

## **PEMENUHAN HAK SIPIL UNTUK MENDAPATKAN RUMAH TINGGAL MELALUI PEMBATAAN PEMILIKAN DAN/ATAU PENGUASAAN HAK ATAS TANAH UNTUK RUMAH TINGGAL BAGI INDIVIDU DI INDONESIA**

**Febri Jaya**

Fakultas Hukum Universitas Internasional Batam

best.1992@yahoo.com

### ***Abstract***

*The government has a responsibility to provide decent housing for all Indonesians. The void of legal regulation regarding restriction of control over land rights for residential property for individuals causes one to freely and indefinitely buy a house. The shift in the need to buy a residential house into an investment commodity increasingly does not protect the right of all citizens to obtain a decent shelter to realize prosperity and justice. To answer the problem in this research, writer use normative research type with approach of law to fill void of rule of law exist in Indonesia because juridical object of research have not got arrangement concretely. Restrictions on the ownership and / or control of the land rights for residential houses for individuals are generally regulated in Law No. 5/1960 on Basic Agrarian Principles and Law No. 56 Prp Year 1960 on Stipulation of Land Size of Agriculture. However, both regulations have not provided explicit provisions regarding restrictions on the ownership and / or control of land rights for residential property for individuals. The problems faced by each individual (especially the lower middle income community) to get a decent home is certainly the responsibility of the government. The situation is adjusted to the constitutional mandate contained in the Constitution of the Republic of Indonesia in 1945. The answer to the problems to be written by the author will approach the theory of Welfare state (welfare state), the theory of dignified justice that dikemukakan by John Rawls, and the theory of development law proposed by Mochtar Kusumaatmadja.*

***Keywords:*** *Civil Rights, Residential Homes, Prosperity, Justice, and Legal Development Theory*

### **Abstrak**

Pemerintah memiliki tanggung jawab untuk memberikan rumah tinggal yang layak bagi seluruh rakyat Indonesia. Kekosongan peraturan hukum mengenai pembatasan penguasaan hak atas tanah untuk rumah tinggal bagi individu menyebabkan seseorang dapat secara bebas dan tanpa batas membeli rumah tinggal. Pergeseran kebutuhan pembelian rumah tinggal menjadi komoditas investasi semakin tidak melindungi hak seluruh warga negara untuk mendapatkan tempat tinggal yang layak untuk mewujudkan kesejahteraan dan keadilan. Guna menjawab

permasalahan dalam penelitian ini, Peneliti menggunakan jenis penelitian normatif dengan pendekatan undang-undang untuk mengisi kekosongan peraturan hukum yang ada di Indonesia karena secara yuridis obyek penelitian belum didapatkan pengaturan secara konkrit. Pembatasan pemilikan dan/atau penguasaan hak atas tanah untuk rumah tinggal bagi individu secara umum diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Undang-Undang Nomor 56 Prp Tahun 1960 Tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian. Namun kedua regulasi tersebut belum memberikan ketentuan secara tegas mengenai pembatasan pemilikan dan/atau penguasaan hak atas tanah untuk rumah tinggal bagi individu. Permasalahan yang dihadapi masing-masing individu (terutama masyarakat yang berpenghasilan menengah ke bawah) untuk mendapat rumah tinggal yang layak tentu merupakan tanggung jawab pemerintah. Keadaan tersebut disesuaikan dengan amanat konstitusi yang termuat dalam Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945. Jawaban atas permasalahan yang akan ditulis oleh Peneliti dengan pendekatan kajian teori Negara Kesejahteraan (*welfare state*), teori keadilan bermartabat yang dikemukakan oleh John Rawls, dan teori hukum pembangunan yang dikemukakan oleh Mochtar Kusumaatmadja.

**Kata Kunci:** Hak Sipil, Rumah Tinggal, Kesejahteraan, Keadilan, dan Teori Hukum Pembangunan

## A. Pendahuluan

### A.1. Latar Belakang

Paradigma negara hukum (*legal state*) telah beralih dari paradigma negara “penjaga malam” (*nachtwakerstaat*) menjadi paradigma negara kesejahteraan (*welfare state*). Negara dalam paradigma negara kesejahteraan menempatkan warga negara atau orang perorangan menjadi subyek hukum yang harus dilindungi serta disejahterakan dalam segala aspek kehidupan. Oleh karena itu, negara memiliki kewajiban untuk melayani dan mengupayakan kesejahteraan seluruh warga negara (*bestuurszorg*).

Berdasarkan konsep negara kesejahteraan tersebut diatas, Negara Indonesia dapat disebut sebagai negara kesejahteraan, hal ini tersirat dan tersurat dalam Alinea 4 Pembukaan Undang-Undang Dasar 1945. Konsep negara kesejahteraan (*welfare state*) juga tampak pada BAB

XIV Undang-Undang Dasar 1945 yang mengatur tentang perekonomian nasional dan kesejahteraan sosial, kesemuanya mencerminkan Negara Indonesia sebagai Negara Kesejahteraan (*welfare state*) yang bertugas dan bertanggung jawab menciptakan kesejahteraan bagi rakyat.

Pemerintah memiliki tanggung jawab untuk memberikan rumah tinggal yang layak bagi seluruh rakyat Indonesia.<sup>1</sup> Hal tersebut mengingat rumah merupakan kebutuhan dasar manusia, yang sangat berpengaruh dalam pembentukan kepribadian bangsa. Pemenuhan hak atas rumah merupakan masalah nasional yang dampaknya dirasakan oleh seluruh wilayah tanah air.<sup>2</sup>

Dengan memperhatikan bahwa rumah tinggal merupakan kebutuhan dasar dalam kehidupan masyarakat, maka pemenuhan terhadap kebutuhan rumah tinggal adalah tanggung jawab pemerintah. Hal ini sesuai

dengan amanat Pasal 27 ayat 2 Undang-Undang Dasar 1945 yang salah satunya memberikan jaminan penghidupan layak bagi kemanusiaan.

Selanjutnya dalam Pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar 1945 juga mengamalkan hal yang sama dengan memanfaatkan bumi, air, dan kekayaan alam yang sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat. Pasal ini sekaligus menjadi landasan konstitusional pembentukan peraturan perundang-undang yang berkaitan dengan eksistensi pengaturan rumah tinggal (rumah) secara umum, yakni Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (untuk selanjutnya disebut UUPA).

Kehadiran UUPA memberikan pengaturan terkait hukum tanah yang lebih nasionalis dan melindungi masyarakat Indonesia. Sesuai dengan amanat Pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar Republik 1945, Pasal 2 ayat 3 UUPA menegaskan penguasaan tanah oleh negara 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.

Namun pengaturan pembatasan luas tanah maksimum dan/atau minimum dalam peraturan pelaksana UUPA hanya terbatas pada lahan pertanian. Sedangkan untuk batasan maksimum luas tanah untuk rumah tinggal diperintahkan untuk disusun Peraturan Pemerintah tersendiri. Hal ini sesuai dengan bunyi Pasal 12 Undang-

Undang Nomor 56 PRP Tahun 1960 Tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian.

Amanat Pasal 12 Undang-Undang Nomor 56 Prp Tahun 1960 Tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian telah diatur dalam Instruksi Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1998 Tentang Pemberian Izin Lokasi Dalam Rangka Penataan Penguasaan Tanah Skala Besar yang dilanjutkan dengan diterbitkan Instruksi Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1999 Tentang Izin Lokasi.

Kedua produk hukum tersebut diatas hanya memberikan pengaturan batasan maksimum penguasaan lahan untuk pembangunan rumah tinggal bagi suatu badan hukum. Sehingga Peneliti tidak menemukan ketentuan mengenai batasan maksimum satu keluarga dapat mempunyai tanah sebagaimana terdapat dalam aturan pembatasan penguasaan lahan pertanian.

Keberadaan kedua instruksi menteri tersebut tidak dapat mengakomodir perintah Pasal 12 Undang-Undang Nomor 56 Prp Tahun 1960 Tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian. Sehingga hingga hari ini Peraturan Pemerintah mengenai pembatasan maksimum atas tanah yang digunakan untuk rumah tinggal bagi individu masih belum jelas. Adapun pengaturan mengenai perumahan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1964 tersebut diatas telah dicabut oleh Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 Tentang Perumahan dan Pemukiman. Pengaturan mengenai perumahan dan pemukiman tersebut mengalami perubahan terakhir dalam

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Pemukiman. Dalam perubahan terakhir tersebut juga tidak ditemukan pengaturan konkrit dan tegas mengenai pembatasan penguasaan hak atas tanah untuk rumah tinggal bagi individu.

Kekosongan peraturan hukum demikian menimbulkan potensi-potensi penguasaan tanah untuk rumah tinggal secara besar-besaran oleh pihak-pihak yang memiliki kemampuan keuangan yang memadai atau mapan. Keadaan ini tentu tidak memberikan perlindungan bagi seluruh rakyat Indonesia sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar 1945, terutama masyarakat berpenghasilan rendah. Hal tersebut tercermin dari data Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang menyebutkan bahwa hampir 80% (delapan puluh persen) tanah di Indonesia dikuasai tidak lebih dari 2% (dua persen) penduduk Indonesia.<sup>3</sup>

Oleh karena itu, fenomena atas kekosongan peraturan hukum tersebut adalah pembangunan rumah tinggal secara *illegal* oleh masyarakat yang tidak mampu memiliki hak atas tanah untuk rumah tinggal. Tentu ketidakmampuan ini merupakan salah satu tanggung jawab pemerintah yang harus dipenuhi sesuai dengan amanat UUD 1945.

## B. Pembahasan

### B.1. Kajian Teori Negara Kesejahteraan dalam Pembatasan Penguasaan dan/atau Pemilikan Hak Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal Bagi Individu di Indonesia

Negara kesejahteraan sendiri bukanlah satu entitas berwajah tunggal. Luas cakupan dan ragam kebijakan sosial yang diterapkan oleh negara bervariasi dari satu negara kesejahteraan dengan negara kesejahteraan lainnya. Titmuss telah mengidentifikasi adanya dua tipologi negara kesejahteraan, yaitu *residual welfare state* dan *institutional welfare state*.<sup>4</sup>

*Residual welfare state* mengasumsikan tanggung jawab negara sebagai penyedia kesejahteraan berlaku jika dan hanya jika keluarga dan pasar gagal menjalankan fungsinya serta terpusat pada kelompok tertentu dalam masyarakat, seperti kelompok marginal serta mereka yang “patut” mendapatkan alokasi kesejahteraan dari negara. Sedangkan *institutional welfare state* bersifat universal, mencakup semua populasi warga, serta terlembaga dalam basis kebijakan sosial yang luas dan vital bagi kesejahteraan masyarakat.<sup>5</sup>

Berdasarkan konsep negara kesejahteraan tersebut diatas, negara Indonesia dapat digolongkan menjadi negara kesejahteraan. Hal ini kemudian tersirat dan tersurat dalam Pembukaan Undang-Undang Dasar 1945, yang antara lain berbunyi: “Kemudian daripada itu, untuk membentuk suatu Pemerintahan Negara Indonesia yang melindungi segenap bangsa Indonesia dan untuk memajukan kesejahteraan umum ...”.

Ketentuan BAB XIV Pembukaan Undang-Undang Dasar 1945 yang mengatur tentang Perekonomian Nasional dan Kesejahteraan Sosial juga mengacu pada konsep negara kesejahteraan yang mengharuskan negara untuk bertugas dan bertanggung jawab menciptakan kesejahteraan bagi rakyatnya.

Sebagai konsekuensi Negara Indonesia sebagai negara kesejahteraan, maka segala peraturan yang dirumuskan oleh pemerintah harus senantiasa memperhatikan kepentingan seluruh masyarakat dari segala lapisan guna mewujudkan kesejahteraan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia.

Dalam kaitan dengan penelitian ini yang bertema pembatasan penguasaan hak atas tanah dalam rangka reformasi agraria ini, peran Negara Indonesia dalam melaksanakan negara kesejahteraan diamanatkan dalam Pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar 1945 yang pemanfaatan bumi, air, dan kekayaan alam yang sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat.

Adapun amanat Pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar 1945 memiliki jiwa yang sama dengan landasan filosofis Negara Indonesia, yakni Pancasila, terutama sila ke-5 yang berbunyi : “Keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia”.

Konsep negara kesejahteraan (*welfare state*) tersebut diatas yang dijadikan *Grand Theory* sebagai pisau kajian dalam penelitian ini oleh Peneliti. Oleh karena itu, solusi dalam penelitian ini akan mendorong agar dibentuk peraturan perundang-undangan mengenai pembatasan penguasaan hak atas tanah untuk rumah tinggal bagi individu

guna mewujudkan negara kesejahteraan (*welfare state*).

## **B.2. Kajian Teori Keadilan dalam Pembatasan Penguasaan dan/atau Pemilikan Hak Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal Bagi Individu di Indonesia**

Landasan teori keadilan yang digunakan Peneliti dalam penelitian ini adalah konsep teori keadilan yang dikemukakan oleh John Rawls. Pokok-pokok pemikiran yang menyatakan bahwa keadilan adalah kebajikan utama dalam institusi sosial. Sebagai konsekuensi yang terkandung dalam teori tersebut adalah bahwa teori yang tidak benar harus ditolak, begitupun hukum yang tidak adil harus direformasi.<sup>6</sup>

Prinsip-prinsip keadilan harus mengerjakan dua hal, yakni:<sup>7</sup>

1. Prinsip keadilan harus memberikan penilaian konkret tentang adil tidaknya institusi-institusi dan praktek institusional.
2. Prinsip-prinsip keadilan harus membimbing kita dalam memperkembangkan kebijakan-kebijakan dan hukum untuk mengoreksi ketidakadilan dalam struktur dasar masyarakat tertentu.

Kepentingan keadilan dalam kehidupan sosial sebagaimana pokok pikiran pertama, dalam kehidupan berbangsa dan bernegara di Indonesia harus menempatkan kembali prinsip keadilan dalam setiap dasar kebijakan pemerintah. Dalam hal ini, keadilan yang dimaksud adalah apa yang tercantum pada sila ke-5 Pancasila, yang berbunyi : “Keadilan sosial bagi

seluruh rakyat Indonesia”. Selanjutnya pemaknaan keadilan sosial telah sesuai dengan Pembukaan Undang-Undang Dasar 1945, alinea keempat yang berbunyi sebagai berikut :

“..... melindungi segenap bangsa Indonesia an seluruh tumpah darah Indonesia, memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa, dan ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi dan **keadilan sosial** dengan berdasarkan kepada : Ketuhanan Yang Maha Esa, Kemanusiaan yang adil dan beradab, Persatuan Indonesia, Kerakyatan yang dipimpin oleh hikmat kebijaksanaan dalam permusyawaratan dan perwakilan dan **Keadilan sosial** bagi seluruh rakyat Indonesia”.

Tentang keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia harus diakui bahwa keadilan adalah sebagai daya hidup manusia yang substansial bagi kehidupan manusia, sehingga di dalam Dasar dan Ideologi Negara Pancasila, yang dituangkan dalam dua buah sila, yaitu: Sila kedua, Kemanusiaan yang adil dan beradab dan sila kelima (mewakili mengungkap ciri khas keadilan yang bersifat integralistik secara moral), dan keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia (mewakili ciri khas keadilan sosial. Khususnya sila kelima yang merupakan “salah satu tujuan atau cita-cita” yang perlu dicari realisasinya.<sup>8</sup>

Berdasarkan pemaparan tersebut diatas, Peneliti berpendapat bahwa pemaknaan hakiki mengenai keadilan yang dikemukakan oleh John Rawls tetap

mengandung karakteristik keadilan di Indonesia yang mengacu pada sila kelima Pancasila. Melalui kajian teori keadilan yang dikemukakan oleh John Rawls sebagai *Middle Theory*, Peneliti melakukan kajian guna mendorong suatu solusi atas kekosongan hukum atas pembatasan penguasaan hak atas tanah untuk rumah tinggal bagi individu

### **B.3. Kajian Teori Hukum Pembangunan dalam Pembatasan Penguasaan dan/atau Pemilikan Hak Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal Bagi Individu di Indonesia**

Ilustrasi Teori Hukum Pembangunan berupaya untuk menyeimbangkan antara hukum positif (*law in the books*) dan hukum yang hidup (*living law*). Dalam hal ini, hukum mengarah pada sarana sebagai *social order* (sebagai fungsi paling konservatif dari hukum) sekaligus sebagai sarana *social engineering*. Oleh karena itu, hukum mengarah pada pencapaian ketertiban sebagai ketertiban sebagai syarat menuju pada kepastian dan keadilan.<sup>9</sup>

Mochtar Kusumaatmadja menyatakan bahwa tujuan pokok hukum bila direduksi pada satu hal saja adalah ketertiban yang dijadikan syarat pokok bagi adanya masyarakat yang teratur. Tujuan lain hukum adalah tercapainya keadilan yang berbeda-beda isi dan ukurannya, menurut masyarakat dan jamannya.<sup>10</sup> Selanjutnya untuk mencapai ketertiban diusahakan adanya kepastian hukum dalam pergaulan manusia di masyarakat, karena tidak mungkin manusia dapat mengembangkan bakat dan kemampuan yang diberikan Tuhan kepadanya secara optimal tanpa adanya

kepastian hukum dan ketertiban.<sup>11</sup>

Kepastian hukum memang merupakan hal penting dalam pembangunan hukum yang bersifat ke-Indonesiaan-an. Mengingat aliran pemikiran hukum di Indonesia adalah aliran positivisme hukum. Oleh karena itu, segala bentuk peraturan harus berbentuk tertulis.<sup>12</sup>

Dimensi Teori Hukum Pembangunan yang dikemukakan oleh Mochtar Kusumaatmadja merupakan salah satu teori hukum yang lahir dari kondisi masyarakat Indonesia yang pluralistik berdasarkan Pancasila. Teori ini lahir, tumbuh dan berkembang serta diciptakan oleh orang Indonesia sehingga relatif sesuai apabila diterapkan pada masyarakat Indonesia. Selanjutnya, Teori Hukum Pembangunan tersebut menjadikan hukum sebagai sarana pembaruan masyarakat bukan sebagai alat pembaharuan masyarakat atau sebagai *law as a tool of social engineering*.<sup>13</sup>

Teori hukum pembangunan yang dikemukakan oleh Mochtar Kusumaatmadja digunakan oleh Peneliti sebagai *Apply Theory* untuk mengkaji pembatasan penguasaan hak atas tanah untuk rumah tinggal bagi individu. Selanjutnya Peneliti akan merumuskan konsep pembatasan penguasaan hak atas tanah untuk rumah tinggal bagi individu sebagai solusi dalam penelitian ini.

#### **B.4. Tawaran Solusi Atas Kekosongan Peraturan Hukum Mengenai Pembatasan Pemilikan dan/atau Penguasaan Hak Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal Bagi Individu**

Dalam kekosongan peraturan hukum mengenai pembatasan penguasaan hak atas tanah untuk rumah tinggal bagi individu tidak dapat diantisipasi oleh hukum adat yang seharusnya menjadi sumber hukum agraria bila terjadi kekosongan hukum. Namun dalam hal ini, hukum adat tidak mampu memberikan penegasan terkait pengaturan mengenai pembatasan penguasaan hak atas tanah untuk rumah tinggal bagi individu.

Sebagai solusi konkret atas penerbitan peraturan pemerintah yang dimaksud, Peneliti merekomendasikan agar dibentuk Peraturan Pemerintah sesuai dengan amanat Pasal 12 Undang-Undang Nomor 56 Prp Tahun 1960 Tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian. Adapun tawaran yang dimaksud Peneliti adalah penerapan *triple check system* dalam penyusunan Peraturan Pemerintah mengenai pembatasan penguasaan hak atas tanah untuk rumah tinggal bagi individu di Indonesia. Adapun penjelasan dari *triple check system* yang dimaksud adalah sebagai berikut:

##### **B.4.1. Pengecekan pada proses permohonan hak atas tanah untuk rumah tinggal oleh pemohon;**

Proses ini mendorong kesadaran masyarakat untuk tidak menguasai hak atas tanah untuk rumah tinggal dengan jumlah yang melebihi batas yang telah ditentukan. Oleh karena itu, dalam proses permohonan,

para pemohon diwajibkan untuk membuat suatu pernyataan tertulis yang sekurang-kurangnya memuat frasa : *“Bahwa pemohon menyadari jumlah hak atas tanah untuk rumah tinggal yang dikuasai hingga saat ini adalah tidak melebihi batas yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan”*.

Pembuatan pernyataan yang memuat frasa tersebut diatas, bukan merupakan kelengkapan administratif dalam proses permohonan hak atas untuk rumah tinggal. Pernyataan tersebut dimaksud untuk mendorong dan/atau mengarahkan para pemohon untuk melakukan pengecekan luas atau jumlah hak atas tanah untuk rumah tinggal yang telah dikuasai oleh pemohon.

Tentu dalam pembuatan pernyataan tersebut, pihak-pihak yang terlibat dalam proses permohonan hak atas tanah untuk rumah tinggal dapat menjelaskan konsekuensi hukum akibat memberikan pernyataan yang salah dalam proses permohonan hak atas tanah untuk rumah tinggal tersebut. Dalam hal ini, penambahan frasa yang mengetahui dan menyadari segala akibat dan resiko dibuatnya pernyataan menjadi penting agar pemohon hak atas tanah tidak abai atas hal (akibat dan risiko) demikian.

#### **B.4.2. Pengecekan pada proses pendaftaran hak atas tanah untuk rumah tinggal oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten/Kotamadya;**

Dalam proses pengecekan ini, kehadiran sistem informasi untuk mendorong tertib administrasi sangat dibutuhkan. Sistem informasi terpadu dimaksud untuk

mempermudah pejabat Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten/Kotamadya untuk dapat melakukan pengecekan pihak-pihak yang menguasai tanah diatas jumlah melebihi batas.

Setelah melakukan pengecekan bahwa pemohon hak atas tanah untuk rumah tinggal tersebut tidak melebihi batas maksimum yang telah ditentukan baru proses pendaftaran bisa dilanjutkan ke proses berikutnya, yakni proses pengukuran lapangan dan penerbitan sertipikat hak atas tanah.

Proses ini merupakan langkah antisipatif dari pejabat-pejabat kantor pertanahan Kabupaten/Kotamadya agar pihak-pihak yang melakukan permohonan hak atas tanah untuk rumah tinggal yang akan diterbitkan sertipikat hak atas tanah tidak melebihi batas maksimum yang telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan.

#### **B.4.3. Pengecekan pada proses pemuktahiran data secara berkala;**

Dalam proses ini, pejabat pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten/Kotamadya diharuskan untuk melakukan pemuktahiran data secara berkala, baik setiap tahun sekali maupun dalam jangka waktu yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan (Peraturan Pemerintah).

Pemuktahiran data dimaksud juga dapat memanfaatkan setiap informasi yang didapatkan dari masyarakat, misalnya berupa laporan masyarakat kepada pihak Badan Pertanahan Nasional Kabupaten/Kotamadya. Dalam hal ini, informasi yang didapatkan dari masyarakat melalui laporan



tersebut dapat menjadi bukti permulaan bahwa seseorang telah menguasai hak atas tanah untuk rumah tinggal yang melebihi batas maksimum.

Apabila ditemukan orang yang menguasai hak atas tanah untuk rumah tinggal yang melebihi batas, maka pejabat Badan Pertanahan Nasional Kabupaten/ Kotamadya yang berwenang wajib menegur orang tersebut melalui peringatan tertulis. Tentu mekanisme pemberian peringatan tertulis tersebut harus diatur secara mendetail dalam Peraturan Pemerintah yang dimaksud.

Hal tersebut untuk memperjelas tugas dan fungsi pejabat Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten/ Kotamadya yang melakukan peneguran tersebut. Selanjutnya orang-orang yang ditegur tersebut harus memberikan klarifikasi maupun upaya hukum lanjutan, misalnya segera melakukan pengalihan dan/atau pelepasan hak atas tanah untuk rumah tinggal tersebut kepada pihak lain.

Adapun pihak berwajib yang berwenang menurut Peneliti adalah pejabat pada Kejaksaan Negeri setempat yang dapat melanjutkan proses penyitaan tersebut ke kantor Pengadilan Negeri tempat hak atas tanah untuk rumah tinggal tersebut terdaftar. Kehadiran pejabat pada kantor pertanahan Kabupaten/Kotamadya merupakan salah satu tindak lanjut dari penggunaan sistem yang terintegrasi untuk pendaftaran hak atas tanah di Indonesia. Fase ini merupakan solusi terbaik untuk mencegah penguasaan hak atas tanah yang melebihi batas.

Agar solusi yang dirumuskan dapat dilaksanakan secara penuh, maka dalam

ketentuan Peraturan Pemerintah yang dimaksud harus diatur mengenai tindakan lanjutan dari pembatasan penguasaan hak atas tanah bagi individu. Adapun tindakan lanjutan yang dimaksud oleh Peneliti adalah pendistribusian hak atas tanah yang melebihi batas kepada masyarakat yang belum memiliki rumah tinggal.

Solusi berupa penerbitan Peraturan Pemerintah diharapkan dapat mengisi kekosongan peraturan hukum atas pembatasan penguasaan hak atas tanah untuk rumah tinggal bagi individu di Indonesia. Penerbitan peraturan tersebut menjadi suatu urgensi karena eksistensi hukum adat yang seharusnya mengisi kekosongan hukum tidak mampu untuk mengatasi permasalahan kekosongan peraturan hukum yang menjadi obyek penelitian Peneliti.

### C. Penutup

Pengaturan mengenai pembatasan pemilikan dan/atau penguasaan hak atas tanah secara umum telah diatur dalam UUPA dan peraturan pelaksanaannya, namun sama sekali belum mengatur mengenai batasan individu dapat memiliki dan/atau menguasai hak atas tanah untuk rumah tinggal. Oleh karena itu, penerbitan Peraturan Pemerintah terkait pembatasan tersebut harus segera direalisasikan oleh Pemerintah.

### DAFTAR PUSTAKA

- Dawan, Anil. “Keadilan Sosial : Teori Keadilan Menurut John Rawls dan Implementasinya Bagi Perwujudan Keadilan Sosial di Indonesia”, hlm. 5, sebagaimana dikutip dari <http://www.seabs.ac.id/journal/april2004/Keadilan%20Sosial->

- Teori%20Keadilan%20Menurut%20John%20Rawls%20Dan%20Implementasinya%20Bagi%20Perwujudan%20Keadilan%20Sosial%20Di%20Indonesia.pdf diunduh pada tanggal 11 Oktober 2016
- Gouwgioksiong, Komentor Atas Undang-Undang Perumahan dan Peraturan Sewa Menjewa, Jakarta : Kinta , 1965.
- Laporan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia dalam Rapat Dengar Pendapat (RDP) dengan Komisi II DPR RI, 2010 sebagaimana dikutip dari Naskah Akademik Rancangan Undang-Undang Pertanahan.
- Mochtar Kusumaatmadja dalam Lilik Mulyadi, Lilik, “Teori Hukum Pembangunan Prof. Dr. Mochtar Kusumaatmadja, S.H., LL.M : Sebuah Kajian Deskriptis Analitis”. [http://badilum.info/upload\\_file/img/article/doc/kajian\\_deskriptif\\_analitis\\_teor\\_i\\_hukum\\_pembangunan.pdf](http://badilum.info/upload_file/img/article/doc/kajian_deskriptif_analitis_teor_i_hukum_pembangunan.pdf) diunduh pada tanggal 12 Oktober 2016.
- Ramelan, Eman, Problematika Hukum Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dalam Pembebanan dan Peralihan Hak Atas Tanah, Cetakan Kedua, Yogyakarta : Aswaja Pressindo, 2015.
- Rasjidi, Lili dan Liza Sonia Rajidi. *Dasar-Dasar Filsafat dan Teori Hukum*. Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 2012.
- Rawls, John. *Theory of Justice*. London : Oxford University Press, 1973.
- Shidarta, “Teori Hukum Integratif dalam Konstelasi Pemikiran Filsafat Hukum (Interpretasi atas sebuah “Teori Rekonstruksi””, diakses dari <http://shidarta-articles.blogspot.co.id/2012/05/teori-hukum-integratif-dalam-konstelasi.html> pada tanggal 11 Nopember 2016.
- Triwibowo, Darmawan Triwibowo dan Sugeng Bahagijo. *Mimpi Negara Kesejahteraan*. Jakarta : Pustaka LP3ES Indonesia, 2006.
- Yogyakarta : Aswaja Pressindo, 2015, hlm. 1.
- <sup>3</sup> Laporan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia dalam Rapat Dengar Pendapat (RDP) dengan Komisi II DPR RI, 2010 sebagaimana dikutip dari Naskah Akademik Rancangan Undang-Undang Pertanahan.
- <sup>4</sup> G Esping-Andersen. *Social Foundation for Postindustrial Economies*. Oxford : Oxford University Press, hlm. 20, sebagaimana dikutip dari Darmawan Triwibowo dan Sugeng Bahagijo. *Mimpi Negara Kesejahteraan*. Jakarta : Pustaka LP3ES Indonesia, 2006. hlm. 11.
- <sup>5</sup> Darmawan Triwibowo dan Sugeng Bahagijo. *Mimpi Negara Kesejahteraan*. Jakarta : Pustaka LP3ES Indonesia, 2006. hlm. 11-12.
- <sup>6</sup> John Rawls. “*A Theory of Justice*”, Harvard University Press, Cambridge, Massachusetts, 1995, yang diterjemahkan oleh Uzair Fauzan dan Heru Prasetyo, *Teori Keadilan : Dasar-Dasar Filsafat Politik Untuk Mewujudkan Kesejahteraan Sosial dalam Negara*. Yogyakarta : Pustaka Pelajar, 2006. hlm. 35.
- <sup>7</sup> John Rawls. *Theory of Justice*. London : Oxford University Press, 1973, hlm. 50-57.
- <sup>8</sup> Anil Dawan. “Keadilan Sosial : Teori Keadilan Menurut John Rawls dan Implementasinya Bagi Perwujudan Keadilan Sosial di Indonesia”, hlm. 5, sebagaimana dikutip dari <http://www.seabs.ac.id/journal/april2004/Keadilan%20Sosial-Teori%20Keadilan%20Menurut%20John%20Rawls%20Dan%20Implementasinya%20Bagi%20Perwujudan%20Keadilan%20Sosial%20Di%20Indonesia.pdf> diunduh pada tanggal 11 Oktober 2016
- <sup>9</sup> Shidarta, “Teori Hukum Integratif dalam Konstelasi Pemikiran Filsafat Hukum (Interpretasi atas sebuah “Teori Rekonstruksi””, diakses dari <http://shidarta-articles.blogspot.co.id/2012/05/teori-hukum-integratif-dalam-konstelasi.html> pada tanggal 11 Nopember 2016.
- <sup>10</sup> Mochtar Kusumaatmadja dalam Lilik Mulyadi, “Teori Hukum Pembangunan Prof. Dr. Mochtar Kusumaatmadja, S.H., LL.M : Sebuah Kajian Deskriptis Analitis”, hlm 4, sebagaimana dikutip dari [http://badilum.info/upload\\_file/img/article/doc/kajian\\_deskriptif\\_analitis\\_teor\\_i\\_hukum\\_pembangunan.pdf](http://badilum.info/upload_file/img/article/doc/kajian_deskriptif_analitis_teor_i_hukum_pembangunan.pdf) diunduh pada tanggal 12 Oktober 2016
- <sup>11</sup> Ibid.
- <sup>12</sup> Lili Rasjidi dan Liza Sonia Rajidi. *Dasar-Dasar Filsafat dan Teori Hukum*. Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 2012. hlm. 56-57.
- <sup>13</sup> Lilik Mulyadi, “Teori Hukum Pembangunan Prof. Dr. Mochtar Kusumaatmadja, S.H., LL.M : Sebuah Kajian Deskriptis Analitis”, hlm 5, sebagaimana dikutip dari [http://badilum.info/upload\\_file/img/article/doc/kajian\\_deskriptif\\_analitis\\_teor\\_i\\_hukum\\_pembangunan.pdf](http://badilum.info/upload_file/img/article/doc/kajian_deskriptif_analitis_teor_i_hukum_pembangunan.pdf) diunduh pada tanggal 12 Oktober 2016.

### Endnotes

- <sup>1</sup> Gouwgioksiong, Komentor Atas Undang-Undang Perumahan dan Peraturan Sewa Menjewa, Jakarta : Kinta , 1965, hlm. 5.
- <sup>2</sup> Eman Ramelan, Problematika Hukum Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dalam Pembebanan dan Peralihan Hak Atas Tanah, Cetakan Kedua,