

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Tanah adalah salah satu sumber daya alam yang penting bagi keberlangsungan hidup umat manusia, hubungan antara bumi dengan manusia, bukan hanya sekedar tempat tinggal atau menetap, berfungsi atau hanya sekedar hidup. Pada saat kematian, mereka masih membutuhkan tanah untuk dikubur, terlebih dari hal tersebut, tanah memberikan arti penting dan menjadi sumber kehidupan dan keberlangsungan hidup bagi seluruh makhluk hidup di muka Bumi. Bangsa Indonesia menganggap tanah sebagai harta nasional, dan hubungan antar bangsa Indonesia adalah abadi. Tak heran jika bumi terus-menerus menjadi harta karun yang istimewa, memicu berbagai persoalan sosial yang kompleks dan kompleks. Berdasarkan hal tersebut, maka tanah wajib dilindungi dan dikelola dengan sebaik-baiknya untuk kesejahteraan masyarakat Indonesia termasuk makhluk hidup didalamnya.

Masalah tanah merupakan masalah yang sangat serius yang perlu ditangani dan dicarikan solusi, karena termasuk hak asasi manusia yang fundamental. Tanah juga merupakan investasi jangka panjang, serta memiliki fungsi sosial dan juga nilai ekonomi.

Pencapaian kebutuhan akan tanah menurut undang-undang diatur dalam sebuah hubungan yang bersifat serasi dan seimbang antara yang hak dan kewajiban. Hal ini bertujuan untuk memberikan kehidupan sosial yang adil serta

kehidupan sosial yang tertib, aman dan damai. Keeratan hubungan antara masyarakat dengan tanah terlihat dalam hubungan antara individu, individu dan masyarakat, individu dan badan hukum, yang dapat dilihat dari fungsi hak milik atas tanah yang didasarkan pada struktur masyarakat.¹

Masalah tanah sangat erat kaitannya dengan hak asasi manusia yang sangat mendasar. Selain memiliki nilai ekonomis, tanah juga memiliki fungsi sosial, sehingga kepentingan pribadi atas tanah dikorbankan untuk kepentingan umum. Hal ini dilakukan dengan cara menyerahkan hak atas tanah, menerima ganti rugi tidak hanya berupa uang, tetapi juga berupa tanah atau fasilitas lainnya.

Menurut Sistem tatanan hukum pertanahan Nasional, hubungan hukum antara orang, baik Warga Negara Indonesia (WNI) maupun warga Negara asing (WNA), serta perbuatan hukumnya terkait dengan tanah, telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Salah satu prinsip yang dianut oleh UUPA adalah prinsip nasionalitas. Hanya WNI yang dapat mempunyai hubungan sepenuhnya dengan tanah sebagai bagian dari bumi sebagaimana yang termuat dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945. Hubungan yang dimaksud adalah dalam wujud Hak Milik (HM).²

¹ Eddy Pranjoto WS, *Antinomi Norma Hukum Pembatalan Pemberian Hak Atas Tanah Oleh Peradilan tata Usaha Negara dan Badan Pertanahan Nasional*, Utomo, Bandung, 2011, h. 1

² Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hak Jaminan Atas Tanah*, Liberty, Yogyakarta, 2007, h. 1.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), didalam penjelasan umum angka I yang menyatakan bahwa inti dari tujuan Undang-Undang Pokok Agraria adalah:³

- a. Menetapkan hal mendasar untuk penyusunan hukum agraria nasional, yang diharapkan mampu membawa kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi Negara dan rakyat, terutama dalam menunjang profesi petani, dalam mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur.
- b. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan.
- c. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak tanah bagi rakyat seluruhnya.

Dengan diterbitkannya Peraturan Presiden Badan Pertanahan Nasional tersebut, dalam rangka penguatan kelembagaan Badan Pertanahan Nasional, dengan memperhatikan antara lain perlunya merumuskan kebijakan nasional di bidang tanah yang dapat meningkatkan kesejahteraan masyarakat dengan menegakkan ketertiban hukum, menyelesaikan masalah, perselisihan dan konflik, dengan memperhatikan aspirasi dan partisipasi masyarakat.

Tujuan utama UU Pertanahan (selanjutnya disebut UUPA) sebagaimana tersebut di atas, terlihat bahwa UUPA dilaksanakan sebagai alat untuk memberikan kepastian hukum atas hak atas tanah bagi seluruh rakyat Indonesia, sehingga setiap warga negara wajib mengakuinya dan untuk menghormati keberadaan hak-hak tersebut.

³ Ramli Zein, *Hak pengelolaan dalam Sistem UUPA*, Rineka Cipta, Jakarta, 1994, h. 5.

Berdasarkan realitas sulitnya akses terhadap tanah dan rusaknya mata pencaharian serta konflik penggunaan lahan yang intens, prinsip melindungi yang lemah secara ekonomi diperluas seiring dengan kecenderungan untuk memerangi kemiskinan yang muncul dengan merebaknya prinsip melindungi yang lemah secara ekonomi.

Sengketa pertanahan yang terjadi pada umumnya dapat diselesaikan lewat Jalur pengadilan atau keputusan administrasi, pada masa yang akan datang tidak akan memadai lagi karena beberapa kendala dalam sistem peradilan yang ada. Untuk itu diperlukan tersediannya lembaga penyelesaian sengketa di luar pengadilan, misalnya melalui lembaga mediasi. Untuk menjamin terlaksananya kekuasaan kehakiman yang independen maka campur tangan oleh pihak luar, termasuk eksekutif, terhadap pengadilan tidak dapat ditoleransi.⁴

Mengenai penyelesaian sengketa tanah non litigasi diatur pada Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No 3 Tahun 2011 Tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan.

Dengan maksud dan tujuan di dalam pasal 2 Bab II Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No 3 Tahun 20011 Tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan Pasal 2 Ayat (1)

(1) Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan dimaksudkan untuk:

⁴ Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Kompas, 2007, h. 48

- a. Mengetahui akar, sejarah dan tipologi kasus pertanahan dalam rangka merumuskan kebijakan strategis penyelesaian kasus pertanahan di Indonesia;
- b. Menyelesaikan kasus pertanahan yang disampaikan kepada kepala BPN RI agar tanah dapat dikuasi, dimiliki, dipergunakan dan dimanfaatkan oleh pemiliknya serta dalam rangka kepastian dan perlindungan hukum.

(2) Pengelolaan pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan bertujuan untuk memberikan kepastian hukum akan penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah di Indonesia.⁵

Secara umum dalam tatanan praktek sengketa pertanahan dapat terjadi disebabkan oleh karena:⁶

1. Kantor pertanahan Mengeluarkan lebih dari satu sertifikat untuk objek tanah yang sama tetap diberikan kepada dua subjek yang berbeda, dan
2. Tanah hak adat yang belum didaftarkan oleh pemegang haknya sesuai Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria No. 2 Tahun 1962 tentang penegasan konversi dan pendaftaran bekas hak-hak Indonesia atas tanah dan surat keputusan Menteri dalam negeri No. SK26/DDA/1970, tentang penegasan konversi dan pendaftaran bekas hak-hak Indonesia atas tanah, namun Badan Pertanahan Nasional malah mengeluarkan surat keputusan kepada subjek yang berbeda.

⁵ Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No.3 Tahun 2011

⁶ Eddy Pranjoto WS, *Antinomi Norma Hukum Pembatalan Pemberian Hak Atas Tanah Oleh Peradilan tata Usaha Negara dan Badan Pertanahan Nasional*, Op., Cit., h. 24-25.

Wewenang BPN dalam menyelesaikan suatu sengketa hukum dibidang pertanahan telah ditetapkan dalam Pasal 1 Permeneg Agraria/ kepala BPN No. 1, tentang tata cara penanganan sengketa pertanahan dengan menyebutkan sengketa pertanahan yaitu perbedaan pendapat mengenai:

1. Keaslian dan ketetapan suatu hak
2. Pemberian hak atas tanah
3. Pendaftaran hak atas tanah termasuk peralihan dan penerbitan tanda bukti haknya kepada pihak berkepentingan.⁷

Permasalahan pertanahan adalah masalah yang sangat sensitive dan dapat berlangsung sangat Panjang bahkan dalam waktu puluhan tahun dan terjadi dibanyak tempat di Indonesia. Sengketa dan konflik pertanahan adalah bentuk permasalahan tanah yang sifatnya kompleks dan multi dimensi. Oleh karena itu usaha pencegahan, penanganan dan penyelesaiannya haruslah dapat dilakukan dengan penuh tanggungjawab agar tidak ada pihak yang dirugikan oleh keputusan yang diambil.

Seringkali penanganan dan penyelesaian terhadap sengketa tanah dan konflik pertanahan dihadapkan pada berbagai kepentingan-kepentingan berbagai pihak. Mencari jalan keluar atas perselisihan yang sudah terjadi jelas tidak semudah membalikkan telapak tangan. Oleh karena itu dibutuhkan pemahaman terkait penyebab konflik, bukti pendukung dan faktor pencetusnya sehingga dapat diberikan hasil keputusan yang bersifat final sehingga tidak terjadi permasalahan lagi di masa mendatang.

⁷ *Ibid.*, h. 28-29.

Berawal dari suatu peristiwa hukum (Jual Beli) Sebagian bidang tanah lokasi perumahan eks. Transmigrasi yang terletak di Rt 20, Rw II, Dusun Sukajadi, Desa Sungai Sitolang. Tanah lokasi perumahan tersebut berukuran 50 m x 50 m atau 2.500 m² dengan alas hak berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) An. Sahlan yang diperoleh dari program transmigrasi tahun 1982. Ukuran tanah lokasi perumahan pak Sahlan sesuai sertifikat dengan luas 2.500 m, namun ada tambahan 3 meter tanah restan yang dikuasai sejak lama.

Pada tahun 2010 Pak Sahlan dalam keadaan sakit menjual sebagian tanah sertifikat dan tanah restan tersebut kepada pak tatang (10 m SHM dan 3 m Restan = 13 M. Pada tahun 2011 pak tatang menjual tanah tersebut kepada abangnya Jaja (tanpa surat jual beli). Pada tahun 2012 Pak sahlam wafat dan meninggalkan satu istri dan tiga anak, 2 laki-laki dan 1 perempuan. Pada tahun 2013, istri dan ketiga anaknya menjual sisa tanah lokasi berdsertifikat tersebut (40 m x 40 m) kepada Jupirman dengan cara jual beli diketahui oleh RW.

Kemudian Jupirman memberikan sebagian tanah tersebut (20 m x 20 m) kepada adiknya Sentosa. Dengan demikian tanah SHM An. Sahlam sudah dikuasai oleh tiga pemilik baru, dengan catatan, 20 mx 20 m menjadi hak Jupirman, 20 m x 20 m menjadi hak Santoso dan 13 m menjadi hak Jaja, namun dalam hal ini, sertifikat di pegang oleh Pak Jupirman.

Pada tahun 2014 Pak Jaja mendirikan bangunan dilokasi tapaknya dan di tahun 2015 disusul Pak Santoso dan pak Jupirman membangun rumah dilokasi tapak tapaknya juga. Pada tahun 2020 Pak Santoso dan Pak Jupirman merasa tanahnya kurang dari ukuran semula pada saat pembelian, setelah di ukur olehnya

Fakultas Hukum Universitas Pasir Pengaraian

tanah tersebut berkurang 3 (tiga) meter hanya tinggal 37 m dan pada saat itulah mulainya perselisihan antara Jupirman, Santoso dan Jaja.

Kejadian perselisihan tersebut sempat terjadi berulang-ulang dikarenakan masing-masing pihak mempertahankan argumennya, mulai dari dimediasi oleh RT, Kemudian RW, kemudian Kadus, dan terakhir dimediasi oleh Kepala Desa nampaknya bisa terselesaikan walaupun antara pihak bersengketa masih merasa saling tidak harmonis.

Hal ini dalam penyelesaian sengketa Tanah Non litigasi belum ada terselesaikan atau tidak tuntas. hal ini menjadikan salah satu tantangan untuk menyelesaikan dan untuk menerapkan peraturan-peraturan di kantor pertanahan kabupaten Rokan Hulu sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan untuk menuntaskan permasalahan itu dengan tuntas, sengketa tanah secara non Litigasi.

Sehubungan dengan uraian di atas, maka peneliti tertarik melakukan penelitian secara mendalam dengan mengambil judul **“Tinjauan Terhadap Penyelesaian Sengketa Tanah Eks Transmigrasi (Studi Kasus Tanah Lokasi Perumahan Eks Transmigrasi Di Desa Sungai Sitolang, Kecamatan Rambah Hilir, Kabupaten Rokan Hulu)”**.

1.2 Perumusan Masalah

Dari latar belakang penelitian tersebut, maka secara umum permasalahan yang perlu dikemukakan adalah sebagai berikut :

1. Apa faktor penyebab terjadinya sengketa batas Tanah (Studi Kasus Tanah Lokasi Perumahan Eks Transmigrasi di Desa Sungai Sitolang, Kecamatan Rambah Hilir, Kabupaten Rokan Hulu)?
2. Apa akibat dari sengketa batas tanah (Studi Kasus Tanah Lokasi Perumahan Eks Transmigrasi di Desa Sungai Sitolang, Kecamatan Rambah Hilir, Kabupaten Rokan Hulu)?
3. Bagaimana Penyelesaian Sengketa Tanah Non ligitasi Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan (Studi Kasus Tanah Lokasi Perumahan Eks Transmigrasi di Desa Sungai Sitolang, Kecamatan Rambah Hilir, Kabupaten Rokan Hulu)?

1.3 Tujuan Penelitian

- a. Mengetahui Apa faktor penyebab terjadinya sengketa batas Tanah (Studi Kasus Tanah Lokasi Perumahan Eks Transmigrasi di Desa Sungai, Sitolang Kecamatan Rambah Hilir, Kabupaten Rokan Hulu)?
- b. Mengetahui Apa akibat dari sengketa batas tanah (Studi Kasus Tanah Lokasi Perumahan Eks Transmigrasi di Desa Sungai Sitolang, Kecamatan Rambah Hilir, Kabupaten Rokan Hulu)?

- c. Mengetahui Bagaimana Penyelesaian Sengketa Tanah Non litigasi Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan (Studi Kasus Tanah Lokasi Perumahan Eks Transmigrasi di Desa Sungai Sitolang, Kecamatan Rambah Hilir, Kabupaten Rokan Hulu)?

1.4 Manfaat Penelitian

- a. Secara teoritis, hasil penelitian ini dapat dijadikan referensi bagi pembaca serta dapat menggambarkan mengenai ilmu pengetahuan di bidang ilmu hukum, khususnya ilmu hukum perdata.
- b. Secara praktis, hasil penelitian ini dapat dijadikan bahan perbandingan dan memberikan masukan kepada pihak-pihak bersengketa dan pihak Fakultas Hukum Universitas Pasir Pengaraian.

1.5 Sistematika penulisan

Sistematika penulisan dapat disusun dalam 5 (lima) bab, pada bab tersebut akan dirinci beberapa sub, yaitu sebagai berikut:

Bab I : Merupakan bab pendahuluan, dalam bab ini akan dikemukakan mengenai Latar Belakang Masalah, Perumusan Masalah, Tujuan dan Kegunaan Penelitian

Bab II : Merupakan bab yang akan membicarakan tentang teori yang digunakan terkait dengan permasalahan penelitian

Bab III : Merupakan bab yang akan membicarakan metode penelitian

Fakultas Hukum Universitas Pasir Pengaraian

Bab IV : Merupakan bab pembahasan yang akan membahas hasil-hasil penelitian

Bab V : Merupakan bab penutup yang memuat kesimpulan dan saran

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Tinjauan Umum Tentang Sengketa Pertanahan

Sengketa tanah timbul karena si pemilik tanah merasa punya hak dan kedudukan untuk meraih kemerdekaan dan kedaulatannya terhadap tanah yang diyakini ia miliki. Tanah memiliki fungsi dalam rangka keutuhan negara dan berfungsi sebagai modal inti dalam mencapai sebesar-besarnya kesejahteraan rakyat Indonesia di setiap daerah.

Sengketa tanah yang muncul secara berkelanjutan menunjukkan bahwa pengelolaan kebijakan pertanahan di Indonesia tidak berjalan secara tegas dan pasti. Ada beberapa faktor yang menyebabkan timbulnya sengketa pertanahan antara lain:⁸

1. Administrasi pertanahan dimasa lalu yang kurang tertib.

Administrasi pertanahan memegang peranan penting dalam upaya menjamin kepastian hukum. Kepemilikan dan pemilikan tanah di masa lalu, terutama atas tanah adat, seringkali tidak didukung oleh bukti administrasi penguasaan dan kepemilikan tanah yang teratur dan lengkap secara administratif yang terdapat perbedaan data fisik dengan administrasid dan hukum.

3. Peraturan yang saling tumpang tindih.

Tanah adalah suatu subsistem yang terdiri dari pertanian dan sumber daya alam, yang erat hubungannya dengan hubungan subsistem maupun hubungan manusia/masyarakat dan negara. Kegagalan untuk mengintegrasikan peraturan

⁸ Elsa Syarief, *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*, Grand media, Jakarta, cetakan ke-2, 2014, h. 177-178

perundang-undangan di bidang pertanian dan sumber daya alam dengan peraturan di bidang pertanahan seringkali menimbulkan konflik penguasaan, pemilikan, penggunaan dan penggunaan tanah, meskipun dalam beberapa hal mungkin tampak bertentangan.

3. Penerapan hukum tidak konsisten

Akibat ketidaksesuaian peraturan tersebut, timbul konflik kewenangan dan benturan kepentingan, sehingga hukum pertanahan seringkali tidak diterapkan secara konsisten. Mengakibatkan rendahnya kualitas jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum. Ditengah masa reformasi, terjadi ketidaksejajaran dalam merealisasikan tuntutan reformasi yaitu supremasi hukum, keterbukaan dan pemenuhan kepentingan rakyat. Berdasarkan hal tersebut, supremasi hukum tidak mendapat dukungan dari seluruh elemen bangsa.

4. Penegakan hukum tidak konsekuen.

Penegakan hukum, terutama pendudukan tanah yang semakin marak, pemalsuan dokumen bukti hak guna tanah, perampasan tanah perkebunan, dll.

Sengketa merupakan kelanjutan dari suatu konflik, Konflik mengacu pada konflik antara pihak-pihak untuk menyelesaikan masalah yang, jika tidak diselesaikan dengan benar, dapat merusak hubungan di antara mereka. Selama para pihak mampu menyelesaikan masalah dengan baik, tidak akan ada perselisihan. Namun, jika sebaliknya terjadi, para pihak tidak dapat mencapai kesepakatan tentang solusi masalah, sengketalah yang akan timbul.⁹

⁹ Rachmadi Usman, *Pilihan Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2013, h. 3

Namun, dalam praktik sehari-hari, terdapat berbagai perselisihan mengenai masalah pertanahan yang timbul karena inkonsistensi dalam penerapan peraturan perundang-undangan. Dalam prakteknya, istilah kepentingan umum sering digunakan sebagai pembenaran untuk pengambilalihan atau dapat diartikan sebagai perampasan tanah rakyat untuk berbagai kepentingan umum atau kepentingan pengusaha besar tertentu. Hal inilah yang sering menyebabkan sengketa tanah yang berlarut-larut di Indonesia, terutama di daerah berkembang yang besar.

Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia memberi solusi penyelesaian sengketa tanah didasarkan pada peraturan perundang-undangan yang berlaku, dengan menimbang rasa keadilan dan menghormati hak dan kewajiban masing-masing pihak. Langkah yang saya lakukan untuk menyelesaikan masalah pertanahan adalah negosiasi. Mereka berwenang untuk menengahi, berunding dan memfasilitasi antara para pihak yang bersengketa dan memulai kesepakatan antara para pihak.¹⁰

Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.¹¹

Pasal 1: Mediasi adalah cara Penyelesaian Kasus melalui proses perundingan untuk memperoleh kesepakatan yang dilakukan oleh para pihak difasilitasi oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan

¹⁰ Elsa Syarief, *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*, *Op.Cit*, h. 276

¹¹ Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.

Pertanahan Nasional, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, Kantor Pertanahan sesuai kewenangannya dan/atau mediator pertanahan.

Pasal 2 : Ruang lingkup Peraturan Menteri ini meliputi:

- a. Penerimaan dan distribusi pengaduan;
- b. Penanganan dan Penyelesaian Sengketa dan Konflik;
- c. Penanganan Perkara;
- d. Pembatalan Produk Hukum;
- e. Mediasi;
- f. Tim Penanganan dan Penyelesaian Kasus;
- g. Perkembangan Penanganan dan Penyelesaian Kasus;
- h. Monitoring, evaluasi dan pelaporan;
- i. Sanksi; dan
- j. Perlindungan hukum.

Pasal 5 : Kasus yang merupakan Sengketa dan Konflik digolongkan menjadi 3 (tiga) klasifikasi:

- a. Kasus Berat merupakan Kasus yang melibatkan banyak pihak, mempunyai dimensi hukum yang kompleks, dan/atau berpotensi menimbulkan gejolak sosial, ekonomi, politik dan keamanan;
- b. Kasus Sedang merupakan Kasus antar pihak yang dimensi hukum dan/atau administrasinya cukup jelas yang jika ditetapkan penyelesaiannya melalui pendekatan hukum dan administrasi tidak menimbulkan gejolak sosial, ekonomi, politik dan keamanan;

- c. Kasus Ringan merupakan kasus pengaduan atau permohonan petunjuk yang sifatnya teknis administratif dan penyelesaiannya cukup dengan surat petunjuk penyelesaian kepada pengadu atau pemohon.

BPN provinsi, Kabupaten / Kota menyelesaikan sengketa tanah garapan, masalah ganti rugi, dan santunan tanah untuk pembangunan, masalah tanah kosong, dan masalah tanah ulayat. Pemerintah Kabupaten/Kota hanya sampai pada putusan penyelesaian masalah, tetapi untuk tindak lanjut lebih mengenai administrasi pertanahan tetap dilakukan oleh BPN.

Beragamnya persoalan sengketa mengenai Hak Guna Usaha membuat sulitnya penyelesaian Hak Guna Usaha. Tetapi tetap bisa dilakukan terlebih dahulu dengan cara musyawarah dan selanjutnya jika belum bertemu titik terangnya aka bisa dinaikkan melalui pengadilan.¹²

Seringkali orang enggan untuk mengajukan klaim melalui pengadilan karena sebagian besar tidak memiliki bukti resmi seperti sertifikat. Jalur yang paling banyak ditempuh adalah nonlitigasi bahkan melalui jalur represi massal (di luar pengadilan), lobi politik melalui perwakilan masyarakat di DPR atau DPRD, lembaga politik melalui tekanan politik dan tawar menawar menjadi arena penyelesaian sengketa hukum. Pengaruh penyelesaian sengketa hukum melalui jalur politik sebagai bagian dari semangat politik menunjukkan bahwa hukum berjalan mundur dan jalur politik alternatif digunakan sebagai pengganti dan cara untuk memoderasi kekerasan.

¹² Achmad Sodiki, *Politik Hukum Agraria*, Konstitusi Press, Jakarta, 2013, h. 65-66
Fakultas Hukum Universitas Pasir Pengaraian

Menurut Donald Black, akibat dari perselisihan dan konflik yang timbul dari para korban penyimpangan perilaku hukum dapat terjadi dalam bentuk institusi, kolektif, individu dan penyimpangan yang berbeda muncul pada masing-masing bentuk tersebut. Penyimpangan dalam perencanaan, pembentukan hukum dan penegakan hukum antara lain tergambar dalam kelembagaan, sedangkan secara kolektif (masyarakat) tercermin dalam pembentukan dan penerapan hukum.¹³

Pemecahan masalah dapat dilakukan melalui dua proses. Proses penyelesaian sengketa yang paling tua adalah litigasi di pengadilan, kemudian proses penyelesaian sengketa dikembangkan melalui kerjasama diluar pengadilan (*cooperative*). Litigasi menghasilkan kesepakatan kontroversial yang gagal merangkul kepentingan bersama, cenderung menimbulkan masalah baru, lambat penyelesaiannya, membutuhkan biaya yang mahal, tidak responsif dan menimbulkan permusuhan di antara para pihak yang bersengketa. Di sisi lain, kesepakatan dihasilkan melalui proses di luar pengadilan yang merupakan “*win-win solution*”, menjamin kerahasiaan para pihak yang bersengketa, menghindari penundaan karena masalah prosedural dan administratif dan menyelesaikan masalah secara komprehensif. kebersamaan dengan tetap menjaga hubungan baik.¹⁴

¹³ Ediwarman, 2003, *Perlindungan Hukum Bagi Korban Kasus-Kasus Pertanahan*, Pustaka Bangsa Press, Medan, hlm. 45.

¹⁴ Rachmadi Usman, *Pilihan Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan.*, *Op.Cit*, h. 5
Fakultas Hukum Universitas Pasir Pengaraian

Sementara penyelesaian sengketa di luar pengadilan biasanya terbatas pada kasus-kasus perdata dan komersial, kasus lain seperti kasus pidana harus diselesaikan melalui jalur pengadilan karena melibatkan kepentingan publik atau non-privat.

Proses penyelesaian sengketa pertanahan diluar pengadilan adalah melalui Alternatif Penyelesaian Sengketa (APS) atau dalam bahasa Inggrisnya disebut *Alternative Disputes Resolution* (ADR). Ada juga yang menyebut sebagai Mekanisme Penyelesaian Sengketa Secara Koorferatif (MPSSK).¹⁵

Proses penyelesaian sengketa pertanahan diluar pengadilan pada umumnya dapat dilakukan melalui berbagai cara sebagai berikut:

1. Negosiasi

Merupakan salah satu pola atau langkah utama dalam *Alternative Disputes Resolution* (ADR), negosiasi ini melibatkan dua atau lebih pihak yang berkepentingan. Tujuannya, agar tercapai suatu kesepakatan. Dengan begitu mereka dapat bekerja sama lagi.

2. Proses Mediasi (*Meditation*)

Mediasi atau dalam bahasa Inggris disebut *mediation*, mediasi adalah merupakan suatu proses dimana para pihak dengan bantuan seseorang atau beberapa orang, secara sistematis menyelesaikan permasalahan yang

¹⁵ Priyatna Abdurrasyid, *Abitrase & Alternatif Penyelesaian Sengketa*, Fikahati Aneska, Jakarta, 2002, h. 11

disengketakan. Tujuannya mencari alternative dan mencapai penyelesaian yang dapat mengakomodasi kebutuhan mereka.¹⁶

3. Proses Konsiliasi

Konsiliasi (*concilitation*) dapat diartikan sebagai usaha mengemukakan keinginan pihak yang berselisih agar mereka sepakat menyelesaikan masalah.¹⁷

4. Proses Fasilitasi (Facilitation)

Fasilitasi adalah dalam perkara yang melibatkan lebih dari dua pihak yang dibutuhkan adanya pihak ketiga yang berperan sebagai fasilitator. Tugasnya membantu pihak yang berperkara dengan cara mencari jalan keluar secara bersama-sama.¹⁸

5. Proses Penilai Independen

Penggunaan jasa pihak ketiga, yaitu penilai independen yang tidak memihak adalah salah satu proses yang dapat dilakukan dalam penyelesaian suatu perkara. Pihak ketiga yang independen dan tidak memihak ini akan memberikan pendapat ihwal fakta-fakta dalam perkara. Pihak-pihak yang berperkara menyetujui pendapat penilai independen menjadi suatu keputusan final dan mengikat.

6. Proses Arbitrase

Arbitrase adalah keputusan suatu perkara oleh satu orang atau beberapa arbiter (hakim) yang ditunjuk dengan kesepakatan para pihak, dan diterima bahwa keputusan yang diambil bersifat mengikat dan final.

¹⁶ Joni Emirzon, *Alternatif Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*, Grandmedia Pusaka Utama, Jakarta, 2000, h. 67.

¹⁷ Priyatna Abdurrasyid, *Abitrase & Alternatif Penyelesaian Sengketa.*, *Op.Cit*, h. 90

¹⁸ Syahrizal, *Mediasi Dalam Hukum Syariah, Hukum Adat, dan Hukum Nasional*, Kencana, Jakarta, 2011, h. 12

Terserah kedua belah pihak arena mana yang dipilih, apakah cara yang akan ditempuh adalah *in-court* atau *out-of-court*. Pemilik HGU seringkali lebih memilih untuk melakukannya di pengadilan karena mereka memiliki bukti resmi yang kuat, di sisi lain, orang tidak memiliki bukti tersebut kecuali mereka mengandalkan saksi hidup untuk membuktikan dengan dalih bahwa tanah yang diduga dimiliki atau dikuasai oleh mereka. Meski telah dibela oleh LBH, dapat dikatakan tidak ada seorang pun di pengadilan yang meminta pengembalian tanahnya.¹⁹

Menurut Mudzakkir, persoalan pertanahan dan persengketaan tanah secara massal dapat mempengaruhi upaya membangun dan menguatkan negara kesatuan Republik Indonesia dan dapat merenggangkan kohesi hukum Nasional dalam wadah Negara yang Bhineka Tunggal Ika.²⁰

Sesuai keputusan Kepala Badan Pertanahan Negara Republik Indonesia No. 34. Tahun 2007 Tentang petunjuk teknis penanganan dan penyelesaian masalah pertanahan disebutkan bahwa “ Masalah pertanahan meliputi permasalahan teknis, sengketa, konflik dan perkara pertanahan yang memerlukan pemecahan dan penyelesaian”.²¹

Sedangkan dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No 3 Tahun 2011 Tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan kasus pertanahan memberikan batasan sesuai Pasal 1 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia tersebut menyatakan; “bahwa

¹⁹ Achmad Sodiki, *Politik Hukum Agraria.*, *Op.Cit.*, h. 68

²⁰ Bernhard Limbong., *Bank Tanah*, Pustaka Margareth, Jakarta, 2013, h. 47

²¹ Peraturan Kepala BPN RI No. 34 Tahun 2007 *Tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanian* diktum II angka I

kasus pertanahan adalah sengketa, konflik, atau perkara pertanahan yang disampaikan kepada Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia untuk mendapatkan penanganan, penyelesaian, sesuai dengan peraturan perundang-undangan”.

Seiring dengan era keterbukaan sekarang ini, setiap aspek pelayanan harus jelas dasar hukumnya dan transparan. Untuk meminimalkan sengketa pertanahan maka peran yang perlu dimainkan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia sebagai pelayan masyarakat antara lain adalah :

1. Menelaah dan mengolah data untuk menyelesaikan perkara dibidang pertanahan.
2. Menampung gugatan-gugatan, menyiapkan bahan memori banding, memori/kontra memori kasasi, memori/kontra memori peninjauan kasasi atas perkara yang diajukan melalui peradilan terhadap perorangan dan badan hukum yang merugikan negara.
3. Mengumpulkan data masalah dan sengketa pertanahan.
4. Menelaah dan menyiapkan konsep keputusan mengenai keputusan penyelesaian sengketa atas tanah.
5. Menelaah dan menyiapkan konsep keputusan pembatalan hak atas tanah yang cacat administrasi dan berdasarkan kekuatan putusan peradilan.
6. Mendokumentasi.

Penanganan dan menyelesaikan sengketa tanah, Badan Pertanahan Nasional memiliki mekanisme, diantaranya:

1. Sengketa tanah biasanya diketahui oleh BPN melalui pengaduan.

2. Pengaduan ditindak lanjuti dengan mengidentifikasi masalah. Dipastikan apakah unsur masalah merupakan kewenangan BPN atau tidak.
3. Jika memang kewenangannya, BPN meneliti masalah untuk membuktikan kebenaran pengaduan serta menentukan apakah pengaduan beralasan untuk diproses lebih lanjut.
4. Jika hasil penelitian perlu ditindaklanjuti dengan pemeriksaan data fisik administrasi serta yuridis, maka kepala kantor dapat mengambil langkah berupa pencegahan mutasi (*status quo*).
5. Jika permasalahan bersifat strategis , maka diperlukan pembentukan beberapa unit kerja. Jika bersifat politis, sosial dan ekonomis, maka tim melibatkan institusi seperti DPR, departemen dalam negeri serta pemerintah daerah terkait.
6. Tim akan menyusun laporan hasil penelitian untuk menjadi bahan rekomendasi penyelesaian masalah.²²

Sesuai Peraturan Kepala BPN RI No 3 Tahun 2006 Tentang organisasi dan tata kerja Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPN-RI), pengkajian dan penanganan sengketa dan konflik pertanahan merupakan bidang deputy V. yang meliputi:

- 1) Direktorat Konflik Pertanahan
- 2) Direktorat Sengketa Pertanahan
- 3) Direktorat Perkara Pertanahan.

²² Elza Syarief., *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan.*, *Op.Cit*, h. 276-277

Sedangkan masing-masing Direktorat membawahi 3 subdirektorat yaitu sebagai berikut:²³

1. Direktorat Konflik Pertanahan
 - a. Subdirektorat Konflik Lembaga
 - b. Subdirektorat Konflik Kelompok Masyarakat
 - c. Subdirektorat Konflik Masyarakat dengan Badan Hukum
2. Direktorat Sengketa Pertanahan terdiri atas:
 - a. Subdirektorat Sengketa Yuridis
 - b. Subdirektorat Sengketa Fisik
 - c. Subdirektorat Sengketa *Land Reform*
3. Direktorat Perakara Pertanahan Terdiri atas:
 - a. Subdirektorat Perkara Wilayah I
 - b. Subdirektorat Perkara Wilayah II
 - c. Subdirektorat Perkara Wilayah II

2.2 Penyelesaian Sengketa Tanah

Cara penyelesaian sengketa pertanahan melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN) : Litigasi pertanahan timbul karena adanya pengaduan/banding/keberatan dari masyarakat (perorangan/badan hukum) yang memuat kebenaran dan syarat adanya suatu keputusan tata usaha negara di bidang pertanahan oleh Tata Usaha Negara ditentukan oleh pejabat Badan Nasional Dana Tanah dan keputusan pejabat tersebut dianggap merugikan hak mereka atas tanah. Dengan tuntutan ini mereka ingin memperoleh penyelesaian administratif dari

²³ *Ibid.*, h 277-279

pejabat yang berwenang dengan apa yang disebut dengan pembetulan segera. Di bidang pertanahan, kewenangan mengubah keputusan Tata Usaha Negara (sertifikat/SK tentang pemberian hak atas tanah) berada ditangan Kepala Badan Pertanahan Nasional.

Kasus-kasus pertanahan meliputi beberapa macam, antara lain :

1. mengenai masalah status tanah,
2. masalah kepemilikan
3. masalah batas,
3. masalah bukti-bukti perolehan yang menjadi dasar atas pemberian hak dan lain sebagainya.

Setelah menerima berkas pengaduan dari komunitas tersebut di atas, otoritas yang berwenang untuk menyelesaikan masalah ini akan menyelidiki dan mengumpulkan data pada berkas yang diklaim. Dari hasil penelitian ini dapat diambil kesimpulan sementara apakah pengaduan tersebut akan diproses lebih lanjut. Jika data yang dikirimkan langsung ke Badan Pertanahan Nasional masih kurang jelas atau tidak lengkap, Badan Pertanahan Nasional akan meminta klarifikasi dengan data dan rekomendasi dari Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi dan Bupati setempat. Ditjen Pertanahan Provinsi dimana tanah yang disengketakan berada. Jika kelengkapan data telah terpenuhi, maka akan dilakukan review terhadap permasalahan yang diajukan, termasuk prosedur, yurisdiksi dan persyaratan penegakan hukum. Untuk melindungi secara hukum kepentingan masyarakat (perorangan atau badan hukum) yang berhak atas tanah yang diklaim, status quokan, tanah yang disengketakan dapat diblokir jika

kepala kantor pendaftaran tanah setempat menganggap perlu setelah penyelidikan. Kebijakan ini tertuang dalam Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional tertanggal 14-1-1992 No 110-150 perihal Pencabutan Instruksi Menteri Dalam Negeri No 16 tahun 1984.

Setelah dicabutnya Instruksi Menteri Dalam Negeri No 16 Tahun 1984, maka diminta perhatian dari Pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ada di daerah-daerah yaitu para Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, untuk selanjutnya di dalam melakukan penetapan status quo atau pemblokiran hanya dilakukan apabila ada penetapan status Sita Jaminan (CB) dari Pengadilan. (Coba bandingkan dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No 3 Tahun 1997 Pasal 126).

Oleh karena itu, maka dapat disimpulkan bahwa jika, Kepala Kantor Pertanahan setempat hendak mengajukan perkara status quo terhadap suatu Keputusan Tata Usaha Negara (Sertifikat/Keputusan Pemberian Hak atas Tanah) di bidang pertanahan, ia harus bertindak hati-hati dan memberi perhatian serius. prinsip-prinsip umum pemerintahan yang baik, meliputi prinsip-prinsip integritas dan ketelitian, prinsip fair play, prinsip kesetaraan dalam melayani kepentingan masyarakat dan dalam merawat para pihak-pihak yang berkonflik.

Untuk suatu kasus pertanahan yang masuk ke Badan Pertanahan Nasional Pertanahan, sebaiknya diselesaikan melalui musyawarah jika para pihak yang bersengketa dapat dipertemukan. Penyelesaian ini sering diminta oleh Badan Pertanahan Nasional sebagai mediator dalam menyelesaikan suatu sengketa hak

atas tanah secara damai dengan saling menghormati para pihak yang bersengketa. Dalam hal ini jika dicapai kesepakatan melalui perundingan, maka harus dilampirkan surat kepada para pihak, bukti tertulis seperti berita acara rapat, dan juga ditunjukkan dengan surat kesanggupan tentang adanya perdamaian. Jika perlu, dilakukan di hadapan notaris agar diberi kuasa.

Pembalikan keputusan administrasi pemerintahan di bidang pertanahan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional atas dasar kekurangan hukum/administrasi dalam peraturan. Dasar hukum pemberian kuasa untuk mencabut keputusan tersebut antara lain:

1. Undang-Undang No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
2. Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
3. Keputusan Presiden No 34 Tahun 2003 tentang Kebijakan Nasional di Bidang Pertanahan.
4. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No 3 Tahun 1999.

Umumnya, Dalam praktik selama ini, terdapat perorangan/badan hukum yang merasa kepentingannya dirugikan, maka mengajukan keberatan tersebut langsung kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional. Sebagian besar diajukan langsung oleh yang bersangkutan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional dan ada juga diajukan melalui Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat dan kemudian diteruskan melalui Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi yang bersangkutan.

Aturan lain yang juga mengatur Sengketa pertanahan yaitu : Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.

Pasal 1 : Mediasi adalah cara Penyelesaian Kasus melalui proses perundingan untuk memperoleh kesepakatan yang dilakukan oleh para pihak difasilitasi oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, Kantor Pertanahan sesuai kewenangannya dan/atau mediator pertanahan.

Pasal 2 : Ruang lingkup Peraturan Menteri ini meliputi:

- a. Penerimaan dan distribusi Pengaduan;
- b. Penanganan serta Penyelesaian Sengketa dan Konflik;
- c. Penanganan Perkara;
- d. Pembatalan Produk Hukum;
- e. Mediasi;
- f. Tim Penanganan dan Penyelesaian Kasus;
- g. Perkembangan Penanganan dan Penyelesaian Kasus;
- h. Monitoring, evaluasi dan pelaporan;
- i. Sanksi; dan
- j. Perlindungan hukum.

Pasal 5 : Kasus yang merupakan Sengketa dan Konflik digolongkan menjadi 3 (tiga) klasifikasi:

- a. Kasus Berat merupakan kasus yang melibatkan banyak pihak, mempunyai dimensi hukum yang kompleks, dan/atau berpotensi menimbulkan gejolak sosial, ekonomi, politik dan keamanan;
- b. Kasus Sedang merupakan kasus antar pihak yang dimensi hukum dan/atau administrasinya cukup jelas yang jika ditetapkan penyelesaiannya melalui pendekatan hukum dan administrasi tidak menimbulkan gejolak sosial, ekonomi, politik dan keamanan;
- c. Kasus Ringan merupakan kasus pengaduan atau permohonan petunjuk yang sifatnya teknis administratif dan penyelesaiannya cukup dengan surat petunjuk penyelesaian kepada pengadu atau pemohon.

Pasal 43 :

- (1) Penyelesaian Kasus dapat diselesaikan melalui Mediasi.
- (2) Mediasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilaksanakan oleh dan atas inisiatif:
 - a. Kementerian, Kantor Wilayah serta Kantor Pertanahan sesuai kewenangannya dan/atau atas inisiatif pihak yang bersengketa; atau
 - b. Perorangan atau lembaga atas inisiatif pihak yang bersengketa.

Pasal 44 : (1) Pada prinsipnya mediasi wajib dihadiri oleh para pihak/prinsipal.

- (2) Dalam hal para pihak tidak dapat hadir karena alasan kesehatan dan/atau alasan lain yang sah, mediasi dapat diwakili oleh kuasa

yang diberi kewenangan untuk memutus dengan persetujuan oleh pihak yang bersengketa.

- (3) Dalam hal para pihak sudah diundang 3 (tiga) kali secara patut tetapi tidak hadir maka mediasi dinyatakan gagal.
- (4) Dalam pelaksanaan mediasi dapat menghadirkan ahli dan/atau instansi terkait dengan persetujuan para pihak.
- (5) Dalam hal mediasi tercapai kesepakatan perdamaian dituangkan dalam akta perdamaian dan didaftarkan oleh para pihak di Pengadilan Negeri wilayah hukum letak tanah yang menjadi objek Kasus untuk memperoleh putusan perdamaian.
- (6) Pelaksanaan hasil mediasi terkait dengan administrasi pertanahan diajukan permohonan kepada Kementerian, Kantor Wilayah, Kantor Pertanahan sesuai kewenangannya dengan melampirkan:
 - a. putusan perdamaian;
 - b. akta perdamaian; dan
 - c. data/dokumen mengenai tanah objek Kasus.
- (7) Dalam hal mediasi tidak menghasilkan kesepakatan dan/atau gagal maka Kementerian, Kantor Wilayah dan Kantor Pertanahan sesuai kewenangannya mengambil keputusan Penyelesaian Kasus.
- (8) Hasil mediasi dituangkan dalam berita acara Pelaksanaan Mediasi yang berisi kesepakatan dan tindak lanjut dari mediasi yang ditandatangani oleh pejabat/ketua tim penyelesaian/mediator.

(9) Format akta perdamaian sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dan Format Berita Acara Pelaksanaan Mediasi sebagaimana dimaksud pada ayat (8) tercantum dalam Lampiran XIV dan Lampiran XV yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

(10) Tata cara mediasi diatur lebih lanjut dengan petunjuk teknis.²⁴

Aturan mengenai proses atau pelayanan penyelesaian sengketa tanah di atur dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan.²⁵

prosedur memecah sertifikat tanah (pecah kavling), terutama untuk perbuatan jual/beli tanah warisan yang hendak dibagikan kepada Ahli Warisnya. Sedikit informasi, di dalam KUHPperdata, prinsip dari pewarisan itu dapat dilihat pada Pasal 830 dan Pasal 832 KUHP, bahwa harta warisan tersebut baru dapat diwariskan kepada pihak lain apabila terjadi suatu peristiwa kematian. Selain dari itu, Ahli Waris harus memiliki hubungan darah dengan pewarisnya. Prinsip pembagiannya diutamakan golongan pertama, yakni suami/istri yang hidup terlama dan anak/keturunan pewaris, yang bisa dilihat pada Pasal 852 KUHPperdata. Apabila golongan pertama tidak ada, maka turun ke golongan kedua yakni orang tua dan saudara kandung pewaris itu sendiri. Apabila golongan kedua tidak ada, maka turun ke golongan ketiga yakni keluarga dalam garis lurus ke atas sesudah bapak dan ibu pewaris tersebut. Terakhir, jika golongan ketiga juga tidak

²⁴ Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.

²⁵ Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan

ada, maka turun kepada golongan keempat yaitu paman dan bibi pewaris, baik dari pihak bapak maupun ibu, untuk keturunan paman dan bibi, sampai derajat keenam dihitung dari pewaris, serta saudara dari kakek nenek. Namun, pada praktek di kehidupan sehari-hari/nyata, tanah warisan sebenarnya bisa saja dibagi meski pemberi waris masih dalam keadaan hidup atau dalam keadaan sehat. Prinsip yang dianut seperti ini adalah merupakan sistem waris adat, yang memungkinkan pewaris menyerahkan hak warisnya kepada ahli waris disaat pewaris masih hidup. Namun secara hukum, kepemilikan atas harta warisan baru akan berpindah sepenuhnya kepada waris, setelah pewaris meninggal dunia. Untuk kamu yang tidak punya banyak waktu, untuk mengurus pecah kavling sebenarnya bisa dilakukan dengan meminta bantuan dari jasa PPAT atau notaris. Dengan begitu, kamu tak akan merasa kerepotan dengan segala prosedural yang berlaku.

Namun, jika kamu ingin mengurus sendiri, caranya sangat mudah, cukup pergi ke Kantor Pertanahan setempat tempat tanah warisan itu berada, dan Jangan lupa untuk membawa dokumen-dokumen berikut:

- Permohonan diisi dan ditandatangani oleh pemohon atau pejabatnya (identitas; luas yang diminta, lokasi dan penggunaan tanah; pernyataan bahwa tanah tersebut tidak dalam sengketa; pernyataan kepemilikan tanah yang sebenarnya; alasan penyelesaian);
- Surat kuasa, jika dikuasakan;

- Fotokopi dokumen identitas diri (KTP, KK) oleh petugas loket dan jika dikuasakan, yang asli dengan membandingkannya dengan yang asli dari yang berwenang;
- Sertifikat asli;
- Izin perubahan peruntukan lahan dalam hal terjadi perubahan peruntukan lahan;
- Menyertakan bukti pemenuhan regulasi SSP/PPH;
- Tanah Pendaftaran Tanah.

Menurut Lampiran II Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Peraturan Pertanahan No. 1 (“Perka BPN No. 1/2010”), jangka waktu pemisahan/pemisahan untuk bidang tanah milik pribadi adalah 15 (lima belas) hari.²⁶

2.3 Tinjauan Umum Hak Penguasaan Atas Tanah

Menurut Pasal 1 UUPA, Keliling bumi adalah permukaan bumi dan badan bumi di bawah dan di bawah air. Permukaan bumi sebagai bagian dari bumi disebut juga bumi. Negara yang bersangkutan tidak diatur dalam segala aspeknya, hanya salah satunya yaitu tanah dalam pengertian hukum yang disebut hak dasar.

Konsep dominasi dapat digunakan dalam pengertian hukum maupun pengertian fisik. Ada master di ranah privat dan publik. Dalam pengertian hukum, penguasaan adalah penguasaan berdasarkan hak yang dilindungi undang-undang dan tidak memberikan kepada pemegang hak suatu wewenang umum untuk

²⁶ <https://www.rumah.com/berita-properti/2016/3/121242/bagaimana-prosedur-pecah-sertifikat-tanah> diakses 14 April 2022.

menguasai secara fisik, misalnya tanah yang digunakan pemiliknya atau memanfaatkan tanah yang menjadi haknya tidak diserahkan ke pihak lain..²⁷

Sekalipun penguasaan secara hukum mempunyai kewenangan untuk menguasai secara fisik tanah yang dibeli, tetapi penguasaan fisiknya sebenarnya berada dalam penguasaan pihak orang lain. Misalnya, seseorang yang memiliki sebidang tanah tidak menggunakan tanahnya sendiri, tetapi menyewakannya kepada pihak/orang lain, dalam hal ini tanah secara sah adalah milik pemilik tanah, dan pemilik fisiknya adalah pemilik tanah. Ada juga kontrol hukum yang tidak mengizinkan kontrol fisik tanah. Misalnya, kreditur (Bank) dengan hak tanggungan atas tanah memiliki hak penguasaan secara hukum atas tanah yang dijadikan jaminan (jaminan), tetapi penguasaan fisik ada pada pemilik hak atas tanah tersebut. Kontrol hukum atas aspek publik, yaitu kontrol atas tanah sebagaimana disebutkan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 45 dan Pasal 2 UUPA.

Pengertian "penguasaan" dan "menguasai" dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 45 dan Pasal 2 UUPA dipakai dalam aspek publik. Pasal 2 UUPA menentukan, bahwa:²⁸

- 1) Sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat, berdasarkan ketentuan ayat (3) Pasal 33 Undang-Undang Dasar 1945 dan hal-hal yang diatur dalam Pasal 1, bumi, air dan ruang angkasa, bahkan kekayaan alam yang dikandungnya. dikendalikan oleh negara pada tingkat tertinggi.
- 2) Sebutkan hak menguasai dalam ayat (1) Pasal ini:

²⁷ Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2008, h. 73

²⁸ Lihat Pasal 2 UUPA Nomor 5 Tahun 1960

- a. Sebuah, Organisasi dan pengelolaan peruntukan, penggunaan, penyediaan, pemeliharaan tanah, air dan ruang
 - b. Ini mendefinisikan dan mengatur hubungan hukum antara manusia dan tanah, air dan ruang angkasa.
 - c. Ini menentukan dan mengatur hubungan hukum antara individu dan transaksi hukum yang terkait dengan tanah, air dan ruang angkasa.
- 3) Kewenangan yang bersumber dari hak menguasai negara sebagaimana dimaksud pada ayat 2 dilaksanakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat dalam hal kebangsaan, kemakmuran, dan kemerdekaan dalam suatu masyarakat Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil dan kaya serta secara sah untuk menjamin status.
- 4) Hak menguasai negara tersebut, sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, hanya dapat dilaksanakan di daerah-daerah otonom dan masyarakat hukum adat, apabila diperlukan dan tanpa bertentangan dengan kepentingan nasional.

Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 tentang Pertanahan, Pasal 1 Angka 2 mendefinisikan kepemilikan tanah sebagai hubungan hukum antara orang perseorangan, kelompok masyarakat atau badan hukum dalam Undang-Undang.

Hak guna tanah meliputi sejumlah wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang hak untuk berbuat sesuatu dengan tanah yang berhak. Yang dimaksud dengan “sesuatu” disini adalah apa yang boleh diwajibkan dan/atau dilarang, yaitu perbedaan antara berbagai hak guna tanah yang diatur

dalam undang-undang pertanahan negara yang berlaku. Kita juga tahu bahwa hak guna tanah dapat diartikan sebagai lembaga hukum jika tidak terkait dengan tanah dan isu-isu tertentu. Hubungan hukum yang kongkrit (hak subjektif) dapat terjadi jika hak guna tanah itu terikat pada tanah-tanah tertentu dan persoalan-persoalan tertentu sebagai pemilik yang sah..²⁹

Pengaturan hak-hak penguasaan atas tanah dalam Hukum Tanah dibagi menjadi dua, yaitu:³⁰

a. Hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga hukum.

Hak milik ini tidak terkait dengan tanah pada orang atau badan hukum tertentu sebagai pemilik hak. Aturan yang mengatur negara adalah sebagai berikut:

- a) Sebutkan hak kendali yang dimaksud;
- b) Menentukan isi, yaitu mengatur apa yang boleh, wajib dan dilarang dilakukan oleh pemegang hak selama masa penguasaannya;
- c) Aturan tentang hal-hal yang berkaitan dengan subjek, siapa yang mungkin menjadi pemilik hak, dan syarat-syarat penguasaannya;
- d) Masalah-masalah aturan yang menyangkut lapangan.

b. Hak-hak dasar sebagai suatu hubungan hukum yang kongkrit.

Hak menguasai tanah ini terkait dengan tanah tertentu sebagai obyek pada orang atau badan hukum tertentu sebagai subyek atau pemegang hak. Ketentuan dan hak dasar tersebut adalah sebagai berikut:

²⁹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Bandung, 2006, h. 253

³⁰ Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah, Op.Cit.*, h. 74

- a) mengatur hal-hal yang berkaitan dengan penciptaannya menjadi suatu hubungan hukum tertentu, dengan nama atau sebutan hak milik atas tanah-tanah tertentu;
- b) pengaturan masalah-masalah yang berkaitan dengan perambahan hak-hak lain;
- c) pengaturan hal-hal yang berkaitan dengan pengalihannya kepada pihak lain;
- d) pengaturan hal-hal tentang penghapusannya;
- e) Memerintahkan hal-hal mengenai bukti.

Semua Hak atas Tanah mempunyai fungsi sosial, untuk tidak merugikan kepentingan umum, maka pemilikan dan penguasaan tanah yang melebihi batas tidak diperkenankan. Pemerintah menetapkan luas maksimum dan/atau minimum kepemilikan tanah yang dapat dipunyai oleh suatu keluarga atau badan hukum. Tanah-tanah yang merupakan kelebihan dari batas maksimum tersebut akan diambil oleh pemerintah dengan ganti kerugian, untuk selanjutnya dibagikan kepada masyarakat yang membutuhkannya.

1. Bukti Penguasaan Hak Atas Tanah

Pemilikan tanah merupakan suatu hak asasi dari setiap warga negara Indonesia, yang telah diatur dalam UUD 1945, khususnya Pasal 28 huruf H yang menyebutkan bahwa setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapapun.

Sebelum lahirnya UUPA, girik masih diakui sebagai tanda bukti yang sah hak atas tanah, tetapi setelah UUPA lahir dan PP No. 10 Tahun 1961 sebagaimana telah dirubah dengan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, hanya sertifikat hak atas tanah yang diakui sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah.

Sekalipun demikian, selain sertipikat hak atas tanah nampaknya tanda hak lain pun masih ada yang berlaku yakni Girik atau kikitir.³¹ Girik yang sebenarnya adalah surat pajak hasil bumi/*verponding*, sebelum diberlakukannya UUPA memang merupakan bukti kepemilikan hak atas tanah, namun setelah berlakunya UUPA, girik bukan lagi sebagai bukti hak atas tanah, tetapi hanya berupa surat keterangan objek atas tanah, dan dengan adanya UU. No. 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang dikenal sebagai girik ialah DKOP/KP.PBB 4.1.³²

Pemahaman bahwa Girik masih berkembang menjadi bukti bagi pemilik tanah menurut UUPA, karena premis semacam itu masih berkembang di kalangan masyarakat, termasuk kalangan pemerintah, termasuk lembaga peradilan. Berdasarkan bukti tersebut, masyarakat merasa aman karena merasa memiliki bukti kepemilikan hak atas tanahnya. Setelah lahirnya UUPA, girik atau kikitir tidak berlaku lagi sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah. Berdasarkan UUPA, bukti kepemilikan yang sah adalah sertifikat hak atas tanah yang diperoleh melalui pendaftaran hak atas tanah. Dengan kata lain, Girik tidak lagi mempunyai kekuatan hukum sebagai bukti penguasaan atau tidak lagi diakui sebagai bukti hak atas tanah. Namun persoalannya, di kalangan masyarakat umum, termasuk instansi pemerintah seperti fiskus, polisi, kejaksaan dan pengadilan, serta pengacara seperti PPAT, Girik masih melihat Girik sebagai bukti kepemilikan hak

³¹ A.P Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 1999, h. 3

³² Bintara Sinaga, *Keberadaan Girik Sebagai Bukti Surat Tanah*, Kompas 24 September 1992, www.kompas.com, Akses Internet Tanggal 13 April 2021

atas tanah, jadi masih ada. Banyak produk pengadilan yang memperkuat kehadiran Giri sebagai alat bukti berupa putusan.

Bukti kepemilikan hak atas tanah berdasarkan pembuktian yang rumit tidaklah cukup, tetapi harus dibuktikan dengan data fisik dan data perundang-undangan lainnya serta penguasaan atas tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun berturut-turut atau terus menerus. atau lebih. Perhatikan bahwa penguasaan itu dilakukan secara terbuka dan dengan itikad baik oleh yang bersangkutan sebagai pemilik yang sah atas tanah itu dan diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya dan bahwa penguasaan itu tidak dilakukan oleh masyarakat adat atau desa/penguasaan itu kontroversial. . pihak terkait atau pihak lain.

Pada prinsipnya dalam setiap sengketa hak atas tanah, yang dijadikan sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah adalah berupa surat hak atas tanah. Menurut hukum pertanahan, alat bukti memegang peranan penting dalam memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum, sehingga hak atas tanah, rumah susun dan hak milik lainnya dengan mudah dapat dibuktikan sebagai pemiliknya.

Oleh karena itu, setiap pihak yang menuntut hak atas tanah harus dapat membuktikan haknya atau menunjukkan adanya hubungan kepemilikan yang sah antara tanah dengan pihak yang berkepentingan. Bukti kepemilikan tanah selama 20 (dua puluh) tahun berturut-turut jika tidak ada data hukum atau fisik tentang batas-batas, persil dan tanahnya..

Cara untuk mengetahui status hukum suatu tanah atau rumah dapat dilihat dari kelengkapan dokumennya, atau bisa juga dengan meminta bantuan notaris atau pejabat pembuat akta tanah (PPAT). Tanah berstatus Girik adalah tanah bekas hak ulayat yang belum terdaftar di Badan Pertanahan Nasional (BPN). Jadi Girik bukanlah bukti bagi pemilik hak, akan tetapi hanya bukti penguasaan atas tanah dan pembayaran pajak atas tanah. Status girik tidak memiliki kekuatan status hukum sebagai sertifikat, tetapi girik dapat digunakan sebagai dasar pembuatan sertifikat negara. Riwayat kepemilikan tanah diperlukan jika Anda ingin meningkatkan status hukum suatu negara menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) atau Sertifikat Hak Milik (SHM). Istilah Girik juga dikenal dengan sebutan tanah bersama, Petok, Ririk, Ketitir dan lain-lain.³³

Sengketa pertanahan dapat juga timbul dari dasar penerbitan suatu sertifikat tanah. Dokumen akta hak tanah merupakan salinan dari pendaftaran akta hak tanah, yang merupakan hasil dari pemeriksaan pendaftaran tanah, sejarah pendaftaran tanah, pemeriksaan dokumen bukti, dan setelah melewati syarat-syarat tertentu, akan membentuk dasar hak dalam pendaftaran pertama dan pengalihan hak pada berikutnya.

2. Ruang Lingkup Hak Atas Tanah

Dasar hukum untuk ketentuan hak-hak atas tanah telah diatur dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, yaitu “Atas dasar hak menguasai dari negara hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya hak-hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-

³³ Dody Tabrani, [http://bangunrumahkpr.com/rumah-kpr/biaya-jual-beli-rumah/jenis-sertifikat-kepemilikan-rumah-atau-tanah](http://bangunrumahkpr.com/rumah-kpr/biaya-jual-beli-rumah-jenis-sertifikat-kepemilikan-rumah-atau-tanah), tanggal 03 April 2021

orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum”.³⁴

Menurut Soedikno Mertokusumo, wewenang yang dimiliki oleh pemegang hak atas tanah terhadap tanahnya dibagi menjadi 2, yaitu:

1. Pembesar Umum

Yurisdiksi umum, yaitu hak atas tanah mempunyai kuasa untuk menggunakan tanah, termasuk tanah dan badan air, dan daerah di atas hanya diperlukan untuk kepentingan yang berhubungan langsung dengan penggunaan tanah dalam UUPA dan batas-batas hukum lainnya. peraturan yang lebih komprehensif yang lebih tinggi (Pasal 4 ayat (2) UUPA).

2. Kekuatan khusus

Yurisdiksi khusus, yaitu pemegang hak atas tanah, memiliki kuasa untuk menggunakan tanah sesuai dengan jenis hak atas tanah, misalnya hak milik untuk keperluan pertanian dan/atau konstruksi bangunan, yurisdiksi hak atas tanah adalah yurisdiksi hak atas tanah. Menggunakan tanah hanya untuk membangun dan memiliki. Bangunan di atas tanah yang bukan miliknya, kuasa atas tanah dengan Hak Guna Usaha, menggunakan tanah itu hanya untuk kepentingan perusahaan di bidang pertanian, perikanan, peternakan atau perkebunan.

Macam-macam hak atas tanah dimuat dalam Pasal 16 Jo Pasal 53 UUPA, yang dikelompokkan menjadi 3 bidang, yaitu:³⁵

1. Hakim Pertanahan Tetap

³⁴ A.P. Parlindungan, *Komentas Atas Undang-undang Pokok Agraria, Op.Cit.*, h. 47

³⁵ Lihat Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960

Artinya, hak atas tanah ini akan tetap berlaku selama masih berlaku atau tidak dicabut oleh undang-undang baru.

2. Hak atas tanah ditentukan oleh undang-undang

Dengan kata lain, hak-hak dasar yang kemudian timbul dan ditetapkan oleh undang-undang.

3. Hak Tanah Sementara

Dengan kata lain hukum tanah ini bersifat sementara, akan hilang dalam waktu singkat karena mengandung unsur perampasan, sifat feodal dan bertentangan dengan UUPA.

Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam Pasal 4 ditentukan dalam pasal 16 ayat 1, yang bunyinya sebagai berikut:

(1) Hak-hak atas tanah sebagai dimaksud dalam Pasal 4 ayat 1 ialah:

- a. Hak milik
- b. Hak guna usaha
- c. Hak guna bangunan
- d. Hak pakai
- e. Hak sewa
- f. Hak membuka tanah
- g. Hak memungut hasil hutan
- h. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53.

Dari segi asal tanahnya, hak atas tanah dibedakan menjadi 2 kelompok, yaitu:³⁶

1. Hak atas tanah yang bersifat primer

Yaitu hak atas tanah yang berasal dari tanah negara. Jenis-jenis hak atas tanah ini ialah Hak milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Atas Tanah Negara, Hak Pakai Atas Tanah Negara.

2. Hak atas tanah yang bersifat sekunder

Dan inilah hak-hak dasar yang timbul dari tanah orang lain. Berbagai jenis hak dasar ialah hak guna tanah, hak pengelolaan tanah, hak guna tanah Hak kepemilikan tanah, harga konstruksi, hak gadai (tanah gadai), hak dividen komersial (perjanjian pembagian produksi), hak naik, dan sewa pertanian.

Ada beberapa jenis hak atas tanah, seperti:

- A. Hukum Properti

Pasal 20 (1) Hak milik menurut IUPA adalah hak yang paling kuat dan paling lengkap yang dapat dimiliki seseorang atas tanah menurut ketentuan Pasal 6. Jika pemiliknya masih hidup dan pemiliknya sudah meninggal, hak milik ahli waris dapat dilanjutkan jika : memenuhi persyaratan sebagai subjek hak milik.

Hak dasar yang paling kuat adalah hak milik atas tanah, lebih kuat dari hak atas tanah lainnya, tidak kadaluarsa, mudah dipertahankan terhadap pihak lain, dan tidak mudah dihapuskan. Penuh, yaitu hak atas tanah, memberikan pemilik yurisdiksi yang paling luas atas hak tanah lain dan hak penguasaan tanah yang mungkin merupakan induk dari hak tanah non-tanah lainnya. Hak negara lain.

³⁶ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Op.Cit., h. 285

Kepemilikan tanah dapat dimiliki oleh perorangan warga negara Indonesia dan dimiliki oleh badan hukum yang ditunjuk pemerintah.

Pengalihan hak atas tanah tunduk pada Pasal 20(2) UUPA, yaitu pengalihan hak dapat dialihkan kepada orang lain. Ada dua jenis transisi lantai yang dapat digambarkan sebagai berikut:

Penyesuaian adalah pemindahan hak atas tanah yang dimiliki oleh pemiliknya dari suatu peristiwa hukum kepada orang lain. Dengan kematian pemilik tanah, hak untuk memerah susu beralih ke ahli waris yang sah yang merupakan pemilik properti.

B. Pengalihan / Pengalihan Hak

Perpindahan hak adalah pemindahan pemilik tanah kepada orang lain melalui suatu perbuatan hukum. Contoh transaksi yang sah yaitu pembelian, barter, subsidi, penyertaan modal kerja (pendapatan), dan lelang.

Tata cara pengalihan hak milik atas tanah dikarenakan pembelian, penjualan, penukaran, subsidi, setoran modal (penghasilan) perusahaan diatur dalam Pasal 37 sampai dengan Pasal 40 PP No. 24 Tahun 1997 Jo. Pasal 97 sampai dengan pasal 106 Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997.

Prosedur pemindahan hak dikarenakan lelang diatur dalam Pasal 41 PP No. 24 Tahun 1997 Jo. Pasal 107 sampai dengan Pasal 110 Permen Agraria/Kepala BPN No.3 Tahun 1997.

Ketentuan Umum untuk Hak Guna Usaha (HGU) disebut dalam Pasal 16 ayat (1) huruf b UUPA. secara khusus diatur dalam Pasal 28 sampai dengan Pasal 34 UUPA.

Hak Guna Usaha itu, menurut Pasal 28 ayat (1) UUPA, yang dimaksud dengan Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu tertentu sebagaimana tersebut dalam Pasal 29, guna perusahaan pertanian, perikanan, atau peternakan, dan PP No. 40 Tahun 1996 menambahkan guna perusahaan perkebunan.

Luasan tanah Hak Guna Usaha adalah untuk perseorangan luas minimalnya 5 hektar dan luas maksimalnya 25 hektar. Sedangkan bagi badan hukum luas minimalnya 5 hektar dan luas maksimalnya oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional (Sesuai Pasal 28 ayat (2) UUPA jo. Pasal 5 PP No. 40 Tahun 1996).

Subjek Hak Guna Usaha (HGU), yang dapat mempunyai (subjek hukum) Hak Guna Usaha menurut Pasal 30 UUPA jo. Pasal 2 PP No. 40 Tahun 1996, adalah:

- a. Warga Negara Indonesia
- b. Badan hukum yang didirikan berdasarkan hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia (badan hukum Indonesia).

Sumber dari HGU tersebut adalah merupakan dari tanah negara. Apabila tanah asal Hak Guna Usaha tersebut berupa tanah milik pribadi, maka tanah tersebut harus dibebaskan atau diserahkan oleh ahli waris, dengan ganti rugi yang diberikan oleh calon pemegang Hak Guna Usaha dan selanjutnya diajukan permohonan Hibah Hak Guna Usaha melalui Badan Pertanahan Nasional. Apabila tanah tersebut berasal dari kawasan hutan, maka tanah tersebut harus diberikan status tanah hutan (1996, PP No. 40 Pasal 4).

Pembentukan Hak Pemuliaan dengan Penetapan oleh Negara. Hak Guna Usaha ini terbit setelah permohonan pemohon diajukan kepada Badan Pertanahan Nasional untuk diberikan Hak Guna Usaha.

Jangka Waktu Hak Pemuliaan Hak Pemuliaan untuk pertama kali paling lama 35 tahun dan dapat diperpanjang paling lama 25 tahun (UUPA Pasal 29). Pasal 8 PP No. Pasal 40 Tahun 1996 mengatur bahwa untuk pertama kali masa jabatan Hak Guna Usaha paling lama 35 tahun, diperpanjang paling lama 25 tahun, dan diperbaharui paling lama 35 tahun.

Kewajiban Pemegang Hak Pemuliaan. Pasal 12 ayat (1) PP No. 40 Tahun 1996, pemegang Hak Pemuliaan berkewajiban:

- a) Pembayaran pendapatan kepada negara
- b) Melaksanakan pekerjaan pertanian, penghijauan, perikanan dan/atau peternakan sesuai dengan tugas dan ketentuan yang ditentukan dalam keputusan pemberian haknya.
- c) Mengolah dengan baik Tanah Hak Guna Usaha sesuai dengan kelayakan pekerjaannya menurut kriteria yang ditentukan oleh instansi teknis.
- d) Membangun dan memelihara infrastruktur lingkungan dan fasilitas lahan di dalam kawasan Haka Guna Usaha
- e) Menjaga kesuburan tanah, mencegah kerusakan sumber daya alam dan melindungi kemampuan lingkungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- f) Menyampaikan laporan tertulis pelaksanaan Hak Pemuliaan pada akhir tahun
- g) Penyerahan tanah kepada negara setelah Hak Guna Usaha dihapus

h) Menyerahkan Sertifikat Hak Menanam Yang Dihapus kepada Kepala Kantor Pertanahan

Hak Pemilik Pemuliaan. PP Pasal 14 No. 40 Tahun 1996 Pemilik Hak Agraria berhak menguasai dan menggunakan tanah yang diberikan dengan Hak Menanam untuk melakukan usaha di bidang Pertanian, perkebunan, perikanan dan/atau peternakan.

Hapusnya Hak Guna Usaha. Berdasarkan Pasal 34 UUPA, Hak Guna Usaha hapus karena:³⁷

- a) Berakhirnya jangka waktu
- b) Diberhentikan karena terdapat suatu permasalahan yang tidak bisa ditolerir
- c) Dilepaskan oleh pemegang izin
- d) Dicabut karena suatu kepentingan yang bersifat umum
- e) Ditelantarkan
- f) Tanahnya musnah
- g) Ketentuan dalam Pasal 30 ayat (2)

Menurut Pasal 17 PP No. 40 Tahun 1996, faktor-faktor penyebab hapusnya Hak Guna Usaha dan berakibatnya tanahnya menjadi tanah negara, adalah:³⁸

- a) Jangka waktu habis
- b) Pejabat berwenang membatalkan
- c) Dilepaskan secara sukarela oleh pemegang hanya sebelum jangka waktunya berakhir

³⁷ Lihat Pasal 34 Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960

³⁸ Lihat Pasal 17 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996

- d) HGU dicabut
- e) Tanahnya ditelantarkan
- f) Tanahnya musnah
- g) Syarat tidak terpenuhi oleh Pemegang Hak Guna Usaha.

Sesuai dengan peraturan pemerintah bidang pertahanan yang tertuang dalam Pasal 32 PP Nomor 24 tahun 1997 tentang kepemilikan tanah, yakni Tanda bukti hak atas tanah yang paling kuat adalah sertifikat tanah.³⁹

Transmigrasi ialah perpindahan penduduk secara sukarela untuk meningkatkan kesejahteraan dan menetap di suatu daerah transmigrasi, yang diselenggarakan oleh pemerintah. Hal ini diatur dalam Pasal 13 Pasal (1) huruf (b) Undang-Undang Nomor 29 Tahun 2009 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 15 Tahun 1997 tentang ketransmigrasian dan jo Pasal 24 ayat (3) Undang-Undang Nomor 15 Tahun 1997. tentang transmigrasi yang menyatakan bahwa :

1. Transmigran pada umumnya transmigrasi berhak menerima bantuan dari Pemerintah dan/atau pemerintah daerah berupa:

- a. Tanah niaga dan tanah tempat tinggal serta rumah yang berstatus hak milik, Pasal 24 ayat (3) Undang-Undang Nomor 15 Tahun 1997 tentang migrasi mengatur bahwa tanah yang diperuntukkan bagi migran diberikan status hak milik. Luas tanah yang dimiliki oleh para pendatang adalah 20.000 m² (2 ha) yang terbagi menjadi tiga bidang, yaitu kavling dengan luas 2.500 m², area usaha I dengan luas 7.500 m², dan lahan usaha II dengan seluas 10.000 m².

³⁹ Andi ”anda-punya-sengketa-tanah-ikuti-tata-cara-penanganan-sengketa-pertanahan”, <https://halojasa.com/blog/blog/2018/10/03>, diakses tanggal 3 Januari 2022.

2. Letak tanahnya berbeda yaitu untuk tanah karangan (permukiman) yang dikelompokkan bersama pemukiman transmigran lainnya, sedangkan untuk kawasan usaha I dan II berjarak sekitar 2 kilometer dari tempat tinggal para Transmigran. Peraturan Pemerintah Nomor 3 Tahun 2014 mengatur sebagai berikut: (1) Tanah yang diberikan kepada transmigran dan penduduk lokal yang pindah ke pemukiman baru sebagai bagian dari SP-Pugar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29, tidak dapat dialihkan kecuali: dimiliki untuk sekurang-kurangnya 15 (lima belas) tahun.) Tahun penempatan. (3) Dalam hal terjadi perpindahan di luar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), hak negara bagi pendatang dan penduduk lokal menjadi batal. berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang pengaturan kedudukan pemilik tanah dalam Pasal 5 disebutkan bahwa tidak hanya camat yang dapat menjadi PPATS tetapi juga kepala desa dapat diangkat untuk melaksanakan tugas PPAT, berdasarkan pertimbangan untuk memberikan pelayanan kepada masyarakat dan daerah terpencil.

Transmigrasi adalah upaya pemerintah dalam mewujudkan pemerataan penduduk, yaitu perpindahan penduduk dari suatu daerah ke daerah lain (pedesaan), dalam hal ini Indonesia (Salim & Salim, 1995). Hal ini diharapkan mampu mengurangi kesenjangan penduduk antar sukuk arena pada dasarnya masyarakat Indonesia itu disatukan oleh Bhinneka Tunggal Ika. Ketentuan pokok pelaksanaan migrasi adalah dalam undang-undang no. 3 Tahun 1972, disebutkan bahwa dalam Pasal 7 dan Pasal 8 setiap pendatang berhak menerima tanah pertanian dan/atau tanah pertanian dengan hak atas tanah serta mendapat bantuan,

bimbingan dan bimbingan dalam penggunaan tanah-tanah tersebut. Kemudian dalam Peraturan Pemerintah Nomor 2 Tahun 1999 dalam Pasal 32 (1) Hak milik atas tanah bagi TKI pada prinsipnya tidak dapat dipindahtangankan, kecuali: a. Transmigran meninggal; b. setelah memegang hak sekurang-kurangnya 20 (dua puluh) tahun; c. PNS transmigran yang dimutasi.⁴⁰

⁴⁰ Peraturan Pemerintah No 2 tahun 1999 *Tentang Penyelenggaran Transmigrasi*.

BAB III

METODE PENELITIAN

3.1 Pendekatan Penelitian

Dalam penelitian ini, pendekatan penelitian peneliti adalah pendekatan hukum. Pendekatan ini dilakukan dengan cara mengobservasi seluruh peraturan perundang-undangan yang terkait dengan persoalan (persoalan hukum) yang sedang dihadapi. Yaitu persoalan sengketa batas tanah lokasi perumahan eks transmigrasi.

3.2 Lokasi dan Alasan Pemilihan Lokasi

Lokasi tempat penelitian ini adalah Desa Sungai Sitolang, Kecamatan Rambah Hilir. Adapun alasan penulis, tertarik untuk melakukan penelitian di Kecamatan Rambah Hilir, tepatnya di Desa Sungai Sitolang disebabkan Desa Sungai Sitolang merupakan desa eks transmigrasi lokasi tempat tinggal penulis, sehingga dapat lebih mempermudah penulis dalam melaksanakan penelitian dan mengumpulkan data yang dibutuhkan sebagai pendukung penelitian ini.

3.3 Jenis dan Sumber Data

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini merupakan jenis, termasuk kedalam jenis penelitian *observational research* yaitu dengan cara melakukan peninjauan langsung ke lapangan/lokasi penelitian.

Data yang disajikan yaitu data dari sumber-sumber data yang meliputi data primer, data sekunder dan data tersier. Adapun penjelasannya sebagai berikut:

a. Data Primer

Keterangan atau data dari sumber pertama dilapangan melalui wawancara terhadap narasumber yang dianggap memiliki kapasitas tentang informasi yang dibutuhkan.⁴¹ Data yang diperoleh dari penelitian ini yaitu hasil wawancara langsung dengan pihak terkait seperti, Kepala Desa Sungai Sitolang dan perwakilan kepala keluarga masyarakat Desa Sungai Sitolang, ATR/ BPN Kabupaten Rokan Hulu, khususnya kepala seksi penanganan dan penyelesaian sengketa, Dinas Pemberdayaan Masyarakat dan Pemerintahan Desa Kabupaten Rokan Hulu.

b. Data Sekunder

Data sekunder adalah data-data yang berhubungan dengan penelitian ini. Data sekunder yang berkaitan dengan ini yaitu melalui studi kepustakaan antara lain buku-buku, artikel, dokumen, dan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan masalah yang diteliti

c. Data Tertier

Data tertier yaitu bahan-bahan yang memberikan petunjuk atau penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder. Bahan hukum tertier dapat berupa kamus, ensiklopedi, naskah akademik, rancangan undang-undang.

3.4 Teknik Memperoleh Data

Adapun teknik untuk memperoleh data dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

⁴¹ Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: Universitas Indonesia (UI-Press), hal.10.

1. Wawancara merupakan teknik untuk melakukan sesi tanya jawab, pertanyaan tersebut diajukan kepada pihak-pihak terkait untuk mendapatkan dan merangkum data mengenai masalah yang diteliti, dalam hal ini yaitu pihak ATR/BPN Kabupaten Rokan Hulu, pihak Dinas Pemberdayaan Masyarakat dan Pemerintahan Desa, pihak Pemerintahan Desa dan pihak perwakilan masyarakat perumahan eks transmigrasi di Desa Sungai Sitolang, Kecamatan Rambah Hilir.
2. Observasi yang digunakan dalam penelitian ini dimaksudkan untuk memperoleh suatu gambaran yang lebih jelas melalui pengamatan-pengamatan yang dilakukan secara langsung terhadap objek penelitian. Melalui observasi ini diharapkan dapat mengumpulkan data secara lebih cermat dan terinci.
3. Studi dokumentasi, yaitu studi yang dilakukan dengan mempelajari dokumen-dokumen resmi, surat-surat dan lainnya yang dapat dijadikan sebagai narasumber bagi peneliti.

3.5 Populasi, Sampel dan Teknik Sampling

Populasi adalah kumpulan objek dengan ciri yang sama.⁴² Sampel adalah bagian atau sebagian dari populasi yang dapat mewakili keseluruhan objek penelitian untuk memudahkan peneliti dalam menentukan penelitian. Dalam penelitian ini metode penentuan sample yang digunakan adalah *Random Sampling*.

⁴² Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, Raja Grafindo, Jakarta, 2005, h.118
Fakultas Hukum Universitas Pasir Pengaraian

Tabel 3.1 Data Populasi dan Sampel dalam Penelitian

No	Populasi		Sampel	Persentase
1	Pihak ATR/BPN Kab. Rohul	1 Org	1 Org	100 %
2	Pihak Dinas Pemberdayaan Masyarakat dan Pemerintahan Desa	1 Org	1 Org	100 %
3	Pihak Pemerintahan Desa Sungai Sitolang	1 Org	1 Org	100 %
4	Masyarakat perumahan eks transmigrasi di Desa Sungai Sitolang Kecamatan Rambah Hilir	631 KK	15 Org	100 %
Jumlah			17 Org	100 %

Sumber: Data Diolah Oleh Penulis (2022)

3.6 Teknik Analisis Data

Setelah data didapatkan dan telah diolah, selanjutnya data dianalisis dengan metode kualitatif, yaitu dengan cara memberikan penjelasan dengan menggambarkan hasil penelitian yang didapat, Selanjutnya membandingkan hasil penelitian tersebut dengan teori-teori serta pendapat-pendapat dari para ahli hukum, serta berdasarkan ketentuan hukum dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang telah ditetapkan, selanjutnya setelah data dianalisa, dirumuskan kesimpulan secara deduktif yaitu mengambil kesimpulan dari hal-hal yang bersifat umum yaitu mengenai Penyelesaian Sengketa Tanah Eks Transmigrasi (Studi Kasus Tanah Lokasi Perumahan Eks Transmigrasi Di Desa Sungai Sitolang Kecamatan Rambah Hilir, Kabupaten Rokan Hulu).