

BAB III

PEMANFAATAN TANAH MENURUT UUPA

A. Pengertian Pemanfaatan Tanah

Tanah adalah permukaan bumi yang dalam penggunaannya meliputi juga sebagian tubuh bumi yang ada di bawahnya dan sebagian dari ruang yang ada di atasnya, dengan pembatasan dalam Pasal 4, yaitu sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah yang bersangkutan, dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi. Sedangkan berapa tubuh bumi dan setinggi berapa ruang yang bersangkutan boleh digunakan, ditentukan oleh tujuan penggunaannya dalam batas-batas kewajaran, perhitungan teknis kemampuan tubuh buminya sendiri, kemampuan pemegang haknya serta ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pengertian tanah juga meliputi permukaan bumi yang berada di bawah air, termasuk air laut. Agraria menurut Kamus Lengkap Bahasa Indonesia agrarian berarti urusan pertanian atau tanah pertanian, juga urusan pemilikan tanah¹. Maka sebutan agrarian atau dalam bahasa Inggris agrarian selalu diartikan tanah dan dihubungkan dengan usaha pertanian. Di Indonesia khususnya dalam dunia administrasi pemerintah, agrarian diartikan tanah, baik tanah pertanian

¹ Trisno Yuwono dan Pius Abdullah, *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia Praktis*, Arkola, Surabaya, 1994.h. 12

maupun non pertanian. Dalam Undang-undang Pokok Agraria, agrarian diartikan sebagai bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya.

Hukum tanah adalah hukum yang mengatur tanah. Dapat juga dikatakan bahwa hukum tanah adalah keseluruhan peraturan-peraturan hukum, baik yang tertulis maupun tidak tertulis yang mengatur hak-hak penguasaan tanah yang merupakan lembaga-lembaga hukum dan hubungan-hubungan yang konkrit dengan tanah².

Hukum Tanah Nasional adalah hukum yang mengatur tentang sumber daya alam tanah, yang bersumber utama pada hukum adat dan ketentuan-ketentuan dasarnya ada dalam Undang-undang Pokok Agraria (UUPA). Hukum Tanah Nasional selama 40 tahun keberadaannya membuktikan diri mampu memberikan dukungan pada kegiatan pembangunan di segala bidang yang memerlukan penguasaan dan penggunaan tanah.³

Pemanfaatan tanah merupakan unsur dari hak atas tanah, yang dimaksud dengan hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk mempergunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya. Perkataan "mempergunakan" mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu dipergunakan untuk kepentingan mendirikan bangunan, sedangkan perkataan "mengambil manfaat" mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu dipergunakan untuk

² Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan. Jakarta, 1995. h.14

³ ibid

kepentingan bukan untuk mendirikan bangunan, misalnya pertanian, perikanan, peternakan, perkebunan⁴.

Pasal 1 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah. Menyatakan bahwa "Penatagunaan tanah adalah sama dengan pola pengelolaan tata guna tanah yang meliputi penguasaan, penggunaan dan pemanfaatan tanah yang berwujud konsolidasi pemanfaatan tanah melalui pengaturan kelembagaan yang terkait dengan pemanfaatan tanah sebagai satu kesatuan sistem untuk kepentingan masyarakat secara adil." Dengan kata lain Pemanfaatan tanah merupakan salah satu wujud penatagunaan tanah yang bertujuan untuk kepentingan masyarakat⁵.

Dalam UUPA pemanfaatan tanah dalam mendirikan bangunan diatur dalam pasal 16, pasal 35 sampai pasal 40, pasal 50. Dalam UUPA pemanfaatan tanah dalam pendirian bangunan disebut dengan Hak Guna Bangunan. Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang dengan jangka waktu paling lama 20 tahun, atas permintaan pemegang hak dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya. Hak Guna Bangunan tersebut di atas dapat juga beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Selengkapnya bunyi Pasal 35 UUPA adalah:

⁴ <http://repository.usu.ac.id/bitstream/123456789/30887/3/Chapter%20II.pdf>, tanggal akses 28 Agustus 2013

⁵ Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah.

- (1) Hak Guna Bangunan, adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.
- (2) Atas permintaan pemegang hak dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut dalam ayat (1) dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun.
- (3) Hak Guna Bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain⁶.

Yang dapat menjadi pemegang Hak Guna Bangunan adalah:

- a. Warga Negara Indonesia.
- b. Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. (Pasal 36 ayat (1) UUPA jo Pasal 19 PP No. 40 Tahun 1996 jo Pasal 32 PMNA / KBPN No. 9 Tahun 1999).

Obyek Hak Guna Bangunan atau tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Bangunan adalah:

- a. Tanah Negara

Syarat-syarat yang harus dipenuhi pemegang Hak Guna Bangunan atas tanah Negara adalah

- 1) Tanah masih dipergunakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat dan tujuan pemberian hak tersebut.
- 2) Syarat-syarat pemberian hak tersebut terpenuhi dengan baik.

⁶ Urip Santoso. *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*. Kencana, Jakarta. h.106

- 3) Pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak.
- 4) Tanah tersesbut sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) yang bersangkutan/tempat tanah berada.

Hak Guna Bangunan atas Tanah Negara diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk⁷.

b. Tanah Hak Pengelolaan

Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk berdasarkan usul pemegang Hak Pengelolaan.

- c. Tanah Hak Milik (Pasal 21 PP No. 40 Tahun 1996). Tanah Negara atau tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, adalah tanah yang tidak dipunyai dengan sesuatu hak atas tanah. (Pasal 1 ayat (3), PP No. 24 Tahun 1997). Menurut ketentuan Pasal 37 UUPA, Hak Guna Bangunan terjadi. Mengenai tanah milik, karena perjanjian yang berbentuk otentik antara pemilik tanah bersangkutan dengan pihak yang akan memperoleh Hak Guna Bangunan yang bermaksud menimbulkan hak tersebut.

Kewajiban pemegang Hak Guna Bangunan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 30 PP No. 40 Tahun 1996 adalah:

- a. Membayar uang pemasukan yang jumlah dan cara pembayarannya ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya.

⁷ Ibid. h. 108

- b. Menggunakan tanah sesuai dengan peruntukannya.
- c. Memelihara dengan baik tanah dan bangunan yang ada di atasnya, serta menjaga kelestarian lingkungan hidup.
- d. Menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan Hak Guna Bangunan kepada Negara, pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik sesudah Hak Guna Bangunan itu habis.
- e. Menyerahkan sertifikat Hak Guna Bangunan yang telah habis kepada Kepala Kantor Pertanahan.

Hapusnya Hak Guna Bangunan yaitu diatur dalam Pasal 40 UUPA menyatakan, bahwa Hak Guna Bangunan habis karena :

- a. jangka waktunya berakhir
- b. dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi
- c. dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir
- d. dicabut untuk kepentingan umum
- e. ditelantarkan
- f. tanahnya musnah⁸

⁸ Ibid. h. 109-112

B. Profil Desa Sambongsari

B.1. Monografi Desa

Wilayah Desa Sambongsari merupakan salah satu desa yang termasuk dalam wilayah Kecamatan Weleri, Kabupaten Kendal, Jawa Tengah. Apabila dilihat dari peta Desa Sambongsari, maka wilayah Desa Sambongsari terletak di sebelah Barat Kotamadya Kendal.

Adapun batas-batas Desa Sambongsari adalah sebagai berikut :

- a. Sebelah Barat : Kecamatan Gringsing
- b. Sebelah Timur : Desa Penyangkringan
- c. Sebelah Utara : Desa Payung/Penaruban
- d. Sebelah Selatan : Kecamatan Pageruyung

Dari batas-batas wilayah Sambongsari tersebut, apabila dihitung maka wilayah Sambongsari luasnya sekitar 382.926 Ha, dengan ketinggian tanahnya yaitu ± 12 meter dari permukaan laut, dengan bentuk permukaan rendah. Suhu udara di Desa Sambongsari adalah 34°C.

Jarak Desa Sambongsari dari Pusat Pemerintahan Kecamatan Weleri adalah 3 kilometer. Sedangkan jarak ke Pusat Pemerintahan Kabupaten Kendal adalah 18 kilometer. Jarak dari Pusat Pemerintahan Propinsi Jawa Tengah adalah 50 kilometer dan jarak ke Pusat Pemerintahan Ibu Kota Negara adalah 350 kilometer⁹.

⁹ Data Monografi Desa Sambongsari

B.2. Demografi Desa

Jumlah Penduduk Menurut :

a. Jenis Kelamin dan Umur

Kelompok Umur	Laki-Laki	Perempuan	Jumlah
0-4	318	324	642
5-9	337	344	681
10-14	324	329	653
15-19	311	292	603
20-24	294	291	585
25-29	273	283	556
30-39	295	307	602
40-49	302	315	617
50-59	298	313	611
60+	227	243	470
Jumlah	2979	3041	6020

Sumber : Data Statistik Desa Sambongsari Tahun 2008

b. Kepala Keluarga : 1557 KK

c. Kewarganegaraan

1) WNI : 6083 orang

2) WNA : - orang

Jumlah Penduduk Menurut Agama :

No.	Agama	Jumlah
1	Islam	5.738
2	Kristen	114
3	Katolik	168
4	Hindu	-
5	Budha	-
6	Penganut Aliran Kepercayaan	-

Sumber : Data Statitik Desa Sambongsari Tahun 2008

Jumlah Penduduk Menurut Tingkat Pendidikan :

No.	Pendidikan	Jumlah
1	Tidak Sekolah	21
2	TK	763
3	Tamatan SD	302
4	Lulusan SD	949
5	SMP	482
6	SMA	377
7	Perguruan Tinggi	36

Sumber : Data Statitik Desa Sambongsari Tahun 2008

Untuk mengetahui keberhasilan pembangunan suatu kalurahan, faktor ekonomi merupakan faktor yang mendukung di dalam mewujudkan masyarakat adil dan makmur. Keberadaan ekonomi tersebut dapat dilihat di dalam mata pencaharian penduduk suatu kalurahan. Adapun mata pencaharian penduduk Sambongsari adalah sebagai berikut :

No.	Mata Pencaharian	Jumlah
1	Karyawan	208
2	Wiraswasta	265
3	Pertukangan	226
4	Buruh Tani	612
5	Tani	86
6	Pensiunan	67
7	Nelayan	-
8	Pemulung	-
9	Jasa	234

Sumber : Data Statitik Desa Sambongsari Tahun 2008

Sarana Prasarana

- a. Kantor Desa : Permanen
- b. Prasarana kesehatan
 - 1) Puskesmas : Tidak ada
 - 2) Poskades : Tidak ada

- | | |
|------------------------------|------------------------|
| 3) UKBM (Posyandu/Polindes) | : 1 buah |
| c. Prasarana Pendidikan Umum | |
| 1) PAUD | : 1 buah |
| 2) TK | : 3 buah |
| 3) SD/MI | : 3 buah |
| 4) SMP/MTS | : 1 buah |
| 5) SMA/MA | : 1 buah |
| 6) Perguruan Tinggi | : Tidak ada |
| d. Pendidikan Khusus | |
| 1) Pondok Pesantren | : 2 buah |
| 2) Madrasah/TPQ | : 2 buah ¹⁰ |
| e. Prasarana Ibadah | |
| 1) Masjid | : 3 buah |
| 2) Musholla | : 15 buah |
| 3) Gereja | : 2 buah |
| 4) Pura | : Tidak ada |
| 5) Vihara | : Tidak ada |
| f. Prasarana Umum | |
| 1) Olah Raga | : 4 buah |
| 2) Kesenian Budaya | : Tidak ada |
| 3) Balai Pertemuan | : 1 buah |

¹⁰ Data Monografi Desa Sambongsari

4) Pasar Desa : Tidak ada¹¹

C. Latar Belakang Proses Perizinan Pendirian Rumah dan Proses Perizinan Pendirian

Rumah adalah kebutuhan dasar manusia setelah pangan dan sandang. Selain berfungsi sebagai pelindung terhadap gangguan alam dan makhluk lainnya, rumah juga memiliki peran sebagai pusat pendidikan keluarga, persemaian budaya, penyiapan generasi muda, manifestasi jati diri dan lain sebagainya, sehingga secara ringkas dapat dikatakan bahwa kualitas sumber daya manusia dimasa mendatang. Maka dari itu untuk mendirikan sebuah rumah membutuhkan lahan, akan tetapi tidak semua orang dapat mendirikan dengan mudah.

Sempitnya lahan yang tersedia dan tingginya tingkat populasi yang ada, baik dari penduduk asli atau pendatang, mengakibatkan pengavelingan itu muncul. Di samping itu harga tanah yang cukup tinggi dan tidak dapat dijangkau masyarakat bawah yang sampai saat ini masih diimpit krisis. Dan tidak ada tanah kosong yang dapat dimanfaatkan untuk mendirikan rumah, walaupun ada harga sewa tanah tersebut masih cukup mahal. Untuk memenuhi kebutuhan tempat tinggal dan tempat berlindung dari berbagai keadaan cuaca, sehingga mereka memilih tanah yang berada di bantaran sungai tersebut dan menghiraukan semua bahaya yang ada. Mereka beralasan bahwa tanah tersebut belum ada yang menghuni dan

¹¹ Ibid.

disana adalah tempat strategis, untuk kebutuhan air terpenuhi, serta harga sewa tanah di bantaran relatif murah, yaitu biaya perizinan sebesar Rp. 700.000,- dan biaya retribusi per tahun adalah Rp 60.000,- dan juga tidak membutuhkan syarat yang berbeli-belit, cukup dengan foto copy KTP mereka sudah dapat menyewa tanah dan mendirikan rumah mereka sendiri¹². Sistem pembayaran retribusi tiap tahunnya petugas mendatangi langsung ke tempat warga yang mendirikan bangun di bantaran. Dalam pemberian izin pemanfaatan tanah di bantaran Sungai Kuto dimaksudkan untuk menjaga asset negara tidak hilang dan menghindari dari warga yang menjadikan tanah di bantaran sungai sebagai tempat pembuangan sampah yang dapat mengakibatkan tersumbatnya saluran-saluran sungai.

Untuk memperoleh izin mendirikan bangunan/rumah di bantaran sungai, mereka tidak harus bersusah payah terlebih dahulu. Hanya melapor kepada mantri pengairan yang berada disana dengan melampirkan foto copy KTP saja serta membayar sewa tanah. Dan mereka sudah dapat memakai tanah tersebut.¹³ Adapun Proses dalam perijinan pemanfaatan tanah pengairan adalah :

Langkah pertama pemohon harus berkonsultasi terlebih dahulu Koperbal (Koordinator Perwakilan Balai) setempat, kemudian ditinjau lebih dahulu oleh Koperbal.

¹² Hasil wawancara dengan Bapak Kuswadi (warga bantaran Sungai Kuto) pada tanggal 7 september 2013

¹³ Hasil wawancara dengan Bapak Mashudi (pagawai PSDA Kab. Kendal) pada Tanggal 10 September 2013

Langkah kedua melapor atau memohon izin untuk memanfaatkan tanah ke Dinas PSDA dengan melampirkan foto copy KTP dan surat keterangan bahwa Kepala Desa setempat mengetahui hal tersebut. Sebelum pengecekan lokasi pemohon harus menunggu sampai 14 hari dahulu.

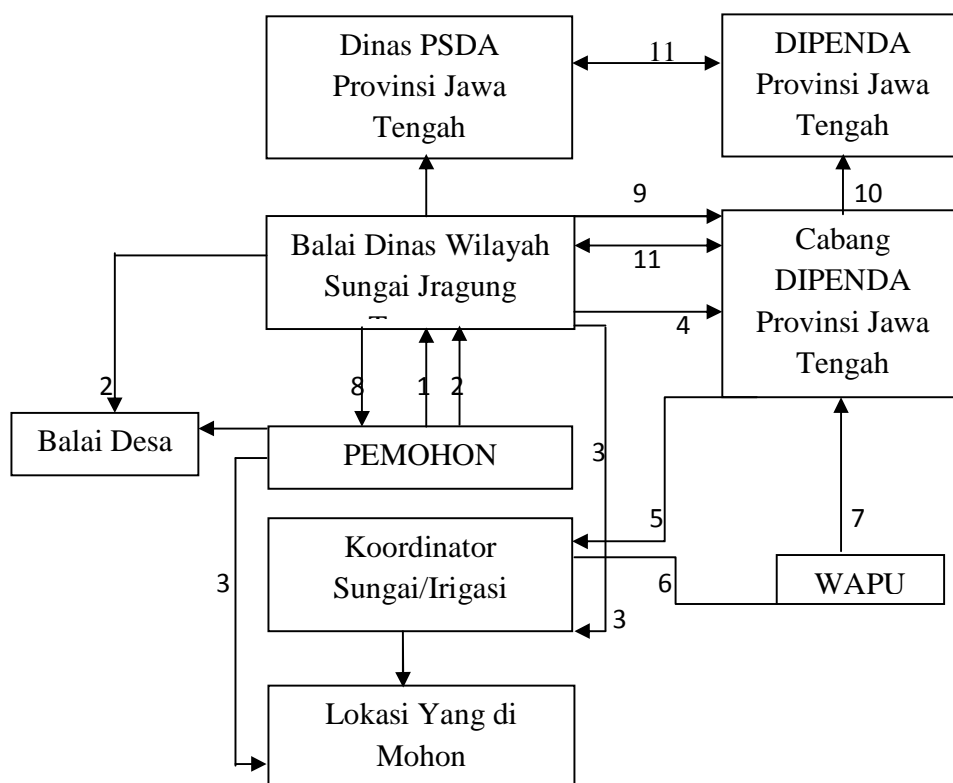
Langkah ketiga adalah pengecekan lokasi tanah yang dimohon dilakukan oleh Balai PSDA wilayah Jragung Tuntang bersama koordinator sungai bersama pemohon.

Langkah keempat Balai PSDA wilayah Jragung Tuntang meminta tebusan penerbitan surat perhitungan retribusi kepada Cabang BAPENDA (Badan Pendapatan Daerah) dan setelah mendapat izin/telah ditanda tangani oleh Kepala Kota/Bupati. Kemudian menerbitkan surat ketetapan retribusi ke pemohon.

Selanjutnya pemohon diminta untuk melakukan pembayaran retribusi ke BAPENDA terlebih dahulu melalui melalui WAPU. Dan selanjutnya Dinas PSDA menerbitkan sk (surat izin) yang ditanda tangani langsung dari Dinas PSDA Provinsi. Kemudian Dinas PSDA memberikan surat tebusan ke Cabang BAPENDA. Cabang Bapeda memberikan laporan ke DIPENDA Jateng. Dan kemudian Dinas PSDA dengan BAPEDA saling berkoordinasi.

Bagan Alur Pelayanan Perizinan Pemanfaatan Tanah Pengairan Balai

Dinas PSDA Wilayah Jragung Tuntang



Sumber : Balai Dinas PSDA Kabupaten Kendal Tahun 2103