dalam rangka integritas Negara dan fungsi sebagai modal dasar dalam rangka mewujudkan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Pentingnya kedudukan tanah bagi Negara Republik Indonesia dapat dilihat dalam ketentuan Pasal 1 Undang-Undang Pokok Agraria yang dinyatakan:<sup>15</sup>

- (1) Seluruh Wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah air dari seluruh rakyat Indonesia yang bersatu sebagai bangsa Indonesia.
- (2) Seluruh bumi, air, dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dalam Wilayah Republik Indonesia sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa adalah bumi, air, dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional.
- (3) Hubungan antar bangsa Indonesia dan bumi, air serta ruang angkasa termaksud dalam ayat (2) Pasal ini adalah hubungan yang bersifat abadi.
- (4) Dalam pengertian bumi selain permukaan bumi, termasuk pula tanah bumi di bawahnya serta berada di bawah air.
- (5) Yang dimaksud ruang angkasa ialah ruang diatas bumi dan air tersebut ayat (4) dan ayat (3) Pasal ini.
- (6) Dalam pengertian air termasuk baik perairan pedalaman maupun laut wilayah Indonesia.

Berdasarkan ketentuan tersebut dapat dipahami bahwa bagi bangsa Indonesia, tanah memiliki hubungan yang sangat erat dan bersifat abadi, sehingga kedudukan tanah bagi bangsa Indonesia merupakan satu kesatuan utuh yang tidak dapat satu sama lainnya. lebih lanjut dalam ketentuan Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria ditegaskan bahwa atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dan hal-hal sebagai dimaksud dalam ayat 1 yang berbunyi; perekonomian disusun sebagai usaha bersama berdasar atas azas kekeluargaan; ketentuan tersebut merupakan usaha pemerintah untuk memakmurkan rakyatnya.

---

<sup>15</sup> Elza Syarief. 2014. *Sengketa Tanah*. Cet. II. Jakarta: Penerbit Gramedia. hlm. 174.

Ketentuan ini bersifat imperatif, karena mengandung perintah kepada Negara agar bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya diletakkan dalam penguasaan Negara itu dipergunakan untuk mewujudkan kemakmuran bagi seluruh rakyat Indonesia.<sup>16</sup>

Kabupaten Hulu Sungai Utara (HSU) sebagai salah satu Kabupaten yang terletak di Propinsi Kalimantan Selatan merupakan suatu kabupaten yang mempunyai kondisi alam yang topografinya sangatlah unik. Di Kabupaten HSU memiliki lahan basah sangat luas dan perkembangan serta mobilisasi yang cukup cepat tentulah memerlukan kepastian hukum mengenai status kepemilikan tanah dalam mendukung percepatan pembangunan di daerah tersebut. Oleh karena itu diperlukan adanya suatu penelitian mengenai “Status Kepemilikan Tanah Lahan Basah di Kabupaten Hulu Sungai Utara Propinsi Kalimantan Selatan.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang tersebut di atas, maka permasalahan dalam penelitian ini adalah :

1. Bagaimana status kepemilikan tanah di Kabupaten Hulu Sungai Utara ?
2. Bagaimana peruntukan lahan basah di Kabupaten Hulu Sungai Utara ?
3. Apa saja kendala yang dihadapi dalam pendaftaran tanah lahan basah di Kabupaten Hulu Sungai Utara ?

## **C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian**

Tujuan yang ingin dicapai dari penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui status kepemilikan tanah di Kabupaten Hulu Sungai Utara.
2. Untuk mengetahui peruntukan lahan basah di Kabupaten Hulu Sungai Utara.
3. Untuk mengetahui kendala yang dihadapi dalam pendaftaran tanah lahan basah di Kabupaten Hulu Sungai Utara.

Adapun kegunaan dari penelitian ini diharapkan :

1. Sebagai bahan informasi bagi pihak-pihak yang berkepentingan di bidang pertanahan.
2. Untuk menambah khasanah ilmu pengetahuan khususnya dalam bidang hukum pertanahan.

---

<sup>16</sup>Imam Muchsin (“et.al”).2007. *Hukum Agraria Indonesia Dalam Perspektif Sejarah*. Bandung : Penerbit Refika. hlm.26.

## D. Tinjauan Pustaka

### 1 Pengertian Tanah

Tanah adalah akumulasi tumbuhan alam yang bebas dan menduduki sebagian besar lapisan atas permukaan bumi. Ada empat lapisan dari tanah yakni, lapisan tanah atas (*topsoil*), lapisan tanah bawah (*subsoil*), lapisan batuan induk terlapuk (*regolith*) dan lapisan batuan induk (*bedrock*).<sup>17</sup>

Tanah adalah campuran bagian - bagian batuan dengan material serta bahan organik yang merupakan sisa kehidupan yang timbul pada permukaan bumi akibat erosi dan pelapukan karena proses waktu.<sup>18</sup>

Sebutan tanah dalam bahasa Indonesia dapat dipakai dalam berbagai arti. Maka dalam penggunaannya perlu diberi batasan, agar diketahui dalam arti apa istilah tersebut digunakan. Dalam hukum agraria kata sebutan “tanah” dipakai dalam arti yuridis, sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh UU No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria selanjutnya disebut sebagai UUPA. Dalam Pasal 4 ayat (1) dinyatakan, bahwa “Atas dasar hak menguasai dari Negara..... ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang.”<sup>19</sup>

Dasar hukum mengenai hak atas tanah diatur dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA yang menentukan bahwa: “Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 UUPA ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut

---

<sup>17</sup>Mustaqim.Mutiara Hati: *Pengertian Tanah Menurut Kamus Bahasa Indonesia*.2012. [Http://www.Geyogi.file.wordpress.co.id](http://www.Geyogi.file.wordpress.co.id). Diakses pada tanggal 09/ 08/ 2014.

<sup>18</sup>Muslan Rusdi. *Pengertian Tanah Menurut Para Ahli*. .2012. [Http://www.Imus-mus.blogspot.co.id](http://www.Imus-mus.blogspot.co.id).Diakses pada tanggal.09/ 08/ 2014.

<sup>19</sup> Boedi Harsono.1999. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Penerbit Djambatan, hlm.18.



tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum”.

Hak atas permukaan bumi, yang disebut hak atas tanah bersumber dari hak menguasai Negara atas tanah. Hak atas tanah dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh perorangan, baik warga Negara Indonesia maupun orang asing yang berkedudukan di Indonesia, sekelompok orang secara bersama-sama, dan badan hukum yang diberikan menurut hukum Indonesia dan kedudukan di Indonesia atau badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia, badan hukum privat atau badan hukum publik.<sup>20</sup>

Berdasarkan ketentuan tersebut di atas, UUPA menyatakan bahwa yang dimaksud dengan “tanah” adalah hanya “permukaan bumi”, jadi hanya sebagian dari bumi.<sup>21</sup> Dalam Kamus Hukum Bahasa Indonesia, disebutkan bahwa yang dimaksud dengan “tanah”, adalah Bumi dalam arti: a) permukaan bumi atau lapisan bumi di atas sekali; b) keadaan bumi; c) permukaan bumi yang diberi batas; d) daratan; e) permukaan bumi yang terbatas yang ditempati suatu bangsa atau yang diperintah suatu Negara; f) bahan-bahan bumi atau bumi sebagian bahan sesuatu (pasir, napal, ladas dan sebagainya).<sup>22</sup>

Menurut Effendi Perangin, menegaskan bahwa tanah adalah permukaan bumi dan tidak termasuk isi bumi di bawah tanah.<sup>23</sup> Sedangkan Sudargo Gautama menyebutkan bahwa yang dimaksud dengan tanah adalah sesuatu hal yang perlu diperhatikan dari permukaan bumi saja yang disebut dengan tanah dan dapat dihaki oleh seseorang.<sup>24</sup> Hal ini berarti bahwa antara tanah dan bumi terdapat pengertian yuridis, sebab tanah dikatakan sebagian dari bumi yakni permukaan bumi, yang dapat dihaki seseorang. Sedangkan menurut Pasal 1 angka (2)

---

<sup>20</sup> Urip Santoso. 2010. *Pendaftaran dan Peralihan hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group. hlm. 48

<sup>21</sup> K. Wanjik Saleh. 1980. *Hak Anda Atas Tanah*. Jakarta: Ghalia Indonesia. hlm. 10

<sup>22</sup> W. J. S. Poerwadarminto. 1976. *Kamus Umum Bahasa Indonesia*. Jakarta: Balai Pustaka. hlm. 662

<sup>23</sup> Effendi Perangin, 1996, *Pertanyaan dan Jawaban Tentang Hukum Agraria*, Jakarta: Rajawali Pers, hlm. 160.

<sup>24</sup> Sudargo Gautama, 1993, *Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, hlm. 88

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menegaskan bahwa: “Bidang tanah adalah permukaan bumi yang merupakan satuan bidang yang terbatas”.

## **2. Pengertian Hak Atas Tanah**

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia Tanah adalah bumi, dalam arti: permukaan bumi atau lapisan bumi yang diatas sekali; tanah air; negeri tempat kelahiran, daerah yang untuk dalam suatu pemerintahan.<sup>25</sup>

Sedangkan Pengertian dari Hak menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah sebagai berikut:<sup>26</sup>

1. Sesuatu yang benar;
2. Milik; kepunyaan; kepemilikan atas diakui secara hukum;
3. kekuasaan untuk berbuat sesuatu (karena telah ditentukan oleh hukum, peraturan perundang-undangan, dan lain sebagainya);
4. Kewenangan.

Tanah dinyatakan dalam Pasal 4 ayat (1) dan (2) Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria :

- (1) 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-orang lain serta badan-badan hukum.
- (2) Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada diatasnya,sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut Undang-undang ini dan perturan hukum lain yang lebih tinggi.

Dengan demikian tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi. Yang dimaksud dengan hak

---

<sup>25</sup> Team Pustaka Phoenix, 2007, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta: Pustaka Phoenix, hlm.853

<sup>26</sup>*Ibid*

atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk mempergunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang diwakunya.<sup>27</sup>

Konsideran Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyebutkan bahwa Hukum Agraria Nasional berdasarkan asas hukum adat, yang sederhana dan menjamin kepastian bagi seluruh masyarakat hukum Indonesia, dengan tidak mengabaikan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agraria. Maka atas hak tersebut dalam pembangunan Hukum tanah nasional harus dilakukan dalam bentuk penguasaan norma-norma hukum adat dalam peraturan perundang-undangan menjadi hukum yang tertulis. Dan selama hukum adat yang bersangkutan tetap berlaku penuh, serta menunjukkan adanya hubungan fungsional antara hukum adat dan hukum tanah nasional.<sup>28</sup>

Dalam Pasal 16 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria disebutkan juga bahwa Hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) adalah:

- a. hak milik
- b. hak guna-usaha
- c. hak guna-bangunan
- d. hak pakai
- e. hak sewa
- f. hak membuka tanah
- g. hak memungut-hasil hutan,
- h. hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria berpangkal pada pendirian bahwa untuk mencapai apa yang ditentukan dalam Pasal 33 ayat 3 UUD 1945 tidak perlu dan tidaklah pada tempatnya, bahwa bangsa Indonesia ataupun Negara bertindak sebagai pemilik tanah. Negara lebih tepatnya dikatakan sebagai organisasi kekuasaan dari seluruh rakyat (bangsa) bertindak selaku badan penguasa. Dari sudut inilah harus dilihat arti ketentuan dalam Pasal 2 ayat 1 yang menyatakan” bumi, air,

---

<sup>27</sup> Urip Santoso, 2005, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Surabaya: Kencana, hlm.10.

<sup>28</sup> Soekanto, 1981, *Menuju Hukum Adat Indonesia Suatu Pengantar Untuk Mempelajari Hukum Adat*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, hlm. 67

dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara". Dikuasai dalam hal ini bukan dalam arti dimiliki, akan tetapi adalah pengertian yang memberi wewenang kepada Negara, sebagai organisasi kekuasaan dari bangsa Indonesia itu untuk pada tingkatan yang tertinggi yaitu:<sup>29</sup>

- 1) Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharannya.
- 2) Menentukan dan mengatur hak-hak yang dapat dipunyai atas bumi, air, dan ruang angkasa.
- 3) Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air, dan ruang angkasa.

Bahwa dari penjelasan tersebut dapat disimpulkan bahwa penguasaan tanah Negara dibedakan menjadi tiga, yaitu:<sup>30</sup>

- 1) Penguasaan secara penuh yaitu, terhadap tanah-tanah yang tidak dipunyai dengan suatu hak oleh suatu subyek hukum. Tanah ini dinamakan tanah bebas/tanah Negara atau tanah yang langsung dikuasai oleh Negara. Negara dapat memberikan tanah ini kepada suatu subyek hukum dengan suatu hak.
- 2) Penguasaan secara terbatas/tidak penuh yaitu, terhadap tanah-tanah yang sudah dipunyai dengan suatu hak oleh suatu subyek hukum. Tanah ini dinamakan tanah hak atau tanah yang dikuasai tidak langsung oleh Negara
- 3) Kekuasaan Negara yang bersumber pada hak menguasai tanah oleh Negara terhadap tanah hak, dibatasi oleh isi dari hak itu. Artinya, kekuasaan Negara tersebut berarti dibatasi oleh kekuasaan (wewenang) pemegang hak atas tanah yang diberikan oleh Negara untuk menggunakan haknya.

Satjipto Rahardjo merinci hak-hak yang dipunyai oleh pemegang hak milik sebagai berikut:<sup>31</sup>

- 1) Pemilik mempunyai hak untuk memiliki barangnya. Dia mungkin tidak memegang atau menguasai barang tersebut, oleh karena barang itu mungkin telah direbut daripadanya oleh orang lain. Sekalipun demikian, hak atas barang itu tetap ada pada pemegang hak semula
- 2) Pemilik biasanya mempunyai hak untuk menggunakan dan menikmati barang yang dimilikinya yang pada dasarnya merupakan kemerdekaan bagi pemilik untuk berbuat terhadap barangnya
- 3) Pemilik mempunyai hak untuk menghabiskan, merusak atau mengalihkan barangnya. Pada orang yang menguasai suatu barang, hak untuk mengalihkan itu tidak ada padanya karena azas *memo dat quod non habet*. Si penguasa tidak

---

<sup>29</sup>*Ibid.* hlm. 69-73

<sup>30</sup>*Ibid*

<sup>31</sup>Satjipto Rahardjo, 1986, *Ilmu Hukum*, Bandung: Alumni, hlm. 105

- mempunyai hak dan karenanya juga tidak dapat melakukan pengalihan hak kepada orang lain
- 4) Pemilik mempunyai ciri tidak mengenal jangka waktu. Ciri ini sekali lagi membedakannya dari penguasaan, oleh karena yang disebut terakhir terbuka untuk penentuan statusnya lebih lanjut di kemudian hari. Pemilikan secara teoritis berlaku untuk selamanya.
  - 5) Pemilikan mempunyai ciri yang bersifat sisa. Seorang pemilik tanah bisa menyewakan tanahnya kepada A, memberikan hak untuk melintasi tanahnya kepada B dan kepada C memberikan hak yang lain lagi, sedang ia tetap memiliki hak atas tanah itu yang terdiri dari sisanya sesudah hak-hak itu diberikan kepada mereka itu. Dibandingkan dengan pemilik hak untuk melintasi tanah itu, maka hak dari pemilik bersifat tidak terbatas. Kita akan mengatakan, bahwa hak yang pertama bersifat menumpang pada hak pemilik yang asli dan keadaan ini disebut sebagai *ius in re*.

Dengan demikian dapatlah ditafsirkan bahwa hak atas tanah adalah hak yang memberikan wewenang kepada yang mempunyai hak untuk menggunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya. Kata “Menggunakan” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah digunakan untuk kepentingan mendirikan bangunan, misalnya rumah, toko, hotel, kantor, pabrik. Sedangkan kata “Mengambil Manfaat” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah digunakan untuk kepentingan bukan mendirikan bangunan, misalnya untuk kepentingan pertanian, peternakan, atau perkebunan.

Wewenang hak atas tanah ditentukan dalam Pasal 4 ayat (2) UUPA, yang menegaskan:

Hak-hak atas tanah dimaksud dalam ayat (1) pasal ini memberikan wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi

Menurut Sudikno Mertokusumo, wewenang yang dipunyai oleh pemegang hak atas tanah terhadap tanahnya dibagi menjadi dua bagian, yaitu:<sup>32</sup>

#### 1. Wewenang Umum

Yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya, termasuk juga tubuh bumi, air dan ruang yang ada di atas sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan

---

<sup>32</sup>Sudikno Mertokusumo, 1988, *Hukum dan Politik Agraria*, Jakarta: Karunika-Universitas Terbuka, hlm. 45

tanah itu dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.

## 2. Wewenang Khusus

Yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya sesuai macam hak atas tanahnya, misalnya wewenang atas tanah hak milik dapat untuk kepentingan pertanian atau mendirikan bangunan, wewenang hak guna bangunan adalah menggunakan tanah hanya untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya, wewenang pada hak guna usaha adalah menggunakan hanya untuk kepentingan usaha dibidang pertanian, perikanan, peternakan dan perkebunan

Kemudian berdasarkan asal tanahnya, hak atas tanah dibagi menjadi dua kelompok, yaitu sebagai berikut.<sup>33</sup>

### 1. Hak atas tanah yang bersifat primer

Yaitu hak atas tanah yang bersumber langsung pada hak bangsa Indonesia dapat dimiliki perorangan atau badan hukum, yang termasuk hak atas tanah ini adalah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai.

### 2. Hak tanah yang bersifat sekunder

Yaitu hak atas tanah yang bersumber tidak langsung dari bangsa Indonesia, sifat dan penikmatannya sementara, yang termasuk hak atas tanah ini adalah hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, hak menyewa atas pertanian.

## 3. Pengertian Lahan Basah (*wetland*)

Lahan Basah (*wetland*) adalah wilayah-wilayah di mana tanahnya jenuh dengan air, baik bersifat permanen (menetap) atau musiman. Wilayah-wilayah itu sebagian atau seluruhnya kadang-kadang tergenangi oleh lapisan air yang dangkal. Digolongkan ke dalam lahan basah ini, di antaranya, adalah rawa-rawa (termasuk rawa bakau), paya, dan gambut. Air yang menggenangi lahan basah dapat tergolong ke dalam air tawar, payau atau asin.

Lahan Basah merupakan wilayah yang memiliki tingkat keanekaragaman hayati yang tinggi dibandingkan dengan kebanyakan ekosistem. Di atas lahan tumbuh berbagai macam tipe vegetasi (tetumbuhan), seperti hutan rawa air tawar, hutan rawa gambut, hutan bakau, payarumput dan lain-lain. Margasatwa penghuni lahan basah juga tidak kalah beragamnya, mulai dari yang khas lahan basah seperti buaya, kura-kura, biawak, ular, aneka jenis kodok,

---

<sup>33</sup>Rinto Manulang, 2011, *Segala Hak Tentang Tanah, Rumah dan Perizinannya*, Yogyakarta: Buku Pintar, hlm. 11

dan pelbagai macam ikan, hingga ke ratusan jenis burung dan mamalia, termasuk pula harimau dan gajah.

Pada sisi yang lain, banyak kawasan lahan basah yang merupakan lahan yang subur, sehingga kerap dibuka, dikeringkan dan dikonversi menjadi lahan-lahan pertanian. Baik sebagai lahan persawahan, lokasi pertambakan, maupun di Indonesia sebagai wilayah transmigrasi. Mengingat nilainya yang tinggi itu, di banyak negara lahan-lahan basah ini diawasi dengan ketat penggunaannya serta dimasukkan ke dalam program-program konservasi dan rancangan pelestarian keanekaragaman hayati semisal *Biodiversity Action Plan*.<sup>34</sup>

Lahan basah digolongkan baik ke dalam bioma maupun ekosistem. Lahan basah dibedakan dari perairan dan juga dari tataguna lahan lainnya berdasarkan tingginya muka air dan juga tipe vegetasi yang tumbuh di atasnya. Lahan basah dicirikan oleh muka air tanah yang relatif dangkal, dekat dengan permukaan tanah, pada waktu yang cukup lama sepanjang tahun untuk menumbuhkan hidrofita, yakni tetumbuhan yang khas tumbuh di wilayah basah. Lahan basah juga kerap dideskripsi sebagai ekoton, yakni wilayah peralihan antara daratan dan perairan. Seperti disebutkan Mitsch dan Gosselink, lahan basah terbentuk<sup>35</sup>:

*"...at the interface between truly terrestrial ecosystems and aquatic systems, making them inherently different from each other, yet highly dependent on both."*<sup>[5]</sup>

Sementara Konvensi Ramsar mendefinisikan:

Pasal 1.1: "... lahan basah adalah wilayah paya, rawa, gambut, atau perairan, baik alami maupun buatan, permanen atau temporer (sementara), dengan air yang mengalir atau diam, tawar, payau, atau asin, termasuk pula wilayah dengan air laut yang kedalamannya di saat pasang rendah (surut) tidak melebihi 6 meter."

Pasal 2.1: "[Lahan basah] dapat pula mencakup wilayah riparian (tepi sungai) dan pesisir yang berdekatan dengan suatu lahan basah, pulau-pulau, atau bagian laut yang yang dalamnya lebih dari 6 meter yang terlingkupi oleh lahan basah."

---

<sup>34</sup> Wikipedia. *Lahan Basah*. [https://id.wikipedia.org/wiki/Lahan\\_basah](https://id.wikipedia.org/wiki/Lahan_basah), diakses tanggal 18 April 2017.

<sup>35</sup> *Ibid*.

## **Konvensi Ramsar**

Konvensi Ramsar, atau nama lengkapnya *The Convention on Wetlands of International Importance, especially as Waterfowl Habitat*, adalah kesepakatan internasional tentang perlindungan wilayah-wilayah lahan basah yang penting, terutama yang memiliki arti penting sebagai tempat tinggal burung air. Tujuan perjanjian itu adalah untuk mendaftarkan lahan-lahan basah yang memiliki nilai penting di aras internasional, menganjurkan pemanfaatannya secara bijaksana, serta mencegah kerusakan yang semakin menggerogoti nilai-nilai tinggi dalam segi ekonomi, budaya, ilmiah dan sebagai sumber wisata; dengan tujuan akhir untuk melestarikan kawasan-kawasan lahan basah dunia.

Negara yang menjadi anggota dalam Perjanjian Ramsar itu harus mendaftarkan sekurangnya satu lokasi lahan basah di dalam wilayahnya ke dalam "daftar lahan basah yang penting secara internasional", yang biasanya disebut "Daftar Ramsar". Negara anggota memiliki kewajiban bukan hanya terhadap perlindungan lokasi lahan basah yang terdaftar. Beberapa tipe lahan basah, yaitu<sup>36</sup> :

1. Rawa : Hutan rawa air tawar dan Hutan Bakau;
2. Paya : Paya Asin;
3. Gambut : Hutan Gambut dan Hutan Rawa Gambut;
4. Riparian; dan
5. Lahan Basah Buatan.

## **4. Pendaftaran Tanah**

Dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, menegaskan bahwa: "Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus

---

<sup>36</sup> *Ibid.*



menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian sertipikat sebagai surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya”.

Dasar hukum yang digunakan dalam pendaftaran tanah ini adalah Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dalam ketentuan ini juga ditegaskan mengenai asas-asas pendaftaran tanah dan tujuan diselenggarakannya pendaftaran tanah.<sup>37</sup> Menurut Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka.

Tujuan diselenggarakannya pendaftaran tanah adalah:<sup>38</sup>

1. Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum dan hak-hak lain yang terdaftar, agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Untuk itu kepada pemegang haknya diberikan sertipikat sebagai surat tanda buktinya. Inilah yang merupakan tujuan utama pendaftaran tanah yang penyelenggaraannya diperintahkan oleh Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria
2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan, termasuk pemerintah, agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi dibidang pertanahan. Untuk mencapai tertib administrasi di bidang pertanahan tersebut maka setiap bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk peralihan, pembenahan, dan hapusnya wajib didaftar.

## 5. Sertifikat Hak Atas Tanah

Dalam bahasa Inggris sertipikat hak atas tanah disebut *title deed*, sedangkan penguasaan hak atas tanah disebut *land tenure*, pemilikan atas tanah disebut *land ownership* dan bidang tanah disebut dengan *parcel* atau *plot*.<sup>39</sup>

---

<sup>37</sup> Boedi Harsono, 2005, *Hukum Agraria Indonesia*, Bandung: Djambatan, hlm. 471

<sup>38</sup> *Ibid*, hlm. 474

<sup>39</sup> Salim MS, 2008, *Hukum Kontrak, Teori & Teknik Penyusunan Kontrak.*, Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 27.

Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak atas tanah, suatu pengakuan dan penegasan dan negara terhadap penguasaan tanah secara perorangan atau bersama atau badan hukum yang namanya ditulis di dalamnya dan sekaligus menjelaskan lokasi, gambar, ukuran dan bata-batas bidang tanah tersebut.<sup>40</sup>

Dalam Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, disebutkan bahwa Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Pokok Agraria untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

Alas pemilikan hak atas tanah yang dijadikan dasar penerbitan sertipikat kepemilikan hak atas tanah di kantor pertanahan merupakan alat bukti yang dapat digunakan sebagai alat pembuktian data yuridis atas kepemilikan atau penguasaan suatu bidang tanah, baik secara tertulis ataupun berdasarkan keterangan saksi.<sup>41</sup>

Pembuktian adalah suatu proses bagaimana alat-alat bukti dapat dipergunakan, diajukan ataupun dipertahankan dalam hukum acara. Alat-alat bukti adalah suatu hal, barang, dan non barang yang ditentukan oleh undang-undang dapat digunakan untuk memperkuat atau menolak sesuatu dakwaan, tuntutan, atau gugatan.<sup>42</sup>

Pada proses pembuktian mengisyaratkan adanya alat bukti hak secara tertulis atau pernyataan tertulis dengan sesuatu title melalui penguasaan tanah secara nyata dan itikad baik yang tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat setempat, kemudian dikuatkan dengan keterangan saksi-saksi sesuai ketentuan Pasal 1866 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menyatakan bahwa hak dapat dibuktikan melalui.<sup>43</sup>

---

<sup>40</sup> Habib Adjie, 2009, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Bandung: PT. Refika Aditama, hlm. 49.

<sup>41</sup> M. Yahya Harahap, 2006, *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, Dan Putusan Pengadilan*, Cetakan IV, Jakarta: Sinar Grafika, hlm.53.

<sup>42</sup> *Ibid*, hlm. 55

<sup>43</sup> *Ibid*

1. Alat bukti tertulis;
2. Alat bukti saksi-saksi;
3. Alat bukti persangkaan
4. Alat bukti pengakuan, dan sumpah

Beragam jenis sertifikat kepemilikan hak atas tanah yang diatur dalam Pasal 16 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria tersebut telah sejalan dengan Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria menyatakan: “Atas dasar hak menguasai negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan macam-macam hak atas tanah permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.”<sup>44</sup>

Sertifikat sebagai tanda bukti pemilikan hak atas tanah yang diterbitkan oleh kantor pertanahan berdasarkan ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria, yakni sertifikat hak milik, sertifikat hak guna bangunan, sertifikat hak guna usaha, dan sertifikat hak pakai.<sup>45</sup>

Sertifikat hak milik merupakan surat tanda bukti hak atas manfaat lahan tanahnya secara turun-temurun, terkuat dan terpenuh. Khusus terhadap hak milik atas tanah ditentukan lain, yaitu adanya unsur turunan, terkuat dan terpenuh dibandingkan hak lainnya, namun harus diartikan senafas dengan fungsi sosial tanah, selain itu juga dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain serta dijadikan jaminan hutang melalui pembebanan hak tanggungan.<sup>46</sup>

Menurut ketentuan Pasal 8 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 bahwa hak milik dapat dipunyai oleh setiap warga negara Indonesia tanpa menyebutkan perbedaan suku atau etnis, ketentuan

---

<sup>44</sup>Urip Santoso, *Op.cit*, hlm.10.

<sup>45</sup>*Ibid*

<sup>46</sup>*Ibid*, hlm.12

selanjutnya sebagai berikut:

1. Sertipikat hak milik hanya dapat diperoleh oleh Warga Negara Indonesia dan oleh badan hukum yang ditetapkan berdasarkan Peraturan Pemerintah
2. Warga Negara Indonesia dapat memperoleh sertipikat hak atas tanah berdasarkan penegasan hak/pengakuan hak/pemberian hak/ penggabungan hak/peningkatan hak/perpanjangan hak/pemecahan hak/pemisahan hak/pemindahan hak atau peralihan hak.
3. Warga Negara Asing dapat memperoleh sertipikat hak milik berdasarkan peralihan hak karena warisan tanpa wasiat dan harta bersama dalam perkawinan, dengan catatan bahwa Ia harus melepaskan haknya dalam jangka waktu satu tahun sejak ia memperoleh hak.
4. Badan Hukum dapat memperoleh sertipikat hak milik sebagaimana ketentuan Pasal 21 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 serta Peraturan Menteri Agraria Nomor 2 Tahun 1960

Dengan demikian jelaslah, bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi Pasal 4 ayat 1. Sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang berbatas,berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.Tanah di berikan kepada dan dipunyai oleh orang dengan hak-hak yang di sediakan oleh UUPA, adalah untuk digunakan atau dimanfaatkan. Diberikannya dan dipunyainya tanah dengan hak-hak tersebut tidak akan bermakna, jika penggunaannya terbatas hanya pada tanah sebagai permukaan bumi saja. Untuk keperluan apapun tidak biasa tidak, pasti diperlukan juga penggunaan sebagian tubuh bumi yang ada di bawahnya dan air serta ruang yang ada di atasnya. Oleh Karena itu dalam ayat (2) dinyatakan, bahwa hak-hak atas tanah bukan hanya memberikan wewenang untuk mempergunakan sebagian tertentu permukaan bumi yang bersangkutan, yang di sebut "tanah", tetapi juga tubuh bumi yang ada di bawahnya dan air serta ruang yang ada di atasnya.<sup>47</sup>

Dengan demikian maka yang dipunyai dengan hak atas tanah itu adalah tanahnya,dalam arti sebagian tertentu dari permukaan bumi. Tetapi wewenang yang menggunakan yang

---

<sup>47</sup> *Ibid*

bersumber pada hak tersebut diperluas hingga meliputi juga penggunaan sebagian tubuh bumi yang ada di bawah tanah dan air serta ruang ruang yang ada di atasnya”.<sup>48</sup>

## **6. Keadaan Geografi Dan Kependudukan Kabupaten Hulu Sungai Utara**

Kabupaten Hulu Sungai Utara merupakan salah satu kabupaten di provinsi Kalimantan Selatan. Ibukota kabupaten ini terletak di Amuntai. Kabupaten ini memiliki luas wilayah 915,05 km<sup>2</sup> atau 2,38% dari luas provinsi Kalimantan Selatan dan berpenduduk sebanyak 211.699 jiwa (Data Badan Pusat Statistik Kabupaten Hulu Sungai Utara 2011). Secara umum Kabupaten Hulu Sungai Utara terletak pada koordinat 2' sampai 3' Lintang Selatan dan 115' sampai 116' Bujur Timur.

Wilayah Kabupaten HSU ini, sebagian besar terdiri atas dataran rendah yang digenangi oleh lahan rawa baik yang tergenang secara monoton maupun yang tergenang secara periodik. Kurang lebih 570 km<sup>2</sup> adalah merupakan lahan rawa dan sebagian besar belum termanfaatkan secara optimal.

Wilayah utara Kabupaten Hulu Sungai Utara berbatasan dengan Propinsi Kalimantan Tengah dan Kabupaten Tabalong, wilayah selatan berbatasan dengan Kabupaten Hulu Sungai Tengah, wilayah barat berbatasan dengan Propinsi Kalimantan Tengah, dan wilayah timur berbatasan dengan Kabupaten Balangan

Kabupaten Hulu Sungai Utara terdiri dari 10 (sepuluh) kecamatan setelah terbentuknya Kabupaten Balangan dengan jumlah desa/kelurahan yang tersebar sebanyak 219 desa/kelurahan. Selain itu, desa/kelurahan di Kabupaten Hulu Sungai Utara dapat diklasifikasikan menjadi 3 (tiga) kategori, antara lain Desa Swadaya sebanyak 3 (di Kecamatan Banjang), Desa Swakarya ada 1 (di Kecamatan Banjang) dan Desa Swasembada sebanyak 215 desa. Adapun daftar 10 kecamatan tersebut yaitu:

---

<sup>48</sup>*Ibid*

1. Amuntai Selatan
2. Amuntai Tengah
3. Amuntai Utara
4. Babirik
5. Banjang
6. Danau Panggang
7. Haur Gading
8. Paminggir
9. Sungai Pandan
10. Sungai Tabukan

Jumlah penduduk Kabupaten Hulu Sungai Utara berdasarkan hasil Sensus Penduduk Indonesia 2010 adalah 209.037 jiwa tersebar di 219 kelurahan/desa. Kabupaten dengan luas wilayah 892,7 km<sup>2</sup> ini memiliki kepadatan penduduk (*population density*) 220 jiwa per km<sup>2</sup> dan rata-rata setiap keluarga terdiri dari 4 orang. Laju pertumbuhan penduduk Hulu Sungai Utara antara tahun 2000–2010 sebesar 0,61% dan merupakan urutan terendah untuk kabupaten/kota di Kalimantan Selatan.

### **3. Metode Penelitian**

#### **1. Jenis Penelitian**

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian yuridis empiris yang menitik beratkan pada penelitian lapangan (*field research*) untuk mendapatkan data primer, selain itu juga diperlukan penelitian kepustakaan (*library research*) yang berfungsi untuk melengkapi dan menunjang data yang diperoleh di lapangan. Penelitian kepustakaan ini akan menggunakan data sekunder yang berasal dari 2 (dua) bahan hukum yaitu bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

Jenis data yang dikumpulkan adalah data sekunder sebagaimana halnya dalam penelitian hukum normatif, maka studi dokumen dipergunakan sebagai alat pengumpulan data.<sup>49</sup> Berdasarkan data primer dan data sekunder yang terkumpul Peneliti akan melakukan pengkajian dan analisis sehingga dapat ditemukan tujuan khusus dari penelitian ini.

## **2. Sifat Penelitian**

Hasil penelitian ini bersifat eksplanatif, yaitu menguji kembali penelitian yang sudah pernah diteliti oleh orang lain, yang dikaji dalam sudut pandang yang berbeda, karena dari penelitian ini diharapkan akan diperoleh gambaran secara menyeluruh (*holistik*), mendalam dan sistematis. Dikatakan analitis, karena kemudian akan dilakukan analisis terhadap berbagai aspek yang diteliti, selain menggambarkan secara jelas tentang asas-asas hukum, kaedah hukum, berbagai pengertian hukum, hasil penelitian di lapangan yang berkaitan dengan penelitian yang dilakukan.

## **3. Bahan atau Materi Penelitian**

### **a. Untuk Penelitian Kepustakaan**

#### **1) Bahan Hukum Primer terdiri dari:**

- a) Ketetapan MPR Nomor IX/MPR/2001 Tentang Pembaharuan Agraria dan Pengelolaan Sumber Daya Alam;
- b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Pokok-pokok Agraria;
- c) Undang-Undang Nomor 56 Tahun 1960 Tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian;
- d) UU No.26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang;
- e) Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2002 Tentang Penatagunaan Tanah;
- f) Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia;
- g) Keputusan Presiden Nomor 34 Tahun 2003 Tentang Kebijakan Nasional di Bidang Pertanahan;
- h) Keputusan Kepala BPN RI Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Negara dan Pengelolaan;

---

<sup>49</sup>Maria SW Soemardjono. 1989. *Pedoman Pembuatan Usulan Penelitian*, Yogyakarta: Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, hlm, 23.

- 2) Bahan Hukum Sekunder terdiri dari: buku-buku, diktat, jurnal hukum, hasil penelitian, artikel di surat kabar dan di internet.

b. Untuk Penelitian Lapangan

Data yang dikumpulkan dari penelitian lapangan adalah data primer tentang segala sesuatu yang ada kaitannya dengan masalah yang diteliti. Dalam memperoleh data tersebut ditentukan wilayah penelitian. Penelitian ini dilakukan di wilayah hukum Kabupaten Hulu Sungai Utara Provinsi Kalimantan Selatan. Populasi lahan basah tersebar di seluruh wilayah Kalimantan Selatan yaitu di 12 kabupaten. Kabupaten Hulu Sungai Utara mempunyai karakteristik tersendiri, ada daerah yang mempunyai rawa terluas sehingga bisa memelihara kerbau rawa, yang menjadi keunikan tersendiri, yang ingin diteliti mengenai status kepemilikan lahan basah di Kabupaten Hulu Sungai Utara.

#### 4. Alat Pengumpulan Data

Alat yang digunakan untuk pengumpulan data dalam penelitian ini ditentukan sebagai berikut:

1. Mengenai Penelitian Kepustakaan: Untuk penelitian kepustakaan, maka alat yang digunakan adalah studi dokumen, studi dokumen dilakukan atas 2 (dua) macam bahan hukum yaitu bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.
2. Mengenai Penelitian Lapangan: Untuk penelitian lapangan, alat yang digunakan adalah teknik wawancara dan daftar pertanyaan (*questioner*). Alat wawancara berpedoman digunakan untuk memperoleh data dari para nara sumber. Pedoman wawancara dipergunakan agar wawancara berjalan secara terarah sehingga sasaran penelitian diharapkan dapat tercapai. Karena jumlah responden yang banyak maka peneliti menggunakan teknik wawancara dan *questioner* agar dapat diperoleh hasil yang lebih mendalam dan tepat. Dalam melakukan wawancara peneliti memperoleh data dari para responden. Kriteria yang menentukan kualitas sampel adalah representativitasnya yakni sejauh mana ciri-ciri sampel sama dengan ciri-ciri populasi yang dimilikinya. Teknik yang dipakai adalah *non probability sampling*, tidak dilakukan secara *random*.<sup>50</sup> Peneliti menggunakan *purposive sampling* atau *judgemental sampling* yaitu dengan menggunakan pertimbangan sendiri dengan bekal

---

<sup>50</sup>*Ibid.*, hlm. 19.



pengetahuan yang cukup tentang populasi untuk memilih anggota-anggota sampel. Data yang diperoleh paling banyak akan memberikan arah pada kesimpulan, tetapi pada umumnya tidak dapat digunakan sebagai dasar untuk pengujian statistik.<sup>51</sup> Yang akan menjadi responden adalah dari unsur Pemerintah baik dari BPS Propinsi dan Kabupaten, Pemerintah Kabupaten Kabupaten Hulu Sungai Utara, Kecamatan dan Desa, Badan Pertanahan Nasional maupun dari unsur masyarakat.

## **5. Jalannya Penelitian**

Dalam pelaksanaan penelitian lapangan ini langkah-langkah ditempuh terdiri dari 3 (tiga) tahap, sebagai berikut:

1. Tahap Persiapan: pada tahap ini dimulai dengan pengumpulan bahan kepustakaan, dilanjutkan dengan penyusunan usulan penelitian, kemudian dilakukan penyusunan kuesioner, pedoman wawancara dan pengurusan surat ijin penelitian.
2. Tahap Pelaksanaan: pada tahap ini penelitian kepustakaan dilakukan dengan maksud pengumpulan data dan pengkajian terhadap data sekunder, yang meliputi bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Dalam penelitian lapangan dilakukan penentuan responden dan pengumpulan data primer melalui observasi, wawancara dan kuesioner yang telah disusun.
3. Tahap Penyelesaian: pada tahap ini dilakukan berbagai kegiatan yaitu penulisan laporan awal hasil penelitian dan menganalisis yang dilanjutkan dengan konsultasi serta perbaikan dan diakhiri dengan laporan akhir.

## **6. Analisis Data**

Analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode kualitatif. Data yang telah terkumpul dari hasil observasi, wawancara dan hasil dari studi dokumen dikelompokkan sesuai dengan permasalahan yang akan dibahas. Data tersebut kemudian ditafsirkan dan dianalisis guna mendapatkan kejelasan (pemecahan dari masalah yang akan dibahas). Teknik analisis dilakukan secara interpretasi, yaitu data diinterpretasikan dan dijabarkan dengan mendasarkan pada suatu norma-norma dan teori-teori ilmu hukum yang berlaku, sehingga pengambilan keputusan yang menyimpang seminimal mungkin dapat dihindari.

---

<sup>51</sup>*Ibid.*, hlm. 20.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Literature

- Adjie, Habib. 2009, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Bandung: PT. Refika Aditama.
- Gautama, Sudargo. 1993, *Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Gunawan, Wiradi. 2000, *Reforma Agraria*, Yogyakarta: Instits Press KPA dan Pustaka Pelajar
- Harahap, M. Yahya. 2006, *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, Dan Putusan Pengadilan*, Cetakan IV, Jakarta: Sinar Grafika.
- Harsono, Boedi. 2005, *Hukum Agraria Indonesia*, Bandung: Djambatan.
- HS, Salim. 2008, *Hukum Kontrak, Teori & Teknik Penyusunan Kontrak.*, Jakarta: Sinar Grafik.
- Limbong, Bernard . 2013, *Bank Tanah*, Jakarta: Margaretha Pustaka
- Manulang, Rinto. 2011, *Segala Hak Tentang Tanah, Rumah dan Perizinannya*, Yogyakarta: Buku Pintar.
- Mertokusumo, Sudikno. 1988, *Hukum dan Politik Agraria*, Jakarta: Karunika-Universitas Terbuka.
- Muchsin, Imam, (“et.al”). 2007. *Hukum Agraria Indonesia Dalam Perspektif Sejarah*. Bandung: Penerbit Refika.
- Mustaqim. *Mutiara Hati: Pengertian Tanah Menurut Kamus Bahasa Indonesia*. 2012. [Http://www. Geyogi.file. wordpress. co. id](http://www.Geyogi.file.wordpress.co.id). Diakses pada tanggal 09/ 08/ 2014.
- Perangin, Effendi. 1996, *Pertanyaan dan Jawaban Tentang Hukum Agraria*, Jakarta: Rajawali Pers.
- Poerwadarminto, W.J.S. 1976. *Kamus Umum Bahasa Indonesia*. Jakarta: Balai Pustaka.
- Rahardjo, Satjipto. 1986, *Ilmu Hukum*, Bandung: Alumni.
- Rudi, Muslan. *Pengertian Tanah Menurut Para Ahli*. 2012. [Http://www.Imus-mus.blogspot.co. id](http://www.Imus-mus.blogspot.co.id). Diakses pada tanggal. 09/ 08/ 2014.
- Saleh, K. Wanjik. 1980. *Hak Anda Atas Tanah*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Santoso, Urip. 2005, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Surabaya: Kencana.

-----, . 2010. *Pendaftaran dan Peralihan hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.

Sodiki, A. 1994, *Penataan Pemilikan Hak Atas Tanah*, Surabaya: Yayasan Obor Pers.

Soekanto, 1981, *Menuju Hukum Adat Indonesia Suatu Pengantar Untuk Mempelajari Hukum Adat*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.

Syarief, Elsa. 2014. *Sengketa Tanah*. Cet. II. Jakarta: Penerbit Gramedia

Team Pustaka Phoenix. 2007. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Jakarta: Pustaka Phoenix.

Yamin, Muhammad dan Abdul Rahim Lubis. 2008. *Hukum Pendaftaran Tanah*. Cetakan I, Jakarta: Mandar Maju.

## **B. Peraturan Perundang-undangan**

Ketetapan MPR RI Nomor IX/MPR/2001 Tentang Pembaharuan Agraria dan Pengelolaan Sumber Daya Alam.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Pokok-pokok Agraria.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 56 Tahun 1960 Tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian.

Undang-Undang Republik Indonesia No.26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2002 Tentang Penatagunaan Tanah.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah.

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2003 Tentang Kebijakan Nasional di Bidang Pertanahan.

Keputusan Kepala BPN Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Negara dan Pengelolaan.

Pasal-pasal Kitab Undang-Undang Hukum Pidana yang berhubungan dengan tindak pidana pertanahan adalah:<sup>52</sup>

(1) Kejahatan terhadap penyerobotan tanah diatur dalam Pasal 167 KUHP.

---

<sup>52</sup>Boedi Harsono. 1994. *Hukum Agraria Indonesia, Syarat Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, isi dan pelaksanaannya*. Jakarta: Penerbit Djambatan. hlm. 15.

- (2) Kejahatan terhadap pemalsuan surat-surat masing-masing di atur dalam Pasal 263,264,266 dan 274 KUHP.
- (3) Kejahatan penggelapan terhadap hak atas barang tidak bergerak seperti tanah, sawah. Kejahatan ini di sebut dengan kejahatan *stellionat*, yang di atur dalam Pasal 385 KUHP.

Terjadinya sengketa pertanahan antara penduduk dengan pemerintah dapat berbentuk sebagai berikut:<sup>53</sup>

- (1) Sengketa yang menyangkut tanah perkebunan yaitu berbentuk pendudukan dan penyerobotan tanah-tanah perkebunan yang telah di lekatkan oleh HGU, baik yang masih berlaku maupun yang sudah berakhir;
- (2) Sengketa yang kaitannya dengan kawasan hutan khususnya pemberian hak penguasaan hutan (HPH) atas kawasan hutan di mana terdapat tanah yang di kuasai oleh masyarakat hukum adat (tanah ulayat) serta yang berkaitan dengan kawasan pertambangan dan kawasan yang diklaim tetapi senyatanya sudah merupakan non hutan;
- (3) Sengketa yang berkaitan dengan kawasan pertambangan dan kawasan yang diklaim sebagai hutan tetapi senyatanya sudah merupakan non hutan;
- (4) Sengketa yang berkaitan dengan tumpang tindih atau sengketa batas, tanah bekas hak milik adat (girik) dan tanah bekas hak eigendom;
- (5) Sengketa yang berkaitan dengan tukar-menukar tanah bengkok desa/ tanah kas desa menjadi aset Pemda;
- (6) Sengketa yang berkaitan dengan tanah bekas partikelir yang saat ini dikuasai oleh berbagai instansi pemerintah;
- (7) Sengketa yang berkaitan dengan putusan pengadilan yang tidak dapat diterima dan dijalankan.

Berdasarkan uraian tersebut, maka perlu nya diadakan penelitian yang mengkaji secara menyeluruh tentang sengketa pertanahan yang timbul di masyarakat serta perlunya menemukan pola penyelesaian sengketa yang paling tepat diterapkan di masyarakat.

Secara yuridis Undang-Undang Pokok Agraria telah menetapkan asas-asas pokok dalam pengadaan tanah.<sup>54</sup> Ketentuan hukum tanah nasional mengenai pemberian perlindungan kepada rakyat didasarkan pada prinsip-prinsip sebagai berikut:<sup>55</sup>

---

<sup>53</sup>Elza Syarief, *Op. cit.*, hlm. 182.

<sup>54</sup>Boedi Harsono. 2003. *Sengketa Tanah Dewasa ini, Akar Permasalahan Penanggulangan, Makalah di sajikan dalam Seminar Nasional "Sengketa Tanah, Permasalahan dan Penyelesaiannya"*. Jakarta; 20 Agustus 2003, hlm.4-5.

<sup>55</sup>Rusmadi Murad. 2003. *Kebijakan Nasional di Bidang Pertanahan dan Penanganan Kasus Tanah, Makalah disajikan pada Seminar Nasional "Sengketa Tanah, Permasalahan dan penyelesaiannya"*. Jakarta; 20 Agustus 2003, hlm. 6-8.

- (1) Penguasaan dan penggunaan tanah oleh siapapun dan untuk keperluan apapun, harus dilandasi hak atas tanah yang disediakan oleh hukum tanah nasional, yaitu Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan atau hak pakai.
- (2) Penguasaan dan penggunaan tanah tanpa ada landasan haknya (ilegal) tidak dibenarkan, bahkan diancam dengan sanksi pidana (Undang-Undang Nomor 51 Prp1960).
- (3) Penguasaan dan penggunaan tanah yang dilandasi hak yang disediakan oleh hukum tanah nasional, dilindungi oleh hukum terhadap gangguan dari pihak manapun, baik oleh sesama masyarakat, maupun oleh penguasa sekalipun;
- (4) Oleh hukum disediakan beberapa sarana hukum untuk menanggulangi gangguan yang dihadapi seperti:
  - a. Gangguan dari sesama anggota masyarakat melalui gugatan perdata pada Pengadilan Negeri atau meminta perlindungan kepada Bupati/Walikota/madya, menurut UU No.51/Prp1961 di atas;
  - b. Gangguan oleh penguasa melalui gugatan Pengadilan Negeri atau Pengadilan Tata Usaha Negara.