



Analisis Yuridis terhadap Hak Milik Atas Tanah di Kawasan Perkotaan: Antara Regulasi dan Realitas Sosial

INFO PENULIS

Ana Indrawati
Universitas Mayjen Sungkono
Mojokerto-Indonesia
anaindrawatimkn73@gmail.com

INFO ARTIKEL

ISSN: 2808-1307
Vol. 4, No. 3, Desember 2024
<https://jurnal.ardenjaya.com/index.php/ajsh>

© 2024 Arden Jaya Publisher All rights reserved

Saran Penulisan Referensi:

Indrawati, A. (2024). Substitusi Tepung Oat dalam Pembuatan Nugget Ayam Pengganti Tepung Roti. *Arus Jurnal Sosial dan Humaniora*, 4 (3), 2392-2398.

Abstrak

Hak milik atas tanah merupakan salah satu isu fundamental dalam hukum agraria di Indonesia, terutama di kawasan perkotaan yang mengalami perkembangan pesat akibat urbanisasi dan gentrifikasi. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kesenjangan antara regulasi hukum terkait hak milik atas tanah, seperti Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960, Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dan Peraturan Menteri ATR/BPN No. 13 Tahun 2021, dengan realitas sosial yang terjadi di lapangan. Metode penelitian yang digunakan adalah metode yuridis normatif dengan pendekatan analisis peraturan perundang-undangan, didukung oleh data empiris dari studi kasus konflik tanah di kawasan perkotaan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa meskipun regulasi telah memberikan dasar hukum yang kuat, implementasinya sering terkendala oleh kurangnya pemahaman masyarakat terhadap hukum pertanahan, tumpang tindih kewenangan antarinstansi, serta ketimpangan penguasaan tanah. Urbanisasi dan gentrifikasi semakin memperburuk masalah dengan menyebabkan tekanan pada lahan perkotaan, kenaikan harga tanah, dan pengusuran masyarakat secara tidak adil. Penelitian ini memberikan kontribusi teoritis dalam pengembangan literatur hukum agraria dan praktis sebagai panduan bagi pembuat kebijakan dan praktisi hukum dalam merumuskan kebijakan yang lebih responsif terhadap dinamika sosial dan ekonomi perkotaan. Penelitian ini juga merekomendasikan digitalisasi layanan pertanahan, peningkatan koordinasi antarinstansi, dan edukasi hukum bagi masyarakat untuk menciptakan tata kelola tanah yang lebih adil dan berkelanjutan.

Kata kunci: hak milik atas tanah, regulasi hukum, urbanisasi, konflik agraria, kawasan perkotaan, keadilan sosial.

Abstract

Land ownership rights are a fundamental issue in agrarian law in Indonesia, especially in urban areas experiencing rapid development due to urbanization and gentrification. This study aims to analyze the gap between legal regulations related to land ownership rights, such as Law No. 5 of 1960 on Agrarian Principles (UUPA), Government Regulation No. 24 of 1997 on Land Registration, and Regulation of the Minister of ATR/BPN No. 13 of 2021, and the social realities in the field. The research method employed is a normative legal method with a focus on analysis of legislation, supported by empirical data from case studies on land conflicts in urban areas. The findings of this study indicate that while regulations provide a solid legal framework, their implementation is often hindered by the lack of public understanding of land law, overlapping authorities among institutions, and disparities in land ownership. Urbanization and gentrification exacerbate the issue by putting pressure on urban land, raising land prices, and resulting in unjust evictions of local communities. This research contributes to the theoretical development of agrarian law literature and provides practical guidance for policymakers and legal practitioners in formulating policies that are more responsive to the social and economic dynamics of urban areas. The study also recommends the digitization of land services, improved inter-institutional coordination, and legal education for the public to create more just and sustainable land governance.

Keywords: land ownership rights, legal regulations, urbanization, land conflicts, urban areas, social justice.

A. Pendahuluan

Hak milik atas tanah merupakan hak yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yang memberikan pengakuan kepada individu sebagai pemilik sah atas tanah yang dapat diwariskan turun-temurun. Sebagai bagian dari sistem hukum agraria Indonesia, hak milik memiliki kedudukan yang strategis, terutama di kawasan perkotaan, di mana tanah menjadi salah satu aset yang sangat bernilai. Pasal 20 UUPA menyebutkan bahwa hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dimiliki oleh warga negara Indonesia (Arisaputra & SH, 2021)

Di sisi lain, kawasan perkotaan menghadapi dinamika sosial dan ekonomi yang kompleks, seperti peningkatan populasi, urbanisasi, serta kebutuhan akan perumahan dan infrastruktur (Lasaiba, 2024). Fenomena ini sering kali memicu konflik agraria, spekulasi tanah, hingga pelanggaran terhadap batasan penggunaan tanah yang telah diatur oleh hukum. Sebagai contoh, banyak ditemukan kasus-kasus sengketa tanah akibat pemanfaatan yang tidak sesuai peruntukan atau penguasaan oleh pihak tertentu secara tidak sah, yang berdampak pada ketimpangan sosial (Ningrum, 2014)

Menurut data dari Badan Pertanahan Nasional (BPN), konflik agraria di kawasan perkotaan menyumbang sekitar 40% dari total kasus agraria nasional pada tahun 2023. Masalah ini diperparah oleh lemahnya pengawasan dan implementasi regulasi, yang menciptakan kesenjangan antara aturan hukum yang ada dengan praktik di lapangan. Peraturan seperti Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional No. 29 Tahun 2016, yang mengatur tentang batas kepemilikan tanah, sering kali tidak efektif diterapkan, terutama di daerah metropolitan seperti Jakarta, Surabaya, dan Bandung (Sutaryono dkk., 2020)

Permasalahan hak milik atas tanah di kawasan perkotaan sering menimbulkan konflik antara masyarakat, pemerintah, dan pengembang. Salah satu contoh kasus adalah pembangunan kawasan industri di Pulau Rempang, Kota Batam, yang memicu sengketa tanah antara masyarakat, pemerintah, dan PT. Makmur Elok Graha. Masyarakat menganggap tanah tersebut sebagai warisan leluhur yang telah ada sebelum kemerdekaan, sementara pemerintah berupaya meningkatkan daya saing Indonesia melalui pembangunan tersebut (Ardhi, 2023).

Selain itu, konflik pengelolaan kepemilikan lahan juga terjadi di Kota Baubau. Penelitian yang dilakukan di kota tersebut mendeskripsikan konflik dalam pengelolaan kepemilikan lahan, dengan menggunakan metode kualitatif dan pendekatan deskriptif. (Nikmatia, 2022). Penelitian ini mengungkapkan bahwa konflik kepemilikan tanah di Kota Baubau memiliki dua dimensi utama. Pertama, konflik horizontal, yang melibatkan sengketa antarwarga di Kecamatan Betoambari terkait kepemilikan tanah. Proses penyelesaian dilakukan melalui mediasi oleh

Kantor Badan Pertanahan dan melalui pengadilan, dengan tujuan mencapai keputusan yang adil berdasarkan bukti dan kesaksian. Kedua, konflik vertikal antara pemerintah daerah dan masyarakat, yang muncul akibat klaim kepemilikan tanah antara warga Kelurahan Lipu dan pemerintah Kota Baubau. Meskipun mediasi dilakukan melalui pertemuan langsung dan di Dewan Perwakilan Rakyat Daerah, keputusan yang dihasilkan tidak memuaskan warga, sehingga konflik ini dibawa ke pengadilan. Keputusan pengadilan memihak pemerintah Kota Baubau sebagai pemilik sah tanah tersebut, berdasarkan bukti dan keterangan saksi.

Permasalahan serupa juga dihadapi oleh pemerintah daerah dalam pengelolaan barang milik daerah. Salah satunya adalah konflik sertifikat tanah dan bangunan antara hak masyarakat dengan Pemerintah Kota Malang. Penelitian ini menyoroti aplikasi administrasi dalam penyelesaian konflik tersebut (Roziqin, 2023)

Tanah sebagai sumber daya agraria di Indonesia belum sepenuhnya terjamin keberlanjutan dan kemanfaatannya untuk kesejahteraan rakyat. Salah satu tantangan utama adalah pemenuhan fungsi sosial hak atas tanah, terutama dalam hal ketersediaan tanah pertanian untuk memenuhi kebutuhan pangan. Di negara agraris seperti Indonesia, rendahnya akses penduduk pedesaan terhadap tanah menjadi salah satu penyebab kemiskinan dan kelangkaan pangan. Kondisi ini tercermin di daerah-daerah agraris seperti Kabupaten Sukoharjo, Provinsi Jawa Tengah, yang memiliki tanah pertanian yang produktif. Kabupaten Sukoharjo memiliki luas wilayah 46.666 Ha, dengan sekitar 45,12% tanah sawah dan 54,88% tanah non-sawah. Meskipun tanah sawah yang tersedia cukup luas, pada periode 2010-2012 terjadi penurunan luas lahan sawah sebesar 1%, yang berakibat pada alih fungsi lahan sawah menjadi non-sawah. Selain itu, sektor pertanian di Kabupaten Sukoharjo menunjukkan penurunan, dengan hanya 18,95% penduduk yang bekerja di sektor ini, jauh lebih sedikit dibandingkan dengan sektor perindustrian dan perdagangan. Penurunan jumlah tenaga kerja di sektor pertanian berdampak pada turunnya produktivitas pertanian, terutama padi sawah. Pada tahun 2010, produksi padi sawah mencapai 283.655 ton, namun pada tahun 2011 turun menjadi 269.472 ton, mengalami penurunan sebesar 5%. Kondisi ini mencerminkan tantangan dalam mempertahankan ketahanan pangan dan keberlanjutan sektor pertanian di daerah agraris tersebut (Rejekiingsih, 2016).

Fenomena kesenjangan antara regulasi dan realitas sosial dalam kepemilikan tanah di kawasan perkotaan juga memunculkan implikasi serius terhadap pembangunan yang berkelanjutan. Ketimpangan penguasaan tanah sering kali berdampak pada akses masyarakat terhadap tempat tinggal yang layak, ruang publik, serta fasilitas umum. Hal ini bertentangan dengan prinsip keadilan sosial yang diamanatkan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, yang menegaskan bahwa "Bumi dan air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat." (Mebri, 2017)

Dalam konteks yuridis, pengaturan yang ada seharusnya menjadi alat untuk menciptakan tata kelola tanah yang adil dan efisien. Namun, dalam praktiknya, banyak hambatan yang dihadapi, seperti tumpang tindih aturan, dualisme kewenangan, serta kurangnya penegakan hukum yang konsisten. Sebagai contoh, peraturan zonasi dan tata ruang yang sering berubah-ubah menjadi salah satu penyebab ketidakpastian hukum bagi pemilik tanah. Adanya ketidaksesuaian ini menunjukkan perlunya reformasi hukum yang tidak hanya berfokus pada aspek teknis, tetapi juga mempertimbangkan aspek sosial, ekonomi, dan budaya masyarakat perkotaan. Analisis terhadap masalah ini menjadi penting untuk memahami akar permasalahan sekaligus menemukan solusi yang relevan dengan konteks sosial dan regulasi yang berlaku (Supriatna, 2021)

Kajian ini bertujuan untuk menganalisis aspek yuridis terkait hak milik atas tanah di kawasan perkotaan dengan menyoroti perbedaan antara regulasi yang ada dan realitas sosial. Pendekatan ini mencakup tinjauan terhadap undang-undang, peraturan pemerintah, serta putusan pengadilan yang relevan, disertai dengan data empiris dari berbagai sumber terpercaya, termasuk laporan media dan publikasi resmi. Dengan demikian, diharapkan kajian ini dapat memberikan pemahaman yang lebih mendalam tentang solusi yang diperlukan untuk menjembatani kesenjangan antara regulasi dan kenyataan di lapangan.

Penelitian ini memiliki signifikansi baik secara teoritis maupun praktis. Secara teoritis, penelitian ini memberikan kontribusi terhadap literatur hukum agraria, khususnya dalam memahami hubungan antara regulasi dan realitas sosial di kawasan perkotaan. Selain itu,

penelitian ini juga mengembangkan analisis kritis terhadap implementasi hukum pertanahan dan dampaknya terhadap keadilan sosial. Secara praktis, penelitian ini dapat menjadi acuan bagi para pembuat kebijakan dalam merumuskan regulasi yang lebih responsif terhadap dinamika sosial dan ekonomi perkotaan. Penelitian ini juga memberikan wawasan bagi para praktisi hukum, seperti notaris dan pejabat pembuat akta tanah, dalam menangani permasalahan hak milik atas tanah di kawasan perkotaan. Lebih jauh, penelitian ini dapat menjadi bahan rujukan bagi masyarakat umum untuk memahami hak dan kewajiban mereka terkait kepemilikan tanah, sehingga dapat mendorong kesadaran hukum yang lebih baik. Dengan mengupayakan keterpaduan antara regulasi yang ada dan kebutuhan masyarakat, penelitian ini diharapkan mampu memberikan rekomendasi yang relevan dan aplikatif untuk memperbaiki tata kelola tanah di kawasan perkotaan Indonesia.

B. Metodologi

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis-normatif dan yuridis-empiris. Pendekatan yuridis-normatif digunakan untuk menganalisis aturan hukum yang berkaitan dengan hak milik atas tanah, seperti UUPA, peraturan pemerintah, serta peraturan menteri terkait (Aniscasary & Ramasari, 2022) Sementara itu, pendekatan yuridis-empiris digunakan untuk menggali data lapangan terkait implementasi aturan hukum tersebut dalam konteks kawasan perkotaan, khususnya menyangkut aspek realitas sosial. Penelitian ini bersifat deskriptif-analitis, dengan tujuan menggambarkan permasalahan secara komprehensif dan menganalisisnya berdasarkan teori dan peraturan hukum yang berlaku. Populasi penelitian mencakup seluruh pihak yang terlibat dalam pengelolaan dan penguasaan tanah di kawasan perkotaan, termasuk pemilik tanah, masyarakat pengguna, pejabat pemerintahan, serta praktisi hukum seperti notaris dan pejabat pembuat akta tanah (PPAT). Sampel diambil secara purposive, dengan fokus pada wilayah perkotaan yang mengalami konflik agraria tinggi, seperti Jakarta, Surabaya, dan Bandung, untuk mewakili kompleksitas permasalahan kepemilikan tanah di Indonesia. Pendekatan ini memastikan hasil penelitian memiliki validitas teoretis dan relevansi praktis dalam menangani isu-isu hak milik atas tanah di kawasan perkotaan.

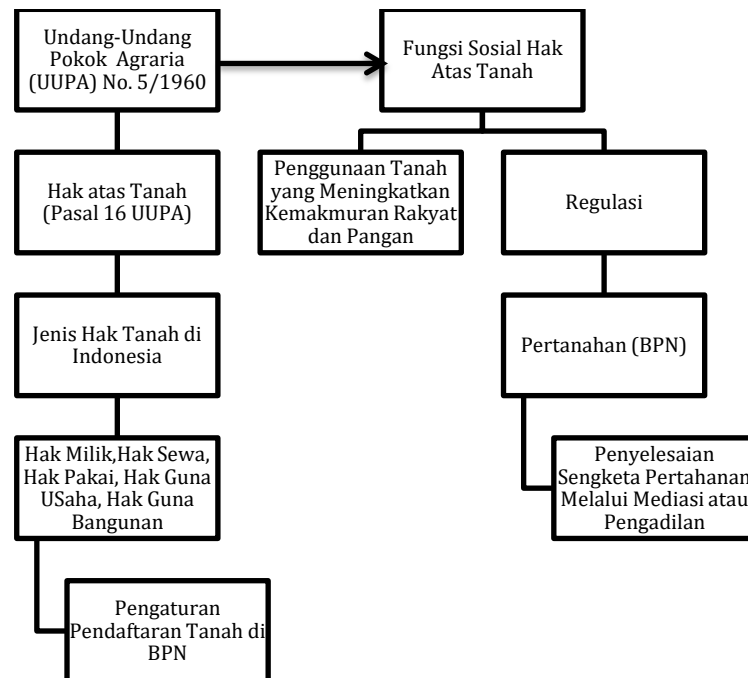
Data dalam penelitian ini dikumpulkan melalui beberapa metode. Pertama, dilakukan studi kepustakaan dengan meninjau dokumen hukum, jurnal ilmiah, buku, dan laporan resmi dari Badan Pertanahan Nasional (BPN). Selain itu, wawancara mendalam dilakukan dengan praktisi hukum, pejabat pemerintah, dan anggota masyarakat yang terlibat dalam konflik atau pengelolaan tanah. Observasi lapangan juga dilakukan dengan mengamati langsung kasus-kasus sengketa tanah di kawasan perkotaan tertentu. Selanjutnya, dilakukan analisis dokumen untuk mengkaji putusan pengadilan, peraturan daerah, dan laporan kasus terkait hak milik atas tanah. Instrumen yang digunakan dalam penelitian ini meliputi panduan wawancara, yang digunakan untuk menggali pandangan dan pengalaman responden terkait konflik dan pengelolaan tanah. Checklist observasi juga digunakan untuk mencatat kondisi faktual dan praktik pengelolaan tanah di lokasi penelitian.

C. Hasil dan Pembahasan

1. Hasil

Penelitian ini mengidentifikasi sejumlah aspek penting terkait hak milik atas tanah di kawasan perkotaan. Dari kajian yuridis, ditemukan bahwa dasar pengelolaan hak milik atas tanah telah diatur dalam beberapa regulasi, seperti Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960, khususnya Pasal 20 yang menetapkan hak milik sebagai hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dimiliki seseorang atas tanah; Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menekankan pentingnya kepastian hukum melalui sertifikat; serta Peraturan Menteri ATR/BPN No. 13 Tahun 2021 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, yang menyediakan mekanisme untuk menyelesaikan sengketa. Namun, di lapangan terdapat kesenjangan antara regulasi dan praktik.

Realitas sosial menunjukkan adanya peningkatan konflik agraria di kawasan perkotaan, terutama terkait klaim ganda atau penguasaan lahan tanpa sertifikat, seperti yang banyak terjadi di Jakarta. Ketimpangan penguasaan tanah juga menjadi isu utama, di mana sebagian besar tanah dikuasai oleh segelintir pihak, sementara masyarakat berpenghasilan rendah sulit mengakses hak milik atas tanah. Selain itu, gentrifikasi di kawasan perkotaan sering kali menyebabkan penggusuran pemukiman tradisional tanpa prosedur hukum yang jelas, yang menambah kompleksitas persoalan.



Gambar 1. Skema Regulasi dan Ketentuan Pengurusan Tanah di Indonesia

Berdasarkan gambar 1 diatas dapat dijelaskan bahwa Indonesia telah memiliki regulasi nasional terkait pertanahan yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) selama lebih dari 55 tahun. Undang-undang ini mencakup berbagai jenis hak atas tanah. Berdasarkan Pasal 16 Ayat (1) UUPA, terdapat beberapa hak atas tanah, yaitu: hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, serta hak memungut hasil hutan. Selain itu, terdapat pula hak-hak lain yang diatur oleh peraturan perundang-undangan lain serta hak-hak yang bersifat sementara.

Hak milik memberikan kewenangan untuk menggunakan atau memanfaatkan tanah untuk berbagai kepentingan. Hak ini tidak hanya mencerminkan hubungan kepemilikan semata, tetapi juga memiliki dimensi emosional dan psikologis. Hak milik hanya diberikan kepada warga negara Indonesia dan merupakan satu-satunya jenis hak atas tanah yang dapat diwakafkan. Hak ini dikenal sebagai hak atas tanah yang paling kuat dan lengkap.

Hak guna usaha merupakan hak untuk mengelola tanah yang dikuasai oleh negara guna kepentingan usaha di bidang pertanian, perikanan, atau peternakan. Hak ini dapat dimiliki oleh individu atau perusahaan Indonesia. Jangka waktu hak guna usaha adalah 25 tahun untuk individu dan 35 tahun untuk perusahaan, dengan kemungkinan perpanjangan hingga 25 tahun.

Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan atau memiliki bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri. Hak ini berlaku hingga 30 tahun dan dapat diperpanjang hingga 20 tahun. Hak guna bangunan dapat dimiliki oleh individu atau badan hukum Indonesia, serta dapat diterapkan pada tanah milik negara atau tanah dengan hak milik.

Hak pakai adalah hak untuk memanfaatkan atau mengambil hasil dari tanah yang dikuasai oleh negara atau milik orang lain, tanpa melalui perjanjian sewa atau pengolahan tanah. Hak ini dapat diberikan kepada warga negara Indonesia, warga negara asing, badan hukum Indonesia, maupun badan hukum asing. Hak membuka tanah dan hak memungut

hasil hutan adalah hak untuk memanfaatkan sumber daya hutan tanpa memiliki hak kepemilikan atas hutan tersebut.

Hasil wawancara dengan praktisi hukum dan masyarakat memberikan gambaran yang lebih mendalam. Praktisi hukum menilai bahwa tumpang tindih aturan menjadi salah satu penyebab utama sengketa tanah, sementara masyarakat sering kali tidak memiliki pemahaman yang cukup tentang prosedur legal untuk memperoleh atau mempertahankan hak milik atas tanah. Analisis lebih lanjut menunjukkan bahwa implementasi regulasi sering kali terkendala oleh kurangnya koordinasi antar instansi, terutama antara pemerintah daerah dan pusat, serta keterbatasan sumber daya di Badan Pertanahan Nasional (BPN), yang menyebabkan lambannya proses pendaftaran tanah. Praktisi hukum yang diwawancarai menyoroti beberapa masalah utama yang menyebabkan sengketa tanah. Salah satu penyebab utama adalah tumpang tindih aturan yang mengatur kepemilikan tanah, baik di tingkat daerah maupun nasional. Menurutnya, ketidakjelasan atau perbedaan interpretasi terhadap peraturan yang ada sering kali memicu sengketa antara pihak yang memiliki hak atas tanah dan pihak-pihak lain yang mengklaim hak tersebut. Selain itu, ia menambahkan bahwa meskipun ada regulasi yang jelas, kurangnya penegakan hukum dan lambannya proses hukum menjadi masalah besar. Proses penyelesaian sengketa tanah sering kali terhambat oleh kurangnya keseriusan dalam menindaklanjuti kasus-kasus yang terjadi.

Masyarakat yang diwawancarai mengungkapkan ketidaktahuan mereka mengenai prosedur legal yang diperlukan untuk memperoleh atau mempertahankan hak milik atas tanah. Banyak di antara mereka yang mengaku tidak memahami langkah-langkah yang perlu diambil dalam mengurus hak tanah mereka di Badan Pertanahan Nasional (BPN). Beberapa responden juga menyebutkan adanya kesulitan dalam mengakses informasi yang jelas mengenai regulasi pertanahan. Ketidaktahuan ini sering kali menyebabkan kesalahan dalam mengurus dokumen yang diperlukan untuk pendaftaran tanah atau dalam mengajukan klaim terhadap tanah yang dipermasalahkan. Dari hasil wawancara dilapangan dapat disimpulkan bahwa tumpang tindih aturan yang tidak terintegrasi dengan baik antara pemerintah pusat dan daerah menjadi faktor utama dalam timbulnya sengketa tanah. Selain itu, masyarakat sering kali tidak memiliki pemahaman yang cukup tentang prosedur legal yang diperlukan untuk memperoleh atau mempertahankan hak atas tanah mereka. Implementasi regulasi yang sering kali terkendala oleh kurangnya koordinasi antar instansi, serta keterbatasan sumber daya di Badan Pertanahan Nasional (BPN), memperburuk situasi. Proses pendaftaran tanah yang lambat, disertai dengan kurangnya informasi yang mudah diakses oleh masyarakat, menyebabkan permasalahan pertanahan semakin kompleks dan sulit untuk diselesaikan.

Dengan demikian, meskipun regulasi telah dirancang untuk mengatur pengelolaan hak milik atas tanah secara komprehensif, implementasi di lapangan masih menghadapi berbagai hambatan. Hasil penelitian ini menjadi dasar penting untuk pembahasan lebih lanjut dalam menjembatani kesenjangan antara regulasi dan realitas sosial di kawasan perkotaan.

2. *Pembahasan*

Penelitian ini mengungkapkan berbagai tantangan yang dihadapi dalam implementasi hak milik atas tanah di kawasan perkotaan, yang mencerminkan kesenjangan antara regulasi yang ada dan realitas sosial. Meskipun regulasi seperti UUPA No. 5 Tahun 1960, Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, dan Peraturan Menteri ATR/BPN No. 13 Tahun 2021 telah memberikan landasan hukum yang kuat, penerapannya sering kali menghadapi berbagai kendala, baik dari segi teknis maupun sosial.

Salah satu kendala utama adalah kurangnya pemahaman masyarakat terhadap proses legal kepemilikan tanah. Banyak masyarakat yang tidak memiliki sertifikat tanah sebagai bukti kepemilikan yang sah, sehingga mudah terjebak dalam konflik agraria, baik antarindividu maupun dengan pihak korporasi. Hal ini diperburuk oleh ketimpangan penguasaan tanah, di mana sebagian besar tanah dikuasai oleh kelompok tertentu, sementara masyarakat kecil hanya memiliki akses terbatas. Fenomena ini menciptakan ketidakadilan sosial yang bertentangan dengan prinsip keadilan dalam hukum agraria. Selain itu, faktor kelembagaan turut menjadi hambatan signifikan. Dualisme kewenangan antara pemerintah pusat dan daerah sering kali mengakibatkan tumpang tindih kebijakan, yang memperlambat penyelesaian sengketa tanah. Keterbatasan sumber daya,

seperti tenaga ahli dan infrastruktur di Badan Pertanahan Nasional (BPN), juga menjadi kendala besar dalam memastikan kepastian hukum atas tanah di kawasan perkotaan.

Di sisi lain, perubahan sosial dan ekonomi di kawasan perkotaan, seperti urbanisasi dan gentrifikasi, telah menciptakan dinamika baru dalam pengelolaan tanah. Urbanisasi meningkatkan tekanan terhadap lahan perkotaan, sehingga harga tanah menjadi tidak terjangkau bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Sementara itu, gentrifikasi sering kali menyebabkan pemindahan paksa warga tanpa kompensasi yang layak, yang bertentangan dengan prinsip-prinsip hukum dan keadilan sosial.

Sebagai solusi, perlu adanya pembaruan kebijakan yang lebih responsif terhadap kebutuhan masyarakat perkotaan. Regulasi harus dirancang untuk mengakomodasi perubahan sosial dan ekonomi tanpa mengorbankan keadilan. Pemerintah juga perlu memperkuat koordinasi antarinstansi dan meningkatkan kapasitas kelembagaan, termasuk mempercepat digitalisasi layanan pertanahan untuk meningkatkan transparansi dan efisiensi.

Dalam konteks sosial, penting untuk meningkatkan kesadaran hukum masyarakat mengenai hak milik atas tanah. Program edukasi hukum dan bantuan hukum gratis dapat menjadi langkah awal untuk memberdayakan masyarakat dalam memperjuangkan hak-haknya. Dengan mengintegrasikan pendekatan yuridis dan realitas sosial, tata kelola tanah yang lebih adil dan berkelanjutan di kawasan perkotaan dapat terwujud.

D. Kesimpulan

Penelitian ini mengungkapkan adanya kesenjangan yang signifikan antara regulasi hukum mengenai hak milik atas tanah di kawasan perkotaan dan realitas sosial yang terjadi di lapangan. Regulasi seperti UUPA No. 5 Tahun 1960, PP No. 24 Tahun 1997, dan Peraturan Menteri ATR/BPN No. 13 Tahun 2021 telah memberikan dasar hukum yang kuat untuk pengelolaan tanah. Namun, implementasinya sering menghadapi berbagai hambatan, seperti kurangnya pemahaman masyarakat terhadap hukum pertanahan, ketimpangan penguasaan tanah, serta tumpang tindih kebijakan antara pemerintah pusat dan daerah.

Fenomena urbanisasi dan gentrifikasi juga memperburuk situasi dengan menciptakan tekanan terhadap lahan perkotaan dan mengakibatkan penggusuran masyarakat tanpa prosedur yang adil. Keterbatasan kapasitas kelembagaan, seperti minimnya sumber daya di Badan Pertanahan Nasional (BPN), semakin memperlambat proses pendaftaran tanah dan penyelesaian sengketa. Untuk mengatasi permasalahan ini, diperlukan langkah-langkah strategis yang mengintegrasikan pendekatan yuridis dengan respons terhadap realitas sosial. Pembaruan kebijakan yang lebih adaptif terhadap dinamika perkotaan, peningkatan koordinasi antarinstansi, digitalisasi layanan pertanahan, dan edukasi hukum kepada masyarakat menjadi langkah penting untuk memastikan tata kelola tanah yang lebih transparan, adil, dan berkelanjutan. Penelitian ini memberikan kontribusi bagi pengembangan literatur hukum agraria dan menjadi panduan bagi pembuat kebijakan, praktisi hukum, dan masyarakat dalam memahami serta menghadapi permasalahan kepemilikan tanah di kawasan perkotaan.

E. Referensi

- Aniscasary, S., & Ramasari, R. D. (2022). Tinjauan yuridis kekuatan hukum sertifikat tanah elektronik berdasarkan peraturan menteri agraria dan tata ruang nomor 1 tahun 2021. *Jurnal Hukum dan Etika Kesehatan*, 1-14.
- Ardhi, S. (2023). *Menilik Konflik Rempang dan Pengakuan Pemerintah Atas Hak-Hak Masyarakat Adat*. Liputan. https://ugm.ac.id/id/berita/menilik-konflik-rempang-dan-pengakuan-pemerintah-atas-hak-hak-masyarakat-adat/?utm_source=chatgpt.com
- Arisaputra, M. I., & SH, M. K. (2021). *Reforma agraria di Indonesia*. Sinar Grafika (Bumi Aksara).
- Lasaiba, M. A. (2024). Dinamika Perubahan Penggunaan Lahan di Wilayah Metropolitan: Dampak Urbanisasi dan Strategi Pengelolaan Berkelanjutan. *JENDELA PENGETAHUAN*, 17(2), 213-227.
- Mebri, J. A. (2017). Kedudukan Hak Atas Tanah Masyarakat Hukum Adat Untuk Kepentingan Umum. *DiH Jurnal Ilmu Hukum*, 13(25), 1-15.
- Nikmatia, W. O. (2022). Konflik Pengurusan Kepemilikan Tanah di Kota Baubau. *Administratio Jurnal Ilmiah Ilmu Administrasi Negara*, 123-130.
- Ningrum, H. R. S. (2014). Analisis hukum sistem penyelesaian sengketa atas tanah berbasis keadilan. *Jurnal Pembaharuan Hukum*, 1(2), 219-227.

- Rejekiingsih, T. (2016). Asas fungsi sosial hak atas tanah pada negara hukum (suatu tinjauan dari teori, yuridis dan penerapannya di Indonesia). *Yustisia*, 5(2), 298–325.
- Roziqin, A. (2023). Konflik Sertifikat Tanah Dan Bangunan (Barang Milik Daerah) Antara Hak Masyarakat Dengan Pemerintah Kota Malang. *Aplikasi Administrasi: Media Analisa Masalah Administrasi*, 137–145.
- Supriatna, J. (2021). *Pengelolaan lingkungan berkelanjutan*. Yayasan Pustaka Obor Indonesia.
- Sutaryono, S., Riyadi, R., & Widiyantoro, S. (2020). *Tata Ruang Dan Perencanaan Wilayah: Implementasi Dalam Kebijakan Pertanahan*. Stpn Press.