

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

1.1. Abrasi

Abrasi merupakan suatu proses pelepasan energi balik gelombang laut kearah daratan, menghempas daerah pinggir pantai, kemudian menghanyutkan “rombakan tanah” sepanjang lereng pantai dan akhirnya di endapkan di laut. Makin besar kekuatan gelombang makin besar abrasi dilakukan, semakin banyak “rombakan tanah” yang dihanyutkan. Menurut Kamus Besar bahasa Indonesia (KBBI) abrasi adalah pengikisan batuan oleh air, es atau angin yang mengandung dan mengangkut hancuran bahan. Secara singkat, luas daratan yang terkena abrasi makin lama makin mengecil. Proses abrasi yang paling dominan disebabkan oleh kinerja gelombang laut. Untuk menyingkat pengertian tersebut, orang sering mempergunakan istilah abrasi air laut. Sebetulnya, abrasi sudah bermula di daerah pinggir muara sungai pada saat terjadi pasang surut muka laut. Abrasi terjadi semakin besar, menuju ke daerah muara sungai, daerah teluk, dan daerah tebing yang curam. Boleh dikatakan, bentuk pantai dapat menggambarkan besaran gelombang yang membentur daratan.¹

Abrasi merupakan proses pengikisan pantai oleh kekuatan gelombang laut dan arus laut yang bersifat merusak. Ada yang mengatakan abrasi sebagai erosi pantai. Kerusakan garis pantai akibat abrasi ini di pengaruhi oleh gejala alami dan tindakan manusia. Tindakan manusia mendorong terjadinya abrasi adalah pengambilan batu atau pasir di pesisir pantai atau sungai sebagai bahan bangunan. Selain itu penebangan pohon-pohon pada hutan pantai atau hutan mangrove memacu terjadinya abrasi pantai lebih cepat.²

Beberapa perubahan kenampakan alam dan fungsi merupakan dampak abrasi yang terjadi sepanjang pantai, antara lain sebagai berikut :³

1. Luasan daratan/pulau berkurang. Apabila hal ini terjadi, akan berdampak pada keterbatasan pengadaan lahan untuk pertanian, permukiman, dan dermaga.
2. Topografi pantai menjadi terjal sehingga mengurangi tempat pendaratan kapal nelayan.
3. Tiang dermaga sedikit demi sedikit terkikis atau mengalami korosi sehingga memperpendek usia dermaga, dan akhirnya tidak layak difungsikan.
4. Rusaknya tanggul pantai. Bagian dasar tanggul terabrasi, terkikis, dan akhirnya tanggul tidak berfungsi lagi karena roboh.

¹ Sukandarrumidi, *Bencana alam & bencana antropogene*, Kanisius, Yogyakarta, 2010, h.242-245

² Ira Suryani (NPM.09030057), *Analisis Abrasi Pantai Tuapeijat DI Kecamatan Sipora Utara Kabupaten Kepulauan Mentawai*, Jurnal, STKIP PGRI Sumatera Barat Padang, 2014,

³ Sukandarrumidi, Op.Cit.,h. 246-247

5. Berubahnya fungsi pantai, yang semula kawasan wisata terpaksa dialihfungsikan menjadi hutan lindung.

Gelombang laut yang mengakibatkan abrasi cukup dahsyat dan menakutkan, yaitu gelombang pasang tsunami yang akhri-akhir ini banyak terjadi di Indonesia dan gelombang pasang yang dipengaruhi oleh badai. Pantai indramayu rusak akibat abrasi. Nelayan khawatir musim angin barat bulan Desember meningkatkan proses abrasi. Sejauh ini abrasi telah menggerus rumah warga dan fasilitas umum. Penanaman bakau dinilai belum efektif, karena itu perlu dibangun pemecah ombak. Kerusakan akibat abrasi juga terjadi di sepanjang pantai utara Jawa Barat, mulai dari Kabupaten Karawang, Pamanukan, Kabupaten Subang, Indramayu, hingga Cirebon. Abrasi yang terjadi disepanjang pantai Kabupaten Indramayu mencapai 2.000 hektar, memakan ratusan rumah warga serta jalan umum. Berdasarkan data dari Badan Pengendalian Lingkungan Hidup Daerah Jawa Barat, daratan yang terkena abrasi di pantai utara Jabar mencapai 370,3 ha per tahun. Contoh lain pantai selatan yang curam dari Gunung Kidul, Bantul, hingga Kulon Progo, Jawa Tengah berpotensi menyebabkan terjadinya abrasi.⁴

2.2. Hak Atas Tanah

1.2.1. Tanah

Tanah adalah suatu benda alami heterogen yang terdiri atas komponen-komponen padat, cair, gas, dan mempunyai sifat serta perilaku yang dinamik.⁵ Buckman dan Brady (1969) mengemukakan bahwa secara garis besar tanah (mineral) terdiri atas empat komponen utama yaitu bahan mineral, bahan organik, air, dan udara, dengan komposisi kandungan ruang pori (udara dan air) lebih kurang 50%, bahan mineral 45%, dan bahan organik 5%. Selanjutnya pada kelembaban optimum untuk kehidupan tumbuhan ruang pori terdiri dari 25% udara dan 25% air.⁶

Pengertian tanah menurut KBBI yang diterbitkan oleh Balai Pustaka Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, menyebutkan bahwa yang dimaksud dengan tanah adalah lapisan permukaan bumi yang diatas sekali. Lanjut pengertian tanah menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah :⁷

1. Permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali;
2. Keadaan bumi di suatu tempat;
3. Permukaan bumi yang diberi batas;
4. Bahan-bahan dari bumi, bumi sebagai bahan sesuatu (pasir, cadas, napal dan sebagainya)

⁴ Sukandarrumidi, Op.Cit.,h.252

⁵ Arsyad Sitanala, *Konservasi Tanah dan Air*, IPB Press, Bogor, 2010

⁶ Irwan Sukri Banuwa, *erosi*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2013, h.1.

⁷ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia : "Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya"*, Djembatan, Jakarta, 2008, h. 18

Dalam istilah teknik, pengertian tanah adalah butiran kerikil kasar, pasir, tanah lempung, tanah liat dan semua bahan lepas lainnya termasuk lapisan tanah keras. Tanah adalah hasil pengalihragaman (transformation) bahan mineral dan organik yang berlangsung dimuka daratan bumi dibawah faktor-faktor lingkungan yang bekerja selama waktu yang sangat panjang, dan berwujud sebagai suatu tubuh dengan organisasi dan morfologi tertakrifkan (definable). Tanah adalah salah satu sistem bumi, yang bersama dengan sistem bumi yang lain, yaitu air alami dan atmosfer, menjadi inti fungsi, perubahan, dan kemantapan ekosistem. Tanah berkedudukan khas dalam masalah lingkungan hidup, merupakan kimia lingkungan dan membentuk landasan hakiki bagi kemanusiaan.⁸

Sunindhia dan Ninik Widiyanti mengemukakan bahwa selaku fenomena yuridis hukum positif kita, tanah dikualifikasikan sebagai permukaan bumi, sedangkan di dalam pengertian “bumi” itu termasuk pula tanah dan tubuh bumi di bawahnya serta yang berada di bawah air.⁹ Pembatasan pengertian “tanah” dengan “permukaan bumi” dapat pula kita jumpai di dalam Penjelasan Pasal demi Pasal atas Pasal 1 UUPA. Sehubungan dengan itu, Penjelasan Umum Bagian II/(1) menyebutkan bahwa “Dalam pada itu hanya permukaan bumi saja, yaitu yang disebut tanah, yang dapat dihaki oleh seseorang”. Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 1 butir 2 dijelaskan pula bahwa “Bidang Tanah adalah bagian permukaan bumi yang merupakan satuan bidang yang berbatas”.¹⁰

1.2.2. Hukum Tanah

Dalam ruang lingkup agraria, tanah merupakan bagian dari bumi, yang disebut permukaan bumi. Tanah yang dimaksudkan di sini bukan mengatur tanah dalam segala aspeknya, melainkan hanya mengatur salah satu aspeknya, yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak. 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-orang lain serta badan-badan hukum”. Tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, yang berbatas, berdimensi tiga, yaitu panjang, lebar dan tinggi, yang dipelajari dalam Hukum Penataan Ruang.¹¹

⁸ Rini Ardiyanti, *Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Terhadap Pemberlakuan Asas Rechtsverwerking (Pelepasan Hak) DI Kabupaten Lembata NTT*, Skripsi, Bagian Hukum Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Hasanudin Makassar, 2014.

⁹ Sunindhia dan Ninik Widiyanti, *Pembaharuan Hukum Agraria (beberapa pemikiran)*, PT.Bina Aksara, Jakarta, 1988, h.8.

¹⁰ Muhammad Ilham Arisaputra, Op.,Cit., h.56-57.

¹¹ Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Jakarta, Kencana Prenadamedia Group, 2012, h.9-10

Yang dimaksud dengan hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk mempergunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang diwakunya. Perkataan “mempergunakan” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu dipergunakan untuk kepentingan mendirikan bangunan sedangkan perkataan “mengambil manfaat” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu dipergunakan untuk kepentingan mendirikan bangunan, misalnya pertanian, perikanan, peternakan, perkebunan. Atas dasar ketentuan Pasal 4 ayat (2) UUPA, kepada pemegang hak atas tanah diberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan langsung yang berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-pertaturan hukum lain yang lebih tinggi.¹² Effendi Perangin menyatakan bahwa Hukum Tanah adalah keseluruhan peraturan-peraturan hukum, baik yang tertulis maupun tidak tertulis yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah yang merupakan lembaga-lembaga hukum dan hubungan-hubungan hukum yang konkret. Objek hukum tanah adalah hak penguasaan atas tanah. Yang dimaksud dengan hak penguasaan atas tanah adalah hak yang berisi serangkaian wewenang, kewajiban dan atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang diwakunya.¹³ Sesuatu yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriteria atau tolak ukur pembeda di antara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam Hukum Tanah. Hierarki hak-hak penguasaan atas tanah dalam Hukum Tanah Nasional, adalah :¹⁴

1. Hak bangsa Indonesia atas tanah.
2. Hak menguasai dari Negara atas tanah.
3. Hak ulayat masyarakat hukum adat.
4. Hak-hak perseorangan, meliputi :
 - a) Hak-hak atas tanah.
 - b) Wakaf tanah hak milik.
 - c) Hak jaminan atas tanah (hak tanggungan).
 - d) Hak milik atas satuan rumah susun.

Hukum tanah adalah keseluruhan ketentuan-ketentuan hukum, baik tertulis maupun tidak tertulis, yang semuanya mempunyai objek pengaturan yang sama yaitu hak-hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga-lembaga hukum dan sebagai hubungan hukum yang konkret, beraspek publik dan privat, yang dapat disusun dan dipelajari secara sistematis, hingga keseluruhannya menjadi satu

¹² Ibid.

¹³ Efendi Perangin, *Hukum Agraria Di Indoneisa*, Rajawali Pers, Jakarta, 1989, h.195.

¹⁴ Op.,Cit., h.11

kesatuan yang merupakan satu sistem. Objek hukum tanah adalah Hak Penguasaan Atas Tanah yang dibagi menjadi 2, yaitu :¹⁵

1. Hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga hukum
Hak penguasaan atas tanah ini belum dihubungkan dengan tanah dan orang atau badan hukum tertentu sebagai subjek atau pemegang haknya.
2. Hak penguasaan atas tanah sebagai hubungan hukum yang konkret
Hak penguasaan atas tanah ini sudah dihubungkan dengan hak tertentu sebagai objeknya dan orang atau badan hukum tertentu sebagai objek atau pemegang haknya.

2.2.3. Hak Penguasaan Atas Tanah

Pengertian “Penguasaan” dapat dipakai dalam arti fisik, juga dalam arti yuridis. Juga beraspek privat dan beraspek publik. Penguasaan dalam arti yuridis adalah penguasaan yang dilandasi hak, yang dilindungi oleh hukum dan pada umumnya memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang dihaki, misalnya pemilik tanah mempergunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihaki, tidak diserahkan kepada pihak lain. Hak penguasaan atas tanah berisi serangkaian wewenang, kewajiban, dan atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat mengenai tanah yang dihaki. Sesuatu yang boleh, wajib, atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriterium atau tolak ukur pembeda di antara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam Hukum Tanah.¹⁶ Pengaturan hak-hak penguasaan atas tanah dalam Hukum Tanah dibagi menjadi dua, yaitu :

1. Hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga hukum
Hak penguasaan atas tanah ini belum dihubungkan dengan tanah dan orang atau badan hukum tertentu sebagai pemegang haknya. Ketentuan-ketentuan dalam penguasaan hak atas tanah, adalah sebagai berikut :
 - a. Memberi nama pada hak penguasaan yang bersangkutan;
 - b. Menetapkan isinya, yaitu mengatur apa saja yang boleh, wajib, dan dilarang, untuk diperbuat oleh pemegang haknya serta jangka waktu penguasaannya;
 - c. Mengatur hal-hal mengenai subjeknya, siapa yang boleh menjadi pemegang haknya, dan syarat-syarat bagi penguasaannya;
 - d. Mengatur hal-hal mengenai tanahnya.
2. Hak penguasaan atas tanah sebagai hubungan hukum yang konkret
Hak penguasaan atas tanah ini sudah dihubungkan dengan tanah tertentu sebagai objeknya dan orang atau badan hukum tertentu sebagai subjek atau

¹⁵ Hengky Kayame dan Muslim Lobubun, *Hukum Agraria*, Inteligencia, Malang, 2017, h.8-11.

¹⁶ *Ibid.*, h. 12-13

pemegang haknya. Ketentuan-ketentuan dalam hak penguasaan atas tanah, adalah sebagai berikut :

- a. Mengatur hal-hal mengenai penciptaannya menjadi suatu hubungan hukum yang konkret, dengan nama atau sebutan hak penguasaan atas tanah tertentu;
- b. Mengatur hal-hal mengenai pembebanannya dengan hak sesuatu hak lain;
- c. Mengatur hal-hal mengenai pemindahannya kepada pihak lain;
- d. Mengatur hal-hal mengenai hapusnya;
- e. Mengatur hal-hal mengenai pembuktiannya.

Dalam perspektif hukum pertanahan nasional, penguasaan hak atas tanah dikategorikan sebagai penguasaan hak atas tanah secara yuridis dan penguasaan hak atas tanah secara fisik. Dalam pengertian penguasaan dapat dipakai dalam arti fisik juga dalam arti yuridis. Juga beraspek privat dan beraspek publik. Penguasaan dalam arti yuridis adalah penguasaan yang dilandasi hak, yang dilindungi oleh hukum dan pada umumnya memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang dihaki, misalnya pemilik tanah mempergunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihaki, tidak diserahkan kepada pihak lain. Ada penguasaan yuridis yang biarpun memberi kewenangan untuk menguasai tanah yang dihaki secara fisik, pada kenyataannya penguasaan fisiknya dilakukan oleh orang lain, misalnya orang yang memiliki tanah tidak mempergunakan tanahnya sendiri akan tetapi disewakan kepada pihak lain, dalam hal ini secara yuridis tanah tersebut dimiliki oleh pemilik tanah, tetapi secara fisik tanah tersebut dikuasai, dinikmati dan bahkan penggarapannya dilakukan oleh penyewa tanah. Ada juga penguasaan secara yuridis yang tidak memberi kewenangan untuk menguasai tanah yang bersangkutan secara yuridis, misalnya kreditor (bank) pemegang hak jaminan atas tanah mempunyai hak penguasaan yuridis atas tanah yang dijadikan agunan (jaminan), akan tetapi secara fisik penguasaannya tetap ada pada pemegang hak atas tanah. Penguasaan yuridis dan fisik atas tanah ini dipakai dalam aspek privat. Ada penguasaan yuridis beraspek publik, yaitu penguasaan atas tanah sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan Pasal 2 UUPA.¹⁷

2.2.4. Hak Milik

Pasal 20 ayat (1) UUPA, Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6. Turun-temurun artinya Hak Milik atas tanah dapat berlangsung terus selama pemilikinya masih hidup dan bila pemilikinya meninggal dunia, maka Hak Miliknya dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya sepanjang memenuhi syarat sebagai subjek Hak Milik. Terkuat, artinya Hak Milik atas tanah lebih kuat bila

¹⁷ Nurus Zaman, *Politik Hukum Pengadaan Tanah Antara Kepentingan Umum Dan Perlindungan Hak Asasi Manusia*, Refika Aditama, Bandung, 2006, h.46-47

dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, tidak mempunyai batas waktu tertentu, mudah dipertahankan dari gangguan pihak lain, dan tidak mudah hapus. Terpenuh, artinya Hak Milik atas tanah memberi wewenang kepada pemiliknya paling luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, dapat menjadi induk bagi hak atas tanah yang lain. Berkaitan dengan pengertian hak milik atas tanah (Pasal 20 UUPA), Aslan Noor dalam disertasinya merinci tentang ciri-ciri Hak Milik sebagai berikut :¹⁸

- 1) Merupakan hak atas tanah terkuat bahkan menurut Pasal 20 ayat (1) UUPA adalah yang terkuat, artinya tidak mudah dihapus dan mudah dipertahankan terhadap gangguan pihak lain;
- 2) Merupakan hak turun-temurun dan dapat beralih, artinya dapat dialihkan kepada ahliwaris yang berhak;
- 3) Dapat menjadi hak induk, tetapi tidak dapat berinduk pada hak-hak atas tanah lainnya, berarti Hak Milik dapat dibebani dengan hak-hak atas tanah lainnya, seperti HGB, HGU, HP, Hak Sewa, Hak Gadai, Hak Bagi Hasil, dan Hak Menumpang Karang;
- 4) Dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan (dahulu *hypotheek* dan *credietverand*);
- 5) Dapat dialihkan, seperti dijual, ditukar dengan benda lain, dihibahkan, dan diberikan dengan wasiat;
- 6) Dapat dilepaskan oleh yang punya, sehingga tanahnya menjadi tanah yang dikuasai oleh Negara;
- 7) Dapat diwakafkan;
- 8) Pemilik mempunyai hak untuk menuntut kembali terhadap orang yang memegang benda tersebut.

Terjadinya Hak Milik atas tanah merupakan dasar timbulnya hubungan hukum antara subyek dengan tanah sebagai obyek hak. Pada dasarnya Hak Milik dapat terjadi secara original dan derivatif yang mengandung unsur, ciri dan sifat masing-masing. Secara original Hak Milik terjadi berdasarkan Hukum Adat secara devertatif ditentukan oleh Undang-Undang. Dalam ketentuan Pasal 22 UUPA, Hak milik terjadi karena lima hal : (1) menurut Hukum Adat; diatur dengan Pemerintah; (2) Penetapan Pemerintah; menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan dengan peraturan pemerintah; (3) karena undang-undang ; (4) Ketentuan Konversi; (5) karena peningkatan hak.¹⁹ Yang menjadi subjek hak milik adalah yang terdapat dalam Pasal 21 UUPA, antara lain:²⁰

- 1) Warga Negara Indonesia

¹⁸ Aslan Noor, *Konsep Hak Milik Atas Tanah Bagi Bangsa Indonesia Ditinjau Dari Ajaran Hak Asasi Manusia*. Cv. Mandar Maju, Bandung, 2006, h.82-83.

¹⁹ Lieke Lianadevi Tukgali. *Fungsi Sosial Hak Atas Tanah Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Gramedia, Jakarta, 2010. h.221.

²⁰ Urips Santoso, *Hukum Agraria & hak-hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2008, h.159

- 2) Oleh pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya
- 3) Orang asing yang sesudah 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 undang-undang 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 pada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.
- 4) Selama seseorang di samping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik dan baginya berlaku ketentuan dalam ayat (3) Pasal ini.

Terjadinya hak milik diatur melalui beberapa cara antara lain:²¹

- 1) Melalui hukum adat yang diatur dalam peraturan pemerintah;
- 2) Penetapan pemerintah menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan dengan peraturan pemerintah;
- 3) Ketentuan undang-undang.

2.2.5. Hak Menguasai Negara

Hak menguasai Negara atas tanah semata-mata beraspek publik. Oleh karena itu, pelaksanaan tugas dan kewajiban mengelola tanah tidak mungkin dilaksanakan sendiri oleh seluruh Bangsa Indonesia. Maka, penyelenggaraannya pada tingkatan tertinggi dikuasakan kepada Negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat Indonesia (Pasal 2 ayat (1) UUPA). Kemudian mengenai wewenang Negara di dalam Pasal 2 ayat 2 UUPA, yaitu :

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

Dari ketentuan di atas apabila dijabarkan lebih lanjut mengenai wewenang Negara di dalam mengatur hak atas tanah adalah sebagai berikut :²²

- a) membuat suatu rencana umum mengenai persediaan, dan penggunaan tanah

²¹ *Ibid.*

²² Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Jakarta, Kencana Prenada Media Group, 2013, h.79-80

untuk berbagai keperluan (Pasal 14 jo.UU Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan ruang).

- b) Mewajibkan kepada pemegang hak atas tanah untuk melakukan pemeliharaan tanah, termasuk melakukan penambahan kesuburan dan mencegah kerusakannya (Pasal 15 UUPA).
- c) Mewajibkan kepada pemegang hak atas tanah untuk mengerjakan atau mengusahakan tanahnya sendiri secara aktif dengan mencegah cara-cara pemerasan (Pasal 10 UUPA).
- a) Menentukan hak-hak atas tanah yang bisa diberikan kepada warga Negara Indonesia baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain, atau kepada badan huku.
- b) Menetapkan dan mengatur mengenai pembatasan jumlah bidang dan luas tanah yang dapat dimiliki atau dikuasai oleh seseorang atau badan hukum (Pasal 7 jo.Pasal 17 UUPA).
- a) Mengatur pelaksanaan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia (Pasal 19 UUPA jo. PP Nomor 24 Tahun 2007 tentang Pendaftaran Tanah).
- b) Mengatur pelaksanaan peralihan hak atas tanah.
- c) Mengatur penyelesaian sengketa-sengketa pertanahan baik yang bersifat perdata maupun tata usaha negara melalui peradilan formal maupun non formal.

Sedangkan, tujuan dari Hak Menguasai Negara atas tanah adalah untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, dalam arti kebahagiaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan negara hukum Indonesia yang merdeka berdaulat, adil dan makmur (Pasal 2 ayat 3 UUPA).

2.3.Pendaftaran Tanah

1.3.1. Pengertian Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah bertujuan untuk menjamin kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah. Dengan diselenggarakannya pendaftaran tanah, maka pihak-pihak yang bersangkutan dengan mudah dapat mengetahui status atau kedudukan hukum daripada tanah tertentu yang dihadapinya, letak, luas, dan batas-batasnya, siapa yang memiliki dan beban-beban apa yang ada di atasnya.

Pendaftaran tanah merupakan persoalan yang penting dalam UUPA, karena pendaftaran tanah merupakan awal dari proses lahirnya sebuah bukti kepemilikan hak atas tanah. Ketentuan dalam Pasal 19 UUPA menyatakan sebagai berikut :

1. Untuk menjamin kepastian hukum, oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilaya Republik Indonesia menurut ketentua-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pmerintah.
2. Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) lasal ini meliputi :

- a. Pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah;
 - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
 - c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat;
3. Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.
 4. Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran tanah termaksud dalam ayat (1) di atas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Sebagai tindak lanjut dari pemerintah Pasal 19 ayat (1) UUPA tersebut, Pemerintah mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Baerpatokan pada perkembangan yang begitu pesat dan banyaknya persoalan pendaftaran tanah yang muncul ke permukaan dan tidak mampu diselesaikan oleh PP Nomor 10 Tahun 1961, maka setelah berlaku selama kurang lebih 38 tahun, pemerintah mengeluarkan PP Nomor 24 Tahun 2007 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, memberi pengertian tentang pendaftaran tanah sebagai penyelenggaraan kegiatan, terutama penyelenggaraan kegiatan pengukuran desa demi desa, berturut sebagai berikut :

Pasal 1 : “Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Jawatan Pendaftaran Tanah menurut ketentuan-ketentuan dalam Peraturan Pemerintah ini dan mulai pada tanggal ditetapkan oleh Menteri Agraria untuk masing-masing daerah”.

Pasal 2 : “Pendaftaran tanah diselenggarakan desa demi desa atau daerah-daerah yang setingkat dengan itu”.

Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah membuat rumusan lebih jelas tentang pengertian pendaftaran tanah, yang penekanannya adalah rangkaian kegiatan : “Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkeselimbangan 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 pemeberian 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”.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang ditetapkan oleh pemerintah tanggal 8 Juli 2007 merupakan peraturan pelaksanaan dan amanat yang ditetapkan dalam Pasal 19 UUPA dan menggantikan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang

selama ini menjadi dasar hukum bagi pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia. Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyempurnakan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah ini, tujuan dan stelsel Pendaftaran Tanah tetap dipertahankan yang pada hakikatnya sudah ditetapkan dalam UUPA, yaitu pendaftaran tanah tetap dipertahankan hakikatnya sudah ditetapkan dalam UUPA, yaitu pendaftaran tanah diselenggarakan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan dan bahwa stelsel yang dianut adalah stelsel negatif tetapi mengandung unsur positif, karena akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, seperti yang dinyatakan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c, Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2), dan Pasal 38 ayat (2) UUPA.

1.3.2. Asas Pendaftaran Tanah

Sebagaimana disebutkan pada Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir, dan terbuka. Penjelasan mengenai asas-asas tersebut adalah sebagai berikut :

a. Asas sederhana

Dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokok maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.

b. Asas aman

Dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.

c. Asas terjangkau

Dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh para pihak yang memerlukan.

d. Asas mutakhir

Dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan berkesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi dikemudian hari.

e. Asas terbuka

Dimaksudkan data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan, dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat.

1.3.3. Prinsip yang dianut dalam Pendaftaran Tanah

Berdasarkan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Pendaftaran Tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka. Asas Sederhana dalam pendaftaran tanah tersebut dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokok maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah. Sedangkan asas aman dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai dengan tujuan pendaftaran tanah itu sendiri. Asas terjangkau dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh para pihak yang memerlukan. Asas mutakhir dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu perlu diikuti kewajiban mendaftar dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian hari. Asas mutakhir menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan, dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat.

1.3.4. Tujuan Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang menyempurnakan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah ini, tetap dipertahankan tujuan diselenggarakannya pendaftaran tanah, yang pada hakikatnya sudah ditetapkan dalam Pasal 19 UUPA, yaitu bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan dalam rangka menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan (*rechtskadaster* atau *legal cadaster*). Secara garis besar rincian tujuan pendaftaran tanah seperti yang dinyatakan dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yaitu :

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar, agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Untuk itu kepada pemegang haknya diberikan sertipikat sebagai surat tanda bukti haknya.
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan, termasuk Pemerintah, agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan jika mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang terdaftar.
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan

1.3.5. Pengertian subyek pendaftaran tanah

Subyek hak atas tanah adalah orang atau badan hukum yang dapat mempunyai sesuatu hak atas tanah, seperti diatur dalam UUPA di bawah ini :

- Pasal 21 : (1) Hanya warga Negara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik.
- (2) Oleh pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya.
- Pasal 30 : (1) Yang dapat mempunyai hak guna usaha ialah :
- a. Warga Negara Indonesia
 - b. Badan hujum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan kedudukan di Indonesia.
- Pasal 36 : (1) Yang dapat mempunyai hak guna bangunan ialah :
- a. Warga Negara Indonesia.
 - b. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
- Pasal 42 : Yang dapat mempunyai hak pakai ialah :
- a. Warga Negara Indonesia.
 - b. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia
 - c. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
 - d. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

1.3.6. Pengertian dan kekuatan pembuktian sertipikat hak atas tanah

Sertipikat hak atas tanah adalah surat tanda bukti hak atas tanah, dapat digunakan sebagai alat pembuktian bagi pemegangnya, Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2007 Tentang Pendaftaran Tanah : “Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sesuai dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA 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”.

Dalam rangka memberikan kepastian hukum kepada para pemegang hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun maka dalam Pasal 32 ayat 1 diatur mengenai pengertian bahwa sertipikat tanah berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Sertipikat tanah merupakan tanda bukti yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan. Hal ini berarti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum didalamnya harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam melakukan perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam berperkara di pengadilan. Sudah barang tentu data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertipikat tanah harus sesuai dengan data yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah yang

bersangkutan, karena data-data itu diambil dari dan sertipikat tanah merupakan selain atas data yang dimuat dalam surat ukur dan buku tanah mempunyai sifat terbuka untuk umum (*openbaarheid*), sehingga pihak yang berkepentingan dapat mencocokkan data dalam sertipikat dengan yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang disajikan pada kantor pertanahan.

2.4.Hapusnya hak atas tanah

a) Hapusnya Hak Milik atas tanah menurut UUPA

Hapusnya Hak Milik, Pasal 27 UUPA menetapkan faktor-faktor penyebab hapusnya Hak Milik atas tanah dan tanahnya jatuh kepada Negara, yaitu :

1. Karena pencabutan hak berdasarkan Pasal 18;
2. Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya;
3. Karena diterlantarkan;
4. Karena subjek haknya tidak memenuhi syarat sebagai subjek Hak Milik atas tanah;
5. Karena peralihan hak yang mengakibatkan tanahnya berpindah kepada pihak lain tidak memenuhi syarat sebagai subjek Hak Milik atas tanah.

Hak Milik atas tanah juga dapat terhapus karena tanahnya musnah, misalnya karena adanya bencana alam.²³

b) Hak Atas Tanah Yang Berpotensi Hapus²⁴

Hapusnya hak atas tanah terdaftar dalam arti luas adalah berakhirnya tanggungjawab Negara terhadap hak atas tanah terdaftar di Kantor Pertanahan dengan atau tanpa kemauan pemegangnya berdasarkan ketetapan konstitutif atau deklaratoir, oleh Kepala Kantor Pertanahan dicatat di buku tanah dan surat ukur, serta dimusnahkannya sertipikat hak atas tanah bersangkutan. Hapusnya hak atas tanah menurut ketentuan Pasal 18, Pasal 21, Pasal 27, Pasal 23, dan Pasal 40 UUPA adalah :

- a. Hapusnya hak atas tanah karena dicabut untuk kepentingan umum (Pasal 18).
- b. Hapusnya hak milik atau hak guna bangunan atau hak guna usaha karena prinsip nasionalitas (Pasal 21 juncto Pasal 27 huruf a nagka 4 juncto Pasal 34 huruf g juncto Pasal 40 huruf g).
- c. Hapusnya hak milik atau hak guna bangunan atau hak guna usaha karena untuk kepentingan umum (Pasal 18 juncto Pasal 27 huruf a nomor 1 juncto Pasal 34 huruf d juncto Pasal 40 huruf d).

²³ Hengky Kayame dan Muslim Lobubun, Op.,Cit., h. 28-35

²⁴ Syaffruddi , *Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertipikat Hak Atas Tanah Studi Kasus Terhadap Hak Atas Tanah Terdaftar Yang Berpotensi Hapus Di Kota Medan*, Tesis, Program Pascasarjana Universitas Sumatera Utara, Medan. 2004, h.19-29

- d. Hapusnya hak milik atau hak guna bangunan atau hak guna usaha karena penyerahan atau pelepasan dengan sukarela oleh pemiliknya (Pasal 27 huruf a nomor 2 juncto Pasal 34 huruf c juncto Pasal 40 huruf c).
- e. Hapusnya hak milik atau hak guna bangunan atau hak guna usaha karena ditelantarkan oleh pemiliknya (Pasal 27 huruf a nomor 3 juncto Pasal 34 huruf e juncto Pasal 40 huruf e).
- f. Hapusnya hak milik atau hak guna bangunan atau hak guna usaha karena prinsip nasionalitas (Pasal 27 huruf a nomor 4 juncto Pasal 34 huruf g juncto Pasal 40 huruf g).
- g. Hapusnya hak milik karena peralihan hak akibat peristiwa hukum seperti *testament* dan *ab intestato* (Pasal 27 huruf a nomor 4).
- h. Hapusnya hak milik karena peralihan hak akibat perbuatan hukum seperti jual beli, tukar menukar, hibah dan lain-lain sesuai peraturan perundang-undangan (Pasal 27 huruf a nomor 4).
- i. Hapusnya hak milik atau hak guna bangunan atau hak guna usaha karena tanahnya musnah (Pasal 27 huruf b juncto Pasal 34 huruf f juncto Pasal 40 huruf f).
- j. Hapusnya hak milik atau hak guna bangunan atau hak guna usaha karena jangka waktunya berakhir (Pasal 34 huruf a juncto Pasal 40 huruf a).
- k. Hapusnya hak milik atau hak guna bangunan atau hak guna usaha karena syarat tidak dipenuhi oleh pemiliknya (Pasal 34 huruf b juncto Pasal 40 huruf b).

Hapusnya hak atas tanah terdaftar dalam arti sempit adalah berakhirnya tanggungjawab negara terhadap hak atas tanah terdaftar di Kantor Pertanahan tanpa kemauan pemegangnya berdasarkan ketetapan konstitutif atau deklaratoir yang oleh Kepala Kantor Pertanahan dicatat di buku tanah dan surat ukur bersangkutan, antara lain disebabkan :

- a. Hapusnya hak atas tanah karena putusan pengadilan.
Hapusnya hak atas tanah berdasarkan putusan pengadilan ditemukan dalam Pasal 52 juncto Pasal 55 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang pokoknya mengatakan bahwa atas permintaan yang berkepentingan maka Kepala Kantor Pertanahan segera melaksanakan pendaftaran hapusnya hak atas tanah dengan membubuhkan catatan pada buku tanah dan surat ukur serta memusnahkan sertipikat hak atas tanah bersangkutan, sesuai keputusan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional berdasarkan Keputusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.
- b. Hapusnya hak atas tanah karena kepentingan umum.
Pencabutan hak atas tanah untuk kepentingan umum memang ada benarnya, mengingat Pasal 6 UUPA yang menyatakan bahwa “Semua hak atas tanah mempunyai fungsi social”, namun hendaknya dilaksanakan sesuai

ketentuan Pasal 36 ayat 1 dan 2 UU HAM : “(1). Setiap orang berhak mempunyai milik, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain demi pengembangan dirinya, keluarga, bangsa, dan masyarakat dengan cara yang tidak melanggar hukum. (2). Tidak boleh seorangpun boleh dirampas miliknya dengan sewenang-wenang dan secara melawan hukum”.

Pencabutan hak atas tanah untuk kepentingan umum, dalam arti untuk kepentingan seluruh rakyat, bangsa dan negara adalah melalui ganti rugi yang layak, sesuai ketentuan Pasal 18 UUPA yang menyatakan : “Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan undang-undang”.

c. Hapusnya hak atas tanah karena bencana alam.

Bencana alam adalah akibat peristiwa alam yang berhubungan dengan geofisika, merupakan fenomena alam yang mengakibatkan berubahnya bentuk fisik tanah (kulit bumi) sehingga tidak layak menjadi obyek pendaftaran hak atas tanah, karena tidak sesuai dengan peruntukan semula. Peristiwa alam ini biasa terjadi di daerah pegunungan atau perbukitan atau di daerah aliran sungai atau di daerah berpantai terlalu landau atau terlalu curam sehingga menyebabkan terjadinya :

- 1) Erosi, yaitu pengikisan lahan tanah oleh aliran air sungai sehingga lahan tanah menjadi dasar sungai dan tidak layak menjadi obyek pendaftaran tanah.
- 2) Abrasi, yaitu pengikisan lahan tanah oleh hempasan ombak air laut atau naiknya permukaan air laut (transgressi) sehingga lahan tanah menjadi dasar laut dan tidak layak menjadi obyek pendaftaran tanah.
- 3) Longsor, yaitu perubahan fisik lahan tanah oleh kekuatan tektonik, vulkanik, atau banjir sehingga lahan tanah berubah kontur di atas level 45° dalam arti tidak layak menjadi obyek pendaftaran hak atas tanah.

Hapusnya hak atas tanah karena tanahnya musnah akibat bencana alam meliputi hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan, sudah diatur dalam Pasal 27 huruf b juncto Pasal 34 huruf f juncto Pasal 40 huruf f UUPA, namun tidak ada penjelasan lebih lanjut tentang tanah musnah.

2.5.Asas-asas dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)

Di dalam UUPA dimuat beberapa asas dari Hukum Agraria Nasional,

sebagai dasar untuk menjiwai pelaksanaan dari UUPA dan segenap peraturan pelaksanaannya. Asas-asas tersebut adalah sebagai berikut :²⁵

a. Asas Kenasionalan

Seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah air dari seluruh rakyat Indonesia, yang bersatu sebagai bangsa Indonesia dan seluruh bumi, air, ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa dan merupakan kekayaan nasional. Hubungan antara bangsa Indonesia dengan bumi, air, ruang angkasa Indonesia adalah hubungan yang bersifat abadi. Ini berarti bahwa selama rakyat Indonesia yang bersatu sebagai Bangsa Indonesia masih ada dan selama bumi, air dan ruang angkasa Indonesia masih ada pula, dalam keadaan yang bagaimanapun tidak ada sesuatu kekuasaan yang dapat memutuskan atau meniadakan hubungan tersebut. Oleh sebab itu, seluruh bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya menjadi hak seluruh bangsa Indonesia dalam hubungan yang abadi. Asas ini dimuat di dalam ketentuan Pasal 1 ayat (1) UUPA.

b. Asas pada tingkatan yang tertinggi bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara.

Perkataan “dikuasai” dalam asas ini bukan berarti “dimiliki”, akan tetapi adalah pengertian yang memberikan wewenang kepada negara, sebagai organisasi kekuasaan tertinggi dari bangsa Indonesia, untuk pada tingkatan tertinggi itu maka negara dapat :

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharannya.
2. Menentukan dan mengatur hak dan kewajiban yang dapat dipunyai atas bumi, air dan ruang angkasa, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya yang ditimbulkan dari hubungan kepentingan orang dan unsur agrarian.
3. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya.

Dengan demikian, sebenarnya fungsi dan tugas negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat (Indonesia) adalah untuk mengatur upaya pencapaian kemakmuran bersama dan negara memiliki peran yang kuat untuk mendistribusikan kemakmuran kepada seluruh rakyat (Indonesia) sesuai dengan prinsip keadilan dan kemakmuran atau pemihakan kepada kepentingan rakyat.²⁶

²⁵ Muchsin, Imam Koeswahyono dan Soimin, *Hukum Agraria Indonesia Dalam Perspektif Sejarah*, Bandung, Refika Aditama, 2010, h.54-60

²⁶ Suhendar dan Kassim, 1996, h.21-22

- c. Asas mengutamakan kepentingan nasional dan negara yang berdasarkan atas persatuan bangsa dari pada kepentingan perseorangan dan golongan.

Kepentingan suatu masyarakat hukum harus tunduk pada kepentingan-kepentingan nasional dan negara yang lebih luas dan hak ulayatnya pun dalam pelaksanaannya harus sesuai dengan kepentingan yang lebih luas itu. Tidaklah dapat dibenarkan jika di dalam alam bernegara dewasa ini suatu masyarakat hukum masih mempertahankan isi dan pelaksanaan hak ulayatnya secara mutlak, seakan akan terlepas daripada hubungannya dengan masyarakat-masyarakat hukum dan daerah-daerah lainnya dalam lingkungan negara sebagai kesatuan. Ini tidak berarti bahwa kepentingan masyarakat hukum yang bersangkutan tidak akan diperhatikan sama sekali. Oleh karena itu, semua kalangan harus memahami dengan baik dan konsisten dalam melaksanakan asas ini sesuai dengan apa yang diatur di dalam Pasal 5 jo. Pasal 3 UUPA.

- d. Asas semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial

Ini berarti bahwa hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang, tidaklah dapat dibenarkan, bahwa tanahnya itu akan dipergunakan (atau tidak dipergunakan) semata-mata untuk kepentingan pribadinya, apalagi kalau hal itu menimbulkan kerugian bagi masyarakat. Penggunaan tanah itu harus disesuaikan dengan keadaannya dan sifat daripada haknya, hingga bermanfaat baik bagi kesejahteraan dan kebahagiaan yang mempunyainya maupun bermanfaat pula bagi masyarakat dan negara. Tetapi dalam pada itu ketentuan tersebut tidaklah berarti, bahwa kepentingan perseorangan akan terdesak sama sekali oleh kepentingan umum (masyarakat).

- e. Asas hanya warga negara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik atas tanah.

Hak milik tidak dapat dipunyai oleh orang asing dan pemindahan hak milik kepada orang asing dilarang dengan ancaman batal demi hukum. Orang-orang asing hanya dapat mempunyai tanah dengan hak pakai yang luas dan jangka waktunya terbatas. Demikian pula badan hukum tidak dapat mempunyai hak milik

- f. Asas persamaan bagi setiap warga negara Indonesia

Tiap-tiap warga negara Indonesia baik laki-laki maupun wanita mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh sesuatu hak atas tanah serta untuk mendapat manfaat dan hasilnya, baik bagi diri sendiri maupun keluarganya.

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

Pelaksanaan dari pada asas tersebut, dewasa ini menjadi dasarhampir di seluruh dunia yang menyelenggarakan "*landreform*" atau "*agrarian reform*" dan "*Rural Development*", yaitu tanah pertanian harus dikerjakan atau diusahakan secara aktif oleh pemiliknya sendiri tanpa adanya unsur

pemerasan. Demikian terhadap tanah yang tidak digunakan sesuai dengan keadaan atau sifat dan tujuan haknya. Untuk mewujudkan asas ini, maka diadakan ketentuan-ketentuan tentang batas maksimum atau minimum penguasaan/pemilikan tanah, agar tidak terjadi penumpukkan penguasaan/pemilikan tanah di satu tangan golongan mampu.

2.6. Konsep Perlindungan Hukum

Satjipto Rahardjo mengatakan bahwa hukum hadir dalam masyarakat adalah untuk mengintegrasikan dan mengkoordinasikan kepentingan-kepentingan yang bisa bertubrukan satu sama lain. Pengkoordinasian kepentingan-kepentingan tersebut dilakukan dengan cara membatasi dan melindungi kepentingan-kepentingan tersebut.²⁷ Hukum melindungi kepentingan seseorang dengan cara memberikan kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam memenuhi kepentingannya tersebut. Pemberian kekuasaan, atau yang sering disebut dengan hak ini, dilakukan secara terukur, keluasan, dan kedalamannya.²⁸

Perlindungan hukum menurut para ahli ialah :

1. Philipus M.Hadjon berpendapat bahwa Perlindungan Hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum berdasarkan ketentuan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia.²⁹ Prinsip perlindungan hukum bagi rakyat terhadap tindak pemerintah bertumpu dan bersumber dari konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia karena menurut sejarahnya di Barat, lahirnya konsep-konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia diarahkan pada pembatasan-pembatasan dan peletakan kewajiban pada masyarakat dan pemerintah.³⁰
2. Setiono, perlindungan hukum adalah tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia.³¹
3. Muchsin, perlindungan hukum merupakan kegiatan untuk melindungi individu dengan menyetarakan hubungan nilai-nilai atau kaidah-kaidah yang

²⁷ Satjipto Rahardjo, Ilmu Hukum, Bandung, Citra Aditya Bakti, 2000, h.53

²⁸ Ibid.

²⁹ Philipus M.Hadjon, *Perlindungan Bagi Rakyat Indonesia*, Surabaya, PT.Bima Ilmu, 1987, h.1-2

³⁰ Ibid, h.38

³¹ Setiono, *Rule of Law (Supremasi Hukum)*, Surakarta : Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, 2004, h.3

4. menjelma dalam sikap dan tindakan dalam menciptakan adanya ketertiban dalam pergaulan hidup antar sesama manusia.³²

Perlindungan hukum merupakan salah satu hal penting dari unsur suatu negara, karena dalam pembentukan suatu negara akan dibentuk pula hukum yang mengatur warga negaranya. Negara dan warganya akan memiliki hubungan timbal balik, yang akan melahirkan hak dan kewajiban satu sama lain. Perlindungan hukum akan menjadi hak bagi warga negaranya, dan merupakan kewajiban bagi negara itu sendiri untuk diberikan kepada warganya, oleh karena itu negara wajib memebrikan perlindungan hukum kepada warga negaranya.

³² Muchsin, Perlindungan dan kepastian Hukum Bagi Investor di Indonesia, Surakarta : Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, 2003, h.14