

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PIHAK KETIGA SEBAGAI PEMILIK HAK ATAS TANAH HAK GUNA BANGUNAN DI ATAS TANAH NEGARA YANG BERUBAH STATUS MENJADI HAK PENGELOLAAN DIKAITKAN DENGAN HAK MENGUASAI OLEH NEGARA DALAM RANGKA PENGEMBANGAN HUKUM PERTANAHAN INDONESIA.

LEGAL PROTECTION FOR THIRD PARTY AS OWNER OF LANDRIGHTS IN THE BUILDING FOR CHANGING THE STATUS OF LANDRIGHTS MANAGEMENT TO BE ASSOCIATED WITH INTERESTS IN ORDER TO DOMINATE BY STATELAND DEVELOPMENT LAW OF INDONESIA

Oleh
AMELIA NUR WIDYANTI
110130080043

DISERTASI

Untuk memperoleh Gelar Doktor dalam Ilmu Hukum
pada Universitas Padjadjaran
Dengan Wibawa Rektor Universitas Padjadjaran
Prof. Dr. Ganjar Kurnia, Ir., DEA
sesuai dengan Keputusan Senat Komisi I/Guru Besar Universitas
Dipertahankan pada tanggal 29 Januari 2014
Di Universitas Padjadjaran



**PROGRAM PASCA SARJANA
PROGRAM STUDI DOKTOR (S3) ILMU HUKUM
UNIVERSITAS PADJADJARAN
BANDUNG
2014**

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PIHAK KETIGA SEBAGAI PEMILIK HAK ATAS TANAH HAK GUNA BANGUNAN DI ATAS TANAH NEGARA YANG BERUBAH STATUS MENJADI HAK PENGELOLAAN DIKAITKAN DENGAN HAK MENGUASAI OLEH NEGARA DALAM RANGKA PENGEMBANGAN HUKUM PERTANAHAN INDONESIA.

LEGAL PROTECTION FOR THIRD PARTY AS OWNER OF LANDRIGHTS IN THE BUILDING FOR CHANGING THE STATUS OF LANDRIGHTS MANAGEMENT TO BE ASSOCIATED WITH INTERESTS IN ORDER TO DOMINATE BY STATELAND DEVELOPMENT LAW OF INDONESIA

Oleh
AMELIA NUR WIDYANTI
110130080043

DISERTASI

Untuk memperoleh Gelar Doktor dalam Ilmu Hukum
pada Universitas Padjadjaran
Dengan Wibawa Rektor Universitas Padjadjaran
Prof. Dr. Ganjar Kurnia, Ir., DEA
sesuai dengan Keputusan Senat Komisi I/Guru Besar Universitas
Dipertahankan pada tanggal 29 Januari 2014
Di Universitas Padjadjaran



**PROGRAM PASCA SARJANA
PROGRAM STUDI DOKTOR (S3) ILMU HUKUM
UNIVERSITAS PADJADJARAN
BANDUNG
2014**

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PIHAK KETIGA SEBAGAI PEMILIK HAK ATAS TANAH HAK GUNA BANGUNAN DI ATAS TANAH NEGARA YANG BERUBAH STATUS MENJADI HAK PENGELOLAAN DIKAITKAN DENGAN HAK MENGUASAI OLEH NEGARA DALAM RANGKA PENGEMBANGAN HUKUM PERTANAHAN INDONESIA.

LEGAL PROTECTION FOR THIRD PARTY AS OWNER OF LAND RIGHTS IN THE BUILDING FOR CHANGING THE STATUS OF LAND RIGHTS MANAGEMENT TO BE ASSOCIATED WITH INTERESTS IN ORDER TO DOMINATE BY STATE LAND DEVELOPMENT LAW OF INDONESIA

Oleh
AMELIA NUR WIDYANTI
110130080043

DISERTASI

Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Ujian
Guna Memperoleh Gelar Doktor Dalam Bidang Ilmu Hukum ini
Telah Disetujui oleh Tim Promotor pada Tanggal
Seperti Tertera Dibawah ini

Bandung, Januari 2014
Mengetahui/Menyetujui



PROF. DR. DJUHAENDAH HASAN, SH
KETUA TIM PROMOTOR



PROF. DR. M. DAUD SISILAH, SH.
ANGGOTA TIM PROMOTOR



DR. SUPRABA SEKARWATI W., SH., CN
ANGGOTA TIM PROMOTOR

LEMBAR PENGESAHAN PROGRAM

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PIHAK KETIGA SEBAGAI PEMILIK HAK ATAS TANAH HAK GUNA BANGUNAN DI ATAS TANAH NEGARA YANG BERUBAH STATUS MENJADI HAK PENGELOLAAN DIKAITKAN DENGAN HAK MENGUASAI OLEH NEGARA DALAM RANGKA PENGEMBANGAN HUKUM PERTANAHAN INDONESIA.

LEGAL PROTECTION FOR THIRD PARTY AS OWNER OF LAND RIGHTS IN THE BUILDING FOR CHANGING THE STATUS OF LAND RIGHTS MANAGEMENT TO BE ASSOCIATED WITH INTERESTS IN ORDER TO DOMINATE BY STATE LAND DEVELOPMENT LAW OF INDONESIA

Oleh
AMELIA NUR WIDYANTI
110130080043

Mengetahui/Menyetujui
Program Doktor Ilmu Hukum
Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran

Ketua

Prof. Huala Adolf, S.H., LL.M., Ph.D
NIP 196304231989021001

LEMBAR PENGESAHAN PROGRAM

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PIHAK KETIGA SEBAGAI PEMILIK HAK ATAS TANAH HAK GUNA BANGUNAN DI ATAS TANAH NEGARA YANG BERUBAH STATUS MENJADI HAK PENGELOLAAN DIKAITKAN DENGAN HAK MENGUASAI OLEH NEGARA DALAM RANGKA PENGEMBANGAN HUKUM PERTANAHAN INDONESIA.

LEGAL PROTECTION FOR THIRD PARTY AS OWNER OF LAND RIGHTS IN THE BUILDING FOR CHANGING THE STATUS OF LAND RIGHTS MANAGEMENT TO BE ASSOCIATED WITH INTERESTS IN ORDER TO DOMINATE BY STATE LAND DEVELOPMENT LAW OF INDONESIA

Oleh
AMELIA NUR WIDYANTI
110130080043

Mengetahui/Menyetujui
Program Doktor Ilmu Hukum
Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran

Ketua



Prof. Huala Adolf, S.H., LL.M., Ph.D
NIP 196304231989021001

**LEMBAR PERSETUJUAN PERBAIKAN (REVISI)
UJIAN NASKAH DISERTASI
PROGRAM DOKTOR (S3)**

Tanggal UND : 9 Desember 2013

Nama : AMELIA NUR WIDYANTI

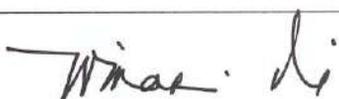
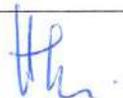
NPM : 110130080043

Program Studi : Ilmu Hukum

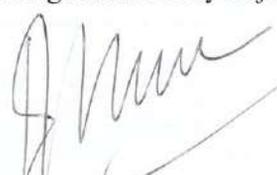
Judul

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PIHAK KETIGA SEBAGAI PEMILIK HAK ATAS TANAH HAK GUNA BANGUNAN DI ATAS TANAH NEGARA YANG BERUBAH STATUS MENJADI HAK PENGELOLAAN DIKAITKAN DENGAN HAK MENGUASAI OLEH NEGARA DALAM RANGKA PENGEMBANGAN HUKUM PERTANAHAN INDONESIA.

Telah direvisi, disetujui oleh Oponen, Guru Besar, Tim Promotor dan Diperkenankan Untuk Melanjutkan ke Sidang Terbuka.

NO	OPONEN AHLI	TANDA TANGAN
1	Prof. Dr. H. Rukmana Amanwinata, SH.,MH	
2	Prof. Dr.Hj. Wiratni Ahmadi, SH., Not	
3	Dr. Nia Kurniati, SH., MH	
GURU BESAR		
1	Prof. Dr. I Gde Pantja Astawa, S.H., M.H	

Bandung, Januari 2014
Mengetahui/Menyetujui


PROF. DR. DJUHAENDAH HASAN, SH
KETUA TIM PROMOTOR


PROF. DR. M. DAUD SISILAHI, SH.
ANGGOTA TIM PROMOTOR


DR. SUPRABA SEKARWATI W., SH., CN
ANGGOTA TIM PROMOTOR

PERNYATAAN
PROGRAM DOKTOR

Dengan ini saya menyatakan bahwa :

1. Karya tulis saya, Disertasi ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik Doktor, baik di Universitas Padjadjaran maupun di perguruan tinggi lainnya
2. Karya tulis ini murni gagasan, rumusan, dan penelitian saya sendiri, tanpa bantuan pihak lain, kecuali arahan Tim Promotor, Tim Oponen Ahli dan Guru Besar
3. Dalam karya tulis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan disebutkan nama pengarang dan dicantumkan dalam daftar pustaka
4. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidak benaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang telah diperoleh karena karya tulis ini, serta sanksi ini lainnya sesuai dengan norma yang berlaku di perguruan tinggi ini.

Bandung, Januari 2014



AMELIA NUR WIDYANTI

ABSTRAK

Pembangunan yang berlangsung di Indonesia masih membutuhkan eksistensi Hak Pengelolaan, sebagai pendelegasian hak menguasai Negara dalam rangka mengatur pemanfaatan tanah guna mencapai kesejahteraan rakyat. Pro dan kontra terhadap eksistensi Hak Pengelolaan terus bergulir. Apabila kerancuan ini terus berlangsung, maka akan berdampak kepada persoalan pertanahan yang tidak kunjung selesai. Hak Pengelolaan adalah realita pengembangan Indonesia yang masyarakat sangat heterogen dan struktur tanahnya variatif. Berbagai permasalahan mengenai Hak Pengelolaan, perlu dikaji lebih jauh mengenai bagaimana akibat hukum kebijakan perubahan status Hak Guna Bangunan di atas tanah Negara menjadi Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan terhadap hak pemegang Hak Guna Bangunan yang bersangkutan, serta bagaimana perlindungan hukum pemegang Hak Guna Bangunan di atas tanah Negara yang berubah menjadi Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan berdasarkan keadilan dikaitkan dengan hak menguasai oleh negara. Disamping itu, perlu dikaji mengenai bagaimana perspektif kepemilikan hak atas tanah pemegang Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan berdasarkan asas keadilan dikaitkan dengan Hak Menguasai Oleh Negara dalam pembangunan hukum pertanahan Indonesia.

Metode penelitian adalah deskriptif analisis dengan metode yuridis normatif, yang dilengkapi dengan studi historis dan komparatif, meliputi kajian secara akademik peraturan perundang-undangan yang mengatur sistem hukum yang berkaitan dengan kebijakan perubahan status hak atas tanah dari tanah Negara yang telah berstatus Hak Guna Bangunan menjadi Hak Pengelolaan. Penelitian ini bertujuan menemukan kepastian terhadap perubahan status hak atas tanah dari tanah Negara yang telah berstatus Hak Guna Bangunan menjadi Hak Pengelolaan yang sejalan dengan system pertanahan Indonesia dalam rangka pembangunan hukum.

Seluruh rangkaian pembahasan dalam disertasi ini baik aspek dasar hukum agraria, metode, dan perlindungan hukum menunjukkan kebijakan perubahan status hak atas tanah dari tanah Negara yang berstatus Hak Guna Bangunan menjadi Hak Pengelolaan harus berakhir terlebih dahulu kepemilikan hak atas tanah tersebut, sehingga dengan demikian dapat dialihkan menjadi Hak Pengelolaan. Perlindungan hukum pemegang Hak Guna Bangunan berdasarkan ketentuan-ketentuan dibidang pertanahan masih berlaku selama tidak ada pencabutan hak berdasarkan ketentuan yang berlaku. Persepektif perubahan status hak atas tanah harus dibuat ketentuan mengenai kepemilikan Hak Atas Tanah sehingga ketentuan perubahan status kepemilikan menjadi jelas dan dapat mempunyai kepastian hukum.

ABSTRACT

Development taking place in Indonesia still needs an existence of Management Right, as a right delegation of administering a state in regulating the land utility for achieving people's welfare. Pro and contra to the existence of Management Right has rolled out continuously. When this confusion is continuously taking place, then it can have an effect on the problem of land affairs that is never finished. Management Right is a reality of Indonesian development in which the society is heterogeneous and its land structure is various. The various problems concerning Management Right are necessarily studied further pertaining to how the legal effect of policy in the status change of Building Use Right on the state's land into Building Use Right on Management Right over the holder's right of the concerned Building Use Right, as well as how the legal protection for Building Use Right holder on the state's land that has changed into Building Use Right on Management Right based on justice associated with controlling right by State. In addition, it is necessarily studied concerning how the perspective of ownership in the right for the land of the Building Use Right holder on Management Right based on the principles of justice associated with controlling right by State in the legal development of land affairs in Indonesia.

The research method is a descriptive analytic one by using juridical normative method equipped with historical and comparative study, including academic study of legislating regulations administering a legal system relating to the policy of right status change from State's land that has had a Building Use Right status into Management Right. This research has an objective to find out a certainty to the status change of right on for the land that had had a Building Use Right status into Management Right in line with Indonesian land affairs system in the frame of legal development.

The entire outline of discussion in this dissertation, both aspects of agrarian legal basis, method as well as legal protection, shows the policy of right status change for the land from State's land having Building Use Right status into Management Right must be finished in advance of right ownership for the land, hence it can be shifted into Management Right. The legal protection for Building Use Right holder based on the stipulations in the field of land affairs was still effective as long as there is no cancel for the right based on the effective stipulations. The perspective of the status change of right for the land must be made some stipulations concerning the ownership of Right for Land such that the stipulations of the change of ownership status to be obvious and it can have a legal certainty.

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah dengan segala rahmat Allah SWT, penulis dapat menyelesaikan disertasi ini.

Penyelesaian disertasi atas dorongan, pengarahan, bimbingan dan bantuan dari berbagai pihak kepada penulis. Sebagai ucapan rasa terima kasih dan pengarahan yang setinggi-tingginya sampaikan kepada Prof.Dr.Djuhaendah Hasan, S.H., selaku ketua tim Promotor yang telah dengan sabar dan tiada hentinya membimbing, mengarahkan, dan mendorong penulis untuk tetap semangat dalam menyelesaikan disertasi dengan ilmu pengetahuan dan wawasan serta pengalaman yang tidak ternilai, untuk itu ucapan terima kasih, penghargaan dan hormat penulis kepada beliau.

Ucapan terima kasih kepada Prof. Dr. M. Daud Silalahi, S.H. dan Dr.Supraba Sekarwati W.S.H., C.N., selaku anggota tim promotor yang telah meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan dan arahan serta ilmu beliau yang bermakna buat penulis sampai diselesaikannya disertasi ini.

Pada kesempatan ini perkenankanlah penulis mengucapkan terima kasih kepada :

1. Rektor Universitas Padjadjaran, Prof. Dr. Ganjar Kurnia, Ir. DEA., yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk menempuh pendidikan di pasca Sarjana Universitas Padjadjaran.
2. Direktur Program Pasca Sarjana Universitas Padjadjaran Prof. Dr. Ir. H. Mahfud Arifin, MS, yang telah memberikan dorongan dan semangat serta kesempatan kepada penulis untuk menyelesaikan disertasi ini.
3. Ketua Program Studi Ilmu Hukum Pasca Sarjana Universitas Padjadjaran, Prof. Huala Adolf, S.H., LL.M.,Ph.D. yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk menyelesaikan disertasi ini.
4. Dekan Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran, Dr. Ida Nurlinda. S.H., M.H., yang telah memberi kesempatan penulis untuk menyelesaikan disertasi ini.
5. Tim penelaah yang bersedia menjadi oponen ahli yaitu Prof. Dr. H. Rukmana Amanwinata, S.H., M.H, Prof. Dr.H.Yudha Bhakti, S.H., M.H.,(alm) , Prof. Dr. Hj. Wiratni Ahmadi, S.H., Not, Dr. Nia Kurniati.,SH., M.H, yang telah memberikan tanggapan, saran, dan masukan bagi penyempurnaan disertasi ini.

6. Prof. Dr. I Gde Pantja Astawa, SH., MH, yang bertindak sebagai guru besar untuk menguji disertasi penulis.
7. Seluruh staf pengajar yang telah memberikan bimbingan dan pelajaran pada penulis dalam menimba ilmu pengetahuan dan para staf administrasi Universitas Padjadjaran yang telah banyak membantu proses administrasi penyelenggaraan pendidikan yang sangat penulis butuhkan.
8. Kepala Badan Pertanahan Nasional Bapak Juyo Winoto, P.HD., beserta staf atas bantuan memberikan bantuan informasi atau data dalam menyempurnakan penyusunan disertasi ini.
9. Seluruh rekan rekan angkatan 2008 program pasca Sarjana Program studi Doktor Ilmu Hukum Universitas Padjadjaran.
10. Notaris Alin Ardinal W, S.H., M.Kn dan seluruh karyawan kantor Notaris Alin Ardinal W, S.H., M.Kn yang telah membantu mendoakan kelancaran dalam penulisan ini.
11. Staf Karyawan Notaris Amelia Nur Widyanti, S.H., M.kn yang telah membantu mendoakan kelancaran dalam penulisan ini.
12. Seluruh rekan rekan teman, sahabat, yang tidak bisa saya sebutkan satu peratu yang telah mendoakan demi kelancaran dalam menyelesaikan studi ini.

Kemudian rasa hormat dan cinta dihaturkan kepada Orangtua saya (Widadi Wahyu Widayat dan Dewi Nuraini) yang senantiasa memberikan do'a, semangat dan dorongan yang kuat buat penulis dari bayi sampai saat ini, insya Allah sampai akhir hayatnya, demikian juga kepada Kakak saya Aribowo Nur Widyanto), Istrinya (Cindy Uno Bintang Sudiby) dan keponakan saya (Muhammad Ardzaky Widyanto dan Muhammad Araydan Widyanto) yang selalu memberi semangat hingga sekarang ini.

Ucapan terima kasih juga penulis sampaikan kepada berbagai pihak yang telah membantu penulis dalam melakukan penelitian dan berbagai hal lain yang berkaitan dengan penyelesaian disertasi ini yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Harapan penulis semoga disertasi ini dapat memberikan manfaat bagi pengembangan Ilmu Hukum secara umum maupun pengembangan Ilmu Hukum Pertanahan Di Indonesia Khususnya.

Disadari, bahwa disertasi ini banyak kekurangan serta masih sangat jauh untuk kategori sempurna mengingat segala keterbatasan, kemampuan dan pengetahuan yang dimiliki penulis. Oleh karena itu segala kritik dan saran yang positif sangatlah penulis harapkan.

Bandung, Januari 2014

Amelia Nur Widyanti

SINGKATAN DAN AKRONIM

AMDAL	: Analisis Mengenai Dampak Lingkungan
APBN	: Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara
Bappenas	: Badan Perencanaan Pembangunan Nasional
BKPM	: Badan Koordinasi Penanaman Modal
BPHN	: Badan Pembinaan Hukum Nasional
BPN	: Badan Pertanahan Nasional
BUMN	: Badan Usaha Milik Negara
BUMS	: Badan Usaha Milik Swasta
BW	: Burgerlijk Wetboek
DPR	: Dewan Perwakilan Rakyat
HGB	: Hak Guna Bangunan
HM	: Hak Milik
HMHH	: Hak Memungut Hasil Hutan
HMT	: Hak Membuka Tanah
HP	: Hak Pakai
HPL	: Hak Pengelola
HS	: Hak Sewa
IS	: Indische Staatsregeling
Kapmen	: Keputusan Menteri
Keppres	: Keputusan Presiden
KKN	: Korupsi Kolusi Nepotisme
KUHPerdata	: Kitab Undang-undang Hukum Perdata
MK	: Mahkamah Agung
LN	: Lembaran Negara

DAFTAR ISI

Halaman Judul	i
Halaman Pengesahan	ii
Surat Pernyataan	iii
Abstrak	iv
<i>Abstract</i>	v
Kata Pengantar	vi
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Identifikasi Masalah	11
C. Tujuan Penelitian	11
D. Kegunaan Penelitian	12
E. Kerangka Pemikiran	15
F. Metode Penelitian	28
BAB II TINJAUAN HUKUM HAK MENGUASAI OLEH NEGARA DALAM HUKUM PERTANAHAN INDONESIA	
A. Hukum Pertanahan dalam Tujuan Negara Kesejahteraan	
1. Teori Negara Kesejahteraan	31
2. Teori Keadilan Pancasila	52
3. Teori Hukum Pembangunan	65
B. Hak Menguasai atas sumber daya alam pertanahan untuk Tujuan Sebesar-besarnya kemakmuran rakyat (Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945	74
C. Hukum Pertanahan Di Indonesia	93
D. Hukum Pertanahan pada beberapa Negara	115
E. Hak menguasai atas tanah dalam tujuan Negara kesejahteraan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945	136
BAB III PERMASALAHAN HAK PENGELOLAAN DALAM SISTEM PERTANAHAN INDONESIA	
A. Sejarah Hak Pengelolaan	139
B. Hak Pengelolaan sebagai Pendelegasian Wewenang dari Hak ----- Menguasai oleh Negara	144
C. Pengaturan Hak Pengelolaan dalam Hukum Pertanahan	162
D. Hak Atas Tanah di Atas Hak Pengelolaan	174
E. Hubungan Pemegang Hak Pengelolaan dengan Pihak Ketiga	180
F. Hubungan Hak Atas Tanah di atas Hak Pengelolaan	185
G. Perjanjian sebagai dasar hubungan hak pemegang Hak Pengelolaan	

Dengan pemilik hak atas tanah di atas Hak Pengelolaan	190
H. Hak Pengelolaan dalam Sistem Hukum Pertanahan Indonesia	193

**BAB IV PERUBAHAN STATUS KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH
HAK GUNA BANGUNAN MENJADI HAK GUNA BANGUNAN DI ATAS
HAK PENGELOLAAN**

A. Kepemilikan Pihak Ketiga atas Hak Atas Tanah di atas Hak Pengelolaan Dalam Hukum Pertanahan Indonesia	195
B. Perjanjian Sebagai Dasar Hubungan Pemegang Hak Pengelolaan	
Dengan Pemilik Hak Atas Tanah di atas Hak Pengelolaan	210
C. Perubahan Status Kepemilikan Hak Guna Bangunan di atas Tanah	
Negara Menjadi Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan	213
D. Permasalahan Kepemilikan Hak Pihak Ketiga Atas Tanah di atas	
Hak Atas Tanah Negara yang Berubah Status Menjadi Hak Pengelolaan .	215
E. Kasus	220

**BAB V PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PIHAK KETIGA DARI
HAK GUNA BANGUNAN DI ATAS TANAH NEGARA MENJADI HAK
GUNA BANGUNAN DI ATAS HAK PENGELOLAAN**

A. Ketentuan Hak Atas Tanah dalam Kebijakan Perubahan Status Hak Atas Tanah	235
B. Perlindungan Hukum Pemegang Hak Guna Bangunan di atas	
Hak Pengelolaan Berdasarkan Keadilan Dikaitkan Dengan	
Hak Menguasai Negara	249
C. Perspektif kepemilikan Hak Atas Tanah Pemegang Hak Guna Bangunan Berdasarkan Asas Keadilan Dengan Hak Menguasai Negara Dalam	
Hukum Pertanahan Indonesia	257

BAB VI PENUTUP

A. Kesimpulan	264
B. Saran	264

DAFTAR PUSTAKA	265
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	270
DALIL-DALIL	271

BAB I

PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG

Pembangunan merupakan suatu upaya untuk mewujudkan kehidupan yang lebih baik. Bangsa Indonesia melaksanakan pembangunan nasional sebagai upaya mewujudkan tujuan nasional.

Pembangunan nasional Indonesia bertujuan untuk mewujudkan suatu masyarakat adil dan makmur yang merata materiil dan spiritual berdasarkan Pancasila dalam wadah negara Kesatuan Republik Indonesia yang merdeka dan berdaulat, sebagaimana tercantum dalam alinea ke IV Pembukaan Undang- Undang Dasar 1945, agar dapat mewujudkan tujuan pembangunan tersebut diperlukan perekonomian nasional yang mantap. Kebijakan dasar pembangunan nasional termuat dalam Pasal 33 ayat (4) Undang - Undang Dasar 1945 amandemen ke IV yang berbunyi:

"Perekonomian nasional diselenggarakan berdasarkan atas demokrasi ekonomi dengan prinsip kebersamaan, efisiensi, berkeadilan, berkelanjutan, berwawasan lingkungan, kemandirian, serta dengan menjaga keseimbangan kemajuan dan kesatuan ekonomi nasional."

Tahap perencanaan pembangunan nasional terbagi menjadi Rancangan Pembangunan Jangka Panjang dan Rencana Pembangunan Jangka Menengah yang merupakan penjabaran dari tujuan di bentuk pemerintahan negara Republik Indonesia yang tercantum dalam Pembukaan Undang-Undang Dasar 1945.

Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, yang berbunyi "Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan

untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat". Penguasaan bumi, air dan kekayaan alam oleh negara dalam konteks di atas adalah penguasaan yang otoritasnya menimbulkan tanggungjawab, yaitu untuk kemakmuran rakyat.¹

Arti penting tanah bagi kelangsungan hidup manusia, karena disanalah manusia hidup, tumbuh dan berkembang, bahkan secara sekaligus merupakan tempat dikebumikan pada saat meninggal dunia. Tanah selain memiliki nilai ekonomi yang tinggi juga mengandung aspek spiritual. Selain dijadikan sebagai tempat bermukim atau tempat yang dapat memberikan penghidupan kepada individu manusia untuk melakukan kegiatan mata pencahariannya; keberadaan tanah ini sangat diperlukan untuk melakukan pembangunan dalam rangka untuk meningkatkan kesejahteraan warga masyarakat. Tuntutan untuk melaksanakan pembangunan membuka peluang untuk melaksanakan kerjasama dengan pihak lain.

Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) merupakan penjabaran Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945. UUP A berisi peraturan dasar yang memuat hal-hal pokok tentang dasar dan arah kebijakan politik agraria nasional, khususnya hubungan manusia dengan tanah.²

Undang-Undang Pokok Agraria masih meninggalkan banyak pekerjaan rumah, disamping itu masalah pertanahan yang dihadapi tidak semakin berkurang, namun justru bertambah dalam kompleksitasnya. Pembentukan peraturan perundang-undangan yang merupakan peraturan pelaksanaan UUPA ataupun peraturan-peraturan lain yang relevan, pada umumnya tidak dilengkapi dengan pemikiran yang tuntas terhadap

¹ Winahyu Erwiningsih, *Hak Mengusai Negara Atas Tanah*. Yogyakarta. Total Media, 2009, hlm 31.

² Ibid, hlm 4.

peraturan pelaksanaannya. Kesenjangan ini bila dibiarkan terlampau lama tentu menimbulkan ketidakpastian hukum.³

Tanah merupakan hal yang penting bagi kelangsungan kehidupan bangsa Indonesia, sehingga dari waktu ke waktu akan terjadi ataupun muncul suatu permasalahan-permasalahan mengenai pertanahan yang sering timbul di dalam masyarakat. Masalah tanah adalah masalah yang sangat aktual bagi manusia dimana saja, terutama dalam masa pembangunan. Berdasarkan pengamatan atas pelaksanaan tugas-tugas pengawasan, memberikan gambaran kepada kami bahwa masalah tanah adalah faktor penting yang berpengaruh pada jalannya pembangunan.⁴

Timbulnya masalah-masalah tanah bukannya disebabkan karena tidak adanya peraturan perundangan yang memadai, bukannya tidak ada manusia yang mampu melaksanakannya, melainkan lebih banyak disebabkan oleh kurangnya menguasai dan menghayati bidang keagrariaan atau pertanahan, sehingga dalam pengalamannya terjadi hal-hal yang tidak sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang berlaku, maka dalam hal ini diperlukan cara pandang dan pola pikir yang terarah.

Jumlah luasnya tanah yang dapat dikuasai oleh manusia terbatas sekali, sedangkan jumlah manusia yang berhajat terhadap tanah senantiasa bertambah. Selain bertambah banyaknya jumlah manusia yang memerlukan tanah untuk tempat perumahan, juga kemajuan dan perkembangan ekonomi, sosial budaya dan teknologi menghendaki pula tersedianya tanah yang banyak misalnya untuk perkebunan, peternakan, pabrik-pabrik, perkantoran, tempat hiburan dan jalan-jalan untuk perhubungan.

³Maria SW Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Jakarta, Buku Kompas, 2001, hlm. 7.

⁴John Salindeho, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, Jakarta, Sinar Grafika, 1988, hlm 5.

Hubungan manusia dengan tanah bersifat hakiki magis-religius merupakan hubungan penguasaan dan penggunaan tanah dalam rangka memperoleh manfaat bagi kepentingan kehidupan dan penghidupannya, baik untuk kepentingan bersama sebagai mahluk sosial maupun kepentingan perseorangan.⁵ Hubungan rakyat Indonesia dengan tanah merupakan hal yang sangat mendasar dan asasi. Hubungan ini sangat menentukan kesejahteraan, kemakmuran dan keadilan, keberlanjutan dan harmoni bagi bangsa dan Negara Indonesia. Jika hubungan ini tidak tersusun dengan baik, akan lahir kemiskinan bagi sebagian terbesar rakyat Indonesia, ketidakadilan peluruhan serta sengketa dan konflik yang berkepanjangan yang bisa bersifat struktural. Hubungan yang mendasar dan asasi tersebut dijamin dan dilindungi keberadaannya oleh Konstitusi.⁶

Perkembangan masyarakat Indonesia, khususnya di daerah perkotaan menumbuhkan berkembangnya kebutuhan terhadap rumah tinggal dengan pelbagai fasilitas yang mendukungnya.⁷ Rumah beserta tanah merupakan kebutuhan yang mendasar bagi manusia memerlukan kepastian hukum sehingga harus dilakukan pendaftaran tanah untuk memperoleh jaminan atas tanah.

Konsep hak-hak atas tanah yang terdapat dalam hukum agraria nasional membagi hak-hak atas tanah dalam dua bentuk :⁸

1. hak-hak atas tanah yang bersifat primer yaitu hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki atau dikuasai secara langsung oleh seorang atau badan hukum yang mempunyai waktu lama dan dapat dipindahtangankan kepada orang lain atau ahli

⁵Muchtar Wahid, *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah*, Jakarta, Republika, 2008, hlm 2

⁶ Joyo Winoto. 2007. *Reforma Agraria dan Keadilan Sosial* Jakarta, hlm 9.

⁷ Sahat HMT Sinaga, *Jual Belt Tanah dan Pencatatan Peralihan //afc*, Bandung, Pustaka Sutra, hlm 34.

⁸ Supriadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafitika, Jakarta, 2007, hlm 64.

warisnya seperti Hak Milik (HM), Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Pakai (HP).

2. hak-hak atas tanah yang bersifat sekunder yaitu hak-hak atas tanah yang bersifat sementara seperti hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, dan hak menyewa atas tanah pertanian.

Berbagai macam dari hak atas tanah tersebut, hak milik merupakan satu-satunya hak primer yang mempunyai kedudukan paling kuat dibandingkan dengan hak-hak yang lainnya. Hal ini dipertegas dalam ketentuan Pasal 20 ayat (1) UUPA yang berbunyi:

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

Menurut Boedi Harsono bahwa walaupun semua hak atas tanah memberikan kewenangan untuk menggunakan tanah yang dihaki, tetapi sifat-sifat khusus haknya, tujuan penggunaan tanahnya dan batas waktu penggunaannya merupakan pembeda antara hak yang satu dengan hak yang lain. Hak milik misalnya, sebagai hak yang terkuat dan terpenuh diantara hak-hak atas tanah yang ada, boleh digunakan untuk segala keperluan yang terbuka bagi hak-hak atas tanah yang lain, tanpa batas waktu. Lain halnya dengan Hak Guna Bangunan, hanya terbuka penggunaan tanahnya untuk keperluan membangun dan memiliki bangunan, dengan jangka waktu yang terbatas.⁹

Meskipun Hak Guna Bangunan dikatakan mempunyai kekuatan hukum yang lebih rendah dibandingkan dengan Hak Milik tetapi dengan adanya suatu kebutuhan, maka para pemegang hak merasa perlu melakukan perubahan status tanah Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan. Badan hukum dalam hal ini adalah PT (Perseroan Terbatas) harus

⁹ Boedi Harsono. *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Jakarta, Djambatan, 2003, hlm 298.

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

A. IDENTITAS DIRI

1. Nama : AMELIA NUR WIDYANTI, SH., M.Kn
2. Tempat dan Tanggal Lahir : Bandung, 15 Mei 1981
3. Jenis Kelamin : Wanita
4. Status Perkawinan : Belum Menikah
5. Agama : Islam
6. Pekerjaan : Notaris dan PPAT Kabupaten Bandung Barat
7. Alamat : Jalan Raya Caringin Nomor 367 Padalarang
8. Telepon/Faks : 022 92912436 / 08161421438

B. RIWAYAT PENDIDIKAN

1. Sekolah Dasar Negeri IKIP, Jakarta, Tamat Tahun 1992
2. Sekolah Menengah Pertama Strada Santa Anna, Jakarta, Tamat Tahun 1995
3. Sekolah Menengah Umum Al-Azhar Kelapa Gading, Lulus Tahun 1998
4. Universitas Trisakti, Jakarta, Tamat Tahun 2003
5. Universitas Padjadjaran Bandung Program Pasca Sarjana (S2), Tamat Tahun 2007
6. Universitas Padjadjaran Bandung Program Pasca Sarjana (S3) sejak Tahun 2008 - sekarang

C. RIWAYAT PEKERJAAN

1. Pegawai Kantor Notaris dan PPAT Drs. GUNAWAN TEDJO, SH, MH di Jakarta Pusat, sejak Tahun 2008-Tahun 2011
2. Pegawai Kantor Notaris dan PPAT ALIN ARDINAL WIDJAKSANA, SH., MKn di Kabupaten Bandung Barat sejak Tahun 2011
3. Notaris berkedudukan di Kabupaten Bandung Barat Tahun 2011 sampai dengan sekarang

D. ORGANISASI

1. Seksi Olahraga dan Kesenian IMNO UNPAD Tahun 2004-2005
2. Sekretaris IMNO UNPAD Tahun 2006-2007
3. Sekretaris IKANO UNPAD Tahun 2011-2015

Bandung

AMELIA NUR WIDYANTI, SH., M.Kn

DALIL – DALIL

1. Tanah Aset Negara merupakan hak milik sosial dan sepenuhnya digunakan untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat
2. Kepastian hukum kepemilikan hak atas tanah adalah parameter yang paling penting terhadap pemegang hak atas tanah.
3. Investasi bidang properti secara maksimal berbanding lurus dengan pemanfaatan tanah yang optimal
4. Penyeludupan hukum hak atas tanah menciptakan ketidakpastian hukum atas kepemilikan hak.
5. Optimalisasi sector pendidikan akan menghasilkan manusia yang berkualitas, tidak hanya dari sisi intelektual, tapi juga mental, integritas bahkan moral.
6. Ilmu membentuk karakter manusia dalam bertindak
7. Teknologi informasi yang semakin berkembang berdampak positif tetapi berdampak negatif bagi kehidupan manusia