PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP MASYARAKAT PENGELOLA TANAH TANPA SERTIFIKAT DI DESA MALEWONG KEC. LAROMPONG SELATAN KAB. LUWU

Oleh
Eri Setiawan[1], Haedar Djidar[2], Laola Subair[3]
[1,2,3] Universitas Andi Djemma, Palopo Indonesia
E-mail: [1]erycksetiawan1109@gmail.com, [2]haedardjiedar@gmail.com, [3]laolasubair@gmail.com

Article History:
Received: 26-03-2025
Revised: 13-04-2025
Accepted: 29-04-2025

Keywords:
Perlindungan Hukum, Pengelolah Tanah, Sertifikat

Abstract: *Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui keabsahan terbitnya sertifikat hak atas tanah dan untuk mengetahui perlindungan hukum terhadap masyarakat di desa Malewong. Tipe penelitian ini yang digunakan adalah penelitian hukum empiris, karena penelitian ini dilakukan dengan cara turun langsung ke lapangan untuk memperoleh data yang akurat. Penelitian ini dilakukan di desa Malewong kec. Larompong Selatan kab. Luwu. Penelitian ini menggunakan data sekunder yang didapatkan melalui studi kepustakaan. Data yang didapatkan terdiri dari bahan hukum primer (peraturan perundangundangan), bahan hukum sekunder (buku dan jurnal ilmiah), dan bahan hukum tersier (surat kabar dan sumber internet). Data yang telah didapatkan kemudian dianalisis menggunakan analisis data kualitatif dengan tujuan untuk mendapatkan pemahaman serta menggambarkan permasalahan secara deskriptif melalui kasus yang terjadi. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa (1) Dalam pengelolaan tanah harus memiliki izin berupa PBB dan sertifikat. Untuk memperolehnya melalui pendaftaran terlebih dahulu. Amanat dari Pasal 19 ayat (3) UUPA menyebutkan bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas, sosial ekonomi, serta kemungkinan penyelenggaraannya menurut pertimbangan Menteri Agraria. Disamping pendaftaran tanah, juga diperlukan pemerataan distribusi sumber lahan, faktor produksi dan ekonomi yang berkeseimbangan (adil) sehingga dapat mewujudkan kesejahteran semua lapisan masyarakat dalam bingkai pembangunan yang berkelanjutan. (2) Dalam melakukan pengolalaan tanah harus menyertakan akta atau sertifikat yang di akui. Menurut ketentuan Hukum Tanah Nasional yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria telah mengatur mengenai semua Peralihan Hak Atas Tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak*

lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

PENDAHULUAN

Indonesia merupakan Negara agraris, bahwa tanah menjadi hal yang utama dalam faktor produksi sebagai salah satu sumber kesejateraan rakyat, tanah juga merupakan sumber daya alam yang sangat penting karena manusia melakukan aktivitas seperti industry, pertanian, dan tempat tinggal. Oleh karena itu masalah dibidang pertanahan sangatlah kompleks karena mempunyai peranan yang sangat penting dalam kehidupan manusia.

Tanah yang dibedakan dalam hal kepentingannya berkaitan dengan sifat kepemilikannya, seperti tanah yang digunakan untuk kepentingan umum dan untuk kepentingan pribadi. Terdapat perbedaan konsep atau pengertian kepentingan umum antara Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang memang sebelumnya merupakan landasan hukum soal pertanahan dengan aturan yang terbaru yakni Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, dimana Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012, konsep mengenai kepentingan umum hanyalah bentuk legitimasi atau pensahan atas tindakan Negara untuk melakukan pencabutan atau pembebasan tanah orang lain karena hal ini tidak dengan jelas disebutkan dalam aturan . Hal itu termaktub dalam Pasal 18 yang menentukan bahwa untuk kepentingan umum yang mana guna kepentingan bangsa dan negara dan kepentingan bersama dari rakyat, dapat dicabut hak-hak atas tanah seseorang dengan syarat diberikannya ganti kerugian yang layak dan patut dengan cara sebagaimana undang-undang mengaturnya . Selain dasar hukum tersebut, pengaturan tentang pengadaan tanah diatur dalam Peraturan Presiden No.148/2015 tentang Perubahan keempat atas Peraturan Presiden No.71/2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum . Sistem pengadaan tanah untuk kepentingan umum bertujuan untuk memberikan perlindungan hukum kepada masyarakat, sehingga dapat terwujudnya tujuan hukum yaitu keadilan. Bagi masyarakat, tanah dapat menjadi tempat tinggal sekaligus sebagai investasi karena nilai ekonominya yang tinggi. Bagi negara, tanah menjadi aset yang dapat mendorong percepatan pembangunan . Pembangunan yang dilaksanakan turut berimplikasi pada beragam alih fungsi lahan untuk menunjang pelaksanaannya. Sehingga diperlukan perlindungan hukum atas hak kepemilikan dan keadilan .

Sadar akan pentingnya tanah, Pada tahun 1948 sebagai tindak lanjut dari Pasal 33 UUD 1945 maka para pendiri negara ini, bertempat di ibukota negara yang pada waktu itu masih bertempat di Yogyakarta langsung membentuk panitia yang bertugas khusus untuk merancang serta mengundangkan tentang hukum pertanahan di Indonesia dan harapan mereka agar payung hukum tersebut cepat rampung dan cepat dipergunakan. Namun kenyataannya terbalik karena payung hukum yang dikenal dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria atau yang dikenal dengan UUPA yang mulai berlaku pada bulan September 1960 .

ISSN 2798-3471 (Cetak)
ISSN 2798-3641 (Online)

UUPA yang merupakan hukum tanah positif yang berlaku di Indonesia hingga saat ini. Dalam hukum positif Indonesia, adapun tujuan dari UUPA itu sendiri sebagaimana yang dicantumkan dalam penjelasan umumnya adalah: (1) Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional, yang akan merupakan alat untuk membawakan kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi negara dan rakyat tani dalam rangka masyarakat yang adil dan makmur; (2) Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan; (3) Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.

Berdasarkan tujuan pokok UUPA tersebut di atas diatur macam-macam hak atas tanah yang dapat diberikan dan dipunyai oleh setiap orang, baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain ataupun badan hukum. Menurut Pasal 16 UUPA, hak-hak atas tanah yang dapat dipunyai dan diberikan kepada setiap orang dan atau badan hukum adalah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan lain-lain sebagainya.
Dalam rangka menjamin kepastian hak dan kepastian hukum atas tanah, UUPA telah menggariskan adanya keharusan untuk melaksanakan pendaftaran tanah diseluruh Indonesia, sebagaimana diamanatkan Pasal 19 UUPA. Ketentuan dalam pasal 19 ayat (1) UUPA tersebut merupakan ketentuan yang ditujukan kepada pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh Indonesiayang sekaligus juga merupakan dasar hukum bagi pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka memperoleh surat tanda bukti hak atas tanah yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

UUPA menganut sistem negatif sehingga keterangan yang tercantum didalam surat bukti hak (sertifikat) mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima oleh hakim sebagai keterangan yang benar selama dan sepanjang tidak ada alat pembuktian lain yang dapat membuktikan sebaliknya. Jika terjadi hal demikian maka pengadilan akan memutuskan alat pembuktian mana yang benar. Pendaftaran tanah tidak menyebabkan mereka yang tidak berhak menjadi berhak atas suatu bidang tanah hanya karena namanya keliru dicatat sebagai yang berhak. Mereka yang berhak dapat menuntut diadakannya pembetulan dan jika tanah yang bersangkutan sudah berada didalam penguasaan pihak ketiga, ia berhak menuntut penyerahan kembali kepadanya

Fungsi utama sertifikat hak atas tanah adalah sebagai alat bukti, tetapi sertifikat bukan satu-satunya alat bukti hak atas tanah. Hak atas tanah seseorang masih mungkin dibuktikan dengan alat bukti lain, misalnya akta register yang dikeluarkan oleh pemerintah desa letak tanah tersebut berada . Sertifikat sebagai alat bukti sangat penting misalnya di dalam hal pemindahan hak dan perbuatan hukum pemindahan hak bertujuan untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain (yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak) yang berupa : jual – beli tanah, tukar menukar, hibah atau hibah wasiat dan lain-lainnya. Permasalahan tentang sertifikat tanah masih tetap ada dan muncul lagi dengan permasalahan berbeda. Sebidang tanah yang mempunyai sertifikat ganda muncul dan pengelolaan tanah tanpa memiliki sertifikat menjadi akar pahit bagi hukum pertanahan yang ada di Indonesia. Pasal 4 ayat (1) UUPA menjamin hak dari setiap pemegang hak atas tanah untuk memperoleh sertifikat . Fungsi utama dan terutama dari sertifikat adalah bukti kepemilikan hak atas tanah yang sah dan kuat . Hal ini berdasarkan ketentuan Pasal 19 Ayat 2 huruf c UUPA. Sementara permasalahn yang terjadi di masyaratkat adalah pengelolahan tanpa sertifikat kepemilikan dimana ini terjadi desa Malewong kecamatan Larompong

Selatan. Dimana masyarakat megelolah tanah tanpa membayar pajak. Tidak Adanya izin pengelola tanah serta upaya masyarakat dalam penerbitan sertifikat. Oleh karena itu hal ini perlu ditindak lanjuti sebagaimana mestinya tanah itu di kelolah.

LANDASAN TEORI

A. Pengertian Umum Tanah

1. Pengertian Tanah

Tanah adalah suatu sumber daya alam yang sangat penting bagi kelangsungan hidup masyarakat, hubungan antara manusia dan tanah bukan hanya karena untuk tempat hidup akan tetapi tanah adalah tempat bagi manusia untuk berkembang. Oleh karena itu tanah bagi manusia tidak akan pernah terbatahkan,tanah bukan hanya dapat memberikan fungsi untuk kebutuhan ekonomi,politis, akan tetapi berfungsi dalam hal cultural, identitas, dan kehormatan ataupun harga diri . Selain itu kebutuhan tanah guna dalam hal pembangunan diharuskan untuk mendapatkan perhatian khusus dalam rangka untuk terbentuknya masyarakat yang adil dan makmur yang berdasarkan Pancasila . Tanah mempunyai peranan yang sangat penting dan strategis bagi kehidupan manusia. Mengingat pentingnya tanah bagi kehidupan manusia, maka sudah sewajarnya peraturan mengenai pertanahan diatur sedemikian rumah, sehingga dapat meminilkan timbulnya di bidang pertanahan. Salah satu hal untuk mewujudkan tertib dibidang pertanahan tersebut adalah adanya kepastian hukum adanya kepastian hukum dibidang pertanahan. Secara umum sebutan tanah dalam keseharian dapat dipakai dalam berbagai arti, karena itu dalam penggunaanya perlu diberi batasan agar dapat diketahui dalam arti apa istilah tersebut digunakan. Menurut Budi Harsono tanah yaitu bahwa kata tanah dipakai dalam arti yuridis sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh UUPP sebagaimana dalam pasal 4 bahwa hak menguasai dari negara ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah. Tanah tidak hanya memberikan fungsi ekonomis akan tetapi dapat memberikan fungsi secara curtural, hubungan antara tanah dan manusia bukan hanya sebagai tempat tinggal akan tetapi tanah ialah dimana tempat manusia untuk berkembang . Hak atas tanah adalah suatu hak yang melekat yang tidak dapat dihilangkan begitu saja, hak atas tanah dapat diperoleh setelah dilakukannya transaksi seperti jual beli, walaupun sudah diperoleh transaksi jual beli hak atas tanah yang tidak secara otomatis hak atas tanah yang akan beralih kepada pembeli dikarenakan harus melalui tahap-tahap dalam kepemilikan tanah yang dapat beralih dari pihak satu kepihak yang kedua

2. Hukum Atas Tanah

Secara Gramatikal, tanah dikenal sebagai bagian dari bumi yang disebut permukaan bumi yang telah diatur oleh Hukum Agraria. Berdasarkan Kamus Besar Bahasa Indonesia Tanah memiliki beberapa definisi: Permukaan bumi atau lapisan bumi yang diatas sekali, Keadaan bumi di suatu tempa, Permukaan bumi yang diberi batas, Daratan, Permukaan bumi yang terbatas serta yang ditempati suatu bangsa yang diperintah. oleh suatu negara atau menjadi negara daerah: Bahan-bahan dari bumi; bumi sebagai bahan sesuatu (pasir, napal, cadas dan sebagainya), Dasar (warna, cat, dan sebagainya).

3. Pendaftaran Tanah

ISSN 2798-3471 (Cetak)
ISSN 2798-3641 (Online)

Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, akan meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan penyajian serta, pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian sertifikat sebagai surat tanda bukti hak bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya. Menurut Rudolf Hermanses, S.H. pendaftaran tanah adalah pembukuan bidang-bidang tanah dalam daftar berdasarkan pengukuran dan pemetaan yang seksama dari bidang-bidang itu.

Pemerintah Republik Indonesia kemudian mengeluarkan Undang-undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Pokok-pokok Agraria (UUPA) telah mengatur keharusan pemilik tanah untuk melakukan pendaftaran hak atas tanah miliknya. Pendaftaran tanah tersebut dimaksudkan untuk memperoleh kepastian hukum terhadap status tanah yang bersangkutan. Demikian pula peraturan yang mengatur masalah pendaftaran tanah yaitu terdapat dalam peraturan pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah . Penyelenggaraan pendaftaran tanah yang dilakukan diharapkan dapat berhasil dengan baik guna kesejahteraan masyarakat, khususnya muntuk menjamin kepastian hukum terhadap hak atas tanah. Dalam hal ini, dokumen tanah persil berupa gerik, letter, petok, dan lain-lain cukup kuat dijadikan permohonan hak atas tanah atau sertifikat karena pada dasarnya hukum tanah di indonesia bersumber pada hukum tanah adat yang tidak tertulis. Hal ini dapat dilihat pada pasal (5) UUPA yang berbunyi antara lain sebagai berikut: “Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertntangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam Undang-undang ini dengan peraturan 4 perundangan lainya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama”.

B. Perlindungan Hukum

1. Pengertian Perlindungan Hukum

Negara Republik Indonesia ialah negara yang berdasarkan asas hukum, hal ini telah tertuang dalam Pasal 1 ayat (3) Undang Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang berbunyi “ Negara Republik Indonesia adalah Negara hukum.” Pasal tersebut dapat di artikan bahwa segala kehidupan berbangsa dan bernegara di wilayah Republik Indonesia didasarkan oleh hukum yang menjamin keadilan bagi seluruh warga negara dengan tidak ada perbedaan antara suku, agama, ras , dan antar golongan di mata hukum. Seluruh lapisan masyarakat memiliki hak yang sama untuk memperoleh perlindungan hukum tanpa pengecualian. Pernyataan tersebut di perkuat lagi dengan Pasal 28D ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 berbunyi “ Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama dihadapan hukum.” Pasal tersebut menegaskan bahwa Indonesia adalah negara demokratis yang menjunjung tinggi hak asasi manusia serta menjamin segala hak warga negara dengan kedudukan yang sama dihadapan hukum.

2. Tujuan Perlindungan Hukum

Teori perlindungan hukum dari Philipus M Hadjon. Menurut Hadjon perlindungan hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subjek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenangan . Hadjon membagikan perlindungan hukum berdasarkan sarananya dalam dua bentuk yakni, perlindungan preventif dan perlindungan represif. Perlindungan preventif adalah rakyat diberikan kesempatan untuk mengajukan pendapatnya sebelum keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif untuk mencegah terjadinya sengketa. Kemudian perlindungan represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. Pada dasarnya perlindungan hukum adalah suatu jaminan yang diberikan negara kepada masyarakat sebagai subjek hukum untuk dapat melaksanakan hak dan kepentingan hukum yang dimilikinya.

C. Sertifikat Tanah

1. Perngertian Sertifikat Tanah

Sertifikat tanah merupakan dokumen tanah sebagai alat bukti yang sah, terkuat atas kepemilikan tanah. Berdasarkan Pasal 1 ayat (20) PP No. 24 Tahun 1997, sertipikat adalah surat tanda bukti hak untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun, dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Setipikat tanah ini dikeluarkan oleh badan Pertanahan Nasional (BPN) merupakan dokumen negara yang sangat penting. Sertipikat tanah ini dapat dibuat secara mandiri ataupun melalui jasa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

F.X. Sumarja berpendapat bahwa sertipikat adalah dokumen yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat untuk data fisik dan yuridis yang dikandungnya, asalkan informasi hukum dan fisik tersebut sesuai dengan informasi yang ada di dalam surat ukur dan buku tanah yang sesuai . Data fisik, sebagaimana didefinisikan dalam Peraturan Pemerintah No. 24/1997 Pasal 1 ayat (6), adalah informasi mengenai letak, batas, dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang di daftarkan, serta informasi mengenai keberadaan bangunan atau bagian bangunan di atasnya. Sedangkan data yuridis di definisikan sebagai keterangan mengenai status hukum bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang didaftarkan, pemegang haknya, hak-hak pihak ketiga, dan beban-beban lain yang membebaninya, sesuai dengan Pasal 1 Ayat (7). Jadi sertipikat tanah harus sesuai dengan informasi fisik dan hukum yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah.

2. Kedudukan Hukum Sertifikat Tanah

Sistem pendaftaran tanah di Indonesia menganut sistem negatif dengan kecenderungan ke arah positif, sehingga menghasilkan dokumen hak atas tanah yang menjadi alat bukti yang kuat dan dapat diandalkan di mata hukum. Data dalam sertipikat adalah bukti hak yang kuat, meskipun Negara tidak dapat menjamin bahwa data tersebut sepenuhnya akurat dan tidak ada orang lain yang mengajukan gugatan ke pengadilan yang menyatakan hak yang lebih kuat Kedudukan hukum sertipikat tanah dalam UUPA dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c menyebutkan “Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat”. Pasal tersebut dapat diartikan bahwa surat tanda bukti hak, yaitu dikatakan sebagai sertipikat tanah

ISSN 2798-3471 (Cetak)
ISSN 2798-3641 (Online)

berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat atas kepemilikan terhadap tanah. Kemudian dalam PP No. 24 Tahun 1997 dalam Pasal 32 ayat (1) di jelaskan bahwa sertipikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya.

D. PP. No.20 Tahun 2021 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Terlantar

Dengan diundangkannya Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja ("UUCK"), pemerintah Republik Indonesia telah mengubah ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku termasuk dalam bidang agraria dan penataan ruang. Pemerintah telah mengundangkan beberapa peraturan pelaksanaan dari UUCK antara lain Peraturan Pemerintah No. 20 Tahun 2021 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Terlantar.

Hak atas tanah atau hak pengelolaan diberikan kepada pemegang hak untuk diusahakan, dipergunakan, dan dimanfaatkan serta dipelihara dengan baik selain untuk kesejahteraan bagi pemegang haknya juga harus ditujukan untuk kesejahteraan masyarakat, bangsa dan negara. Oleh karena itu, orang atau badan hukum yang telah memperoleh dasar penguasaan atas tanah berkewajiban untuk memelihara tanahnya, mengusahakannya dengan baik, tidak menelantarkannya serta mengajukan permohonan untuk mendapatkan hak atas tanah, terdapat konsekuensi hukum yaitu hapusnya hak atas tanah dan pemutusan hubungan hukum. Meskipun orang atau badan hukum tersebut belum mendapat hak atas tanah, apabila menelantarkan tanahnya maka hubungan hukum yang bersangkutan dengan tanahnya akan dihapuskan dan ditegaskan sebagai tanah yang dikuasai langsung oleh negara. Dalam rangka untuk melakukan penertiban tanah terlantar, pemerintah Republik Indonesia telah beberapa kali melakukan upaya-upaya termasuk membuat regulasi tentang penertiban tanah terlantar.

Dalam rangka untuk melakukan penertiban tanah terlantar, pemerintah Republik Indonesia telah beberapa kali melakukan upaya-upaya termasuk membuat regulasi tentang penertiban tanah terlantar yang pertama kali diatur berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1998 tentang Penerbitan dan Pendayagunaan Tanah Terlantar, selanjutnya digantikan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar.

E. Peraturan Daerah Luwu tentang Peraturan Tanah

Peraturan Daerah (Perda) Kabupaten Luwu Nomor 08 Tahun 2019 tentang RENCANA TATA RUANG WILAYAH KABUPATEN LUWU TAHUN 2011- 2031, bahwa:

1. Untuk mengarahkan pembangunan di Kabupaten Luwu dengan memanfaatkan ruang wilayah secara berdaya guna, berhasil guna, serasi, selaras, seimbang, dan berkelanjutan dalam rangka meningkatkan kesejahteraan masyarakat dan pertahanan keamanan, berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, perlu disusun rencana tata ruang wilayah;
2. Dalam rangka mewujudkan keterpaduan pembangunan antar sektor, daerah, dan masyarakat maka rencana tata ruang wilayah merupakan arahan lokasi investasi pembangunan yang dilaksanakan pemerintah, masyarakat, dan/atau dunia usaha;
3. Bahwa setelah terjadinya perubahan wilayah administratif Pemerintahan

Kabupaten Luwu berdasarkan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2002 tentang Pembentukan Kabupaten Mamasa dan Kota Palopo, maka perlu pula disesuaikan dengan visi dan misi Kabupaten Luwu sampai dengan Tahun 2031;

4. Bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, huruf c, dan huruf d, perlu membentuk dengan Peraturan Daerah tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Luwu Tahun 2011-2031.

METODE PENELITIAN

Penelitian yang digunakan adalah Penelitian Lapangan (field research). Penelitian Lapangan merupakan penelitian yang dilakukan dengan mengumpulkan data dan Pengumpulan Informasi yang diperoleh langsung dari masyarakat, dengan cara turun langsung kelapangan ntuk melihat dengan jelas objek yang diteliti. Pendekatan penelitian yang digunakan adalah pendekatan penelitian Empiris. Penelitian ini menggunakan data sekunder yang didapatkan melalui studi kepustakaan. Data yang didapatkan terdiri dari bahan hukum primer (peraturan perundangundangan), bahan hukum sekunder (buku dan jurnal ilmiah), dan bahan hukum tersier (surat kabar dan sumber internet). Data yang telah didapatkan kemudian dianalisis menggunakan analisis data kualitatif dengan tujuan untuk mendapatkan pemahaman serta menggambarkan permasalahan secara deskriptif melalui kasus yang terjadi.

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Perlindungan Hukum Terhadap Masyarakat Pengelolah Tanah Tanpa Sertifikat

Dalam pengelolaan tanah harus memiliki izin berupa PBB dan sertifikat. Untuk memperolehnya melalui pendaftaran terlebih dahulu. Amanat dari Pasal 19 ayat (3) UUPA menyebutkan bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas, sosial ekonomi, serta kemungkinan penyelenggaraannya menurut pertimbangan Menteri Agraria. Disamping pendaftaran tanah, juga diperlukan pemerataan distribusi sumber lahan, faktor produksi dan ekonomi yang berkeseimbangan (adil) sehingga dapat mewujudkan kesejahteran semua lapisan masyarakat dalam bingkai pembangunan yang berkelanjutan.

Pengelolaan tanah tanpa sertifikat di Desa Malewong merupakan salah satu masalah yang ada, dimana pengelolaan tanah harus memiliki izin sehingga bisa masuk dalam pemetaan dan pengelolaan tanah didesa tersebut. Hasil wawancara dengan ketua BPD Desa Malewong Dg. Manessa bahwa bagi masyarakat Desa Malewong tanah merupakan penunjang untuk kehidupan sehari-hari. Dimana tanah ini menjadi sumber penghasilan bagi masyarakat sehingga sangat penting mempertahankan tanah sebagai sumber pangan. Tapi ada ditemukan tanah yang dikelola tanpa izin atau tidak memiliki sertifikat. Detailnya di Desa Malewong ini merupakan desa yang memiliki hutan lindung, namun hampir 90% hutan lindung tersebut beralih fungsi menjadi tanah perkebunan yang di kelola oleh masyarakat sekitar, bahkan terdapat pula masyarakat di luar dri desa tersebut.

Dari total wajib pajak yg bisa mendapatkan pajak sekitar 300 juta pertahun kini hanya terbayar sekitar kurang lebih 100 juta. Hal ini di sebabkan karena kurangnya kepedulian masyarakat terhadap pajak serta masih ada sekitar 45% tanah yg di kelola

ISSN 2798-3471 (Cetak)
ISSN 2798-3641 (Online)

yang memiliki PBB dan sertifikat, sehingga pemerintah desa hampir setiap tahunnya memiliki kerugian sekitar 40 juta. Hutan lindung di desa Malewong yang memiliki perbatasan langsung dengan kabupaten Sidrap telah di kelola oleh masyarakat tanpa memiliki PBB dan sertifikat. Sehingga masyarakat dengan bebas membuka dan mengelola lahan tanpa persetujuan pemerintah. Masyarakat yang ingin mengelolah tanah tersebut seharusnya disertakan dengan pembayaran pajak sebagai bentuk partisipasi.

Umumnya, tanah yang tidak bersertifikat ini sudah dimiliki dan diklaim oleh masyarakat. Tanah ini dikelola tanpa adanya kontribusi yang diberikan ke pemerintah seperti membayar pajak sehingga pengelolaan tanah ini dikelola secara ilegal. Oleh karena itu pemerintah setempat harus mengambil tindakan dengan baik dan optimal agar dapat dimanfaatkan untuk kepentingan bersama.

Tanah yang tidak bersertifikat sering kali tidak dimanfaatkan secara optimal untuk kepentingan pembangunan. Tanah yang tidak terdaftar secara resmi tidak dapat digunakan untuk kepentingan pembangunan, sehingga potensi pendapatan daerah menjadi hilang. Dalam konteks ini, keberadaan tanah tidak bersertifikat dapat menghambat pertumbuhan ekonomi daerah. Dampak lainya juga adalah tanah yang tidak bersertifikat sering kali menjadi sumber konflik kepemilikan tanah. Konflik dapat terjadi karena adanya klaim yang saling bertentangan mengenai kepemilikan tanah. Hal ini juga dapat mengakibatkan hilangnya potensi pendapatan daerah dan juga tanah yang tidak bersertifikat sering kali berpindah tangan atau terjual sampai berkali-kali tanpa sepengetahuan pemerintah.

B. Izin Pengelola Tanah Tanpa Sertifikat yang Memiliki Pajak dan Distribusi

Dalam melakukan pengolalaan tanah harus menyertakan akta atau sertifikat yang di akui. Menurut ketentuan Hukum Tanah Nasional yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria telah mengatur mengenai semua Peralihan Hak Atas Tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pejabat Pembuat Akta Tanah yang kemudian disingkat PPAT sebagai Warga Negara sekaligus Pejabat yang berwenang membuat akta otentik mengenai segala sesuatu perbuatan hukum berkaitan dengan peralihan Hak Atas Tanah, tunduk pada hukum dan peraturan perundangan yang berlaku. Dan setelah melakukan pembuatan akta atau sertifikat tanah maka dilanjutkan pembuatan PBB di balai desa. Sehingga wajib adanya pajak dan kontribusi dari pemilik tanah.

Masyarakat di Desa Malewong masih sangat awam tentang PPAT. Dalam melakukan transaksi jual-beli tanah dipedesaan masyarakat hanya mengandalkan tanda tangan yang diketahui oleh Kepala Desa. Bahkan ada juga yang hanya menggunakan kwitansi pembayaran tanpa adanya akta surat perjanjian. Transakasi yang merekabuat hanya berdasarkan pada akta yang dibuat sendiri atau sekedar catatan bukti pembayaran.

Masyarfakat mempunyai pemahaman bahwa dalam itransaksi jual-belli tanah hanya dilakukan sesuai prinsip kontan dan terang tanpa adanya formalitas yang sesuai dengan hukum yang ada. Sehingga perlu disadarkan bahwa adanya PPAT.

PPAT diatur dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menegaskan bahwa PPAT adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan membuat akta-akta tanah tertentu (Pasal 1 no 24).

Jual beli hak atas tanah yang belum terdaftar (belum bersertifikat) tujuannya untuk didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota melalui pendaftaran tanah secara sporadis, maka jual belinya harus dibuat dengan akta PPAT. Dengan pendaftaran pemindahan hak ke Kantor Petanahan Kabupaten/ Kota, maka terpenuhilah asas publisitas dalam pendaftaran tanah, yaitu setiap orang dapat mengetahui data fisik berupa letak, ukuran, batas-batas tanah, dan data yuridis berupa subyek hak, status hak dan pemindahan hak atas tanah atau Hak Milik.

KESIMPULAN

Kesimpulan ini memuat pertanyaan penelitian terkait pengelolaan tanah tanpa sertifikat. Bahasan pertama berhubungan dangan perlindungan hukum terhadap masyarakat pengelolah tanah tanpa sertifikat. Dimana pengelolaan tanah tersebut termasuk ilegal dan merugikan pemerindah. Tanah yang dikelola tanpa adanya pajak membuat desa harus nombok sebesar 40 juta guna menutupi kerugian desa. Mengelolah dan membuka lahan secara memicu dampak negatif seperti menghambat pertumbuhan ekonomi daerah, menjadi sumber konflik kepemilikan tanah. Konflik dapat terjadi karena adanya klaim yang saling bertentangan mengenai kepemilikan tanah. Hal ini juga dapat mengakibatkan hilangnya potensi pendapatan daerah dan juga tanah yang tidak bersertifikat sering kali berpindah tangan atau terjual sampai berkali-kali tanpa sepengetahuan pemerintah.

Terkait izin pengelola tanah dimana bahwasanya melakukan jual beli tanah harus menyertakan akta atau sertifikat yang di akui. Menurut ketentuan Hukum Tanah Nasional yaitu Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria telah mengatur mengenai semua Peralihan Hak Atas Tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

DAFTAR PUSTAKA

[1] Ali Ahmad Chomzah, 2002, Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan 1 Pemberian Hak Atas Tanah Negara, Prestasi Pustaka, Jakarta, h. 17.

[2] Akmal, Diya Ul, Hanif Fitriansyah, and Fauzziyyah Azhar Ramadhan. “Reformasi Hukum Pertanahan : Perlindungan Hukum Hak Atas Tanah Terhadap Pengalihan Hak Secara Melawan Hukum Reformasi Hukum Pertanahan : Perlindungan Hukum Hak Atas Tanah Terhadap Pengalihan Hak Secara Melawan Hukum,” no. December (2023): 193–214.

[3] Adrian Sutedi, Sertifikat Hak Atas Tanah (Jakarta: Sinar Grafika, 2011), hlm. 27. Lihat juga dalam Indri Hadisiswati, ‘Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum Hak Atas Tanah’, Ahkam: Jurnal Hukum Islam 2, No. 1 (2014): 118–147.

[4] Badan Pengembangan dan Pembinaan Bahasa, Kementerian Pendidikan, Kebudayaan, Riset, dan Teknologi Republik Indonesia, 2022, “Hak”, KBBI Daring, https://kbbi.kemdikbud.go.id/

ISSN 2798-3471 (Cetak)
ISSN 2798-3641 (Online)

[5] Christiana Sri Murni, "Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat," Lex Librum : Jurnal Ilmu Hukum 4, no. 2 (2018): 680–92.
[6] C V Penerbit and Biena Edukasi, *HUKUM ACARA PERADILAN TATA USAHA NEGARA Editor*, 2014.
[7] Dewi, Ni Kadek Sinta, I Nyoman Putu Budiartha (Scopus ID: 57202765630), and I Nyoman Sujana. "Position of Pradana in Nyeburin Marriage Reviewed From the Law of Bali Indigenous Heritage in Banjar Kutuh Desa Sayan Kecamatan Ubud Kabupaten Gianyar." *NOTARIIL Jurnal Kenotariatan* 5, no. 1 (2020): 16–23. https://doi.org/10.22225/jn.v5i1.1724.
[8] Dendy Laksana Wirakusuma and Sri Setyadji, "Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Pengelolan Tanah Atas Dampak Pengadaan Tanah Oleh Negara," *Jurnal Sains Riset 13, no. 2 (2023): 476–92,* https://doi.org/10.47647/jsr.v13i2.1622.
[9] Diya Ul Akmal, Hanif Fitriansyah, and Fauzziyyah Azhar Ramadhan, "Reformasi Hukum Pertanahan : Perlindungan Hukum Hak Atas Tanah Terhadap Pengalihan Hak Secara Melawan Hukum Reformasi Hukum Pertanahan : Perlindungan Hukum Hak Atas Tanah Terhadap Pengalihan Hak Secara Melawan Hukum," no. December (2023): 193–214.
[10] Erlina, Erlina. "Analisis Yuridis Pembatalan Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah." *El-Iqthisadi : Jurnal Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Dan Hukum* 1, no. 1 (2019): 109–14. https://doi.org/10.24252/el-iqthisadi.v1i1.9911.
[11] Elza Syarief, *Menuntaskan Sengketa Tanah,Gramedia*,Jakarta, 2014, hlm.2.
[12] Elita Rahmi, "Eksistensi Hak Pengelolaan Atas Tanah (HPL) dan Realitas Pembangunan Indonesia", Jurnal Dinamika Hukum Vol. 10S2012, hal.338
[13] Eman Ramelan, "Hak Pengelolaan Setelah Berlakunya Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999", Jurnal Yuridika Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya 15 (3) Juni 2006, hal. 196
[14]
[15] Eko Yulian Isnur, *Tata Cara Mengurus Segala Macam Surat Rumah Dan Tanah*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2012, hlm 9
[16] F.X. Sumarja, et al, op. cit. hlm. 78
[17] Government The Republic Of Indonesia, "Law of Republic of Indonesia Number 5 of 1960 Concerning Basic Regulation for Agrarian Principle (Basic Agrarian Law)," no. 5 (1960): 1–34.
[18] Government The Republic Of Indonesia, "PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah," Icassp 21, no. 3 (1997): 295–316.
[19] Herman Hermit, Cara Memperoleh Sertifikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara Dan Tanah Pemda, Mandar Maju, (Bandung), h. 17.
[20] Ista Pranoto, Baby. "Perlindungan Hukum Bagi Pekerja Rumah Tangga Di Indonesia." *Jurnal Lex Renaissance* 7, no. 4 (2022): 745–62. https://doi.org/10.20885/jlr.vol7.iss4.art5.
[21] Ibid
[22] Manthovani, Reda, and Istiqomah Istiqomah. "Pendaftaran Tanah Di Indonesia." *Jurnal Magister Ilmu Hukum* 2, no. 2 (2021): 23. https://doi.org/10.36722/jmih.v2i2.744.
[23] Mulyana Darusman, Yoyon. "Kedudukan Notaris Sebagai Pejabat Pembuat Akta Otentik Dan Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah." *ADIL: Jurnal Hukum* 7, no. 1 (2017): 36–56.

https://doi.org/10.33476/ajl.v7i1.331.
[24] Murni, Christiana Sri. "Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat." *Lex Librum : Jurnal Ilmu Hukum* 4, no. 2 (2018): 680–92.
[25] Ngongoloy, Marcho Gideon Vicenco. "Kekuatan Hukum Sertifikat Tanah Sebagai Bukti Kepemilikan Berdasarkan PP Nomor 18 Tahun 2021." *Lex Privatum* 10, no. Pasal 3 (2022): 1–2.
[26] Novi Darmayanti, Kadek. "Peran Hukum Adat Dalam Perkembangan Hukum Agraria Di Indonesia." *Jurnal Pendidikan Kewarganegaraan Undiksha* 8, no. 3 (2020): 232. https://ejournal.undiksha.ac.id/index.php/JJPP.
[27] Ni Kadek Sinta Dewi, I Nyoman Putu Budiartha (Scopus ID: 57202765630), and I Nyoman Sujana, "Position of Pradana in Nyeburin Marriage Reviewed From the Law of Bali Indigenous Heritage in Banjar Kutuh Desa Sayan Kecamatan Ubud Kabupaten Gianyar," *NOTARIIL Jurnal Kenotariatan 5, no. 1 (2020): 16–23, https://doi.org/10.22225/jn.v5i1.1724.*
[28] Nurmasita Sahibu et al., "Pencabutan Dan Pembebasan Hak Atas Tanah: Prosedur Dan Implikasinya," *Jurnal Yustisiabel 7, no. 2 (2023): 284, https://doi.org/10.32529/yustisiabel.v7i2.2870.*
[29] NFN Syahyuti, "Nilai-Nilai Kearifan Pada Konsep Penguasaan Tanah Menurut Hukum Adat Di Indonesia," *Forum Penelitian Agro Ekonomi 24, no. 1 (2016): 14, https://doi.org/10.21082/fae.v24n1.2006.14-27.*
[30] Marcho Gideon Vicenco Ngongoloy, "Kekuatan Hukum Sertifikat Tanah Sebagai Bukti Kepemilikan Berdasarkan PP Nomor 18 Tahun 2021," Lex Privatum 10, no. Pasal 3 (2022): 1–2.
[31] Muhammad Irkham Firdaus, 'Correlation of The Concept of Property Rights in Islamic Law and KUHPerdata', Az-Zarqa': Jurnal Hukum Bisnis Islam 14, No. 1 (2022): 63–83.
[32] Oswar, Mungkasa. "Reforma Agraria. Sejarah Konsep Dan Implementasi." *Badan Perencanaan Pembangunan Nasional (Bappenas)*, no. July (2020): 1–17.
[33] Pasal 20 hingga pasal 27 UUPA
[34] Pasal 1 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Neger Nomor 1 Tahun 1977 tentang Tata Cara Permohonan dan Penyelesaian Pemberian Hak Atas Bagian-Bagian Tanah Hak Pengelolaan Serta Pendaftarannya
[35] Pasal 1 ayat (4) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
[36] Pemerintah Republik Indonesia. "Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria." *Undang-Undang No.5 Tahun 1960*, no. 1 (2004): 1–5.
[37] Penerbit, C V, and Biena Edukasi. *HUKUM ACARA PERADILAN TATA USAHA NEGARA Editor*, 2014.
[38] Pokok, Undang, and Agraria Uupa. "Pengaturan Mengenai Hak-Hak Atas Tanah Menurut Undang-," no. September (2021).
[39] "PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah." *Icassp* 21, no. 3 (1997): 295–316.
[40] Pokok and Uupa, "Pengaturan Mengenai Hak-Hak Atas Tanah Menurut Undang-."
[41] Pemerintah Republik Indonesia, "Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria," Undang-Undang No.5 Tahun

ISSN 2798-3471 (Cetak)
ISSN 2798-3641 (Online)

1960, no. 1 (2004): 1–5.
[42] Penerbit and Biena Edukasi, *HUKUM ACARA PERADILAN TATA USAHA NEGARA Editor.*
[43] Reda Manthovani and Istiqomah Istiqomah, "Pendaftaran Tanah Di Indonesia," *Jurnal Magister Ilmu Hukum 2, no. 2 (2021): 23, https://doi.org/10.36722/jmih.v2i2.744.*
[44] Sahibu, Nurmasita, Ridwan Labatjo, Nasrun Hipan, and Nirwan Moh Nur. "Pencabutan Dan Pembebasan Hak Atas Tanah: Prosedur Dan Implikasinya." *Jurnal Yustisiabel* 7, no. 2 (2023): 284. https://doi.org/10.32529/yustisiabel.v7i2.2870.
[45] Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum: Suatu Pengantar* (Yogyakarta: Universitas Atma Jaya, 2010), 161.
[46] Syahyuti, NFN. "Nilai-Nilai Kearifan Pada Konsep Penguasaan Tanah Menurut Hukum Adat Di Indonesia." *Forum Penelitian Agro Ekonomi 24, no. 1 (2016): 14.* https://doi.org/10.21082/fae.v24n1.2006.14-27.
[47] The Republic Of Indonesia, Government. "Law of Republic of Indonesia Number 5 of 1960 Concerning Basic Regulation for Agrarian Principle (Basic Agrarian Law)," no. 5 (1960): 1–34.
[48] Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 Pasal 16 ayat 1.
[49] Undang Pokok and Agraria Uupa, "Pengaturan Mengenai Hak-Hak Atas Tanah Menurut Undang-," no. September (2021).
[50] Urip Santoso, Hukum Agraria Dan Hak-Hak Atas Tanah, Kencana, Jakarta,2008,hlm.50.
[51] Wahidin, Samsul. "Perlindungan Hukum Terhadap Masyarakat Akibat Pemberitaan Pers." *Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM* 7, no. 13 (2000): 130–37. https://doi.org/10.20885/iustum.vol7.iss13.art10.
[52] Wirakusuma, Dendy Laksana, and Sri Setyadji. "Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Pengelolan Tanah Atas Dampak Pengadaan Tanah Oleh Negara." *Jurnal Sains Riset* 13, no. 2 (2023): 476–92. https://doi.org/10.47647/jsr.v13i2.1622.
[53] Yoyon Mulyana Darusman, "Kedudukan Notaris Sebagai Pejabat Pembuat Akta Otentik Dan Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah," ADIL: Jurnal Hukum 7, no. 1 (2017): 36–56, https://doi.org/10.33476/ajl.v7i1.331.
[54] Zhou;, Zhiwei, Haiying Li;, and Yang Jia. "No 主観的健康感を中心とした在宅高齢者における 健康関連指標に関する共分散構造分析Title." *Sustainability (Switzerland)* 11, no. 1 (2019): 1–14. http://scioteca.caf.com/bitstream/handle/123456789/1091/RED2017-Eng-8ene.pdf?sequence=12&isAllowed=y%0Ahttp://dx.doi.org/10.1016/j.regsciurbeco.2008.06.005%0Ahttps://www.researchgate.net/publication/305320484_SISTEM_PEMBETUNGAN_TERPUSAT_STRATEGI_MELESTARI.

HALAMAN INI SENGAJA DIKOSONGKAN