

BAB II

TINJAUAN UMUM TENTANG KEKUATAN HUKUM KEPEMILIKAN TANAH BERSERTIPIKAT DAN KAWASAN HUTAN LINDUNG

A. Pengaturan Pendaftaran Tanah

1. Pengertian dan Pengaturan Pendaftaran Tanah

Untuk melaksanakan amanat yang terkandung dalam Pasal 33 Ayat (3) UUD 1945 Pemerintah telah mengeluarkan UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Untuk melaksanakan pendaftaran tanah yang menjamin kepastian hukum seperti yang dimaksud dalam Pasal 19 Ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria, juga telah dibentuk Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang merupakan pengganti dari Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961. Pemberlakuan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tersebut dilatarbelakangi oleh kesadaran akan semakin pentingnya fungsi tanah dalam pembangunan yang memerlukan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan.¹

Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan datayuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang

¹ Irawan Soehardjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, (Arkola : Surabaya, 2003), hal.101

tanah dan satuan- satuan rumah susun, termasuk pemberian sertipikat sebagai surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya. Bidang tanah adalah bagian permukaan bumi yang merupakan suatu bidang yang terbatas dengan ukuran panjang dan lebar.²

Pengaturan pendaftaran tanah diIndonesia sesuai yang telah tertuang pada pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria ditunjukan untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah telah ditindak lanjuti dengan diundangkannya peraturan pelaksana yakni Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1960 yang telah dicabut dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Sebagai peraturan pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tersebut adalah peraturan menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997.³

Pendaftaran tanah sebagaimana dirumuskan pada Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 merupakan kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan, tidak hanya pada saat pertama kali pendaftaran tanah akan tetapi secara terus menerus sepanjang ada perubahan baik obyek maupun subyeknya. Dengan demikian kegiatan pendaftaran tanah dapat dilakukan pada saat pemegang hak

² FX. Sumarja, S.H., M.H., Hukum Pendaftaran Tanah, (Badar Lampung : Universitas Lampung. 2010), hal.18

³ Christiana Tri Budhayati, Jaminan Kepastian Kepemilikan Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Pendaftaran Tanah Menurut UUPA, (2018) Vol.2 No.2, hal.3

mengajukan permohonan pendaftaran tanah untuk yang pertama kalinya maupun kegiatan pendaftaran tanah yang merupakan kegiatan pemeliharaan karena ada perubahan terhadap obyek dan subyeknya, sebagaimana dituangkan dalam Pasal 11 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.⁴

Pelaksanaan pendaftaran tanah tidak hanya kewajiban dari Pemerintah, sebagaimana dituangkan dalam Pasal 5 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, akan tetapi juga merupakan kewajiban pemegang hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 23 ayat (1); Pasal 32 ayat (1); Pasal 38 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria. Pemegang hak atas tanah mempunyai kewajiban untuk aktif melakukan pendaftaran tanah, jika ada perubahan baik fisik maupun yuridis berkaitan dengan hak atas tanah yang dimilikinya, agar dapat melindungi dirinya atas kepemilikan hak atas tanahnya.⁵

Pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas-asasnya yang tertuang didalam ketentuan Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, tidak secara jelas ditentukan mengenai asas-asas dari pendftaran tanah. Sedangkan menurut Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ditentukan beberapa asas-asas pelaksanaan pendaftaran tanah yaitu asas sederhana, terjangkau, mutakhir, dan terbuka.⁶

⁴ *Ibid.*

⁵ *Ibid.*

⁶ Samun Ismaya, Hukum Administrasi Pertanahan, (Yogyakarta : Suluh Mendia, 2018) hal.80

Pernyataan asas pendaftaran tanah tersebut sangat penting untuk mengarahkan penyelenggaraan pendaftaran tanah sehingga mewujudkan kepastian hukum atas seluruh bidang tanah diwilayah Indonesia. Keseluruhan isi dari asas pendaftaran tanah kemudian dijabarkan dalam bentuk peraturan-peraturan yang menjadi satu kesatuan sistem pendaftaran tanah. Peraturan-peraturan dan petunjuk teknis mengenai penyelenggaraan pendaftaran tanah serta berbagai kebijakan kegiatan pendaftaran tanah secara sistematis maupun sporadis merupakan implementasi dari asas-asas pendaftaran tanah⁷

2. Mekanisme Pendaftaran Tanah

Menurut Pasal 11 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yaitu “Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah.” Untuk kegiatan pendaftaran tanah pertama kali menurut Pasal 12 ayat (1) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah meliputi :

- (1) Pengumpulan dan pengelolaan data fisik
- (2) Pembuktian hak dan pembukuannya
- (3) Penerbit sertifikat
- (4) Penyajian data fisik dan data yuridis

⁷ Drs. Waskito, M.Si., Ir. Hadi Arnowo, M.App.Sc., Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah DiIndonesia, (Jakarta : Prenadamedia Group, 2019) hal. 8.

(5) Penyimpanan daftar umum dan dokumen

Pendaftaran secara umum meliputi pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah, pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihannya, pemberian surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, hal ini termuat dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria. Keberadaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 berusaha memberikan kepastian hukum terhadap pemilik atau yang menguasai tanah untuk melakukan pendaftaran tanah. Hal ini terlihat dengan adanya sistem pendaftaran tanah secara sporadik dan sistem pendaftaran secara sistematis. Pendaftaran tanah yang dilakukan dengan sporadik, pemilik tanah yang aktif untuk melakukan pendaftaran tanah.⁸

Proses sistem pendaftaran tanah secara sistematis telah tertuang pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dimulai dari pembuatan peta dasar pendaftaran yang terdapat pada Pasal 15 dan 16 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu :

“Pasal 15

(1) Kegiatan pendaftaran tanah secara sistematis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (1) dimulai dengan pembuatan peta dasar pendaftaran.

⁸ Widhi Handoko, *Kebijakan Hukum Pertanahan Sebuah Refleksi Keadilan Hukum Progresif*, (Yogyakarta : Thafa Media, 2014) hal. 241.

(2) Di wilayah-wilayah yang belum ditunjuk sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis oleh Badan Pertanahan Nasional diusahakan tersedianya peta dasar pendaftaran untuk keperluan pendaftaran tanah secara sporadis.

Pasal 16

(1) Untuk keperluan pembuatan peta dasar pendaftaran Badan Pertanahan Nasional menyelenggaraan pemasangan, pengukuran, pemetaan dan pemeliharaan titik-titik dasar teknik nasional disetiap Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II.

(2) Pengukuran untuk pembuatan peta dasar pendaftaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diikatkan dengan titik-titik dasar teknik nasional sebagai kerangka dasarnya.

(3) Jika disuatu daerah tidak ada atau belum ada titik-titik dasar teknik nasional sebagaimana dimaksud pada ayat (2), dalam melaksanakan pengukuran untuk pembuatan peta dasar pendaftaran dapat digunakan titik dasar teknik lokal yang bersifat sementara, yang kemudian diikatkan dengan titik dasar teknik nasional.

(4) Peta dasar pendaftaran sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) menjadi dasar untuk pembuatan peta pendaftaran.

(5) Ketentuan lebih lanjut mengenai pengukuran dan pemetaan titik dasar teknik nasional dan pembuatan peta dasar pendaftaran ditetapkan oleh Menteri.”

Proses selanjutnya pada sistem pendaftaran sistematis penetapan batas bidang-bidang tanah yang tertuang pada pasal 17 sampai 19 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu

“Pasal 17

(1) Untuk memperoleh data fisik yang diperlukan bagi pendaftaran tanah, bidang-bidang tanah yang akan dipetakan diukur, setelah ditetapkan letaknya, batas-batasnya dan menurut keperluannya ditempatkan tanda-tanda batas di setiap sudut bidang tanah yang bersangkutan.

(2) Dalam penetapan batas bidang tanah pada pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik diupayakan penataan batas berdasarkan kesepakatan para pihak yang berkepentingan.

(3) Penempatan tanda-tanda batas termasuk pemeliharannya wajib dilakukan oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.

(4) Bentuk, ukuran dan teknis penempatan tanda batas ditetapkan oleh Menteri.

Pasal 18

(1) Penetapan batas bidang tanah yang sudah dipunyai dengan suatu hak yang belum terdaftar atau yang sudah terdaftar tetapi belum ada surat ukur/gambar situasinya atau surat ukur/gambar situasi yang ada tidak sesuai lagi dengan keadaan yang sebenarnya, dilakukan oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis, berdasarkan penunjukan batas oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin disetujui oleh para pemegang hak atas tanah yang berbatasan

(2) Penetapan batas bidang tanah yang akan diberikan dengan hak baru dilakukan sesuai ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) atau atas penunjukan instansi yang berwenang.

(3) Dalam menetapkan batas-batas bidang tanah Panitia Ajudikasi atau Kepala Kantor Pertanahan memperhatikan batas-batas bidang atau bidang-bidang tanah yang telah terdaftar dan surat ukur atau gambar situasi yang bersangkutan.

(4) Persetujuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan Ayat (2) dituangkan dalam suatu berita acara yang ditandatangani oleh mereka yang memberikan persetujuan.

(5) Bentuk berita acara sebagaimana dimaksud pada ayat (4) ditetapkan oleh Menteri.

Pasal 19

(1) Jika dalam penetapan batas bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (1) tidak diperoleh kesepakatan antara pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dengan pemegang hak atas tanah yang berbatasan, pengukuran bidang tanahnya diupayakan untuk sementara dilakukan berdasarkan batas-batas yang menurut kenyataannya merupakan batas-batas bidang –bidang tanah yang bersangkutan.

(2) Jika pada waktu yang telah ditentukan pemegang hak atas tanah yang bersangkutan atau para pemegang hak atas tanah yang berbatasan tidak hadir setelah dilakukan pemanggilan, pengukuran bidang tanahnya, untuk sementara dilakukan sesuai ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

(3) Ketua Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis membuat berita acara mengenai dilakukannya pengukuran sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), termasuk mengenai belum diperolehnya kesepakatan batas atau ketidakhadiran pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.

(4) Dalam gambar ukur sebagai hasil pengukuran sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dibubuhkan catatan atau tanda yang menunjukkan

bahwa batas-batas bidang tanah tersebut baru merupakan batas-batas sementara.

(5) Dalam hal telah diperoleh kesepakatan melalui musyawarah mengenai batas-batas yang dimaksudkan atau diperoleh kepastiannya berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, diadakan penyesuaian terhadap data yang ada pada peta pendaftaran yang bersangkutan.”

Setelah proses penetapan batas bidang-bidang tanah selanjutnya pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran yang telah diatur juga pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 . Lalu bidang-bidang tanah yang telah dipetakan dibukukan didalam daftar tanah yang bentuk, isi, cara pengisian, penyimpanan, dan pemeliharaan daftar tanah diatur oleh menteri sesuai pada pasal 21 diPeraturan Pemerintah tersebut. Lalu hal terakhir yang dilakukan adalah dibuatkan surat ukur untuk keperluan pendaftaran haknya sebagaimana diatur pada pasal 22 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu “Bagi bidang-bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) huruf a, b dan c yang sudah diukur serta dipetakan dalam peta pendaftaran, dibuatkan surat ukur untuk keperluan pendaftarannya haknya.”

Lalu ada pendftaran secara sporadik, Definisi Pendaftaran Tanah Secara Sporadik berdasar Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal

1 angka 11 adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal, berarti pula seluruh biaya dibebankan kepada pemohon.⁹

Kegiatan awal pendaftaran tanah secara sporadik dilakukan atas permohonan pemegang hak yang bersangkutan, diantaranya: a. permohonan pengukuran b. permohonan pendaftaran hak baru c. permohonan pendaftaran hak lama d. permohonan pendaftaran peralihan hak dan lain-lain. Permohonan pengukuran bidang tanah diajukan untuk keperluan : a. persiapan permohonan hak baru b. pemecahan, pemisahan dan penggabungan bidang tanah c. pengembalian batas d. pemetaan batas dalam rangka konsolidasi tanah e. inventarisasi pemilikan dan penguasaan tanah dalam rangka pengadaan tanah sesuai ketentuan yang berlaku. f. lain-lain keperluan dengan persetujuan pemegang hak.¹⁰

3. Jenis-Jenis Hak Atas Tanah Yang Terdaftar

Seperti yang telah dijelaskan pada Pasal 4 Undang-Undang Pokok Agraria yaitu “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-

⁹ Bambang eko muljono, *Pendaftaran Tanah Pertama Kali Secara Sporadik Melalui Pengakuan Hak*, hal.4

¹⁰ *Ibid.*

orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.” Masyarakat dapat menguasai hak atas tanah milik negara, berikut beberapa jenis-jenis hak atas tanah yang dapat dikuasi masyarakat.

(1) Hak Milik

Hak milik menurut pasal 20 Undang-Undang Pokok Agraria yaitu hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6. Menurut Undang-Undang Pokok Agraria hanya warga negara Indonesia saja yang dapat mempunyai Hak Milik dan pemerintah yang dapat menetapkan badan-badan hukm dan syaratnya

(2) Hak Guna Usaha

Hak Guna Usaha menurut pasal 28 Undang-Undang Pokok Agraria yaitu hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam pasal 29, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan. Hanya warga Indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berada diwilayah Indonesia yang telah diatur diUndang-Undang Pokok Agraria.

(3) Hak Guna Bangunan

Sesuai pada pasal 35 Undang-Undang Pokok Agraria hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30

tahun. Menurut Undang-Undang Pokok Agraria hak guna bangunan dapat terjadi karena mengenai tanah yang dikuasai oleh negara (karena penetapan pemerintah) dan karena perjanjian yang berbentuk otentik antara pemilik tanah yang bersangkutan dengan pihak yang akan memperoleh hak guna bangunan itu, yang bermaksud menimbulkan hak tersebut.

(4) Hak Pakai

Menurut pasal 41 Undang-Undang Pokok Agraria 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 Undang-undang ini dan Hak pakai dapat diberikan selama jangka waktu yang tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan yang tertentu dengan cuma-cuma, dengan pembayaran atau pemberian jasa berupa apapun

(5) Hak Sewa Untuk Bangunan

Hak sewa untuk bangunan yaitu Seseorang atau suatu badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak mempergunakan tanah

milik orang lain untuk keperluan bangunan dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa penjelasan tersebut telah diatur pada pasal 44 Undang-Undang Pokok Agraria dan sesuai pada pasal tersebut pembayaran uang sewa atas bangunan tersebut dapat dilakukan satu kali atau pada tiap-tiap waktu tertentu sebelum atau sesudah tanahnya dipergunakan, dan pada perjanjian sewa tanah yang dimaksudkan dalam pasal ini tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur-unsur pemerasan.

(6) Hak Membuka Tanah Dan Hasil Hutan

Hak membuka tanah dan hasil hutan menurut Undang-Undang Pokok Agraria hanya dapat dipunyai oleh warga negara Indonesia dan diatur dengan Peraturan Pemerintah dan Dengan mempergunakan hak memungut hasil hutan secara sah tidak dengan sendirinya diperoleh hak milik atas tanah itu.

(7) Hak Guna Air, Pemeliharaan dan Penangkapan Ikan

Sesuai pada pasal 47 Undang-Undang Pokok Agraria Hak guna air ialah hak memperoleh air untuk keperluan tertentu dan/atau mengalirkan air itu di atas tanah orang lain dan telah diatur oleh Peraturan Pemerintah.

(8) Hak Guna Ruang Angkasa

Hak Guna Ruang Angkasa berwenang untuk mempergunakan tenaga dan unsur-unsur dalam ruang angkasa guna usaha-usaha memelihara dan

memperkembangkan kesuburan bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya dan hal-hal lainnya yang bersangkutan dengan itu hal tersebut diatur pada Peraturan Pemerintah.

(9) Hak-hak Tanah Untuk Keperluan Suci dan Sosial

Menurut pasal 49 Undang-Undang Pokok Agraria Hak milik tanah badan-badan keagamaan dan sosial sepanjang dipergunakan untuk usaha dalam bidang keagamaan dan sosial diakui dan dilindungi. Badan-badan tersebut dijamin pula akan memperoleh tanah yang cukup untuk bangunan dan usahanya dalam bidang keagamaan dan sosial.

B. Akibat Hukum Pendaftaran Tanah

Untuk memperoleh kepastian hukum dan kepastian akan hak atas tanah Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria telah meletakkan kewajiban kepada pemerintah untuk melaksanakan pendaftaran tanah yang ada diseluruh Indonesia, serta kepada pemegang hak untuk mendaftarkan hak atas tanah yang ada padanya sesuai dengan ketentuan yang berlaku.¹¹

Disamping untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, pendaftaran tanah juga dimaksudkan untuk menciptakan tertib administrasi pertanahan, sebagaimana dituangkan

¹¹ *Ibid*, hal. 82

dalam Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria yo Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Pasal 19 ayat (2) huruf c yo Pasal 4 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, kegiatan pendaftaran tanah meliputi pemberian sertipikat sebagai alat pembuktian yang kuat. Sertipikat merupakan alat bukti yang kuat dimaksudkan adalah bahwa apa yang dituangkan dalam sertipikat dianggap benar sepanjang tidak ada alat bukti yang membuktikan sebaliknya.

Ini berarti bahwa sertipikat bukan satu- satunya alat bukti pemilikan hak atas tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria. Sertipikat sebagai alat bukti yang kuat merupakan ciri dari pendaftaran tanah negatif. Dalam sistem pendaftaran tanah negatif, sertipikat sebagai alat bukti yang kuat, apa yang tercantum dalam sertipikat akan dianggap benar sepanjang tidak dibuktikan sebaliknya, sehingga sertipikat bukan satu-satunya alat bukti pemilikan tanah. Petugas pendaftaran tanah akan menerima begitu saja keterangan yang diberikan oleh pemohon. Dalam sistem pendaftaran tanah negatif ini, pemegang hak yang namanya tercantum dalam sertipikat perlu “was-was”, karena setiap saat sertipikat hak atas tanahnya dapat dinyatakan tidak sah, karena didasarkan pada keterangan yang tidak benar. Dasar dari sistem ini adalah asas *nemo plus iuris*, yakni bahwa orang tidak dapat mengalihkan hak melebihi hak yang ada padanya.¹²

¹² *Ibid.*

Disamping itu, dikenal sistem pendaftaran tanah positif. Pada sistem pendaftaran tanah positif, keterangan yang tercantum dalam buku pendaftaran tanah dan dalam sertipikat adalah mutlak kebenarannya. Sertipikat sebagai alat bukti yang mutlak dalam pemilikan hak atas tanah. Konsekuensinya adalah bahwa petugas pendaftaran tanah dalam sistem positif harus aktif dalam mengumpulkan bukti kepemilikan tanah tersebut, karena untuk membuktikan pemilikan hak atas tanah hanya dapat dibuktikan dengan sertipikat saja. Kelebihan dari sistem pendaftaran tanah positif adalah adanya kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah, dimana tidak dapat dilakukan pembatalan sertipikat atas pemegang yang namanya tercantum dalam sertipikat. Sistem pendaftaran tanah ini mendasarkan pada asas itikad baik, orang yang mendapat hak atas tanah dengan itikad baik, akan tetap menjadi pemegang hak atas tanah yang sah menurut hukum.¹³

Secara keseluruhan kegiatan pendaftaran tanah akan tampak rangkaian kegiatan merupakan sistem pendaftaran tanah. Sistem pendaftaran tanah tersebut merupakan satu kesatuan kegiatan dalam suatu sistem administrasi untuk seluruh bidang tanah dan sekaligus merupakan manifestasi kepastian hukum atas tanah. Sistem pendaftaran tanah mempublikasi tanah, karena

¹³ Andrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftaranya* (Sinar Grafika, 2007), hal.117

setiap tanah yang didaftarkan harus dapat diketahui oleh siapapun yang berkehendak¹⁴

C. Mekanisme Penetapan Kawasan Hutan Lindung

Proses pengukuhan hutan untuk mencapai kepastian kawasan hutan bukanlah suatu proses yang mudah. Semakin hari kepastian kawasan hutan semakin dituntut oleh berbagai pihak, masyarakat yang letaknya berbatasan dengan kawasan hutan menuntut kepastian kawasan hutan pemegang izin yang mendapatkan izinnya dari Departemen Kehutanan maupun dari pemerintah daerah. Demikian pula perbedaan persepsi atas kawasan hutan oleh berbagai pihak termasuk Masyarakat Adat dan masyarakat lokal lainnya yang telah jauh sebelum ditunjuknya kawasan hutan telah menguasai tanah tersebut dan secara aktif mengelolanya dalam bentuk hutan maupun dalam bentuk Wanatani, sawah dan pemukiman, menuntut pengembalian kawasan tersebut.

Maka dari itu sangat pentinglah saat ini untuk menelaah pentingnya prosedur mekanisme penetapan kawasan hutan yang telah diatur oleh Departemen Kehutanan. Proses penetapan kawasan hutan dilakukan secara bertahap dengan tahapan penunjukan, penataan batas dan penetapan kawasan

¹⁴ Op.cit. hal 5

hutan. Setiap tahap diatur secara mendetail dan diperlukan waktu serta penjelasan yang cukup untuk memahaminya.

Proses pengukuhan/penetapan kawasan hutan telah diatur pada pasal 34 Peraturan Menteri Lingkungan Hidup Dan Kehutanan Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2021 Tentang Perencanaan Kehutanan, Perubahan Peruntukan Dan Fungsi Kawasan Hutan, Serta Penggunaan Kawasan Hutan yaitu

“(1) Pengukuhan Kawasan Hutan Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 ayat (1) huruf a dilakukan melalui proses:

- a. Penunjukan Kawasan Hutan;
- b. Penataan Batas Kawasan Hutan;
- c. Pemetaan Kawasan Hutan; dan d. Penetapan Kawasan Hutan.

(2) Penyelenggaraan Pengukuhan Kawasan Hutan sebagaimana ayat (1) dilakukan dengan:

- a. memanfaatkan koordinat geografis atau Citra Satelit dengan menggunakan teknologi penginderaan jauh pada seluruh tahapan Pengukuhan Kawasan Hutan;

b. penggunaan teknologi penginderaan jauh sebagaimana dimaksud pada huruf a dapat dilakukan pada seluruh tahapan Pengukuhan Kawasan Hutan.

c. pemancangan Tanda Batas Sementara yang lebih rapat dan/atau membuat lorong batas dan parit, pada wilayah yang berdekatan dengan permukiman padat penduduk dan berpotensi tinggi terjadi perambahan terhadap Kawasan Hutan; dan

d. mengumumkan rencana batas Kawasan Hutan yang tergambar pada Peta Penunjukan Kawasan Hutan secara digital, terutama pada lokasi yang berbatasan dengan tanah hak.”

Selanjutnya penunjukan kawasan hutan diatur pada pasal 37 Peraturan Menteri Lingkungan Hidup Dan Kehutanan Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2021 yang berbunyi :

“(1) Penunjukan Kawasan Hutan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 ayat (1) huruf a dari Wilayah Tertentu menjadi Kawasan Hutan Negara meliputi: a. wilayah provinsi; dan b. wilayah tertentu secara parsial.

(2) Penunjukan Kawasan Hutan untuk wilayah provinsi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dengan memperhatikan perubahan rencana tata ruang wilayah provinsi.

(3) Penunjukan Kawasan Hutan wilayah tertentu secara parsial sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dilakukan terhadap wilayah yang berasal dari: a. tanah yang tidak dibebani Hak Atas Tanah; atau b. tanah yang dibebani Hak Atas Tanah.

(4) Tanah yang tidak dibebani Hak Atas Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a merupakan tanah yang bebas dari Hak Atas Tanah sebagaimana diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan, termasuk tanah timbul.

(5) Tanah yang dibebani Hak Atas Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b berasal dari: a. tanah milik yang diserahkan secara sukarela untuk dijadikan Kawasan Hutan Negara; dan b. tanah selain sebagaimana dimaksud pada huruf a sesuai dengan ketentuan peraturan perundangundangan.

(6) Penunjukan Kawasan Hutan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) digambarkan dalam Peta Penunjukan Kawasan Hutan.”

Proses penunjukan kawasan hutan tidak bisa sembarangan, tapi harus melalui beberapa usulan dan izin dari menteri seperti yang diatur pada pasal 39 Peraturan Menteri Lingkungan Hidup Dan Kehutanan Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2021 yang berbunyi :

“(1) Penunjukan Kawasan Hutan untuk wilayah provinsi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) huruf a dilakukan berdasarkan usulan gubernur kepada Menteri.

(2) Usulan Penunjukan Kawasan Hutan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diintegrasikan dalam revisi Rencana Tata Ruang wilayah provinsi.

(3) Penunjukan Kawasan Hutan wilayah tertentu secara parsial atas tanah yang tidak dibebani Hak Atas Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) huruf b sebagai Kawasan Hutan Negara, dilakukan berdasarkan usulan dari gubernur atau bupati/wali kota kepada Menteri, dengan tembusan kepada: a. Direktur Jenderal; b. direktur jenderal yang membidangi konservasi sumber daya alam dan ekosistem; c. direktur jenderal yang membidangi Pengelolaan Hutan produksi lestari; dan d. Kepala Balai.

(4) Usulan Penunjukan Kawasan Hutan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) harus dilengkapi dengan: a. pertimbangan bupati/wali kota apabila usulan diajukan oleh gubernur. b. pertimbangan gubernur apabila usulan diajukan oleh bupati/wali kota; c. kelayakan teknis dan usulan penetapan fungsi Kawasan Hutan oleh Kepala Dinas Provinsi; dan d. Peta dengan skala paling kecil 1:250.000 (satu berbanding dua ratus lima puluh ribu).

(5) Dalam rangka pelestarian dan perlindungan ekosistem, Menteri dapat menunjuk Wilayah Tertentu yang tidak dibebani Hak Atas Tanah sebagai Kawasan Hutan berdasarkan usulan dari Direktur Jenderal dengan dilengkapi kelayakan teknis dan analisis kesesuaian fungsi.

(6) Dokumen kelayakan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf c dan ayat (5) paling kurang memuat usulan fungsi dan status areal termasuk clean and clear meliputi: a. tidak dibebani Hak Atas Tanah; b. tidak dalam sengketa; c. tidak dalam proses hukum; dan d. tidak diagunkan.

(7) Penunjukan Kawasan Hutan ditetapkan dengan Keputusan Menteri.”

Selanjutnya dalam penataan pembatasan kawasan hutan dilakukan sesuai pada pasal 41 Peraturan Menteri Lingkungan Hidup Dan Kehutanan Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2021 yang berbunyi :

“(1) Penataan Batas Kawasan Hutan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 ayat (1) huruf b diselenggarakan oleh Panitia Tata Batas Kawasan Hutan.

(2) Penataan Batas Kawasan Hutan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berdasarkan Keputusan Penunjukan Kawasan Hutan.

(3) Penataan Batas Kawasan Hutan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan terhadap: a. Batas luar Kawasan Hutan; b. Batas Fungsi Kawasan Hutan; dan c. Batas Kawasan Konservasi di wilayah perairan.

(4) Pelaksanaan Tata Batas Kawasan Hutan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilaksanakan oleh Balai.

(5) Pemasangan Tanda Batas dan pengukuran Batas Kawasan Hutan dilakukan oleh: a. Balai; atau b. rekanan pelaksana yang mempunyai kompetensi di bidang pengukuran tanah, pengukuran perairan dan pemetaan.

(6) Kegiatan dalam pelaksanaan Tata Batas Kawasan Hutan yang dilaksanakan oleh rekanan pelaksana sebagaimana dimaksud pada ayat (5) huruf b terdiri atas: a. pengukuran batas; b. pembuatan rintis batas; c. pembuatan lorong/parit batas; d. pembuatan Tanda Batas; dan e. pemasangan Tanda Batas.”

Selanjutnya setelah pembatasan pada kawasan hutan langkah selanjutnya adalah pemetaan dan penetapan kawasan hutan yang diatur pada pasal 84-86 Peraturan Menteri Lingkungan Hidup Dan Kehutanan Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2021 yang berbunyi :

“Pasal 84

(1) Pemetaan Kawasan Hutan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 ayat (1) huruf c dilakukan terhadap hasil Penunjukan Kawasan Hutan, Penataan Batas Kawasan Hutan, dan Penetapan Kawasan Hutan.

(2) Pemetaan Kawasan Hutan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang informasi geospasial.”

“pasal 85

(1) Penetapan Kawasan Hutan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 ayat (1) huruf d ditetapkan oleh Menteri terhadap Kawasan Hutan yang telah ditata batas temu gelang berdasarkan: a. BATB; dan b. Peta Tata Batas Kawasan Hutan yang telah Temu Gelang.

(2) Menteri dapat melimpahkan penandatanganan Keputusan Penetapan Kawasan Hutan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Direktur Jenderal.

(3) Keputusan Penetapan Kawasan Hutan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilampiri Peta Penetapan Kawasan Hutan.”

“Pasal 86

(1) Dalam hal Kawasan Hutan telah ditata batas Temu Gelang masih terdapat Hak Pihak Ketiga yang belum diselesaikan, Kawasan Hutan

yang ditetapkan oleh Menteri memuat penjelasan Hak Pihak Ketiga yang ada di dalamnya.

(2) Pada lokasi tertentu yang tidak dapat dilakukan Tata Batas secara fisik karena kondisi alam atau kondisi keamanan, Kawasan Hutan ditetapkan menggunakan Batas Virtual yang digambarkan pada Peta dengan pemanfaatan citra dan pendekatan koordinat geografis.

(3) Penetapan Kawasan Hutan dapat dilakukan dengan menggunakan Hasil Tata Batas Kawasan Hutan, hasil Tata Batas Areal Kerja dan/atau batas lainnya meliputi: a. Batas Alam; b. batas Persetujuan Pelepasan Kawasan Hutan; c. batas Perizinan Berusaha Pemanfaatan Hutan; d. batas Persetujuan Penggunaan Kawasan Hutan; e. batas KHDTT; f. batas Hutan Adat; dan/atau g. batas Wilayah Administrasi pemerintahan.

(4) Dalam hal terjadi perubahan Wilayah Administrasi pemerintahan tidak mengubah Kawasan Hutan yang sudah ditetapkan.

(5) Dalam hal terjadi ketidaksesuaian Penetapan Kawasan Hutan dengan BATB dan Pal Batas di lapangan yang disebabkan perbedaan Informasi Geospasial Dasar yang digunakan dan teknologi pemetaan, akan dilakukan perubahan terhadap Penetapan Kawasan Hutan dengan mengacu Informasi Geospasial Dasar yang digunakan sesuai dengan

ketentuan dalam kebijakan satu Peta serta memperhatikan letak Pal Batas dilapangan dan BATB.

(6) Perubahan Penetapan Kawasan Hutan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dan ayat (5) ditetapkan dengan Keputusan Menteri.

(7) Dalam hal Batas Kawasan Hutan berimpit dengan Batas Alam seperti sungai, pantai atau danau, batas Kawasan Hutan mengikuti Informasi Geospasial Dasar.

(8) Setiap Kawasan Hutan yang sudah ditetapkan wajib diberi nomor register oleh Menteri.



