

# AKIBAT HUKUM PENGGUNAAN TANAH YANG TIDAK SESUAI DENGAN FUNGSIYANYA BERDASARKAN UNDANG- UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960 TENTANG PERATURAN DASAR POKOK- POKOK AGRARIA <sup>1</sup>

Oleh :

Shinta Angela Tangapo <sup>2</sup>

Deine R. Ringkuangan <sup>3</sup>

Fonny Tawas <sup>4</sup>

## ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui, serta memahami sanksi hukum pemilik atau pengguna yang menggunakan tanah tidak sesuai peruntukannya untuk kepentingan umum menurut Undang-Undang Pokok Agraria dan untuk mengetahui, serta memahami peran negara dalam mengawasi, dan menegakkan ketentuan penggunaan tanah sesuai dengan peruntukannya untuk kepentingan umum berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria. Metode yang digunakan adalah penelitian normatif, dengan kesimpulan yaitu: 1. Sanksi hukum pemilik atau pengguna yang menggunakan tanah tidak sesuai peruntukannya untuk kepentingan umum menurut Undang-Undang Pokok Agraria, antara lain pencabutan hak atas tanah, pengosongan lahan, dan pemberian sanksi pidana, berupa pidana penjara, serta denda. 2. Peran negara dalam mengawasi, dan menegakkan ketentuan penggunaan tanah sesuai dengan peruntukannya untuk kepentingan umum berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria didasarkan pada hak menguasai negara atas bumi, air, serta ruang angkasa. Peran ini mencakup pengaturan, pengawasan, dan penegakan hukum, guna memastikan tanah digunakan seoptimal mungkin demi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Kata Kunci : *penggunaan tanah, tidak sesuai fungsi*

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Tanah merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa, dan diberikan kepada manusia untuk kelangsungan hidupnya, sebagai sumber mata pencaharian, bertempat tinggal, dan sebagainya. Tanah sangat penting bagi kehidupan manusia dalam menjalankan aktivitas kesehariannya. .

Tanah dikuasai oleh negara untuk kepentingan hajat hidup orang banyak, dan kesejahteraan seluruh rakyat Indonesia, seperti ditegaskan dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Pasal 33 ayat (3). Isinya menyatakan, bahwa bumi, air, dan kekayaan alam terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara, serta dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Pasal tersebut mengandung arti, bahwa negara bukan pemilik atas tanah, tetapi hanya menguasai tanah.<sup>5</sup>

Tanah sebagai bagian dari bumi dijelaskan dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Atas dasar hak menguasai dari negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 undang-undang tersebut, ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, dan dapat diberikan kepada, serta dipunyai oleh orang-orang, atau badan hukum. Tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang, dan lebar.<sup>6</sup>

Pasal 6 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyebutkan, bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Secara filosofis, konsepsi fungsi sosial atas tanah diperuntukkan sebagai prinsip dasar dalam melakukan setiap pelepasan, atau pencabutan hak atas tanah.

Fungsi sosial tanah dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria merupakan salah satu dari kewajiban yang dibebankan pada setiap pemegang hak atas tanah. Kewajiban lain menurut undang-undang tersebut adalah memelihara tanah, dan memanfaatkannya dengan baik sebagaimana diatur Pasal 52 ayat (1), serta kewajiban mengerjakan sendiri secara aktif tanah pertanian sesuai pengaturan Pasal 10.

Penjelasan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menguraikan, 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 menimbulkan kerugian bagi masyarakat. Penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaan, dan sifat dari pada haknya, hingga bermanfaat, baik bagi kesejahteraan, maupun

<sup>1</sup> Artikel Skripsi

<sup>2</sup> Mahasiswa Fakultas Hukum Unsrat, NIM 210711010840

<sup>3</sup> Dosen Fakultas Hukum Unsrat, Magister Ilmu Hukum

<sup>4</sup> Dosen Fakultas Hukum Unsrat, Magister Ilmu Hukum

<sup>5</sup> I. W. Suanda. (1991). *Hukum Pertanahan Indonesia*. Jakarta: Rineka Cipta.

<sup>6</sup> Urip Santoso. (2013). *Hukum Agraria*. Jakarta: Kencana. Hal. 9-10.

kebahagiaan yang mempunyainya, serta bermanfaat untuk masyarakat, juga negara.

Hak perseorangan atas tanah dilindungi sebagaimana penjelasan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang menegaskan, tidak berarti, bahwa kepentingan perseorangan akan terdesak sama sekali oleh kepentingan umum (masyarakat). Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria memperhatikan pula kepentingan-kepentingan perseorangan. Kepentingan masyarakat, dan kepentingan perseorangan haruslah saling mengimbangi, hingga pada akhirnya, akan tercapailah tujuan pokok: kemakmuran, keadilan, serta kebahagiaan bagi rakyat seluruhnya (Pasal 2 ayat (3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria).

Masih pada bagian penjelasan, disebutkan, bahwa berhubungan dengan fungsi sosialnya, maka sewajarnya tanah harus dipelihara baik-baik, agar bertambah kesuburannya, serta dicegah kerusakannya. Kewajiban memelihara tanah ini tidak saja dibebankan kepada pemilik, atau pemegang haknya bersangkutan, melainkan menjadi beban pula dari setiap orang, badan-hukum, maupun instansi yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah tersebut.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum menjelaskan, kepentingan umum adalah kepentingan bangsa, negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh Pemerintah, serta digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Definisi sama juga diatur dalam Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2015 yang kemudian diubah menjadi Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Menurut Peraturan Pemerintah ini, kepentingan umum adalah kepentingan bangsa, negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh Pemerintah Pusat, atau Pemerintah Daerah, serta digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.

Menurut King Faisal Sulaiman, jika dibandingkan makna kepentingan umum dalam Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, definisi kepentingan umum dalam Keputusan Presiden tersebut lebih mendekati makna fungsi sosial tanah yang diatur Undang-Undang Nomor 5

Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.<sup>7</sup>

Jika ditinjau dari aspek politik hukumnya, frasa tidak digunakan untuk mencari keuntungan dinilai lebih menunjukkan keberpihakan kepada masyarakat luas, terutama para korban pembangunan, ketimbang kepentingan bisnis investor, atau developer. Hal ini karena pada hakekatnya, kelompok pemodal adalah pelaksana utama proyek-proyek pembangunan yang ada.<sup>8</sup>

Negara sebagai representasi kedaulatan rakyat, berwenang menguasai tanah, atau seluruh Sumber Daya Agraria, asalkan peruntukannya, tidak merugikan, dan mengorbankan kepentingan rakyat. Falsafah Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menegaskan, bahwa negara sebagai organisasi kekuasaan memperoleh kewenangan dari bangsa Indonesia untuk menguasai bumi (termasuk tanah), air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. Hak menguasai negara tersebut digunakan dengan tujuan untuk tercapainya sebesar-besar kemakmuran rakyat.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum memberikan kewenangan yang luas bagi Pemerintah, dan pengusaha, untuk mencabut hak kepemilikan rakyat atas tanah atas nama pembangunan demi kepentingan umum. Aturan ini, dinilai telah membatasi hak-hak rakyat kecil atas tanah, termasuk tanah ulayat yang juga telah dijamin pengakuannya oleh konstitusi. Persoalan ini berpotensi memicu terjadi konflik, dan sengketa agrarian, seperti tindakan penggusuran paksa secara besar-besaran terhadap masyarakat yang menolak memberikan tanah tersebut.<sup>9</sup>

Masih menyangkut makna kepentingan umum, dengan mengutip Roscoe Pound, Faisal menjelaskan, bahwa kepentingan umum harus dimaknai kepentingan negara sebagai badan hukum, dan kepentingan negara sebagai penjaga kepentingan masyarakat. Kepentingan umum oleh karena itu, dapat dipetakan menjadi tiga jenis, yaitu kepentingan individual (pribadi), kepentingan umum, dan kepentingan sosial. Kepentingan individu berasal dari persepektif urusan pribadi, domestik, dan hak milik. Kepentingan umum dengan tujuan khusus untuk

---

<sup>7</sup> King Faisal Sulaiman. (2021). *Polemik Fungsi Sosial Tanah Dan Hak Menguasai Negara Pasca UU Nomor 12 Tahun 2012 Dan Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 50/ PUU-X/2012*. Jurnal, 18(1). Yogyakarta: Universitas Muhammadiyah. Hal. 99-100.

<sup>8</sup> *Ibid.*

<sup>9</sup> *Ibid.*

kepentingan negara sebagai lembaga hukum, dan sebagai penjaga kepentingan sosial.

Mahkamah Konstitusi sendiri melalui Putusan Nomor 50/PUU-X/2012 memberi legitimasi tindakan negara untuk kepentingan pelaksana utama proyek-proyek pembangunan, ketimbang mendahulukan prinsip reformasi agraria. Melalui putusan ini, Mahkamah Konstitusi memberi makna hak menguasai negara sebagai kewenangan negara dalam pengelolaan Sumber Daya Alam untuk membuat kebijakan (*beleid*), dan tindakan pengurusan (*bestuursdaad*), pengaturan (*regelendaad*), pengelolaan (*beheersdaad*), serta pengawasan (*toezichthoudensdaad*) bagi tujuan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Negara boleh secara sepihak mengambil alih sumber daya. Negara bebas mencabut kepemilikan hak atas tanah, tanpa persetujuan si pemilik. Hak menguasai untuk mengurus (*beheerrecht*) menurut Faisal, bukanlah sejenis hak keperdataan, melainkan suatu kewajiban sosial bagi orang (*corpus*) untuk menjaga, dan mengurus, yang dalam konteks negara disebut kewajiban publik (*publiek verplichting*, atau *public responsibility*).<sup>10</sup>

Penggunaan tanah yang tidak sesuai dengan fungsinya berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dapat mengakibatkan berbagai akibat hukum, baik bagi pemegang hak atas tanah, maupun kepentingan umum. Akibat hukum tersebut, antara lain pencabutan hak, denda administratif, pembatalan perizinan, dan tanggung jawab perdata. Pemerintah dapat melakukan tindakan hukum terhadap pelanggaran penggunaan tanah, termasuk penyegelan, pembongkaran bangunan, atau tindakan lain yang diperlukan untuk mengembalikan fungsi tanah sesuai dengan peruntukannya.

Contoh kasus penggunaan tidak sesuai fungsinya, yaitu tanah pertanian yang dijadikan pemukiman, tanah industri untuk perdagangan, tanah resapan air ditutupi bangunan, dan lain-lain.

## B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana sanksi hukum pemilik atau pengguna yang menggunakan tanah tidak sesuai peruntukannya untuk kepentingan umum menurut Undang-Undang Pokok Agraria?
2. Bagaimana peran negara dalam mengawasi, dan menegakkan ketentuan penggunaan tanah sesuai dengan peruntukannya untuk

kepentingan umum berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria?

## C. Metode Penelitian

Skripsi ini menggunakan metode penelitian melalui pendekatan yuridis normatif.

## PEMBAHASAN

### A. Sanksi Hukum Pemilik Atau Pengguna Yang Menggunakan Tanah Tidak Sesuai Peruntukannya Untuk Kepentingan Umum Menurut Undang-Undang Pokok Agraria

Perkataan kepentingan umum disebutkan dalam Pasal 18 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria sebagai berikut:

Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan Undang-Undang.

Undang-undang yang mengatur pencabutan hak atas tanah adalah Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak Atas Tanah dan Benda-Benda Yang Ada Di Atas Tanah. Pasal 18 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria tidak memberikan pengertian tentang kepentingan umum, akan tetapi menetapkan ruang lingkup kepentingan umum, yaitu kepentingan bangsa, dan negara, serta kepentingan bersama dari rakyat.<sup>11</sup>

Hak atas tanah untuk kepentingan umum berkaitan dengan salah satu asas dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yaitu semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial sebagaimana ditetapkan Pasal 6 undang-undang tersebut. Berkenaan dengan lingkup fungsi sosial hak atas tanah, Boedi Harsono menyatakan, bahwa dalam penggunaan tanah itu harus mengutamakan kepentingan umum daripada kepentingan individu. Bukan berarti, bahwa kepentingan pribadi diabaikan. Jika kepentingan umum didesaknya kepentingan individu, hingga kepentingan individu menderita kerugian, maka haruslah diberi ganti kerugian.<sup>12</sup>

Berdasarkan fungsi sosial hak atas tanah, Urip Santoso menyatakan, bahwa apabila kepentingan umum menghendaki hak atas tanah yang dimiliki, dikuasai seseorang, maka hak atas tanah tersebut harus dilepaskan, atau diserahkan

<sup>10</sup> *Ibid.*

<sup>11</sup> Boedi Harsono, *Op. Cit.*, Hal. 191.

<sup>12</sup> *Ibid.*

oleh pemilik, maupun pemegang haknya dengan pemberian ganti kerugian layak, dan adil.<sup>13</sup> Pemberian ganti kerugian yang layak, dan adil oleh pihak memerlukan tanah kepada pemilik, atau pemegang hak atas tanah merupakan bentuk penghormatan terhadap hak orang atas tanah.

Aminuddin Salle menyatakan, bahwa berbicara tentang kepentingan umum tidak akan terlepas dari pembicaraan tentang kepentingan pribadi, atau perseorangan. Hal ini karena keduanya bagaikan dua sisi yang terdapat pada mata uang. Membicarakan satu sisi, harus pula membicarakan pada sisi yang lain.<sup>14</sup>

Dardji Darmodihardjo, dan Shidarta menyatakan, bahwa sebidang tanah harus digunakan sesuai sifat hak, dan keadaan tanahnya. Penggunaan tanah itu tidak boleh merugikan, atau bertentangan dengan kepentingan umum. Kriteria kepentingan umum ini harus jelas agar tidak digunakan secara sewenang-wenang, sehingga melanggar keadilan, dan Hak Asasi Manusia.<sup>15</sup>

Maria S. W. Sumardjono menyatakan tentang pengungkapan doktrin kepentingan umum. Istilah-istilah yang sering digunakan secara bergantian untuk mengungkapkan tentang pengertian umum tersebut, misalnya, *public*, *social*, *general*, *common*, atau *collective*. Istilah kepentingan, atau *purpose*, sering diganti dengan *need*, *necessity*, *interest*, *function*, *utility*, atau *use*.<sup>16</sup>

Sependapat dengan Maria S.W. Sumardjono, menurut Adrian Sutedi, negara hanya menyatakan, bahwa pengadaan tanah dibutuhkan untuk kepentingan umum (*public purpose*). Istilah *public purpose* bisa berubah, misalnya, *public* menjadi *social*, *general*, *common*, atau *collective*. Sementara *purpose* diganti *need*, *necessity*, *interest*, *function*, *utility*, atau *use*.<sup>17</sup>

Boedi Harsono, Aminuddin Salle, Dardji Darmodihardjo dan Shidarta, Maria S. W. Sumardjono, serta Adrian Sutedi tidak memberikan pengertian kepentingan umum, akan tetapi mengemukakan tentang pentingnya kepentingan umum daripada kepentingan pribadi dalam penggunaan tanah. Semula, pengertian

kepentingan umum dalam pengadaan tanah dinyatakan pada Pasal 1 ayat (3) Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 55 Tahun 1993, yaitu kepentingan seluruh lapisan masyarakat.

Pengertian kepentingan umum dalam pengadaan tanah yang dinyatakan Pasal 1 ayat (3) Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 55 Tahun 1993 diubah oleh Pasal 1 ayat (3) Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2005, yaitu kepentingan sebagian besar lapisan masyarakat. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 *juncto* Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2012 sebagaimana diubah yang keempat oleh Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 148 Tahun 2015 memberikan pengertian berbeda tentang kepentingan umum, yaitu kepentingan bangsa, negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh Pemerintah, serta digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.

Pengertian kepentingan umum dalam pengadaan tanah, yang dinyatakan dalam Pasal 1 ayat (3) Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 55 Tahun 1993 sebagaimana diubah oleh Pasal 1 ayat (3) Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2005 memuat untuk siapa kepentingan umum itu ditetapkan. Pengertian kepentingan umum dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 *juncto* Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 sebagaimana diubah yang keempat oleh Peraturan Presiden Nomor 148 Tahun 2015, memuat hal-hal berikut:

1. Ruang lingkup kepentingan umum.
2. Peran pemerintah dalam mewujudkan tujuan kepentingan umum.
3. Tujuan kepentingan umum.

Bidang-bidang kegiatan pembangunan yang dikategorikan sebagai kepentingan umum ditetapkan dalam Pasal 10 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, antara lain:

- a. Pertahanan dan keamanan nasional;
- b. Jalan umum, jalan tol, terowongan, jalur kereta api, stasiun kereta api, dan fasilitas operasi kereta api;
- c. Waduk, bendungan, bendung, irigasi, saluran air minum, saluran pembuangan air dan sanitasi, dan bangunan pengairan lainnya;
- d. Pelabuhan, bandar udara, terminal;Infrastruktur minyak, gas, dan panas bumi;
- e. Pembangkit, transmisi, gardu, jaringan, dan distribusi tenaga listrik; g. Jaringan telekomunikasi, informatika pemerintah;

<sup>13</sup> Urip Santoso. (2012). *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*. Surabaya: Airlangga University Press. Hal. 45.

<sup>14</sup> Aminuddin Salle. (2007). *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*. Yogyakarta: Kreasi Total Media. Hal. 101.

<sup>15</sup> Dardji Darmodihardjo, Dan Shidarta. (1998). *Pokok-Pokok Filsafat Hukum Apa Dan Bagaimana Filsafat Hukum Indonesia*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama. Hal. 176.

<sup>16</sup> Maria S. W. Sumardjono. (2008). *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial Dan Budaya*. Jakarta: Kompas. Hal. 241.

<sup>17</sup> Adrian Sutedi. (2007). *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*. Jakarta: Sinar Grafika. Hal. 68.

- f. Tempat pembuangan dan pengolahan sampah;
- g. Rumah sakit pemerintah/pemerintah daerah;
- h. Fasilitas keselamatan umum;
- i. Tempat pemakaman umum pemerintah/pemerintah daerah;
- j. Fasilitas sosial, fasilitas umum, dan ruang terbuka hijau publik;
- k. Cagar alam dan cagar budaya;
- l. Kantor pemerintah/pemerintah daerah/desa;
- m. Penataan permukiman kumuh perkotaan dan/atau konsolidasi tanah, serta perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah dengan status sewa;
- n. Prasarana pendidikan atau sekolah pemerintah/pemerintah daerah;
- o. Prasarana olahraga pemerintah/pemerintah daerah; dan
- p. Pasar umum dan lapangan parkir umum.

Hak atas tanah yang dimiliki, atau dikuasai oleh perseorangan, maupun badan hukum sebagaimana diuraikan sebelumnya dapat hapus. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 mengatur hapusnya hak milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah juga mengatur hapusnya Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan hak pakai atas tanah.<sup>18</sup>

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 mengatur hapusnya Hak Milik, yaitu dalam Pasal 27, hapusnya Hak Guna Usaha diatur dalam Pasal 34, dan hapusnya Hak Guna Bangunan diatur dalam Pasal 40. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tidak mengatur hapusnya Hak Pakai. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 mengatur hapusnya Hak Guna Usaha, yaitu dalam Pasal 17 dan Pasal 18, hapusnya Hak Guna Bangunan diatur dalam Pasal 35 sampai dengan Pasal 38, dan hapusnya Hak Pakai diatur dalam Pasal 55 sampai dengan Pasal 58.<sup>19</sup>

Faktor penyebab hapusnya hak milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan hak pakai atas tanah, yaitu:

#### 1. Pencabutan Hak

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, dan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 menetapkan, bahwa hak milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan hak pakai hapus karena pencabutan hak atas

tanah untuk kepentingan umum. Pencabutan hak atas tanah menurut Abdurrahman adalah pengambilan tanah kepunyaan sesuatu pihak oleh negara secara paksa, dan mengakibatkan hak atas tanah menjadi hapus, tanpa yang bersangkutan melakukan pelanggaran, atau lalai dalam memenuhi sesuatu kewajiban hukum.<sup>20</sup>

Menurut Aminuddin Salle, pencabutan hak atas tanah adalah kewenangan yang diberikan oleh undang-undang kepada Pemerintah, dalam hal ini, Presiden. Bentuk kewenangan yang diberikan oleh undang-undang adalah melakukan tindakan secara paksa mengambil, dan menguasai tanah seseorang untuk kepentingan umum.<sup>21</sup>

Urip Santoso menyatakan, bahwa pencabutan hak atas tanah adalah pengambilan tanah dimiliki, atau dikuasai oleh perseorangan, maupun badan hukum secara paksa oleh negara untuk kepentingan umum, tanpa yang bersangkutan melakukan pelanggaran, ataupun lalai dalam memenuhi sesuatu kewajiban hukum, dengan pemberian ganti kerugian layak, dimana mengakibatkan hak atas tanah menjadi hapus, serta tanahnya kembali menjadi tanah negara (tanah yang dikuasai langsung oleh negara).<sup>22</sup>

#### 2. Penyerahan atau Pelepasan Hak

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, dan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 menetapkan bahwa hak milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan hak pakai hapus karena pelepasan, atau penyerahan hak oleh pemegang haknya. Urip Santoso menyatakan, bahwa yang dimaksud pelepasan hak atas tanah adalah kegiatan pemutusan hubungan hukum oleh pemegang hak atas tanah dengan hak atas tanah yang dipunyai dengan, atau tanpa pemberian ganti kerugian layak, dan adil kepada pemegang hak atas tanah oleh pihak memerlukan tanah, berakibat hak atas tanah menjadi hapus, serta hak atas tanah kembali menjadi tanah negara, maupun tanah yang dikuasai oleh negara.<sup>23</sup>

<sup>20</sup> Abdurrahman. (1996). *Masalah-Masalah Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah Dan Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Di Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti. Hal. 38.

<sup>21</sup> Aminuddin Salle, *Op. Cit.*

<sup>22</sup> Urip Santoso. (2017). *Eksistensi Berlakunya Pencabutan Hak Atas Tanah Dengan Berlakunya Undang-Undang No. 2 Tahun 2012*. Jurnal, 22(1). Surabaya: Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma. Hal. 43.

<sup>23</sup> Urip Santoso. (2017). *Perolehan Tanah Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*. Jurnal, 3(2). Surabaya: Program Pascasarjana Universitas Sunan Giri. Hal. 29.

<sup>18</sup> Suyanto, Dan Sukiyat. (2019). *Hapusnya Hak Atas Tanah, Akibat Penitipan Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*. Surabaya: CV. Jakad Publishing. Hal. 59.

<sup>19</sup> *Ibid.*

Abdurrahman memberikan pengertian pelepasan hak adalah perbuatan seseorang pemegang untuk melepaskan apa menjadi haknya setelah sukarela kepadanya diberikan ganti rugi yang layak.<sup>24</sup> Pasal 1 ayat (9) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 *juncto* Pasal 1 ayat (9) Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 sebagaimana diubah yang keempat oleh Pasal 1 ayat (9) Peraturan Presiden Nomor 148 Tahun 2015 memberikan pengertian pelepasan hak, yaitu kegiatan pemutusan hubungan hukum dari pihak yang berhak kepada negara, melalui Lembaga Pertanahan, atau Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

3. Diterlantarkan

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, dan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 menetapkan, bahwa hak milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan hak pakai hapus karena diterlantarkan. Urip Santoso menyebutkan, tanah diterlantarkan adalah hak atas tanah yang tidak digunakan, atau diusahakan sesuai dengan sifat, tujuan, dan keadaannya.<sup>25</sup>

Menurut Suhariningsih, tanah terlantar dapat diinventarisasi sebagai berikut :

- a. Tanah tidak dipergunakan menurut keadaan, atau sifat, dan tujuan haknya, serta tidak dipergunakan sesuai dengan peruntukannya menurut Rencana Tata Ruang Wilayah yang berlaku.
- b. Tanah yang diterlantarkan oleh pemegang haknya.
- c. Tidak diusahakan sesuai dengan kriteria pengusahaan tanah pertanian yang baik sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- d. Tanah sengaja tidak dipergunakan oleh pemegang haknya sesuai dengan keadaan, atau sifat, dan tujuan haknya.<sup>26</sup>

4. Pemegang Hak Tidak Memenuhi Syarat Sebagai Subjek Hak

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, dan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 menetapkan, bahwa hak milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan hak pakai hapus karena pemegang hak tidak

memenuhi syarat sebagai subjek hak. Tidak terpenuhinya syarat pemilik tanah, atau pemegang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan hak pakai sebagai subjek hak yang menjadi penyebab hapusnya hak-hak tersebut.

5. Berakhirnya Jangka Waktu Hak

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 dan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 menetapkan, bahwa hak milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan hak pakai hapus karena berakhirnya jangka waktu hak atas tanah, tidak diperpanjang jangka waktunya, atau diperbaharui haknya. Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan hak pakai yang tidak diperpanjang jangka waktunya, atau diperbaharui haknya dapat berakibat hak-hak tersebut menjadi hapus.

6. Dibatalkan Oleh Pejabat Yang Berwenang

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 menetapkan bahwa Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan hak pakai hapus karena dibatalkan oleh pejabat yang berwenang sebelum jangka waktunya berakhir. Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan hak pakai dibatalkan oleh pejabat yang berwenang sebelum jangka waktunya berakhir karena hal-hal berikut:

- a. Tidak dipenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang Hak Guna Usaha, dan/atau dilanggarnya ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12, Pasal 13, dan Pasal 14.
- b. Putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

7. Tanahnya Musnah

Hak milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai musnah disebabkan oleh bencana alam. Misalnya, tanah longsor, gempa bumi, tsunami, kerusakan, tanah di tepi pantai terkena abrasi air laut, tanah di tepi sungai yang longsor karena meluapnya air sungai, atau pergeseran tanah (likuifaksi).<sup>27</sup>

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, penggunaan tanah haruslah sesuai dengan fungsi sosialnya, dan tidak bertentangan dengan kepentingan umum. Undang-undang tersebut meskipun tidak secara spesifik mengatur sanksi pidana bagi penyalahgunaan fungsi tanah, terdapat landasan hukum lain yang dapat diterapkan, seperti pencabutan hak atas tanah, dan sanksi sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Pidana.

<sup>24</sup> Abdurrahman, *Op. Cit.*, Hal. 26.

<sup>25</sup> Urip Santoso. (2017). *Hak Atas Tanah, Hak Pengelolaan, Dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun*. Jakarta: Kencana Prenada Media. Hal. 41.

<sup>26</sup> Suhariningsih. (2019). *Tanah Terlantar Asas Dan Pembaharuan Konsep Menuju Penertiban*. Jakarta: Pustaka Prestasi. Hal. 107.

<sup>27</sup> Suyanto, Dan Sukiyat, *Op. Cit.*, Hal. 62-64.

Sebelum sanksi dijatuhkan, biasanya dilakukan proses penyelesaian sengketa melalui musyawarah, atau Peradilan. Pihak yang dirugikan, atau Pemerintah dapat mengajukan keberatan, maupun gugatan ke Pengadilan untuk meminta ganti rugi, ataupun mengembalikan fungsi tanah sesuai peruntukannya.

Dasarnya, kepemilikan tanah di Indonesia memiliki fungsi sosial yang tidak dapat diabaikan. Jika pemilik, atau pengguna tanah melanggar ketentuan ini, negara dapat mengambil tindakan hukum untuk melindungi kepentingan publik. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, dan peraturan pelaksanaannya, sanksi hukum bagi pemilik, atau pengguna tanah yang tidak sesuai peruntukannya sangat berkaitan dengan fungsi sosial hak atas tanah.

Peraturan pelaksanaan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang memuat sanksi bagi pemilik tanah tidak sesuai peruntukan dengan fungsi sosial adalah Pasal 13, dimana mengharuskan pemilik tanah mematuhi ketentuan penggunaan tanah. Selain itu, ada juga Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, yang mengatur secara rinci terkait hak akses bidang tanah bagi masyarakat umum, seperti akses jalan, juga jalan air. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria meskipun tidak secara eksplisit merinci sanksi untuk pelanggaran fungsi sosial, pelanggaran ini dapat dikenakan tindakan, seperti pencabutan hak, yang diatur lebih lanjut dalam undang-undang berbeda.

Pasal 6 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menegaskan, bahwa setiap hak atas tanah memiliki fungsi sosial. Pemilik tidak boleh menggunakan tanah semata-mata untuk kepentingan pribadi, tetapi harus memperhatikan kepentingan masyarakat, dan negara. Pasal 13 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria mewajibkan pemegang hak atas tanah untuk mematuhi peraturan yang berlaku mengenai penggunaan tanah. Contohnya, tanah yang diperuntukkan untuk pertanian tidak bisa diubah menjadi tempat kegiatan industri tanpa izin sah.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah merinci hak akses bidang tanah, seperti akses jalan, juga jalan air, bagi masyarakat umum. Ini merupakan wujud konkret

dari fungsi sosial yang harus dipenuhi oleh pemilik Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan hak pakai.

Tanah jika tidak diusahakan, atau digunakan sesuai dengan sifat, dan tujuannya dengan demikian, haknya atas tanah dapat dihapus, maupun dicabut. Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 51 Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin Yang Berhak Atau Kuasanya mengatur larangan penggunaan tanah tanpa izin yang sah, dan memberikan sanksi bagi para pelanggarnya.

Berikut adalah sanksi hukum yang dapat dikenakan jika tanah digunakan tidak sesuai peruntukannya untuk kepentingan umum berdasarkan ketentuan berlaku:

1. Pencabutan Hak Atas Tanah

Negara melalui hak menguasai negara, dapat melakukan pencabutan hak atas tanah jika penggunaannya tidak sesuai, atau bertentangan dengan kepentingan umum. Pencabutan hak ini merupakan upaya terakhir untuk mendapatkan kembali tanah yang dibutuhkan untuk pembangunan, atau kepentingan masyarakat luas.

2. Sanksi Pidana Dari Kitab Undang-Undang Hukum Pidana

Penyalahgunaan tanah yang merugikan kepentingan umum juga dapat dikenakan sanksi pidana berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Pidana, terutama jika unsur penyerobotan, atau penggelapan hak ditemukan. Pasal-pasal yang relevan, antara lain:

- a. Pasal 385 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana

Tindakan penyerobotan, atau penguasaan tanah milik orang lain secara tanpa hak dapat dijerat pasal ini dengan ancaman pidana penjara hingga empat tahun. Meskipun lebih sering diterapkan pada kasus penyerobotan, pasal ini bisa relevan jika penggunaan tidak sesuai peruntukan, dan dilakukan dengan cara yang melawan hukum.

- b. Pasal 167 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana

Pasal ini mengatur sanksi bagi orang yang dengan sengaja merusak, atau menghilangkan batas-batas tanah milik orang lain.

3. Sanksi Berdasarkan Peraturan Lainnya

Selain Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, dan Kitab Undang-Undang Hukum Pidana, ada juga peraturan perundang-

undangan lain berkaitan dengan penggunaan lahan yang dapat menjatuhkan sanksi. Peraturan Pengganti Undang-Undang 51 Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin Yang Berhak Atau Kuasanya memberikan kewenangan kepada Menteri Agraria, atau Penguasa Daerah untuk memerintahkan pengosongan lahan jika digunakan tanpa izin. Ini merupakan langkah awal sebelum tindakan hukum lain diambil.

Ancaman pidana bisa berupa kurungan maksimal tiga bulan, atau denda hingga lima ribu rupiah (nominal tahun 1960). Contoh nyata dari penerapan sanksi ini adalah penertiban tanah terlantar. Pemerintah berhak mengambil alih tanah yang tidak dimanfaatkan selama periode tertentu untuk kepentingan reforma agrarian, atau pembangunan. Kebijakan ini diperbarui melalui Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2021 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Terlantar.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka perlu juga dibedakan antara penggunaan yang tidak sesuai peruntukan oleh pemilik, dan pengadaaan tanah untuk kepentingan umum untuk menghindari kebingungan, maupun penyalahgunaan wewenang atas dasar kepentingan umum. Pengadaaan tanah untuk kepentingan umum, seperti pembangunan jalan tol, atau bendungan, Pemerintah dapat mencabut hak atas tanah tersebut, tetapi wajib memberikan ganti rugi yang layak, dan adil kepada pemiliknya. Proses ini diatur dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Penegakan hukum agraria terkait peruntukan tanah bagi kepentingan umum dengan demikian, diatur dalam kerangka hukum yang kompleks di Indonesia, terutama melalui mekanisme pengadaaan tanah. Proses ini bertujuan menyeimbangkan kepentingan negara untuk pembangunan dengan hak-hak pemilik tanah, serta memperhatikan kepentingan umum berkaitan fungsi sosial tanah menurut peraturan perundang-undangan, maupun ketentuan yang berlaku, tanpa merugikan pihak manapun.

Penggunaan tanah meskipun mengutamakan kepentingan umum daripada kepentingan individu, bukan berarti, bahwa kepentingan pribadi diabaikan. Jika kepentingan umum pada akhirnya mendesaknya kepentingan individu, hingga menderita kerugian, maka haruslah diberi ganti kerugian yang layak.

## **B. Peran Negara Dalam Mengawasi, dan Menegakkan Ketentuan Penggunaan Tanah Sesuai Dengan Peruntukannya Untuk Kepentingan Umum Berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria**

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, peran negara dalam mengawasi, dan menegakkan ketentuan penggunaan tanah untuk kepentingan umum didasarkan pada hak menguasai negara atas bumi, air, dan ruang angkasa. Peran ini mencakup pengaturan, pengawasan, dan penegakan hukum guna memastikan tanah digunakan seoptimal mungkin demi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Berdasarkan Pasal 2 ayat (2) Selain Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, hak menguasai negara atas tanah memberikan kewenangan kepada pemerintah untuk:

1. Mengatur, dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, serta pemeliharaan bumi, air, juga ruang angkasa.
2. Menentukan, dan mengatur hubungan hukum antara orang dengan bumi, air, juga ruang angkasa.
3. Menentukan, dan mengatur hubungan hukum antara orang dengan perbuatan hukum mengenai tanah.

Berdasarkan uraian pada sub bab sebelumnya, negara menjalankan pengawasan penggunaan tanah melalui berbagai mekanisme, antara lain:

1. **Pengaturan Tata Ruang**  
Negara menetapkan Rencana Tata Ruang Wilayah yang menjadi acuan untuk peruntukan, dan penggunaan tanah di setiap daerah. Pemegang hak atas tanah harus menggunakan tanahnya sesuai dengan rencana tata ruang yang berlaku. Pemerintah mengawasi penggunaan tanah melalui pengaturan tata ruang untuk memastikan pemanfaatan tanah berjalan terencana, adil, seimbang, dan berkelanjutan. Pengawasan ini dilakukan melalui berbagai mekanisme, seperti yang diatur dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, dan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang. Sanksi diterapkan bagi pelanggaran pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang. Sanksi ini dapat berupa peringatan tertulis, denda, hingga pencabutan izin.



## 2. Pendaftaran Tanah

Negara mewajibkan pendaftaran tanah untuk menciptakan kepastian hukum, dan memberikan perlindungan hukum bagi pemegang hak. Pendaftaran ini juga berfungsi sebagai alat pengawasan untuk memverifikasi peruntukan tanah. Pendaftaran tanah merupakan instrumen utama bagi Pemerintah untuk mengawasi penggunaan tanah.

Melalui sistem pendaftaran tanah, Pemerintah memiliki data yang akurat, dan komprehensif mengenai status hukum, letak, luas, serta penggunaan tanah di seluruh wilayah Indonesia. Hal ini memungkinkan Pemerintah untuk melakukan pengawasan, dan penertiban, guna memastikan penggunaan tanah sejalan dengan rencana tata ruang, juga ketentuan hukum yang berlaku.

Sertifikat tanah berfungsi sebagai alat bukti hak yang kuat, dan mencatat data fisik, serta data yuridis sebidang tanah. Adanya sertifikat ini memudahkan Pemerintah untuk memverifikasi keabsahan penggunaan tanah, dan mencegah penyalahgunaan.

Setiap peralihan hak atas tanah, seperti jual beli, harus didaftarkan, serta dicatat oleh pejabat berwenang, seperti Pejabat Pembuat Akta Tanah, dan Kantor Pertanahan. Proses ini memastikan, bahwa setiap perubahan kepemilikan, atau penggunaan tanah terantau oleh Pemerintah, dan sesuai dengan prosedur yang ditetapkan. Ketika permohonan pendaftaran tanah diajukan, Kantor Pertanahan akan melakukan pengukuran, pemetaan, dan penelitian data yuridis. Proses ini memastikan, bahwa data yang dicatat dalam sertifikat tanah sesuai dengan kondisi di lapangan, dan ketentuan hukum.

## 3. Penertiban Tanah Terlantar

Berdasarkan Peraturan Pemerintah, tanah yang ditelantarkan selama jangka waktu tertentu dapat diambil alih oleh negara untuk didayagunakan bagi kepentingan umum, seperti reforma agrarian, atau cadangan nasional. Pengawasan penggunaan tanah oleh Pemerintah melalui penertiban tanah terlantar dilakukan berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2021 untuk memastikan tanah dimanfaatkan sesuai peruntukannya, bukan dibiarkan kosong, atau tidak terurus.

Mekanismenya melibatkan inventarisasi, identifikasi, pemberian peringatan kepada pemilik, dan penetapan tanah terlantar jika peringatan tidak diindahkan. Setelah ditetapkan terlantar, tanah tersebut dapat diambil alih, dan dimanfaatkan kembali untuk

kepentingan umum, seperti reforma agraria atau pembangunan.

## 4. Kewenangan Daerah

Pemerintah daerah juga memiliki wewenang dalam penyelesaian masalah, dan sengketa tanah, seperti tanah garapan, atau tanah kosong, yang membantu pengawasan di tingkat lokal. Pemerintah Daerah memiliki kewenangan untuk melakukan pengawasan penggunaan tanah, dimana merupakan bagian dari urusan wajib yang menjadi kewenangan kabupaten, atau kota. Pengawasan ini dilakukan untuk memastikan pemanfaatan tanah berjalan sesuai dengan rencana tata ruang, dan peraturan yang berlaku.

Negara memiliki kewenangan untuk melakukan penegakan hukum dalam kasus penyalahgunaan tanah, antara lain:

### 1. Fungsi Sosial Hak Atas Tanah

Pasal 6 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menegaskan, bahwa hak atas tanah memiliki fungsi sosial, yang berarti tanah harus dimanfaatkan dengan memperhatikan kepentingan masyarakat, dan negara. Jika hak atas tanah tidak digunakan sesuai fungsinya, negara dapat melakukan penertiban.

### 2. Pencabutan Hak

Negara dapat mencabut hak atas tanah jika tanah tersebut tidak digunakan sesuai peruntukannya, atau ditelantarkan. Kebijakan ini sudah diterapkan melalui berbagai peraturan turunan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

### 3. Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum

Jika tanah dibutuhkan untuk pembangunan fasilitas umum, negara dapat mengambil alih tanah tersebut dengan memberikan ganti rugi yang layak, dan adil kepada pemiliknya, sesuai dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012.

### 4. Penyelesaian Sengketa

Negara menyediakan jalur penyelesaian sengketa pertanahan, baik melalui jalur litigasi di Pengadilan, maupun non-litigasi, seperti mediasi. Aturan ini diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang, atau Badan Pertanahan Nasional.

### 5. Sanksi Pidana

Negara dapat menjatuhkan sanksi pidana terhadap pihak yang melakukan tindak pidana terkait tanah, seperti penyerobotan, atau pengrusakan batas tanah, sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Pidana, dan peraturan lainnya.

## PENUTUP

### A. Kesimpulan

1. Sanksi hukum pemilik atau pengguna yang menggunakan tanah tidak sesuai peruntukannya untuk kepentingan umum menurut Undang-Undang Pokok Agraria, antara lain pencabutan hak atas tanah, pengosongan lahan, dan pemberian sanksi pidana, berupa pidana penjara, serta denda.
2. Peran negara dalam mengawasi, dan menegakkan ketentuan penggunaan tanah sesuai dengan peruntukannya untuk kepentingan umum berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria didasarkan pada hak menguasai negara atas bumi, air, serta ruang angkasa. Peran ini mencakup pengaturan, pengawasan, dan penegakan hukum, guna memastikan tanah digunakan seoptimal mungkin demi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

### B. Saran

1. Pemilik atau pengguna agar menggunakan tanah sesuai peruntukannya untuk kepentingan umum, maka memerlukan peran, dan kewenangan Pemerintah, antara lain melalui penertiban, dan pemanfaatan kembali tanah terlantar, pengawasan terhadap penggunaan tanah melalui Pemerintah Daerah; serta mengkaji ulang hierarki peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan.
2. Memaksimalkan peran negara dalam mengawasi, dan menegakkan ketentuan penggunaan tanah untuk kepentingan umum, maka sebaiknya difokuskan pada penguatan regulasi, sistem pengawasan, serta penegakan hukum. Pemerintah perlu menyempurnakan batasan, dan kriteria yang lebih rinci, serta transparan tentang apa saja yang termasuk kepentingan umum. Selain sanksi, Pemerintah dapat memberikan insentif, dan disinsentif, juga mencegah alih fungsi lahan sawah yang masif, melalui penetapan peta lahan.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

- Abdurrahman. (1996). *Masalah-Masalah Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah Dan Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Di Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Alamsyah, Nandang. (2016). *Administrasi Pertanahan*. Universitas Terbuka.
- Ali, Yunasril. (2009). *Dasar-Dasar Ilmu Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Arba, H. M. (2015). *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika Offset.
- Black, Henry Campbell. (1991). *Black Law Dictionary*. USA: West Publishing.
- Chomzah, Ali Achmad. (2002). *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan I Pemberian Hak Atas Tanah Negara / Seri Hukum Pertanahan II Sertifikat Dan Permasalahannya*. Jakarta: Prestasi Pustaka.
- Darmodihardjo, Dardji, Dan Shidarta. (1998). *Pokok-Pokok Filsafat Hukum Apa Dan Bagaimana Filsafat Hukum Indonesia*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.
- Fea, Dyara Radhite Oryza. (2018). *Panduan Mengurus Tanah Dan Perizinannya*. Yogyakarta: Legality.
- Fuady, Munir. (2002). *Perbuatan Melawan Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Harsono, Boedi. (2003). *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanannya*. Jakarta: Djambatan.
- Harsono, Boedi. (2007). *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi Dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.
- Marpi, Yapiter. (2020). *Ilmu Hukum, Suatu Pengantar*. Tasikmalaya: PT. Zona Media Mandiri.
- Marzuki, Peter Mahmud. (2005). *Penelitian Hukum*. Jakarta: Prenada Media Group.
- Marzuki, Peter Mahmud. (2009). *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Kencana.
- Mas, Marwan. (2003). *Pengantar Ilmu Hukum*. Bogor: Ghalia Indonesia.
- Mertokusumo, Sudikno. (2005). *Mengenal Hukum, Suatu Pengantar*. Yogyakarta: Liberty.
- Muhaimin. (2020). *Metode Penelitian Hukum*. Nusa Tenggara Barat: Mataram University Press.
- Ramadhani, Rahmat. (2024). *Buku Ajar Hukum Pertanahan*. Medan: Umsu Press.
- Salle, Aminuddin. (2007). *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*. Yogyakarta: Kreasi Total Media.
- Santoso, Urip. (2012). *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*. Jakarta: Kencana PrenadaMedia Grup.
- Santoso, Urip. (2012). *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*. Surabaya: Airlangga University Press.
- Santoso, Urip. (2013). *Hukum Agraria*. Jakarta: Kencana.
- Santoso, Urip. (2017). *Hak Atas Tanah, Hak Pengelolaan, Dan Hak Milik Atas Satuan*

- Rumah Susun*. Jakarta: Kencana Prenada Media.
- Soekanto, Soerjono, Dan Mamudji, Sri. (2013). *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: RajaGrafindo Persada.
- Soeroso, R. (2011). *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Suanda, I. W. (1991). *Hukum Pertanahan Indonesia*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Suardi. 2005. *Hukum Agraria*. Jakarta: BP Iblam.
- Subekti, Dan Tjitrosoedibio, R. (1983). *Kamus Hukum*. Jakarta: Pradnya Paramita.
- Suhariningsih. (2019). *Tanah Terlantar Asas Dan Pembaharuan Konsep Menuju Penertiban*. Jakarta: Pustaka Prestasi.
- Sumardjono, Maria S. W. (2008). *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial Dan Budaya*. Jakarta: Kompas.
- Sunindhia, Y. W., dan Widiyanti, Ninik. (1998). *Pembaruan Agraria Beberapa Pemikiran*. Jakarta: Bina Aksara.
- Supriadi. (2007). *Hukum Agraria*. Jakarta: Sinar Rafika.
- Sutedi, Adrian. (2007). *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Suyanto, Dan Sukiyat. (2019). *Hapusnya Hak Atas Tanah, Akibat Penitipan Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*. Surabaya: CV. Jakad Publishing.
- Untung, Budi. (2012). *Hukum Dan Etika Bisnis*. Yogyakarta: Andi Offset.

### **Sumber-Sumber Hukum**

- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

### **Jurnal, Artikel, Skripsi**

- Ramadhani, Rahmat. (2019). *Eksistensi Hak Komunal Masyarakat Hukum Adat Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*. Jurnal, 19(1).
- Santoso, Urip. (2017). *Eksistensi Berlakunya Pencabutan Hak Atas Tanah Dengan Berlakunya Undang-Undang No. 2 Tahun 2012*. Jurnal, 22(1). Surabaya: Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma.
- Santoso, Urip. (2017). *Perolehan Tanah Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan*

- Umum*. Jurnal, 3(2). Surabaya: Program Pascasarjana Universitas Sunan Giri.
- Sulaiman, King Faisal. (2021). *Polemik Fungsi Sosial Tanah Dan Hak Menguasai Negara Pasca UU Nomor 12 Tahun 2012 Dan Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 50/PUU-X/2012*. Jurnal, 18(1). Yogyakarta: Universitas Muhammadiyah.