

**PELAKSANAAN PENATAGUNAAN TANAH BERDASARKAN UUPA
NOMOR 5 TAHUN 1960
(Studi diKabupaten Lombok Barat)**

JURNAL ILMIAH

**Untuk memenuhi sebagian persyaratan
Untuk mencapai Derajat S-1 pada
program studi Ilmu Hukum**



Oleh:

HELIANA SUPIANTI
DIA114094

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MATARAM**

2018

HALAMAN PENGESAHAN JURNAL ILMIAH
PELAKSANAAN PENATAGUNAAN TANAH BERDASARKAN UPA
NOMOR 5 TAHUN1960
(Studi di Kabupaten Lombok Barat)



Oleh :

HELIANA SUPIANI
D1A114094

Menyetujui: _____

Pembimbing Pertama,

Dr. Sahnun ,SH.,M.Hum
NIP:197212312003121005

ABSTRAK**PELAKSANAAN PENATAGUNAAN TANAH BERDASARKAN UUPA
NOMOR 5 TAHUN 1960
(Studi di Kabupaten Lombok Barat)****HELIANA SUPIANTI****D1A114094****FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS MATARAM**

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan penatagunaan tanah yang didasarkan atas Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 dan mengetahui hambatan apa saja yang di hadapi dalam pelaksanaan penatagunaan tanah tersebut serta bagaimana upaya yang di hadapi di dalam mengatasi hambatan tersebut. Penelitian ini merupakan penelitian normatif-empiris. Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan, pendekatan konsep dan pendekatan sosiologis. Kesimpulannya bahwa dalam pelaksanaan penatagunaan tanah di Lombok Barat harus dengan tetap memperhatikan dan berpedoman terhadap Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW), tidak mengorbankan kepentingan umum, memenuhi asas keberlanjutan dan tujuan penatagunaan tanah yang telah di atur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah nomor 16 tahun 2004.

Kata Kunci :Penatagunaan Tanah, RTRW, UUPA

***THE IMPLEMENTATION OF LAND USE PLANNING BASED ON
UUPA (ACT NUMBER 5 OF 1960) IN WEST LOMBOK REGENCY******Abstract***

The purpose of this study is to find out how the implementations of a land use planning based on Act Number 5 of 1960. Another purposed of this study is to find out the obstacle factors government faced on the implementation of land use planning, and how the government resolve those the obstacle factors. This research is normative-empirical legal research. The legal approach using on this research is statute approach, conceptual approach, and sociological approach. The conclusion from this study that in the West Lombok land use planning on this region, the implementation is still using and according with Spatial Law Planning (RTRW), not ignored public interest, fulfill sustainability principle, and similar with the purpose of land use planning as regulated in Government Regulation Number 16 of 2004

Keywords: Land Use Planning, Spatial Planning System, UUPA

I. PENDAHULUAN

Sejak dulu tanah sangat erat hubungannya dengan kehidupan manusia sehari-hari dan merupakan kebutuhan hidup manusia yang mendasar. Manusia hidup, berkembang, serta melakukan aktifitas di atas tanah, sehingga setiap saat manusia berhubungan dengan tanah.

Tanah adalah sumber daya yang bisa mempunyai kedudukan strategis, artinya kedudukan tanah bisa sangat mempengaruhi kehidupan orang banyak. Tanah secara fisik merupakan bagian terluar dari lapisan bumi yang sebagai permukaan daratan. Sebagaimana diatur dalam pasal 4 ayat (1) UUPA, yang menentukan¹:

Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagaimana dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya bermacam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dapat di punyai oleh orang-orang, baik diri sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.

Hak Negara atas tanah merupakan hak penguasaan atas tanah yang tertinggi dan meliputi semua tanah yang ada dalam wilayah Negara yang merupakan tanah bersama, bersifat tetap dan menjadi induk bagi hak-hak penguasaan yang lain atas tanah². Hal ini tertuang dalam Pasal 2 ayat (2) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria selanjutnya disingkat dengan (UUPA) disebutkan bahwa hak menguasai Negara memberikan wewenang untuk :1) Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air, ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung

¹ Sahnun, *Hukum Agraria Indonesia*, Setara Pers, Malang, 2016, Hlm. 5-6

²Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komperhenshif*, Cet. Ke 1, Kencana, Jakarta, 2012, Hlm. 78.

didalmnya, 2) Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air, ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya,3) Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi,air dan ruang angkasa.

Berdasarkan hal-hal itu dapat dirumuskan permasalahan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut : 1) Bagaimana pelaksanaan dalam penatagunaan tanah di Lombok Barat berdasarkan Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, 2) Bagaimana hambatan-hambatan dalam pelaksanaan penatagunaan tanah tersebut dan upaya penyelesaiannya.

Tujuan penelitian ini adalah: 1) Untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan penatagunaan tanah di Lombok Barat, 2) Untuk mengetahui bagaimana hambatan-hambatan dan pola penyelesaian dalam pelaksanaan penatagunaan tanah di Lombok Barat berdasarkan Undang-undang Pokok Agraria.

Mamfaat penelitian ini adalah: 1) Secara akademis, penelitian ini diharapkan dapat digunakan untuk mengembangkan ilmu pengetahuan, khususnya di bidang hukum penatagunaan tanah. 2) Secara praktis, hasil dari penelitian ini diharapkan akan memberikan manfaat sebagai masukan bagi pemerintah, khususnya instansi terkait masalah penatagunaan tanah

Penelitian hukum ini adalah penelitian hukum normatif-empiris yaitu dengan mengkaji bahan hukum yang bersumber dari peraturan perundang-undangan sebagai peristiwa hukum khususnya yang berkaitan dengan masalah yang diteliti dengan melihat fakta-fakta yang terjadi dilapangan.. Metode

pendekatan pada penelitian ini adalah 1) Pendekatan perundang-undangan (statute approach), yang berkaitan dengan permasalahan yang sedang dikaji dengan menelaah peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan isu hukum yang sedang dihadapi. 2) Pendekatan konsep (conceptual approach) yaitu mengkaji konsep-konsep hukum yang terkait dengan permasalahan penelitian. 3) pendekatan sosiologis (*socio Legal Research*) yaitu mencoba menjelajah realistik empiris dalam pelaksanaan penatagunaan tanah di Kabupaten Lombok Barat berdasarkan UUPA No 5 tahun 1960.

II. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Gambaran Umum Kabupaten Lombok Barat

Kabupaten Lombok Barat merupakan salah satu dari 10 (sepuluh) Kabupaten/Kota di Provinsi Nusa Tenggara Barat. Secara administrasi kabupaten Lombok Barat terbagi dalam 10 kecamatan yaitu: Kecamatan Sekotong, Kecamatan Lembar, Kecamatan Gerung, Kecamatan Lubeapi, Kecamatan Kediri, Kecamatan Kuripan, Kecamatan Narmada, Kecamatan Gunung Sari dan Kecamatan Batu Laya. Kecamatan Gerung merupakan ibu kota kabupaten sekaligus sebagai pusat pemerintahan, yang mempunyai luas wilayah +62,30 km. Keberadaan Kabupaten Lombok Barat terletak antara 115,46-116.20 bujur timur, dan 8.25 sampai dengan 8.55 lintang selatan, dengan batas wilayah : Sebelah Barat : Selat Lombok dan Kota Mataram, Sebelah Timur : Kabupaten Lombok Tengah, Sebelah Selatan: Semudera Hindia, Sebelah Utara: Kabupaten Lombok Utara. Ditinjau dari keadaan geografisnya, Kabupaten Lombok Barat di bagi menjadi :a) Daerah pegunungan Yaitu gugusan pegunungan yang membentang dari Kecamatan Lingsar sampai Kecamatan Narmada. Gugusan pegunungan ini merupakan sumber air sungai yang mengalir ke wilayah bagian tengah dan bermuara di pantai barat. b) Daerah berbukit-bukit Yang terdapat di bagian selatan meliputi Kecamatan Sekotong dan Lembar Bagian Selatan c) Daerah dataran rendah Yang terdapat di bagian tengah yang membentang dari perbatasan ujung timur dan ujung barat

2. Pelaksanaan Penatagunaan Tanah di Lombok Barat

a. Pelaksanaan Alih Fungsi Tanah Pertanian Menjadi Non Pertanian Dalam Perspektif Penatagunaan Tanah

Pemerintah selaku pemegang hak penguasaan atas bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya sebagaimana tertuang di dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Pasal 33 ayat (3), menentukan “bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”. Ketentuan ini menjadi landasan filosofis dan landasan yuridis bagi Negara Indonesia dalam rangka mengelola sumber daya alam (SDA) sekaligus mengatur hak-hak penguasaan dan pemamfaatan tanah, air dan ruang angkasa dengan prinsip kebersamaan, efisiensi, berkeadilan, berkelanjutan, berwawasan lingkungan.

a) Alih fungsi tanah pertanian menjadi tanah non pertanian di Lombok Barat yaitu isu dalam alih fungsi tanah pertanian menjadi non pertanian tidak sekedar wacana apakah negara ingin mempertahankan tanah pertanian atau tidak, akan tetapi lebih kepada menentukan dan mengimplementasikan program-program yang efektif dalam mempertahankan tanah pertanian. Pelaksanaan alih fungsi tanah pertanian menjadi non pertanian di Lombok Barat sudah tidak bisa di hindari dan sejauh ini telah melalui prosedur yang ada berdasarkan peraturan perundang-undangan, (walaupun ada beberapa pengusaha yang lalai dalam mengurus bagian perizinan terlebih dahulu) dengan

tetap berpedoman terhadap RTRW yang ada. Sebagaimana yang telah di atur dalam Pasal 2 dan 3 PP No 16 tahun 2004 perlu diperhatikan asas-asas dan tujuan dalam penatagunaan tanah yang meliputi :1) Keterpaduan adalah bahwa penatagunaan tanah di lakukan untuk mengharmonisasikan penguasaa, penggunaan, dan pemamfaatan 2) Berdaya guna dan berhasil guna maskudnya agar penatagunaan tanah harus dapat mewujudkan peningkatan nilai tanah yang sesuai dengan fungsi ruang. 3) Serasi, selaras, seimbang adalah bahwa penatagunaan tanah menjamin terwujudnya keserasian, keselarasan dan keseimbangan antara hak dan kewajiban masing-masing pemegang hak atas tanah sehingga dapat meminimalkan benturan kepentingan antara penggunaan atau pemamfaatan tanah. 4) Berkelanjutan maksudnya agar penatagunaan tanah menjamin kelestarian fungsi tanah demi memperhatikan kepentingan antar generasi.5) Keterbukaan artinya bahwa penatagunaan tanah dapat diketahui oleh seluruh lapisan masyarakat, dan 6) Persamaan, keadilan, dan perlindungan hukum dimaksudkan agar dalam penatagunaan tanah tidak ada diskriminasi, sehingga ada perlindungan hukum dalam menggunakan dan memamfaatkan tanah.

Dalam hal pengalihan daripada fungsi tanah atau penggunaan tanah pertanian menjadi non pertanian baik itu untuk Penertiban Izin Lokasi, Penetapan Lokasi dan Izin Perubahan Penggunaan Tanah Badan Pertanahan Kabupaten Lombok Barat tidak mengeluarkan izin

perubahan penggunaan tanah, Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Lombok Barat hanya mengeluarkan pertimbangan teknis pertanahan dalam rangka penerbitan izin lokasi.³ Pertimbangan Teknis Pertanahan dalam Penerbitan Izin Perubahan Penggunaan Tanah adalah pertimbangan yang memuat ketentuan dan syarat penggunaan dan pemanfaatan tanah sebagai dasar pemberian izin kepada pemohon untuk melakukan perubahan penggunaan dan pemanfaatan tanahnya.⁴ Pertimbangan Teknis Pertanahan tidak hanya sebagai dasar pemberian izin perubahan penggunaan tanah saja, tapi juga menjadi persyaratan dalam penerbitan Izin Lokasi, Penetapan Lokasi atau Izin Perubahan Penggunaan Tanah.⁵ Pedoman Pertimbangan Teknis Pertanahan dalam Penerbitan Izin Lokasi, Penetapan Lokasi dan Izin Perubahan Penggunaan Tanah harus terselenggara dengan ketentuan: 1) Tidak boleh mengorbankan kepentingan umum; 2) Tidak boleh saling mengganggu penggunaan tanah sekitarnya; 3) Memenuhi azas keberlanjutan; 4) Memperhatikan azas keadilan; dan

- b) Faktor Penyebab Terjadinya Alih Fungsi Tanah Pertanian Menjadi Non Pertanian yakni Banyak faktor yang menyebabkan beralihnya tanah pertanian ke non pertanian di Lombok Barat, diantaranya adalah faktor yang paling banyak di temukan di masyarakat adalah karena kemiskinan, berkurangnya hasil produksi dari tanah pertanian serta

³ Wawancara dengan pegawai BPN kabupaten Lombok Barat Darmawan Wibisono selaku kepala seksi penataan pertanahan, Rabu, 12 Mei 2018 pukul 11:30

⁴*Ibid.*

⁵*Ibid.*

jumlah kebutuhan hidup yang kian makin mahal serta tingginya harga jual tanah sawah mengakibatkan banyak petani yang kemudian menjual tanah sawahnya. Hal itu bertujuan untuk memperbaiki taraf hidup dikemudian hari.

b. Optimalisasi Perizinan

Izin adalah salah satu instrument yang digunakan dalam hukum administrasi, pemerintah menggunakan izin sebagai sarana yuridis untuk mengemudikan tingkah laku warga Negara. Izin adalah persetujuan dari pemerintah berdasarkan undang-undang atau peraturan pemerintah/pemerintah daerah.

Optimalisasi perizinan telah diatur dalam undang-undang nomor 26 tahun 2007 yang pada dasarnya telah menetapkan rambu-rambu perizinan dalam pengendalian pemamfaatan ruang, yang tertuang dalam pasal 37, bahwa perizinan pada tingkat nasional diatur dengan PP sedangkan di tingkat daerah diatur dengan perda.

Optimalisasi dalam rangka penatagunaan tanah di Lombok Barat masih belum terlaksana dengan sempurna yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang di harapkan sesuai dengan Undang-undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang penataan ruang yang pada dasarnya telah menetapkan rambu-rambu perizinan dalam pengendalian pemamfaatan ruang, serta izin pemamfaatan ruang. Ditemukan sekitar 20% pelaksanaan penatagunaan tanah tanpa melakukan perizinan dengan alasan pengurusan

yang berbelit-belit dan membutuhkan waktu yang lama dan proses yang cukup panjang dan sisanya 80% melakukan sesuai dengan prosedural.

Dari hasil penelitian pelaksanaan dalam penatagunaan tanah yang sesuai dengan RTRW, masih ada pelaku usaha yang tidak taat terhadap rambu-rambu peraturan daerah yang telah ditetapkan dalam melakukan penggunaan, pemamfaatan tanah yang tidak pada tempatnya (sesuai RTRW), sehingga hal tersebut dikhawatirkan nanti kedepannya akan ada lagi dari kalangan pelaku usaha lainnya yang melakukan kesalahan dan pelanggaran serupa sekalipun pelaku dikenakan sanksi-sanksi dari teguran tertulis, dicabutnya izin sampai pada dilakukannya pembongkaran.

3. Hambatan-Hambatan Dalam Pelaksanaan Penatagunaan Tanah Di Lombok Barat dan Upaya Mengatasinya

Namun berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan di Kabupaten Lombok Barat terkait mengenai pelaksanaan penatagunaan tanah maka, terdapat beberapa hambatan dalam pelaksanaan penatagunaan tanah

- a. Hambatan yang yang di hadapi dalam pelaksanaan penatagunaan tanah di Lombok Barat adalah a) bagi masyarakat atau pelaku usaha hambatan bagi masyarakat usaha pada umumnya yaitu masih banyak yang belum mengetahui informasi (awam) tentang bagaimana perencanaan dalam ruang wilayah kabupaten Lombok barat⁶. Bagi pelaku usaha kesulitan dalam mengurus bagian perizinan pemamfaatan ruang tanah, karena terkait

⁶ Wawancara dengan Bapak Muhammad Ilham selaku Kepala Desa Senggigi Batu Layar Kec. Batu Layar, Rabu 11 April 2018

mengenai proses yang berbelit-belit dan memilih mendirikan suatu bangunan terlebih dahulu daripada mengurus izin⁷. b) Hambatan bagi pemerintah atau dari instansi pemerintahan adalah kurangnya koordinasi antara instansi yang terkait masalah penatagunaan tanah serta terkait mengenai ketegasan dalam menindak para pelanggar yang kadang dalam melaksanakan penatagunaan tanah masih lalai mengurus bagian perizinan⁸.

- b. Upaya mengatasinya, Masih belum ada upaya yang jelas dan tegas yang dilakukan pemerintah dalam mengatasi hambatan tersebut, sehingga masyarakat dan atau pelaku usaha berbadan hukum masih ada yang lalai dalam mengurus izin-izin yang terkait dalam rangka penatagunaan tanah tersebut di Lombok Barat.

⁷ Wawancara dengan Taufik Selaku Kepala Desa Batu Layar Barat Kec Batu Layar, Rabu 11 April 2018

⁸ Ibid

III. PENUTUP

A. KESIMPULAN

Yang pertama, bahwa Pelaksanaan penatagunaan tanah di Lombok Barat berdasarkan UUPA Nomor 5 Tahun 1960 masih belum terlaksana dengan baik, karena melihat dari hasil observasi penelitian masih ada pelaku usaha yang membangun bangunan didaerah pesisir pantai kecamatan Batu Layar. Permohonan pengajuan penatagunaan tanah yang ketat dan proses yang cukup panjang serta sanksi-sanksi yang dikenakan bagi pelanggar rupanya tidak membuat efek yang jera, dimana seharusnya dalam penggunaan tanah harus memperhatikan asas-asas pembangunan dan penggunaan tanah yang sesuai dengan RTRW dan tidak bertentangan dengan kepentingan umum yang dilaksanakan semata-mata untuk kesejahteraan masyarakat sebagaimana yang tertuang di dalam UUPA No. 5 Tahun 1960.

Yang kedua, yaitu Adapun yang menjadi hambatan dalam pelaksanaan penatagunaan tanah di Lombok Barat adalah yaitu bagi masyarakat sebagai pelaku usaha berbadan 11okum atau pemohon kurang mendapat informasi terkait mengenai bagaimana prosedur dalam pelaksanaan penatagunaan tanah yang baik agar sesuai dengan pemamfaatan ruang dan tidak bertentangan dengan rencana tata ruang wilayah yang ada guna menjamin kelestarian tanah dan mendapatkan kepastian 11okum. Bagi pemerintah daerah setempat adapun yang menjadi kendalanya adalah kurangnya koordinasi antara instansi yang terkait masalah penatagunaan tanah.

B. SARAN

Untuk Badan Pertanahan Nasional atau instansi terkait penatagunaan tanah di Kabupaten Lombok Barat agar melakukan sosialisasi 12okum terkait mengenai proses pelaksanaan penatagunaan tanah kepada masyarakat secara kontinu atau terus-menerus sehingga masyarakat yang sebelumnya tidak mengetahui menjadi mengetahui dan tidak kebingungan lagi pada saat melakukan pengajuan permohonan izin penggunaan pemamfaatan tanah, perubahan penggunaan tanah atau izin permohonan yang lainnya dalam rangka penatagunaan tanah

DAFTAR PUSTAKA

Buku-buku

Sahnan, *Hukum Agraria Indonesia*, Setara Press, Malang, 2016

Santoso, Urip, *Hukum Agraria Kajian Komperhensif*, Cet. Ke 1, Kencana, Jakarta, 2012

Hasil Wawancara Dengan Responden/Imforman

Hasil wawancara dengan pegawai BPN kabupaten Lombok Barat Darmawan Wibisono selaku kepala seksi penataan pertanahan, Rabu, 12 Mei 2018 pukul 11:30

Hasil wawancara dengan bapak Taufik Selaku Kepala Desa Batu Layar Barat Kec Batu Layar, Rabu 11 April 2018

Wawancara dengan Bapak Muhammad Ilham selaku Kepala Desa Senggigi Batu Layar Kec. Batu Layar, Rabu 11 April 2018