

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Tanah sebagai sumber daya alam mempunyai tempat yang istimewa. Menurut Soni Harsono, kini tanah itu memiliki arti penting dalam pembangunan Indonesia untuk diperlukan dalam berbagai kepentingan negara, pertanian, industri, keperluan sosial-budaya, pusat-pusat perdagangan dan lain-lainnya.¹

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 mengenai Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) merupakan lanjutan dari pada UUD 1945. UUPA ini mencontohkan sistem hukum pertanahan Indonesia untuk menggantikan aturan pertanahan yang dahulu. Oleh karena itu, UUPA ini sangat perlu dan memainkan peranan utama dalam membentuk sistem pengelolaan tanah di Indonesia, seperti mengatur kepemilikan, penguasaan tanah bagi seseorang atau badan hukum dan sebagai dasar hukum bagi penyelesaian masalah/ konflik pertanahan di Indonesia.²

Ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD Negara Republik Indonesia pada Tahun 1945 (selanjutnya dikatakan UUD NRI 1945) menyatakan bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terdapat di dalamnya dikuasai oleh negara diperuntukkan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Berdasarkan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 di atas sangat jelas bahwa pemerintah mewakili negara bertanggung jawab menjamin semua kekayaan alam tersebut dikembangkan dengan baik yakni menjamin kekayaan yang diperoleh

¹ Syafrinaldi, dkk, *Hukum dan Teori dalam Realita Masyarakat*, UIR Press, Pekanbaru, 2015, hlm. 436.

²*Ibid.*, hlm. 437-438.

diperuntukkan dengan sebaiknya untuk mengembangkan kesejahteraan bagi seluruh Indonesia. Pada Pasal 2 ayat (2) Undang-undang No. 5 Tahun 1960 mengenai Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dikatakan bahwa hak menguasai negara memberi wewenang untuk

1. Mengatur serta menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air serta ruang angkasa
2. Menentukan dan mengatur keterkaitan hukum bagi orang-orang dengan bumi, air serta ruang angkasa
3. Menentukan dan mengatur keterkaitan hukum antara orang-orang dan segala perbuatan hukum mengenai bumi,air serta ruang angkasa.

Pasal 14 ayat (1) yang ada dalam UUPA menjelaskan perlunya Pemerintah membuat rencana umum yang bersifat nasional mengenai persediaan, peruntukan dan penggunaan tanah bagi berbagai kebutuhan baik untuk pertanian maupun non pertanian yaitu untuk keperluan:

1. Negara
2. Peribadatan dan keperluan-keperluan suci lainnya, sesuai dengan dasar Ketuhanan Yang Maha Esa
3. Pusat-pusat kehidupan masyarakat, sosial kebudayaan dan lain-lain, kesejahteraan
4. Perkembangan produksi pertanian, peternakan dan perikanan sejalan dengan itu
5. Memperkembangkan industri, transmigrasi dan pertambangan.

Pemindahan penduduk adalah merupakan upaya pemerintah dalam pengelolaan dan penataan pertanahan. Perpindahan penduduk dari suatu daerah untuk menetap ke daerah lain adalah pengertian dari transmigrasi yang ditetapkan oleh pemerintah di wilayah Republik Indonesia guna keperluan pembangunan nasional didasari ketentuan-ketentuan yang diatur pada Undang-Undang. Ada dua jenis transmigrasi yang dilakukan oleh pemerintah. Pertama adalah perpindahan penduduk dimana semua biaya dibiayai oleh pemerintah. Kedua, transmigrasi swakarsa (perpindahan penduduk secara tiba-tiba) yakni transmigrasi yang dilakukan oleh penduduk dengan sebagian biaya ditanggung sendiri akan tetapi masih diatur oleh pemerintah.

dalam Undang- Undang Nomor 3 Tahun 1972 yaitu menjelaskan mengenai tujuan dari transmigrasi:

1. Peningkatan taraf hidup
2. Pembangunan Daerah
3. Keseimbangan penyebaran penduduk
4. Pembangunan yang merata disemua Indonesia
5. Kesatuan dan persatuan bangsa
6. Memperkuat Pertahanan dan Ketahanan Nasional.³

Artinya menguasai dalam hal ini bukan sebagai pemilik melainkan dalam arti mengatur dan mengawasi sedemikian rupa dalam tiap-tiap pendayagunaan tanah-tanah tersebut agar pemilik tanah atau pemegang hak-hak lainnya (hak pakai, hak guna usaha, penyewa dan lain sebagainya: (1) menjaga tanah supaya tidak terjadi

³ Rozy Munir, 1986. Transmigrasi: apa dan masalahnya dalam Transmigrasi di Indonesia 1905-1985. Jakarta : Universitas Indonesia, hal 275-276.

pengrusakan (2) tidak membiarkan tanah terlantar (3) tidak melakukan pemerasan terhadap tanah atau pendayagunaan yang melampaui batas (4) tidak menjadikan tanah alat untuk pemerasan keringat dan pemerasan lainnya bagi orang lain (*exploitation des l'homme par l'homme*) apabila para pemegang hak atas tanah itu ternyata melakukan perbuatan-perbuatan di atas, maka hak-haknya segera akan dicabut, walaupun hak itu merupakan hak pemilikan atas tanah.⁴

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau dikenal sebagai Undang-Undang Pokok Agraria (selanjutnya disingkat UUPA), pada pasal 4 ayat 1 menyebutkan bahwa: “Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam pasal ini ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah” yang dapat diberikan dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum. Dengan demikian, jelaslah bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang berbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.⁵

Kebutuhan akan tanah dewasa ini meningkat sejalan dengan bertambahnya jumlah penduduk dan meningkatnya kebutuhan lain yang berkaitan dengan tanah. Tanah tidak saja sebagai tempat bermukim, tempat untuk bertani, tetapi dipakai juga sebagai tempat jaminan mendapatkan pinjaman di bank, untuk keperluan jual beli, sewa menyewa, begitu pentingnya kegunaan tanah bagi kepentingan

⁴ G. Kartasaepoetra, *Hukum Tanah Jaminan UUPA Bagi Keberhasilan Pendayagunaan*, Rieneka Cipta, Jakarta, 1991, hlm. 9.

⁵ Urip santoso, *Hukum Agrarian & Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2007, hlm. 10.

umum bagi orang atau badan hukum menuntut adanya jaminan kepastian hukum atas tanah tersebut.⁶

mengenai keterkaitan dengan masalah pertanahan, maka pemindahan penduduk antara kepulauan Indonesia salah satu jalan pemecahan kekurangan tanah untuk petani di Jawa untuk mendapatkan tanah pertanian di daerah lainnya yang luas tanahnya, dan sangat membutuhkan tenaga manusia dalam mengelolanya.⁷

Penjelasan atas Peraturan Pemerintah R.I, No. 2 Tahun 1999 mengenai Pelaksanaan Transmigrasi pada bagian umum di katakan, pelaksanaan proses transmigrasi yaitu bagian integral dari pembangunan nasional, sehingga dalam pelaksanaannya tidak bisa kita terlepas dari tujuan, arah dan ruang lingkup dari pembangunan nasional. Pelaksanaan transmigrasi yang kita lihat selama ini yang menyebar di semua daerah nusantara yakni adalah bertujuan untuk pembangunan daerah, utamanya dalam bidang agro industri dan agro bisnis dengan mewujudkan desa-desa pertanian sebagai pusat pertumbuhan wilayah baru. Selain itu, untuk menyokong mempercepat pusat pertumbuhan yang sudah ada atau yang dalam proses pengembangan. Umumnya calon transmigran terdiri dari penduduk yang mengalami keterbatasan dalam memperoleh peluang kerja dan usaha. Penduduk yang relatif berpotensi ingin lebih meningkatkan kesejahteraan serta penduduk yang sudah bisa mengembangkan diri mau lebih meningkatkan kualitas

⁶ Ulfia Hasanah."Status Kepemilikan Tanah Hasil Konversi Hak Barat berdasarkan UU No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dihubungkan dengan PP No.2 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah,"*Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 3 No. 1, 2012, hlm. 2.

⁷Mochammad Tauchid, *Masalah Agraria Sebagai Masalah Penghidupan dan Kemakmuran Rakyat Indonesia*, STPN Press, Yogyakarta, 2009, hlm. 384.

kehidupannya. Yang mana tujuan dari Undang-Undang No. 15 Tahun 1997 yang menerangkan mengenai Ketransmigrasian.⁸

Maksud utama dari transmigrasi yakni pembukaan kemakmuran di daerah-daerah yang cukup bahan-bahan dan lapangan usaha kemakmuran salah satunya yaitu adanya tanah yang luas namun tidak cukup atau tidak ada tenaga yang mengelolanya. tidaklah tujuan transmigrasi hanya sekedar memindahkan masyarakat, sekedar untuk meratakan saja jumlah penduduk dari daerah ke daerah lainnya. Kependahan penduduk dari Jawa dan daerah-daerah lainnya yang telah padat warganya ke daerah lainnya yang masih jarang menjadi salah satu jawaban atas masalah kemakmuran dalam kehidupan di Indonesia.⁹

Padatnya penduduk di Jawa sudah sangat mendesak meminta penyelesaian berhubung tidak brimbangnya keperluan hidup penduduk dengan kemampuan hasil bumi untuk mencukupi kepentingan hidup mereka itu. Persediaan tanah buat pelebaran pertanian di Jawa telah habis, untuk kebutuhan penduduk yang setiap tahun selalu bertambah menjadi lebih besar. Pengelolaan tanah pertanian baru sudah kecil sekali harapannya, bahkan sejak beberapa waktu lamanya, tambahan tanah pertanian di Jawa sudah tidak di bolehkan lagi. Selama waktu-waktu yang akhir, tambahan luas tanah pertanian hanya paling banyak 1/3 dari keperluan tanah untuk tambahan jumlah penduduk atau yang membutuhkan tanah. Dalam perhitungan di tahun 1937, tanah Jawa hanya memungkinkan tambahan luas tanah

⁸ wildiani, analisis hukum tentang status kepemilikan hak atas tanah bagi transmigrasi wildiani/d 101 08 303, <https://media.neliti.com/media/publications/147053-ID-analisis-hukum-tentang-status-kepemilika.pdf> diakses pada tanggal 10 mei 2022 pukul 11.23

⁹*Ibid.*, hlm. 384-385.

300.000 hektar lagi untuk pertanian yang artinya hanya bisa mengondisikan tanah untuk tambahan penduduk dalam jangka waktu 5 tahun saja.¹⁰

Usaha mengintensifkan pertanian di Jawa telah dilakukan. Ditahun 1900 tanah pertanian di Jawa diupayakan 105% dari luas tanah. Tahun 1926 diupayakan 131% dan tahun 1936 diupayakan 142.% dari luas tanah pertanian. Dari perkiraan para ahli, dengan dilakukannya perbaikan pengairan serta pemupukan dan peralatan yang baik, tanah pertanian di Jawa bisa diupayakan menjadi 135% dari luas tanah. Sedang tambahannya produksi masih bisa diupayakan dengan berbagai macam perbaikan tetapi biarpun seperti itu tidaklah bisa sejalan dengan tambahannya penduduk. Tambahannya penduduk artinya makin bertambahnya orang yang tidak memiliki tanah. Sedangkan keinginan dan kemungkinan untuk memperoleh pekerjaan dan dasar kehidupan lainnya dari kerajinan dan perusahaan yang muncul di Jawa bagi orang-orang yang tidak lagi memiliki tanah masih sangat minim.¹¹

Di Jawa penduduknya itu bertambah setiap tahun yaitu antara 500.000-600.000 orang. Menurut perhitungan sensus penduduk tahun 1930 di keseluruhan penduduk itu ada 30–35% yang bisa bekerja atau orang dewasa yang sanggup bekerja. Jadi jikalau disetiap tahun bertambah 500.000–600.000 orang artinya setiap tahun bertambah 175.000 orang yang harus memperoleh pekerjaan. Menurut perhitungan, tambahan kesempatan mendapatkan lapangan kerja pada kerajinan dan perusahaan dengan kemajuan perusahaan dan perindustrian seperti yang berlalu, hanya bagi 15.000-20.000 orang saja, yang artinya 10% saja dari

¹⁰*Ibid.*, hlm. 385.

¹¹*Ibid.*, hlm. 385-386.

tenaga kerja baru yang harus mendapat pekerjaan untuk mencukupi kebutuhan hidupnya. Di tahun 1938 Kantor Pusat Statistik membuat perhitungan yaitu: Kalau tambahan penduduk di setiap tahun 1,5% dan tidak ada transmigrasi penduduk dari Jawa ke daerah lain, maka di tahun 2000 penduduk di Jawa telah menjadi 116.000.000 orang, atau 879 orang penduduk disetiap tanah pertanian. Kalau setiap tahun penduduk di Jawa ditransmigrasikan 80.000 keluarga yang meliputi: Ibu, bapak dan seorang anak yang umurnya masing-masing antara 15-20, dan di bawah 5 tahun, penduduk di Jawa Pada Tahun 2000 akan menjadi 74.000.000., kalau dipindahkan setiap tahun 120.000 keluarga, Pada Tahun 2000 pulau Jawa berpenduduk 57.000.000 jiwa.¹²

Pada Tahun 1981 penempatan warga transmigrasi dari pulau Jawa yaitu dari Provinsi Jawa Barat, Jawa Tengah, Jawa Timur dan Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta. Sebanyak 410 Kepala Keluarga, dan juga penduduk lokal (APDT) sebanyak 50 KK sehingga jumlah keseluruhan menjadi 460 KK, yang secara administrasi termasuk di Unit Transmigrasi II Pasir Pengaraian Kabupaten Kampar (sekarang Kabupaten Rokan Hulu). Pada Tahun 1982 difasilitasi oleh KUPT dikumpulkan seluruh masyarakat dari daerah asal masing-masing untuk bermusyawarah membuat nama dusun dan desa. Untuk nama desa secara aklamasi disepakati dengan nama Desa Marga Mulya.¹³

Desa Marga Mulya adalah salah satu dari Kecamatan Rambah Samo, Kabupaten Rokan Hulu, di Provinsi Riau dengan besar luas wilayah 2.300 hektar, dengan keadaan tanah yaitu perbukitan, Desa Marga Mulya terletak di dalam

¹²*Ibid.*, hlm. 386.

¹³ Review RPJM Desa Marga Mulya Kecamatan Rambah Samo Kabupaten Rokan Hulu 2012-2016.

wilayah Kecamatan Rambah Samo Kabupaten Rokan Hulu Provinsi Riau. Luas wilayah Desa Marga Mulya adalah 2.300 ha dimana 89,16% berupa perbukitan dimanfaatkan sebagai lahan pertanian/perkebunan, yaitu perkebunan karet dan kelapa sawit dan sisanya sebagai lahan untuk perumahan masyarakat desa.¹⁴

Bahwa berdasarkan adanya sengketa pertanahan yang terjadi di Desa Marga Mulya pada tahun 2012 yang mana pada saat itu Kepala Desa yang berwenang dipimpin oleh Sues mengambil dan menguasai sebidang lahan tanah kosong tanpa pemilik atau yang lebih dikenal oleh masyarakat setempat dengan sebutan Tanah *R* (restan) sisa. Tanah *R*, kemudian dijual oleh Kepala Desa kepada salah satu masyarakat desa dengan jaminan akan kepastian hak dan penguasaan tanah oleh Kepala Desa tersebut yang kemudian dijual dengan bukti surat di bawah tangan.

Menurut bapak Sunya selaku Sekretaris Desa Marga Mulya (periode tahun 2007-2013), menyatakan bahwa Tanah *R* adalah tanah/restan/cadangan/berlebih dan/atau tanah *R* merupakan tanah sisa hak pengelolaan lahan transmigrasi yang sudah di kapling yang peruntukannya untuk kebutuhan masyarakat.¹⁵ Oleh karena sebab itu, semua Undang-Undang yang dibuat terkait dengan kepemilikan dan penguasaan tanah ini tidak boleh bertentangan dengan UUD 1945 dan UUPA tersebut. Apabila dilakukan pelanggaran terhadap tuntutan UUD 1945 dan UUPA ini, Undang-undang itu akan akan batal. Ini menunjukkan bahwa penyelesaian

¹⁴ *Ibid.*

¹⁵ Hasil wawancara pribadi dengan, Bapak Sunya, Sekretaris Desa Desa Marga Mulya Kecamatan Rambah Samo Kabupaten Rokan Hulu, Tanggal 30 Desember 2020.

segala bentuk sengketa dan konflik dalam bidang pertanahan ini mesti merujuk kepada UUD 1945 dan UUPA.¹⁶

Adanya pernyataan diatas, menjadikan penulis merasa tertarik untuk melakukan penelitian di Desa Marga Mulya Kecamatan Rambah Samo Kabupaten Rokan Hulu, sehingga penulis membahas dalam sebuah skripsi dan mengangkat judul **“Legalitas Hukum Terhadap Kepemilikan Tanah R (Restan) Berdasarkan UUPA Nomor 5 Tahun 1960 di Desa Marga Mulya Kecamatan Rambah Samo Kabupaten Rokan Hulu”**

Mengingat akan keterbatasan kemampuan dan pengetahuan penulis dalam melakukan peneliti ini, penulis membuat batasan permasalahan, dengan keinginan apa yang ingin diteliti bisa sesuai pada tujuan yang akan dicapai. Dengan demikian penelitian ini ditentukan fokusnya, yaitu mengenai kepastian hukum dalam kepemilikan tanah Tanah R (restan) Berdasarkan UUPA Nomor 5 Tahun 1960 di Desa Marga Mulya Kecamatan Rambah Samo, Kabupaten Rokan Hulu.

1.2 Rumusan Masalah

Seperti biasanya dalam membuat atau mengerjakan karangan ilmiah juga termasuk skripsi agar pembahasan tidak jauh dari persoalan dan untuk memudahkan mencapai sasaran penulisan, maka dalam penulisannya juga diperlukan perumusan masalah. Untuk itu yang menjadi permasalahan disini adalah:

¹⁶ Syafrinaldi, dkk, *Op.Cit*, hlm. 438.

1. Bagaimana pengaturan hukum terhadap kepemilikan Tanah *R* (restan) di Desa Marga Mulya Kecamatan Rambah Samo Kabupaten Rokan Hulu?
2. Bagaimana Legalitas Hukum Terhadap Kepemilikan Tanah *R* (restan) di Desa Marga Mulya Kecamatan Rambah Samo Kabupaten Rokan Hulu, menurut pengaturan pertanahan di Indonesia?
3. Bagaimana Solusi Terhadap Penyelesaian Tanah *R* (restan) oleh Kepala Desa Marga Mulya Kecamatan Rambah Samo Kabupaten Rokan Hulu?

1.3 Tujuan Penelitian

Sesuai judul skripsi ini, yang menjadi tujuan penelitian yaitu untuk menjawab permasalahan yang timbul yaitu:

1. Untuk mengetahui pengaturan hukum terhadap kepemilikan Tanah *R* (restan) di Desa Marga Mulya Kecamatan Rambah Samo Kabupaten Rokan Hulu.
2. Untuk Mengetahui Keabsahan Terhadap Legalitas Hukum Terhadap Kepemilikan Tanah *R* (restan) di Desa Marga Mulya Kecamatan Rambah Samo Kabupaten Rokan Hulu, menurut pengaturan pertanahan di Indonesia?
3. Untuk Mengetahui Solusi dan kebijakan ideal yang ditempuh oleh Kepala Desa Marga Mulya Kecamatan Rambah Samo Kabupaten Rokan Hulu dalam hal Penyelesaian Tanah *R* (restan) yang terjadi di Desa Marga Mulya Kecamatan Rambah Samo Kabupaten Rokan Hulu.

1.4 Manfaat Penelitian

Adapun yang menjadi manfaat penelitian dalam penulisan skripsi adalah:

1. Untuk melatih diri dalam mengembangkan berpikir melalui karya ilmiah.
2. Untuk memberikan sumbangan pemikiran dan ide-ide dari penulisan guna memberikan jawaban atas masalah-masalah yang dapat dijadikan pertimbangan.
3. Sebagai sumbangsih pemikiran dalam bentuk karya ilmiah penulis dan berharap dapat digunakan sebagai bahan perlengkapan pada perpustakaan yang ada di Fakultas Hukum Universitas Pasir pengaraian.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Kepastian Hukum

Hans Kelsen berpendapat bahwa hukum adalah sebuah sistem norma. Pernyataan yang menekankan aspek “seharusnya” atau *das sollen* dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan dikatakan dengan norma. Norma-norma ialah produk dan perbuatan yang dilakukan manusia yang *deliberative*. UU yang berisi aturan-aturan yang sifatnya umum menjadi pedoman bagi perorangan dalam bertingkah laku pada masyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungan dengan masyarakat. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi dalam masyarakat dalam membebani atau melaksanakan tindakan terhadap perorangan. Kepastian hukum itu terjadi apabila adanya suatu peraturan dan pelaksanaan terhadap peraturan yang dibuat.¹⁷

Manusia dan tanah memiliki hubungan yang sangat kuat. Selain untuk kebutuhannya sendiri, tanah juga dibutuhkan untuk kebutuhan yang sangat luas, disini berhadapan dengan kepentingan umum. Di mana John Salindeho merumuskan kepentingan umum yakni untuk orang banyak, kepentingan bersama, negara dan bangsa. Huijbers berpendapat yang diambil Maria S.W. Sumardjono, kepentingan umum ialah kepentingan masyarakat sebagai keseluruhan yang memiliki tanda-tanda tertentu, yakni menyangkut perlindungan hak-hak individu

¹⁷ Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta, 2008, hal. 58.

sebagai warga negara, dan menyangkut pengadaan serta pemeliharaan sarana publik dan pelayanan publik.¹⁸

Di Indonesia kata “kepentingan umum” dan ekuivalennya dikatakan pada Pasal 18 UUPA dan UU No. 20 tahun 1961 mengenai pencabutan hak-hak atas tanah dan benda-benda yang ada di atasnya, merupakan pelaksanaan pasal 18 UUPA, “kepentingan umum” ditambah dengan kepentingan pembangunan. Kedua Undang-Undang ini mengatur kepentingan umum dalam suatu pedoman umum. Dalam perkembangannya Inpres No. 9 Tahun 1973 sebagai pengaturan pelaksanaan Undang-Undang No. 20 Tahun 1961, menggunakan dua pendekatan, yakni pedoman umum (Pasal 1 ayat (2) lampiran Inpres). Demikian juga Keppres No. 55 Tahun 1993 menganut dua pendekatan. Akan tetapi tidak sama dengan Inpres, “kepentingan umum “sebagai kepentingan semua golongan masyarakat diberi batasan dan kriteria, yakni kegiatan dilakukan, dan seterusnya dikuasai pemerintah, serta tidak digunakan untuk mencari laba. Dalam Keppres tersebut dijelaskan bahwa hanya pemerintah yang bisa menggunakan Keppres, pengadaan tanah dan oleh pihak swasta harus dilakukan dengan cara jual beli, tukar menukar, dan sebagainya.

Peraturan Presiden No. 36 Tahun 2005 mengenai pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum, Pasal 1 butir 5 penjelasan kepentingan umum dirumuskan sebagai kepentingan sebagian besar lapisan masyarakat. Maka rumusan tersebut, arti kepentingan umum sudah bergeser, yaitu bahwa kepentingan umum sebagai kepentingan sebagian besar lapisan

¹⁸ John Salindeho, *Manusia, Tanah, Hak, dan Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 1994, hal. 35.

masyarakat, tidak ada pembatasan seperti Keppres No. 55 Tahun 1993, sehingga membuka penafsiran yang bermacam-macam dan longgar. Ketiadaan pembatasan kriteria kepentingan umum yang jelas menjadi rancu ketika membedakan pengadaan tanah untuk kepentingan umum oleh pemerintah atau pemerintah daerah. Karena itu sangat penting memberi batasan kepentingan umum, mengenai kepentingan umum itu harus memperhatikan:

1. Pelaksanaannya ialah pemerintah maupun swasta
2. Penggunaannya adalah untuk kepentingan bersama, dan
3. Tujuannya adalah tidak mencari laba.

Tanah ialah merupakan suatu kebutuhan, setiap orang selalu berusaha untuk mendapatkannya, merupakan kenyataan sekalipun ada juga yang tidak pernah memiliki tanah. Setelah itu akan tetap mempertahankannya apapun yang akan terjadi. Tanah bisa dimiliki oleh siapa saja, individu, masyarakat sebagai kelompok, atau badan hukum. Apabila tanah menjadi warisan atau aset perusahaan atau bahkan menjadi benda keramat. Jelaslah, tanah memiliki nilai ekonomi, semakin banyak permintaan dan kebutuhan akan tanah, maka semakin tinggi nilai tanah, juga tidak dapat terhindar, yang berdampak pada semakin banyaknya persoalan mengenai tanah.¹⁹

Soal agraria ialah soal hidup dan penghidupan manusia, karena tanah adalah asal dan dasar makanan bagi manusia. Perebutan tanah juga berarti perebutan makanan, perebutan tiang hidup manusia. Untuk itu orang mau menumpahkan darah, mengorbankan semua yang ada demi mempertahankan

¹⁹ Djamanat Samosir, *Hukum Adat Indonesia Eksistensi dalam Dinamika Perkembangan Hukum di Indonesia*, Nuansa Aulia, Bandung, 2013, hal. 98.

hidup kedepannya. Pujangga ilmu jiwa, Freund menyatakan bahwa soal pokok hidup manusia ialah mempertahankan hidup dan mempertahankan turunan. Untuk mempertahankan hidup, orang berjuang guna mendapatkan makanan, dan untuk mempertahankan kekalnya keturunan orang membela keluarga, anak dan isteri serta bangsanya. Perjuangan merebut makanan dan membela turunan ialah perjuangan hidup manusia di muka bumi ini.

Peperangan sejak zaman yang dahulu sampai pada zaman yang modren ini, tidak lain untuk berebut tanah dan mempertahankan keturunan. Sejak zaman dahulu, ketika orang masih bersenjatakan batu hingga zaman modren yang bersenjatakan atom, peperangan tidak lain itu saja yang diperebutkan, yang berakhir dengan penyerahan tanah serta hasilnya dari yang kalah kepada yang menang.

Bagi Indonesia, soal tanah ialah tonggak dan sumber bagi penghidupannya. Hasil tanah Indonesia merupakan pokok penghidupan bagi rakyat Indonesia. Dikarenakan hasilnya yang besar serta bernilai tinggi yang menarik kaum penjajah untuk menguasai tanah di negeri ini, dengan tujuan mengambil hasilnya bagi kepentingan hidup bagi golongan penjajah

Tanah yang diserahkan oleh bangsa Indonesia kepada kaum penjajah, tidak penyerahan dengan suka rela atau keikhlasan, melainkan penyerahan yang berlaku sesudah bergulat dan berjuang dengan pengorbanan darah dan jiwa. Tidak pernah terjadi penyerahan sebidang tanah oleh bangsa Indonesia kepada kaum penjajah berjalan dengan damai. setelah kekuatan habis untuk bertahan maka

terjadilah penyerahan dengan terpaksa dengan rasa marah dan mengundang dendam.²⁰

Kebutuhan tanah yang bersifat pokok adalah tanah mempunyai tahta yang tinggi bagi kehidupan manusia, sebagai tempat ia dilahirkan, dibesarkan, membangun kehidupannya sebagai tempat tinggal, sebagai sumber nafkah, dan juga kalau sudah meninggal kemudian. Hubungan yang bersifat ekonomi tersebut ditunjukkan dalam semboyan orang Jawa yang mengatakan “*sedhunuk bathuk senyari bumi*” (satu jengkal tanah pun akan tetap diperjuangkan meski mengorbankan nyawa).

J.B.A.F. Polak berpendapat ikatan manusia dengan tanah sepanjang sejarah terjadi dalam 3 tahap berikut ini:

1. Manusia memperoleh kehidupannya dengan cara memburu binatang, mencari buah-buahan hasil hutan, mencari ikan di sungai atau di danau. Mereka hidup tergantung dari persediaan hutan, mereka hidup mengembara dari tempat satu ke tempat yang lain.
2. Pada tahun ini manusia sudah mulai mengenal cara bercocok tanam. Manusia mulai menetap di suatu tempat tertentu selama menunggu hasil tanaman. Ikatan terhadap tanahpun semakin erat oleh karena cara beternak yang dikenal manusia dan bersamaan dengan pengenalan cara bercocok tanam.²¹
3. Dimana manusia mulai menetap di tempat tertentu dan tidak ada lagi perpindahan periodik. Manusia sudah mulai terikat pada penggunaan ternak untuk membantu usaha-usaha pertanian.

²⁰ Mochammad Tauchid, *Op.Cit.*, hal. 3.

²¹ R. Seprapto, *Undang-Undang Agraria Dalam Praktek*, Mitra Sari, Jakarta, 1966, hal. 36

Untuk kelangsungan hidupnya sudah mulai dari hasil pertanian dan peternakan. Juga, pada tahap ini manusia mulai terjamin hidupnya dengan mengandalkan hasil-hasil pertanian dan peternakan dari pada hidup mengembara. Mulai juga merasakan adanya surplus hasil-hasil produksi, corak pertanian, mengelola sendiri, menunggu hasil pertanian untuk jangka waktu yang lama, kemudian memungut hasilnya yang kemudian mendorong ke arah pemilikan tanah (individual), meskipun masih tunduk pada kehidupan persekutuan. Pada saat ini manusia mulai menetap dan mengenal pertukangan, terdapat surplus hasil pertanian dan kerajinan pada kelompok hidup orang-orang yang menetap. Keadaan ini mendorong lahirnya kelompok orang-orang yang mulai mengkhususkan dirinya sebagai penjaga keamanan dan melindungi masyarakat dari gangguan keamanan dan perampokan.²²

Secara filsafati Allah SWT menciptakan alam dan seisinya adalah semata-mata untuk kebutuhan manusia, oleh karena itu hendaknya manusia menggali, mengolah dan memanfaatkannya dengan baik tanpa merusak lingkungan hidup.

Secara konseptual, agraria terdiri dari atas dua aspek utama yang berbeda yaitu aspek penguasaan dan pemilikan dan aspek penggunaan dan pemanfaatan. Hal ini terlihat secara tegas dalam batasan tentang reforma agraria yang terdapat dalam TAP MPR No. IX Tahun 2001, Pasal 2, yang menyebutkan bahwa “ pembaharuan agraria mencakup suatu proses yang berkesinambungan berkenaan dengan penataan kembali penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan sumber daya agraria. Aspek yang pertama berkaitan dengan bagaimana hubungan

²² *Ibid.*

hukum manusia dengan tanah, sedangkan yang kedua berkaitan dengan bagaimana tanah digunakan dan di manfaatkan.

Secara yuridis formal, perlindungan dan pemanfaatan lingkungan hidup dituangkan dalam UUD 1945 (amandemen) pasal 28 H ayat (1) menentukan “ setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan bathin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan. “ pasal 33 ayat (4) menentukan “perekonomian nasional diselenggarakan berdasar atas demokrasi ekonomi dengan prinsip kebersamaan, efisiensi berkeadilan, berkelanjutan, berwawasan lingkungan, kemandirian, serta dengan menjaga keseimbangan, kemajuan dan kesatuan ekonomi nasional.”

Di dalam konsep UUPA bahwa hubungan antara manusia dengan tanah dan kekayaan alam diatur sebagai berikut: pasal 1 menentukan:

- (1) Seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah air dari seluruh rakyat Indonesia, yang bersatu sebagai bangsa Indonesia.
- (2) Seluruh bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dalam wilayah Republik Indonesia sebagai karunia tuhan yang maha esa adalah bumi, air dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan Nasional.
- (3) Hubungan antara bangsa Indonesia dan bumi, air serta ruang angkasa termaksud dalam ayat 2 pasal ini adalah hubungan yang bersifat abadi.²³

Hubungan anantara manusia dengan lingkungan hidup di atur tersendiri dengan Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang perlindungan dan

²³ Jurnal risalah kenotariatan, volume 2 No. 1, Juni 2021, hubungan hukum antara manusia dengan tanah, air dan lingkungan alam menurut konsepsi hukum islam dan hukum agraria nasional (UUPA), diakses pada tanggal 18 mei 2022, pukul 17:12

pengelolaan lingkungan hidup. Dalam konsiderans menimbang poin b dan c dinyatakan:

- a. Bahwa pembangunan ekonominasional sebagaimana diamanatkan oleh Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 diselenggarakan berdasarkan prinsip pembangunan berkelanjutan dan berwawasan lingkungan.
- b. Bahwa kualitas lingkungan hidup yang semakin menurun telah mengancam kelangsungan perikehidupan manusia dan makhluk hidup lainnya sehingga perlu dilakukan perlindungan dan pengelolaan lingkungan hidup yang sungguh-sungguh dan konsisten oleh semua pemangku kepentingan.²⁴

2.2 Hak-Hak Atas Penguasaan Tanah

Hak atas tanah adalah hak yang memberikan wewenang kepada pemegang haknya untuk mempergunakan dan mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya. Kata “mempergunakan” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu dipergunakan untuk kepentingan mendirikan bangunan, sedangkan perkataan “mengambil manfaat” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah bukan untuk kepentingan mendirikan bangunan, akan tetapi untuk dimanfaatkan untuk kegiatan pertanian, perikanan, peternakan dan perkebunan.

Berbicara peraturan di bidang pertanahan di Indonesia, secara pokok diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960. Setelah Indonesia merdeka pada

²⁴ ibid

tanggal 17 Agustus 1945, kondisi hukum agraria di Indonesia berada dalam situasi dualisme hukum agraria. Dualisme hukum agraria ditandai dengan berlakunya hukum peninggalan penjajah (Belanda) di bidang pertanahan dan hukum adat sebagai hukum asli bangsa Indonesia. Kondisi dualisme hukum agraria tersebut berlangsung selama 15 tahun setelah merdeka sehingga pada akhirnya menjadi latar belakang pemerintah memberlakukan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. UUPA menghilangkan dualisme hukum agraria di Indonesia yang salah satu prinsip utamanya yaitu kesatuan hukum agraria untuk seluruh wilayah tanah air. Hal itu ditandai dengan mencabut seluruh ketentuan Hukum Agraria Belanda dan menjadikan Hukum Adat sebagai landasan materilnya. Ida Nurlinda Mengatakan bahwa penyusunan UUPA dilandasi oleh cita-cita yang mulia agar UUPA menjadi sarana dalam mencapai kemakmuran rakyat Indonesia. Setelah disahkan pada tanggal 24 September 1960, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 ini kemudian lebih dikenal dengan sebutan UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria). Disebut Undang-Undang Pokok, karena UUPA merupakan induk dari keseluruhan aturan di bidang agraria. Adapun yang menjadi tujuan diundangkannya UUPA sebagaimana dijelaskan dalam penjelasan umum adalah:

- a. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional, yang akan merupakan alat untuk membawakan kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi negara dan rakyat terutama rakyat tani dalam rangka masyarakat yang adil dan makmur. (Dasar kenasionalan)

- b. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan (dasar kesatuan dan kesederhanaan)
- c. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya. (Dasar kepastian hukum)”²⁵

Dapat dipahami bahwa salah satu tujuan UUPA adalah untuk memberikan kepastian hukum bagi seluruh rakyat mengenai hak-hak atas tanahnya. Berkaitan dengan arti penting kepastian hukum penguasaan tanah terutama dalam kehidupan bernegara, maka perundang-undangan agraria di Indonesia mengatur tentang pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah yang dimaksud. Dalam rangka menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah, maka menurut undang-undang “sertipikat” merupakan alat pembuktian yang kuat sehingga bagi pemiliknya diberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum. Dengan sertifikat itu maka pemegang hak atas tanah akan terjamin eksistensinya.²⁶

Hukum tanah yang berlaku di Indonesia sebelum UUPA adalah hukum tanah lama yang bersifat pluralistis karena terdiri dari hukum tanah adat, hukum tanah barat, hukum tanah antar golongan, hukum tanah swapraja, dan hukum tanah administrasi.

Hak milik ada yang kepunyaan perseorangan (individueel), ada pula yang kepunyaan Badan Hukum atau Daerah, seperti di Jawa kepunyaan desa, di luar

²⁵ Jurnal Bina Mulia Hukum Volume 5, Nomor 2, Maret 2021, P-ISSN: 2528-7273, E-ISSN: 2540-9034 artikel diterbitkan: 26 Maret 2021, Halaman Publikasi:

²⁶ <http://jurnal.fh.unpad.ac.id/index.php/jbmh/issue/archive> DOI: <http://dx.doi.org/10.23920/jbmh.v5i2.11> diakses pada tanggal 10 mei 2022 pukul 11.47

Jawa kepunyaan Suku, Marga, Kuria, Famili. Jadi perkataan “*individuel gebruiks*, atau *bezitsrecht*” ini tidak selamanya berarti kepunyaan individu (perseorangan) melainkan juga berarti kepunyaan Badan Hukum.²⁷

Tanah milik individu bisa juga dinamakan tanah *yasana*, yang maksudnya bahwa tanah itu berasal dari *yasana* (membuat sendiri) yang berasal saat membuka hutan pada zaman dahulu untuk dirinya dan untuk keturunannya kelak. Hak membuka tanah itu ialah hak nenek moyang atas tanah yang belum dibuka. Juga biasa dikatakan tanah “*pusaka*”, sebagai hubungan warisan nenek moyang yang dulunya membuka sebuah hutan. Ada juga yang berasal dari pemberian orang lainnya (*tilaran*, *pusaka*, *cukil*, dalam bahasa Jawa; *songkelan*, *posoka*, *larolar*, dalam bahasa Madura; *turunan*, serta dalam bahasa Sunda; dsb.) Tanah *yasana* biasa juga dinamakan *tanah kitri*, *bakalan*, *cokrah*, *trukah*, *patokan*, *yasana sorangan*, *pribadi*, *usaha*, menurut nama di setiap tempat.²⁸

Yang merupakan ketentuan pokok dari berbagai macam hukum tanah tersebut adalah hukum tanah barat dan hukum tanah adat, yang lainnya hanya merupakan pelengkap. Maka konsekuensinya ada dua macam tanah-tanah hak di Indonesia, yaitu:

1. Tanah hak Indonesia, yang diatur menurut hukum tanah adat dalam arti luas, dimana kaidah-kaidahnya sebagian besar tidak tertulis, yang diciptakan oleh

²⁷ Mochammad Tauchid, *Masalah Agraria Sebagai Masalah Penghidupan dan Kemakmuran Rakyat Indonesia*, STPN Press, Yogyakarta, 2009, hlm. 143.

²⁸ Ibid, hlm 143-144

pemerintah hindia belanda dan pemerintah swapraja, yang semula berlaku bagi orang-orang Indonesia.

2. Tanah hak barat konsepsinya adalah tanah milik masyarakat, maka norma atau kaedah pengatur hak barat ini bersifat individualistis.

Hukum tanah yang baru atau hukum tanah nasional mulai berlaku sejak 24 september 1960, yaitu sejak di Undangkannya Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau lebih dikenal dengan sebutan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). UUPA mengakhiri berlakunya peraturan-peraturan hukum tanah di Indonesia serta menciptakan dasar-dasar bagi pembangunan hukum tanah nasional yang tunggal, berdasarkan hukum adat sebagai hukum nasional Indonesia yang asli.

Berdasarkan Pasal 4 ayat (1) UUPA, menyatakan adanya macam-macam hak atas tanah yang diberikan kepada masyarakat, baik secara individu maupun secara bersama-sama yang didasarkan pada hak menguasai negara. Dari segi asal tanahnya, hak atas tanah dibedakan menjadi dua kelompok, yaitu:

1. hak atas tanah yang bersifat primer

Yaitu hak atas tanah yang berasal dari tanah negara. Macam-macam hak atas tanah ini adalah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan atas tanah negara, hak pakai atas tanah negara.

2. Hak atas tanah yang bersifat sekunder

Yaitu hak atas tanah yang berasal dari tanah pihak lain. Macam-macam hak atas tanah ini adalah hak guna bangunan atas tanah hak pengelolaan, hak guna bangunan atas tanah milik, hak pakai atas tanah hak pengelolaan, hak pakai

atas tanah hak milik, hak sewa untuk bangunan, hak gadai (gadai tanah), hak usaha bagi hasil (perjanjian bagi hasil) hak menumpang, dan hak sewa tanah pertanian.²⁹

Pasal-Pasal yang mengatur hak-hak atas tanah sebagai lembaga:

A. Pasal-Pasal UUPA yang menyebutkan adanya dan macamnya hak-hak atas tanah adalah Pasal 4 ayat 1 dan 2, 16 ayat 1 dan 53.

(1) Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai dimaksud dalam Pasal 2, ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.

(2) Hak-hak atas tanah dimaksud dalam ayat 1 Pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut Undang-Undang ini dan peraturan-peraturan hukum yang lebih tinggi.

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

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

1) Hak milik

²⁹ Urip Santoso, *Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2008, hal. 89.

- 2) HGU
- 3) HGB
- 4) Hak pakai
- 5) Hak sewa
- 6) Hak membuka tanah
- 7) Hak mengambil hasil hutan
- 8) Hak-hak lain yang tidak terdapat pada hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan UU serta hak-hak yang bersifat sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Pasal 16 ayat 1 menyebutkan bahwa: Hak-hak atas tanah adalah:

1. Hak Milik

Menurut Pasal 20 ayat (1) UUPA hak milik ialah hak yang dilakukan secara turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang bisa dimiliki orang atas tanah dengan mengingat ketentuan pada Pasal 6, yakni segala hak atas tanah memiliki fungsi sosial. Hak milik atas tanah bisa beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Yang menjadi syarat hak milik ialah yang terdapat pada Pasal 21 UUPA, antara lain:

1. WNI

Oleh pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya

2. Orang asing yang sesudah berlakunya UU ini mendapatkan hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula Warga Negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya Undang-Undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu di dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu tidak dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.
3. Selama seseorang di samping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik dan baginya berlaku ketentuan dalam ayat (3) Pasal ini.³⁰

Terjadinya hak milik diatur melalui beberapa cara antara lain:

1. Melalui hukum adat yang diatur dalam peraturan pemerintah;
2. Penetapan pemerintah menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan dengan peraturan pemerintah;
3. Ketentuan Undang-Undang.

Hapusnya hak milik lebih lanjut dijelaskan dalam Pasal 27 UUPA antara lain:

1. Tanahnya jatuh kepada Negara yang disebabkan pencabutan hak untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat. Penyebab yang kedua adalah

³⁰ *Ibid.*

penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya, sedangkan yang ketiga karena tanah diterlantarkan. Penyebab yang terakhir adalah karena ketentuan Pasal 21 ayat (3) dan Pasal 26 ayat (2);

2. Tanahnya musnah.

2. Hak Guna Usaha

Dalam Pasal 28 UUPA hak guna usaha didefinisikan sebagai hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam Pasal 29, yang digunakan untuk usaha pertanian, perikanan atau peternakan. Hak yang diberikan atas tanah yang luasnya paling sedikit 5 hektar, dengan ketentuan bahwa jika luasnya 25 hektar atau lebih harus memakai investasi modal yang layak dan teknik perusahaan yang baik, sesuai dengan perkembangan zaman. Mengenai peralihannya, hak ini dapat beralih dan dapat dialihkan.³¹

Pasal 2 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB) dan Hak Pakai atas tanah menerangkan mengenai subjek HGU adalah warga Negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Lebih lanjut diatur dalam Pasal 4 PP Nomor 40 Tahun 1996 mengenai tanah yang dapat diberikan HGU, yaitu:

- 1) Tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Usaha adalah tanah Negara.

³¹ *Ibid.*

- 2) Dalam hal tanah yang akan diberikan dengan Hak Guna Usaha itu adalah tanah Negara yang merupakan kawasan hutan, maka pemberian Hak Guna Usaha dapat dilakukan setelah tanah yang bersangkutan dikeluarkan dari statusnya dari kawasan hutan.
- 3) Pemberian Hak Guna Usaha atas tanah yang telah dikuasai dengan hak tertentu sesuai ketentuan yang berlaku, pelaksanaan ketentuan Hak Guna Usaha tersebut baru dapat dilaksanakan setelah terselesaikannya pelepasan hak tersebut sesuai dengan tata cara yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- 4) Dalam hal di atas tanah yang akan diberikan dengan Hak Guna Usaha itu terdapat tanaman dan/atau bangunan milik pihak lain yang keberadaannya berdasarkan atas hak yang sah, pemilik bangunan dan tanaman tersebut diberi ganti kerugian yang dibebankan pada pemegang Hak Guna Usaha baru.
- 5) Ketentuan lebih lanjut mengenai pemberian ganti rugi sebagaimana dimaksud dalam ayat (4), ditetapkan dengan keputusan Presiden.

Aturan lebih lanjut mengenai terjadinya, jangka waktunya sampai hapusnya Hak Guna Usaha dapat dilihat di PP Nomor 40 Tahun 1996 Pasal 5 sampai Pasal 18.

3. Hak Guna Bangunan

Definisi Hak Guna Bangunan (HGB) dalam UUPA Pasal 35 adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan

miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. Subjek Hak Guna Bangunan menurut Pasal 36 UUPA jo. Pasal 19 PP Nomor 40 Tahun 1996 adalah:

- 1) Warga Negara Indonesia
- 2) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia (badan hukum Indonesia) aturan lebih lanjut mengenai jangka waktu, peralihan sampai pada hapusnya hak ini diatur dalam PP Nomor 40 Tahun 1996 Pasal 19 sampai Pasal 38.

4. Hak Pakai

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 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 UUPA (diatur dalam Pasal 41 sampai Pasal 43 UUPA dan PP Nomor 40 Tahun 1996 Pasal 39 sampai dengan Pasal 58).

5. Hak Sewa untuk bangunan

Pasal 44 diterangkan bahwa hak sewa untuk bangunan adalah kondisi dimana seseorang atau suatu badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah yang apabila ia berhak mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa.

Pembayaran sewa tersebut dapat melalui satu kali atau pada tiap-tiap waktu tertentu maupun sebelum atau sesudah tanahnya dipergunakan. Subjek hukum dari hak ini diatur dalam Pasal 45 UUPA.

6. Hak Membuka Tanah dan Memungut Hasil Hutan

Hak membuka tanah dan memungut hasil hutan hanya dapat dipunyai oleh warga Negara Indonesia dan diatur dengan Peraturan Pemerintah (Pasal 46 UUPA).

7. 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, walaupun semua hak atas tanah yang disebut diatas memberikan kewenangan untuk mempergunakan tanah yang hak, tetapi sifat-sifat khusus haknya, tujuan penggunaan tanah dan batas waktu penguasaannya merupakan dasar perbedaan antara hak atas tanah yang satu dengan yang lain.

Selain itu pemegang hak atas tanah juga dibebani beberapa kewajiban yang berkaitan dengan kepentingan masyarakat. Beberapa kewajiban yang harus dipenuhi pemegang hak atas tanah adalah:

a. Tanah mempunyai fungsi sosial Terdapat pada UUPA Pasal 6 yang menyatakan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial artinya, yaitu apapun jenis dari hak atas tanah yang dikuasai, seseorang tidak diperbolehkan mempergunakan atau tidak mempergunakan tanah semata-mata

hanya untuk kepentingan pribadi, apalagi bila hal tersebut menimbulkan kerugian bagi masyarakat lain.

- b. Kewajiban memelihara tanah yang dihaki Memelihara tanah, termasuk mengusahakan tingkat kesuburan tanah serta mencegah perbuatan yang mengakibatkan kerusakan pada tanah.
- c. Karena kewajiban untuk mengelola tanah secara aktif Setiap orang atau badan hukum yang memiliki hak atas tanah pertanian pada dasarnya diwajibkan atau mengusahakannya sendiri secara aktif.
- d. Kewajiban untuk membayar pajak para pemilik tanah yang mengusahakan tanah diwajibkan membayar Pajak Bumi Bangunan (PBB) sesuai dengan peraturan Undang-undang perpajakan yang berlaku.
- e. Kewajiban untuk melakukan pendaftaran tanah. Untuk memperoleh kepastian hukum dan memperoleh alat bukti yang kuat dalam bentuk sertifikat hak atas tanah harus melakukan pendaftaran tanah dikantor pertanahan setempat. Hak atas tanah yang wajib didaftarkan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan Hak Sewa. Diluar UUPA, Hak Tanggungan yang diatur dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 wajib juga untuk didaftarkan. Dalam Pendaftaran Hak Pakai Atas Tanah Negara, yang dimaksud dengan Hak Atas Tanah ini adalah hak atas tanah dengan status Hak Pakai.³²

³² Boedi Harsosno, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, 2008, hal. 283.

2.3 Tinjauan umum tentang pendaftaran tanah

Guna menjamin kepastian hukum dari hak-hak atas tanah disatu pihak UUPA mengharuskan pemerintah untuk mengadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia, dan di lain pihak UUPA mengharuskan para pemegang hak yang bersangkutan untuk mendaftarkan hak-hak atas tanahnya. Boedi Harsono merumuskan pengertian pendaftaran tanah sebagai suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan secara teratur dan terus menerus untuk mengumpulkan, mengolah, menyimpan, dan menyajikan data tertentu mengenai bidang-bidang atau tanah-tanah tertentu yang ada disuatu wilayah tertentu dengan tujuan tertentu.³³

Menurut Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, "Pendaftaran tanah adalah serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun, serta hak-hak tertentu yang membebaninya."³⁴

Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara teratur, berkesinambungan, dan teratur, meliputi pengumpulan,

³³ Hasan Wargakusumah, *et. al.*, *Hukum Agraria I Buku Panduan Mahasiswa*, PT. Prehallindo, Jakarta, 2001, hlm. 67-69.

³⁴ Pasal 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

pengolahan, pembukuan, dan pemeliharaan data fisik dan forensik, pengelolaannya berupa peta dan daftar, yang berkaitan dengan untuk parcel dan apartemen. Perumahan, termasuk dikeluarkannya surat bukti hak atas tanah yang telah memperoleh hak dan hak milik atas tempat tinggal itu serta beberapa hak yang mengelilinginya.³⁵ Pendaftaran tanah menurut boedi harsono adalah serangkaian kegiatan yang dilakukan secara berkesinambungan dan teratur oleh negara/pemerintah, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah tertentu, di daerah tertentu, mengolahnya, menyimpannya dan menyajikannya. Untuk kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan, termasuk pembuktian dan pemeliharannya.³⁶

Kegiatan pendaftaran tanah adalah kewajiban yang harus dilaksanakan oleh pemerintah secara terus menerus dalam rangka menginventarisasikan data - data berhubungan dengan hak-hak atas tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah, sedangkan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan dan dilaksanakan secara terus menerus setiap ada peralihan hak-hak atas tanah tersebut menurut Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah guna mendapatkan sertipikat tanda bukti tanah yang kuat. memenuhi kebutuhan ini pemerintah melakukan data penguasaan tanah terutama yang melibatkan para pemilik tanah. Sesuai dengan Pasal 19 Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok - Pokok Agraria dalam Pasal 19 menyatakan diselenggarakannya pendaftaran tanah dalam rangka menjamin

³⁵ Peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah pasal 1

³⁶ Boedi harsono, hukum agraria indonesia sejarah pembentukan undang-undang pokok agraria, isi, dan pelaksanaannya, jakarta, 2003, hal 72

kepastian hukum, yakni:³⁷

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar, agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan, agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Menurut Pasal 3 dan Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 data yang tersedia di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya bersifat terbuka bagi umum yang berkepentingan.

Pendaftaran tanah yang bertujuan untuk menjamin kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah itu bersifat *rechtskdaster* dan meliputi kegiatan- kegiatan:

- a. pengukuran, perpetaan (lebih tepat pemetaan), dan pembukuan tanah;
- b. pendaftaran hak-hak tersebut;
- c. pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.³⁸

Tujuan pendaftaran tanah menurut Boedi Harsono adalah agar dari kegiatan pendaftaran itu dapat diciptakan suatu keadaan, dimana:

³⁷ Pasal 19 Undang-Undang nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria.

³⁸ Hasan Wargakusumah, *et. al.*, *Hukum Agraria I Buku Panduan Mahasiswa*, PT. Prehallindo, Jakarta, 2001, hlm. 80

- a. orang-orang dan badan-badan hukum yang mempunyai tanah dengan mudah dapat membuktikan, bahwa merekalah yang berhak atas tanah itu, hak apa yang dipunyai dan tanah yang manakah dihaki. Tujuan ini dicapai dengan memberikan surat tanda bukti hak kepada pemegang hak yang bersangkutan.
- b. Siapapun yang memerlukan dapat dengan mudah memperoleh keterangan yang dapat dipercaya mengenai tanah-tanah yang bersangkutan (baik ia calon pembeli atau calon kreditor) yang ingin memperoleh kepastian, apakah keterangan yang diberikan kepadanya oleh calon penjual atau debitur itu benar. Tujuan ini dicapai dengan memberikan sifat terbuka bagi umum pada data yang disimpan.³⁹

2.4 Pengelolaan dan pemanfaatan tanah adat

Van vollenhoven berpendapat bahwa penggunaan dan pelaksanaan hak atas tanah, selain untuk kepentingan anggota masyarakat, juga adapat menguntungkan pihak luar masyarakat, untuk interpretasi pendapatan sebagai hak federasi hukum untuk secara bebas menggunakan tanah yang masih murni di dalam wilayahnya, untuk kepentingan serikat hukum itu sendiri dan anggotanya untuk kepentingan orang asing (imigran dan orang asing) tetapi dengan izin dan selalu dengan pembayaran pengakuan rekognisi, sedangkan federasi hukum selalu

³⁹ Ibid., hlm. 80-81

mengintervensi, dengan kekerasan atau tidak, juga kedalam tanah-tanah yang telah di usahakan oleh manusia, yang terletak di wilayahnya.⁴⁰

Penggunaan tanah secara adat oleh anggota masyarakat hukum adat dapat dilakukan dengan sepengetahuan dan izin dari penguasa adat yang bersangkutan sesuai dengan ketentuan hukum adat. Pemanfaatan tanah secara adat untuk kepentingan umum dapat dilakukan melalui penyerahan tanah oleh pemerintah dan pemilik adat. Kesepakatan pihak terkait, sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Pemanfaatan tanah secara adat untuk kepentingan badan hukum dapat dilakukan atas dasar kontrak kerja dan perjanjian pengelolaan antara kontraktor dan pemilik atas dasar kesepakatan antara masyarakat setempat dan pemerintah daerah. Badan dan/atau orang perseorangan untuk beberapa waktu dalam bentuk lain yang disepakati atas dasar pertimbangan.

2.5 Alternatif Penyelesaian Sengketa

Penyelesaian sengketa dihadapkan pada proses yang dijalani oleh para pihak tanpa dibantu oleh pihak-pihak lain yang tidak mempunyai kepentingan terhadap berlanjutnya sengketa yang ada. Menurut teori dari Cochrane Hadap yang mengatakan bahwa yang mengontrol hubungan-hubungan sosial itu adalah masyarakat itu sendiri, artinya bahwa pada dasarnya masyarakat itu sendiri yang aktif menemukan, memilih, dan menentukan hukum sendiri. Namun adakalanya diselesaikan oleh pihak lain di luar sengketa secara damai, Jika tidak teratasi melalui proses di luar pengadilan, maka sengketa ini dilakukan melalui proses

⁴⁰ Dirman, perundang-undangan agraria di seluruh indonesia, (jakarta: J.R. Wolters Gronongen, 1952), hal. 69

litigasi di dalam pengadilan atau sengketa ini dibawa ke “meja hijau”. Adapun mengenai penyelesaian sengketa yang diselesaikan melalui kerjasama (*kooperatif*) di luar pengadilan biasanya disebut juga dengan *alternative dispute Resolution* (ADR). Penyelesaian sengketa di luar pengadilan ini pertama kali muncul dengan istilah *alternative dispute Resolution* (ADR) ini di Amerika Serikat. Hal ini muncul karena masyarakat Amerika Serikat merasa penyelesaian sengketa melalui proses litigasi (badan peradilan) tidak dapat memenuhi rasa keadilan dan ketidakpuasan atas sistem peradilan (*dissatisfied with the judicial system*) bagi masyarakat yang menjadi para pihak yang bersengketa.

2.6 Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Pengadilan (Litigasi).

Negara Indonesia sebagai suatu negara hukum berdasarkan Pancasila sebagaimana diatur dalam Pasal 1 ayat (3) UUD NRI 1945 yang menyatakan bahwa Negara Indonesia adalah negara hukum. Indonesia sebagai negara hukum, diperlukan suatu lembaga yang mempunyai kewenangan untuk menyelesaikan sengketa yang terjadi di masyarakat, baik sengketa antara masyarakat dengan masyarakat maupun antara masyarakat dengan pemerintah. Dalam negara hukum berdasarkan Pancasila lembaga yang mempunyai kewenangan untuk menyelesaikan sengketa disebut lembaga peradilan atau lembaga yudikatif. Sementara itu dalam kaitannya dengan penyelesaian sengketa perkebunan melalui proses lembaga peradilan disebut sebagai proses penyelesaian sengketa litigasi.

Persengketaan yang muncul juga bisa diselesaikannya melalui Pengadilan Umum dan Pengadilan Tata Usaha Negara dan namun pada kenyatannya penyelesaian

yang dilakukan oleh peradilan sebagian besar diselesaikan dengan hasil yang kurang memuaskan, diantaranya ada perbedaan putusan yang dilakukan oleh Pengadilan Umum dan Pengadilan Tata Usaha Negara untuk kasus sengketa atas tanah yang sama. Dalam sebagian besar kasus, keputusan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) pun tidak dapat dieksekusi. Penyebabnya, untuk sengketa tanah yang sama bisa terdapat beberapa putusan lain yang juga telah berkekuatan hukum tetap. Ironisnya keputusan-keputusan itu saling bertentangan, itu bisa terjadi akibat tidak adanya data yang akurat di pengadilan atau penegak hukum.⁴¹

Peradilan dalam istilah Inggris disebut *judiciary* dan *rechtspraak* dalam bahasa Belanda maksudnya adalah segala sesuatu yang berhubungan dengan tugas Negara dalam menegakan hukum dan keadilan. Menurut R. Subekti dan R. Tjitrosoedibio, pengertian Peradilan adalah segala sesuatu yang berhubungan dengan tugas Negara untuk menegakkan hukum dan keadilan. Penggunaan istilah Peradilan (*rechtspraak/judiciary*) menunjuk kepada proses untuk memberikan keadilan dalam rangka menegakan hukum (*het rechtspreken*), sedangkan pengadilan ditujukan kepada badan atau wadah yang memberikan peradilan. Jadi pengadilan bukanlah merupakan satu satunya wadah yang menyelenggarakan peradilan. Pengertian peradilan menurut Sjachran Basah, adalah segala sesuatu yang berkaitan dengan tugas dalam memutus perkara dengan menerapkan hukum, menemukan hukum *in concreto* dalam mempertahankan dan menjamin ditaatinya

⁴¹ Herlina Ratna Sambawa Ningrum, "Analisis Hukum Sistem Penyelesaian Sengketa Atas Tanah Berbasis Keadilan", *Jurnal Pembaharuan Hukum*, Vol. I No. 2 Mei-Agustus 2014

hukum materil, dengan menggunakan cara procedural yang ditetapkan oleh hukum formal.⁴²

Penyelesaian sengketa non litigasi sering juga disebut dengan penyelesaian sengketa alternative (*alternative disputes resolution*). Alternatif penyelesaian sengketa merupakan ekspresi responsif atas ketidakpuasan (*dissatisfaction*) penyelesaian sengketa melalui proses litigasi yang konfrontatif dan *zwaarwichtig* (njelimet-bertele-tele) Penyelesaian sengketa di luar pengadilan merupakan upaya tawar-menawar atau kompromi untuk memperoleh jalan keluar yang saling menguntungkan. Untuk memutuskan sengketa melainkan para pihak sendirilah yang mengambil keputusan akhir.⁴³

Begitu juga menurut pendapat segenap masyarakat yang penulis jumpai saat melakukan wawancara mengenai permasalahan tanah R (restan), masyarakat menginginkan untuk penyelesaiannya lebih baik dilakukan musyawarah untuk mencari jalan keluar yang terbaik agar supaya tidak ada perselisihan pahan antara sesama masyarakat yang ada di Desa Marga Mulya.

Rachmadi Usman, S.H., M.H. mengatakan selain melalui litigasi (pengadilan), penyelesaian sengketa juga dapat diselesaikan melalui jalur non litigasi (di luar pengadilan), yang biasanya di sebut dengan *Alternative Dispute*

⁴² <http://repository.unpas.ac.id/26637/4/G%20-%20BAB%20II.pdf>, diakses pada tanggal 20 april 2022 pada pukul 09:31 WIB.

⁴³ Dana Putri Zulaika, *Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi Secara Adat (Studi Kasus Di Desa Tanjung Batu Kabupaten Ogan Ilir)*, skripsi, Fakultas Hukum Unsiversitas Sriwijaya, 2018

Resolution (ADR) di Amerika, di Indonesia biasanya disebut dengan Alternatif Penyelesaian Sengketa (selanjutnya disebut APS).⁴⁴

Terhadap penyelesaian sengketa di luar pengadilan (di Indonesia dikenal dengan nama APS) telah memiliki landasan hukum yang diatur dalam UU 30/1999 tentang Arbitrase. Meskipun pada prakteknya penyelesaian sengketa di luar pengadilan merupakan nilai-nilai budaya, kebiasaan atau adat masyarakat Indonesia dan hal ini sejalan dengan cita-cita masyarakat Indonesia sebagaimana tercantum dalam Undang-Undang Dasar Tahun 1945. Cara penyelesaian tersebut adalah dengan musyawarah dan mufakat untuk mengambil keputusan. Misalnya dalam forum *runggun adat* yang menyelesaikan sengketa secara musyawarah dan kekeluargaan, dalam menyelesaikan suatu masalah yang dihadapi oleh masyarakat setempat dikenal adanya lembaga hakim perdamaian yang secara umum berperan sebagai mediator dan konsiliator tepatnya di Batak Minangkabau. Oleh sebab itu, masuknya konsep ADR di Indonesia tentu saja dapat dengan mudah diterima oleh masyarakat Indonesia.⁴⁵

Pembahasan mengenai APS semakin ramai dibicarakan dan perlu dikembangkan sehingga dapat mengatasi kemacetan dan penumpukan perkara di pengadilan. Istilah APS merupakan penyebutan yang diberikan untuk pengelompokan penyelesaian sengketa melalui proses negosiasi, mediasi, konsiliasi dan arbitrase. Ada yang mengartikan APS sebagai *Alternative to Litigation* yang mana seluruh mekanisme penyelesaian sengketa di luar

⁴⁴ Rachmadi Usmani, mediasi di pengadilan dalam teori dan praktek, sinar grafika, jakarta, 2012, hal 8

⁴⁵ Jurnal Rika Lestari, perbandingan hukum penyelesaian sengketa secara mediasi di pengadilan dan di luar pengadilan di indonesia, jurnal ilmu hukum. Vol. 3 No. 2

pengadilan, termasuk arbitrase merupakan bagian dari APS. Pasal 1 angka (10) UU 30/1999 tentang Arbitrase merumuskan bahwa APS sendiri merupakan lembaga penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui prosedur yang disepakati para pihak yakni penyelesaian sengketa di luar pengadilan dengan cara konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi atau penilaian ahli. Sedangkan APS sebagai Alternative to Adjudication meliputi penyelesaian sengketa yang bersifat konsensus atau kooperatif.⁴⁶

Namun dalam perkembangan dan pemberlakuan khususnya di Indonesia terdapat 6 (enam) APS yang di uraikan sebagai berikut:

a. Konsultasi

Tidak ada suatu rumusan ataupun penjelasan yang diberikan dalam UU 30/1999 tentang pasar modal mengenai makna maupun pengertian konsultasi. Namun apabila melihat dalam black's law dictionary dapat kita ketahui bahwa yang dimaksud dengan konsultasi adalah: "act of consulting: e.g. patient with lawyer. Deliberation of persons on some subject".

Dari rumusan tersebut dapat diketahui bahwa pada prinsipnya konsultasi merupakan suatu tindakan yang bersifat personal antara satu pihak tertentu yang disebut dengan klien dengan satu pihak lain yang merupakan pihak konsultan yang memberikan pendapatnya kepada klien tersebut untuk memenuhi keperluan dan kebutuhan kliennya tersebut. Klien dapat menggunakan pendapat yang telah diberikan ataupun memilih

⁴⁶ ibid

untuk tidak menggunakan adalah bebas, karena tidak terdapat rumusan yang menyatakan sifat “keterikatan” atau “kewajiban” dalam melakukan konsultasi.

Hal ini berarti konsultasi sebagai bentuk pranatan APS, peran dari konsultan dalam menyelesaikan sengketa atau perselisihan hanyalah sebatas memberikan pendapat (hukum) saja sebagaimana permintaan klien. Selanjutnya mengenai keputusan penyelesaian sengketa akan diambil sendiri oleh para pihak yang bersengketa.

b. *Negosiasi*

Istilah *negosiasi* tercantum dalam pasal 1 angka (1) UU 30/1999 tentang arbitrase yaitu sebagai salah satu APS. Pengertian *negosiasi* tidak diatur secara eksplisit dalam Undang-undang namun dapat dilihat dalam pasal 6 ayat (2) UU 30/1999 tentang arbitrase bahwa pada dasarnya para pihak dapat dan berhak untuk menyelesaikan sendiri sengketa yang timbul dalam pertemuan langsung dan hasil kesepakatan tersebut dituangkan dalam bentuk tertulis yang disetujui para pihak.

Menurut Ficher dan Ury sebagaimana dikutip oleh Nurnaningsih Amriani, *negosiasi* merupakan komunikasi dua arah yang dirancang untuk mencapai kesepakatan pada saat kedua belah pihak memiliki berbagai kepentingan yang sama maupun yang berbeda. Hal ini selaras dengan apa yang diungkapkan oleh Susanti Adi Nugroho bahwa *negosiasi* adalah proses tawar menawar untuk mencapai kesepakatan dengan pihak lain melalui proses interaksi, komunikasi yang dinamis dengan tujuan untuk

mendapatkan penyelesaian atau jalan keluar dari permasalahan yang sedang dihadapi oleh kedua belah pihak.

c. Mediasi

Menurut pasal 1 angka (1) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 tahun 2016 tentang prosedur mediasi di pengadilan (selanjutnya disebut PERMA 1/2016) bahwa mediasi merupakan cara penyelesaian sengketa melalui proses perundingan untuk memperoleh kesepakatan para pihak dengan dibantu oleh mediator.⁴⁷

d. Konsiliasi

Konsiliasi adalah penyelesaian sengketa dengan intervensi pihak ketiga (konsiliator), dimana konsiliator bersifat aktif dengan mengambil inisiatif menyusun dan merumuskan langkah-langkah penyelesaian, yang selanjutnya ditawarkan kepada para pihak yang bersengketa. Jika pihak yang bersengketa tidak mampu merumuskan suatu kesepakatan, maka pihak ketiga mengajukan usulan jalan keluar dari sengketa. Meskipun demikian konsiliator tidak berwenang membuat putusan, tetapi hanya berwenang membuat rekomendasi, yang pelaksanaannya sangat bergantung pada itikad baik para pihak yang bersengketa sendiri.

e. Penilaian ahli

Dimana yang dimaksud dengan penilaian ahli adalah pendapat para ahli untuk suatu hal yang bersifat teknis sesuai dengan bidang keahliannya.

⁴⁷ ibid

f. Arbitrase

Berbeda dengan bentuk ADR/APS lainnya, arbitrase memiliki karakteristik yang hampir serupa dengan penyelesaian sengketa adjudikatif, sengketa dalam arbitrase diputus oleh arbiter atau majelis arbiter yang mana putusan arbitrase tersebut bersifat final and binding. Namun demikian, suatu putusan arbitrase baru dapat dilaksanakan apabila putusan tersebut telah didaftarkan ke pengadilan negeri (pasal 59 ayat (1) dan (4) UU No. 30/1999). Dalam hal para pihak sepakat untuk penyelesaian sengketa melalui arbitrase, maka sengketa tidak dapat diselesaikan melalui pengadilan.⁴⁸

⁴⁸ [www. Ragam dan bentuk alternatif penyelesaian sengketa.com](http://www.Ragam.dan.bentuk.alternatif.penyelesaian.sengketa.com), diakses pada tanggal 20-05-2022 pukul 19.32

BAB III

METODE PENELITIAN

3.1 Pendekatan

Penelitian ini menggunakan tipe penelitian yuridis empiris, pendekatan yuridis (hukum dilihat sebagai norma atau *das sollen*), karena dalam membahas permasalahan-permasalahan ini peneliti ini menggunakan bahan-bahan hukum (baik hukum tertulis maupun hukum yang tidak tertulis atau baik bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder sehubungan dengan kedudukan tanah. Pendekatan empiris (hukum sebagai kenyataan sosial, kultural atau *das sein*), karena dalam penelitian ini digunakan data primer yang diperoleh dari lapangan khususnya di Desa Marga Mulya Kecamatan Rambah Samo Kabupaten Rokan Hulu.

3.2 Lokasi Penelitian

Untuk memperoleh informasi atau data yang akurat, yang berkaitan dan relevan dengan permasalahan tanah dan penyelesaian penulis skripsi ini, maka dipilih lokasi penelitian di Desa Marga Mulya Kecamatan Rambah Samo Kabupaten Rokan Hulu.

3.3 Jenis dan Sumber Data

Data merupakan sekumpulan informasi yang dibutuhkan dalam pelaksanaan penelitian yang berasal dari berbagai sumber. Data terdiri dari data langsung yang diperoleh dari lapangan dan tidak langsung yang diperoleh dari

studi pustaka. Jenis data meliputi data primer dan data sekunder. Adapun penjelasan mengenai data yang digunakan dalam penelitian adalah sebagai berikut:

1. Data primer yaitu informasi yang penulis peroleh di lapangan melalui wawancara langsung dengan pihak yang berwenang.

2. Data sekunder

Data sekunder yaitu data yang diperoleh dengan mempelajari peraturan perundang-undangan, buku-buku hukum dan dokumen yang berhubungan dengan permasalahan yang dibahas. Data sekunder yang digunakan dalam penelitian ini antara lain:

a. Bahan hukum primer

Bahan hukum primer yaitu data yang diambil dari sumber aslinya yang berupa undang-undang yang memiliki otoritas tinggi yang bersifat mengikat untuk penyelenggaraan kehidupan bermasyarakat.⁴⁹

1) Undang-Undang Republik Indonesia Tahun 1945.

2) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar-Dasar Pokok Agraria.

b. Bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum yang memberikan keterangan terhadap hukum primer dan diperoleh secara tidak langsung dari sumbernya data dengan kata lain dikumpulkan oleh pihak lain, berupa buku, jurnal hukum, dokumen-dokumen resmi, dan buku-buku hukum.⁵⁰

c. Bahan Hukum Sekunder

⁴⁹ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada, Jakarta, 2005, hlm. 142.

⁵⁰ *Ibid.*, hlm. 36.

Bahan hukum sekunder, yaitu data yang di peroleh dengan mempelajari peraturan perundang-undangan, buku-buku hukum dan dokumen yang berhubungan dengan permasalahan yang dibahas. Data skunder yang digunakan dalam penelitian ini antara lain:

d. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier, yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yang lebih dikenal dengan nama acuan bidang hukum seperti kamus, literatur dan hasil penelitian, media masa pendapat sarjana dan ahli hukum, Surat kabar, *website* dan lainnya.⁵¹

3.4 Teknik Pengumpulan Data

Adapun tehnik pengumpulan data yang penulis gunakan dalam penelitian ini untuk memperoleh data adalah:

1. Teknik wawancara yaitu mengumpulkan data secara langsung melalui Tanya jawab berdasarkan daftar pertanyaan yang telah disiapkan dan melakukan wawancara secara tidak struktur untuk memperoleh data dan informasi yang diperlukan terkait dengan kepemilikan Sertifikat Hak Milik atas tanah *R* (restan) tersebut.
2. Teknik studi dokumen yaitu suatu teknik pengumpulan data dengan mempergunakan dokumen-dokumen, catatan-catatan, laporan-laporan, buku-

⁵¹ Soerjono Soekanto, Pengantar penelitian Hukum, Universitas Indonesia press, Jakarta, 2004, hlm. 12.

buku media elektronik dan bahan-bahan yang relevan dengan perlindungan hukum sertifikat Hak Milik atas tanah tanah *R* (restan) tersebut.

3.5 Populasi dan Sampel

3.5.1 Populasi

Populasi adalah keseluruhan subyek hukum yang memiliki karakteristik tertentu dan ditetapkan untuk diteliti.⁵² Berdasarkan pengertian diatas maka yang menjadi populasi dalam penelitian ini adalah:

- a. Kepala Desa yakni Bapak Jasmani;
- b. Masyarakat Pemilik Tanah (sebanyak 1 orang);
- c. Tokoh masyarakat yakni Bapak Wagiman;

3.5.2 Sampel

Adapun yang menjadi sampel merupakan pihak yang berkaitan dengan penelitian ini, yang ditetapkan berdasarkan kepada metode sensus yaitu menetapkan sampel berdasarkan jumlah populasi yang ada, penggunaan metode ini acapkali digunakan bilamana jumlah populasi sedikit.⁵³ Lebih jelasnya mengenai sampel dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a) Kepala Desa yakni Bapak Jasmani;
- b) Masyarakat Pemilik Tanah (sebanyak 1 orang);
- c) Tokoh masyarakat yakni Bapak Wagiman;

Tabel 1

⁵²*Ibid*, hlm. 65.

⁵³*Ibid*, hlm. 66.

Populasi dan Sampel

| No | Responden | Populasi | Sampel | Persentase % |
|----|-----------------------------------|----------|----------|--------------|
| 1 | Kepala Desa | 1 | 1 | 100 |
| 2 | Tokoh Masyarakat | 1 | 1 | 100 |
| 3 | Masyarakat Yang Menguasai Tanah R | 1 | 1 | 100 |
| | Jumlah | 3 | 3 | 100 |

Sumber : wawancara

3.6 Tehnik Analisis data

Analisis data adalah menguraikan data dalam bentuk kalimat yang tersusun secara sistematis, jelas dan terperinci yang kemudian diinterpretasikan untuk memperoleh suatu kesimpulan. Analisis data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah analisis kualitatif dan penarikan kesimpulan dengan metode induktif yaitu menguraikan hal-hal yang bersifat khusus lalu menarik kesimpulan yang bersifat umum sesuai dengan permasalahan yang dibahas dalam penelitian.

3.7 Definisi Konseptual

Dalam hal memperoleh kesamaan pengertian serta untuk menghindari kekeliruan dalam beberapa istilah yang digunakan dalam penelitian ini, maka

penulis memandang perlu menjelaskan konsep yang digunakan dalam penelitian ini adalah, sebagai berikut:

1. Tanah adalah permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali.
2. Transmigran adalah adalah Warga Negara Republik Indonesia yang berpindah secara sukarela ke kawasan transmigrasi (Peserta Transmigrasi).
3. Lahan transmigrasi adalah kawasan transmigrasi atau kawasan budidaya yang memiliki fungsi sebagai permukiman dan tempat usaha masyarakat dalam satu sistem pengembangan berupa wilayah pengembangan transmigrasi atau lokasi permukiman transmigrasi.
4. Kepastian Hukum adalah suatu dari hasil ketentuan dari pelaksanaan aturan hukum yang memberi kejelasan, tidak menimbulkan multi tafsir, serta tidak menimbulkan kontradiktif, dan dapat dilaksanakan untuk menjamin hak dan kewajiban sebagai subyek hukum.
5. Transmigrasi adalah perpindahan penduduk atau perpindahan dari suatu daerah untuk menetap ke daerah lain, yang ditetapkan di dalam wilayah RI guna kepentingan pembangunan negara atau atas alasan yang di pandang perlu oleh pemerintah dan diselenggarakan oleh pemerintah.
6. Hak Pengelolaan (HPL) adalah hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang haknya, antara lain berupa perencanaan peruntukan penggunaan tanah, penggunaan tanah untuk keperluan pelaksanaan tugasnya, penyerahan bagian dari tanah tersebut kepada pihak ketiga atau bekerja sama dengan pihak ketiga.