Bagian 1

Mewujudkan Indonesia Tangguh dengan Optimalisasi Penyelesaian Masalah Pertanahan

Nizam Zakka Arrizal
nizam@unipma.ac.id

Abstrak

Tulisan ini berdasarkan penelitian yang bertujuan untuk menganalisis cara penyelesaian permasalahan hukum di bidang pertanahan untuk mewujudkan Indonesia tangguh. Bentuk penelitian yang dilakukan oleh penulis adalah yuridis normatif, yaitu dengan menelaah norma hukum tertulis langsung dengan pokok permasalahan yang menjadi pembahasan dalam penelitian ini. Penelitian yang dilakukan peneliti, yaitu mengenai analisis permasalahan hukum yang sering terjadi di tengah masyarakat di bidang pertanahan. Untuk jenis data yang dipergunakan dalam penelitian ini yaitu data sekunder yang tidak diperoleh langsung dari lapangan melainkan melalui proses mencari bahan-bahan kepustakaan, dan berupa bahan hukum sekunder berupa teori-teori yang diambil dari berbagai karya pustaka, UUD 1945 serta peraturan perundang-undangan yang terkait dalam penelitian ini. Selain hukum positif, bahan hukum sekunder dalam penelitian ini menggunakan buku-buku dan hasil-hasil penelitian terdahulu yang terkait dengan topik penelitian. Permasalahan hukum yang ada di tengah masyarakat sangat banyak diantaranya Sengketa Waris Tanah, Perbedaan Luas Sertifikat dan Lapangan, Penetapan

BPHTB/PPh Terlalu Tinggi, dan Sertifikat Hilang. Permasalahan tersebut dapat diselesaikan dengan mengikutsertakan beberapa subyek hukum diantaranya: Kantor Pertanahan/ Badan Pertanahan Nasional setempat, Kepolisian Republik Indonesia, Badan Pendapatan Daerah, Pengadilan Tata Usaha Negara dan Pengadilan Negeri sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan

Kata Kunci: Indonesia Tangguh, Penyelesaian Masalah, Masalah Pertanahan, Pertanahan.

Pendahuluan

Aspek hukum memegang peran penting bagi masyarakat. Hal ini sebagaimana adagium hukum yaitu "*Ubi Societas Ibi Ius*" yang mempunyai arti dimana ada masyarakat disitu pasti ada hukum. Tafsir terhadap adagium ini beraneka ragam dimana ada yang memaknai masyarakat lahir terlebih dahulu baru ada hukum, masyarakat dan hukum yang tidak bisa dipisahkan, atau hukum lahir karena adanya masyarakat di suatu tempat.

Hukum itu sendiri bukanlah hal yang asing bagi kita terlebih konstitusi mengamanat bahwa negara kita adalah negara hukum sehingga kita harus berpegang teguh pada hukum itu sendiri berdasarkan Amanat Pasal 1 ayat (3) UUD NRI 1945. Arti negara hukum bagi bangsa Indonesia diantaranya: Negara Indonesia berdasar atas Hukum (*Rechtsstaat*) tidak berdasar atas kekuasaan belaka (*Machtsstaat*), Pemerintahan berdasar atas sistem konstitusi (hukum dasar), tidak bersifat absolutisme (kekuasaan yang tidak terbatas).

Selanjutnya adalah pokok-pokok pikiran yang terkandung di dalam Pembukaan UUD 1945 mewujudkan

cita-cita hukum (*Rechtsidee*) yang menguasai hukum dasar Negara, baik hukum yang tertulis, maupun hukum yang tidak tertulis.¹ Adapun hukum tertulis yaitu setiap ketentuan norma yang termuat didalam peraturan perundang-undangan berdasarkan Undang-Undang Nomor 12 tahun 2011 tentang pembentukan peraturan perundang-undangan sebagaimana diubah oleh Undang-Undang Nomor 15 tahun 2019 tentang pembentukan peraturan perundang-undangan tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 12 tahun 2011 tentang pembentukan peraturan perundang-undangan. Hukum tidak tertulis biasa kita sebut dengan konvensi, macam hukum tidak tertulis ini diantaranya yaitu norma sosial, agama, kesusilaan, dan ketertiban umum. Hukum tidak tertulis adalah segala ketentuan yang tidak di-norma-kan kedalam hukum positif negara.

Pasal 27 ayat (1) UUD NRI 1945 menyebutkan bahwa segala warga negara bersamaan kedudukannya di dalam hukum dan pemerintahan dan wajib menjunjung hukum dan pemerintahan itu dengan tidak ada kecualinya. Ketentuan ini sangat selarasa dengan adagium hukum *equality before the law* atau *equality under the law*. Artinya adalah hukum harus memandang setiap manusia dalam kedudukan yang sama dan sederajat tanpa melihat rupa, kasta, harta, tahta dan agama. Dunia hukum biasanya mempunyai kaitan erat dengan dewi yustisia atau dewi themis dimana digambarkan ada seorang wanita yang

¹ Hotma P. Sibuea, Asas Negara Hukum, Peraturan Kebijakan dan Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik, (Penerbit Erlangga, 2010) hal. 48

kedua matanya tertutup, salah satu tangan memegang pedang sedang tangan lain memegang timbangan.

Arti lain dari negara hukum bagi bangsa Indonesia yaitu hukum harus menjadi panglima dalam setiap kehidupan berbangsa bernegara tanpa terkecuali. Negara hukum sudah seharusnya dapat mengimplementasikan tujuan hukum itu sendiri yaitu menjamin kepastian, keadilan, dan kebermanfaatannya bagi Warga Negara. Selain itu, hukum sebagai dasar berkuasanya Negara dan pedoman penyelenggaraan Negara (pemerintahan)

Negara berdasar kedaulatan hukum memiliki arti bahwa hukum yang berdaulat penuh atas tata kelola pemerintahan. Dalam penyelenggaraan pemerintahan, pemerintah harus berpegang teguh pada ketentuan peraturan perundang-undangan sebagaimana dikenal dalam hukum administrasi negara dengan asas legalitas. Apabila terjadi penyimpangan atau penyelewengan, Negara sebagai subyek hukum, maka Negara dapat dituntut (Perbuatan Melanggar Hukum oleh Penguasa/*Onrechtmatige Overheidsdaad*)²

Pembahasan materi ini didasarkan pada penelitian penulis yang bersifat yuridis normatif, yaitu dengan menelaah norma hukum tertulis langsung dengan pokok permasalahan yang menjadi pembahasan dalam penelitian ini. Penelitian yang dilakukan peneliti, yaitu mengenai analisis permasalahan hukum yang sering terjadi di tengah masyarakat di bidang pertanahan. Untuk jenis data yang dipergunakan dalam penelitian ini yaitu data sekunder

² C.S.T. Kansil dan Cristine S.T. Kansil, Hukum Tata Negara Republik Indonesia, (PT Rineka Cipta, 2008) hal 87

yang tidak diperoleh langsung dari lapangan melainkan melalui proses mencari bahan-bahan kepustakaan, dan berupa bahan hukum sekunder berupa teori-teori yang diambil dari berbagai karya pustaka, UUD 1945 serta peraturan perundang-undangan yang terkait dalam penelitian ini. Selain hukum positif, bahan hukum sekunder dalam penelitian ini menggunakan buku-buku dan hasil-hasil penelitian terdahulu yang terkait dengan topik penelitian.

Selayang Pandang Reforma Agraria

Penulis akan menjelaskan beberapa aspek terkait reforma agraria yang berpedoman pada beberapa ketentuan yuridis yaitu: UUD NRI 1945, Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat Republik Indonesia Nomor: IX/MPR/2001 Tentang Pembaruan Agraria Dan Pengelolaan Sumberdaya Alam, Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja, Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah, serta Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 Tentang Badan Bank Tanah.

Berdasarkan Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat Republik Indonesia Nomor IX/MPR/2001 Tentang Pembaruan Agraria Dan Pengelolaan Sumberdaya Alam (untuk selanjutnya disebut sebagai TAP MPR IX/MPR/2001), Negara memiliki beberapa kewajiban untuk mendukung terwujudnya reforma agraria yaitu:

- 1) Melakukan pengkajian ulang terhadap berbagai peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan agraria dalam rangka sinkronisasi kebijakan antarsektor demi terwujudnya peraturan perundang-undangan yang didasarkan pada prinsip-prinsip sebagaimana dimaksud Pasal 5 Ketetapan ini.
- 2) Melaksanakan penataan kembali penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah (*landreform*) yang berkeadilan dengan memperhatikan kepemilikan tanah untuk rakyat, baik tanah pertanian maupun tanah perkotaan.
- 3) Menyelenggarakan pendataan pertanahan melalui inventarisasi dan registrasi penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah secara komprehensif dan sistematis dalam rangka pelaksanaan *landreform*.
- 4) Menyelesaikan konflik-konflik yang berkenaan dengan sumberdaya agraria yang timbul selama ini sekaligus dapat mengantisipasi potensi konflik dimasa mendatang guna menjamin terlaksananya penegakan hukum dengan didasarkan atas prinsip-prinsip sebagaimana dimaksud Pasal 5 Ketetapan ini.
- 5) Memperkuat kelembagaan dan kewenangannya dalam rangka mengemban pelaksanaan pembaruan agraria dan menyelesaikan konflik-konflik yang berkenaan dengan sumberdaya agraria yang terjadi.
- 6) Mengupayakan pembiayaan dalam melaksanakan program pembaruan agraria dan penyelesaian konflik-konflik sumberdaya agraria yang terjadi.

Perjalanan TAP MPR IX/MPR/2001 adalah sebagai berikut: TAP MPR disahkan pada 9 November 2001 di

Jakarta, Keabsahannya dipertegas dalam TAP MPR Nomor I/MPR/2003 tentang Peninjauan terhadap Materi dan Status Hukum Ketetapan MPRS dan Ketetapan MPR RI Tahun 1960 sampai dengan Tahun 2002, Dilemahkan oleh UU 10 tahun 2004 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan karena di dalam UU 2004 tidak menyebut TAP MPR sebagai peraturan perundang-undangan, yang terakhir diperkuat kembali oleh UU No. 12 tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan.

Reforma agraria yang diinisiasi pemerintah harus mencerminkan prinsip-prinsip keadilan (*justice*), transparansi/ keterbukaan (*transparance*), kepemilikan/ hak rakyat, dan perlindungan hukum.³ Pemberlakuan prinsip-prinsip tersebut harus tercermin dari pengesahan kebijakan pemerintah, pelaksanaan di lapangan, dan penyelesaian sengeta. Tiap era pemerintahan mempunyai program unggulan tersendiri khususnya di bidang pertanian, namun reforma agraria harus tetap menjadi instrumen utama untuk mewujudkan Indonesia tangguh.

Fungsi Reforma Agraria sebagai salah satu agenda besar Negara yait udiantaranya: Mengurangi ketimpangan tanah, Menciptakan sumber kemakmuran dan kesejahteraan masyarakat, Mengurangi kemiskinan dan menciptakan lapangan kerja, Meningkatkan ketahanan pangan, dan Menyelesaikan konflik agraria. Reforma

³ Rayyan Dimas Sutadi, Ahmad Nashih Luthfi, and Dian Aries Mujiburrohman, 'Kebijakan Reforma Agraria Di Indonesia (Kajian Komparatif Tiga Periode Pelaksanaan: Orde Lama Orde Baru, Dan Orde Reformasi)', *Tunas Agraria*, 1.1 (2018) <<https://doi.org/10.31292/jta.v1i1.11>>.

agraria ini merupakan perintah UU (karena TAP MPR satu derajat dengan UU) dimana harus tetap dilaksanakan sepanjang belum dicabut atau diubah dengan TAP MPR lain. Pelaksanaannya harus didukung setidaknya dengan pembuatan PUU yang berkaitan dan harmonisasi PUU yang ada.

Reforma agraria harus dibarengi dengan pelaksanaan prinsip *good governance principle*.⁴ Meskipun pemerintah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan mempunyai kemerdekaan dan mandiri tetapi harus ada kontrol juga dari masyarakat. Instrumen penjaga reforma agraria yang lain adalah AUPB (Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik) agar negara kita jauh dari praktik KKN dan menjadi negara adidaya. Semua diawali dari bidang satu ke bidang yang lain, dalam hal ini bidang pertanahan harus diupayakan sekuat tenaga karena sebagaimana kita tahu kita berpijak di bumi (tanah).

Pancasila sebagai arah kehidupan bangsa juga memegang peran penting dalam pelaksanaan reforma agraria.⁵ Nilai-nilai yang terkandung pada pancasila bukan hanya harus dihayati akan tetapi tercermin pula dalam setiap kebijakan pemerintahan di bidang pertanahan yaitu reforma agraria. Sebagaimana kita tahu juga bahwa pancasila mempunyai banyak fungsi diantaranya identitas

⁴ Muhammad Ilham Arisaputra, 'Penerapan Prinsip-Prinsip Good Governance Dalam Penyelenggaraan Reforma Agraria Di Indonesia', *Yuridika*, 28.2 (2013), 188–216 <<https://doi.org/10.20473/ydk.v28i2.1881>>.

⁵ Yanis Maladi, 'Reforma Agraria Berparadigma Pancasila Dalam Penataan Kembali Politik Agraria Nasional', *Mimbar Hukum - Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada*, 25.1 (2013), 27–41 <<https://doi.org/10.22146/jmh.416>>.

nasional, ideologi bangsa, sumber dari segala sumber hukum, sistem filsafat, sistem etika, sistem politik, dan masih banyak lagi.

Ada beberapa permasalahan hukum di bidang pertanahan yang dihadapi oleh masyarakat. Adapun permasalahan-permasalahan tersebut dibawah berasalah dari berbagai sumber di internet. Penulis memaknai permasalahan-permasalahan tersebut sebagai Tanahku: antara cerita, dilema, asa, fakta, realita, dan duka. Adapun permasalahan-permasalahan tersebut diantaranya: Perampasan lahan, kriminalisasi petani, monopoli tanah, Hak Pengusahaan Hutan (HPH), reklamasi, ekspansi sawit, privatisasi pesisir pulau, penggusuran, tambang; Desa Kaibonpetangkuran, Ambal, Kebumen dimana menurut internet tanah diklaim oleh TNI AD (sejak 1998 dan tak kunjung usai); Arongo, Landonno dan Desa Laikandonga Konawe Selatan dan Sulawesi Tenggara dimana transmigran asal Jawa belum mendapatkan pemenuhan janji untuk mendapatkan tanah beserta Sertifikat nya; Desa Selok Awar-Awar, Kecamatan Pasirian, Kabupaten Lumajang, Jawa Timur dimana dulunya sempat viral dan ramai dengan adanya kasus Salim kancil dan Tosan (lokasi penambangan pasir di pesisir pantai selatan Watu Pecak); Sambirejo, Sragen, Jawa Timur dimana ada seorang bernama yang Sunarji memperjuangkan kembali tanahnya yang dikuasai PTPN IX (Sunarji divonis 1,5 tahun); Sengketa Lahan Kedubes Malaysia hingga Menteri ATR/Ka BPN yang Lapor ke KY; Sengketa Lahan PT Nyunyur Baru (PT Kismo Handayani), Desa Soso, Kecamatan Gandusari,

Blitar; dan Sengketa tanah AURI di Desa Pojok, Kecamatan Ponggok, Kabupaten Blitar.

Masalah-Masalah di Tengah Masyarakat

1. Sertifikat Hilang

Sertifikat hilang sangat menyengsarakan si pemilik hak atas tanah. Jika Sertifikat hilang, maka akan sulit bagi si pemilik tanah untuk menunjukkan bukti kepemilikan, untuk mengalihkan hak atas tanah yang dipunyai, dan menjaminkan hak atas tanah. Menurut analisa Penulis ada langkah yang dapat dilakukan pemilik hak atas tanah tersebut yaitu: membuat laporan kehilangan di Polsek setempat, membuat berita kehilangan (pengumuman) di media cetak, fotokopi laporan dan berita kehilangan tersebut, Mengajukan Permohonan Penerbitan Sertifikat Pengganti ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat, Pengambilan sumpah di Kantor Pertanahan setempat, dan terakhir terbit Sertifikat pengganti.

2. Penetapan BPHTB/ PPh Terlalu Tinggi

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) serta Pajak Penghasilan (PPh) biasanya dikenakan pada subjek hukum apabila terdapat peralihan hak atas tanah. Secara yuridis, besaran BPHTB ditetapkan berdasarkan NJOP jika nilai transaksi dibawah Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan (NJOP) dan berdasarkan nilai transaksi jika nilai transaksi diatas NJOP sebagaimana diatur di dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang

Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Pada praktiknya, biasanya Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) atau dengan nama lain menetapkan nilai BPHTB sangat tinggi dan jauh melampaui nilai yang ditaksir oleh para pihak. Pernyataan ini dialami oleh Penulis saat membantu pengurusan peralihan hak atas tanah karena jual-beli dan waris. Badan Pendapatan Daerah atau dengan nama lain menetapkan BPHTB berdasarkan nilai perkiraan tersendiri yang berasal dari tim appraisal internal.

Menurut analisis Penulis ada beberapa langkah/upaya yang dapat ditempuh oleh para pihak yang merasa bahwa nilai BPHTB terlalu tinggi yaitu Mengajukan permohonan keberatan/banding atas penetapan BPHTB oleh Bapenda. Jika penetapan pertama tersebut masih tinggi, silakan silakan mengajukan lagi. Hal yang sangat problematis karena disatu sisi Pemda menghendaki mendapatkan pemasukan pajak daerah yang tinggi dari peralihan hak atas tanah tetapi di sisi lain masyarakat akan menanggung pembayarannya.

3. Perbedaan Luas Sertifikat dan Lapangan

Masalah yang ketiga adalah kadangkala terdapat perbedaan luas tanah yang ada di dalam Sertifikat dengan yang ada di lapangan atau di dalam SPPT PBB (Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi Bangunan). Langkah pertama, pastikan terlebih dahulu luas tanah yang ada di dalam Sertifikat . Nilai/ angka luas tanah terdapat didalam halaman pertama Sertifikat tanah yang letaknya

setelah halaman sampul. Nilai luas tanah berada di halaman sebelah kiri bawah Sertifikat .

Jika angka luas benar-benar berbeda, ajukan permohonan pengukuran ulang ke Kantor Pertanahan setempat. Kantor Pertanahan setempat akan melakukan pengukuran ulang dengan meninjau langsung letak tanah dan akan dibuat Berita Acara Pengukuran. Berita acara akan diketahui pemerintah desa dan tetangga batas-batas letak tanah.

4. Sengketa Waris Tanah

Sengketa waris di bidang pertanahan ini sangat banyak terjadi di tengah-tengah masyarakat. Sengketa ini sangat kasuistis mulai dari penetapan ahli waris, perbedaan ahli waris, kesalahan penetapan ahli waris, dan lainnya. Sengketa waris yang terjadi pada prinsipnya bisa diselesaikan secara kekeluargaan namun tidak sedikit yang dibawa ke beberapa lembaga/ instansi pemerintahan seperti pemerintah desa/ kelurahan, kecamatan, kantor pertanahan, kepolisian, dan pengadilan.

Beragamnya setiap sengketa waris ini akan bergantung pada pihak dan cara penyelesaiannya. Ada beberapa hal yang perlu diperhatikan dalam sengketa waris di bidang pertanahan diantaranya Surat Keterangan Warisan/ Surat Pernyataan Ahli Waris, Akta Kematian/ Surat Keterangan Kematian, Surat Wasiat (jika ada), hukum pembagian waris (mengikuti ketentuan islam, adat, atau barat/ BW).

Perangkat Desa memegang peran sangat penting dalam sengketa waris tanah. Hal ini dikarenakan perangkat desa atau pamong desa mengetahui histori

tanah, peralihan tanah, asal tanah, dan lokasi tanah yang sedang disengketakan. Keberadaan pemilik tanah sebelumnya juga tidak kalah penting karena yang mengetahui langsung siapa subjek yang menggarap dan menikmati manfaat tanah pada waktu tertentu.

Upaya yang dapat ditempuh para pihak yang tersangkut sengketa waris tanah diantaranya penyelesaian secara kekeluargaan/musyawarah. Upaya ini dapat ditempuh dengan meminta bantuan perangkat desa setempat dengan dibantu pihak kecamatan. Jika berhasil maka dibuat berita acara kesepakatan.

Penutup

Permasalahan hukum yang ada di tengah masyarakat sangat banyak diantaranya Sengketa Waris Tanah, Perbedaan Luas Sertifikat dan Lapangan, Penetapan BPHTB/PPH Terlalu Tinggi, dan Sertifikat Hilang. Permasalahan tersebut dapat diselesaikan dengan mengikutsertakan beberapa subyek hukum diantaranya: Kantor Pertanahan/ Badan Pertanahan Nasional setempat, Kepolisian Republik Indonesia, Badan Pendapatan Daerah, Pengadilan Tata Usaha Negara dan Pengadilan Negeri sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Daftar Pustaka

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945

Undang-Undang Nomor tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 12 tahun 2011 tentang pembentukan peraturan perundang-undangan

- Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- Peraturan Pemerintah Nomor 18 tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah
- C.S.T. Kansil dan Cristine S.T. Kansil, Hukum Tata Negara Republik Indonesia, (PT Rineka Cipta, 2008) hal 87
- Hotma P. Sibuea, Asas Negara Hukum, Peraturan Kebijakan dan Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik,(Penerbit Erlangga, 2010) hal. 48
- Muhammad Ilham Arisaputra, 'Penerapan Prinsip-Prinsip Good Governance Dalam Penyelenggaraan Reforma Agraria Di Indonesia', *Yuridika*, 28.2 (2013), 188–216 <<https://doi.org/10.20473/ydk.v28i2.1881>>.
- Rayyan Dimas Sutadi, Ahmad Nashih Luthfi, and Dian Aries Mujiburrohmah, 'Kebijakan Reforma Agraria Di Indonesia (Kajian Komparatif Tiga Periode Pelaksanaan: Orde Lama Orde Baru, Dan Orde Reformasi)', *Tunas Agraria*, 1.1 (2018) <<https://doi.org/10.31292/jta.v1i1.11>>.
- Yanis Maladi, 'Reforma Agraria Berparadigma Pancasila Dalam Penataan Kembali Politik Agraria Nasional', *Mimbar Hukum - Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada*, 25.1 (2013), 27–41 <<https://doi.org/10.22146/jmh.416>>.