















Ditegaskan pula pada Pasal 27, 34, dan 40 Undang-Undang Pokok Agraria. Disebutkan bahwa Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dapat dinyatakan sebagai tanah terlantar dan menjadi penguasaan negara apabila tanah tersebut dengan sengaja tidak dipergunakan oleh pemegang haknya sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan haknya atau tidak dipelihara dengan baik.

Mengingat nilai tanah sangat tinggi dan merupakan aset berharga negara maka sifat dan keadaannya diatur tegas pada Pasal 6 UUPA menyatakan bahwa "*Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial*".

Pasal 15 UUPA bahwa "*Memelihara tanah, termasuk menambah kesuburannya serta mencegah rusaknya adalah kewajiban tiap-tiap orang, badan hukum atau instansi yang mempunyai hubungan-hukum dengan tanah itu, dengan memperhatikan pihak yang ekonomis lemah*".

Warga rumah panggung nyata telah memanfaatkan lahan sebagai tempat tinggal sarana transaksi ekonomi. Akan tetapi bentuk rumah lantai bertiang tersebut sebagian besar tidak memperhatikan fungsi sosial tanah. Dalam pembangunan rumah panggung pada lahan kosong ini telah mengabaikan peraturan Pasal 6 UUPA bahwa sifat dan keadaan tanahnya sangat tidak nyaman untuk dilihat. Sebagian tanah sekitar rumah panggung tidak terawat dengan terlihat adanya air hitam pekat menyerupai sungai kotor yang menimbulkan banyak penyakit. Selain hitam pekat juga tanah terlihat tidak terpelihara dengan baik. Ketika

musim hujan turun keseluruhan tanah kosong tersebut terpenuhi dengan air seperti sungai pasang. Begitu sebaliknya ketika musim kemarau maka tanah kosong akan berubah menjadi kering dan tandus. Dengan demikian warga rumah panggung telah tidak mengindahkan Pasal 6 UUPA.

Asas accesie mengemukakan bahwa bangunan dan tanaman tersebut tetap bukan merupakan bagian dari tanah. Untuk dapat diikutsertakan pada pemindahan hak maka ketentuan kekikutsertaan tanah dapat dirinci pada akta yang bersangkutan.

Dengan mengetahui konsekuensi bangunan terhadap tanah maka warga rumah panggung berhak meminta ganti rugi apabila pemilik tanah mengambil alih kepemilikan lahannya kembali. Akan tetapi ketika Pasal 18 UUPA menyatakan bahwa *“Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan undang-undang”* maka pembangunan rumah panggung yang tanpa didasari hak atas tanah tersebut berhak tidak mendapat ganti kerugian dari pihak yang bersangkutan.

Untuk rumah panggung pak Ahmad yang berada di atas tanah negara tepat pada wilayah sungai harus diperhatikan secara jeli antara jarak bangunan dan palung sungai. Pada Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2011 tentang Sungai mengatur jarak antara kegiatan manusia



tanah agar kegunaan tanah tidak terkikis oleh bahan yang merusak tanah.

Adapun penggunaan tanah kosong atau terlantar dapat dimanfaatkan melalui hak atas tanah berupa “Hak Pakai”. Dalam ketentuan umum dijelaskan pada Pasal 41 UUPA bahwa :

*“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.”*

Hak pakai atas tanah negara, dapat diperoleh atas keputusan pemberian hak oleh Badan Pertanahan Nasional. Jangka waktu penggunaan pertama kali paling lama 25 tahun. Sedangkan Hak pakai atas tanah hak milik, dapat diperoleh dengan pemberian tanah oleh pemilik tanah dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Jangka waktu penggunaan selama 25 tahun untuk pertama kali dan tidak dapat diperpanjang. Namun atas kesepakatan antara pemilik tanah dengan pemegang Hak Pakai dapat diperbarui dengan pemberian Hak Pakai baru dengan akta yang dibuat oleh PPAT dan wajib didaftarkan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota setempat untuk dicatat dalam Buku Tanah.



*“Obyek Retribusi adalah ijin peruntukan penggunaan tanah di wilayah Kabupaten Gresik dan perkecualian penggunaan tanah dimaksud berada di lokasi jalur primer dan atau jalan sekunder”.*

Adapun pendirian bangunan juga diatur di Peraturan Daerah Kabupaten Gresik Nomor 22 Tahun 2000 tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan bahwa:

*“Ketentuan pasal 6 huruf d berbunyi sebagai berikut :*

*Bupati Gresik dapat mendelegasikan kewenangan pemberian ijin dimaksud kepada Dinas terkait untuk mengeluarkan Surat Ijin Mendirikan Bangunan Bagi Perumahan Penduduk (Perorangan) untuk bangunan lama (Pemutihan) maupun Bangunan Baru.”*

Untuk rumah Bapak Ahmad mengenai proses perizinan telah sah secara hukum atas bukti Hak Pakai yang setiap tahunnya membayar pajak kepada negara. Izin tanah yang dilakukan Bapak Ahmad juga sah seperti yang ditegaskan pada pasal 57 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2011 tentang Sungai bahwa *“setiap orang yang akan melakukan kegiatan pada ruang sungai wajib memperoleh izin”* dilengkapi dalam Pasal 58 angka 1 bahwa *“Izin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 57 ayat (2) huruf a sampai dengan huruf f diberikan oleh Menteri, gubernur, atau bupati/walikota sesuai dengan kewenangannya”.*