

**ANALISIS TERHADAP
PERATURAN PRESIDEN NOMOR 14 TAHUN 2007
TENTANG BADAN PENANGGULANGAN LUMPUR SIDOARJO
DIKAITKAN DENGAN KEBIJAKAN PERTANAHAN
MENURUT HUKUM TANAH NASIONAL
(Kajian Khusus Penanganan Masalah Sosial Kemasyarakatan)**

TESIS

**NAMA : EDNA HANINDITO, SH.
NPM : 0606009206**



**UNIVERSITAS INDONESIA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
DEPOK
JULI 2008**

**ANALISIS TERHADAP
PERATURAN PRESIDEN NOMOR 14 TAHUN 2007
TENTANG BADAN PENANGGULANGAN LUMPUR SIDOARJO
DIKAITKAN DENGAN KEBIJAKAN PERTANAHAN
MENURUT HUKUM TANAH NASIONAL
(Kajian Khusus Penanganan Masalah Sosial Kemasyarakatan)**

T E S I S

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar
Magister Kenotariatan**

**NAMA : EDNA HANINDITO, SH.
NPM : 0606009206**



**UNIVERSITAS INDONESIA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
DEPOK
JULI 2008**

**LEGAL REVIEW OF
PRESIDENTIAL REGULATION NUMBER 14 OF THE YEAR 2007
REGARDING AGENCY FOR THE HANDLING OF SIDOARJO MUD
IN RELATION IN TO LAND POLICY BASED ON THE
INDONESIAN LAND LAW**

T H E S I S

Edna Hanindito, SH.

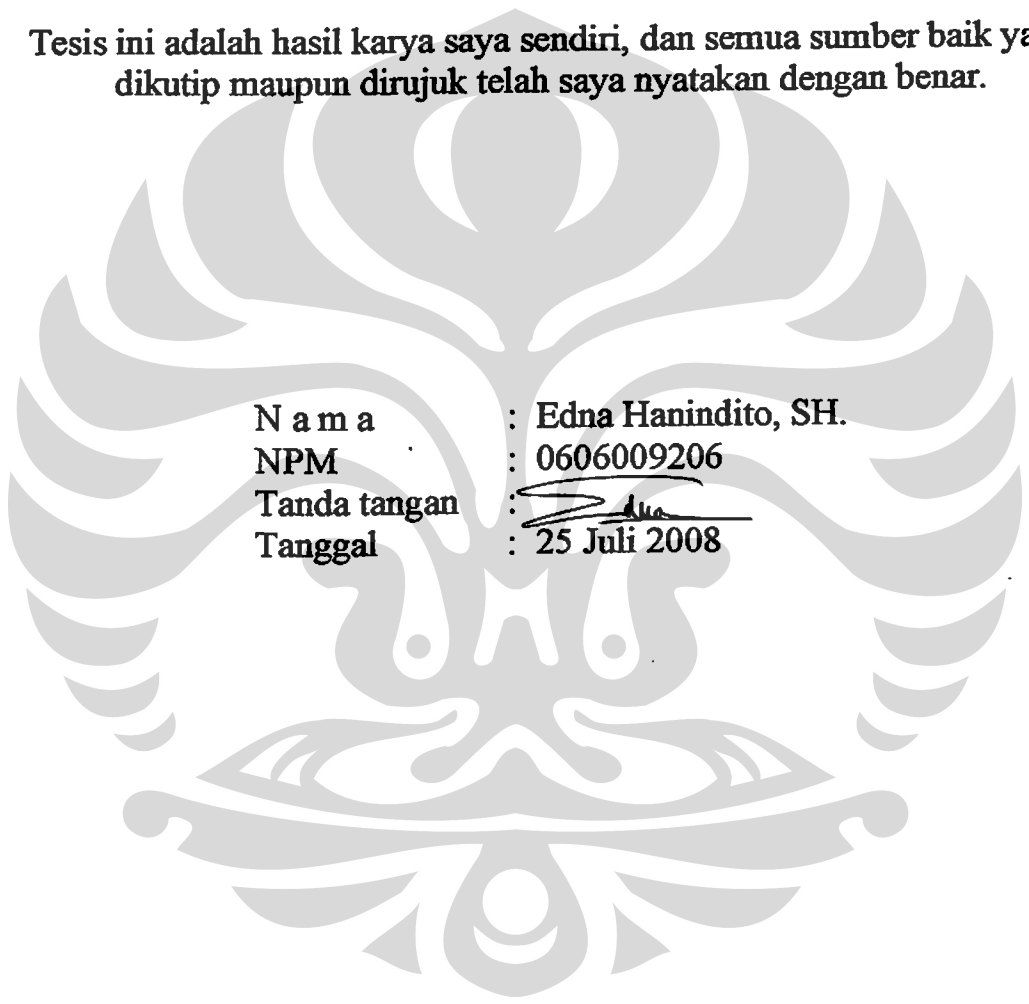
0606009206

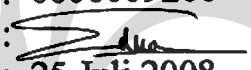


**UNIVERSITY OF INDONESIA
FACULTY OF LAW
MASTER OF NOTARY PROGRAMME
DEPOK
JULY 2008**

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

Tesis ini adalah hasil karya saya sendiri, dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk telah saya nyatakan dengan benar.



N a m a : Edna Hanindito, SH.
NPM : 0606009206
Tanda tangan : 
Tanggal : 25 Juli 2008

HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh :

N a m a : Edna Hanindito

N P M : 0606009206

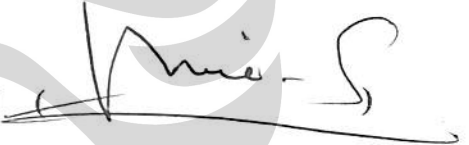
Program Studi : Magister Kenotariatan

J u d u l : Analisis Terhadap Peraturan Presiden Nomor 14 Tahun 2007
tentang Badan Penanggulangan Lumpur Sidoarjo Dikaitkan
Dengan Kebijakan Pertanahan Menurut Hukum Tanah
Nasional

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Prof. Arie Sukanti Hutagalung, SH., M.LI



Penguji : Ibu Farida Prihartini, SH., MH., CN.



Penguji : Ibu Darwani Sidi Bakaroeudin, SH.



Penguji : Ibu Enny Koeswarni, SH., MKn.



Ditetapkan di : Depok

Tanggal : 25 Juli 2008

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai sivitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertanda tangan di bawah ini :

N a m a : Edna Hanindito, SH
NPM : 0606009206
Program Studi : Magister Kenotariatan
Fakultas : Hukum
Jenis karya : Tesis

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia **Hak Bebas Royalti Noneksklusif (*Non-exclusive Royalty-Free Right*)** atas karya ilmiah saya yang berjudul :

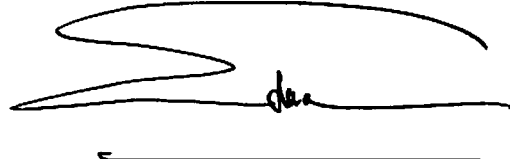
ANALISIS TERHADAP PERATURAN PRESIDEN NOMOR 14 TAHUN 2007 TENTANG BADAN PENANGGULANGAN LUMPUR SIDOARJO DIKAITKAN DENGAN KEBIJAKAN PERTANAHAN MENURUT HUKUM TANAH NASIONAL (Kajian Khusus Penanganan Masalah Sosial Kemasyarakatan)

beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalih media/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat dan mempublikasikan tugas akhir saya tanpa meminta izin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Depok
Pada tanggal : 25 Juli 2008

Yang menyatakan,



Edna Hanindito, SH

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur dipanjatkan kehadirat Tuhan Yang Maha Kuasa yang telah melimpahkan berkat dan rahmat-Nya hingga akhirnya tesis ini dapat diselesaikan.

Gagasan pembuatan tesis yang mengambil topik analisis terhadap penanggulangan Lumpur Lapindo ini muncul seiring dengan maraknya protes dan reaksi dari masyarakat berkaitan dengan penanganan masalah semburan lumpur di Sidoarjo. Dua tahun tragedi lumpur panas berlalu, penanggulangan masalah sosial kemasyarakatan menyangkut ganti rugi tanah dan bangunan belum menunjukkan penyelesaian yang signifikan. Hingga saat ini Pemerintah masih enggan menentukan status dari semburan lumpur tersebut sebagai bencana (fenomena) alam (*mud volcano*) ataukah akibat kelalaian manusia (*human error*).

Ketidak-jelasan itu semakin bertambah, saat Presiden menerbitkan Peraturan Presiden Nomor 14 Tahun 2007 tentang Badan Penanggulangan Lumpur Sidoarjo (Perpres Nomor 14 Tahun 2007). Kebijakan tersebut dianggap kontroversial, karena salah satu ketentuannya menetapkan penanggulangan masalah sosial kemasyarakatan dilakukan melalui cara jual beli tanah terdampak, dengan pembayaran secara bertahap. Para korban lumpur "terpaksa" menjual tanah dan bangunan milik mereka kepada Lapindo Brantas Incorporation. Harga jual beli ditentukan dari nilai tanah dan bangunan saja, sedangkan kerugian harta benda lainnya dan kerugian immateriil, luput dari penilaian.

Hal-hal tersebut kemudian mendorong penulis untuk melakukan penelitian dalam tesis ini. Dengan berpijak pada Hukum Tanah Nasional, penulis tertarik untuk menganalisis pelaksanaan dan akibat hukum dari dilaksanakannya Kebijakan Pemerintah yang dimuat dalam Perpres Nomor 14 Tahun 2007, khususnya yang menyangkut ganti rugi tanah dan bangunan.

Penyusunan tesis ini banyak mendapat bantuan dan dukungan dari berbagai pihak. Untuk itu pada kesempatan ini ucapan terima kasih dan penghargaan yang tulus disampaikan kepada semua pihak yang telah mendorong terwujudnya tesis ini.

Ucapan terima kasih yang tak terhingga, pertama-tama disampaikan kepada **Prof. Ny. Arie Sukanti Hutagalung, SH., M.LI** atas kesediaannya menjadi pembimbing, di tengah kesibukan beliau sebagai Guru Besar dalam bidang Hukum Agraria pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

Terima kasih juga disampaikan kepada Tim Penguji, Ibu **Farida Prihartini, SH.,MH.,CN.**, Ibu **Darwani Sidi Bakaroeeddin, SH.** dan Ibu **Enny Koeswarni, SH., MKn.** yang telah memberi kritik dan saran yang sangat berharga demi kesempurnaan tesis ini.

Secara khusus, disampaikan pula ucapan terima kasih dan penghargaan yang tulus kepada **Prof. Boedi Harsono, SH.** yang telah memberikan arahan serta masukan, semangat dan dorongan demi tersusunnya tesis ini. Ungkapan serupa ditujukan kepada Ibu **Sri Mamudji, SH., M.Law Lib** yang dengan sabar mengoreksi penulisan tesis ini.

Terima kasih juga disampaikan kepada para korban lumpur Lapindo, Ibu **Ummi Zakiyah**, Bapak **Moh. Juwaini**, Ibu **Sunarti**, Bapak **KASDI** dan Bapak **Haji Istamar** serta Bapak **Drs. Firman Candra** yang dengan baik hati memberikan dokumen Ikatan Jual Beli dan keterangan-keterangan yang diperlukan oleh penulis.

Pada kesempatan ini disampaikan pula ucapan terima kasih kepada orang tua tercinta, Bapak **Otto Hanindito** dan Ibu **Daisy Soendjoyo** serta ibu mertua, Ibu **Hartining**, juga kakak penulis, Ir. **Irma Hanindito** yang banyak memberi semangat dan dorongan kepada penulis.

Akhirnya, terima kasih yang tak terhingga disampaikan atas kesabaran, pengertian serta dukungan besar yang telah diberikan oleh suami tercinta, **Agus A. Muzayin, SH. MH.** dan anak-anak tersayang, **Asa Satyagraha (Greggy)** dan **Asa Yudhistira (Torry)**.

Kiranya tesis ini dapat bermanfaat. Akhir kata dengan segala kerendahan hati, penulis mengajukan permohonan maaf apabila dalam penyusunan tesis ini masih terdapat kekurangan dan kesalahan. Untuk itu kritik, saran dan tanggapan sangat diharapkan bagi penyempurnaan tesis ini.

Depok, 25 Juli 2008

Penulis

Edna Hanindito

ABSTRAK

Nama : Edna Hanindito, SH.
Program Studi : Magister Kenotariatan
Judul : ANALISIS TERHADAP PERATURAN PRESIDEN NOMOR 14 TAHUN 2007 TENTANG BADAN PENANGGULANGAN LUMPUR SIDOARJO DIKAITKAN DENGAN KEBIJAKAN PERTANAHAN MENURUT HUKUM TANAH NASIONAL (Kajian Khusus Penanganan Masalah Sosial Kemasyarakatan)

Peraturan Presiden (Perpres) Nomor 14 Tahun 2007 tentang Badan Penanggulangan Lumpur Sidoarjo merupakan produk hukum yang kontroversial. Bagaimana tidak? Salah satu ketentuannya menetapkan penanggulangan masalah sosial kemasyarakatan dilakukan melalui cara jual beli tanah terdampak. Para korban lumpur "terpaksa" menjual tanah dan bangunan milik mereka kepada PT. Lapindo Brantas Incorporation. Hal lain yang menarik untuk diteliti, Pasal 15 Perpres tersebut menyebutkan PT. Lapindo Brantas **membeli** tanah dan bangunan masyarakat yang terkena luapan lumpur Sidoarjo dengan **pembayaran secara bertahap**. Padahal jual beli tanah menurut Hukum Tanah Nasional bersifat **tunai**. Berdasarkan hal tersebut, penelitian ini menyoroti permasalahan, apakah kebijakan Pemerintah yang tertuang dalam Perpres tersebut, khususnya yang menyangkut jual beli tanah dan bangunan sudah tepat ditinjau dari Hukum Tanah Nasional? Selain itu juga diteliti bagaimanakah pelaksanaan jual beli tersebut serta apa akibat hukumnya terhadap kepemilikan tanah? Penelitian ini menggunakan metode penelitian normatif dan kepustakaan. Dari hasil penelitian diperoleh kesimpulan bahwa ketentuan jual beli dalam Perpres tersebut tidak tepat ditinjau dari Hukum Tanah Nasional, karena *de facto* tanah di desa terdampak adalah **tanah musnah**, sehingga hak atas tanahnya menjadi hapus dan tanahnya menjadi tanah negara, yang notabene tidak boleh diperjual-belikan. Agar syarat tunai terpenuhi, maka jual beli dilaksanakan dalam 2 tahap, yaitu dengan Ikatan Jual Beli pada saat pembayaran harga 20% dan jual beli pada saat pembayaran sisa harganya. Menyangkut jual beli tanah Hak Milik, maka dapat berakibat jual beli tersebut menjadi batal demi hukum dan tanahnya jatuh kepada negara. Saran yang diajukan adalah harus dilakukan revisi terhadap Perpres tersebut sesuai dengan kaidah Hukum Tanah Nasional.

Kata kunci :

Jual beli tanah dan bangunan, tunai, tanah musnah

ABSTRACT

N a m e : Edna Hanindito, SH.
Study Programme : Master of Notary Programme
J u d u l : LEGAL REVIEW OF PRESIDENTIAL REGULATION
NUMBER 14 OF THE YEAR 2007 REGARDING
AGENCY FOR THE HANDLING OF SIDOARJO
MUD IN RELATION IN TO LAND POLICY BASED
ON THE INDONESIAN LAND LAW

Presidential Regulation Number 14 of the Year 2007 regarding Agency for the Handling of Sidoarjo Mud constitutes a controversial product of law. How come not? One of its provisions stipulates that the handling of communal social issue is conducted by means of sale and purchase of the affected lands. The victims of mud are “forced” to sell their lands and buildings to Lapindo Brantas Incorporation. Other interesting issue to be observed is the provision of article 15 of such Presidential Regulation which states that “PT. Lapindo Brantas purchases the lands and buildings of the communities affected by the outburst of Sidoarjo mud by means of gradual payment. Meanwhile sale and purchase of land according to our National Land Law is cash/current in nature. Based on such values, this research highlights the following subject matter, whether the policy of the Government set out in the Presidential Regulation, especially concerning sale and purchase of land and building is already accurate if observed from the point of view of the National Land Law? In addition, is also being observed how the consummation of sale and purchase of such land and building and what is its legal consequence towards land ownership? This research uses the method of normative research and literature research. From the result of the research has been drawn a conclusion that the provision of “sale and purchase” in such Presidential Regulation is not accurate if observed from the point of view of the National Land Law because *de facto* the condition of the lands in the villages included in the map of affected area is **disappeared land (tanah musnah)**, therefore the right over the land has been completely removed and the land become state land, which notabene cannot be transferred/sold. However, since this Presidential Regulation remains to be put into force, then, in order to avoid any deviation from the “cash/current” characteristic of sale and purchase, then, its implementation is conducted in 2 stages, which are by means of binding Sale and Purchase Agreement at the time of payment of 20% of the price and sale and purchase at the time of the payment of the remaining amount of the price. Concerning the sale and purchase of Right of Ownership land, then, such sale and purchase becomes null and void and the land becomes state land.

Password :

Sale and purchase, cash/current in nature, disappeared land

DAFTAR ISI

	halaman
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS	iii
KATA PENGANTAR	iv
ABSTRAK	vii
ABSTRACT	viii
DAFTAR ISI	ix
Bab I : PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Pokok Permasalahan	17
C. Metode Penelitian	17
D. Sistematika Penulisan	19
Bab II : KEBIJAKAN PERTANAHAN MENYANGKUT PENANGGULANGAN LUMPUR DI SIDOARJO	
A. KEBIJAKAN PERTANAHAN MENURUT HUKUM TANAH NASIONAL	22
1. Hak Penguasaan Atas Tanah	25
a. Hak Bangsa Indonesia	25
b. Hak Menguasai dari Negara	27
c. Hak Perorangan Atas Tanah	28

1) Hak Atas Tanah	29
2) Tanah Wakaf	30
3) Hak Jaminan Atas Tanah	31
2. Hak-hak Atas Tanah	32
a. Jenis-jenis Hak Atas Tanah Menurut UUPA	32
b. Subyek Pemegang Hak Atas Tanah dan Akibat Hukumnya	35
c. Kewenangan Pemegang Hak Atas Tanah	39
d. Kewajiban Pemegang Hak Atas Tanah	41
e. Peralihan Hak Atas Tanah	44
1) Peralihan Hak Karena Pewarisan	45
2) Peralihan Hak Karena Pemindahan Hak melalui Perbuatan Hukum Selain Jual Beli	46
3) Peralihan Hak Karena Pemindahan Hak melalui Jual Beli	48
f. Hapusnya Hak Atas Tanah	62
1) Hapusnya Hak Atas Tanah Karena Pencabutan Hak Untuk Kepentingan Umum	62
2) Hapusnya Hak Atas Tanah Karena Penyerahan Secara Sukarela Atau Dilepaskan Haknya Oleh Pemegang Hak Atas Tanah	63
3) Hapusnya Hak Atas Tanah Karena Ditelantarkan	64
4) Hapusnya Hak Atas Tanah Karena Jangka Waktunya Berakhir	65

5) Hapusnya Hak Atas Tanah Karena Pembatalan Hak	66
6) Hapusnya Hak Atas Tanah Karena Tanahnya Musnah	67
7) Hapusnya Hak Atas Tanah Karena Ketentuan Peraturan Perundang-Undangan	68
3. Pendaftaran Tanah	69
a. Legal Cadaster	69
b. Fiscal Cadaster	73
c. Hubungan antara Fiscal Cadaster dan Legal Cadaster	76
B. Kebijakan Pemerintah Dalam Penanggulangan Lumpur Sidoarjo Menyangkut Tanah Dan Bangunan	77
C. Pembahasan Permasalahan Hukum	
1. Analisis Peraturan Presiden Nomor 14 Tahun 2007 Terhadap Jual Beli Tanah dan Bangunan	86
2. Pelaksanaan Jual Beli Tanah dan Bangunan Menurut Perpres Nomor 14 Tahun 2007	94
3. Akibat Hukum Pelaksanaan Perpres Nomor 14 Tahun 2007 Terhadap Kepemilikan Tanah	105
Bab III :	
PENUTUP	
A. Kesimpulan	108
B. Saran	109
DAFTAR PUSTAKA	111
LAMPIRAN	

BAB I

PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG MASALAH

Pertengahan tahun 2006, tepatnya tanggal 29 Mei 2006 menjadi titik awal *tragedi Lumpur Lapindo* di Sidoarjo, Jawa Timur. Luapan lumpur yang menyembur dari sumur pengeboran milik Lapindo Brantas Incorporation (Inc) dan menggenangi desa-desa di sekitarnya tersebut hingga saat ini belum dapat dihentikan dan dampaknya pun belum dapat ditanggulangi dan diatasi.

Semula, gempa bumi tektonik yang terjadi di Yogyakarta dua hari sebelum terjadinya peristiwa tersebut dianggap sebagai penyebab menyemburnya lumpur Lapindo. Hal ini didukung pendapat yang menyatakan bahwa pemicu semburan lumpur (*liquefaction*) adalah gempa (*sudden cyclic shock*) Yogya yang mengakibatkan kerusakan sedimen.¹

Namun hal itu dibantah oleh beberapa ahli, yang berpendapat bahwa teori bencana alam akibat luapan panas bumi, gunung lumpur, dan pergerakan akibat gempa

¹ "Akar Masalah Dan Solusinya", <http://www.agorsiloku.wordpress.com/2006/10/11/tragedi_lumpur_lapindo/>, 11 Oktober 2006.

tektonik pada 27 Mei 2006 tidak didukung oleh bukti-bukti ilmiah secara keilmuan. Kalau menggunakan teori luapan geotermal atau panas bumi, seharusnya air di permukaan mencapai 250 derajat celcius, tapi kenyataannya lumpur Porong panasnya hanya 100 derajat. Di samping itu Sidoarjo yang berjarak 300 km dari titik gempa terlalu jauh untuk terkena efek gempa. Para pakar memperkirakan gempa bumi memang bisa memicu pergeseran di bawah tanah bila kekuatannya di atas 9 skala Richter, sementara gempa bumi Yogya hanya berkekuatan 6,3 skala Richter.²

Demikian pula, dalam pemeriksaan sidang gugatan di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, Yayasan Lembaga Bantuan Hukum Indonesia (YLBHI) yang bertindak selaku Tim Advokasi Korban Lumpur Sidoarjo berhasil menghadirkan 4 orang saksi ahli, yakni Prof. Dr. P. Koesoemadinata (ahli geologi), Ir. Sri Widiyantoro (ahli geofisika), Ir. Rudi Rubiandini (ahli perminyakan) dan Dr. Kurtubi (pengamat perminyakan), yang kesemuanya mendukung pendapat bahwa gempa bumi yang terjadi di Yogyakarta bukanlah pemicu terjadinya semburan Lumpur Sidoarjo.³

² "Solusi Lapindo Tak Pernah Dibahas, Lumpur Lapindo Tidak Mungkin Disebabkan Oleh Gempa Bumi", <http://www.republika.co.id/koran_detail.asp?id=321670&kat_id=6&kat_id1=&kat_id2=-33k>, diakses tanggal 30 Januari 2008.

³ Dalam kesaksiannya, baik Koesoemadinata, Widiyantoro dan Rudi menegaskan bahwa pemicu terjadinya semburan lumpur Sidoarjo bukan berasal dari gempa bumi yang terjadi di Yogyakarta, 28 Mei 2006 silam. Pasalnya, selain kekuatan alias *magnitudo*-nya tidak cukup kuat, jarak antara pusat gempa di Yogyakarta dengan pusat semburan lumpur juga sangat jauh atau berada di luar radius yang dapat dicapai. Menurut Widiyantoro, berdasarkan Catatan *United States Geological Survey (USGS)*, kekuatan gempa bumi yang terjadi di Yogyakarta 2006 silam adalah sebesar 6,3 *magnitudo* (ukuran energi yang dilepas waktu terjadinya gempa terjadi-red). Kekuatan ini serupa dengan kekuatan bom nuklir yang terjadi di Hiroshima-Jepang tahun 1945 silam. Dengan kekuatan sebesar itu, radius paling jauh yang akan terkena efek semburan lumpur (*mud volcano eruption*) adalah 100 km. Sedangkan jarak pusat gempa Yogya dengan semburan lumpur Sidoarjo adalah 257 km. ("Semburan Lumpur Bukan Dipicu Gempa Bumi", <<http://hukumonline.com/print.asp?id-17225&cl=Berita>>, diakses tanggal 23 Juli 2007).

Dugaan lain, luapan lumpur tersebut terjadi akibat kelalaian manusia (*human error*), yakni karena kesalahan prosedural ketika pengeboran lapisan bumi dilakukan.⁴

Berkembang pula sinyalemen yang menyatakan bahwa semburan lumpur Lapindo tersebut semata-mata adalah bencana alam.⁵ Sinyalemen ini memperlihatkan adanya upaya untuk menutupi kesalahan pihak yang seharusnya bertanggung jawab terhadap terjadinya tragedi lumpur di Sidoarjo ini.

Apapun pendapat yang berkembang, kenyataannya di lapangan semburan gas yang mengakibatkan luapan lumpur tersebut telah menggenangi tidak saja pemukiman penduduk, areal pertanian dan pabrik-pabrik (industri) sekeliling, tetapi juga merusakkan sarana dan prasarana (antara lain gedung-gedung sekolah, rumah ibadah, kantor Pemerintah Daerah, Koramil dan lain-lain), merusakkan fasilitas dan

⁴ Berdasarkan laporan kronologi kejadian pada tanggal 27 Mei pengeboran dilakukan dan kedalaman 9.277 kaki ke 9.283 kaki. Pukul 07.00 hingga 13.00 pengeboran dilanjutkan ke kedalaman 9.297 kaki. Pada kedalaman ini sirkulasi lumpur berat masuk ke dalam lapisan tanah. Peristiwa ini disebut *loss*. Lumpur berat ini digunakan sebagai semacam pelumas untuk melindungi mata bor sekaligus untuk menjaga tekanan hidrostatik dalam sumur agar stabil. Setelah terjadi *loss*, sebagai langkah standar disuntikkan *loss circulating material (LCM)* atau material penyumbat ke dalam sumur. Tujuannya untuk menghentikan *loss* agar sirkulasi kembali normal. Peristiwa *loss* yang lazim dalam pengeboran pada umumnya diikuti munculnya tekanan tinggi dari dalam sumur ke atas atau disebut *kick*. Untuk mengantisipasi *kick*, pipa ditarik ke atas untuk memasukkan *casing* sebagai pengamanan sumur. Sebagai catatan, *casing* terakhir terpasang di kedalaman 3.580 kaki. Saat proses penarikan pipa hingga 4.241 kaki pada 28 Mei pukul 08.00-12.00 terjadilah *kick*. Kekuatannya 350 psi. Kemudian disuntikkanlah Lumpur berat ke dalam sumur. Ketika hendak ditarik lebih ke atas, bor macet atau *stuck* di 3.580 kaki. Upaya menggerakkan pipa ke atas, ke bawah, maupun merotasikannya gagal. Bahkan pipa tetap bergeming saat dilakukan penarikan sampai dengan kekuatan 200 ton. Upaya ini berlangsung mulai pukul 12.00 hingga 20.00. Selanjutnya untuk mengamankan sumur, disuntikkan semen di area macetnya bor. Akibat macet, akhirnya diputuskan bor atau *fish* diputus dari rangkaian pipa dengan cara diledakkan. Pada tanggal 29 Mei pukul 05.00 terjadilah semburan gas berikut lumpur ke permukaan. ("Fenomena Alam Mengapa Lumpur Panas Menyembur?", <<http://www.kompas.com/kompas-cetak/0607/24/daerah/2827654>>, 24 Juli 2006.)

⁵ Aburizal Bakrie, Menteri Sosial sekaligus pemilik saham terbesar dari Bakrie Grup atas PT. Lapindo Brantas masih menyangkal kesalahan pengeboranlah penyebab luapan lumpur yang terjadi di Sidoarjo. Semburan itu bukan akibat kesalahan manusia atau *human error* tapi akibat bencana alam ("Bakrie Tak Mau Disalahkan atas Semburan Lapindo", <http://www.walhi.or.id/kampanye/cemar/industri/070122_lapindo_bakrie_cu/?&printer_friendly=true>, tanggal 22 Januari 2007.

infrastruktur (seperti meledaknya pipa gas milik Pertamina, patahnya pipa air milik Perusahaan Daerah Air Minum (PDAM), tidak berfungsinya jaringan listrik milik Perusahaan Listrik Negara (PLN) dan jaringan telepon milik PT. Telkom di sekitarnya).

Bahkan genangan lumpur panas tersebut juga mengakibatkan terhambatnya perhubungan dan transportasi melalui darat di wilayah Jawa Timur (yakni dengan ditutupnya ruas TOL Porong-Gempol, jalan raya Porong arah Surabaya – Malang dan jalan-jalan umum di sekitar luapan lumpur serta sempat tertutupnya jalur rel kereta api di kawasan Siring - Ketapang).

Hingga 10 (sepuluh) bulan pasca tragedi itu, Bappenas melaporkan telah terjadi kerugian, baik secara langsung maupun tidak langsung dari semburan lumpur dan tidak berfungsinya infrastruktur tersebut.⁶

Dampak lain dari peristiwa tersebut adalah menurunnya perekonomian di Jawa Timur sekitar 1,3 persen.⁷

⁶ Dalam laporan awal, Bappenas memperkirakan kerusakan dan kerugian yang secara langsung diakibatkan semburan lumpur panas mencapai Rp. 7,3 triliun. Bila memperhitungkan biaya relokasi infrastruktur utama akan mencapai Rp. 11 triliun. Kerusakan infrastruktur tersebut, di antaranya jalan, jembatan, jalan tol dan rel kereta api. Jalur transportasi rel kereta api juga terendam lumpur sehingga tidak bisa digunakan lebih dari 18 kilometer yang menyebabkan harus direlokasi ke arah jalur yang lama. Dari data penilaian kerusakan dan kerugian untuk sektor ini mencapai Rp. 1,53 triliun. Di samping dampak kerugian langsung itu, Bappenas juga menaksir adanya kerugian tidak langsung, khususnya potensi kerugian ekonomi selama sembilan bulan sejak Mei 2006 hingga Maret 2007 mencapai Rp. 1,35 triliun. Selain itu potensi kerugian tidak langsung, termasuk potensi kerugian ekonomi itu dapat mencapai Rp. 16,4 triliun selama satu tahun terjadinya bencana. Namun, potensinya dapat mencapai Rp. 33,7 triliun dalam jangka panjang dengan memperkirakan meluasnya wilayah genangan semburan lumpur panas. ("Berbagai Fraksi DPR Segera Ajukan Interpelasi Lumpur Lapindo," *Suara Pembaharuan* (29 Mei 2007) : 1.)

⁷ "Lumpur Lapindo Ancam Perekonomian Nasional," <<http://www.antara.co.id/arc/2007/4/21/lumpur-lapindo-ancam-perekonomian-nasional/>>, tanggal 21 April 2007.

Semburan lumpur Sidoarjo yang tak kunjung padam dan dampaknya yang belum dapat ditangani secara tuntas dan belum menunjukkan hasil yang signifikan, telah memacu berbagai permasalahan, antara lain :

1. masalah teknis;
2. masalah hukum;
3. masalah sosial;
4. masalah lingkungan dan tata ruang;
5. masalah politik;
6. masalah ekonomi;

Permasalahan-permasalahan tersebut secara garis besar dapat dilihat dari belum berhasilnya pihak-pihak yang terkait menghentikan semburan gas dan luapan lumpur di pusat semburan, sehingga genangan lumpur panas kian hari semakin meluas dan merusak lingkungan serta tata ruang setempat. Warga setempat terpaksa harus mengungsi dan dunia usaha sekitar terpaksa gulung tikar, sehingga banyak terjadi pengangguran, yang berakibat menurunnya perekonomian.

Hal tersebut membuat beberapa fraksi DPR mengajukan hak interpelasi penanganan korban lumpur Lapindo, terutama persoalan proses hukum terhadap PT. Lapindo Berantas Inc.⁸

Untuk mengatasi dan menyelesaikan segala problematika yang timbul, pada tanggal 8 September 2006, Presiden Susilo Bambang Yudhoyono mengeluarkan Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2006 tentang Tim Nasional

⁸ Suara Pembaharuan, *loc.cit.*

Penanggulangan Semburan Lumpur di Sidoarjo (untuk selanjutnya disebut Keppres Nomor 13 Tahun 2006).

Dasar pertimbangan dikeluarkannya Keputusan Presiden tersebut adalah perlunya pembentukan tim untuk menyelamatkan penduduk di sekitar daerah bencana, menjaga infrastruktur dasar, dan penyelesaian masalah semburan lumpur dengan memperhitungkan risiko lingkungan yang paling kecil. Tim yang dibentuk dinamakan Tim Nasional Penanggulangan Semburan Lumpur di Sidoarjo.⁹

Tim Nasional yang terdiri dari Tim Pengarah dan Tim Pelaksana tersebut mempunyai tugas untuk mengambil langkah-langkah operasional secara terpadu dalam rangka penanggulangan semburan lumpur di Sidoarjo, yang meliputi:¹⁰

1. penutupan semburan lumpur;
2. penanganan luapan lumpur;
3. penanganan masalah sosial;

Khusus mengenai ganti rugi tanah dan bangunan penduduk dan pabrik sekitar yang tergenang lumpur, melalui surat yang dikirim kepada Tim Nasional Penanggulangan Lumpur Sidoarjo tanggal 4 Desember 2006, Lapindo menyetujui butir-butir pembayaran ganti rugi sebagai berikut :

1. Bersedia memberikan ganti rugi dalam bentuk perjanjian jual beli;
2. Pembayaran dilakukan berdasarkan pertimbangan kepedulian sosial;

⁹ Indonesia (a), *Keputusan Presiden Tentang Tim Nasional Penanggulangan Semburan lumpur Di Sidoarjo*, Keppres No. 13 tahun 2006, menimbang.

¹⁰ *Ibid.*, diktum ketiga.

3. Bentuk ganti rugi diberikan dalam 2 pilihan sebagai berikut :

a. Tunai, dengan ketentuan perhitungan harga ganti ruginya adalah sebagai berikut :

i. Tanah pekarangan sebesar Rp. 1.000.000,-/m²;

ii. Bangunan sebesar Rp. 1.500.000,-/m²;

iii. Tanah sawah sebesar Rp. 120.000,-/m²;

b. Relokasi ke lokasi baru yang mereka sebut sebagai Kawasan Sidoarjo Baru;¹¹

Sehubungan dengan kesepakatan tersebut, Kepala Divisi Humas PT. Lapindo Brantas Inc menegaskan bahwa sebagai bentuk pertanggungjawaban PT. Lapindo Brantas Inc, maka ganti rugi dilakukan dengan membeli tanah dan bangunan, pekarangan serta sawah dari pemilik tanah. Untuk itu sesuai dengan prinsip jual beli yang berlaku, maka pemilik tanah harus menunjukkan bukti kepemilikan yang sah, dalam hal ini sertipikat, bukan Pethok D ataupun Petok C. Selain itu, adanya sertipikat merupakan syarat yang wajar jika itu diajukan Lapindo sebagai pihak pembeli. Karena dengan sertipikat, bukan hanya keabsahan kepemilikan penjual atas tanah yang akan dijual lebih kuat, tapi juga akurasi luas tanah juga lebih tinggi. Dengan adanya sertipikat, maka potensi konflik kepemilikan di antara warga pun bisa diminimalisir. Di samping itu, warga masih punya waktu 2 tahun untuk mengurus sertipikat, karena PT. Lapindo Brantas Inc memberikan bantuan sewa rumah selama 2 tahun.¹²

¹¹ Masalah Yang Dihadapi : Mengapa Pembayaran Ganti Rugi Begitu Lama?, <<http://www.hukumonline.com/print.asp?id=17543&cl-Berita>>, diakses tanggal 3 Juli 2007.

¹² Lapindo Inginan Jual Beli Tanah Sesuai Ketentuan, <[hppt://www.mediacenterlusi.com/index2.php?option=com_content&task=view&id=219&pop](http://www.mediacenterlusi.com/index2.php?option=com_content&task=view&id=219&pop)>, tanggal 16 Desember 2006.

Persyaratan tersebut menimbulkan keresahan dan menuai protes keras dari masyarakat, khususnya warga yang tanahnya belum bersertipikat. Syarat tanah harus bersertipikat ini juga mengkhawatirkan Kepala Desa Renokenongo, karena akan banyak korban lumpur yang tidak mendapatkan ganti rugi. Pasalnya dari 1.700 rumah, hanya 10 persen yang bersertipikat.¹³ Menanggapi hal tersebut, Bupati Sidoarjo mengaku bisa memahami keinginan Lapindo. Karena itu Pemerintah Kabupaten Sidoarjo akan membentuk tim khusus yang mengurus sertipikat tanah korban lumpur.¹⁴

Ironisnya pula, kompensasi uang sewa rumah selama 2 tahun sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) ditambah Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) untuk biaya pindah ternyata tidak mencukupi, karena setelah tragedi lumpur tersebut terjadi, harga kontrakan rumah di sekitar Sidoarjo yang masih aman dari lumpur melonjak drastis 2-3 kali lipat.

Dilema dan ketidakpastian tersebut menyebabkan penyelesaian ganti rugi menjadi berlarut-larut. Warga yang menjadi korban lumpur semakin tidak jelas nasibnya. Ganti rugi yang dinanti-nanti tak kunjung terwujud. Masa tunggu yang lama dan tidak terealisirnya pembayaran ganti rugi menjadikan mereka kehilangan kesabaran. Berbagai cara dilakukan, mulai dari perundingan, demo, hingga aksi turun ke jalan serta aksi blokade fasilitas umum.

¹³ Lapindo Hanya Membeli Tanah Bersertipikat, <<http://www.tempointeraktif.com/hg/nusa/jawamadura/2006/12/15/brk,20061215-89583,id.html-39k>>, tanggal 15 Desember 2006.

¹⁴ *Ibid.*

Sayangnya, sampai batas waktu masa kerja Tim Nasional Penanggulangan Semburan Lumpur di Sidoarjo, yakni tanggal 8 Maret 2007, realisasi pemberian dan pembayaran ganti rugi tanah dan bangunan tersebut belum terlaksana. Bahkan sekalipun masa kerja Tim diperpanjang 1 (satu) bulan berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 5 Tahun 2007, belum ada hasil yang signifikan.

Dengan berakhirnya masa tugas Tim Nasional Penanggulangan Semburan Lumpur di Sidoarjo pada tanggal 8 April 2007, Presiden Susilo Bambang Yudhoyono membentuk Badan Penanggulangan Lumpur Sidoarjo (disingkat BPLS), berdasarkan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 2007 tentang Badan Penanggulangan Lumpur Sidoarjo (untuk selanjutnya disebut Perpres Nomor 14 Tahun 2007). Pembentukan Badan ini dipandang perlu sebagai suatu kebijakan nasional yang lebih komprehensif, karena dampak lumpur sudah makin meluas dan mengganggu sendi-sendi kehidupan masyarakat di sekitarnya.¹⁵

Secara struktural, BPLS terdiri dari Dewan Pengarah dan Badan Pelaksana.¹⁶

Tiga program kerja yang menjadi prioritas penanganan oleh BPLS adalah penanganan semburan lumpur, penanganan sosial dan penanganan infrastruktur. Prioritas untuk penanganan Lumpur, BPLS akan berupaya menahan laju lumpur agar tidak meluap ke wilayah yang lebih luas. Sedangkan masalah sosial diprioritaskan

¹⁵ Hal tersebut dijelaskan oleh Juru Bicara Presiden, Andi Mallarangeng dalam keterangan persnya di Ruang Pers Kantor Presiden (Perpres dan Keppres Tentang Lumpur Sidoarjo, <<http://www.presidensby.info/index.php/fokus/2007/04/09/1711.html>>, tanggal 9 April 2007).

¹⁶ Indonesia (b), *Peraturan Presiden Tentang Badan Penanggulangan Lumpur Sidoarjo*, Perpres Nomor 14 Tahun 2007, pasal 2.

pada soal ganti rugi warga yang menjadi korban lumpur. Adapun prioritas infrastruktur, BPLS akan segera mencari solusi penanganan infrastruktur yang rusak.¹⁷

Khusus mengenai penanganan masalah sosial kemasyarakatan yang menyangkut ganti rugi atas tanah dan bangunan yang menjadi korban luapan lumpur, dalam Perpres tersebut Pemerintah ternyata mengakomodir keinginan PT. Lapindo Brantas Inc yang dinyatakan dalam suratnya tertanggal 4 Desember 2006, yakni dengan menetapkan ketentuan jual beli terhadap kerugian atas harta benda yang diderita masyarakat korban lumpur. Hal tersebut diatur dalam Pasal 15 Peraturan Presiden Nomor 14 Tahun 2007, yang berbunyi sebagai berikut:

- (1) Dalam rangka penanganan masalah sosial kemasyarakatan, PT. Lapindo Brantas **membeli** tanah dan bangunan masyarakat yang terkena luapan lumpur Sidoarjo dengan **pembayaran secara bertahap**, sesuai dengan peta area terdampak tanggal 22 Maret 2007 dengan akta jual beli bukti kepemilikan tanah yang mencantumkan luas tanah dan lokasi yang disahkan oleh Pemerintah.
- (2) Pembayaran bertahap yang dimaksud, seperti yang telah disetujui dan dilaksanakan pada daerah yang termasuk dalam peta area terdampak 4 Desember 2006, 20% (dua puluh perseratus) dibayarkan di muka dan sisanya dibayarkan paling lambat sebulan sebelum masa kontrak rumah 2 (dua) tahun habis.
- (3) Biaya masalah sosial kemasyarakatan di luar peta area terdampak tanggal 22 Maret 2007, setelah ditandatanganinya Peraturan Presiden ini, dibebankan pada APBN.
- (4) Peta area terdampak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (3) adalah sebagaimana tercantum dalam Lampiran Peraturan Presiden ini.
- (5) Biaya upaya penanggulangan semburan lumpur, termasuk di dalamnya penanganan tanggul utama sampai ke Kali Porong dibebankan kepada PT. Lapindo Brantas.
- (6) Biaya untuk upaya penanganan masalah infrastruktur, termasuk infrastruktur untuk penanganan luapan lumpur di Sidoarjo dibebankan kepada APBN dan sumber dana lainnya yang sah.

¹⁷ Badan Penanggulangan Lumpur Prioritaskan Tiga Program, <<http://www.menkokersra.go.id/content/view/3617/1/>>, diakses tanggal 13 April 2007.

Untuk melaksanakan ketentuan tersebut, PT. Lapindo Brantas Inc menunjuk anak perusahaannya, yakni PT. Minarak Lapindo Jaya untuk melaksanakan proses jual beli tanah dengan warga.

Di satu pihak, Lapindo Brantas Inc. berpendapat, bahwa apa yang diatur dalam Pasal 15 Perpres tersebut adalah benar dan sesuai, karena hingga saat ini belum ada suatu keputusan pengadilan pun yang menyatakan bahwa Lapindo Brantas telah melakukan kesalahan, sehingga sesuai dengan prinsip dasar hukum pidana, “tiada pertanggung jawaban tanpa kesalahan serta tiada pidana tanpa kesalahan”. *De facto* hingga kini, memang Lapindo Brantas Inc. belum dinyatakan telah terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan kesalahan. Oleh karenanya mereka menolak memberikan ganti rugi dan merasa jual beli adalah yang paling tepat untuk mengatasi masalah yang telah mengakibatkan kerugian dan kesengsaraan bagi warga tersebut. Di satu sisi, ada anggapan masyarakat diuntungkan karena memperoleh uang sebagai kompensasi penjualan tanahnya yang sudah tidak dapat dipergunakan dan dimanfaatkan lagi, sedangkan di sisi lain Lapindo Brantas Inc. melalui anak perusahaannya (PT. Minarak Lapindo Jaya) juga diuntungkan karena dapat membeli dan karenanya menjadi pemilik tunggal tanah-tanah dimaksud.

Menanggapi mengenai ada/tidaknya kesalahan Lapindo Brantas Inc. tersebut, Salahuddin Wahid berpendapat:

“Hingga kini, penyebab musibah itu tidak pernah jelas akibat aktivitas alam atau kesalahan pengeboran oleh Lapindo Brantas. Ada yang menyatakan, fenomena semburan lumpur itu termasuk hal biasa dalam dunia pertambangan dan merupakan risiko yang sering terjadi. Namun harus diingat, hanya di Indonesia pertambangan boleh dilakukan di pemukiman seperti di Sidoarjo.

Maka, sesuai prinsip pertanggungjawaban dalam hukum lingkungan, Lapindo Brantas mutlak (*absolute liability*) harus bertanggung jawab atas dampak lumpur panas, tanpa melihat apakah itu kesalahan aktivitas Lapindo Brantas atau tidak. Di sisi lain, karena dalam perkembangannya bencana itu mengakibatkan pelanggaran HAM, Negara juga harus bertanggung jawab tanpa menghilangkan tanggung jawab perusahaan”.¹⁸

Kebijakan Pemerintah yang dituangkan dalam Perpres tersebut juga membatasi tanggung jawab Lapindo Brantas Inc., yakni :

1. hanya membeli tanah dan bangunan masyarakat yang terkena luapan lumpur Sidoarjo saja. Padahal warga bukan hanya menderita kerugian kehilangan tanah dan bangunan saja, melainkan juga harta benda lainnya, di samping juga kerugian immaterial, seperti kehilangan lapangan pekerjaan, kehilangan kesempatan bersekolah, kehilangan kampung halaman, dan lain-lain. Sehubungan dengan hal itu, Perpres tersebut dianggap menghilangkan hak-hak masyarakat untuk menuntut ganti rugi atas kerugian materiil selain tanah dan bangunan serta kerugian immaterial yang mereka alami.
2. pembelian tanah dan bangunan oleh Lapindo Brantas Inc. hanyalah meliputi desa-desa yang termasuk dalam peta area terdampak tanggal 22 Maret 2007. Sementara itu hingga saat ini semburan lumpur tersebut masih terus berlangsung dan bahkan telah menggenangi tanah-tanah di luar peta area terdampak tersebut. Hal ini menyebabkan warga di luar peta area terdampak menjadi kehilangan haknya untuk menuntut penggantian atas kerugian yang dialaminya. Atau Pemerintah yang akan

¹⁸ Salahuddin Wahid, “Pelanggaran HAM Kasus Lapindo”, <<http://www.balitbangham.go.id/detail6.php?ses=&id=64-18k>>, diakses tanggal 23 Januari 2007.

memberikan ganti rugi, yang biayanya dibebankan dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara.

Hal lain yang lebih penting dari persoalan di atas adalah apakah penggunaan lembaga jual beli sebagai kebijakan pertanahan untuk mengatasi kerugian yang diderita masyarakat korban lumpur Lapindo telah tepat, mengingat hal-hal sebagai berikut :

1. terjadinya jual beli didasarkan pada adanya kesepakatan antara pihak penjual dan pihak pembeli, sementara dalam hal ini masyarakat “dipaksa” untuk menjual tanahnya dengan harga dan cara yang ditetapkan sepihak;
2. dalam suatu transaksi jual beli, maka pembeli haruslah memenuhi syarat sebagai subyek pemegang hak atas tanah, sedangkan tanah-tanah yang terkena luapan lumpur di Sidoarjo sebagian adalah tanah-tanah hak milik yang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku tidak boleh dimiliki oleh badan hukum Perseroan Terbatas (dalam hal ini PT. Minarak Lapindo Jaya);
3. dalam suatu transaksi jual beli, obyek jual beli haruslah jelas dan pasti, sedangkan tanah-tanah yang terkena luapan lumpur di Sidoarjo tersebut keberadaannya sudah tidak pasti lagi atau dengan kata lain sudah musnah;
4. dalam Hukum Tanah Nasional kita, jual beli tanah bersifat tunai, artinya hak atas tanah beralih dari penjual kepada pembeli pada saat pembeli membayar harganya secara penuh. Sementara Perpres Nomor 14 Tahun 2007 tersebut pembayarannya dilakukan secara bertahap.

Sehubungan dengan hal tersebut berbagai pendapat dan tanggapan bergulir.

Yayasan Lembaga Bantuan Hukum Indonesia (YLBHI) dalam siaran persnya tertanggal 16 April 2007 menyatakan keberadaan Perpres Nomor 14 Tahun 2007 adalah cerminan ketidakberdayaan Pemerintah dalam melindungi rakyatnya. Bahkan dengan adanya ketentuan Pasal 15, Pemerintah terkesan dibodoh-bodohi dan diarahkan oleh Lapindo yang pada akhirnya merugikan para warga korban dan masyarakat luas. Lebih lanjut YLBHI menilai Pemerintah melalui Perpres tersebut telah mengalihkan kewajiban memberikan ganti rugi menjadi masalah keperdataan berupa jual beli tanah antara Lapindo dengan korban. Padahal, menurut YLBHI, yang seharusnya terjadi adalah Lapindo berkewajiban memberikan kompensasi berupa penggantian harga tanah, bangunan dan harta benda lainnya yang telah hilang serta penggantian sumber kehidupan yang musnah akibat semburan lumpur tersebut. YLBHI juga mempertanyakan langkah Pemerintah menetapkan mekanisme pembayaran ganti rugi dengan cara pembayaran uang muka sebesar 20%. Kebijakan ini dianggap tidak masuk akal dan tidak pro kepentingan korban, karena dikhawatirkan justru akan memperpanjang episode penderitaan para korban. Secara logika, uang muka 20% dipandang tidak akan cukup untuk mengembalikan kehidupan para korban ke tahap yang layak seperti semula.¹⁹

Dewan Perwakilan Daerah (DPD) Provinsi Jawa Timur mendesak Pemerintah mampu unjuk gigi di muka Lapindo. Seorang anggota DPD Provinsi Jawa Timur, Mujib berpendapat pasal 15 Perpres Nomor 14 Tahun 2007 harus dirombak, karena

¹⁹ Permasalahan Di Balik Pembentukan BPLS, Tragedi lumpur Lapindo, <http://migas-indonesia.net/download/index.php?option=com_docman&task=doc_view&gid=1007&Itemid=42>, tanggal 19 April 2007.

tidak berpihak kepada rakyat. Masih menurutnya, Perpres tersebut tidak tegas mengatur sanksi, juga tidak menjadikan Lapindo cepat-cepat menuntaskan kewajibannya.²⁰

Dosen Hukum Agraria Universitas Airlangga, Agus Sekarmadji mengatakan, status jual beli tanah antara korban lumpur panas dengan Lapindo menyimpan potensi masalah. Tanah warga korban lumpur sebelumnya berstatus hak milik. Berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria (UU Nomor 5 Tahun 1960), hanya ada dua subyek hukum yang boleh memiliki tanah dengan status hak milik, yaitu Warga Negara Indonesia dan Badan Hukum tertentu. Badan Hukum yang boleh memiliki tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 seperti bank, koperasi dan badan hukum yang bertujuan sosial. Lapindo tidak termasuk dalam perusahaan dimaksud. Yang dilakukan Lapindo dan warga bukan jual beli tanah, tetapi pelepasan dan penyerahan oleh kedua pihak. Apabila Lapindo ingin beraktivitas di atas tanah itu, menunggu surat keputusan dari Pemerintah. Berdasarkan UUPA, hak yang bisa diperoleh Lapindo atas bekas tanah warga itu adalah Hak Guna Usaha atau Hak Guna Bangunan.²¹

Guru Besar Hukum Agraria Fakultas Hukum Universitas Trisakti dan pakar Hukum Tanah Nasional, Prof. Boedi Harsono, SH menyatakan keprihatinannya

²⁰ Terkait lumpur Lapindo, DPD Kecewa Atas Kinerja BPLS, <<http://www.hukumonline.com/print.asp?id=16641&cl=Berita>>, diakses tanggal 29 Mei 2007.

²¹ Lapindo Penuhi Tuntutan, Pertanggungjawaban Lapindo Normatif, <http://www.kompas.com/kompas-cetak/0612/05/UTAMA/3142303.htm-44k>, tanggal 5 Desember 2006.

terhadap ketentuan Pasal 15 Perpres Nomor 14 Tahun 2007. Dalam ungkapan keprihatinannya, beliau mengatakan :

Isi Pasal 15 ayat (1) dan (2) tersebut, dipandang dari sudut Hukum Tanah Nasional (HTN), mengandung cacad. Menggunakan pengertian *membeli tanah* menurut HTN tidak mungkin dilaksanakan, karena tidak memenuhi persyaratannya :

- a. karena hampir semua bidang tanah yang terkena genangan lumpur itu tanah hak milik, PT. Lapindo Brantas tidak memenuhi syarat untuk membelinya.
- b. walaupun bidang tanahnya bukan tanah hak milik, melainkan tanah Hak Guna Bangunan, seperti tanah-tanah perusahaan-perusahaan industri yang terkena, pembayarannya tidak mungkin dilakukan secara bertahap.
- c. Walaupun jual beli dilakukan pada waktu pembayaran sisa 80% yang ditetapkan, obyeknya pun tidak lagi memenuhi syarat, karena tertutup lumpur, hingga di lapangan tidak lagi pasti data fisiknya.
- d. banyak bidang tanah yang bukan saja tidak pasti lagi data fisiknya, melainkan bahkan eksistensinya, karena sudah “ambles” tertutup lumpur. Bidang tanahnya tidak ada lagi, sudah “musnah”. Menurut ketentuan Pasal 27 UUPA, hak atas tanahnya hapus, jika tanahnya musnah, dan karena hukum menjadi tanah Negara. Jual beli tidak mungkin dilakukan, karena tidak ada obyeknya dan tidak ada pemegang haknya.²²

Di sisi lain, Menteri Pekerjaan Umum, Djoko Kirmanto sebagai Ketua Dewan Pengarah BPLS menjelaskan bahwa Pemerintah memang sengaja meminta Lapindo membeli tanah warga, bukan ganti rugi. Apapun keputusan legalnya (tentang Lapindo), masyarakat tetap menerima uang ganti rugi. Jadi *by design* bukan *by accident*.²³

Bertolak dari berbagai pendapat tersebut, maka perlu dilakukan analisis yuridis terhadap kebijakan Pemerintah yang tertuang dalam Peraturan Presiden Nomor 14

²² Boedi Harsono, “Ungkapan Keprihatinan Seorang Pengajar Hukum Tanah Nasional Indonesia,” (Makalah disampaikan pada Pertemuan Ilmiah Tahunan Pusat Studi Hukum Agraria Fakultas Hukum Universitas Trisakti, Jakarta, 11 Juli 2007), hal. 11.

²³ Lapindo Harus Lepas Hak Atas Tanah, <<http://hotmudflow.wordpress.com/2007/09/21/lapindo-harus-lepas-hak-atas-tanah>>, tanggal 21 September 2007.

Tahun 2007 tentang Badan Penanggulangan Lumpur Sidoarjo dikaitkan dengan Kebijakan Pertanahan menurut Hukum Tanah Nasional.

B. POKOK PERMASALAHAN

Berdasarkan uraian di atas, maka dapat dirumuskan beberapa permasalahan sebagai berikut :

1. Apakah kebijakan Pemerintah yang tertuang dalam Peraturan Presiden Nomor 14 Tahun 2007 tentang Badan Penanggulangan Lumpur Sidoarjo, khususnya yang menyangkut jual beli tanah dan bangunan sudah tepat ditinjau berdasarkan Kebijakan Pertanahan menurut Hukum Tanah Nasional ?
2. Bagaimanakah pelaksanaan jual beli tanah dan bangunan menurut Perpres Nomor 14 Tahun 2007 ?
3. Apa akibat hukum hukum dari dilaksanakannya Peraturan Presiden Nomor 14 Tahun 2007 tersebut terhadap kepemilikan tanah ?

C. METODE PENELITIAN

Untuk mencari jawaban atas permasalahan yang telah dirumuskan dalam penelitian ini, akan digunakan metode penelitian normatif, karena penelitian dilakukan dengan berpedoman pada norma-norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan dan norma-norma yang hidup dalam masyarakat (hukum adat). Di samping itu juga digunakan metode penelitian kepustakaan, karena penelitian ini

menggunakan data sekunder sebagai bahan penelitian, yang meliputi berbagai peraturan perundang-undangan dan literatur hukum.

Jika ditinjau dari sifatnya, maka penelitian ini adalah penelitian eksplanatoris, karena penelitian dilakukan dengan maksud untuk menguji dan menjelaskan kebijakan Pemerintah yang tertuang dalam Peraturan Presiden Nomor 14 Tahun 2007 tentang Badan Penanggulangan Lumpur Sidoarjo, khususnya yang menyangkut jual beli tanah dan bangunan dikaitkan dengan Kebijakan Pertanahan menurut Hukum Tanah Nasional. Selain itu penelitian ini juga menjelaskan akibat hukum dengan dilaksanakannya Peraturan Presiden Nomor 14 Tahun 2007 tentang Badan Penanggulangan Lumpur Sidoarjo terhadap kepemilikan tanah menurut Hukum Tanah Nasional.

Adapun jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder, dan alat pengumpulan data yang digunakan adalah studi dokumen, yang meliputi sumber primer, sumber sekunder dan sumber tertier.²⁴ Sumber hukum primer dimaksudkan untuk memperoleh landasan hukum dari apa yang diteliti dalam penelitian ini, yang meliputi peraturan perundang-undangan dan norma hukum adat. Sumber sekunder dimaksudkan untuk mengetahui landasan teoritis, mencari definisi/pengertian dan mencari bahan acuan/rujukan dalam menjawab permasalahan penelitian ini, yang meliputi buku-buku, makalah/artikel ilmiah, jurnal hukum dan

²⁴ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*, cet.7, (Jakarta : PT RajaGrafindo Persada, 2003), hal.38.

“Bahan dasar penelitian hukum normatif mencakup :

- a. bahan hukum primer
- b. bahan hukum sekunder
- c. bahan hukum tersier atau penunjang”

berita –berita yang diakses melalui internet. Adapun sumber tertier dimaksudkan untuk mencari definisi/pengertian suatu istilah, dengan menelusuri ensiklopedi dan kamus hukum.

Data yang terkumpul selanjutnya akan dianalisis dengan metode analisis data kualitatif. Penelitian yang dilakukan terhadap kebijakan Pemerintah ini tidak dimaksudkan untuk mengetahui jumlah kasus/peristiwa yang terjadi, melainkan untuk menganalisis secara yuridis kebijakan Pemerintah dalam kaitan dengan Hukum Tanah Nasional.

D. SISTEMATIKA PENULISAN

Penulisan dan pembahasan hasil penelitian tesis ini dipaparkan dalam 3 (tiga) bab, yang terdiri dari :

Bab I : PENDAHULUAN

- A. Latar Belakang Masalah**
- B. Pokok Permasalahan**
- C. Metode Penelitian**
- D. Sistematika Penulisan**

**Bab II : KEBIJAKAN PERTANAHAN MENYANGKUT
PENANGGULANGAN LUMPUR DI SIDOARJO**

A. KEBIJAKAN PERTANAHAN MENURUT HUKUM TANAH NASIONAL

- 1. Hak Penguasaan Atas Tanah**
 - a. Hak Bangsa Indonesia**

- b. Hak Menguasai dari Negara
- c. Hak Perorangan Atas Tanah
 - 1) Hak Atas Tanah
 - 2) Tanah Wakaf
 - 3) Hak Jaminan Atas Tanah

2. Hak-hak Atas Tanah

- a. Jenis-jenis Hak Atas Tanah Menurut UUPA
- b. Subyek Pemegang Hak Atas Tanah dan Akibat Hukumnya
- c. Kewenangan Pemegang Hak Atas Tanah
- d. Kewajiban Pemegang Hak Atas Tanah
- e. Peralihan Hak Atas Tanah
 - 1) Peralihan Hak Karena Pewarisan
 - 2) Peralihan Hak Karena Pemindahan Hak melalui Perbuatan Hukum Selain Jual Beli
 - 3) Peralihan Hak Karena Pemindahan Hak melalui Jual Beli
- f. Hapusnya Hak Atas Tanah
 - 1) Hapusnya Hak Atas Tanah Karena Pencabutan Hak Untuk Kepentingan Umum
 - 2) Hapusnya Hak Atas Tanah Karena Penyerahan Secara Sukarela Atau Dilepaskan Haknya Oleh Pemegang Hak Atas Tanah
 - 3) Hapusnya Hak Atas Tanah Karena Ditelantarkan
 - 4) Hapusnya Hak Atas Tanah Karena Jangka Waktunya Berakhir
 - 5) Hapusnya Hak Atas Tanah Karena Pembatalan Hak

- 6) Hapusnya Hak Atas Tanah Karena Tanahnya Musnah
 - 7) Hapusnya Hak Karena Ketentuan Peraturan Perundang-undangan
3. Jaminan Kepastian Hukum di Bidang Pertanahan Melalui Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah
 - a. Legal Cadaster
 - b. Fiscal Cadaster
 - c. Hubungan antara Fiscal Cadaster dan Legal Cadaster
 - B. Kebijakan Pemerintah Dalam Penanggulangan Lumpur Sidoarjo Menyangkut Tanah Dan Bangunan
 - C. Analisis Peraturan Presiden Nomor 14 Tahun 2007 Terhadap Jual Beli Tanah dan Bangunan
 1. Status Tanah pada Area Terdampak Ditinjau Dari Hukum Tanah Nasional
 2. Pelaksanaan Perpres Nomor 14 Tahun 2007
 3. Akibat Hukum Pelaksanaan Perpres Nomor 14 Tahun 2007

Bab III : PENUTUP

- A. Kesimpulan
- B. Saran

BAB II
KEBIJAKAN PERTANAHAN MENYANGKUT
PENANGGULANGAN LUMPUR DI SIDOARJO

(Kajian Khusus Penanggulangan Masalah Sosial Kemasyarakatan)

A. KEBIJAKAN PERTANAHAN MENURUT HUKUM TANAH NASIONAL

Negara Indonesia merdeka dan tumbuh menjadi Negara yang independen sejak tanggal 17 Agustus 1945. Sebagai negara yang berdaulat, para pendiri bangsa ini telah menetapkan landasan yang kuat dalam pengelolaan sumber daya alam, termasuk tanah. Landasan tersebut tertuang dalam Undang-Undang Dasar 1945, atau disingkat UUD 1945. Sekalipun sempat mengalami beberapa kali perubahan Undang-Undang Dasar, namun pada akhirnya bangsa Indonesia kembali kepada UUD 1945 sebagai hukum dasar tertulis yang menjadi konstitusi negara Republik Indonesia sampai saat ini.²⁵

Undang-Undang Dasar 1945 bukanlah hukum biasa, melainkan hukum dasar. Sebagai hukum dasar, maka UUD 1945 merupakan sumber hukum. Setiap produk hukum seperti UUPA dan Peraturan Pemerintah dan Keputusan Pemerintah

²⁵ UUD 1945 disahkan sebagai undang-undang dasar negara oleh PPKI pada tanggal 18 Agustus 1945. Sejak tanggal 27 Desember 1949, di Indonesia berlaku Konstitusi RIS, dan sejak tanggal 17 Agustus 1950 di Indonesia berlaku UUDS 1950. Dekrit Presiden 5 Juli 1959 kembali memberlakukan UUD 1945, dengan dikukuhkan secara aklamasi oleh DPR pada tanggal 22 Juli 1959. ("Konstitusi", < id.wikipedia.org/wiki/Konstitusi - 29k>, tanggal 14 Februari 2008).

yang melaksanakannya harus berdasarkan dan bersumber pada aturan yang lebih tinggi yang pada akhirnya dapat dipertanggung-jawabkan pada ketentuan UUD 1945.²⁶

Politik Hukum Pertanahan kita tercantum dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang berbunyi sebagai berikut : “Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besar kemakmuran rakyat”.

Sekalipun pada kurun waktu tahun 1999-2002, UUD 1945 mengalami 4 (empat) kali perubahan (amandemen), namun sampai dengan perubahan keempat UUD 1945 yang disetujui Majelis Permusyawaratan Rakyat (MPR) pada tanggal 10 Agustus 2002, rumusan dan ketentuan Pasal 33 ayat (3) tersebut tidak pernah sekalipun mengalami perubahan.

Tujuan dari politik pertanahan menurut ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 adalah tercapainya keadilan sosial bagi seluruh lapisan masyarakat. Untuk mewujudkan tujuan tersebut, maka kebijakan pertanahan yang diterbitkan oleh Pemerintah dalam berbagai peraturan perundang-undangan harus memberi landasan bagi setiap orang, khususnya warga negara agar mempunyai hak dan kesempatan yang sama untuk memperoleh manfaat dari tanah, sehingga mendapatkan kehidupan yang layak.

Bila dijabarkan, maka tujuan politik pertanahan tersebut secara garis besar memuat hal-hal sebagai berikut:

²⁶ Arie S. Hutagalung (a), *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, cet.1, (Jakarta : Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, 2005), hal.10.

Secara umum, politik pertanahan ditujukan untuk menjamin keadilan bagi semua orang untuk memperoleh sesuatu hak atas tanah dan mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh bagian manfaat dari tanah bagi diri sendiri dan keluarganya. Secara khusus, penjabaran politik pertanahan meliputi hal-hal sebagai berikut :

- (1) Mencegah perbuatan yang bersifat memperkaya diri secara tidak adil bagi sebagian kecil masyarakat.
- (2) Mengupayakan penggunaan tanah secara optimal dan mencegah penelantaran tanah.
- (3) Menjaga kelayakan harga tanah sehingga terjangkau bagi semua pihak.
- (4) Menjaga ketersediaan bahan pangan.
- (5) Melestarikan sumber daya alam berupa tanah dan lingkungannya.
- (6) Melindungi hak perseorangan dan masyarakat hukum adat serta memberikan jaminan terhadap kepastian haknya.
- (7) Memberikan kemungkinan untuk menyediakan tanah bagi kepentingan umum dengan memberikan penghormatan bagi perorangan yang terkena dampak berupa ganti kerugian yang adil yang meliputi hal-hal yang bersifat fisik/materiil dan nonfisik/immateriil, sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.²⁷

Untuk mewujudkan tujuan luhur dari Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 tersebut, maka pada tanggal 24 September 1960 diundangkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, atau yang biasa disingkat dengan UUPA.

Sebagai Undang-Undang Pokok, UUPA hanya memuat konsepsi, asas-asas dan ketentuan-ketentuan pokoknya saja. Atau dengan kata lain, UUPA hanya mengatur prinsip-prinsip dasar kebijakan di bidang pertanahan. Sedangkan peraturan pelaksanaannya diatur dalam berbagai peraturan perundang-undangan lainnya.²⁸ Dengan demikian, kebijakan pertanahan nasional yang tertuang dalam

²⁷ Maria S.W. Sumardjono (a), *Tanah, Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya*, cetakan pertama, (Jakarta : Penerbit Buku Kompas, 2008), hal. 21.

²⁸ Boedi Harsono (a), *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria. Isi dan Pelaksanaannya*, cetakan kesepuluh, (Jakarta: Djambatan, 2005), hal. 174-175.

bentuk peraturan perundang-undangan, keseluruhannya harus bersumber pada UUPA, karena falsafah dan prinsip dasarnya hingga kini masih relevan dengan politik pertanahan nasional.

Kebijakan di bidang pertanahan ditujukan untuk mencapai tiga hal pokok yang saling melengkapi, yakni efisiensi dan pertumbuhan ekonomi, keadilan sosial, pelestarian lingkungan dan pola penggunaan tanah yang berkelanjutan. Untuk mencapai efisiensi, dapat ditempuh berbagai pendekatan dengan berpijak pada aspek urgensi, konsistensi dan risiko. Tujuan untuk tercapainya keadilan social dapat dijabarkan melalui beberapa aspek. Misalnya, peran tanah sebagai dasar untuk memperoleh pekerjaan dan pendapatan, identifikasi pihak-pihak yang dirugikan dalam berbagai konflik kepentingan, serta sikap terhadap tanah-tanah masyarakat Hukum Adat. Tujuan yang berkaitan dengan masalah lingkungan hidup menghendaki tersedianya peraturan tentang penggunaan tanah yang komprehensif, kemampuan menggali peran serta masyarakat setempat dalam pengelolaan sumber daya alam, serta koordinasi cabang-cabang administrasi yang efektif.²⁹

1. Hak Penguasaan Atas Tanah

a. Hak Bangsa Indonesia

Sebagai undang-undang organik pertama yang mengatur hukum tanah nasional setelah Indonesia merdeka, UUPA bersumber pada Hukum

²⁹ Maria S.W.Sumardjono (b), *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, cet. ketiga, (Jakarta : Penerbit Buku Kompas, 2005), hal. 49.

Adat. Oleh karenanya, UUPA menganut konsepsi Hukum Adat yang bersifat *komunalistik religius*³⁰, sebagaimana tercantum dalam Pasal 1 ayat

(1) dan (2) UUPA, yang berbunyi :³¹

- (1) Seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah-air dari seluruh rakyat Indonesia, yang bersatu sebagai bangsa Indonesia.
- (2) Seluruh bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dalam wilayah Republik Indonesia sebagai Karunia Tuhan Yang Maha Esa adalah bumi, air dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional.

Sifat *komunalistik* terlihat dari pernyataan seluruh tanah dalam wilayah Republik Indonesia adalah tanah bersama seluruh rakyat Indonesia (Pasal 1 ayat (1) UUPA), sedangkan sifat *religius* tergambar dari pernyataan, bahwa bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya merupakan Karunia Tuhan Yang Maha Esa.

Konsepsi tersebut menimbulkan hak penguasaan yang tertinggi atas tanah, yang disebut Hak Bangsa. Semua hak penguasaan atas tanah yang lain bersumber pada Hak Bangsa Indonesia.

Hak Bangsa Indonesia tersebut, selain mengandung unsur Keperdataan, yakni adanya hubungan "kepunyaan" antara Bangsa Indonesia dengan seluruh tanah di wilayah Indonesia, juga mengandung

³⁰ Pembangunan Hukum Tanah Nasional dilandasi konsepsinya Hukum Adat yang dirumuskan dengan kata-kata : "*Komunalistik religius, yang memungkinkan penguasaan tanah secara individual, dengan hak-hak atas tanah yang bersifat pribadi, sekaligus mengandung kebersamaan*" (Ibid, hal. 229.

³¹ Indonesia (c), *Undang-Undang Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, UU No. 5 Tahun 1960, LN No. 104 Tahun 1960, TLN No. 2043, Pasal 1 ayat (2).

unsur hukum Publik, karena mengandung tugas kewenangan untuk mengatur dan mengelola tanah-tanah tersebut bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

b. Hak Menguasai dari Negara

Tugas mengatur dan mengelola tanah tersebut penyelenggaraannya dilimpahkan kepada Negara Republik Indonesia sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat. Tugas kewenangan tersebut dinamakan Hak Menguasai dari Negara.

Hak Menguasai dari Negara sebagai hubungan hukum publik ini tertuang dalam Pasal 2 UUPA, yang berbunyi sebagai berikut :

- (1) Atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.
- (2) Hak menguasai dari Negara termaksud dalam ayat 1 pasal ini memberi wewenang untuk :
 - a. mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
 - b. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
 - c. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.
- (3) Wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari Negara tersebut pada ayat 2 pasal ini digunakan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, dalam arti kebangsaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan Negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil dan makmur.
- (4) Hak menguasai dari Negara tersebut di atas pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada Daerah-daerah Swatantra dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan

tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan-ketentuan Peraturan Pemerintah.³²

Rumusan ketentuan Pasal 2 UUPA, yang mengatur Hak Menguasai dari Negara ini memberikan suatu interpretasi otentik mengenai pengertian “dikuasai” oleh negara, yang dimaksud dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945.³³

c. Hak Perorangan Atas Tanah

Selanjutnya dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA dinyatakan :

Atas dasar hak Menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2, ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.

Dengan demikian, Hak Bangsa Indonesia sebagai hak penguasaan atas tanah yang tertinggi memberi kemungkinan kepada orang³⁴ untuk menguasai dan menggunakan sebagian dari tanah “kepunyaan” bersama secara individual, dengan hak-hak yang bersifat pribadi. Untuk itu Negara, berdasarkan Hak Menguasai dari Negara diberi mandat untuk mengatur pemberian hak perorangan atas tanah tersebut.

³² *Ibid.*, Pasal 2.

³³ Sebelum UUPA ada sementara orang yang menafsirkan perkataan “dikuasai” itu sebagai “dimiliki”, tetapi UUPA dengan tegas menyatakan, bahwa perkataan tersebut bukan berarti dimiliki. “Asas domein” ... tidak dikenal dalam hukum agraria yang baru, demikian Memori Penjelasan angka II/2. Memori Penjelasan angka II/2 menegaskan, bahwa perkataan “dikuasai” dalam pasal ini bukanlah berarti “dimiliki”, akan tetapi pengertian yang memberi wewenang kepada Negara sebagai organisasi kekuasaan dari bangsa Indonesia, sebelumnya disebut sebagai Badan Penguasa pada tingkatan tertinggi untuk : ...” (Hutagalung (a), *op.cit.*, hal. 12).

³⁴ Yang dimaksud dengan “Orang” adalah orang perseorangan, baik warga Negara Indonesia maupun asing atau badan hukum Indonesia atau asing.

Sifat pribadi dari hak-hak individual tersebut terlihat dari kewenangan yang diberikan kepada setiap pemegang hak atas tanah untuk menggunakan tanah³⁵ sesuai dengan kebutuhannya dan memperoleh manfaat serta hasilnya untuk kepentingan diri sendiri dan keluarganya, dengan tetap mengindahkan fungsi sosial dari tanah yang bersangkutan.

Adapun hak-hak perorangan atas tanah tersebut terdiri dari :

- 1) **Hak atas Tanah**, yang merupakan hubungan hukum dengan sebidang tanah yang memberikan wewenang untuk menggunakan tanah yang bersangkutan. Pada hakikatnya pemakaian tanah itu hanya terbatas untuk 2 tujuan. Pertama : untuk diusahakan. Misalnya untuk usaha pertanian, perkebunan, perikanan (tambak), mungkin juga peternakan. Kedua : tanah dipakai sebagai tempat membangun sesuatu. Seperti untuk membangun bangunan gedung, bangunan air, bangunan jalan, lapangan olah raga, pelabuhan, pariwisata dan lain-lainnya. Karena semua hak atas tanah itu hak untuk memakai tanah, maka semuanya memang dapat dicakup dalam pengertian dan dengan nama sebutan *Hak Pakai*. Tetapi mengingat bahwa dalam masyarakat modern peruntukan tanah itu bermacam-macam, maka untuk memudahkan pengenalannya, Hak Pakai untuk keperluan yang bermacam-macam itu diberi **nama**

³⁵ Pasal 4 ayat (2) UUPA menyatakan "Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat 1 pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi" (Indonesia (c), *op.cit.*, Pasal 4 ayat (2)).

sebutan yang berbeda, yaitu Hak Milik, Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB) dan Hak Pakai.³⁶ Hak atas tanah tersebut merupakan hak atas tanah yang primer, yaitu hak atas tanah yang diberikan oleh Negara (Pasal 16 UUPA). Di samping itu terdapat pula hak atas tanah yang sekunder, yakni HGB dan Hak Pakai yang diberikan oleh pemilik tanah di atas tanah Hak Milik, Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang, Hak Sewa (Pasal 37, 41 dan 53 UUPA), yang keseluruhannya bersumber pada hak-hak pihak lain.

2) Tanah Wakaf

Wakaf adalah perbuatan hukum wakif untuk memisahkan dan/atau menyerahkan harta benda miliknya untuk dimanfaatkan selamanya atau untuk jangka waktu tertentu sesuai dengan kepentingannya, guna keperluan Ibadan dan/atau kesejahteraan umum menurut syariah.³⁷ Salah satu benda yang dapat diwakafkan adalah benda tidak bergerak, berupa tanah, bangunan, tanaman dan benda lain yang berkaitan dengan tanah. Pasal 49 ayat (1) UUPA menyatakan :

Hak Milik tanah badan-badan keagamaan dan sosial sepanjang dipergunakan untuk usaha dalam bidang keagamaan dan sosial diakui dan dilindungi. Badan-badan

³⁶ Harsono (a), *op.cit*, hal. 288-289.

³⁷ Indonesia (d), *Undang-Undang Tentang Wakaf*, UU No. 41 Tahun 2004, LN No. 159 Tahun 2004, TLN No. 4459.

tersebut dijamin pula akan memperoleh tanah yang cukup untuk bangunan dan usahanya dalam bidang keagamaan dan sosial.

Ketentuan mengenai wakaf diatur dalam Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf dan Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf.

- 3) **Hak Jaminan atas Tanah**, yang merupakan hubungan hukum antara kreditur dengan sebidang tanah kepunyaan pihak lain (debitur) yang ditunjuk sebagai jaminan kredit, yang memberi wewenang kepada kreditur untuk melelang (mengeksekusi) tanah hak tersebut manakala debitur tidak mampu memenuhi kewajibannya. Lembaga hak jaminan atas tanah ini oleh UUPA disebut Hak Tanggungan.³⁸ Hak Jaminan atas Tanah berupa Hak Tanggungan ini mendapat dasar pengaturannya dalam Pasal 25, 33, 39 dan 51 UUPA serta Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah atau biasa disingkat UU Hak Tanggungan, yang diundangkan dan mulai berlaku sejak tanggal 9 April 1996. Menurut Undang-Undang tersebut, yang dapat dijadikan jaminan kredit dengan dibebani hak tanggungan adalah tanah-tanah Hak

³⁸ Irene Eka Sihombing, *Segi-Segi Hukum Tanah Nasional Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, cetakan pertama, (Jakarta : Penerbit Universitas Trisakti, 2005), hal. 20-21.

Milik, HGU, HGB dan Hak Pakai atas tanah negara, serta benda-benda lain yang menurut kenyataannya melekat dan menjadi satu kesatuan dengan tanahnya, seperti bangunan, tanaman dan hasil karya³⁹ (Pasal 4 UU Hak Tanggungan), termasuk bangunan rumah susun dan hak milik atas satuan rumah susun yang berdiri di atas tanah Hak Milik, HGB dan Hak Pakai atas Tanah Negara (Pasal 27 UU Hak Tanggungan juncto Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun).

Dalam tatanan Hukum Tanah Nasional, dikenal adanya tanah Negara dan tanah hak. Tanah Negara adalah tanah yang langsung dikuasai oleh Negara dan belum/tidak dilekati dengan sesuatu hak, sedangkan tanah hak adalah tanah yang sudah dihaki dengan sesuatu hak perorangan atas tanah.

2. Hak-hak Atas Tanah Menurut Hukum Tanah Nasional

a. Jenis-Jenis Hak Atas Tanah Menurut UUPA

³⁹ Hukum Tanah Nasional kita didasarkan pada Hukum Adat, yang menggunakan asas pemisahan horizontal. Namun penerapan asas hukum adat tersebut tidaklah mutlak, melainkan selalu memperhatikan dan disesuaikan dengan perkembangan kenyataan dan kebutuhan dalam masyarakat. Hal tersebut telah dilakukan dan dibenarkan oleh hukum dalam praktek, sepanjang benda-benda tersebut merupakan satu kesatuan dengan tanah yang bersangkutan dan keikutsertaannya dijadikan jaminan, dengan tegas dinyatakan oleh pihak-pihak dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan. Adapun hasil karya yang dapat dijadikan jaminan kredit dengan dibebani hak tanggungan adalah candi, patung, gapura, relief yang menjadi satu kesatuan dengan tanah yang bersangkutan (Indonesia (e), *Undang-Undang Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah*, UU No. 4 Tahun 1996, LN No. 42 Tahun 1996, TLN No. 3632).

Dalam Hukum Tanah Nasional, jenis-jenis hak atas tanah diatur dalam UUPA, yang meliputi hak-hak sebagai berikut :

- 1) **Hak Milik**, merupakan hak untuk memakai tanah yang *sifatnya sangat khusus*, yang bukan sekedar berisikan kewenangan untuk memakai suatu bidang tanah tertentu yang dihaki, tetapi juga mengandung hubungan *psikologis-emosional* antara pemegang hak dengan tanah yang bersangkutan. Hubungannya bukan sekedar hubungan lugas yang memberi kewenangan memakai suatu bidang tanah tertentu. Pemegang haknya sebagai orang Indonesia, yang belum mendapat pengaruh pemikiran barat, merasa *handarbeni* tanah yang bersangkutan. Dirasakan tanah itu sebagai kepunyaannya. Hak ini dalam UUPA diberi nama sebutan *Hak Milik*.⁴⁰

Dalam tatanan Hukum Tanah Nasional, Hak Milik adalah hak turun menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan jangka waktu yang tidak terbatas.

- 2) **Hak Guna Usaha (HGU)**, yakni hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, untuk usaha pertanian, perikanan atau peternakan. Karena usaha demikian membutuhkan tanah yang relatif luas, maka HGU dapat diberikan dengan luas minimum 5 (lima) hektar. Adapun luas maksimum yang dapat diberikan kepada perseorangan adalah 25 (dua puluh lima) hektar.

⁴⁰ Boedi Harsono (b), *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*, cetakan ketiga, (Jakarta : Penerbit Universitas Trisakti, 2007), hal. 66-67.

- 3) **Hak Guna Bangunan (HGB)**, merupakan hak yang tidak mengandung unsur *psikologis-emosional* sebagaimana halnya Hak Milik. Hubungan antara pemegang hak dengan tanah yang dihaki semata-mata merupakan hubungan yang lugas, yaitu sekedar untuk memungkinkan pemegang haknya memakai untuk membangun sesuatu di atasnya.⁴¹

Dengan demikian, HGB adalah hak untuk mendirikan dan memiliki bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri. Karenanya, HGB dapat diberikan di atas tanah Negara dan di atas tanah Hak Pengelolaan (berdasarkan suatu keputusan pemberian hak) atau di atas Tanah Hak Milik (berdasarkan akta yang dibuat di hadapan PPAT).

- 4) **Hak Pakai**, adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan UUPA.

Seperti halnya HGB, Hak Pakai dapat diberikan di atas tanah Negara atau tanah Hak Pengelolaan (berdasarkan suatu

⁴¹ Harsono (a), *op.cit.*, hal. 290.

keputusan pemberian hak) atau di atas Tanah Hak Milik (berdasarkan akta yang dibuat di hadapan PPAT).

Selain diatur dalam UUPA, ketentuan mengenai HGU, HGB dan Hak Pakai ditetapkan lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah (selanjutnya disebut PP Nomor 40 Tahun 1996).

b. Subyek Pemegang Hak Atas Tanah dan Akibat Hukumnya

- 1) **Subyek Pemegang Hak Milik** adalah warga negara Indonesia yang berkewarganegaraan tunggal. Apabila sebidang tanah Hak Milik jatuh kepemilikannya pada orang asing karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan (kawin campur warga negara Indonesia dengan warga negara asing) atau jatuh pada warga negara Indonesia yang kemudian kehilangan kewarganegaraannya, maka menurut Pasal 21 ayat (3) UUPA, tanah Hak Milik tersebut wajib dilepaskan haknya dalam jangka waktu 1 (satu) tahun sejak diperolehnya hak atau sejak hilangnya kewarganegaraan tersebut. Pelanggaran terhadap ketentuan tersebut berakibat hapusnya hak atas tanah karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.

Demikian pula **jual beli tanah**, **tukar menukar tanah**, **hibah tanah**, **pemberian dengan wasiat (hibah wasiat)** dan **perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, atau kepada warga negara Indonesia yang mempunyai lebih dari satu kewarganegaraan (dwi kewarganegaraan), atau kepada badan hukum (kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah boleh mempunyai tanah Hak Milik) adalah batal karena hukum.**

Perbuatan hukum tersebut berakibat **tanahnya jatuh kepada Negara**, dengan ketentuan hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung dan semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali. Ketentuan ini diatur dalam Pasal 26 ayat (2) UUPA.

Selain warga negara Indonesia tunggal, berdasarkan **Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963** tentang **Penunjukkan Badan-Badan Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah (selanjutnya disebut PP Nomor 38 tahun 1963)**, Hak Milik dapat pula dimiliki oleh :

- a) **Bank-bank yang didirikan oleh Pemerintah (Bank Negara);**
- b) **Perkumpulan Koperasi Pertanian;**
- c) **Badan-badan Keagamaan;**
- d) **Badan-badan Sosial;**

Badan-badan hukum selain yang disebut dalam Peraturan Pemerintah tersebut **tidak boleh** mempunyai tanah Hak Milik, karena **tidak memenuhi syarat sebagai subyek pemegang Hak Milik.**

- 2) **Subyek Pemegang Hak Guna** adalah warga negara Indonesia atau badan hukum Indonesia.⁴²

Apabila karena sesuatu hal, pemegang HGU tidak lagi memenuhi syarat sebagai subyek pemegang HGU, maka dalam jangka waktu 1 (satu) tahun, yang bersangkutan wajib melepaskan atau mengalihkan hak tersebut kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Lewat dari jangka waktu tersebut membawa akibat hukum HGU tersebut menjadi hapus karena hukum dan tanahnya menjadi tanah negara.

- 3) **Subyek Pemegang Hak Guna Bangunan** adalah warga negara Indonesia atau badan hukum Indonesia.

Sama halnya dengan HGU, dalam hal pemegang HGB tidak lagi memenuhi syarat sebagai subyek pemegang HGB, maka dalam jangka waktu 1 (satu) tahun, yang bersangkutan wajib melepaskan atau mengalihkan hak tersebut kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Apabila dalam **jangka waktu** tersebut haknya tidak

⁴² Badan Hukum Indonesia adalah badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

dilepaskan atau dialihkan, maka HGB tersebut menjadi hapus karena hukum dan tanahnya menjadi tanah negara.

- 4) Subyek Pemegang Hak Pakai** adalah Warga Negara Indonesia, Badan Hukum Indonesia, Departemen, Lembaga Pemerintah Non Departemen dan Pemerintah Daerah, Badan-badan Keagamaan dan Sosial, orang asing yang berkedudukan di Indonesia, Badan Hukum Asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia dan perwakilan negara asing dan perwakilan badan Internasional (Pasal 39 PP Nomor 40 Tahun 1996).

Jika Warga Negara Indonesia diperbolehkan mempunyai semua jenis hak atas tanah, maka dalam kebijakan Hukum Tanah Nasional, Warga Negara Asing dan Badan Hukum Asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia hanya dimungkinkan menguasai tanah dengan Hak Pakai.

Bahkan untuk orang asing (Warga Negara Asing) kini dapat memiliki rumah tempat tinggal atau hunian berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 41 Tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan di Indonesia (selanjutnya disebut PP Nomor 41 Tahun 1996).

Dalam hal pemegang Hak Pakai tidak lagi memenuhi syarat sebagai subyek pemegang Hak Pakai, maka dalam jangka waktu 1 (satu) tahun yang bersangkutan wajib melepaskan atau mengalihkan

hak tersebut kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Apabila dalam jangka waktu tersebut haknya tidak dilepaskan atau dialihkan, maka Hak Pakai tersebut menjadi hapus karena hukum, dengan ketentuan hak-hak pihak lain yang terkait di atas tanah tersebut tetap diperhatikan.

c. Kewenangan Pemegang Hak Atas Tanah

Dari uraian terdahulu telah diketahui bahwa hak atas tanah memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk mempergunakan tanah yang dihaki.

Kewenangan tersebut meliputi kewenangan untuk mempergunakan permukaan bumi dan sebagian tubuh bumi yang ada di bawahnya serta sebagian ruang yang ada di atasnya.

Akan tetapi sesuai ketentuan Pasal 8 UUPA, kewenangan tersebut tidak meliputi kekayaan alam yang ada dalam tubuh bumi. Pelaksanaan kewenangan tersebut juga tidak boleh mengganggu kepentingan pihak lain ataupun menimbulkan kerugian bagi pihak lain.

UUPA dan PP Nomor 40 Tahun 1996 menetapkan, pemegang Hak Milik, HGU, HGB dan Hak Pakai berwenang untuk :

- 1) mempergunakan tanahnya sesuai dengan tujuan peruntukannya dengan berpedoman pada Rencana Umum Tata Ruang Wilayah.

- 2) dapat menjadikan tanah tersebut sebagai jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan.⁴³
- 3) dapat mengalihkan haknya kepada pihak lain, baik karena pewarisan atau karena perbuatan hukum jual beli, tukar menukar, hibah atau hibah wasiat. Dengan mengindahkan ketentuan mengenai subyek pemegang hak atas tanah, peralihan dan pemindahan hak atas tanah hanya dapat dilakukan apabila si penerima hak memenuhi syarat sebagai subyek pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.

Khusus untuk tanah-tanah Hak Pakai yang diberikan atas tanah Negara untuk jangka waktu tertentu dan Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan, dapat beralih dan dialihkan haknya kepada pihak lain, tetapi peralihan dan pemindahan hak tersebut harus memperoleh ijin dari pejabat yang berwenang atau memperoleh persetujuan tertulis dari pemegang Hak Pengelolaan. Sedangkan untuk tanah-tanah Hak Pakai atas tanah Hak Milik hanya dapat dialihkan apabila hal tersebut dimungkinkan dalam perjanjian pemberian Hak Pakai atas Hak Milik yang bersangkutan, dan setelah diperoleh persetujuan tertulis dari pemegang Hak Milik.

⁴³ Hak Milik dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan diatur dalam Pasal 25 UUPA juncto Pasal 4 ayat (1) UU Hak Tanggungan. Pembebanan hak tanggungan terhadap tanah HGU diatur dalam Pasal 33 UUPA juncto Pasal 4 ayat (1) UU Hak Tanggungan juncto Pasal 15 PP Nomor 40 Tahun 1996. Sedangkan terhadap tanah HGB diatur dalam Pasal 39 UUPA juncto Pasal 4 ayat (1) UU Hak Tanggungan juncto Pasal 33 PP Nomor 40 Tahun 1996. Tanah Hak Pakai dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan dimungkinkan dalam Pasal 4 ayat (2) dan (3) juncto Pasal 53 PP Nomor 40 tahun 1996.

Setiap peralihan hak tersebut harus dilakukan dan dibuktikan dengan akta⁴⁴ dan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kota/Kabupaten setempat.

- 4) dapat mewakafkan tanah yang bersangkutan untuk kepentingan keagamaan (ibadah) dan/atau sosial dan/atau kesejahteraan umum menurut syariah.

d. Kewajiban Pemegang Hak Atas Tanah

Selain mengatur kewenangan, Hukum Tanah Nasional juga mengatur kewajiban dari pemegang hak atas tanah, yang dapat dikelompokkan menjadi:

- 1) **Kewajiban yang bersifat umum, diatur dalam :**
 - a) Pasal 6 UUPA, yang menyatakan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.⁴⁵ Pemegang hak atas tanah berkewajiban memakai, mengusahakan dan memanfaatkan tanah yang dihaki, bukan hanya semata-mata untuk

⁴⁴ Peralihan Hak yang terjadi karena jual beli (kecuali melalui lelang), tukar menukar, penyertaan dalam modal dan hibah dilakukan dengan akta yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Adapun peralihan melalui pelelangan (penjualan di muka umum) dibuktikan dengan Berita Acara Lelang, sedangkan peralihan karena pewarisan dibuktikan dengan surat wasiat atau surat keterangan waris yang dibuat oleh instansi yang berwenang.

⁴⁵ Ini berarti 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 hal itu menimbulkan kerugian bagi masyarakat. Penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaannya dan sifat daripada haknya hingga bermanfaat baik bagi kesejahteraan dan kebahagiaan yang mempunyainya maupun bermanfaat pula bagi masyarakat dan Negara... Undang-Undang Pokok Agraria memperhatikan pula kepentingan-kepentingan perseorangan. Kepentingan masyarakat dan kepentingan perseorangan haruslah saling mengimbangi; hingga pada akhirnya akan tercapailah tujuan pokok : kemakmuran, keadilan dan kebahagiaan bagi rakyat seluruhnya (Indonesia (c), *op.cit*, Penjelasan Umum II angka 4).

kepentingan pribadi, tetapi harus memperhatikan kepentingan masyarakat. Penelantaran tanah oleh pemegang hak atas tanah dapat berakibat hapusnya hak yang bersangkutan dan selanjutnya tanah tersebut menjadi tanah negara.

- b) Pasal 10 UUPA, yang khusus mengatur tanah pertanian, berisi kewajiban bagi pemegang haknya untuk mengerjakan dan mengusahakan sendiri tanahnya secara aktif.⁴⁶
- c) Pasal 15 juncto Pasal 52 ayat (1) UUPA, yang mengatur tentang kewajiban memelihara tanah yang dihaki, termasuk menambah kesuburannya serta mencegah kerusakannya.⁴⁷

- 2) **Kewajiban yang bersifat khusus**, yaitu kewajiban yang timbul dalam menghadapi kasus-kasus yang konkrit dan tercantum dalam surat keputusan pemberian haknya atau dalam surat perjanjiannya atau dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, baik peraturan-peraturan Pemerintah Pusat maupun Pemerintah Daerah yang bersangkutan.

⁴⁶ Setiap orang dan badan hukum yang mempunyai sesuatu hak atas tanah pertanian pada dasarnya diwajibkan mengerjakan atau mengusahakannya sendiri secara aktif, dengan mencegah cara-cara pemerasan (*Ibid*, Pasal 10).

⁴⁷ Berhubung dengan fungsi sosialnya, maka adalah suatu hal yang sewajarnya, bahwa tanah itu harus dipelihara baik-baik, agar bertambah kesuburannya serta dicegah kerusakannya. Kewajiban memelihara tanah ini tidak saja dibebankan kepada pemiliknya atau pemegang haknya yang bersangkutan, melainkan menjadi beban pula dari setiap orang, badan hukum atau instansi yang mempunyai suatu hubungan hukum dengan tanah itu (*Ibid*, Penjelasan Umum II angka 4).

Misalnya, pemberian hak atas tanah kepada perusahaan pembangunan perumahan (“Real Estat”), disertai kewajiban untuk menyediakan tanah bagi keperluan fasilitas sosial dan memelihara selama jangka waktu tertentu prasarana lingkungan dan utilitas umum yang diperlukan oleh masyarakat penghuni lingkungan serta menyerahkan prasarana lingkungan dan tanah untuk keperluan fasilitas sosial serta utilitas umum tersebut kepada Pemerintah Kabupaten/ Kota yang bersangkutan.⁴⁸

Dalam PP Nomor 40 Tahun 1996 dinyatakan kewajiban pemegang HGU, HGB dan Hak Pakai antara lain adalah :

- a) membayar uang pemasukan kepada Negara;
- b) menggunakan tanah sesuai dengan peruntukannya;
- c) memelihara kesuburan tanah, mencegah kerusakan sumber daya alam dan menjaga kelestarian lingkungan hidup sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- d) menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan HGU, HGB dan Hak Pakai kepada negara atau pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik sesudah HGU, HGB dan Hak Pakai tersebut hapus;
- e) menyerahkan sertifikat hak atas tanah yang telah hapus kepada Kepala Kantor Pertanahan.

⁴⁸ Harsono (a), *op.cit.*, hal. 299.

e. Peralihan Hak Atas Tanah

Peralihan hak atas tanah dapat terjadi karena hukum, yakni karena pewarisan tanpa wasiat, dan dapat pula terjadi karena pemindahan hak. Berbeda dengan beralihnya hak atas tanah karena pewarisan tanpa wasiat yang terjadi karena hukum dengan meninggalnya pemegang hak, dalam perbuatan hukum pemindahan hak, hak atas tanah yang bersangkutan sengaja dialihkan kepada pihak lain.⁴⁹ Perbuatan hukum pemindahan hak tersebut dapat berupa jual beli, jual beli melalui lelang, tukar menukar, hibah, hibah wasiat (*legaat*), penyertaan modal (pemasukan dalam perusahaan/ *inbreng*), penggabungan atau peleburan Perseroan atau Koperasi dan pembagian hak bersama.

Dalam konsep Hukum Tanah Nasional, **tidak ada kebebasan dalam pemindahan hak atas tanah**, karena bagi tiap hak atas tanah ditentukan syarat yang harus dipenuhi oleh subyeknya.

Sebagai contoh, subyek pemegang Hak Milik berdasarkan Pasal 20 UUPA adalah Warga Negara Indonesia tunggal atau badan-badan hukum yang ditunjuk oleh Pemerintah (saat ini ditetapkan dengan PP Nomor 38 Tahun 1963). Untuk itu ada larangan pemindahan Hak Milik atas tanah kepada subyek hukum selain yang ditetapkan dalam Pasal 20 UUPA tersebut. Pelanggaran terhadap ketentuan ini dapat dikenai sanksi sebagaimana di atur dalam Pasal 26 ayat (2) UUPA. Dengan demikian, maka menurut Hukum Tanah Nasional, status hukum tanah tidak mengikuti

⁴⁹ Harsono (a), *op.cit.*, hal. 333.

status hukum pemegang haknya. Perbuatan-perbuatan hukum mengenai tanah yang termasuk Hukum Tanah diselesaikan menurut hukum yang berlaku terhadap tanahnya, bukan menurut hukum pemegang haknya.⁵⁰

1) **Peralihan Hak Karena Pewarisan**

Secara hukum, peralihan hak karena pewarisan terjadi pada saat pemegang hak atas tanah (pewaris) meninggal dunia.

Dengan meninggalnya seseorang, maka secara hukum segala harta kekayaannya beralih kepada (para) ahli warisnya. Untuk itu perlu ditetapkan siapa yang berhak menjadi ahli waris, berapa besar bagiannya dalam pewarisan dan bagaimana cara pembagiannya. Hubungan hukum ini masuk dalam lingkup Hukum Waris.

Berkaitan dengan pewarisan, Hukum Tanah hanya mengatur pembuktian mengenai telah beralihnya hak atas tanah dari pewaris kepada (para) ahli warisnya dan mengenai pemberian surat tanda bukti kepemilikan hak atas tanah sehubungan dengan pewarisan tersebut.

Selain itu Hukum Tanah juga mengatur kewajiban dan akibat hukumnya apabila pewarisan tersebut mengakibatkan hak atas tanahnya jatuh pada ahli waris yang tidak memenuhi syarat sebagai subyek hak atas tanah yang bersangkutan (Pasal 21 ayat (3), Pasal 30 ayat (2) dan Pasal 36 ayat (2) UUPA).

⁵⁰ Harsono (a), *Ibid*, hal. 321-322.

Untuk tanah-tanah pertanian, Hukum Tanah Nasional juga mengatur mengenai kewajiban dan akibat hukumnya bila pewarisan itu mengakibatkan kepemilikan tanah melampaui batas maksimum penguasaan tanah yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan mengenai landreform ((Undang-Undang Nomor 56 Prp 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian).

Juga diatur ketentuan bilamana tanah warisan tersebut jatuh kepada ahli waris yang bertempat tinggal di luar kecamatan letak tanah yang bersangkutan (Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961 tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Kerugian).

Pendaftaran peralihan hak karena pewarisan dilakukan di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota letak tanah tersebut berada.

Pendaftaran ini bertujuan agar data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu *up to date* (sesuai dengan keadaan sebenarnya).

2) Peralihan Hak Karena Pemindahan Hak melalui Perbuatan Hukum Selain Jual Beli

Seperti yang telah diuraikan terdahulu, pemindahan hak selain jual beli dapat terjadi karena tukar menukar, hibah, hibah wasiat (*legaat*), jual beli melalui lelang, penyertaan modal (pemasukan dalam perusahaan/*inbreng*), penggabungan/peleburan Perseroan atau Koperasi dan pembagian hak bersama.

Perbuatan hukum tukar menukar⁵¹ tanah dibuktikan dengan Akta Tukar Menukar. Hibah⁵² dan hibah wasiat⁵³ tanah dibuktikan dengan Akta Hibah. Sedangkan penyertaan modal/*inbreng*⁵⁴ dibuktikan dengan Akta Pemasukan Ke Dalam Perusahaan. Pembagian hak bersama dilakukan dengan pembuatan Akta Pembagian Hak Bersama. Akta-akta tersebut keseluruhannya menjadi kewenangan dan dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Jual beli melalui lelang dibuktikan dengan Berita Acara Lelang, yang dibuat oleh Pejabat Lelang.

Pemindahan hak atas tanah tersebut terjadi pada saat dilakukannya perbuatan hukum yang bersangkutan.

Untuk keperluan pembuktian, maka setelah pembuatan akta-akta tersebut, maka perbuatan hukumnya wajib didaftar di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota letak tanah tersebut berada.

⁵¹ Tukar menukar adalah suatu perbuatan hukum pemindahan hak, di mana kedua belah pihak saling mengalihkan hak atas tanah yang sejenis, seperti sebidang tanah Hak Milik ditukar dengan sebidang tanah Hak Milik.

⁵² Hibah adalah pemindahan hak yang terjadi seketika dan langsung sebagai penyisihan sebagian dari harta kekayaan seseorang yang diberikan secara Cuma-Cuma semasa ia hidup kepada orang yang biasanya mempunyai hubungan kekerabatan (Hutagalung (a), *op.cit*, hal. 177).

⁵³ Hibah wasiat adalah pemindahan hak yang terjadi secara langsung menurut kehendak terakhir dari pemberi wasiat, tetapi dengan syarat sesudah ia meninggal baru terjadi pemindahan haknya. Itupun tidak sedemikian mudah, dan masih diperlukan perbuatan hukum yang lain di mana pelaksanaannya harus melalui perbuatan hukum hibah (*Ibid*, hal. 178).

⁵⁴ Pemasukan/*inbreng* adalah pemindahan hak secara langsung dari pemegang saham kepada perseroan sebagai bukti penyetoran sahamnya (*Ibid*).

3) Peralihan Hak Karena Pemindahan Hak melalui Jual Beli

Jual beli merupakan perbuatan hukum yang didasarkan pada adanya suatu kesepakatan timbal balik di antara 2 (dua) pihak, yakni pihak penjual dan pihak pembeli. Jadi esensialia dari jual beli adalah kesepakatan mengenai barang dan harga. Penjual setuju mengalihkan haknya atas barang kepunyaannya, sementara pembeli setuju membayar harganya.

Karena harus didasarkan pada kesepakatan, maka perbuatan hukum pemindahan hak melalui jual beli tidak dapat dipaksakan oleh salah satu pihak. Juga tidak boleh dipaksakan oleh pihak lain di luar para pihak, sekalipun pihak lain itu adalah Pemerintah.

Dengan berlakunya UUPA pada tanggal 24 September 1960, maka berakhirilah pluralisme di bidang hukum tanah di Indonesia. UUPA menciptakan unifikasi di bidang hukum tanah yang didasarkan pada Hukum Adat. Ini berarti bahwa Hukum Tanah Nasional kita menggunakan konsepsi, asas, lembaga-lembaga hukum dan sistem Hukum Adat.

Oleh karena itu meskipun UUPA tidak mengatur secara khusus mengenai jual beli, dapat ditafsirkan bahwa pengertian jual

beli tanah dalam hukum tanah nasional adalah jual beli tanah menurut pengertian Hukum Adat.⁵⁵

Jual beli tanah menurut Hukum Adat dan menurut Hukum Tanah Nasional adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli, dan pada saat yang bersamaan pembeli membayar harganya secara penuh kepada penjual.

Hal tersebut dalam Hukum Adat dikenal dengan istilah jual lepas.

Pengertian tersebut mengandung arti **jual beli bersifat tunai**. Pemindahan haknya terjadi serentak pada saat yang bersamaan dengan pembayaran harganya.

Di sisi lain tunai juga berarti bahwa pada saat transaksi dilakukan, harga jual beli harus dibayar penuh, tidak boleh secara bertahap.⁵⁶

Selain itu, jual beli tanah juga bersifat terang dan nyata/riil. Sifat terang, berarti perbuatan hukum jual beli tersebut tidak dilakukan secara sembunyi-sembunyi, melainkan dilakukan oleh

⁵⁵ Arie S, Hutagalung (b), *Serba Aneka Masalah Tanah Dalam Kegiatan Ekonomi (Suatu Kumpulan Karangan)*, cet. kedua, (Depok : Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2002), hal.113.

⁵⁶ Isi Akta Jual Beli yang formulirnya telah disiapkan oleh Pemerintah (berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah) secara baku menyebutkan klausula yang berbunyi : "Pihak Pertama (Penjual) mengaku telah menerima sepenuhnya uang harga jual beli tersebut di atas dari Pihak Kedua dan untuk penerimaan uang tersebut akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah (kuitansi)". Jadi jelaslah bahwa pada saat transaksi jual beli dilakukan, pada saat itu pula haknya beralih dari penjual kepada pembeli dan pada saat yang bersamaan pembeli harus membayar harganya **tunai**.

para pihak di hadapan pejabat yang berwenang⁵⁷ untuk membuat akta pemindahan haknya. Akta yang ditandatangani para pihak menunjukkan secara nyata atau riil perbuatan hukum jual beli yang dilakukan.⁵⁸

Seperti telah diuraikan terdahulu, karena Hukum Tanah Nasional bersumber dari Hukum Adat, maka pengertian dan sifat jual beli menurut Hukum Adat tersebut berlaku pula terhadap Hukum Tanah Nasional. Dengan demikian, Hukum Tanah Nasional bersifat tunai, terang dan nyata/riil.

Dalam praktek, acapkali terjadi para pihak sepakat untuk melaksanakan jual beli, namun pembayaran harganya dibayar bertahap (sebagian demi sebagian). Dalam hal demikian, maka ada 2 kemungkinan yang dapat ditempuh, yakni :

- a) Para pihak saling mengikatkan diri, penjual mengikatkan diri untuk menjual kepada calon pembeli dan pembeli mengikatkan diri untuk membayar harganya secara penuh kepada calon penjual dalam suatu akta yang dinamakan Pengikatan Jual Beli atau Ikatan Jual Beli atau Perjanjian

⁵⁷ Sebelum berlakunya UUPA, jual beli tanah dalam masyarakat adat Indonesia lazimnya dilakukan dan disaksikan Kepala Adat/Kepala Desa. Dalam menjalankan pekerjaannya, para Kepala Adat/Kepala Desa tersebut juga bertugas memungut iuran atas tanah (pajak), yang kemudian dicatat pada Buku pencatatan tanah (seringkali disebut Letter C). Untuk tiap pungutan iuran, Kepala Desa mengeluarkan bukti pembayaran iuran, yang disebut pethok pajak bumi/landrente/girik/kohir/ketitir/pipil dan lain-lain. Bukti pembayaran iuran (pajak) yang merupakan Fiscal Cadastre itulah yang selanjutnya dapat dijadikan petunjuk yang kuat mengenai penguasaan tanah dan dapat bermanfaat untuk mengetahui riwayat tanah. Setelah UUPA diberlakukan maka jual beli tanah dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang membuat Akta Jual Belinya.

⁵⁸ Harsono (a), *op.cit.*, hal. 333.

Akan Jual Beli. Dengan penandatanganan akta tersebut, haknya belum beralih dari penjual kepada pembeli. Hak atas tanah baru beralih setelah pembeli membayar harganya secara penuh kepada penjual, yang ditandai dengan penandatanganan Akta Jual Beli.

- b) Para pihak sepakat untuk melangsungkan jual beli dengan pembuatan Akta Jual Beli, sekalipun pembayaran harganya belum lunas. Pembayaran sebagian tersebut biasanya karena tanah yang bersangkutan secara fisik masih dikuasai oleh pihak ketiga dan belum diserahkan kepada pihak pembeli. Walaupun demikian, jual beli dinyatakan telah selesai dan sah apabila sudah memenuhi penyerahan secara yuridis dan telah dibayar sebagian. Hal ini berarti bahwa penyerahan fisik tanah dan pembayaran sisa harga dapat disusul kemudian. Jadi, kalau harga yang tersisa ternyata kelak tidak dilunasi oleh pihak pembeli, maka masalah ini adalah masalah utang piutang, dan termasuk dalam Hukum Perutangan. Atas dasar konsep tersebut maka pembatalan jual beli tidak dapat dituntut, karena jual beli dinyatakan telah selesai dan telah terjadi pemindahan hak atas tanah.⁵⁹

⁵⁹ Arie S. Hutagalung dan Suparjo Sujadi, "Pembeli Beritikad Baik Dalam Konteks Jual Beli Menurut Ketentuan Hukum Indonesia", *Jurnal Hukum Dan Pembangunan* 1 (Januari-Maret 2005) : 33.

Kebijakan pertanahan menyangkut tata cara jual beli menurut Hukum Tanah Nasional pada mulanya diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (untuk selanjutnya disebut PP Nomor 10 Tahun 1961), di mana dalam Pasal 19 dinyatakan :

Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut : Pejabat).

Pejabat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 tersebut selanjutnya diatur dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 10 Tahun 1961 tentang Penunjukan Pejabat Yang Dimaksud Dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah Serta Hak Dan Kewajibannya.

Menurut peraturan tersebut, yang dapat diangkat sebagai pejabat adalah notaris, pegawai-pegawai dan bekas pegawai dalam lingkungan Departemen Agraria yang dianggap mempunyai pengetahuan yang cukup tentang peraturan-peraturan Pendaftaran Tanah dan peraturan lainnya yang bersangkutan dengan persoalan peralihan hak atas tanah, para pegawai pamongpraja yang telah melakukan tugas seorang pejabat dan orang-orang lain yang telah lulus ujian yang diadakan oleh Menteri Agraria.

Penyebutan pejabat itu dengan sebutan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)⁶⁰ mulai digunakan sejak berlakunya Peraturan Menteri Agraria Nomor 11 Tahun 1961 tentang Bentuk Akta.

Pada tanggal 8 Juli 1997 diundangkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (untuk selanjutnya disebut PP Nomor 24 Tahun 1997), yang mulai diberlakukan ketentuan-ketentuannya 3 (tiga) bulan setelah diundangkan, yakni tanggal 8 Oktober 1997. Peraturan ini menggantikan PP Nomor 10 Tahun 1961.

Dalam Pasal 37 PP Nomor 24 Tahun 1997 dinyatakan :

“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”.

Ketentuan Pasal 19 PP Nomor 10 Tahun 1961 maupun dalam Pasal 37 PP Nomor 24 Tahun 1997 menunjukkan bahwa perbuatan hukum jual beli tanah harus dilakukan di hadapan PPAT dengan pembuatan Akta Jual Beli.

Akan tetapi jual beli yang dilakukan tidak di hadapan PPAT tidak berakibat perbuatan hukumnya menjadi tidak sah, melainkan

⁶⁰ PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

pendaftarannya pada Kantor pendaftaran tanah (di Indonesia Kantor Pertanahan) akan ditolak.⁶¹

Adapun untuk sahnya jual beli, dalam pelaksanaan pemindahan hak tersebut, harus dipenuhi beberapa syarat materiil⁶², yakni :

- a) penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan;

Di Indonesia dikenal adanya asas *nemo plus juris* atau secara lengkap disebut *nemo plus juris in alium transfere potest quam ipse habet*, yang berarti orang tidak dapat menyerahkan atau memindahkan hak melebihi apa yang dia sendiri punyai.⁶³

Oleh karena itu seseorang atau sesuatu badan hukum hanya boleh menjual tanah apabila dia adalah pemilik yang sah dan/atau pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.

Perlu juga diperhatikan, bahwa pada saat pemindahan hak dilakukan, penjual masih memenuhi syarat sebagai subyek pemegang hak atas tanah yang dijual.

Artinya tidak melanggar ketentuan Pasal 26 ayat (2), Pasal 30 ayat (2) juncto Pasal 3 PP Nomor 40 Tahun 1996, Pasal

⁶¹ Hal ini diatur dalam Pasal 45 ayat (1) huruf b PP Nomor 24 Tahun 1997 yang menyatakan, Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan dan pembebanan hak, jika perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1), yakni jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, tidak dibuktikan dengan akta PPAT.

⁶² Arie S. Hutagalung dan Suparjo Sujadi, *op.cit*, hal.36.

⁶³ Harsono (a), *op.cit*, hal. 82.

36 ayat (2) UUPA juncto Pasal 20 PP Nomor 40 Tahun 1996 dan Pasal 40 PP Nomor 40 Tahun 1996.

Di samping itu, sesuai ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengenai sahnya perjanjian, maka pihak-pihak dalam jual beli haruslah orang/badan hukum yang cakap bertindak menurut hukum.

Menurut hukum positif Indonesia saat ini, pihak-pihak yang tidak cakap bertindak adalah orang yang belum dewasa⁶⁴ dan mereka yang berada di bawah pengampunan.⁶⁵

Dengan demikian, maka penjual haruslah orang yang telah dewasa dan berakal sehat. Seorang yang belum dewasa haruslah diwakili oleh walinya, apabila akan menjual tanah. Sedangkan orang yang ditaruh di bawah pengampunan harus diwakili oleh pengampunya.

- b) pembeli adalah pihak yang berhak membeli tanah yang bersangkutan;

Sama seperti halnya dengan penjual, di samping harus telah dewasa dan berakal sehat, pembeli mutlak juga

⁶⁴ Usia dewasa menurut Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris adalah 18 tahun.

⁶⁵ Pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengatur mengenai pihak-pihak yang tidak cakap adalah orang yang belum dewasa, mereka yang ditaruh di bawah pengampunan dan perempuan yang telah menikah. Namun dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, maka saat ini perempuan yang telah menikah cakap bertindak dalam hukum (*Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]*, diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, cetakan ke-19, (Jakarta : Pradnya Paramita, 1985), pasal 1330.

harus memenuhi syarat sebagai subyek pemegang hak atas tanah yang akan dibeli.

Apabila status hukum pemegang haknya tidak memenuhi syarat sebagai subyek pemegang hak atas tanah, maka berlakulah ketentuan Pasal 21 ayat (3), Pasal 26 ayat (2), Pasal 30 ayat (2) juncto Pasal 3 PP Nomor 40 Tahun 1996, Pasal 36 ayat (2) UUPA juncto Ppasal 20 PP Nomor 40 Tahun 1996 dan Ppasal 40 PP Nomor 40 Tahun 1996 tersebut di atas.

Dalam hal jual beli atas tanah tetap dilakukan, maka perbuatan hukum jual beli tersebut menjadi batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara, dengan ketentuan hak-hak pihak ketiga yang membebaninya tetap berlangsung dan semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik (yakni penjual) tidak dapat dituntut kembali.

Sebagai contoh, subyek pemegang Hak Milik adalah warga negara Indonesia (tunggal) dan Badan-Badan Hukum yang ditunjuk oleh PP Nomor 38 Tahun 1963. Jika seandainya suatu Perseroan Terbatas (PT) membutuhkan sebidang tanah dan yang tersedia adalah tanah Hak Milik, maka pemindahan hak tidak dapat dilakukan dengan perbuatan hukum jual beli. Untuk itu dimungkinkan pelepasan hak oleh si pemilik tanah dan selanjutnya PT

mengajukan permohonan hak baru kepada negara atau melalui acara perubahan hak (dari Hak Milik diubah haknya menjadi Hak Guna Bangunan atau Hak Guna Usaha sesuai dengan tujuan peruntukan PT calon pembeli).

- c) tanah hak yang bersangkutan boleh diperjualbelikan menurut hukum;

Menurut Hukum Tanah Nasional, tanah negara tidak boleh diperjual-belikan, termasuk di dalamnya tanah Hak Pengelolaan. Selain itu tanah wakaf juga dilarang untuk diperjual-belikan.

Khusus untuk tanah Hak Pakai atas tanah negara, jual beli hanya dapat dilaksanakan apabila telah diperoleh ijin dari pejabat yang berwenang. Sedangkan pengalihan Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan dapat berlangsung jika telah diperoleh persetujuan tertulis dari pemegang Hak Pengelolaan. Demikian pula dengan tanah Hak Pakai atas tanah Hak Milik, pengalihannya dimungkinkan setelah ada persetujuan tertulis dari pemegang Hak Milik yang bersangkutan.

- d) tanah hak yang bersangkutan tidak dalam sengketa.

Untuk mencegah kerugian di kemudian hari akibat tidak sahnya jual beli, dapat dilakukan beberapa tindakan, seperti pengecekan keabsahan sertipikat tanah pada instansi

yang berwenang, memastikan bahwa si penjual adalah pemegang hak yang sah atas tanah dengan cara memeriksa dokumen seperti surat nikah, fatwa waris dan lain-lain. Di samping itu dapat pula meminta *advice planning* dari Kantor Dinas Tata Kota setempat untuk mengetahui rencana perubahan peruntukan di lokasi tersebut. Dan yang tak kalah pentingnya adalah meminta surat keterangan dari Pengadilan setempat, untuk mengetahui apakah tanah tersebut sedang dalam sengketa atau tidak.⁶⁶

Hukum Tanah Nasional menentukan bahwa PPAT wajib menolak membuat akta jika tanah yang menjadi obyek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa, baik mengenai data fisiknya maupun data yuridisnya. Demikian diatur dalam Pasal 39 PP Nomor 24 Tahun 1997.

Ketentuan itu selanjutnya dipertegas dalam Pasal 100 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (untuk selanjutnya disebut PMNA/Ka BPN Nomor 3 Tahun 1997) yang berbunyi :

- (1) PPAT menolak membuat akta PPAT mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun apabila olehnya diterima pemberitahuan tertulis

⁶⁶ Erwin Kallo, *Aplikasi Hukum Dalam Bisnis Properti Di Indonesia (Disertai Studi Kasus Aktual)*, cetakan pertama, (Yogyakarta : Ombak, 2003), hal.73-74.

bahwa hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun itu sedang disengketakan dari orang atau badan hukum yang menjadi pihak dalam sengketa tersebut dengan disertai dokumen laporan kepada pihak yang berwajib, surat gugatan ke Pengadilan, atau dengan memperhatikan ketentuan Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997, surat keberatan kepada pemegang hak serta dokumen lain yang membuktikan adanya sengketa tersebut;

- (2) Dalam hal pemberitahuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak ada, PPAT membuat akta sesudah pemegang hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun membuat pernyataan, yang menyatakan bahwa hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun itu tidak sedang disengketakan, yang diterima baik oleh penerima hak atau penerima hak tanggungan.

Obyek dalam jual beli tanah bisa berupa tanah kosong atau tanah berikht bangunan dan/atau tanaman yang berada dan berdiri serta tertanam di atas bidang tanahnya. Namun perlu diperhatikan, Hukum Tanah Nasional menganut asas pemisahan horizontal, sehingga penyebutan obyek penjualan harus dicantumkan secara tegas dalam Akta Jual Beli. Untuk itu kondisi fisik dan yuridis dari obyek jual beli harus nyata/rill.

Menyangkut prosedur jual beli, dalam persiapan pembuatan akta, PPAT wajib melakukan pemeriksaan terlebih dahulu mengenai kesesuaian data dalam sertipikat dengan data dalam daftar-daftar yang tersimpan di Kantor Pertanahan. Demikian pula kelengkapan dokumen pihak penjual dan pembeli berkaitan dengan keabsahan dan persyaratan jual beli.

Selain itu ada beberapa kewajiban perpajakan yang harus dilaksanakan terlebih dahulu sebelum pembuatan akta, baik oleh pihak penjual maupun pihak pembeli.⁶⁷

Setelah tahap persiapan dilalui, maka dilanjutkan dengan tahap pembuatan Akta Jual Beli. Hadir dalam pembuatan akta ini pihak penjual atau kuasanya yang sah, pembeli atau kuasanya dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi.

PPAT wajib membacakan dan menerangkan serta menjelaskan isi akta, sebelum akta tersebut ditandatangani oleh para pihak yang hadir, para saksi dan PPAT yang bersangkutan.

Akta Jual Beli dibuat dalam 2 (dua) lembar asli, satu lembar pertama disimpan di Kantor PPAT sebagai protokol akta dan satu lembar kedua diserahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk keperluan pendaftaran pemindahan hak. Sedangkan kepada para pihak diberikan salinannya.

Dengan ditandatanganinya Akta Jual Beli, maka akta tersebut membuktikan, bahwa benar telah terjadi perbuatan hukum pemindahan hak melalui jual beli, bahwa saat itu haknya telah

⁶⁷ Penjual wajib membayar tunggakan-tunggakan PBB atas tanah yang diperjual-belikan (kalau ada), membayar PBB tahun berjalan, di samping wajib menyetorkan Pajak Penghasilan final yang timbul karena pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 yang telah diubah terakhir dengan Peraturan Pemerintah Nomor 79 Tahun 1999, Keputusan Menteri Keuangan Nomor 635/KMK.04/1994 yang telah diubah dengan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 392/KMK.04/1996 dan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 566/KMK.04/1999. Sedangkan pembeli wajib membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) berdasarkan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan juncto Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Atas Tanah dan Bangunan.

beralih dari penjual kepada pembeli dan bahwa pembeli telah menjadi pemegang haknya yang baru.

Akan tetapi, sekalipun haknya telah beralih pada saat dilangsungkan transaksi jual beli, namun perbuatan hukum tersebut baru diketahui terbatas oleh pihak-pihak (penjual dan pembeli), para saksi dan PPAT yang terlibat dalam pembuatan akta. Hal ini disebabkan karena administrasi di kantor PPAT bersifat tertutup untuk umum. PPAT wajib merahasiakan akta-akta yang dibuatnya.

Oleh karenanya, sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, perbuatan hukum jual beli tersebut wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat, karena administrasi di Kantor Pertanahan bersifat terbuka untuk umum. Hal demikian diperintahkan dalam Pasal 40 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 yang menyatakan :

Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar.

Pengaturan lebih lanjut mengenai kewajiban pendaftaran tersebut dimuat dalam Pasal 103 ayat (1) PMNA/Ka BPN Nomor 3 Tahun 1997 yang menyatakan :

PPAT wajib menyampaikan akta PPAT dan dokumen-dokumen lain yang diperlukan untuk keperluan pendaftaran peralihan hak yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak ditandatanganinya akta yang bersangkutan.

Pendaftaran tersebut pada Kantor Pertanahan berfungsi untuk memperkuat pembuktian dan memperluas pembuktian.

f. Hapusnya Hak Atas Tanah

Hukum Tanah Nasional mengatur ketentuan-ketentuan mengenai hapusnya hak atas tanah. Hak Milik atas tanah dapat hapus karena sebab-sebab yang tercantum dalam Pasal 27 UUPA. Hapusnya Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan ditentukan dalam Pasal 34 dan 40 UUPA, yang diatur lebih lanjut dalam PP Nomor 40 Tahun 1996. Sedangkan hapusnya Hak Pakai diatur dalam Pasal 55 PP Nomor 40 Tahun 1996.

Untuk ketertiban administrasi dan kepastian hukum bagi pihak-pihak yang bersangkutan, hapusnya hak atas tanah harus dinyatakan dengan Surat Keputusan oleh pejabat yang berwenang.

Bagi hapusnya hak yang terjadi *karena hukum*, seperti yang ditentukan dalam Pasal 21 UUPA, Surat Keputusan tersebut bersifat *deklaratoir*, sebagai pernyataan tentang hapusnya hak yang bersangkutan.

Tetapi bagi hapusnya hak yang merupakan pembatalan, karena tidak terpenuhinya kewajiban tertentu oleh pemegang haknya, Surat Keputusan pejabat tersebut bersifat *konstitutif*. Dalam arti hak yang bersangkutan baru hapus dengan dikeluarkannya Surat Keputusan tersebut.⁶⁸

1) Hapusnya hak atas tanah karena *pencabutan hak* untuk kepentingan umum.

⁶⁸ Harsono (a), *op.cit*, Hal. 334-335.

Apabila suatu lokasi tanah diperlukan untuk kepentingan umum dan tidak mungkin dipindahkan atau digunakan tanah yang lain, sedangkan musyawarah dengan pemilik tanah tidak mencapai kata sepakat mengenai penyerahan tanah dan besarnya ganti rugi, maka upaya terakhir yang dapat ditempuh oleh Pemerintah adalah pencabutan hak.

Pencabutan hak diatur dalam Pasal 18 UUPA dan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah Dan Benda-Benda Yang Ada Di Atasnya.

Pelaksanaan pencabutan hak dilakukan dengan diterbitkannya Surat Keputusan Presiden. Keputusan ini berlaku mutlak dan tidak dapat diganggu gugat. Keberatan pemilik tanah hanya dapat diajukan terhadap bentuk dan besarnya ganti rugi dengan cara mengajukan banding pada Pengadilan Tinggi setempat.

Dengan dilakukannya acara pencabutan hak dan pembayaran ganti rugi kepada pemilik tanah, maka hak atas tanah yang bersangkutan menjadi hapus dan tanahnya menjadi tanah negara.

2) Hapusnya hak atas tanah karena penyerahan secara sukarela atau dilepaskan haknya oleh pemegang hak atas tanah

Pelepasan atau penyerahan hak atas tanah menurut Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi

Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum adalah kegiatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya dengan memberikan ganti rugi atas dasar musyawarah.

Ketentuan lebih lanjut mengenai hal ini diatur dalam Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006.

Acara pelepasan hak atau penyerahan hak secara sukarela ini ditempuh sebagai usaha untuk memperoleh tanah berdasarkan kesepakatan bersama yang diperoleh melalui musyawarah. Namun karena pihak yang membutuhkan tanah tersebut tidak memenuhi syarat sebagai subyek pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, maka atas dasar kesepakatan tersebut, pemegang hak atas tanah melepaskan haknya.

Dengan pelepasan hak atau penyerahan hak secara sukarela, maka hak atas tanahnya menjadi hapus, tanahnya menjadi tanah negara dan pihak yang membutuhkan tanah dapat mengajukan permohonan hak baru kepada negara.

3) Hapusnya hak atas tanah karena ditelantarkan

UUPA memerintahkan agar setiap orang atau badan hukum yang mempunyai sesuatu hak atas tanah mengerjakan dan mengusahakan tanahnya sesuai dengan fungsi sosialnya.

Ketentuan ini mengandung pengertian bahwa kepemilikan tanah sebagai obyek investasi belaka dilarang. Tanah yang dibiarkan terlantar, dapat mengakibatkan hapusnya hak atas tanah.

Penjelasan UUPA menyatakan bahwa tanah dianggap ditelantarkan apabila dengan sengaja tidak dipergunakan sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan daripada haknya.

Hapusnya hak atas tanah karena ditelantarkan oleh pemegang haknya ini dilakukan dengan suatu Surat Keputusan dari pejabat yang berwenang, sehingga dengan diterbitkannya surat tersebut, tanahnya menjadi tanah Negara.

4) Hapusnya Hak Atas Tanah Karena Jangka Waktunya Berakhir

Tanah-tanah HGU, HGB dan Hak Pakai mempunyai jangka waktu berlaku.

Apabila jangka waktu hak atas tanah yang bersangkutan berakhir, maka si pemegang hak atas tanah diberi kesempatan untuk mengajukan perpanjangan hak. Untuk itu ada persyaratan yang harus dipenuhi oleh pemegang hak yang bersangkutan, sebagaimana diatur dalam PP Nomor 40 Tahun 1996.

Demikian pula setelah jangka waktu pemberian dan perpanjangan haknya berakhir, jika si pemegang hak masih memenuhi persyaratan yang ditetapkan, dimungkinkan diberikan pembaharuan hak.

Dalam hal tanah hak yang telah berakhir jangka waktunya tersebut tidak lagi dibutuhkan oleh pemegang haknya, atau pemegang haknya tidak lagi memenuhi persyaratan yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan, maka hak atas tanah tersebut menjadi hapus. Selanjutnya untuk tanah-tanah HGU, HGB atas tanah negara dan Hak Pakai atas tanah negara, tanahnya menjadi tanah negara. Sementara untuk tanah HGB atas tanah Hak Pengelolaan dan Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan, tanahnya kembali kepada pemegang Hak Pengelolaan. Sedangkan untuk tanah-tanah HGB atas tanah Hak Milik dan Hak Pakai atas tanah Hak Milik, tanahnya jatuh kepada pemegang Hak Milik.

Selain itu dengan hapusnya hak, ada kewajiban bagi bekas pemegang haknya untuk membongkar bangunan-bangunan dan benda-benda yang ada di atasnya dan menyerahkan tanahnya dalam keadaan kosong selambat-lambatnya dalam waktu 1 (satu) tahun sejak hapusnya hak.

5) Hapusnya Hak Atas Tanah Karena Pembatalan Hak

Hak atas tanah juga menjadi hapus, jika dibatalkan oleh pejabat yang berwenang, sebagai sanksi terhadap tidak dipenuhinya suatu kewajiban tertentu atau dilanggarnya sesuatu larangan oleh pemegang hak yang bersangkutan.⁶⁹

⁶⁹ *Ibid*, hal. 339.

Pembatalan hak harus dilakukan dengan penerbitan Surat Keputusan pejabat yang bersifat konstitutif. Karena merupakan sanksi atas tidak dipenuhinya suatu kewajiban atau dilanggarnya suatu larangan, maka pembatalan hak atas tanah tidak disertai pemberian ganti rugi.

6) **Hapusnya Hak Atas Tanah Karena Tanahnya Musnah**

Hak atas tanah juga hapus kalau tanah yang bersangkutan musnah, demikian dinyatakan dalam Pasal 27 huruf b, 34 huruf f dan 40 huruf f UUPA. Juga dalam Pasal 55 ayat (1) huruf f PP Nomor 40 tahun 1996.

Kiranya sudah dengan sendirinya hak yang bersangkutan menjadi hapus, kalau tanah yang dihaki musnah. Tanah musnah, kalau menjadi "*hilang*" karena proses alamiah ataupun bencana alam, hingga *sama sekali tidak dapat dikuasai lagi secara fisik* dan tidak pula dapat dipergunakan lagi, karena *secara fisik tidak dapat diketahui lagi keberadaannya*. Misalnya tanah di tepi laut atau sungai besar yang hilang karena proses alamiah berupa abrasi atau yang longsor karena bencana alam.⁷⁰ Dengan musnahnya tanah, maka sang pemegang hak tidak dapat lagi memanfaatkan tanah

⁷⁰ *Ibid*, hal. 340.

yang bersangkutan dan haknyapun menjadi hapus⁷¹ menjadi tanah negara.

7) Hapusnya Hak Atas Tanah Karena Ketentuan Peraturan Perundang-undangan

Tanah Hak Milik yang karena sesuatu sebab pemegang haknya tidak lagi memenuhi syarat sebagai subyek pemegang Hak Milik, berdasarkan Pasal 21 ayat (3) UUPA dapat menimbulkan kewajiban bagi pemegang haknya untuk melepaskan hak atas tanah tersebut dalam jangka waktu 1 (satu) tahun.

Demikian pula dengan Hak Guna Usaha berdasarkan Pasal 30 ayat (2) UUPA, Hak Guna Bangunan berdasarkan Pasal 36 ayat (2) UUPA dan Hak Pakai berdasarkan Pasal 40 PP Nomor 40 Tahun 1996. Apabila pemegang hak atas tanah yang bersangkutan tidak lagi memenuhi syarat sebagai subyek pemegang hak, maka dalam jangka waktu 1 (satu) tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak tersebut kepada pihak lain (yang memenuhi syarat).

Apabila lewat dari jangka waktu 1 (satu) tahun tanah yang bersangkutan tidak dilepaskan atau dialihkan haknya, maka berakibat haknya menjadi hapus karena hukum. Hapusnya hak dilakukan dengan penerbitan Surat Keputusan oleh pejabat yang berwenang yang bersifat deklaratoir.

⁷¹ Soejono dan Abdurrahman, *Prosedur Pendaftaran Tanah*, cetakan kedua, (Jakarta : PT. Rineka Cipta, 2003), hal. 26.

Di samping itu pemindahan Hak Milik kepada pihak-pihak yang tidak memenuhi syarat sebagai subyek pemegang Hak Milik sebagaimana ditetapkan Pasal 26 ayat (2) UUPA juga membawa akibat perbuatan hukum tersebut menjadi batal demi hukum.

Konsekuensi dari ketentuan peraturan perundang-undangan tersebut adalah hapusnya hak atas tanah yang bersangkutan dan tanahnya menjadi tanah Negara.

3. Pendaftaran Tanah

Tanah adalah permukaan bumi. Demikian dinyatakan dalam Pasal 4 UUPA dan Pasal 1 Penjelasan UUPA. Pendaftaran adalah rangkaian kegiatan untuk mengumpulkan data dengan tujuan tertentu. Dengan demikian pendaftaran tanah dapat diartikan sebagai rangkaian kegiatan mengumpulkan data mengenai permukaan bumi yang berbatas, yang diselenggarakan untuk mencapai tujuan tertentu.

Berdasarkan tujuannya, pendaftaran tanah dapat dibagi menjadi 2 (dua) kelompok, yaitu *Legal Cadaster* dan *Fiscal Cadaster*.

a. *Legal Cadaster*

Legal cadastre adalah pendaftaran tanah yang diselenggarakan untuk menjamin kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah.

Ketika kesadaran orang akan pentingnya jaminan kepastian hukum atas kepemilikan tanah yang dikuasainya semakin tinggi dan ketika desakan para penanam modal (investor) akan adanya jaminan kepastian hukum di

bidang pertanahan dalam rangka penanaman investasinya semakin besar, maka Negara, dalam hal ini Pemerintah harus berusaha semaksimal mungkin memberikan jaminan tersebut.

Jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan dapat terwujud, selain dengan tersedianya perangkat hukum yang tertulis, lengkap dan dapat dilaksanakan secara konsisten, juga dengan penyelenggaraan kegiatan pendaftaran tanah "*Legal Cadastre*" yang dilaksanakan secara teratur dan terus menerus.

Dengan tersedianya perangkat hukum yang tertulis, siapa pun yang berkepentingan akan dengan mudah dapat mengetahui kemungkinan apa yang tersedia baginya untuk menguasai dan menggunakan tanah yang diperlukannya, bagaimana cara memperolehnya, hak-hak, kewajiban serta larangan-larangan apa yang ada dalam menguasai tanah dengan hak-hak tertentu, sanksi apa yang dihadapinya jika diabaikan ketentuan-ketentuan yang bersangkutan, serta hal-hal lain yang berhubungan dengan penguasaan dan penggunaan tanah yang dipunyainya.⁷²

Tetapi di bidang pertanahan, tersedianya perangkat hukum yang tertulis saja belum cukup untuk mewujudkan jaminan kepastian hukum, karena dalam menghadapi kasus-kasus yang konkrit mengenai tanah, seperti apabila seseorang akan membeli sebidang tanah, maka untuk sampai pada keputusan membeli tanah yang ditawarkan kepadanya, di samping yang bersangkutan harus mengetahui ketentuan hukum yang berlaku di

⁷² Harsono (a), *op.cit*, hal. 69.

Indonesia, untuk mencegah timbulnya masalah dan sengketa di kemudian hari, ia juga patut memperoleh kepastian terlebih dahulu mengenai di mana letak tanahnya, apa batas-batasnya, berapa luasnya, ada/tidak bangunan dan/atau tanaman di atas bidang tanah tersebut, apa hak atas tanahnya, siapa pemegang haknya dan ada/tidaknya hak-hak pihak lain di atas bidang tanah itu. Dan keterangan dan data-data tersebut hanya dapat diperoleh melalui kegiatan pendaftaran tanah.

Sehubungan dengan hal tersebut, maka untuk menjamin kepastian hukum, oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia (Pasal 19 UUPA). Peraturan pelaksanaannya diatur dalam PP Nomor 10 Tahun 1961 yang kemudian diubah dengan PP Nomor 24 Tahun 1997 dan PMNA/Ka BPN Nomor 3 Tahun 1997.

Penyelenggaraan pendaftaran tanah ini menghasilkan Sertipikat sebagai surat tanda bukti kepemilikan hak atas tanah.

Sertipikat sebagai hasil dari proses pendaftaran tanah, berisi data fisik (keterangan tentang letak, batas, luas, serta bangunan dan/atau tanaman yang ada di atasnya) dan data yuridis (keterangan tentang status tanah, pemegang hak atas tanah, dan hak-hak pihak lain, serta beban-beban lain yang berada di atasnya).

Dengan memiliki sertipikat, maka pemegang hak atas tanah dapat dengan mudah membuktikan haknya, karena dalam surat tanda bukti hak tersebut tercantum kepastian hukum berkenaan dengan jenis hak atas tanahnya, subyek hak, dan obyeknya.

Penyelenggaraan pendaftaran tanah juga dapat memberikan jaminan kepastian hukum dan informasi data yang cukup akurat dan *up to date* kepada pihak-pihak lain yang akan melakukan transaksi dengan sebidang tanah (seperti calon pembeli tanah, calon kreditor yang akan memberikan kredit dengan jaminan tanah atau para investor yang bermaksud menanamkan modalnya di Indonesia).

Data pendaftaran tanah yang tersedia di Kantor Pertanahan bersifat terbuka untuk umum. Setiap orang yang memerlukan data, baik data fisik maupun yuridis mengenai tanah dapat memohon diterbitkannya Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT). SKPT perlu diminta oleh calon pembeli dan calon kreditor, untuk mengetahui kebenaran data yang tertera dalam sertipikat hak tanah yang bersangkutan, sehubungan dengan banyak beredarnya sertipikat-sertipikat palsu dewasa ini.⁷³

Pendaftaran tanah juga dapat mewujudkan tertib administrasi pertanahan.⁷⁴

⁷³ Boedi Harsono, "Sengketa-Sengketa Tanah Dewasa Ini dan Penanggulangannya," (Makalah disampaikan pada Seminar Permasalahan dan Penyelesaian Sengketa Tanah, Jakarta, 27 September 1994), hal. 4.

⁷⁴ Indonesia (f), *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*, PP No. 24 Tahun 1997, LN No. 59 Tahun 1997, TLN No. 3696, Pasal 3. Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah berbunyi : "Pendaftaran Tanah bertujuan :

- a. untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
- b. untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar;
- c. untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan"

b. *Fiscal Cadaster*

Fiscal Cadaster adalah pendaftaran tanah yang diselenggarakan dalam rangka pemungutan pajak tanah.

Pelaksanaan pendaftaran fiskal di Indonesia dapat dibedakan dalam 2 (dua) kurun waktu, yakni :

1) Kurun Waktu sebelum tahun 1961

Dalam kurun waktu ini, terdapat 3 (tiga) jenis pajak tanah yang berlaku secara bersamaan, yaitu:

- a) *Verponding Eropa*, yakni pajak tanah yang dikenakan terhadap tanah-tanah Hak Barat (seperti hak *eigendom*, *erpacht*, *opstal* dan lain-lain);
- b) *Verponding Indonesia*, yakni pajak tanah yang dikenakan terhadap tanah-tanah hak milik adat yang ada di wilayah *Gemeente* (di dalam perkotaan)⁷⁵;
- c) Pajak Bumi atau *Landrente*, yakni pajak tanah yang dikenakan terhadap tanah-tanah hak milik adat di luar wilayah *Gemeente* (di luar perkotaan)⁷⁶;

⁷⁵ Dasar hukum pemungutan *Verponding Indonesia* diatur dalam *Staatsblad* 1923 nomor 425 juncto *staatsblad* 1931 nomor 168.

⁷⁶ Dasar hukum pemungutan Pajak Bumi atau *Landrente* di Jawa dan Madura diatur dalam *Staatsblad* 1927 nomor 163 juncto *Staatsblad* 1931 nomor 168, di Bali dan Lombok berdasarkan *Staatsblad* 1922 nomor 812, di daerah Hulu Sungai Kalimantan berdasarkan *Staatsblad* 1923 nomor 484 juncto *Staatsblad* 1925 nomor 193 juncto *Staatsblad* 1932 nomor 102, dan di Sulawesi berdasarkan *Staatsblad* 1927 nomor 179.

Dasar pengenaan dari ketiga jenis pajak tersebut adalah status tanahnya, dalam arti jika tanahnya hak *eigendom*, maka pasti dikenakan pajak *Verponding Eropa*. Demikian pula dengan status tanah yang lain. Di samping itu, wajib pajaknya adalah pemilik tanah yang bersangkutan.

Pada masa itu, pengenaan *Verponding Eropa* administrasinya oleh Jawatan Pajak dikaitkan dengan penyelenggaraan pendaftaran haknya oleh Pejabat *Overschrijving*.⁷⁷ Sedangkan dalam masyarakat adat, Kepala Adat/Kepala Desa bertugas memungut pajak atas tanah, yang kemudian dicatat pada Buku pencatatan tanah (Buku *Letter C*). Untuk tiap pungutan pajak, Kepala Adat/Kepala Desa mengeluarkan bukti pembayaran, yang di berbagai daerah di Indonesia dinamakan dengan penyebutan yang berbeda, seperti *pethok*, *girik*, *pipil*, *ketitir* dan lain-lain.

Dengan mengindahkan dasar pengenaan pajak pada saat itu, orang sudah merasa cukup aman apabila ia memegang *pethok* pajak yang tercantum atas namanya, karena dengan surat itu ia dapat membuktikan bahwa dirinya adalah pemilik tanah yang bersangkutan.

Namun *pethok* pajak dan Buku *Letter C* tersebut hanya merupakan bukti pembayaran pajak dan buku pencatatan di desa/kelurahan belaka, bukan merupakan tanda bukti kepemilikan

⁷⁷ Harsono (a), *op.cit*, hal. 84.

tanah. Hal ini diperkuat dengan Putusan Mahkamah Agung tertanggal 10 Februari 1960 Nomor 34/K/Sip/1960 yang antara lain berbunyi :

Surat Pethok pajak bumi bukan merupakan suatu bukti mutlak, bahwa tanah sengketa adalah milik orang yang namanya tercantum dalam Pethok pajak bumi tersebut, akan tetapi Pethok itu hanya merupakan suatu tanda siapakah yang harus membayar pajak dari tanah yang bersangkutan.⁷⁸

2) Kurun Waktu Setelah Tahun 1961

Berlakunya UUPA pada tahun 1960, di mana didalamnya memuat Ketentuan Konversi telah membawa perubahan besar bagi pemberlakuan *fiscal cadastre* di Indonesia.

Dasar pengenalan *fiscal cadastre* yang lama, yang didasarkan pada status tanahnya tidak mungkin diterapkan, karena hak-hak atas tanah yang lama secara hukum telah dikonversi menjadi hak-hak atas tanah yang baru menurut UUPA.

Oleh karena itu, pada tahun pajak 1961 pajak-pajak tanah tersebut diganti menjadi Iuran Pembangunan Daerah (IPEDA) yang diberlakukan sampai dengan tahun 1985. Selanjutnya dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan, IPEDA diubah menjadi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).

Dasar pengenalan dari IPEDA maupun PBB tidak lagi tergantung pada status tanahnya, karena semua jenis tanah,

⁷⁸ Harsono (a), *op.cit*, hal. 85.

termasuk tanah Negara, baik yang dikuasai oleh perseorangan maupun badan hukum secara legal ataupun illegal dapat dikenai pajak. Oleh karenanya, wajib pajak dari IPEDA dan PBB belum tentu pemilik tanah yang bersangkutan, tetapi orang atau badan yang secara nyata mempunyai sesuatu hak atas bumi, dan/atau memperoleh manfaat atas bumi, dan/atau memiliki, menguasai dan/atau memperoleh manfaat atas bangunan.⁷⁹

Setiap pembayaran pajak PBB diterbitkan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) dan Surat Tanda Terima Setoran (STTS) PBB.

c. Hubungan *Fiscal Cadaster* dengan *Legal Cadaster*

Seperti telah diuraikan sebelumnya, penyelenggaraan *legal cadaster* menghasilkan sertipikat sebagai surat tanda bukti kepemilikan hak atas tanah.

Dalam rangka pensertipikatan tanah atau yang seringkali disebut juga pendaftaran untuk pertama kali, tanah-tanah yang berasal dari konversi hak yang lama wajib ditegaskan konversinya. Untuk penegasan konversi diperlukan alat-alat bukti.

Dalam kaitan dengan hal ini, bukti pembayaran *fiscal cadaster* sebelum tahun 1961, yakni *pethok*, *girik* dan lain-lain, dapat dijadikan petunjuk yang kuat dalam rangka penegasan konversi dan pendaftaran untuk

⁷⁹ Indonesia (g), Undang-Undang tentang Pajak Bumi dan Bangunan, UU Nomor 12 Tahun 1985, LN No. 68 Tahun 1985, TLN No. 3312, pasal 4 ayat (1).

pertama kali. Hal ini disebabkan karena dalam *pethok* pajaknya tertulis status tanahnya dan nama pemiliknya sebagai wajib pajak.

Namun patut diperhatikan bahwa sejak berlakunya Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1988 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (untuk selanjutnya disebut Peraturan Ka. BPN Nomor 1 Tahun 2006), PPAT tidak diperbolehkan membuat akta untuk tanah hak milik adat yang belum terdaftar, sebelum tanah yang bersangkutan diukur oleh Kantor Pertanahan dan diberikan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB). Demikian ketentuan Pasal 54 ayat (4) Peraturan Ka. BPN Nomor 1 Tahun 2006.

Adapun *pethok* IPEDA dan SPPT serta STTS PBB tidak dapat dijadikan petunjuk, karena dasar pengenaannya tidak bergantung pada status tanahnya, sehingga dalam tanda bukti pembayaran pajak tersebut tidak tercantum status tanahnya, dan wajib pajaknya belum tentu pemilik/pemegang hak atas tanah.

B. KEBIJAKAN PEMERINTAH DALAM PENANGGULANGAN LUMPUR SIDOARJO MENYANGKUT TANAH DAN BANGUNAN

Peristiwa semburan lumpur panas yang terjadi di wilayah pengeboran sumur milik Lapindo Brantas Inc, telah mengakibatkan lautan lumpur di Porong, Sidoarjo. Daerah yang terkena dampak lumpur tersebut adalah Desa Renokenongo, Siring, Jatirejo, Kedung Bendo, Pajarakan, Mindi, Besuki, Kedung, Cangkring, Glagah Arum, Gempolsari, Ketapang, Kali Tengah, Wunut, Pamotan, Kesambi,

Kebo Guyang, Permisan (semua desa di atas meliputi tiga kecamatan, yakni Porong, Jabon dan Tanggulangin di Kabupaten Sidoarjo) dan Desa Gempol (Kabupaten Pasuruan).⁸⁰

Desa-desa tersebut merupakan areal yang terkena dampak lumpur lapindo, karena selain tergenang lumpur, juga mengalami penurunan (amblesan) tanah. Tidak ditemui lagi sumber air bersih di sana, karena telah tercemar. Dan di beberapa tempat muncul semburan lumpur dan gas baru, dan tercium bau gas yang sangat menyengat.

Lebih parah lagi, retakan-retakan tanah telah tercipta karena isi bumi tersedot dalam rupa lumpur. Situasi itu memungkinkan semburan gas liar terjadi berkali-kali. Semburan gas itu mendorong air dan mendesak mencari-cari celah saluran secara liar. Di tepi jalan raya Porong sempat terpercik api hingga nyalanya berkobar. Lain lagi di rumah salah satu warga, aliran pipa PDAM yang tersulut api bisa mengobarkan api. Kejadian terakhir di bekas pompa air milik seseorang, semburan bahkan mencapai 3-4 meter dan sempat terpercik api hingga menyala.⁸¹

Sekalipun hingga saat ini Pemerintah belum menetapkan status luapan lumpur di Sidoarjo sebagai bencana nasional, namun masalah teknis penghentian semburan lumpur, masalah hukum pertanggungjawaban kerugian, masalah kerusakan lingkungan, masalah ekonomi dan masalah sosial yang timbul dari kerugian harta benda materiil dan immateriil yang terjadi telah sangat memprihatinkan dan memerlukan perhatian khusus. Oleh karenanya Pemerintah

⁸⁰ Kilasan Informasi Lumpur Lapindo, <<http://lulukpr.multiply.com/journal/item/103>>, tanggal 14 Februari 2008.

⁸¹ Situasi Porong Dan Korban Lumpur Terkini, <<http://lulukpr.multiply.com/journal/item/106>>, tanggal 10 Maret 2008.

perlu turun tangan menetapkan kebijakan untuk menanggulangi dampak dari lumpur tersebut.

Tepat di hari ke-101 sejak semburan pertama gas bercampur lumpur keluar dari sumur pengeboran milik Lapindo Brantas Inc, Presiden Republik Indonesia, Susilo Bambang Yudhoyono menerbitkan Keputusan Presiden Nomor 13 Tahun 2006 tentang Tim Nasional Penanggulangan Semburan Lumpur Di Sidoarjo (selanjutnya disebut Keppres Nomor 13 Tahun 2006).

Dalam rangka penanggulangan semburan lumpur di sekitar Sumur Banjar Panji-I (BJP-1), Sidoarjo, Pemerintah memandang perlu melaksanakan langkah-langkah penyelamatan penduduk di sekitar daerah bencana, menjaga infrastruktur dasar, dan menyelesaikan masalah semburan lumpur dengan memperhitungkan risiko lingkungan yang paling kecil. Untuk itu dibentuk Tim Nasional Penanggulangan Semburan Lumpur Di Sidoarjo (disingkat Timnas), yang bertugas mengambil langkah-langkah operasional secara terpadu, yang meliputi penutupan semburan lumpur, penanganan luapan lumpur dan penanganan masalah sosial.

Pembentukan Timnas tersebut tidak mengurangi tanggung jawab Lapindo Brantas Inc untuk melakukan penanggulangan dan pemulihan kerusakan lingkungan hidup dan masalah sosial yang ditimbulkannya. Untuk itu semua biaya yang diperlukan bagi pelaksanaan tugas Timnas dibebankan pada anggaran Lapindo Brantas Inc.

Timnas Penanggulangan Lumpur yang mempunyai masa kerja 6 (enam) bulan ini membagi tugasnya dalam 3 (tiga) kelompok kerja. Kelompok 1 bertugas menghentikan semburan lumpur. Kelompok 2 berupaya menangani genangan

lumpur dan kelompok 3 bertugas menangani *masalah sosial dan dampaknya bagi masyarakat korban lumpur*.

Khusus penanganan masalah sosial kemasyarakatan, tugas Timnas difokuskan pada penanganan pengungsi berupa proses evakuasi korban dan penyediaan fasilitas di lokasi pengungsian serta penyediaan dapur umum. Di samping itu juga pemberian bantuan berupa uang jaminan hidup (jadup), uang sewa rumah dan pemberian ganti rugi kepada masyarakat menyangkut musnahnya lahan pertanian, tanah dan bangunan (rumah tinggal, tempat usaha/pabrik dan gedung perkantoran Pemerintah dan swasta).

Menyangkut pembayaran ganti rugi atas tanah dan bangunan, tuntutan warga cukup beragam. Sebagian warga menuntut ganti rugi secara *cash and carry*. Sebagian lain menghendaki relokasi ke tempat lain yang aman. Sementara sebagian kecil enggan untuk meninggalkan tanahnya karena alasan historis.

Pada awalnya, Pemerintah dan Lapindo Brantas Inc menawarkan beberapa pilihan, yakni jual beli atau relokasi. Namun sebagian warga menolak tawaran itu. Setelah penolakan tersebut, warga korban dibuai dengan *bahasa ganti untung*, di mana bahasa ganti untung inilah yang kemudian menggiring warga untuk beramai-ramai menjual asset mereka.⁸² Para warga korban dijanjikan memperoleh penggantian di atas harga pasaran tanah mereka. Untuk memperoleh penggantian itu, warga didorong untuk menjual tanah dan bangunan mereka.

Pada tanggal 4 Desember 2006, melalui surat yang ditujukan kepada Tim Nasional Penanggulangan Lumpur Di Sidoarjo, Lapindo Brantas Inc sepakat untuk

⁸² Duka lumpur Lapindo 2, <http://indonesiacommunity.multiply.com/journal/item/879/Duka_Lumpur_Lapindo_2-31k>, tanggal 30 Maret 2007.

memberikan ganti rugi kepada warga korban lumpur. Dalam kesepakatan yang selanjutnya disampaikan kepada masyarakat secara langsung sore harinya, Lapindo Brantas Inc menyetujui untuk memberikan ganti rugi dalam 2 (dua) alternatif pilihan, yakni ganti rugi *tunai* melalui jual beli dan relokasi ke tempat baru (Kawasan Sidoarjo Baru).

Mengenai pilihan pertama, Lapindo Brantas Inc menyatakan sanggup membeli tanah warga seharga Rp. 1.000.000,-/m² (satu juta rupiah per meter persegi) dan bangunan senilai Rp. 1.500.000,-/m² (satu juta lima ratus ribu rupiah per meter persegi). Adapun tanah sawah dinilai sebesar Rp. 120.000,-/m² (seratus dua puluh ribu per meter persegi).

Pada tanggal 28 Desember 2006, Presiden menerbitkan 7 (tujuh) butir Instruksi Presiden untuk penanganan luapan lumpur, antara lain penyediaan dana sebesar 20% (dua puluh persen) dari komitmen Lapindo Brantas Inc atau sebesar Rp. 2,5 trilyun yang harus ditempatkan di Bank Jatim, sehingga memudahkan proses pencairan untuk pemberian ganti rugi kepada masyarakat. Selain itu, butir selanjutnya agar penanganan infrastruktur di sekitar luapan Lumpur menjadi prioritas, seperti pemindahan jalan tol, rel kereta api, transmisi listrik, pipa gas serta saluran Telkom dan air minum.⁸³

Sekalipun telah ada kesepakatan pembayaran ganti rugi kepada warga korban luapan Lumpur, namun dalam prakteknya realisasi pembayaran ganti rugi tersebut berjalan lamban dan sulit. Mayoritas warga hanya mempunyai Pethok D

⁸³ Pemerintah Perpanjang Kerja Timnas lumpur Sidoarjo Satu Bulan, <hotmudflow.wordpress.com/2007/03/09/pemerintah-perpanjang-kerja-timnas-lumpur-sidoarjo-satu-bulan/-71k-Tembolak-Halaman-sejenis>, tgl. 9 Maret 2007.

dan Letter C sebagai bukti penguasaan tanah. Hanya sebagian kecil warga yang mempunyai sertipikat hak atas tanah.

Proses ganti rugi terhadap warga yang belum memiliki sertipikat dilakukan melalui tim verifikasi, dengan persyaratan-persyaratan yang terkadang sulit untuk dipenuhi.

Oleh karenanya banyak warga di sejumlah desa yang berada di sekitar tempat semburan lumpur Lapindo kemudian mengurus sertipikat tanah melalui program sertipikat massal swadaya. Ini mereka lakukan karena khawatir desanya juga akan terendam lumpur. Kepala Seksi Pengendalian dan Pemberdayaan Masyarakat Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo, Yusuf Purnama mengatakan, desa-desa yang mengajukan program sertipikat massal swadaya ini, di antaranya Desa Mindi di Kecamatan Porong dan Penjarakan di Kecamatan Jabon, Desa Penatarsewu, Gedang dan Keboguyang.⁸⁴

Hingga batas masa kerja Timnas tanggal 8 Maret 2007, penanganan masalah sosial belum menunjukkan hasil yang signifikan. Dalam rapat terbatas tanggal 8 Maret 2007 yang dipimpin oleh Presiden Susilo Bambang Yudhoyono dan diikuti sejumlah pejabat teknis terkait, Timnas memaparkan hasil kerjanya dan menyampaikan sejumlah rekomendasi.

Rekomendasi tersebut antara lain, usulan perpanjangan masa tugas Timnas atau membentuk badan otonom khusus untuk melakukan pengelolaan semburan lumpur yang diperkirakan akan berlangsung sampai 30 (tiga puluh) tahun mendatang. Serupa dengan BRR Aceh Nias, badan itu juga bertanggung jawab

⁸⁴ Pemerintah Janji Bertanggung Jawab Kepada Korban, <http://www.prakarsa-rakyat.org/artikel/news/artikelcetak.php?aid=18514> tanggal 8 Juni 2007.

menangani berbagai dampak sosial, lingkungan dan ekonomi yang timbul. Konsekuensi dari rekomendasi pertama adalah rekomendasi kedua, yaitu seluruh beban biaya operasional badan baru tersebut dalam rekonstruksi dan rehabilitasi wilayah Porong ditanggung penuh oleh Pemerintah, bukan lagi pihak Lapindo Brantas Inc.⁸⁵

Rapat Terbatas itu selanjutnya memutuskan memperpanjang masa kerja Timnas Penanggulangan Semburan Lumpur Di Sidoarjo selama 1 (satu) bulan, sambil mempersiapkan pembentukan badan baru menggantikan Timnas tersebut. Perpanjangan tersebut dituangkan dalam Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2007 tentang Perpanjangan Masa Tugas Tim Nasional Penanggulangan Semburan Lumpur Di Sidoarjo.

Sebulan kemudian Timnas mengakhiri masa tugasnya dengan dikeluarkannya Peraturan Presiden Nomor 14 Tahun 2007 tentang Badan Penanggulangan Lumpur Sidoarjo (untuk selanjutnya disebut Perpres Nomor 14 Tahun 2007). Dengan Perpres tersebut, tugas Timnas dilanjutkan oleh Badan Penanggulangan Lumpur Sidoarjo (disingkat BPLS).

Sehubungan dengan hal itu, pada tanggal 11 April 2007 Timnas Penanggulangan Semburan Lumpur di Sidoarjo secara resmi menyerahkan mandatnya kepada BPLS, yang ditandai dengan penyerahan buku putih hasil kerja

⁸⁵ Masa Tugas Selesai, Timnas lumpur Laporan Ke Presiden, www.detiknews.com/index.php/detik.read/tahun/2007/bulan/03/tgl/08/time/14041/idnews/751687/idkanal/10, tanggal 8 Maret 2007.

Timnas yang berisi kronologis apa yang telah dilakukan Timnas dan yang akan digunakan BPLS untuk melanjutkan kerjanya.⁸⁶

BPLS mempunyai tugas menangani upaya penanggulangan semburan lumpur, menangani luapan lumpur, menangani masalah sosial dan infrastruktur akibat luapan lumpur di Sidoarjo, dengan memperhatikan risiko lingkungan yang terkecil. Dalam melaksanakan tugasnya, BPLS wajib membuat laporan kepada Presiden.

Organ BPLS terdiri dari Dewan Pengarah dan Badan Pelaksana. Dewan Pengarah⁸⁷ bertugas memberikan arahan, pembinaan dan pengawasan atas upaya penanggulangan semburan lumpur, penanganan luapan lumpur, penanganan masalah sosial dan infrastruktur akibat luapan lumpur di Sidoarjo. Adapun pelaksanaan penanggulangan tersebut menjadi tugas Badan Pelaksana.

Adapun Badan Pelaksana terdiri dari Kepala, Wakil Kepala dan Sekretaris Badan Pelaksana, serta 3 (tiga) orang deputi, masing-masing Deputi Bidang Operasi, Deputi Bidang Sosial dan Deputi Bidang Infrastruktur. Pengangkatan personil Badan Pelaksana BPLS dituangkan dalam Keputusan Presiden Nomor 31/M/2007.

Khusus mengenai penanganan masalah sosial masyarakat yang menyangkut ganti rugi atas tanah dan bangunan, Perpres Nomor 14 Tahun 2007

⁸⁶ Timnas PLS Serahkan Mandat ke BPLS, <<http://tambangnews.com/mod.php?mod=publisher&op=viewarticle&cid=1&artid=680-37k>>, tanggal 11 April 2007.

⁸⁷ Dewan Pengarah BPLS terdiri dari Menteri Pekerjaan Umum selaku Ketua merangkap anggota, Menteri Sosial selaku Wakil Ketua merangkap anggota, dan beranggotakan Menteri Keuangan, Menteri Energi dan Sumber Daya Mineral, Menteri Dalam Negeri, Menteri Kelautan dan Perikanan, Menteri Perhubungan, Menteri Negara Perencanaan Pembangunan Nasional/Kepala BAPPENAS, Menteri Negara Lingkungan Hidup, Kepala Badan Pertanahan Nasional, Gubernur Provinsi Jawa timur, Panglima Daerah Militer V/Brawijaya, Kepala Kepolisian Daerah Jawa Timur dan Bupati Kabupaten Sidoarjo (Indonesia (b), *op.cit*, Pasal 3 ayat (2)).

menetapkan pembayaran ganti rugi melalui mekanisme jual beli. Ketentuan Pasal 15 Perpres tersebut telah mengubah kewajiban Lapindo Brantas memberikan ganti rugi kepada korban menjadi masalah keperdataan jual beli tanah dengan harga yang sebelumnya ditetapkan oleh Lapindo.

Dalam hal ini BPLS bertugas memberikan bantuan, perlindungan dan pemulihan masalah sosial kemasyarakatan. Melakukan pengawasan penanganan masalah sosial kemasyarakatan yang dilakukan oleh Lapindo, khususnya dalam hal pemberian ganti rugi *cash and carry*, dengan membeli tanah dan bangunan masyarakat yang terkena luapan lumpur Sidoarjo sesuai dengan peta area terdampak, dengan pembayaran secara bertahap, 20% dibayarkan di muka, sedangkan sisanya (80%) dibayarkan paling lambat sebulan sebelum masa kontrak rumah 2 tahun habis.⁸⁸

Sementara biaya penanganan lumpur di luar peta area terdampak dibebankan pada Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN). Demikian pula dengan biaya untuk upaya penanganan masalah infrastruktur, termasuk infrastruktur untuk penanganan luapan lumpur di Sidoarjo.

Untuk melaksanakan ketentuan Pasal 15 Perpres Nomor 14 Tahun 2007 tersebut, Lapindo Brantas Inc menyerahkan penanganan pembelian tanah dan bangunan korban lumpur kepada PT. Minarak Lapindo Jaya. Penunjukkan tersebut didasarkan pada Surat Kesepakatan Bersama antara PT. Minarak Lapindo Jaya dengan Lapindo Brantas Incorporation tertanggal 21 Maret 2007 Nomor AGR-

⁸⁸ *Ibid*, pasal 15.

041/LGL/2007 berikut Addendumnya tertanggal 12 April 2007 Nomor AGR 041/LGL/2007-A1.

Berdasarkan penunjukan dan penyerahan kewenangan tersebut, sejak tanggal 1 Juli 2007 PT. Minarak Lapindo Jaya mulai melaksanakan pembayaran uang muka 20 % kepada para korban lumpur Lapindo, yang dilakukan dengan penandatanganan akta Perjanjian Ikatan Jual Beli yang dibuat di hadapan Notaris yang berwenang.

Hingga saat ini, realisasi jual beli (tunai menurut Hukum Tanah Nasional) belum terlaksana.

C. PEMBAHASAN PERMASALAHAN HUKUM

1. Analisis Peraturan Presiden Nomor 14 Tahun 2007 Terhadap Jual Beli Tanah Dan Bangunan

Awal mula eksplorasi Sumur Banjar Panji-1 (BJP-1) dimulai sejak tanggal 8 Maret 2006. Beberapa hari setelah pengeboran dilakukan, tepatnya pada tanggal 29 Mei 2006 terjadi semburan lumpur panas di Desa Renokenongo, dekat lokasi dilakukannya eksplorasi tersebut.

Menilik ke belakang, eksplorasi yang dilakukan oleh Lapindo Brantas Inc terjadi karena adanya ijin dari instansi yang berwenang. Dari sisi perolehan tanahnya, Lapindo mengantongi Ijin Lokasi dari Pemerintah Kabupaten Sidoarjo. Namun dari hasil pemeriksaan oleh Badan Pemeriksa Keuangan Republik

Indonesia ditemukan beberapa pelanggaran ketentuan terkait pemberian Ijin Lokasi tersebut, yaitu :⁸⁹

- a. Lokasi pemboran Sumur BJP-1 berada 5 meter dari wilayah pemukiman, 37 meter dari sarana umum (jalan tol Surabaya-Gempol) dan kurang dari 100 meter dari pipa gas Pertamina. Selain Sumur BJP-1, terdapat sejumlah sumur-sumur eksploitasi (sudah produksi) yang dikelola oleh Lapindo Brantas Inc yang jarak lokasinya kurang 100 meter dari pemukiman, yaitu Sumur Wunut-3, Wunut-4, Wunut-5, Wunut-6, Wunut-16, Wunut-20 dan Carat-1. Sementara Sumur Wunut-19 dan Carat-2 letaknya juga diperkirakan kurang 100 meter dari sarana umum dan pipa gas. Pemberian ijin lokasi pemboran sumur Migas yang berdekatan dengan pemukiman dan sarana umum serta obyek vital tidak sesuai dengan Ketentuan Badan Standar Nasional Indonesia No. 13-6910-2002 tentang Operasi Pengeboran Darat dan Lepas Pantai di Indonesia yang antara lain menyebutkan bahwa sumur-sumur harus dialokasikan sekurang-kurangnya 100 meter dari jalan umum, rel kereta api, pekerjaan umum, perumahan atau tempat-tempat lain di mana sumber nyala dapat timbal. Pemberian ijin lokasi sumur eksplorasi Migas di wilayah pemukiman juga tidak sesuai dengan Inpres No. 1 Tahun 1976 tentang Sinkronisasi Pelaksanaan Tugas Bidang

⁸⁹ Badan Pemeriksa Keuangan Republik Indonesia (Laporan Pemeriksaan Atas Penanganan Semburan Lumpur Panas Sidoarjo, Ringkasan Eksekutif), http://www.id-petroleumwatch.org/wp-content/uploads/2007/12/02.ringkasan_eksekutif.pdf, tanggal 29 Mei 2007, hal. 6-7.

Keagrariaan dengan Bidang Kehutanan, Pertambangan, Transmigrasi dan Pekerjaan Umum dan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 1967.

- b. Lokasi pemboran Sumur BJP-1 juga tidak sesuai Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Sidoarjo yang ditetapkan dengan Peraturan Daerah (Perda) Nomor 16 Tahun 2003. Peruntukan lokasi tanah dimaksud sesuai Perda tersebut adalah untuk kegiatan industri non kawasan. Pada saat ijin lokasi diberikan kepada PT. Lapindo Brantas Inc, Perda tersebut belum direvisi.

Dalam aturan rencana tata ruang wilayah Kabupaten Sidoarjo yang termuat dalam Perda Nomor 16 Tahun 2003 disebutkan bahwa Kabupaten Sidoarjo harus bebas dari industri migas, karena kawasan tersebut diperuntukkan sebagai kawasan lindung dan budidaya. Selain itu, dalam Peraturan Daerah Nomor 2 Tahun 2006 tentang Rencana Tata Ruang dan Tata Wilayah Provinsi Jawa Timur juga dinyatakan Kabupaten Sidoarjo harus bebas dari industri migas.

Pemerintah Kabupaten Sidoarjo mengakui bahwa pemberian ijin lokasi eksplorasi Sumur BPJ-1 di pemukiman tersebut tidak sesuai dengan aturan dalam Inpres No. 1 Tahun 1976 dan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 1967 karena bukan sumur eksploitasi, tetapi hal tersebut dilakukan karena tidak tersedianya aturan yang lebih teknis. Terkait dengan RTRW,

ijin lokasi diberikan dengan mempertimbangkan kelayakan teknis yang dikeluarkan oleh BP Migas.⁹⁰

Memang, *Pemerintah Daerah* mempunyai wewenang menurut Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintah Daerah, Undang-Undang Nomor 26/2007 tentang Penataan Ruang dan Peraturan Pemerintah Nomor 16/2004 tentang Penatagunaan Tanah. Dengan instrumen hukum tersebut Pemerintah Daerah masing-masing seharusnya menata ruang dan menata guna tanah dengan berpedoman pada sebesar-besar kemakmuran rakyat sesuai Pasal 33 UUD 1945. Setiap pelaku usaha tambang di daerah akan diberikan izin lokasi jika mau memberikan jaminan absolut atas risiko usaha mereka. Pemerintah daerah juga menetapkan ruang-ruang mana yang menjadi ruang pengaman rakyat, dikonservasi dan dilarang untuk dikonversi sembarangan. Penataan ruang dan penatagunaan tanah harus memperhatikan hak keadilan ekologis (*eco-justice*) dan keadilan sosial (*social justice*). Kedua prinsip keadilan itu diabaikan pada kasus Lapindo.⁹¹

Pelanggaran terhadap ketentuan-ketentuan tersebut kenyataannya telah berakibat terjadinya tragedi semburan lumpur Lapindo. Semula, debit lumpur yang menyembur dari sumber yang hanya berjarak 100-150 meter dari sumur eksplorasi BJP-1 hanya sekitar 5.000 m³/hari (lima ribu meter kubik per hari). Akan tetapi kian hari debit lumpur kian meningkat dan tak

⁹⁰ *Ibid.*

⁹¹ Lumpur Lapindo dan Kerugian Rakyat, <<http://masbagio.blogspot.com/2008/04/lumpur-lapindo-dan-kerugian-rakyat.html>>, tanggal 21 April 2008.

menentu, bahkan pernah mencapai 170.000 m³/hari (seratus tujuh puluh ribu meter kubik per hari). Sebulan kemudian, muncul semburan kedua dan ketiga di sekitar sumber lumpur awal.⁹²

Sampai akhir bulan Maret 2007, areal yang digenangi lumpur adalah seluas 470 Ha (empat ratus tujuh puluh hektar) yang tersebar di 8 (delapan) desa di sekitar semburan. Luas areal tersebut terus mengalami peningkatan sejak awal semburan lumpur.⁹³

Berdasarkan data, dapat diketahui bahwa genangan lumpur telah meluas ke arah utara dan selatan pusat semburan. Ke arah utara menuju ke wilayah Perumahan Tanggulangin Anggun Sejahtera (Perumtas) dan arah selatan mendekati Sungai Porong. Perkembangan volume semburan, luas area tergenang dan luas kolam penampungan adalah sebagai berikut :⁹⁴

Bulan	Volume Semburan (M3/hari)	Luas Area (Ha)	Luas Pond (Ha)
0 29 Mei (mulai)	5,000.00	0	0
1 Juni	25,000.00	110.84	109.00
2 Juli	30,000.00	178.89	151.32
3 Agustus	50,000.00	349.76	150.00
4 September	50,000.00	349.76	251.90

⁹² Ali Azhar Akbar, *Konspirasi Di Balik lumpur Lapindo (Dari Aktor Hingga Strategi Kotor)*, Cet. I, (Yogyakarta : Percetakan Galangpress, 2007), hal. 97-99.

⁹³ Badan Pemeriksa Keuangan Republik Indonesia (Laporan Pemeriksaan Atas Penanganan Semburan Lumpur Panas Sidoarjo, Ringkasan Eksekutif), *op.cit*, hal. 3.

⁹⁴ *Ibid.*, hal. 3-4.

5	Oktober	120,000.00	349.76	251.90
6	November	150,000.00	390.07	251.90
7	Desember	150,000.00	390.07	251.90
8	Januari	150,000.00	450.00	251.90
9	Februari	170,000.00	470.00	251.90

Luapan lumpur yang berlangsung terus menerus tanpa henti itu telah menenggelamkan desa-desa di sekitarnya dan hingga tanggal 22 Maret 2007 terdapat 4 (empat) desa yang habis tertutup lumpur, yakni desa Siring, Renokenongo, Jatirejo (Kecamatan Porong) dan desa Kedungbendo (termasuk Perumtas-1 Kecamatan Tanggulangin).⁹⁵ Desa-desa tersebut termasuk dalam peta area terdampak yang ditetapkan dalam Perpres Nomor 14 Tahun 2007 sebagai desa-desa yang memperoleh ganti rugi dari Lapindo Brantas Inc.

De facto, kondisi desa-desa tersebut saat ini sudah tidak layak, bahkan tidak dapat dihuni lagi, mengingat lumpur telah menutupi seluruh permukaan bumi. Di beberapa tempat bahkan lumpur telah mencapai atap rumah. Apabila kita berdiri di atas tanggul di desa Renokenongo, lumpur yang terhampar di bawahnya bahkan telah mengubur ± 13.000 (tiga belas) rumah yang kenyataannya bak ditelan bumi, menghapus dan menghilangkan tatanan sosial dan peradaban di desa terdampak tersebut.

⁹⁵ Di luar desa yang termasuk peta area terdampak, saat ini ada desa-desa sekitar yang juga telah tergenang lumpur, yakni desa Besuki, Kedungcangkring, Pejarakan, Siring Barat, Galga Arum, Kali Tengah, Pamotan, Gedang, Gempolsari, Plumbon dan Mindi.

Tenggelamnya desa-desa di sekitar pusat *semburan lumpur juga* diakibatkan oleh turunnya permukaan bumi. Para peneliti dari Jepang mengkonfirmasi terjadinya penurunan tanah di lokasi semburan lumpur panas di Porong, Sidoarjo, Jawa Timur. Akibat beban semburan lumpur, tanah di sekitar lokasi semburan turun hingga 2,4 m (dua koma empat meter) dari ketinggian semula.⁹⁶

Secara fisik, bidang-bidang tanah di desa terdampak itu tidak dapat lagi diketahui letaknya secara pasti, demikian pula batas-batasnya. Tanah demikian dapat dikategorikan sebagai tanah musnah.

Ditinjau dari UUPA, tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi (Pasal 4 ayat (1)). Sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang berbatas, berdemensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.⁹⁷

Apabila kenyataannya permukaan buminya sudah tidak ada dan sudah lenyap batas-batas fisiknya, maka tanahnya menjadi tanah musnah.

Menurut Prof. Boedi Harsono, SH, dalam ungkapan keprihatinannya mengenai kasus lumpur panas Sidoarjo menyatakan :

Banyak bidang tanah yang bukan saja tidak pasti lagi data fisiknya, melainkan bahkan eksistensinya, karena sudah “ambles” tertutup lumpur. Bidang tanahnya tidak ada lagi, sudah “**musnah**”.⁹⁸

⁹⁶ “Penurunan Tanah Capai 2,4 Meter, Jepang Pantau Lumpur Sidoarjo” *Kompas*, (8 Januari 2007) : 13.

⁹⁷ Harsono (a), *op.cit*, hal. 18.

⁹⁸ Boedi Harsono, “Ungkapan Keprihatinan Seorang Pengajar Hukum Tanah Nasional Indonesia” (Makalah disampaikan pada Pertemuan Ilmiah Tahunan Pusat Studi Hukum Agraria Fakultas Hukum Universitas Trisakti, Jakarta, 11 Juli 2007), hal. 11.

Meminjam definisi dari Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2007 tentang Penanganan Permasalahan Hukum Dalam Pelaksanaan Rehabilitasi dan Rekonstruksi Wilayah dan Kehidupan Masyarakat Di Provinsi Nanggroe Aceh Darussalam dan Kepulauan Nias Provinsi Sumatera Utara (selanjutnya disebut Perpu Nomor 2 Tahun 2007), tanah musnah adalah tanah yang sudah berubah dari bentuk asalnya, karena peristiwa alam dan tidak dapat diidentifikasi lagi, sehingga tidak dapat difungsikan, digunakan dan dimanfaatkan sebagaimana mestinya.

Dari kenyataan di lapangan dikaitkan dengan ketentuan dalam Perpu tersebut, maka tanah yang termasuk dalam peta area terdampak lumpur Lapindo dapat dianggap sebagai tanah musnah, karena memenuhi kriteria tanah musnah berdasarkan peraturan tersebut.

Tanah di area terdampak telah berubah bentuk tertutup lumpur panas, secara fisik tidak dapat diidentifikasi lagi, dan tidak dapat difungsikan, digunakan serta dimanfaatkan lagi.

Berdasarkan Pasal 27 huruf b, 34 huruf f dan 40 huruf f UUPA serta Pasal 55 ayat (1) huruf f PP Nomor 40 tahun 1996, jika tanahnya musnah, maka hak atas tanahnya menjadi hapus. Konsekuensi dari hapusnya hak atas tanah adalah tanahnya menjadi tanah negara.

Dalam tatanan Hukum Tanah Nasional, tanah negara⁹⁹ tidak boleh diperjual-belikan.

⁹⁹ Tanah Negara adalah tanah-tanah yang dikuasai langsung oleh negara dan belum ada hak perorangan atas tanah di atasnya.

Dengan demikian, kebijakan Pemerintah yang dimuat dalam Perpres Nomor 14 Tahun 2007, yang menyatakan dalam rangka penanganan masalah sosial kemasyarakatan, *Lapindo Brantas Inc membeli* tanah dan bangunan masyarakat yang terkena luapan lumpur Sidoarjo, tidak memenuhi kaidah Hukum Tanah Nasional.

2. Pelaksanaan Jual Beli Tanah dan Bangunan Menurut Perpres Nomor 14 Tahun 2007

Faktanya, saat ini Perpres Nomor 14 Tahun 2007 tersebut diberlakukan terhadap tanah-tanah yang terkena dampak lumpur Sidoarjo.

Sebelum menganalisis pelaksanaan ketentuan dalam Pasal 15 Perpres tersebut, ada baiknya ditelaah isi rumusan Pasal 15 itu terlebih dahulu, khususnya yang menyangkut tanah dan bangunan :

- (1) Dalam rangka penanganan masalah sosial kemasyarakatan, PT. Lapindo Brantas membeli tanah dan bangunan masyarakat yang terkena luapan lumpur Sidoarjo dengan **pembayaran secara bertahap**, sesuai dengan peta area terdampak tanggal 22 Maret 2007 dengan akta jual beli bukti kepemilikan tanah yang mencantumkan luas tanah dan lokasi yang disahkan oleh Pemerintah.
- (2) Pembayaran bertahap yang dimaksud, seperti yang telah disetujui dan dilaksanakan pada daerah yang termasuk dalam peta area terdampak 4 Desember 2006, 20% (dua puluh perseratus) dibayarkan di muka dan sisanya dibayarkan paling lambat sebu

Rumusan ayat (1) pasal tersebut menetapkan kebijakan **jual beli** terhadap tanah-tanah “terdampak”. Dari aspek hukum, kebijakan ini setidaknya menimbulkan enam pertanyaan. *Pertama*, siapa pihak-pihak dalam jual beli tersebut? *Kedua*, apakah ikut campur Pemerintah menetapkan jual beli dalam rangka penanganan masalah lumpur ini memenuhi esensialia jual beli, mengingat

Pemerintah adalah pihak di luar jual beli? *Ketiga*, bagaimana dengan obyek tanah yang diperjualbelikan? Apakah obyeknya memenuhi syarat untuk diperjualbelikan? *Keempat*, apa akibat hukumnya apabila pembeli tidak memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah (obyek) yang diperjualbelikan? *Kelima*, bagaimanakah pelaksanaan jual beli terhadap tanah-tanah yang belum bersertipikat, yang bukti penguasaannya hanya berupa *Pethok D* atau *Letter C*? *Keenam*, apakah pembayaran secara bertahap yang ditetapkan dalam Perpres tersebut sesuai dengan sifat “*tunai*” jual beli tanah?

Jawaban atas pertanyaan *pertama*, dalam kasus Lapindo, bertindak selaku penjual adalah para warga korban lumpur Lapindo, yang faktanya sangat beragam. Ada perorangan, badan hukum, bahkan instansi Pemerintah. Sedangkan pembeli adalah Lapindo Brantas Incorporation, yang dengan berbagai pertimbangan, pada saat pelaksanaan jual belinya menyerahkan penanganan pembelian tanah-tanah tersebut kepada PT. Minarak Lapindo Jaya berdasarkan Surat Kesepakatan Bersama antara PT. Minarak Lapindo Jaya dengan Lapindo Brantas Incorporation tertanggal 21 Maret 2007 Nomor AGR-041/LGL/2007 berikut Addendumnya tertanggal 12 April 2007 Nomor AGR 041/LGL/2007-A1.

Dalam kaitan dengan pertanyaan *kedua*, esensialia dari jual beli adalah kesepakatan timbal balik di antara 2 (dua) pihak, yakni pihak penjual dan pihak pembeli mengenai barang dan harga.

Dalam kasus Lapindo, pihak penjual dan pihak pembeli “*terpaksa*” melakukan transaksi jual beli, karena hanya cara penyelesaian itu yang ditawarkan

oleh Pemerintah¹⁰⁰ dan memungkinkan untuk dilaksanakan. Tidak ada solusi lain untuk memperoleh ganti rugi, kecuali melalui jual beli. Apabila korban tidak setuju menjual tanahnya, maka yang bersangkutan tidak akan mendapat penggantian atas kerugian yang dialami. Padahal mereka tak mungkin kembali ke tanah miliknya.

Hingga 2 (dua) tahun peristiwa semburan lumpur ini berlangsung, Pemerintah tidak/belum menyatakan tragedi itu sebagai bencana nasional. Di sisi lain, PT. Lapindo Brantas Inc enggan untuk bertanggung jawab, karena berpendapat semburan lumpur Lapindo, murni merupakan fenomena alam dan bukan kesalahan pihak mana pun.¹⁰¹

¹⁰⁰ Negara menetapkan kebijakan jual beli sebagai penyelesaian ganti rugi kasus Lapindo dengan menggunakan kewenangannya berdasarkan hak menguasai negara menurut pasal 2 UUPA. Sehingga sekalipun negara, dalam hal ini Pemerintah bukanlah pihak dalam jual beli tersebut, namun karena kondisi sosial kemasyarakatan menghendaki dan mengharuskan Pemerintah mengambil suatu tindakan, maka diterbitkanlah kebijakan tersebut.

¹⁰¹ Hakim Pengadilan Negeri (PN) Jakarta Pusat dalam putusan No. 384/Pdt.G/2006/PN.Jkt.Pst. (atas gugatan Yayasan Lembaga Bantuan Hukum Indonesia / YLBHI) menyimpulkan adanya fakta 'kesalahan dalam pemboran'. Dalam pertimbangan hukumnya Hakim PN Jakarta Pusat tersebut menyatakan:

"Menimbang bahwa dalam hal ini Majelis sependapat dengan Penggugat dimana luapan lumpur karena kekuranghati-hatian pengeboran yang dilakukan oleh Lapindo (Turut Tergugat) karena belum terpasang casing/pelindung secara keseluruhan sehingga terjadi kick kemudian terjadi luapan lumpur."

Tetapi hakim PN Jakarta Pusat tersebut tidak menghukum Lapindo dan para tergugat lainnya dengan alasan bahwa para Tergugat telah melaksanakan upaya secara optimal dalam memenuhi hak perlindungan korban maupun upaya penghentian semburan lumpur.

Sedangkan hakim PN Jakarta Selatan dalam perkara No. 284/Pdt.G/2006/PN.Jak.Sel. (atas gugatan Wahana Lingkungan Hidup Indonesia / WALHI) menyimpulkan bahwa semburan lumpur Lapindo tersebut karena fenomena alam. Dalam pertimbangannya hakim PN Jakarta Selatan menjelaskan:

"Menimbang bahwa dari pertimbangan tersebut oleh karena pendapat seorang ahli dari Penggugat yaitu Dr. Ir. Rudi Rubiandini yang pendapatnya telah dipatahkan oleh pendapat saksi ahli dari Tergugat yaitu Dr. Ir. Agus Guntoro, Msi, Prof. Dr. H. Sukendar Asikin, Ir. Mochamad Sofian Hadi dan Dr. Ir. Dody Nawangsidi, dan pendapatnya tersebut tidak didukung pula oleh alat bukti surat dari Penggugat, sedangkan saksi ahli dari Tergugat pendapatnya sudah saling bersesuaian dengan alat bukti dari Tergugat maka Majelis Hakim berpendapat bahwa terjadinya semburan lumpur panas di Banjar Panji 1 karena fenomena alam bukan akibat kesalahan dari Tergugat I."

(Membuka Teka Teki Penyebab Semburan Lumpur Lapindo, [http:// masbagio.blogspot.com/2008/04/membuka-teka-teki-penyebab-lumpur.html](http://masbagio.blogspot.com/2008/04/membuka-teka-teki-penyebab-lumpur.html), tanggal 1 April 2008).

Sementara proses yang belarut-larut dan tak kunjung jelas dalam penanganan ganti rugi korban, telah membuat penderitaan yang berkepanjangan. Sehingga kebijakan Pemerintah yang menetapkan “jual beli” dalam Perpres Nomor 14 Tahun 2007 telah menggiring sebagian para warga korban yang kehilangan harta benda, peradaban dan masa depan untuk menjual tanah miliknya.

Pertanyaan *ketiga*, mengenai obyek jual beli. Dalam proses jual beli tanah, penyerahan obyek jual beli harus dilakukan secara fisik dan secara yuridis. Namun dalam kaitan dengan pemindahan hak atas tanah terdampak Lapindo, secara fisik tanah yang digenangi lumpur tidak diketahui lagi permukaan bumi dan batas-batas fisiknya, sehingga penyerahan fisik tidak mungkin dilakukan. Secara yuridis, hak atas tanahnya juga telah hapus, karena tanahnya musnah.

Akan tetapi apabila tanah-tanah di desa terdampak berdasarkan Perpres tersebut tetap dianggap ada, maka status tanahnyaapun sangat beragam. Ada tanah negara yang digunakan untuk fasilitas umum dan fasilitas sosial. Ada tanah HGU, HGB, Hak Pakai dan juga tanah-tanah Hak Milik, yang sebagian kecil sudah bersertipikat dan sebagian besar hanya mempunyai bukti berupa *Pethok D* dan *Letter C*.

Menurut hukum, Lapindo Brantas Inc dan PT. Minarak Lapindo Jaya boleh membeli tanah-tanah dengan status HGU dan HGB serta Hak Pakai (dengan ijin dari instansi yang berwenang), karena memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.

Tetapi tidak demikian halnya dengan tanah Hak Milik. Seperti telah diuraikan sebelumnya, subyek Hak Milik adalah Warga Negara Indonesia tunggal

dan badan hukum yang ditetapkan dalam PP Nomor 38 Tahun 1963. Sebagai perusahaan kontraktor yang bergerak di bidang eksplorasi dan eksploitasi minyak dan gas bumi, Lapindo Barantas Inc dan PT. Minarak Lapindo Jaya tidak termasuk badan hukum yang diperbolehkan mempunyai Hak Milik atas tanah berdasarkan PP Nomor 38 Tahun 1963. Padahal, sebagian besar tanah yang terkena dampak lumpur adalah tanah Hak Milik.

Akibat hukumnya, pertanyaan *keempat*, apabila jual beli tanah Hak Milik sesuai ketentuan Perpres Nomor 14 Tahun 2007 tetap dijalankan dengan Lapindo Barantas Inc dan/atau PT. Minarak Lapindo Jaya selaku pembeli, maka menurut Pasal 26 ayat (2) UUPA, **jual beli tanah** tersebut adalah **batal karena hukum** dan **tanahnya jatuh kepada Negara**, dengan ketentuan hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima *oleh pemilik* tidak dapat dituntut kembali.

Dalam hubungan dengan pertanyaan *kelima*, kenyataan di lapangan, sebagian besar tanah di desa terdampak adalah tanah-tanah yang belum bersertipikat dan hanya mempunyai bukti berupa *Pethok D* dan *Letter C*. Bukti tersebut bukanlah merupakan bukti kepemilikan tanah, melainkan hanya merupakan bukti pembayaran *fiscal cadaster* yang dikenakan sebelum tahun 1961. Akan tetapi *Pethok D* dan *Letter C* dapat dijadikan petunjuk yang kuat dalam rangka pensertipikatan tanah.

Masalahnya, luas tanah dan luas bangunan yang tertera dalam *Pethok D* dan *Letter C* adalah merupakan petunjuk, yang kalau dalam keadaan biasa pada saat pendaftaran jual beli bekas hak milik adat harus diadakan pengukuran oleh

instansi yang berwenang, yaitu Kantor Pertanahan setempat.¹⁰² Sedangkan dalam kasus Lapindo, tanah yang bersangkutan telah digenangi lumpur dan secara fisik tidak mungkin dilakukan pengukuran.

Jual beli tanah dapat dilakukan terhadap tanah yang telah didaftar maupun tanah-tanah yang belum pernah didaftar. Terhadap tanah yang telah didaftar, maka sertipikat sebagai surat tanda bukti hak menjadi alat bukti kepemilikan yang kuat dalam proses jual beli. Akan tetapi untuk tanah-tanah yang belum pernah didaftar, maka untuk keperluan pembuktian hak-hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama, diperlukan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut, berupa bukti tertulis, keterangan saksi dan/atau pernyataan yang bersangkutan, yang kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan hak yang bersangkutan.¹⁰³ Dalam proses jual beli tanah terdampak, bukti tertulis itu didasarkan pada hasil verifikasi/pengecekan oleh Badan Penanggulangan Lumpur Sidoarjo (BPLS) Tim Pelaksana Verifikasi Bukti Pemilikan Warga Atas Tanah Sawah, Pekarangan dan Bangunan Akibat Semburan Lumpur di Sidoarjo. Dokumen tertulis tersebut meliputi antara lain :

- a. Pethok D atau Letter C;
- b. Surat Jual Beli Pekarangan yang dibuat di bawah tangan dan diketahui Kepala Desa yang bersangkutan;
- c. Surat Keterangan Hibah yang dibuat di bawah tangan dan diketahui Kepala Desa yang bersangkutan;

¹⁰² Arie S. Hutagalung, *Pendapat Dari Segi Hukum Pertanahan/Agraria Sehubungan Dengan Peraturan Presiden No. 14 tahun 2007 tentang Badan Penanggulangan Lumpur Sidoarjo*.

¹⁰³ Indonesia (f), *op.cit*, Pasal 24 ayat (1).

- d. Surat Keterangan Hibah yang dibuat *di bawah tangan dan diketahui* Kepala Desa yang bersangkutan;
- e. Surat Keterangan Riwayat Tanah yang dikeluarkan oleh Kepala Desa yang bersangkutan;
- f. Surat Pernyataan belum bersertipikat, yang dibuat oleh penjual dan diketahui Ketua RT dan Ketua RW setempat, Kepala Desa dan Camat yang bersangkutan serta disahkan oleh Bupati Sidoarjo;
- g. Surat Pernyataan luasan bangunan, yang dibuat oleh penjual dan diketahui Ketua RT dan Ketua RW setempat, Kepala Desa dan Camat yang bersangkutan serta disahkan oleh Kepala Dinas Perijinan dan Penanaman Modal Kabupaten Sidoarjo dan disahkan pula oleh Bupati Sidoarjo;
- h. Surat Pernyataan lain-lain yang dibuat oleh penjual, yang dianggap perlu;
- i. Surat Keterangan lain-lain yang dikeluarkan oleh Kepala Desa setempat, yang dianggap perlu;

Jual beli wajib dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang. Khusus untuk tanah *Pethok D* dan *Letter C* lazimnya disaksikan oleh Kepala Desa dan salah seorang anggota Pemerintahan Desa. Karena dalam jual beli tanah *Pethok D* dan *Letter C* tersebut luas tanahnya belum pasti, maka luas tanah dan bangunan wajib disahkan oleh Pemerintah, dalam hal ini Kepala Dinas Perijinan dan Penanaman Modal Kabupaten Sidoarjo dan Bupati Sidoarjo;

Pertanyaan *keenam* yang timbul dari isi rumusan Pasal 15 Perpres Nomor 14 Tahun 2007 adalah apakah pembayaran yang dilakukan secara bertahap itu sesuai dengan sifat “*tunai*” dari jual beli tanah?

Seperti telah diketahui, jual beli tanah menurut Hukum Tanah Nasional bersifat **tunai**, artinya beralihnya hak atas tanah dari penjual kepada pembeli terjadi pada saat yang bersamaan dengan pembayaran harganya secara **penuh**. Pengertian “penuh” di sini berarti pembayaran jual beli tidak boleh dilakukan secara bertahap, sehingga rumusan Pasal 15 Perpres Nomor 14 Tahun 2007 yang menetapkan pembayaran jual beli secara bertahap, 20% (dua puluh perseratus) dibayarkan di muka dan sisanya dibayarkan paling lambat sebulan sebelum masa kontrak rumah 2 (dua) tahun habis, tidak sesuai dengan konsepsi jual beli tanah menurut Hukum Tanah Nasional:

Kenyataannya, agar proses jual beli tanah berdasarkan Perpres tersebut tidak menyalahi ketentuan hukum yang berlaku, maka dalam pelaksanaannya pada saat pembayaran 20% di muka, PT. Minarak Lapindo Jaya dan para warga korban baru menandatangani Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli.

Akta tersebut berisi perjanjian antara pihak kesatu, yakni calon penjual dan pihak kedua atau calon pembeli, mengenai :

- a. Obyek jual beli beserta dokumen kepemilikan;
- b. Jaminan dari pihak kesatu akan kebenaran kepemilikan hak;
- c. Kesepakatan mengenai harga;
- d. Tata cara pembayaran;

Dalam Akta Ikatan Jual Beli disepakati bahwa pembayaran jual beli akan dilakukan secara bertahap, yakni sebagai berikut :

- 1) sebesar 20% (dua puluh persen) dibayar setelah ditandatanganinya akta Perjanjian Ikatan Jual Beli tersebut, melalui rekening Bank atas nama pihak kesatu dan efektif masuk ke rekening pihak kesatu paling lambat 5 (lima) hari kerja atau 1 minggu setelah ditandatanganinya akta tersebut.
- 2) sisanya sebesar 80% (delapan puluh persen) akan dibayar oleh pihak kedua pada waktu yang ditentukan dalam masing-masing akta, yaitu jangka waktu 1 bulan sebelum masa kontrak 2 tahun habis.

Setiap perjanjian melahirkan hak dan kewajiban bagi para pihak yang membuatnya. Dalam konteks perjanjian di atas, pihak **kesatu** mempunyai hak untuk **memperoleh** pembayaran berturut-turut sebesar 20% dan 80% dari harga jual beli, sedangkan pihak kedua berkewajiban untuk membayar jumlah uang yang telah disepakati. Apabila pihak kedua tidak melaksanakan kewajibannya, maka yang bersangkutan dinyatakan *wanprestasi* atau cidera janji dan dapat dikenai sanksi. Namun dalam akta tersebut, untuk masing-masing tahapan pembayaran tidak diatur sanksi yang dapat dikenakan terhadap pihak kedua apabila terjadi *wanprestasi*.

Pada beberapa akta Perjanjian Ikatan Jual Beli ditetapkan, apabila pada batas waktu yang ditentukan pihak kedua belum

melunasi pembayaran, maka para pihak sepakat, pihak kesatu berhak untuk mengambil kembali asli dari surat-surat bukti kepemilikan hak atas tanah tersebut dari tangan notaris yang membuat aktanya.

Hal ini jelas melemahkan posisi pihak kesatu. Pasalnya, mereka tidak mungkin kembali ke tanah miliknya, karena sudah tidak dapat dipergunakan. Untuk itu alternatif sanksi yang dapat diterapkan hanyalah mengajukan gugatan melalui pengadilan.

e. pemberian kuasa dari pihak kesatu kepada pihak kedua, sekarang untuk nanti pada waktunya apabila telah dibayar lunas seluruh harga jual beli (dengan bukti pembayaran yang sah), untuk mewakili pihak kesatu dalam arti kata seluas-luasnya sebagai pemilik/yang berhak atas tanah dan segala sesuatu yang berdiri serta tertanam di atasnya, dan untuk keperluan tersebut melaksanakan segala perbuatan **pengurusan** maupun segala perbuatan **pemilikan**, tidak ada yang dikecualikan.

f. Janji dari pihak kesatu untuk :

1) tidak menggadaikan atau menjaminkan secara bagaimanapun, mengoperkan dan/atau dengan cara lain melepaskan atau menyewakan tanah dan segala sesuatu yang berdiri serta tertanam di atasnya serta tidak akan melakukan segala tindakan yang dapat merugikan pihak kedua.

- 2) membantu pihak kedua dalam segala hal yang ada hubungannya dengan obyek jual beli;
 - 3) tidak akan melakukan perbuatan anarkis, teror, intimidasi dan/atau perbuatan yang bertentangan dengan hukum;
- g. Kesepakatan mengenai kewajiban perpajakan, yakni:
- 1) kewajiban pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)¹⁰⁴;
 - 2) kesepakatan bahwa pajak-pajak yang timbul akibat peralihan hak atas tanah dan bangunan tersebut ditanggung oleh masing-masing pihak sesuai dengan peraturan dan/atau undang-undang yang berlaku.

Sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 juncto Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996 tentang Pajak Penghasilan (PPh) dan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 juncto Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), setiap transaksi jual beli tanah dan bangunan dikenakan PPh dan BPHTB.

Namun dalam laporan Badan Penanggulangan Lumpur Sidoarjo tertanggal 13 Februari 2008 bertajuk Permasalahan Mendesak, disinyalir warga korban dan PT. Minarak Lapindo Jaya

¹⁰⁴ Dari perspektif keuangan Negara dalam hubungannya dengan tugas dan fungsi Departemen Keuangan, khususnya Direktorat Jenderal Pajak, terjadinya bencana "LAPINDO" membawa dampak yang cukup besar dalam hal Penerimaan Negara, yaitu tidak berfungsinya aktivitas ekonomi dari beberapa sentra industri perumahan penduduk. Dengan demikian sudah dapat diperkirakan bahwa penerimaan Negara dari sektor pajak juga mengalami penurunan. Dari perspektif penerimaan pajak, khususnya Pajak Bumi dan Bangunan perkiraan penurunan PBB akan mengalami penurunan yang sangat tajam, karena daerah bencana "LAPINDO" adalah daerah/kawasan industri dan perumahan/perkotaan serta pertanian/pedesaan (Bencana Lumpur Lapindo Ditinjau Dari ASPEC Keuangan Negara, <http://www.itjen.depkeu.go.id/TW07_LumpurLapindo.asp>, diakses tanggal 3 Mei 2008).

menolak membayar PPh dan BPHTB atas ganti rugi yang dinyatakan dalam kegiatan jual beli tersebut.

h. **Domisili hukum.**

Dengan ditandatanganinya akta Perjanjian Ikatan Jual Beli tersebut, maka hak atas tanahnya belum beralih dari para korban kepada PT. Minarak Lapindo Jaya. Peralihan haknya baru terjadi pada saat ditandatanganinya Akta Jual Beli, yakni pada saat pembayaran sisa dan pelunasan harga jual belinya.

3. **Akibat Hukum Pelaksanaan Perpres Nomor 14 Tahun 2007 Terhadap Kepemilikan Tanah**

Pelaksanaan jual beli tanah terdampak akibat semburan lumpur Lapindo didasarkan pada Perpres Nomor 14 Tahun 2007. Sekalipun telah ada dasar hukumnya, namun pelaksanaan kebijakan tersebut sedikitnya dapat membawa 2 akibat hukum yang cukup serius.

Pertama, khusus untuk jual beli tanah dengan status Hak Milik kepada Lapindo Brantas Inc melalui PT. Minarak Lapindo Jaya, dapat membawa konsekuensi jual beli tersebut menjadi **batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara**, dengan ketentuan hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.

Kedua, nantinya apabila keseluruhan proses jual beli tanah di desa-desa yang termasuk dalam peta area terdampak telah selesai dilaksanakan, maka PT.

Minarak Lapindo Jaya akan menguasai dan menjadi pemegang hak atas ± 640 ha (enam ratus empat puluh hektar) lahan di Sidoarjo.

Secara langsung belum ada ketentuan mengenai batas kepemilikan tanah oleh badan hukum, akan tetapi secara tidak langsung penguasaan tanah untuk badan hukum, baik satu perusahaan maupun grup perusahaan dibatasi pemberian ijin lokasi untuk menguasai tanah tersebut.¹⁰⁵ Pembatasan tersebut diatur dalam Pasal 4 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1999 tentang Ijin Lokasi, yang menyatakan :

“(1) Ijin Lokasi dapat diberikan kepada perusahaan yang sudah mendapat persetujuan penanaman modal sesuai ketentuan yang berlaku untuk memperoleh tanah dengan luas tertentu sehingga apabila perusahaan tersebut berhasil membebaskan seluruh areal yang ditunjuk, maka luas penguasaan tanah oleh perusahaan tersebut dan perusahaan-perusahaan lain yang merupakan satu grup perusahaan dengannya tidak lebih dari luasan sebagai berikut :

- a. Untuk usaha pengembangan perumahan dan pemukiman :
 - 1) kawasan perumahan-perumahan :

1 propinsi	: 400 Ha
seluruh Indonesia	: 4.000 Ha
 - 2) kawasan resort-perhotelan :

1 propinsi	: 200 Ha
seluruh Indonesia	: 2.000 Ha
- b. Untuk usaha Kawasan Industri :

1 propinsi	: 400 Ha
seluruh Indonesia	: 4.000 Ha
- c. Untuk usaha perkebunan yang diusahakan dalam bentuk perkebunan besar dengan diberikan Hak Guna Usaha :
 - 1) komoditas tebu :

1 propinsi	: 60.000 Ha
seluruh Indonesia	: 150.000 Ha
 - 2) komoditas lainnya :

1 propinsi	: 20.000 Ha
seluruh Indonesia	: 100.000 Ha

¹⁰⁵ Arie S. Hutagalung, *Pendapat Dari Segi Hukum Pertanahan/Agraria Sehubungan Dengan Peraturan Presiden No. 14 tahun 2007 tentang Badan Penanggulangan Lumpur Sidoarjo*.

d. Untuk usaha Tambak :

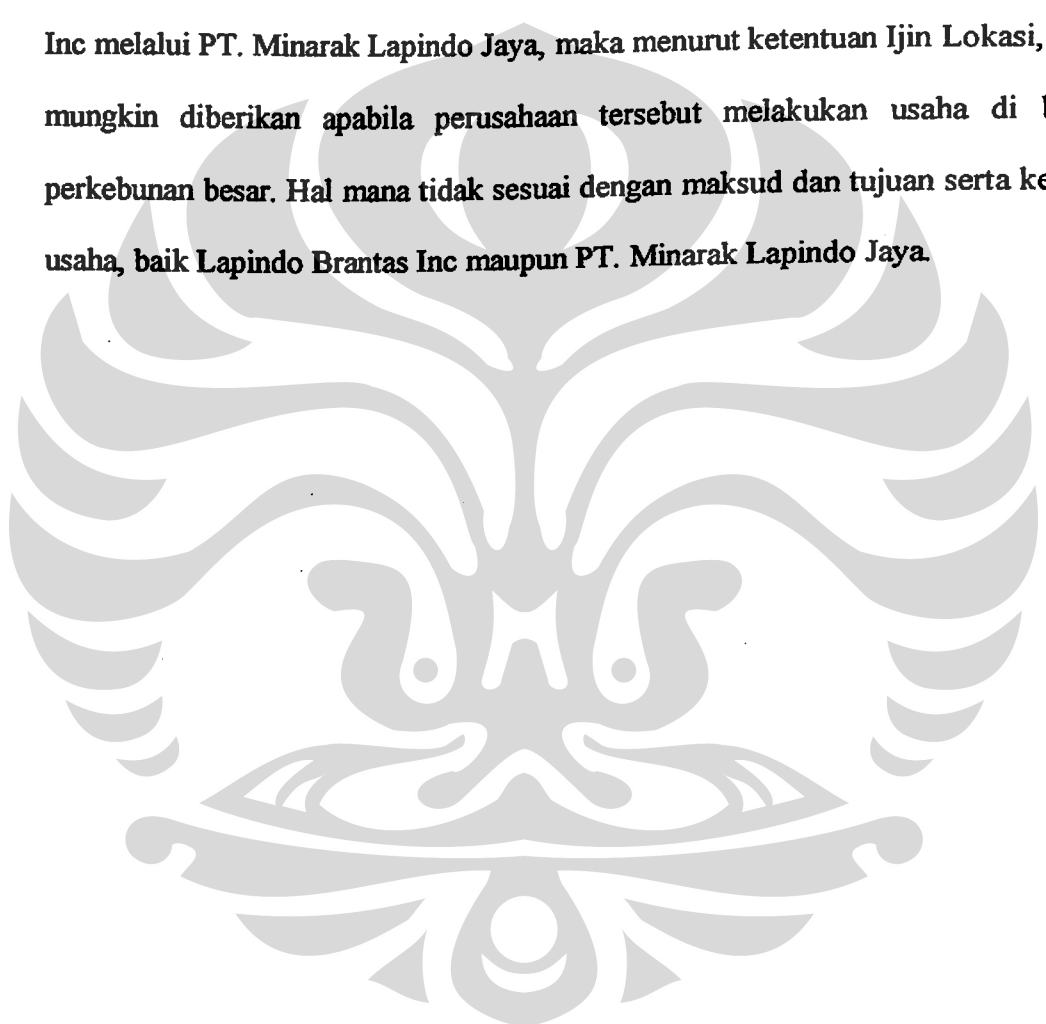
1) Di Pulau Jawa :

1 propinsi : 100 Ha
seluruh Indonesia : 1.000 Ha

2) Di luar Pulau Jawa :

1 propinsi : 200 Ha
seluruh Indonesia : 2.000 Ha

Dengan luasan \pm 640 hektar tanah yang akan dikuasai oleh Lapindo Brantas Inc melalui PT. Minarak Lapindo Jaya, maka menurut ketentuan Ijin Lokasi, hanya mungkin diberikan apabila perusahaan tersebut melakukan usaha di bidang perkebunan besar. Hal mana tidak sesuai dengan maksud dan tujuan serta kegiatan usaha, baik Lapindo Brantas Inc maupun PT. Minarak Lapindo Jaya.



BAB III

P E N U T U P

A. KESIMPULAN

Berdasarkan uraian dan analisis yang telah dikemukakan dalam bab terdahulu, ada beberapa hal yang dapat disimpulkan, yakni :

1. Kebijakan Pemerintah yang tertuang dalam Perpres Nomor 14 Tahun 2007, yang menetapkan cara jual beli dalam penanggulangan masalah sosial kemasyarakatan menyangkut ganti rugi tanah dan bangunan tidak tepat ditinjau dari kaidah Hukum Tanah Nasional karena kondisi tanah-tanah di desa terdampak dapat dikategorikan sebagai **tanah musnah**, sehingga hak atas tanahnya menjadi hapus dan tanahnya menjadi **tanah negara**. Tanah negara **tidak boleh diperjualbelikan**.
2. Pelaksanaan jual beli tanah berdasarkan Perpres Nomor 14 Tahun 2007 bertentangan dengan esensialia jual beli dan bertentangan dengan sifat **tunai** jual beli tanah menurut **Hukum Tanah Nasional**.
3. Menyangkut jual beli tanah Hak Milik kepada **PT. Minarak Jaya Lapindo** dapat berakibat jual beli tersebut menjadi **batal demi hukum** dan tanahnya **jatuh**

kepada Negara, dengan ketentuan hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali. Di samping itu dengan terlaksananya seluruh proses jual beli, maka PT. Minarak Lapindo Jaya akan menguasai \pm 640 hektar lahan di Sidoarjo, hal ini melebihi batasan luas maksimum tanah yang boleh dikuasai oleh suatu perusahaan bersama-sama dengan perusahaan lain yang merupakan satu grup perusahaan untuk memperoleh Ijin Lokasi.

B. SARAN

Dari analisis dalam penelitian ini dapat disarankan beberapa hal, yakni :

1. Untuk menanggulangi masalah sosial kemasyarakatan terhadap korban lumpur di Sidoarjo, maka seyogyanya tanah-tanah yang termasuk dalam peta area terdampak dinyatakan sebagai tanah musnah, yang dinyatakan dengan Surat Keputusan pejabat yang berwenang. Berdasarkan Surat Keputusan tersebut, maka para korban pemilik tanah dan/atau para ahli warisnya dan/atau para penerima haknya berhak memperoleh tanah pengganti (relokasi) atau ganti kerugian.
2. Apabila PT. Minarak Lapindo Jaya membutuhkan tanah-tanah yang termasuk dalam peta area terdampak, maka langkah-langkah yang dapat dilakukan adalah:
 - a. PT. Minarak Lapindo Jaya mengajukan permohonan Ijin Lokasi kepada Pemerintah Kabupaten Sidoarjo sesuai ketentuan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 2 Tahun 1999;

- b. Selanjutnya para korban pemegang Hak Milik di desa-desa yang termasuk dalam peta area terdampak menyerahkan hak atau melepaskan hak atas tanahnya, sehingga tanah-tanah tersebut menjadi tanah negara. Dalam proses ini, PT. Minarak Lapindo Jaya harus menyerahkan uang sebagai kompensasi dari penyerahan hak atau pelepasan hak tersebut.
 - c. Berdasarkan Ijin Lokasi yang telah diperoleh, PT. Minarak Lapindo Jaya mengajukan permohonan hak baru sesuai dengan persyaratan subyek dan peruntukan tanahnya.
3. Pada masa yang akan datang dalam penyelesaian masalah tanah, Pemerintah hendaknya melibatkan masyarakat dan harus memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku terhadap penyelesaian kasus yang terjadi, sehingga kebijakan yang ditetapkan tidak bertentangan dengan kaidah hukum yang berlaku.

DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU

- Akbar, Ali Azhar. *Konspirasi Di Balik lumpur Lapindo (Dari Aktor Hingga Strategi Kotor)*. Cet. I. Yogyakarta : Percetakan Galangpress, 2007.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria. Isi dan Pelaksanaannya*. Cet. Kesepuluh. Jakarta: Djambatan, 2005.
- _____. *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*. Cet. Ketujuh belas. Jakarta : Djambatan, 2006.
- _____. *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*. Cet. Ketiga. Jakarta : Penerbit Universitas Trisakti, 2007.
- Hutagalung, Arie S. *Condominium dan Permasalahannya*. Cet. Kedua. Depok : Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2002.
- _____. *Serba Aneka Masalah Tanah Dalam Kegiatan Ekonomi (Suatu Kumpulan Karangan)*. Cet. Kedua. Depok : Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2002.
- _____. *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*. cet.1. Jakarta : Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, 2005.
- Hutagalung, Arie S. dan Markus Gunawan. *Kewenangan Pemerintah di Bidang Pemerintahan*. Cet. Pertama. Jakarta : PT RajaGrafindo Persada, 2008.

Kallo, Erwin. *Aplikasi Hukum Dalam Bisnis Properti Di Indonesia (Disertai Studi Kasus Aktual)*. Cet. Pertama. Yogyakarta : Ombak, 2003.

Sihombing, Irene Eka. *Segi-Segi Hukum Tanah Nasional Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*. Cet. Pertama. Jakarta : Penerbit Universitas Trisakti, 2005.

Soedjendro, Kartini. *Perjanjian Peralihan Hak Atas Tanah Yang Berpotensi Konflik*. Cet. Kelima. Yogyakarta : Kanisius, 2005.

Soejono dan Abdurrahman. *Prosedur Pendaftaran Tanah*. Cet. Kedua. Jakarta : PT. Rineka Cipta, 2003.

Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*. Cet. 7. Jakarta : PT RajaGrafindo Persada, 2003.

Sumardjono, Maria S.W. dan Martin Samosir. *Hukum Pertanahan Dalam Berbagai Aspek*. Cet. Pertama. Medan : Bina Media, 2000.

Sumardjono, Maria S.W. *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*. Cet. Ketiga. Jakarta : Penerbit Buku Kompas, 2005.

_____. *Alternatif Kebijakan Pengaturan Hak Atas Tanah Beserta Bangunan bagi Warga Negara Asing dan Badan Hukum Asing*. Cet. Pertama. Jakarta : Penerbit Buku Kompas, 2007.

_____. *Tanah, Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya*. Cet. Pertama. Jakarta : Penerbit Buku Kompas, 2008.

B. ARTIKEL

Hutagalung, Arie S.; dan Suparjo Sujadi. "Pembeli Beritikad Baik Dalam Konteks Jual Beli Menurut Ketentuan Hukum Indonesia". *Jurnal Hukum Dan Pembangunan* 1. (Januari-Maret 2005) : 27-47.

“Penurunan Tanah Capai 2,4 Meter, Jepang Pantau Lumpur Sidoarjo” *Kompas*, (8 Januari 2007) : 13.

“Berbagai Fraksi DPR Segera Ajukan Interpelasi Lumpur Lapindo,” *Suara Pembaharuan* (29 Mei 2007) : 1

Hutagalung, Arie S. “Dilema “Jual Beli” Tanah Warga Korban Lumpur di Sidoarjo”. *Rakyat Merdeka*. (21 Mei 2008).

C. MAKALAH

Harsono, Boedi. “*Ungkapan Keprihatinan Seorang Pengajar Hukum Tanah Nasional Indonesia*”. Makalah disampaikan pada Pertemuan Ilmiah Tahunan Pusat Studi Hukum Agraria Fakultas Hukum Universitas Trisakti. Jakarta. 11 Juli 2007.

_____. “*Sengketa-Sengketa Tanah Dewasa Ini dan Penanggulangannya*,” Makalah disampaikan pada Seminar Permasalahan dan Penyelesaian Sengketa Tanah. Jakarta. 27 September 1994.

D. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Indonesia. *Undang-Undang Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*. UU No. 5 Tahun 1960. LN No. 104 Tahun 1960. TLN No. 2043.

_____. *Undang-Undang tentang Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah Dan Benda-Benda Yang Ada Di Atasnya*. UU No. 20 Tahun 1961. LN No. 288 Tahun 1961. TLN No. 2324.

_____. *Undang-Undang tentang Pajak Bumi dan Bangunan*. UU No. 12 Tahun 1985. LN No. 68 Tahun 1985. TLN No. 3312.

_____. *Undang-Undang tentang Rumah Susun*. UU No. 16 Tahun 1985. LN No. 75 Tahun 1985. TLN No. 3317.

_____. *Undang-Undang Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.* UU No. 4 Tahun 1996. LN No. 42 Tahun 1996. TLN No. 3632.

_____. *Undang-Undang tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.* UU No. 21 Tahun 1997. LN No. 44 Tahun 1997. TLN No. 3688.

_____. *Undang-Undang tentang Jabatan Notaris.* UU No. 30 Tahun 2004. LN No. 117 Tahun 2004. TLN No. 4432.

_____. *Undang-Undang Tentang Wakaf.* UU No. 41 Tahun 2004. LN No. 159 Tahun 2004. TLN No. 4459.

_____. *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah.* PP No. 10 Tahun 1961. LN No. 28 Tahun 1961. TLN No. 2171.

_____. *Peraturan Pemerintah tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Kerugian.* PP No. 224 Tahun 1961. LN No. 280 Tahun 1961. TLN No. 2322.

_____. *Peraturan Pemerintah tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah.* PP No. 38 Tahun 1963. LN No. 61 Tahun 1963. TLN No.

_____. *Peraturan Pemerintah tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah.* PP No. 40 Tahun 1996. LN No. 58 Tahun 1996. TLN No. 3643.

_____. *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan di Indonesia.* PP No. 41 Tahun 1996. LN No. 59 Tahun 1996. TLN No. 3644.

_____. *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah.* PP No. 24 Tahun 1997. LN No. 59 Tahun 1997. TLN No. 3696.

_____. *Peraturan Presiden tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*. Perpres No. 36 Tahun 2005.

_____. *Peraturan Presiden Tentang Badan Penanggulangan Lumpur Sidoarjo*, Perpres Nomor 14 Tahun 2007

_____. *Keputusan Presiden Tentang Tim Nasional Penanggulangan Semburan lumpur Di Sidoarjo*. Keppres No. 13 tahun 2006.

Departemen Agraria. *Peraturan Menteri Agraria tentang Penunjukan Pejabat Yang Dimaksud Dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah Serta Hak Dan Kewajibannya*. Permen No. 10 Tahun 1961.

_____. *Peraturan Menteri Agraria tentang Bentuk Akta*. Permen No. 11 Tahun 1961.

Badan Pertanahan Nasional. *Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*. Permen No. 3 Tahun 1997.

Badan Pertanahan Nasional. *Peraturan Kepala BPN tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek], diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, cetakan ke-19, (Jakarta : Pradnya Paramita, 1985)

E. INTERNET :

“Akar Masalah Dan Solusinya.” <http://www.agorsilokuwordpress.com/2006/0/11/tragedi_lumpur_lapindo>. 11 Oktober 2006.

“Semburan Lumpur Bukan Dipicu Gempa Bumi.” <<http://hukumonline.com/print.asp?id-17225&cl=Berita>>. diakses 23 Juli 2007).

<<http://www.kompas.com/kompas-cetak/0607/24/daerah/2827654>>, 24 Juli 2006.

<http://www.walhi.or.id/kampanye/cemar/industri/070122_lapindo_bakrie_cu/?&printer_friendly=true>, tanggal 22 Januari 2007.

“Lumpur Lapindo Ancam Perekonomian Nasional.” <<http://www.antara.co.id/arc/2007/4/21/lumpur-lapindo-ancam-perekonomian-nasional/>>. tanggal 21 April 2007.

“Masalah Yang Dihadapi : Mengapa Pembayaran Ganti Rugi Begitu Lama?.” <<http://www.hukumonline.com/print.asp?id=17543&cl=Berita>>. diakses tanggal 3 Juli 2007

“Lapindo Ingin Jual Beli Tanah Sesuai Ketentuan.” <http://www.mediacenterlusi.com/index2.php?option=com_content&task=view&id=219&pop>. tanggal 16 Desember 2006

“Lapindo Hanya Membeli Tanah Bersertipikat.” <<http://www.tempointeraktif.com/hg/nusa/jawamadura/2006/12/15/brk,20061215-89583,id.html-39k>>. tanggal 15 Desember 2006.

“Perpres dan Keppres Tentang Lumpur Sidoarjo.” <<http://www.presidensby.info/index.php/fokus/2007/04/09/1711.html>> tanggal 9 April 2007

“Badan Penanggulangan Lumpur Prioritaskan Tiga Program.” <<http://www.menkokersra.go.id/content/view/3617/1/>>. diakses tanggal 13 April 2007.

“Pelanggaran HAM Kasus Lapindo.” <<http://www.balitbangham.go.id/detail6.php?ses=&id=64-18k>>. diakses tanggal 23 Januari 2007.

- “Permasalahan Di Balik Pembentukan BPLS, Tragedi Lumpur Lapindo.”
 <http://migas-indonesia.net/download/index.php?option=com_docman&task=doc_view&gid=1007&Itemid>. tanggal 19 April 2007.
- “Terkait lumpur Lapindo, DPD Kecewa Atas Kinerja BPLS.” <<http://www.hukumonline.com/print.asp?id=16641&cl=Berita>>. diakses tanggal 29 Mei 2007.
- “Lapindo Penuhi Tuntutan, Pertanggungjawaban Lapindo Normatif.”
 <<http://www.kompas.com/kompas-cetak/0612/05/UTAMA/3142303.htm-44k>>. tanggal 5 Desember 2006.
- “Lapindo Harus Lepas Hak Atas Tanah.” <<http://hotmudflow.wordpress.com/2007/09/21/lapindo-harus-lepas-hak-atas-tanah>>. tanggal 21 September 2007.
- “Konstitusi.” <id.wikipedia.org/wiki/Konstitusi-29k>. tanggal 14 Februari 2008)
- “Kilasan Informasi Lumpur Lapindo.” <<http://lulukpr.multiply.com/journal/item/103>>. tanggal 14 Februari 2008.
- “Situasi Porong Dan Korban Lumpur Terkini.” <<http://lulukpr.multiply.com/journal/item/106>>. tanggal 10 Maret 2008
- “Duka lumpur Lapindo 2.” <http://indonesiacommunity.multiply.com/journal/item/879/Duka_Lumpur_Lapindo_2-31k>. tanggal 30 Maret 2007.
- “Pemerintah Perpanjang Kerja Timnas lumpur Sidoarjo Satu Bulan.”
 <hotmudflow.wordpress.com/2007/03/09/pemerintah-perpanjang-kerja-timnas-lumpur-sidoarjo-satu-bulan/-71>. tanggal 9 Maret 2007.
- “Pemerintah Janji Bertanggung Jawab Kepada Korban.” <http://www.prakarsa-rakyat.org/artikel/news/artikel_cetak.php?aid=18514>. tanggal 8 Juni 2007.

“Masa Tugas Selesai, Timnas lumpur Laporan Ke Presiden.” <www.detiknews.com/index.php/detik/read/tahun/2007/bulan/03/tgl/08/time/14041/idnews/751687/idkanal/10>. tanggal 8 Maret 2007.

”Timnas PLS Serahkan Mandat ke BPLS.” <<http://tambangnews.com/mod.php?mod=publisher&op=viewaeticle&cid=1&artid=680-37k>>. tanggal 11 April 2007.

“Badan Pemeriksa Keuangan Republik Indonesia (Laporan Pemeriksaan Atas Penanganan Semburan Lumpur Panas Sidoarjo, Ringkasan Eksekutif).” <http://www.id-petroleumwatch.org/wp-content/uploads/2007/12/02.ringkasan_eksekutif.pdf>. tanggal 29 Mei 2007,

“Lumpur Lapindo dan Kerugian Rakyat.” <<http://masbagio.blogspot.com/2008/04/lumpur-lapindo-dan-kerugian-rakyat.html>>. tanggal 21 April 2008.

“Membuka Teka Teki Penyebab Semburan Lumpur Lapindo.” <<http://masbagio.blogspot.com/2008/04/membuka-teka-teki-penyebab-lumpur.html>>. tanggal 1 April 2008.

“Bencana Lumpur Lapindo Ditinjau Dari ASPEC Keuangan Negara” <http://www.itjen.depkeu.go.id/TW07_Lumpur_Lapindo.asp>. diakses tanggal 3 Mei 2008.

F. LAIN-LAIN

Hutagalung, Arie S. *Pendapat Dari Segi Hukum Pertanahan/Agraria Sehubungan Dengan Peraturan Presiden No. 14 thun 2007 tentang Badan Penanggulangan Lumpur Sidoarjo.*



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

PERATURAN PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 14 TAHUN 2007
TENTANG
BADAN PENANGGULANGAN LUMPUR SIDOARJO

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

- Menimbang :
- a. bahwa dampak luapan lumpur di Sidoarjo sudah demikian luas terhadap sendi-sendi kehidupan masyarakat di sekitarnya, perlu kebijakan nasional yang lebih komprehensif;
 - b. bahwa dalam rangka melanjutkan langkah-langkah penyelamatan penduduk, penanganan masalah sosial dan infrastruktur di sekitar bencana akibat luapan lumpur di Sidoarjo, perlu peningkatan penanganan masalah dimaksud, dengan memperhitungkan risiko lingkungan yang terkecil;
 - c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan b, dan sehubungan berakhirnya masa tugas Tim Nasional Penanggulangan Semburan Lumpur di Sidoarjo, maka dipandang perlu membentuk Badan Penanggulangan Lumpur Sidoarjo;

- Mengingat :
1. Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
 2. Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 115, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3501);
 3. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 1997 tentang Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3699);
 4. Undang ...



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 2 -

4. Undang-Undang Nomor 22 Tahun 2001 tentang Minyak dan Gas Bumi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2001 Nomor 136, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4152) sebagaimana telah berubah dengan putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 002/PUU-I/2003 pada tanggal 21 Desember 2004 (Berita Negara Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2005);
5. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4437) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2005 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2005 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4548);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN PRESIDEN TENTANG BADAN PENANGGULANGAN LUMPUR SIDOARJO.

Pasal 1

- (1) Dengan Peraturan Presiden ini dibentuk Badan Penanggulangan Lumpur Sidoarjo yang selanjutnya disebut Badan Penanggulangan.
- (2) Badan Penanggulangan bertugas menangani upaya penanggulangan semburan lumpur, menangani luapan lumpur, menangani masalah sosial dan infrastruktur akibat luapan lumpur di Sidoarjo, dengan memperhatikan risiko lingkungan yang terkecil.
- (3) Badan Penanggulangan melaporkan pelaksanaan tugasnya kepada Presiden.

Pasal 2 ...



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 3 -

Pasal 2

Badan Penanggulangan terdiri dari:

1. Dewan Pengarah; dan
2. Badan Pelaksana.

Pasal 3

- (1) Dewan Pengarah bertugas memberikan arahan, pembinaan dan pengawasan pelaksanaan atas upaya penanggulangan semburan lumpur, penanganan luapan lumpur, penanganan masalah sosial dan infrastruktur akibat luapan lumpur di Sidoarjo, yang dilaksanakan Badan Pelaksana.
- (2) Dewan Pengarah terdiri dari:
 - a. Ketua : Menteri Pekerjaan Umum;
merangkap Anggota
 - b. Wakil Ketua : Menteri Sosial;
merangkap Anggota
 - c. Anggota :
 1. Menteri Keuangan;
 2. Menteri Energi dan Sumber Daya Mineral;
 3. Menteri Dalam Negeri;
 4. Menteri Kelautan dan Perikanan;
 5. Menteri Perhubungan;
 6. Menteri Negara Perencanaan Pembangunan Nasional/Kepala BAPPENAS;
 7. Menteri Negara Lingkungan Hidup; ✓
 8. Kepala Badan Pertanahan Nasional;
 9. Gubernur Provinsi Jawa Timur; ✓
 10. Panglima Daerah Militer V/Brawijaya; ✓
 11. Kepala Kepolisian Daerah Jawa Timur; dan
 12. Bupati Kabupaten Sidoarjo. ✓

Pasal 4 ...



**PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA**

- 4 -

Pasal 4

Dewan Pengarah dapat membentuk Sekretariat yang bertugas memberikan dukungan administrasi kegiatan dewan.

Pasal 5

Susunan organisasi Badan Pelaksana, terdiri dari:

- a. Kepala Badan Pelaksana;
- b. Wakil Kepala Badan Pelaksana;
- c. Sekretaris Badan Pelaksana
- d. Deputi Bidang Operasi;
- e. Deputi Bidang Sosial;
- f. Deputi Bidang Infrastruktur.

Pasal 6

Badan Pelaksana bertanggungjawab kepada Dewan Pengarah.

Pasal 7

- (1) Kepala Badan Pelaksana mempunyai tugas memimpin Badan Pelaksana dalam penanganan penanggulangan semburan lumpur, luapan lumpur, serta masalah sosial dan infrastruktur akibat luapan lumpur di Sidoarjo.
- (2) Wakil Kepala Badan Pelaksana mempunyai tugas mewakili dan membantu pelaksanaan tugas Kepala Badan Pelaksana sehari-hari.

Pasal 8 ...



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 5 -

Pasal 8

Sekretaris Badan Pelaksana mempunyai tugas:

- a. menyelenggarakan administrasi umum untuk kelancaran pelaksanaan tugas Badan Pelaksana;
- b. mengelola pegawai, perencanaan kerja, pendanaan, perlengkapan kerja, dokumentasi, hukum, hubungan masyarakat, dan keamanan serta sistem informasi Badan Pelaksana;
- c. menyelenggarakan ketatalaksanaan dan hubungan kerja Badan Pelaksana di bidang administrasi dengan instansi terkait;
- d. melaksanakan tugas lain yang diberikan Kepala Badan Pelaksana.

Pasal 9

Deputi Bidang Operasi mempunyai tugas:

- a. menyelenggarakan koordinasi operasi upaya penanggulangan semburan lumpur dan penanganan luapan lumpur;
- b. menyusun rumusan strategi dan rencana operasi teknis upaya penanggulangan semburan lumpur dan penanganan luapan lumpur;
- c. melakukan pengendalian operasi upaya penanggulangan semburan lumpur yang dilaksanakan oleh PT Lapindo Brantas;
- d. melaksanakan penanganan luapan lumpur;
- e. mengadakan evaluasi dan pelaporan operasi upaya penanggulangan semburan lumpur dan penanganan luapan lumpur.

Pasal 10 ...



PRESIDEN
REPUBLIC INDONESIA

- 6 -

Pasal 10

Deputi Bidang Sosial mempunyai tugas:

- a. menyelenggarakan koordinasi penanganan masalah sosial kemasyarakatan;
- b. menyusun rumusan strategi dan rencana penanganan masalah sosial kemasyarakatan;
- c. melaksanakan bantuan dan perlindungan serta pemulihan sosial kemasyarakatan;
- d. melakukan pengawasan penanganan masalah sosial kemasyarakatan yang dilaksanakan oleh PT Lapindo Brantas;
- e. mengadakan evaluasi dan pelaporan penanganan masalah sosial kemasyarakatan akibat luapan lumpur.

Pasal 11

Deputi Bidang Infrastruktur mempunyai tugas:

- a. menyelenggarakan koordinasi penanganan masalah infrastruktur;
- b. menyusun rumusan strategi dan rencana penanganan masalah infrastruktur;
- d. melaksanakan pembangunan konstruksi infrastruktur termasuk infrastruktur untuk penanganan luapan lumpur;
- e. memelihara dan mengamankan infrastruktur;
- f. mengadakan evaluasi dan pelaporan penanganan masalah infrastruktur akibat luapan lumpur.

Pasal 12 ...



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 7 -

Pasal 12

Di lingkungan Sekretaris Badan Pelaksana dan Deputi Badan Pelaksana, dibentuk kelompok kerja yang ditetapkan oleh Kepala Badan Pelaksana.

Pasal 13

- (1) Tata kerja Badan Penanggulangan diatur lebih lanjut oleh Ketua Dewan Pengarah.
- (2) Rincian organisasi dan mekanisme pelaksanaan tugas Badan Pelaksana diatur lebih lanjut oleh Kepala Badan Pelaksana.
- (3) Kepala Badan Pelaksana menyusun laporan pelaksanaan tugasnya secara berkala atau sewaktu-waktu kepada Dewan Pengarah.

Pasal 14

- (1) Biaya administrasi Badan Penanggulangan didanai dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN).
- (2) Remunerasi pegawai Badan Pelaksana ditetapkan oleh Kepala Badan Pelaksana setelah mendapat persetujuan Menteri Keuangan.

Pasal 15 ...



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 8 -

Pasal 15

- (1) Dalam rangka penanganan masalah sosial kemasyarakatan, PT Lapindo Brantas membeli tanah dan bangunan masyarakat yang terkena luapan lumpur Sidoarjo dengan pembayaran secara bertahap, sesuai dengan peta area terdampak tanggal 22 Maret 2007 dengan akta jual-beli bukti kepemilikan tanah yang mencantumkan luas tanah dan lokasi yang disahkan oleh Pemerintah.
- (2) Pembayaran bertahap yang dimaksud, seperti yang telah disetujui dan dilaksanakan pada daerah yang termasuk dalam peta area terdampak 4 Desember 2006, 20% (dua puluh perseratus) dibayarkan dimuka dan sisanya dibayarkan paling lambat sebulan sebelum masa kontrak rumah 2 (dua) tahun habis.
- (3) Biaya masalah sosial kemasyarakatan di luar peta area terdampak tanggal 22 Maret 2007, setelah ditandatanganinya Peraturan Presiden ini, dibebankan pada APBN.
- (4) Peta area terdampak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (3) adalah sebagaimana tercantum dalam Lampiran Peraturan **Presiden ini.**
- (5) Biaya upaya penanggulangan **semburan lumpur termasuk di dalamnya penanganan tanggul utama sampai ke Kali Porong** dibebankan kepada PT Lapindo Brantas.
- (6) Biaya untuk upaya penanganan masalah infrastruktur termasuk infrastruktur untuk penanganan luapan lumpur di Sidoarjo, dibebankan kepada APBN dan sumber dana lainnya yang sah.

Pasal 16 ...



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 9 -

Pasal 16

- (1) Kepala, Wakil Kepala, Sekretaris, Deputi dan kelompok kerja di lingkungan Badan Pelaksana, dapat berasal dari unsur Pegawai Negeri Sipil (PNS), tenaga profesional, dan tenaga ahli.
- (2) PNS yang ditempatkan pada Badan Pelaksana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berstatus diperbantukan.
- (3) PNS sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diberhentikan dari jabatan organik di instansi induknya tanpa kehilangan status sebagai PNS.
- (4) Proses kepangkatan PNS sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan oleh instansi induk yang bersangkutan, sesuai peraturan perundang-undangan.
- (5) PNS sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dinaikkan pangkatnya setiap kali setingkat lebih tinggi tanpa terikat jenjang pangkat, sesuai peraturan perundang-undangan.
- (6) PNS sebagaimana dimaksud pada ayat (2) yang berhenti atau telah berakhir masa baktinya, kembali kepada instansi induknya apabila belum mencapai batas usia pensiun.
- (7) PNS sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diberhentikan dengan hormat sebagai PNS apabila telah mencapai batas usia pensiun dan diberi hak-hak kepegawaian, sesuai peraturan perundang-undangan.

Pasal 17

- (1) Kepala, Wakil Kepala, Sekretaris, dan Deputi di lingkungan Badan Pelaksana, diangkat dan diberhentikan oleh Presiden.

(2) Kepala ...



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 10 -

- (2) Kepala dan Wakil Kepala di lingkungan Badan Pelaksana, diberhentikan dari jabatannya oleh Presiden, apabila:
- berhalangan tetap;
 - berdasarkan penilaian kinerja tidak mampu menjalankan tugas dengan baik;
 - terbukti secara hukum melakukan tindak pidana korupsi, kolusi dan nepotisme, serta tindak pidana lainnya; atau
 - mengundurkan diri.

Pasal 18

Penyusunan rencana kerja dan anggaran dikelola oleh Kepala Badan Pelaksana selaku Pengguna Anggaran di lingkungan Badan Pelaksana.

Pasal 19

Dengan berlakunya Peraturan Presiden ini, pelaksanaan tugas Tim Nasional Penanggulangan Semburan Lumpur di Sidoarjo yang dibentuk dengan Keputusan Presiden Nomor 13 Tahun 2006 dilanjutkan oleh Badan Penanggulangan Lumpur Sidoarjo yang dibentuk dengan Peraturan Presiden ini.

Pasal 20

Sebelum organisasi Badan Pelaksana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 terbentuk, tugas Badan Pelaksana dilakukan oleh personil Tim Nasional Penanggulangan Semburan Lumpur di Sidoarjo sebagaimana dibentuk dengan Keputusan Presiden Nomor 13 Tahun 2006 sebagaimana telah diperpanjang dengan Keputusan Presiden Nomor 5 Tahun 2007.

Pasal 21 ...



PRESIDEN
REPUBLIC INDONESIA

- 11 -

Pasal 21

Peraturan Presiden ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan.

Ditetapkan di Jakarta

pada tanggal 8 April 2007

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

ttd.

DR. H. SUSILO BAMBANG YUDHOYONO

Salinan sesuai dengan aslinya

Deputi Sekretaris Kabinet
Bidang Hukum,



[Signature]
Bambang V. Nahattands



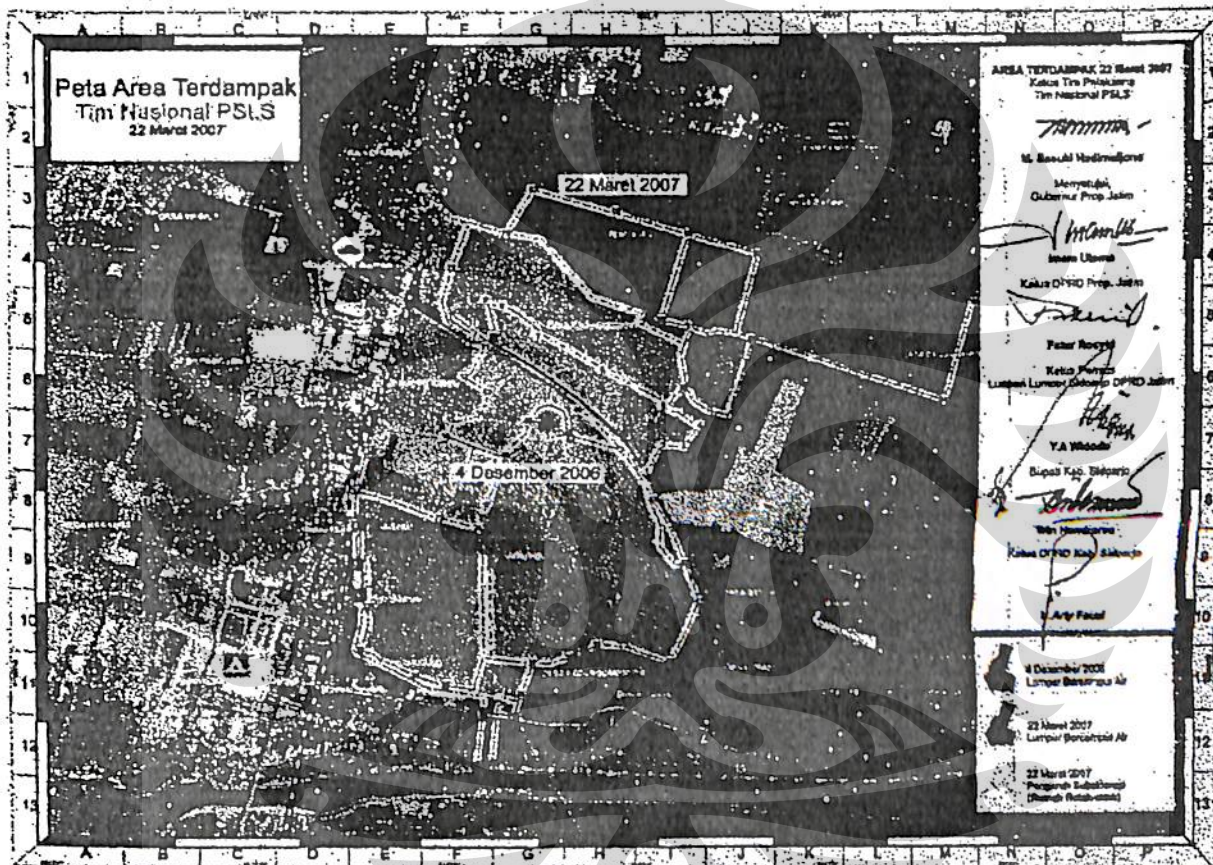
PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

LAMPIRAN

PERATURAN PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA

NOMOR : 14 TAHUN 2007

TANGGAL : 8 April 2007



PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

ttd.

DR. H. SUSILO BAMBANG YUDHOYONO

Salinan sesuai dengan aslinya
Deputi Sekretaris Kabinet
Bidang Hukum,



Imbock V. Nahattands