

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Tanah mempunyai arti dan peranan yang sangat penting bagi kehidupan manusia, karena semua orang memerlukan tanah semasa hidup sampai dengan meninggal dunia dan mengingat susunan kehidupan dan pola perekonomian sebagian besar yang masih bercorak agraria. Tanah bagi kehidupan manusia mengandung makna yang multi dimensional. Pertama, dari sisi ekonomi tanah merupakan sarana produksi yang dapat mendatangkan kesejahteraan. Kedua, secara politis tanah dapat menentukan posisi seseorang dalam pengambilan keputusan masyarakat. Ketiga, sebagai kapital budaya dapat menentukan tinggi rendahnya status sosial pemiliknya. Keempat, tanah bermakna sakral karena pada akhir hayat setiap orang akan kembali kepada tanah.¹

Sehubungan dengan makna yang tersebut ada kecenderungan bahwa orang yang memiliki tanah akan mempertahankan tanahnya dengan cara apapun bila hak-haknya dilanggar. Sangat berarti tanah bagi kehidupan manusia dan bagi suatu negara dibuktikan dengan diaturnya secara konstitusional dalam Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat 3 bahwa Bumi, Air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Ketentuan Pasal 33 ayat 3 Undang-Undang

¹Heru Nugroho, *"menggugat kekuasaan Negara"*, Surakarta, Muhamadyah University pres, 2001. Hal 237.

Dasar 19945 tersebut kemudian menjadi landasan filosofis terhadap pengaturan tanah di Indonesia yang secara yuridis diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria yang kemudian dikenal dengan sebutan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Undang-Undang Pokok Agraria memberikan perbedaan pengertian antara Bumi dan Tanah. Pengertian Bumi dalam Undang-Undang Pokok Agraria mendapat pengaturan dalam Pasal 1 ayat 4 yang menyatakan bahwa: Dalam pengertian bumi, selain permukaan bumi, termasuk tubuh bumi dibawahnya serta yang berada dibawah air. Pasal di atas memberikan penjelasan tentang apa yang di maksud dengan istilah Bumi, yaitu meliputi permukaan bumi (yang kemudian di sebut dengan tanah) berikut apa yang ada di bawahnya (tubuh bumi) serta yang berada di bawah air. Selanjutnya pengertian Tanah mendapat penjelasan dalam ketentuan Pasal 4 ayat 1 bahwa: Atas dasar hak menguasai dari negara, ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang di sebut tanah yang dapat diberikan dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri-sendiri maupun bersamasama dengan orang lain atau badan hukum. Dalam ketentuan di atas, yang disebut tanah adalah permukaan bumi.²

Hak atas tanah adalah hak atas permukaan bumi, sedangkan bumi meliputi tanah, tubuh bumi dan berikut apa yang ada di bawahnya serta di bawah air. Sengketa tanah sering timbul dalam kehidupan masyarakat antara lain disebabkan adanya perbuatan hak atas tanah yang mengakibatkan rusaknya keharmonisan hubungan sosial.

² Ibid hal 237

Tanah merupakan kebutuhan hidup manusia yang sangat mendasar. Manusia hidup dan melakukan aktivitas diatas tanah, sehingga dapat dikatakan hampir semua kegiatan hidup manusia, baik secara langsung maupun tidak langsung, selalu memerlukan tanah. Tanah mempunyai fungsi yang sangat strategis, baik sebagai sumber daya alam maupun sebagai ruang untuk pembangunan. Ketersediaan tanah yang relatif tetap sedangkan kebutuhan akan tanah terus meningkat, maka diperlukan pengaturan yang baik, tegas, dan cermat mengenai penguasaan, pemilikan, maupun pemanfaatan tanah, sebagai upaya untuk mewujudkan cita-cita penguasaan dan penggunaan tanah untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.³

Falsafah indonesia dalam konsep hubungan antara manusia dengan tanah menempatkan individu dan masyarakat sebagai kesatuan yang tak terpisahkan bahwa pemenuhan kebutuhan seseorang terhadap tanah diletakkan dalam kerangka kebutuhan seluruh masyarakat sehingga hubungannya tidak bersifat individualistis semata, tetapi lebih bersifat kolektif dengan tetap memberikan tempat dan penghormatan terhadap hak perseorangan. Setiap individu memiliki hak untuk berinteraksi dengan lingkungan dimana mereka tinggal. Integrasi tersebut memiliki kecenderungan untuk memenuhi kebutuhannya sebagai makhluk sosial bentuk lingkungan terutama bentang alam, bumi sangat beraneka ragam. Sebagai Negara Agraris tanah pertanian memberikan penghidupan bagi sebahagian besar bagi Warga Negara Indonesia. Keberadaan tanah pertanian tersebar di pulau – pualau tidak bisa dipisahkan dengan hadirnya pola pertanian

³ Andy Hartanto, “*Panduan Lengkap Hukum Praktis: Kepemilikan Tanah*”, Laksbang Justitia, Surabaya, 2015, hal. 4

dengan budaya lokal yang mereka miliki. Tanah dengan segala aspeknya memiliki peran yang penting dalam mewujudkan keadilan untuk mensejahterakan masyarakatnya oleh karena itu pemerintah menerbitkan undang – undang nomor 5 tahun 1960 yang menagatur mengenai masalah pertanahan di indonesia, sehingga terjadilah suatu undang – undang yang mencakup segala aspek pertanahan di indonesia. Negara indonesia adalah Negara Agraris maka keberadaan UUPA sangat dominan untuk kepentingan masyarakat indonesia terutama yang mengatur mengenai hak – hak atas tanah. Hal ini penting karena dengan menguasai berbagai macam hak atas tanah maka perlu pengaturan yang tertib dan teratur serta berlaku adil untuk seluruh masyarakat, oleh karena itu dalam UUPA tersebut mengatur berbagai macam hak atas tanah yang dapat dimiliki oleh masyarakat . Setiap pemegang hak atas tanah berkewajiban mendaftarkan hak atas tanah yang dimilikinya guna memperoleh bukti yang kuat. Apabila seseorang mempunyai hak atas tanah dan ingin menjual tanahnya maka dilakukanlah jual – beli ketika hal ini terjadi maka pemilik tanah melakukan peralihan hak atas tanah dan pemilik tanah tersebut akan berurusan dengan PPAT atau pejabat yang berwenang untuk itu. Namun banyak terjadi pada masyarakat umum terutama di desa – desa pemilik tanah menemui camat atau lurah untuk meminta agar bisa membantu kelancaran dalam jual beli tanah mereka, akibatnya tidak ada perbedaan antara tanah yang seharusnya di jual belikan dengan akta penjualan dengan cara pengganti kerugian. Hal ini banyak terjadi di desa – desa sehingga sering kali terjadi sengketa atas tanah yang diganti kerugian tersebut, oleh karna itu perlu pengkajian atas kekuatan hukum terhadap pemindahan hak dari pihak pertama dengan pihak

kedua dengan surat keterangan ganti rugi agar dimasa yang akan datang tidak terdapat lagi permasalahan. Mengenai penguasaan tanah untuk pertama kali, khususnya di Lubuk Bendahara terhadap tanah – tanah yang belum bersertifikat, masyarakat dari biasanya mengadakan pembukaan lahan dengan cara yang dikenal dengan istilah Tebang Tebas, kemudian oleh orang yang membuka lahan dengan Tebang Tebas ini berinisiatif untuk meminta tanda bukti atas pembukaan lahan tersebut. Maka terbitlah yang disebut surat izin tebang tebas dan pada saat pemegang izin tersebut ingin mengalihkan tanah tersebut barulah adanya disebut Surat Keterangan Ganti Rugi (SKGR) Sebagai imbalan yang diterima oleh orang yang telah membuka lahan tersebut.⁴

Dalam hal ini alas hak tersebut berupa surat keterangan pembukaan hutan kepada yang ingin membukanya melalui prosedur yang telah ditentukan dan untuk pengajuan pembukaan lahan tersebut haruslah memiliki surat keterangan tanah yang dikeluarkan oleh kepala desa/ camat di tempat tanah tersebut berada. Dalam ketentuan apabila seseorang mau menjual tanahnya kepada pihak lain maka pihak lain itu harus mengganti rugi atas lahan tersebut. Karena kebutuhan masyarakat terhadap bukti kepemilikan hak atas tanah di Provinsi Riau cukup tinggi. Maka masyarakat menginginkan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan guna dapat memiliki penguasaan yang aman untuk menggunakan dan menguasai tanah mereka sehingga dikemudian hari tidak terdapat gangguan – gangguan dari pihak lain. Dengan demikian sebagian besar masyarakat menempuh berbagai upaya

⁴ Diktat Perkuliahan Mata Kuliah Hukum Agraria Pokok-Pokok Hukum Tanah Nasional, Sunaryo Basuki, Edisi Revisi 2009. hal 15.

untuk mendapatkan bukti kepemilikan tersebut, antara lain dengan menerbitkan Surat Keterangan Ganti Rugi.

Dari pernyataan di atas dapat diketahui bahwa tanah sangatlah penting bagi kehidupan manusia. Hal ini menjadi alasan timbulnya perbuatan-perbuatan atas tanah seperti: berupaya memiliki suatu tanah, melakukan peralihan hak atas tanah, dan melakukan penguasaan atas tanah. Untuk menjamin kepastian dalam kepemilikan tanah, dan terciptanya kedamaian di tengah-tengah masyarakat. perbuatan-perbuatan tersebut haruslah dilaksanakan berdasarkan hukum yang berlaku. Sehingga segala perbuatan-perbuatan manusia atas tanah tersebut dapat disebut sebagai perbuatan hukum. Pada akhirnya, tanah dapat menyebabkan hubungan hukum di antara para pihak dan akan berakibat hukum.

Hampir di setiap daerah yang terdapat sengketa tanah, para pihak yang terkait dan berwenang menangani permasalahan tersebut menyelesaikan dengan berbagai cara. Sengketa mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian itu dan sengketa-sengketa lainnya tidak menunda jalannya pencabutan hak dan penguasaan tanah dan benda-benda yang bersangkutan. Asal sudah ada keputusan pencabutan hak dari Presiden dan ganti kerugiannya sudah pula disediakan, maka tanah dan benda-benda itu sudah dapat dikuasai tanpa perlu menunggu diberikannya keputusan oleh pengadilan yang bersangkutan. Yang dimaksud dengan sengketa-sengketa lainnya itu misalnya sengketa mengenai siapa yang sebenarnya berhak atas tanah dan benda-benda yang haknya dicabut itu.

Pengertian sengketa pertanahan dirumuskan dalam Pasal 1 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1999 tentang

Tata Cara Penangan Sengketa Pertanahan, selanjutnya disebut PMNA/KBPN1/1999, yaitu : Perbedaan pendapat antara pihak yang berkepentingan mengenai keabsahan suatu hak, pemberian hak atas tanah, pendaftaran hak atas tanah, termasuk peralihan dan penerbitan tanda bukti haknya serta pihak yang berkepentingan yang merasa mempunyai hubungan hukum dan pihak lain yang berkepentingan terpengaruh oleh status hukum tanah tersebut.⁵

persoalan sengketa tanah selalu ada dan selalu menarik untuk dibahas bagaimana penyelesaiannya. Dalam kenyataan sehari-hari, sengketa tanah selalu muncul dan dialami oleh seluruh lapisan masyarakat. Sengketa tanah menjadi isu yang selalu muncul, seiring dengan bertambahnya penduduk, berkembangnya pembangunan, serta semakin luas akses bagi berbagai pihak dalam memperoleh tanah sebagai dasar untuk berkepentingan. Dapat dikatakan persoalan sengketa tanah selalu bermunculan, bahkan cenderung meningkat setiap tahunnya berkaitan dengan kompleksitas masalahnya maupun kuantitasnya seiring dengan berkembangnya bidang sosial, ekonomi, dan teknologi.

Pada awalnya, disaat masyarakat belum berkembang seperti sekarang ini, sengketa masih dapat diselesaikan oleh warga bersama tokoh yang disegani sekaligus berpengaruh dalam komunitas masyarakat tersebut. Saat masyarakat sudah berkembang seperti sekarang, permasalahan sengketa pertanahan tersebut akan menjadi permasalahan yang bersifat krusial dan berkembang meluas permasalahannya apabila sengketa pertanahan tersebut belum menemui titik terang. Mengatasi masalah pertanahan tersebut, pemerintah mengeluarkan

⁵ Jhon Salindeho, "*Manusia, Tanah, Hak Dan Hukum*", Jakarta, Sinar Grafika, 1994. Hal 33.

peraturan perundang-undangan dalam bidang pertanahan yaitu Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria atau yang biasa disebut dengan UUPA. Undang-Undang Pokok Agraria dengan seperangkat peraturan mengenai tanah, bertujuan agar jaminan kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah di seluruh wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia dapat diwujudkan. Munculnya sengketa hukum berawal dari keberatan terkait tuntutan suatu hak atas tanah baik terhadap status tanah, prioritas maupun kepemilikannya dengan suatu harapan mendapatkan penyelesaian administrasi sesuai dengan ketentuan yang berlaku.⁶

Dengan diberlakukannya Undang-Undang Pokok Agraria ini merupakan suatu terobosan dalam menjamin keadilan dan kepastian hukum, ketertiban, dan kesejahteraan masyarakat Negara Kesatuan Republik Indonesia berkaitan dengan aturan pertanahan yang berlaku. Perkembangan situasi pertanahan di Indonesia saat ini dapat dikatakan merupakan hal krusial dalam kehidupan manusia sebagai masyarakat Indonesia, seperti dalam merencanakan bangunan, menyiapkan usaha, tempat untuk mata pencaharian, dan lain sebagainya yang mengharuskan individu ikut terlibat di dalamnya, sehingga fungsi dari kepemilikan tanah oleh individu dengan adanya aturan hukum yang melindungi, dapat dikatakan sah secara hukum. Dibalik itu semua, kebutuhan akan tanah kian meningkat setiap saat, dimana antara manusia dengan tanah yang tersedia tidak seimbang dikarenakan jumlah penduduk meningkat tetapi ketersediaan tanah masih terbatas. Sehingga

⁶ Rusmandi Murad, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Alumni, Bandung, 2013, Hal. 48.

hal ini yang menyebabkan adanya kepentingan-kepentingan individu yang dapat mengarah kepada persoalan sengketa.

Permasalahan tanah merupakan masalah yang menyangkut hak rakyat yang paling dasar. Semakin kompleks kepentingan manusia dalam sebuah peradaban akan berbanding lurus dengan semakin tingginya potensi sengketa yang terjadi antar individu maupun antar kelompok dalam populasi tertentu. Timbulnya sengketa sulit untuk dihindari. Pertentangan, perselisihan, dan perdebatan argumentatif merupakan salah satu upaya yang dilakukan manusia untuk mempertahankan pengakuan dalam proses pencapaian suatu kepentingan. Perselisihan terjadi karena adanya kepentingan yang saling berbenturan, kondisi ini dapat menimbulkan masalah serius terhadap pola hubungan antara manusia dengan tanah, dan hubungan antara manusia yang berobyek tanah.⁷

Alas hak atas tanah berupa surat – surat yang dibuat oleh para notaris atau camat dengan berbagai macam ragam bentuk ditujukan untuk menciptakan bukti tertulis dari tanah – tanah yang dikuasai oleh warga masyarakat. Penerbitan bukti-bukti penguasaan tanah tersebut ada yang dibuat diatas tanah yang belum dikonversi maupun tanah – tanah yang dikuasai oleh negara dan kemudian tanah tersebut diduduki oleh masyarakat baik dengan sengaja ataupun diatur oleh kepala desa dan disahkan oleh camat, seolah –olah tanah tersebut telah menjadi hak seseorang ataupun termasuk kategori hak-hak adat. Oleh sebab peran camat dan lurah di kantor camat mandau duri sangat besar untuk menghindari sengketa

⁷ M. Irfan Syafrijal Ramja, *Analisis Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Atas Tanah Bersertifikat Ganda*. Skripsi Universitas Sriwijaya, Palembang 2018 Diakses pada Tanggal 26 Januari 2022, Pukul 20.30 Wib

pertanahan. Maka, perlu ada ketelitian dalam mengeluarkan surat kepemilikan tanah.

Berdasarkan uraian diatas persoalan persengketaan tanah ini membuat peneliti tertarik untuk meneliti sengketa pertanahan yang ada di Desa Lubuk Bendahara tepatnya di Kecamatan Rokan IV Koto secara singkat dan sederhana dengan mengangkatnya kedalam sebuah skripsi dengan judul: **TINJAUAN YURIDIS HAK ATAS KEPEMILIKAN TANAH YANG BELUM TERDAFTAR DI KECAMATAN ROKAN IV KOTO (STUDI KASUS SENGKETA KEPEMILIKAN LAHAN DI DESA LUBUK BENDAHARA).**

1.2 Perumusan Masalah

Berdasarkan hal-hal yang disampaikan tersebut di atas dihubungkan dengan latar belakang tersebut, maka masalah yang diangkat dalam penulisan ini adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana status Alas Hak atas tanah dalam Undang-Undang Pokok Agraria?
2. Bagaimana mekanisme hukum penyelesaian sengketa pertanahan terhadap tanah yang belum terdaftar?

1.3 Tujuan Peneliatian

1. Untuk mengetahui bagaimana status Alas Hak atas tanah berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria
2. Untuk mengetahui bagaimana langkah dan proses penyelesaian sengketa tanah didesa lubuk bendahara.

1.4 Manfaat Penelitian

Selain tujuan tersebut diatas, penelitian ini juga diharapkan bermanfaat untuk berbagai hal diantaranya :

1. Secara Teoritis :

Untuk menambah dan mengembangkan wawasan penulis serta untuk menerapkan ilmu pengetahuan yang penulis peroleh selama diperkuliahan dalam ilmu hukum secara umum dan khususnya dalam disiplin ilmu perdata dan sebagai sumbangan pemikiran ilmiah yang sederhana bagi mahasiswa/akademika Fakultas Hukum Pasir Pengaraian.

2. Secara Praktis :

Penelitian ini diharapkan bermanfaat untuk :

- a. Menambah pemahaman mengenai Undang-Undang Pokok Agraria dan Undang-Undang lainnya.
- b. Menambah ilmu atau wawasan dan sumber bahan informasi untuk meningkatkan pengetahuan masyarakat di bidang hukum.

1.5 Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan proposal skripsi ini dapat mencapai tujuan yang diharapkan, maka proposal skripsi disusun dalam 3 (tiga) Bab dengan sistematika penulisan sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini berisi uraian latar belakang masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian serta sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Dalam tinjauan ini terdiri dari tinjauan umum tentang pengertian umum pertambangan mineral bukan logam dan batuan, izin dan sifat-sifat izin, fungsi Perizinan, Undang-Undang dan Peraturan Daerah pertambangan mineral bukan logam dan batuan.

BAB III METODE PENELITIAN

Bab ini menguraikan tentang langkah-langkah mengenai metode yang dipakai dalam penelitian, adapun metode yang digunakan terdiri dari Jenis Penelitian, metode pendekatan, sumber data, metode pengumpulan data, metode analisis data.

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Berisikan mengenai hasil dari sebuah penelitian terhadap sudi kasus sengketa kepemilikan lahan di Desa Lubuk Bendahara kemudian juga membahas dari hasil penelitian tersebut.

BAB V PENUTUP

Berisikan kesimpulan dan saran dari hasil penelitian dan pembahasan yang ada pada studi kasus sengketa kepemilikan lahan di Desa Lubuk Bendahra

DAFTAR PUSTAKA

Berisikan semua sumber – sumber ataupun bahan-bahan yang membantu penelitian berupa buku, peraturan, jurnal dan lainnya.

LAMPIRAN

Berisikan foto-foto saat melakukan wawancara di desa Lubuk Bendahara.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Tinjauan Umum Tentang Tanah

2.1.1 Tanah sebagai benda yang penting bagi manusia

Sejak dulu tanah sangat erat hubungannya dengan kehidupan manusia sehari-sehari dan merupakan kebutuhan hidup manusia yang mendasar. Manusia hidup dan berkembang biak, serta melakukan aktivitas di atas tanah, sehingga setiap saat manusia berhubungan dengan tanah. Setiap orang memerlukan tanah tidak hanya pada masa hidupnya tetapi pada saat meninggal pun manusia membutuhkan tanah guna tempat penguburannya. Karena pentingnya tanah bagi kehidupan maka manusia selalu berusaha untuk memiliki dan menguasai tanah. Penguasaan tanah diupayakan semaksimal mungkin untuk dapat meningkatkan kesejahteraan hidupnya. Berbagai upaya dilakukan oleh manusia untuk dapat menguasai tanah dan tentunya mempertahankannya juga dari pihak lain.⁸

Tanah sebagai suatu benda yang dapat memenuhi kebutuhan manusia sudah lama dirasakan orang. Dalam berbagai aspek kehidupan orang membutuhkan tanah. Begitu pentingnya tanah bagi manusia dapat dilihat dari kenyataan bahwa manusia tidak mungkin hidup terlepas dari tanah. Berbagai aktivitas manusia selalu berhubungan dengan tanah dan

⁸ Marihot Pahala Siahaan, "*Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan*", Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2003, Hal 1 dan 2

dilakukan di atas tanah. Rumah sebagai tempat berlindung serta berbagai gedung kantor, pabrik, pusat perbelanjaan, sekolah, dan sebagainya di dirikan di atas tanah. Bahan makanan yang dibutuhkan manusia juga ditanam di atas tanah. Manusia juga membutuhkan sehingga melakukan eksploitasi bahan tambang yang ada di dalam/di bawah permukaan tanah untuk pemenuhan kebutuhan hidup manusia. Tanah menjadi suatu kebutuhan di mana setiap orang membutuhkannya. Hal ini mendorong setiap orang untuk dapat memiliki dan menguasai tanah yang dibutuhkan.

Kehidupan ekonomi masyarakat dewasa ini telah membuat tanah menjadi komoditas dan faktor produksi yang dicari oleh manusia. Peningkatan jumlah penduduk di setiap negara yang sangat pesat telah meningkatkan permintaan akan tanah guna keperluan tempat tinggal dan tempat usaha. Peningkatan per mintaan tanah ini tidak diikuti oleh penyediaan tanah. Hal ini dapat dimengerti karena tanah bukan sumber daya yang dapat diperbaharui dengan mudah. Penawaran tanah sangat terbatas bahkan bisa habis karena adanya erosi dan abrasi. Yang mungkin adalah perubahan penggunaan tanah dari tanah pertanian menjadi tanah non pertanian (perumahan dan industri). Hal ini membuat tanah sesuai dengan hukum ekonomi, semakin meningkat nilainya dari waktu ke waktu.⁹

⁹ *Ibid* hal 1 dan 2

Selain sebagai salah satu sumber produksi, tanah juga bagi kebanyakan orang merupakan simbol status yang penting untuk menunjukkan "keberadaan" seseorang. Semakin banyak bidang tanah yang dimiliki dan semakin luas tanah yang dimiliki seseorang maka menunjukkan bahwa orang tersebut semakin berada dan dihormati orang lain. Sebagai simbol status orang selalu menginginkan memiliki tanah yang luas, bidang tanah yang banyak, dan berada pada kawasan strategis. Tanah sebagai simbol status ini merupakan salah satu motif yang mendorong orang untuk menguasai tanah.

Selain apa yang dipaparkan di atas, mayoritas orang ingin memiliki dan menguasai tanah karena ingin memenuhi kebutuhan hidup. Bagi kebanyakan manusia tanah merupakan kebutuhan pokok yang harus dipenuhi, selain makanan dan pakaian. Kata papan sebagai satu dari 3 kebutuhan dasar manusia tentunya tidak hanya menunjuk pada bangunan rumah sebagai tempat tinggal tetapi juga dimaksudkan atas tanah di mana bangunan berdiri. Tanah merupakan komoditas pemenuhan kebutuhan hidup yang harus dimiliki agar hidup lebih sejahtera. Secara psikologis manusia, terutama sebuah keluarga batih, tidak akan merasa tenang sebelum memiliki sendiri tanah dan bangunan rumah sebagai tempat bernaung.

Karena tanah begitu berharga maka manusia selalu berupaya untuk mendapatkannya. Upaya ini dapat dilakukan dengan membuka hutan atau ladang, membeli dari pemilik tanah yang mau menjual, melakukan tukar

menukar, dan upaya lain. Selain itu bagi orang tua yang memiliki anak yang telah berkeluarga akan memberikan tanah yang dimilikinya untuk modal memandirikan anaknya. Hal ini dilakukan orang tua karena ia memahami bahwa tanah penting bagi anaknya. Perbuatan di atas mengakibatkan pemilikan dan hak penguasaan tanah beralih dari satu pihak kepada pihak lain.¹⁰

2.1.2 Hak Atas Tanah

Hak atas tanah yang berlaku di Indonesia saat ini merupakan salah satu hal yang diatur dalam hukum agraria. Dalam sejarah hukum agraria di Indonesia terlihat ada dua fase penerapan hukum agraria yang membawa pengaruh pada pemilikan dan penguasaan tanah. Kedua fase ini dibatasi oleh suatu titik waktu, yaitu tanggal 24 September 1960 yang merupakan saat diundangkan dan mulai berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang biasanya disingkat Undang-Undang Pokok Agraria. Fase pertama adalah masa sebelum diundangkannya Undang-Undang Pokok Agraria sedangkan fase kedua adalah masa berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria sampai dengan sekarang.

Pada fase sebelum berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria di Indonesia berlaku 2 hukum agraria yang diakui oleh pemerintah Indonesia, yaitu hukum agraria adat yang diperuntukan bagi penduduk Indonesia asli yang tunduk pada hukum adat, dan hukum agraria barat yang diperuntukan

¹⁰ *Ibid* Hal 3

bagi penduduk Indonesia yang tunduk pada hukum perdata barat (yaitu orang Belanda, orang Timur Asing, dan orang Eropa). Hukum agraria adat mengenal hak atas tanah yang meliputi hak ulayat, hak milik, dan hak pakai yang diakui berdasarkan ketentuan hukum adat. Hukum agraria barat melahirkan hak atas tanah seperti hak eigendom (hak milik), hak opstal (hak guna usaha), hak *erfpacht* (hak pakai), dan hak gebruik (hak memungut hasil), dan sebagainya sebagaimana yang diatur dalam *Burgelijk Wetboek* (Hukum Perdata Barat).¹¹

Adanya 2 hukum agraria ini telah menimbulkan dualisme hukum agraria di Indonesia. Hal ini terjadi karena sesuai dengan aturan peralihan Undang-Undang Dasar 1945 peraturan yang telah ada pada masa penjajahan tetap berlaku sepanjang belum ada peraturan yang menggantikannya. Dualisme hukum agraria ini dipandang tidak menguntungkan karena menyulitkan dalam pemilikan dan pe. nguasaan tanah di Indonesia. Dualisme ini baru dapat diakhiri pada tanggal 18 September 1960 dengan diundangkannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria. Dengan berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria maka hanya ada satu hukum agraria yang berlaku di Indonesia, di mana hak atas tanah berdasarkan hukum adat dan hukum barat dihapuskan dan diganti dengan hak atas tanah berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria. Hak atas tanah yang dimiliki oleh orang atau badan hukum sebelum berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria

¹¹ *Ibid* Hal 129-131

dikonversi sesuai dengan hak atas tanah yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria.

Pembahasan hak atas tanah di Indonesia sejak 18 September 1960 sampai saat ini harus berdasarkan pada Undang-Undang Pokok Agraria. Hak atas tanah saat ini yang dapat dimiliki orang atau badan hukum meliputi Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan, dan hak-hak lain. Ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dengan tegas menyatakan bahwa hak atas tanah yang menjadi obyek Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah hak atas tanah yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria. Bila dikaitkan dengan Undang-Undang Pokok Agraria maka yang menjadi obyek pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah perolehan hak atas tanah dan bangunan yang meliputi Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai. Sementara perolehan hak sewa, hak membuka tanah, dan hak memungut hasil hutan, walaupun merupakan hak yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria tetapi hanya merupakan hak atas tanah yang bersifat sementara sehingga bukan merupakan obyek Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Selain hak atas tanah yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria, maka Hak Pengelolaan dan Hak Atas Satuan Rumah Susun yang diatur dengan

aturan tersendiri termasuk hak yang menjadi obyek Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.¹²

a. Hak Milik

Ketentuan tentang Hak Milik atas tanah diatur dalam Pasal 20-27 Undang-Undang Pokok Agraria. Hak Milik adalah suatu hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dimiliki oleh seseorang atas tanah dengan mengingat bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Hak Milik merupakan hak yang paling sempurna di antara hak-hak atas tanah lainnya. Pengertian sebagai hak turun-temurun adalah bahwa Hak Milik tidak hanya berlangsung selama hidup orang yang mempunyai, tetapi dapat dilanjutkan oleh ahliwarisnya apabila pemiliknya meninggal dunia. Pengertian terkuat berkaitan dengan 2 hal yaitu: (a) jangka waktu Hak Milik tidak terbatas. Jadi berlainan dengan Hak Guna Usaha atau Hak Guna Bangunan, yang jangka waktunya tertentu; dan (b) Hak Milik juga hak yang kuat, karena terdaftar dan kepada orang yang mempunyai Hak Milik atas tanah diberi "tanda bukti hak", yang berarti mudah dipertahankan secara mutlak terhadap pihak lain. Istilah terpenuh dan terkuat tidak berarti tidak terbatas, tetapi dibatasi oleh kepentingan masyarakat dan orang lain. Di luar batas-batas itu, seorang pemilik mempunyai wewenang yang paling luas, ia paling bebas dalam

¹² *Ibid* hal 13

mempergunakan tanahnya dibandingkan dengan pemegang hak-hak yang lain.¹³

Ciri khas ketiga dari hak milik adalah terpenuh. Terpenuh memiliki beberapa maksud, antara lain:

- a) Hak Milik itu memberikan wewenang kepada yang empunya, yang paling luas jika dibandingkan dengan hak yang lain.
- b) Hak Milik bisa merupakan induk dari hak-hak lainnya Artinya seorang pemilik tanah bisa memberikan tanah kepada pihak lain dengan hak-hak yang kurang kuat daripada Hak Milik: menyewakan, membagikan, menggadaikan, menyerahkan tanah itu kepada orang lain dengan hak guna bangunan atau hak pakai.
- c) Hak Milik tidak berinduk kepada hak atas tanah lain, karena Hak Milik adalah hak yang paling penuh, sedangkan hak-hak lain kurang penuh.
- d) Dilihat dari peruntukannya Hak Milik tidak terbatas. Peruntukan Hak Guna Bangunan adalah untuk keperluan bangunan saja, Hak Guna Usaha terbatas hanya untuk keperluan usaha pertanian. Hal ini tentunya berbeda dengan Hak Milik yang bisa digunakan untuk usaha pertanian dan bisa untuk bangunan.¹⁴

Pengertian terkuat, terpenuh, dan paling sempurna pada Hak Milik tidaklah berarti bahwa pemilik tanah boleh bertindak atau melakukan apa saja atas tanah yang dimilikinya tersebut. Hak Milik sebagai suatu lembaga yang merupakan kepentingan individual seseorang atau suatu pihak,

¹³ Urip Santoso, *“Perolehan Hak Atas Tanah”*, Jakarta, Kencana, 2015. Hal 129.

¹⁴ Effendi Perangin, *Hukum Agraria Di Indonesia: Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Jakarta: CV Rajawali, 1991, hal 237.

memang dilindungi oleh hukum (proteksi hukum) tetapi di samping itu tentu saja tetap dibatasi pula (restriksi hukum) sampai pada batas-batas kelakuan dan kewajaran tertentu.

Hak Milik menurut Undang-Undang Pokok Agraria adalah Hak Milik yang mempunyai fungsi sosial tanah, seperti juga semua hak atas tanah lainnya. Hal ini mengandung arti bahwa:

- a) Hak Milik atas tanah di samping memberikan manfaat bagi pemiliknya, harus mungkin dapat bermanfaat pula bagi orang lain atau kepentingan umum, bila keadaan memang memerlukan. Contoh: pemilik suatu pekarangan harus membolehkan tetangganya atau orang lain melalui pekarangannya bila memang tidak ada jalan lain yang dapat dilalui selain harus terpaksa melintasi pekarangan tersebut.
- b) Penggunaan Hak Milik tersebut tidak boleh mengganggu ketertiban dan kepentingan umum.

b. Ciri Hak Milik

Hak Milik atas tanah memiliki ciri sebagai berikut:¹⁵

- 1) Hak terpenuh, terkuat, bersifat turun-temurun.
- 2) Dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.
- 3) Hanya warga negara Indonesia dan badan hukum Indonesia yang ditetapkan pemerintah Indonesia yang dapat menjadi pemegang hak milik (misalnya badan hukum keagamaan untuk keperluan yang

¹⁵ *Op.cit*, Urip Santoso, Hal 130

berhubungan langsung dengan ke agamaan sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963). Hak Milik tidak dapat dipunyai oleh orang asing dan pemindahan hak milik kepada orang asing dilarang.

- 4) Hak Milik juga dapat dimiliki oleh badan badan tertentu yang ditunjuk oleh Pemerintah.
- 5) Mempunyai fungsi sosial tanah.
- 6) Penggunaan tanah Hak Milik oleh orang yang bukan pemiliknya dibatasi dan diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- 7) Dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan (ikatan hipotik atau kredit verband).
- 8) Semua warga negara Indonesia sama haknya untuk memiliki ki tanah hak milik tanpa memandang jenis kelamin dan ras.

c. Terjadinya Hak Milik

Pada dasarnya ada 2 cara terjadinya dan cara mendapatkan yang Hak Milik. Cara pertama adalah dengan peralihan, yang meli. puti beralih dan dialihkan, serta cara menurut ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria. Terjadinya Hak Milik dengan peralihan berarti ada pihak yang kehilangan (yaitu pemilik semula) dan ada pihak lain yang mendapatkan suatu Hak Milik. Pada cara kedua, terjadinya Hak Milik sesuai dengan Pasal 22 Undang-Undang Pokok Agraria, yaitu:¹⁶

¹⁶*Ibid* Hal 131

- 1) terjadinya Hak Milik menurut hukum adat diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- 2) selain menurut cara sebagai yang dimaksud dalam poin 1, Hak Milik terjadi karena:
 - a) penetapan pemerintah, menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah.
 - b) ketentuan undang-undang.

Terjadinya Hak Milik menurut hukum adat erat hubungannya dengan hak ulayat. Dalam hukum adat seorang anggota masyarakat hukum adat mempunyai hak untuk membuka hutan dalam lingkungan wilayah masyarakat hukum adat dengan persetujuan Kepala Adat. Hutan yang dibuka itu kemudian lambat laun dapat menjadi Hak Milik orang yang membukanya. Dengan dibukanya tanah itu saja, hak milik atas tanah itu belumlah tercipta. Orang yang membuka tanah baru mempunyai hak utama untuk menanam tanah itu. Kalau tanah itu sudah ditanami, maka terciptalah hak pakai. Hak pakai lama-kelamaan bisa bertumbuh menjadi Hak Milik kalau usaha atau modal yang ditanam oleh orang yang membuka tadi di atas tanah itu terjadi terus-menerus dalam waktu lama. Di sini hak pakai bisa bertumbuh menjadi Hak Milik yang sekarang diakui sebagai Hak Milik menurut Undang-Undang Pokok Agraria. Terjadinya hak milik dengan cara ini memerlukan waktu yang cukup

lama dan tentunya memerlukan penegasan yang berupa pengakuan dari pemerintah.¹⁷

d. Peralihan Hak Milik

Salah satu ciri Hak Milik adalah dapat beralih dan di alihkan.

Peralihan Hak Milik dilaksanakan dengan ketentuan:

- 1) Peralihan Hak Milik terjadi karena: jual-beli, penukaran, hibah, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat, dan perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan Hak Milik.
- 2) Peralihan Hak Milik serta pengawasannya diatur dengan peraturan pemerintah.
- 3) Setiap peralihan Hak Milik atau perbuatan yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan Hak Milik kepada orang asing atau orang yang berkewarganegaraan Indonesia rangkap dengan asing atau badan hukum yang tidak ditetapkan sebagai badan hukum yang boleh mempunyai Hak Milik adalah batal dengan sendirinya menurut hukum; tanahnya jatuh pada negara, yang tidak dapat diminta kembali, hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.
- 4) Menurut pasal 10 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan suatu hak baru, menggadaikan tanah, meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan harus dibuktikan

¹⁷ Marihot Siahaan. Hal 134

dengan akte yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang ditunjuk oleh Menteri Agraria.¹⁸

e. Pendaftaran Hak Milik

Hak Milik, demikian pula setiap peralihan hak, hapusnya hak, dan pembebanan tanah hak milik dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah. pendaftaran hak atas tanah dimaksudkan untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah dan merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan atas hak milik tersebut. Pendaftaran tanah hak milik merupakan kewajiban bagi setiap orang yang memegang hak milik tersebut.

f. Hapusnya Tanah Milik

Hak milik hapus apabila:

a) Hak Tanahnya jatuh kepada Negara, antara lain:

- 1) Karena pencabutan hak berdasarkan pasal 18 Undang-Undang Pokok Agraria (untuk kepentingan umum)
- 2) Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya.
- 3) Karena ditelantarkan.
- 4) Karena ketentuan pasal 21 ayat 3 dan 26 ayat 2 Undang-Undang Pokok Agraria dimiliki oleh seseorang yang merupakan warga Negara asing dan atau dimiliki oleh seseorang yang memiliki kewarganegaraan Indonesia rangkap.

¹⁸ *Ibid* Hal 136

b) Tanahnya musnah

g. Pembebanan Hak Milik

Hak milik dapat dibebani dengan Hak Guna Bangunan atau Hak pakai berdasarkan atas perjanjian yang berbentuk autentik antara pemilik tanah dengan pihak yang memperoleh Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai. Hal ini sesuai dengan pasal 27 Undang-Undang Pokok Agraria.¹⁹

2.2 Pengaturan Pertanahan Dalam Undang-Undang Pokok Agraria

Posisi Undang-Undang Pokok Agraria

- 1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) lahir pada 24 September 1960.
- 2) Undang-Undang ini menggantikan Hukum Agraria Kolonial baik yang bersumber dari AW 1870 maupun Buku Kedua Kitab Undang-undang Hukum Perdata terkait bumi, air, dan ruang angkasa.
- 3) Pembuat Undang-Undang memposisikan Undang-Undang Pokok Agraria sebagai Undang-Undang pokok yang harus dijadikan rujukan oleh seluruh Undang-Undang yang mengatur bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan alam.
- 4) Dalam praktik ternyata tujuan teleologis ini diingkari oleh pembuat Undang-Undang sektoral pasca Undang-Undang Pokok Agraria, terutama Undang-Undang Kehutanan.²⁰

Tujuan Undang-Undang Pokok Agraria sebagai Undang-Undang pokok

¹⁹Viswandro, *“Peralihan Hak Atas Tanah”*. Jakarta, Salemba Humanika, 2019. Hal 52.

²⁰ Pengaturan Pertanahan Dalam UUPA, *DPR RI* Diakses Pada Tanggal 10 Februari 2022, Pukul Wib 20.00.

1) Dasar hukum Agrarian Nasional

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

2) Kesatuan Hukum Pertanahan

Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam Hukum Pertanahan.

3) Kepastian Hukum Hak

Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.

Hukum Pertanahan Bagian Utama Hukum Agraria

1) Walaupun obyek pengaturan Undang-Undang Pokok Agraria meliputi bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan alam, namun bidang pertanahan merupakan bagian utama pengaturan hukum agraria.

2) Hampir semua pasal dalam Undang-Undang Pokok Agraria mengatur tentang tanah.

3) Karena itu Hukum Agraria sering disebut Hukum Pertanahan.

4) Tentang pengaturan sumberdaya alam, Undang-Undang Pokok Agraria memberikan ketentuan umum dalam Pasal 8, bahwa atas dasar hak menguasai dari Negara diatur pengambilan kekayaan alam yang terkandung dalam bumi, air dan ruang angkasa.

Masalah Pertanahan

- 1) Walaupun Undang-Undang Pokok Agraria sudah fokus mengatur pertanahan, dan bahkan telah dilengkapi beberapa per Undang-Undangan, namun masalah pertanahan tetap muncul
- 2) Konflik dan sengketa pertanahan.
- 3) Ketimpangan penguasaan tanah: 52% tanah dikuasai 0,2% orang, 84% petani menguasai tanah kurang dari 1 Ha, termasuk bidang kehutanan.
- 4) Tanah terlantar, didominasi oleh tanah korporasi berupa Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Pengelolaan, dan izin lokasi
- 5) Tumpang tindih penguasaan akibat sektoralisme pengelolaan tanah dan sumber daya alam.
- 6) Dan lain-lain persoalan yang menjauhkan pengelolaan tanah dari prinsip pembangunan hukum agraria seperti:
 - a) Prinsip kebangsaan dan kenasionalan, dst.
 - b) Penguasaan tanah negara.
 - c) Hak Pengelolaan yang disimpangi menjadi hak keperdataan.
 - d) Kedudukan tanah sebagai barang milik negara; termasuk sertifikasi tanah negara.
 - e) Status hak tanah aset Badan Usaha Milik Negara, menjadi komersial (res commercium).
 - f) Pengakuan hak ulayat Masyarakat Hukum Adat.
 - g) Badan hukum sebagai pemegang hak milik, Dsb.

2.3 Hak pengelolaan

Hak Pengelolaan merupakan suatu hak atas tanah yang sama sekali tidak ada dalam Undang-Undang Pokok Agraria, karena itu khusus hak ini demikian pula luasnya hak terdapat di luar ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria²¹. Walaupun demikian adanya Hak Pengelolaan ini sebenarnya tidak terlepas dari ketentuan yang ada pada Undang-Undang Pokok Agraria. Pasal 2 Undang-Undang Pokok Agraria yang berdasarkan ketentuan Pasal 33 ayat I Undang-Undang Dasar 1945 menyatakan bahwa bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat. Wewenang ini digunakan oleh negara untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, dalam arti kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan Negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil, dan makmur.

Selanjutnya pada ayat 4 dikatakan bahwa hak menguasai negara (HMN) tersebut pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah swatantra dan masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan-ketentuan peraturan pemerintah. Dari uraian Pasal 2 ayat 4 Undang-Undang Pokok Agraria ini tampak terbuka kemungkinan untuk menerbitkan suatu hak baru yang namanya pada saat Undang-Undang Pokok Agraria diundangkan pada tahun 1960 belum ada tetapi merupakan suatu pendelegasian pelaksanaan ketentuan

²¹A.P. Parlindungan, "*Hak Pengelolaan Menurut Sistem UUPA*", Mandar Maju. Bandung, 1989, hal 1.

Undang-Undang Pokok Agraria kepada daerah otonom (daerah swatantra) dan masyarakat hukum adat yang dapat berarti pula kepada masyarakat luas, baik pribadi maupun badan hukum. Pendelegasian wewenang pelaksanaan Hak Menguasai Negara in disebutkan dalam peraturan yang ada sebagai Hak Pengelolaan.

2.3.1 Kekuasaan hak pengelolaan

Hak Pengelolaan yang diberikan kepada suatu instansi pemerintah ataupun badan hukum yang ditunjuk oleh Negara memberikan wewenang kepada penerima Hak Pengelolaan untuk.²²

- a) merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah yang menjadi obyek Hak Pengelolaan;
- b) menggunakan tanah tersebut untuk keperluan pelaksanaan tugas instansi pemerintah atau badan hukum yang ditunjuk oleh Negara.
- c) menyerahkan bagian-bagian dari tanah tersebut kepada pihak ketiga dengan Hak Pakai sesuai dengan ketentuan-ketentuan Pasal 41 sampai 43 Undang-Undang Pokok Agraria.
- d) menerima uang pemasukan/ganti rugi dan yang wajib tahunan.²³

Dengan kewenangan yang diberikan tersebut maka instansi pemerintah atau badan hukum yang ditunjuk untuk menguasai tanah dengan Hak Pengelolaan tersebut berhak untuk mengubah dan memanfaatkan sepenuhnya tanah tersebut dalam rangka melaksanakan

²² *ibid* A.P. Parlindungan, Hal 23

²³ *Op.cit*, Marihot Pahala Siahaan, Hal 155

sebagian wewenang Hak Menguasai Negara atas tanah yang harus dilaksanakan untuk kemakmuran rakyat. Untuk pelaksanaan tugasnya maka pemegang Hak Pengelolaan mempunyai keluasaan untuk mengatur penggunaan tanah, seperti membangun kantor sendiri ataupun emplasemen yang berkaitan dengan bidang pekerjaannya. Selain itu kewenangan yang diberikan kepada pemegang Hak Pengelolaan juga termasuk mengadakan perjanjian dengan pihak ketiga, menyerahkan penguasaan sebagian tanah hak pengelolaan kepada pihak ketiga dan menerima pembayaran yang timbul sehubungan dengan perjanjian dan penyerahan kepada pihak ketiga.

1) Subyek Hak Pengelolaan

Berdasarkan ketentuan pemerintah maka yang dapat menjadi penerima Hak Pengelolaan ada 2 golongan, yaitu²⁴ instansi pemerintah dan badan hukum yang ditunjuk oleh negara. instansi pemerintah yang selama ini telah diberikan Hak Pengelolaan meliputi pemerintah daerah otonom, lembaga pemerintah seperti Departemen Transmigrasi untuk tanah-tanah transmigrasi, Departemen Pertanian untuk daerah proyek PIR, Departemen Pertambangan untuk daerah pertambangannya, Departemen Kehutanan untuk daerah kehutanan, Lembaga Otorita di Pulau Batam, dan sebagainya.

Lembaga yang ditunjuk oleh negara meliputi Perum Pelabihan unruk daerah pelabuhan, Perum Perumnas umtuk pengembangan

²⁴ *Op.Cit* , A.P. Parlindungan Hal 28-29

perumahan bagi masyarakat, perusahaan yang bergerak di bidang industrial estate, pariwisata, dan sebagainya.

2) Hak-Hak yang Dapat Timbul Dari Hak Pengelolaan

Berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977, bagian-bagian tanah Hak Pengelolaan yang diberikan kepada pemerintah daerah, lembaga, instansi, dan/badan hukum pemerintah untuk pembangunan wilayah pemukiman, dapat diserahkan kepada pihak ketiga dan diusulkan kepada Menteri Dalam Negeri atau Gubernur Kepala Daerah yang bersangkutan untuk diberikan dengan Hak Milik, Hak Guna Bangunan, atau Hak Pakai, sesuai dengan rencana peruntukan dan penggunaan tanah yang telah dipersiapkan oleh pemegang hak pengelolaan yang bersangkutan. Penyerahan penggunaan tanah hak bagian Hak Pengelolaan kepada pihak ketiga harus dilakukan secara tertulis antara pihak yang memegang Hak Pengelolaan dengan pihak ketiga tersebut.²⁵

Pemberian sebagian tanah Hak Pengelolaan ini harus dilakukan sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria, yaitu tentang siapa saja yang boleh memiliki suatu hak atas tanah. Hal ini harus dipatuhi agar tidak terjadi penguasaan tanah oleh bukan yang tidak berhak sesuai dengan peraturan. Apabila tanah yang diserahkan kepada pihak ketiga adalah dengan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai maka harus diperhatikan jangka waktu berlakunya hak tersebut. Apabila

²⁵ *Op.cit*, Marihot Pahala Siahaan, Hal 156

jangka waktu Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai pihak ketiga atas tanah tersebut berakhir sesuai dengan ketentuan undang-undang maka tanah yang bersangkutan kembali dalam penguasaan sepenuhnya dari pemegang Hak Pengelolaan yang bersangkutan.

3) Jangka Waktu Hak Pengelolaan

Berdasarkan peraturan yang ada berkaitan dengan Hak Pengelolaan, maka lamanya jangka waktu pemberian Hak Pengelolaan adalah:

a) Acas tanah-tanah yang diberikan Hak Pengelolaan diberikan untuk jangka waktu selama tanah yang dimaksud diberikan untuk kepentingan penerima hak, dengan demikian berarti waktunya tidak terbatas. Hal ini dapat terjadi karena setiap kali suatu hak itu berakhir maka Pemegang Hak Pengelolaan akan kembali mempunyai hubungan sepenuhnya kembali dengan hak-hak yang timbul dari Hak Pengelolaan tersebut.

b) Hak-hak yang timbul dari Hak Pengelolaan dapat diberikan untuk batas waktu:

Hak Milik, yang dapat diberikan untuk waktu yang tidak terbatas.

Hak Guna Bangunan, untuk jangka waktu 20 tahun.

Hak Pakai, untuk jangka waktu 10 Tahun (Peraturan Menteri

Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972).²⁶

²⁶ *Ibid*, Hal 157

4) Pendaftaran Hak Pengelolaan

Instansi pemerintah dan badan yang ditunjuk oleh pemerintah yang menginginkan Hak Pengelolaan atas suatu kawasan untuk pelaksanaan tugas dan pekerjaannya dapat mengajukan permohonan untuk mendapatkan Hak Pengelolaan kepada pejabat pemerintah yang berwenang, saat ini yang berwenang adalah Kepala Badan Pertanahan Nasional, dengan melampirkan semua persyaratan yang diperlukan. Setelah melakukan pemeriksaan atas kelengkapan permohonan maka Kepala Badan Pertanahan Nasional akan menerbitkan surat keputusan pemberian Hak Pengelolaan. Selanjutnya Hak Pengelolaan yang diberikan tersebut harus didaftarkan pada kantor pertanahan setempat.

Selain itu hak atas bagian tanah Hak Pengelolaan yang diberikan kepada pihak ketiga juga harus didaftarkan oleh pemegang Hak Pengelolaan kepada kantor pertanahan setempat. Hal ini untuk memberikan kepastian akan hal yang diberikan tersebut.

2.4 Tinjauan Umum Terhadap Surat Keterangan Ganti Rugi

2.4.1 Pengertian Ganti Rugi

Pasal 1 Butir 7 Keppres No. 55 Tahun 1993 tentang pengdaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum merumuskan bahwa yang di maksud dengan ganti rugi atau juga ganti kerugian adalah penggantian atas nilai tanah berikut bangunan, tanaman dan/atau benda – benda lain yang terkait dengan tanah sebagai akibat pelepasan atau penyerahan hak atas tanah. Jika hendak diperjelas dapat dikatakan bahwa

ganti kerugian adalah imbalan yang diterima oleh pemegang hak atas tanah sebagai pengganti dari nilai tanah, termasuk yang ada di atasnya, yang telah dilepaskan atau diserahkan.²⁷ Sebagai imbalan, maka prinsip pemberian ganti kerugian harus seimbang dengan nilai tanah, termasuk segala benda yang terdapat di atasnya, yang telah dilepaskan atau diserahkan itu. Jadi idealnya, jumlah ganti kerugian yang diterima pemegang hak atas tanah harus sama dengan nilai tanah, pada saat terjadinya pembayaran ganti kerugian. Didalam peraturan perundang-undangan, ditentukan bahwa salah satu prinsip yang menjadi tolak ukur keseimbangan itu adalah bahwa ganti kerugian yang diberikan harus merupakan "*imbalan yang layak*" atau tidak menjadikan pemegang hak atas tanah (yang melepaskan atau yang menyerahkan tanah) mengalami kemunduran sosial atau tingkat ekonominya.

2.4.2 Asal Mula Adanya Surat Keterangan Ganti Rugi (SKGR)

Setiap perikatan antara seseorang dengan orang lain atau lembaga satu dengan lembaga yang lain diatur dalam undang – undang hukum perdata yang diatur dalam pasal 1234 yang berbunyi untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu. Apabila suatu perikatan terjadi adakalanya diperlukan untuk pembuktian agar perikatan tersebut dapat dipertahankan dimuka hukum oleh pembuat perikatan. Hal ini terdapat dalam pasal 1865 yang berbunyi setiap orang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun

²⁷ Oloan Sitorus, "*Pelepasan Hak Penyerahan Hak Sebagai Cara Pengadaan Tanah*", C.V. Dasar Media Utama, Jakarta, 1999, Hal .31.

membantah suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut. Yang sering terjadi dikalangan masyarakat terutama dipedesaan saling mengakui suatu tempat tanah di satu lokasi merupakan miliknya. Hal ini disebabkan didaerah Riau pada umumnya dan didaerah Duri pada khususnya tanah tersebut belum mempunyai hak sesuai kepada hak – hak yang ada dalam undang – undang Pokok Agraria (UUPA). Disamping itu juga karena belum terdaftarnya tanah – tanah tersebut sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tentang pendaftaran tanah. Berdasarkan kedudukannya tanah terbagi menjadi tanah yang bersertifikat dan tanah yang belum bersertifikat. Tanah yang bersertifikat adalah tanah yang memiliki hak dan telah terdaftar dikantor pertanahan setempat sedangkan tanah yang belum bersertifikat merupakan tanah yang belum memiliki hak tertentu dan status tanahnya masih merupakan tanah Negara. Dalam hal ini Surat Keterangan Ganti Rugi (SKGR) termasuk terhadap tanah yang belum bersertifikat.²⁸

Disamping itu juga hal ini terjadi karena adanya pemekaran wilayah baik desa maupun kecamatan karena bertambahnya penduduk dan berkembangnya pembangunan sehingga yang dulunya merupakan 1 Kabupaten, 1 Kecamatan, 1 Desa dan sekarang telah terjadi pemekaran sehingga yang semula 1 kabupaten, 1 kecamatan, 1 Desa sekarang sudah

²⁸ Helena, “*Eksistensi Dan Kekutan Alat Bukti Alas Hak Berupa Akta Pelepasan Hak Dengan Ganti Rugi Yang Dibuat Dihadapan Notaris Atau Camat Studi Di Kabupaten Deli serdang*” (Tesis Universitas Sumatera Utara 2007), hlm. 23.

terpisah karena terbentuknya daerah baru. Setiap daerah baik ditingkat Provinsi maupun Kabupaten mempunyai kebijaksanaan mengatur didaerahnya baik untuk kepentingan masyarakat maupun untuk memenuhi kebutuhan tentang tanah. Surat Keterangan Ganti Rugi (SKGR) yang mana merupakan alas hak yang banyak dipergunakan di Provinsi Riau di berbagai daerah terdapat istilah yang berbeda akan tetapi hal ini sama halnya dengan surat dasar atau sebagainya masyarakat menyebutnya dengan “SK Camat” dan hal ini termasuk dalam lain – lain bentuk alat pembuktian tertulis dengan nama apapun juga. Sebagaimana besar masyarakat Duri telah menempuh berbagai upaya untuk mendapatkan bukti kepemilikan atas tanah yang dimilikinya, antara lain dengan menerbitkan Surat Keterangan Ganti Rugi (SKGR). Surat Keterangan Ganti Rugi (SKGR) ini banyak dijumpai mulai dari pelosok pedesaan sampai kota pekanbaru. Masyarakat Riau umumnya sudah tidak asing lagi dengan surat tersebut. Di kota Duri sendiri masih banyak masyarakat yang hanya mempunyai bukti kepemilikan atas tanah dalam bentuk Surat Keterangan Ganti Rugi (SKGR), sebagaimana masyarakat menyebut Surat Keterangan Ganti Rugi (SKGR) ini dengan sebutan “*SK Camat*”.²⁹ Proses mendapatkan hak milik atas tanah seperti ini jika merujuk pada undang – undang pokok agraria, Surat Keterangan Ganti Rugi (SKGR) merupakan proses awal atau alas hak untuk mendapatkan sertifikat hak atas tanah. Namun dengan mengantongi Surat Keterangan Ganti Rugi (SKGR) tersebut masyarakat

²⁹ Andi Sufiarma “*Surat Di Bawah Tangan Sebagai Dasar Penerbitan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah*” <http://www.lbh-makassar.org>. di Akses pada tanggal 26 Januari 2022. Pukul 20:20 Wib.

merasa haknya sudah aman dan terlindungi, meskipun dalam praktek penerbitan Surat Keterangan Ganti Rugi (SKGR) banyak hal negatif yang dijumpai. Surat Keterangan Ganti Rugi (SKGR) ini diakui juga oleh pemerintah pekanbaru sebagai salah satu bukti dalam pengajuan sertifikat bagi hak milik untuk mendapatkan suatu hak berdasarkan UUPA. Pengajuan pendaftaran tanah guna mendapatkan sertifikat belumlah terlaksana sebagaimana mestinya disebabkan adanya kendala – kendala seperti halnya letak geografis indonesia, lamanya waktu pendaftaran di beberapa wilayah serta faktor biaya pendaftaran tanah yang cukup tinggi sehingga bagi yang perekonomiannya rendah menganggap cukup hanya dengan memiliki surat keterangan ganti rugi saja sebagai alas hak, hal – hal inilah yang menyebabkan masih rendahnya kesadaran dari masyarakat dalam hal pensertifikatan atas tanah. Sehingga masyarakat lebih memilih memakai Surat Keterangan Ganti Rugi (SKGR) yang dibuat oleh camat atau pun lurah dan Kepala Desa yang mana harganya lebih terjangkau. Surat keterangan ganti rugi ini dibuat guna menciptakan bukti tertulis atas tanah yang dikuasai oleh masyarakat tanpa melalui prosedur yang terdapat dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

2.4.3 Kedudukan Camat Sebagai Perangkat Daerah Yang Mengeluarkan Surat Keterangan Ganti Rugi

Camat merupakan perangkat daerah kabupaten atau kota dengan wilayah yang tertentu. Camat berada dibawah dan bertanggung jawab

kepada Bupati/Walikota yang mana menerima limpahan wewenang tugas dan kewenangan dari Bupati dan Walikota untuk melaksanakan tugas-tugas administrasi Negara. Camat dalam kedudukannya merupakan Pemerintah kecamatan merangkap sebagai administrator kecamatan. Camat selain sebagai perangkat daerah juga berkedudukan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sementara yang ditempatkan pada daerah kecamatan yang belum memiliki Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). PPAT sementara adalah pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT.³⁰ Camat sebagai PPAT sementara dalam prakteknya juga banyak membuat dan menandatangani akta-akta peralihan hak atas tanah dengan ganti rugi, padahal kewenangan tersebut menurut ketentuan Pasal 1868 KUH Perdata hanyalah dimiliki oleh Notaris selaku Pejabat umum, sehingga menimbulkan banyak pertanyaan yang berkepanjangan apakah camat berwenang untuk membuat akta peralihan hak atas tanah dengan ganti rugi terhadap tanah negara dan bagaimana kekuatan hukum dari akta peralihan hak dengan ganti rugi atas tanah negara tersebut.

Dalam peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1998 tentang Pelimpahan Wewenang Pengangkatan dan Pemberhentian Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam hal ini :

³⁰ Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, pasal 1 Butir 2.

- a. Camat dapat diangkat apabila di daerah kerja Camat yang bersangkutan berada dalam daerah Kabupaten/Kotamadya yang formasi PPAT-nya dinyatakan masih belum tertutup.
- b. Melimpahkan wewenang kepada Kepala Kantor Wilayah untuk mengangkat dan memberhentikan Camat sebagai PPAT.

Tindakan Camat dalam mengeluarkan Surat Keterangan Ganti Rugi (SKGR) ini hanyalah bertindak sebagai Kepala Kecamatan saja tidak sebagai PPAT Sementara mengingat di daerah tersebut telah banyaknya PPAT maka Kewenangan Camat sebagai PPAT sementara dicabut. Keterangan dari Camat setempat yang merupakan surat dasar untuk meningkatkan statuts tanah menjadi sertifikat di Badan Pertanahan Negara (BPN).

1. Syarat-syarat untuk mendapatkan hak

Tanah yang dikuasai oleh negara bisa dimohonkan hak milik sesuai ketentuan dan tata cara yang diatur dalam peraturan menteri negar agraria/kepala badan pertanahan nomor 9 tahun 1999 tentang tata cara pemberian dan pembatalan hak atas tanah negara dan hak pengelolaan. Sesuai dengan UUPA mengenai Hak atas tanah yang dapat dimiliki oleh masyarakat ada berbagai macam hal sebagaimana dalam pasal 16, yang menyatakan hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam pasal 4 ayat 1 ialah hak milik, HGU, HGB, Hak Pakai, Hak Sewa. Sedangkan Hak Membuka Hutan dan Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dalam

undang-undang serta hak-hak yang sifat sementara yang sebagaimana disebut dalam pasal 53 UUPA.³¹

Permohonan hak milik atas tanah negara diajukan secara tertulis, kemudian permohonan hak milik diajukan kepada menteri melalui kepala kantor pertanahan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan

Permohonan hak milik atas tanah negara memuat sebagai berikut:

- 1) Keterangan mengenai pemohon.
 - a. Apabila perorangan, nama, umur, kewarganegaraan, tempat tinggal, dan pekerjaannya serta keterangan mengenai istri atau suami dan anaknya yang masih menjadi tanggungannya;
 - b. Apabila badan hukum: nama, tempat kedudukan, akta atau peraturan pendiriannya, tanggal dan nomor surat keputusan pengesahannya oleh pejabat yang berwenang, tentang penunjukannya sebagai badan hukum yang dapat mempunyai hak milik atas berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- 2) Keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik
 - a. Dasar penguasaan atau alas haknya dapat berupa sertipikat, girik, surat kapling, surat-surat bukti pelepasan hak dan pelunasan

³¹ Republik Indonesia, Undang-Undang Tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria, Nomor 5 Tahun 1960, Pasal 53 *“hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang dimaksud didalam pasal 16 ayat 1 huruf h, ialah hak gadai, hak guna usaha bagi hasil, hak menumpang, dan hak sewa tanah pertanian diatur untuk membahas sifat-sifatnya yang bertentangan dengan Undang-Undang ini dan hak-hak tersebut diusahakna hapusnya didalam waktu yang singkat.”*

tanah dan rumah atau tanah yang telah dibeli dari pemerintah, putusan pengadilan, akta PPAT, akta pelepasan hak, dan surat-surat bukti perolehan tanah lainnya.

- b. Letak batas-batas dan luasnya (jika ada surat ukur atau gambar situasi sebutkan tanggal dan nomornya).
 - c. Jenis tanah (pertanian/ non pertanian).
 - d. Rencana penggunaan tanah.
 - e. Status tanahnya (tanah hak atau tanah negara).
- 3) Lain-lain
- a. Keterangan mengenai jumlah bidang, luas dan status tanah-tanah yang dimiliki oleh pemohon, termasuk bidang tanah yang dimohon.
 - b. Keterangan lain yang dianggap perlu.

Permohonan hak milik diatas dilampiri dengan.

- 1) Mengenai pemohon.
 - a. Jika perorangan: foto copy surat bukti identitas, surat bukti kewarganegaraan Republik Indonesia.
 - b. Jika badan hukum: foto copy akta atau peraturan pendiriannya dan salinan surat keputusan penunjukannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- 2) Mengenai tanahnya.
 - a. Data yuridis: sertipikat, girik, surat kapling, surat-surat bukti pelepasan hak dan pelunasan tanah dan rumah dan atau tanah

yang telah dibeli dari pemerintah, akta PPAT, akta pelepasan hak, putusan pengadilan, dan surat-surat bukti perolehan tanah lainnya.

- b. Data fisik: surat ukur, gambar situasi dan IMB apabila ada.
 - c. Surat lain yang dianggap perlu.
- 3) Surat pernyataan pemohon mengenai jumlah bidang, luas dan status tanah-tanah yang telah dimiliki oleh pemohon termasuk bidang tanah yang dimohon. Setelah semua berkas permohonan diterima, kepala kantor pertanahan memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik permohonan hak milik serta memeriksa kelayakan permohonan tersebut untuk dapat atau tidaknya diproses lebih lanjut sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

2.4.4 Kekuatan Pembuktian Dari Surat Keterangan Ganti Rugi

Banyak akta-akta pelepasan hak dengan ganti rugi atas tanah yang belum memiliki alas hak yang jelas atau belum memiliki sertipikat sehingga status dari tanah-tanah tersebut masih merupakan tanah Negara, yang berpindah dengan surat keterangan ganti rugi (SKGR) hanyalah peralihan tanah garapannya saja sehingga belum memiliki status sebagaimana yang terdapat dalam UUPA seperti Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai. Surat Keterangan ganti rugi yang dibuat oleh camat pada dasarnya tidaklah mempunyai kekuatan hukum sebagai alat bukti akan tetapi pada kenyataannya surat keterangan ini dapat menjadi dasar pembuktian atas tanah apabila terjadi

sengketa dikemudian hari dan dianggap sah dikarenakan dibuat dihadapan para pihak, saksi-saksi dan diketahui oleh aparat setempat yakni Lurah dan Camat. Kekuatan pembuktian dari Surat Keterangan Ganti Rugi (SKGR) ini dilihat dari macam-macam alat bukti telah memenuhi syarat sebagai alat bukti yang mana adanya keterangan secara tertulis, adanya saksi, adanya pengakuan dari para pihak dan unsur-unsur lain yang terdapat macam-macam alat bukti. Sehingga yang menjadi pertanyaan adalah bagaimana kekuatan hukum dari surat keterangan ganti rugi yang dibuat oleh camat? Yang mana kita lihat bahwa camat bukanlah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik. Sebagaimana yang tercantum dalam UUJN bahwa pejabat Umum yang berhak membuat akta otentik adalah Notaris.

2.5 Tinjauan Umum Terhadap Surat Keterangan Tanah (SKT)

2.5.1 Pengertian Surat Keterangan Tanah

Surat keterangan tanah seperti ditentukan pada Pasal 18 PP Nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP No.10/1961) adalah surat keterangan yang dibuat oleh Kepala Desa/Lurah berdasarkan berita acara pemeriksaan tanah dan pernyataan tokoh-tokoh masyarakat, kemudian dikuatkan oleh Camat yang berisikan keterangan tentang pembuktian hak atas tanah adat yang belum terdaftar, sehubungan tanah tersebut akan dialihkan atau akan diajukan permohonan haknya. Jadi sahnya surat keterangan tanah adalah sejak dikuatkan dengan ditandatangani oleh Camat sebagai kepala kecamatan

yang menurut PP Nomor 41 tahun 2007 Tentang Organisasi Perangkat Daerah, Camat sebagai perangkat daerah yang diangkat berdasarkan Surat Keputusan Walikota/Bupati, bukan kedudukan Camat sebagai PPAT yang diangkat berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi.³²

Pembuatan surat keterangan tanah oleh Kepala Desa/ Lurah yang kemudian dikuatkan oleh Camat tidak memerlukan waktu lama. Tetapi, terkadang penyelesaian surat keterangan tanah menjadi agak terhambat, karena pihak-pihak yang akan menandatangani berita acara pemeriksaan tanah dan pernyataan tokoh-tokoh masyarakat sebagai dasar dibuat dan dikuatkannya surat keterangan tanah, seperti ketua lingkungan, ketua RT/RW dan pemilik tanah yang berbatasan memerlukan waktu yang lama.³³

Adapun landasan hukum mengenai surat keterangan tanah berdasarkan Pasal 76 ayat (3) Permenag No.3/1997 yang menjelaskan bahwa :

(3) Dalam hal bukti-bukti mengenai kepemilikan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan (2) tidak ada maka permohonan tersebut harus disertai dengan:

a. surat pernyataan dari pemohon yang menyatakan hal-hal sebagai berikut:

³² Upik Hamidah, “Peran Kecamatan Sebagai Perangkat Daerah Dalam Pelayanan Pertanahan (Studi Pada Kecamatan Tanjung Karang Timur)”, dalam Jurnal Ilmu Hukum Fiat Justitia, Volume 5 No. 2 Mei-Agustus 2012, Lampung, Fakultas Hukum Universitas Lampung, 2012, hlm 5

³³ *Ibid*, hlm 6

- 1) bahwa pemohon telah menguasai secara nyata tanah yang bersangkutan selama 20 tahun atau lebih secara berturut-turut, atau telah memperoleh penguasaan itu dari pihak atau pihak-pihak lain yang telah menguasainya, sehingga waktu penguasaan pemohon dan pendahulunya tersebut berjumlah 20 tahun atau lebih.
 - 2) bahwa penguasaan tanah itu telah dilakukan dengan itikad baik
 - 3) bahwa penguasaan itu tidak pernah diganggu gugat dan karena itu dianggap diakui dan dibenarkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan.
 - 4) bahwa tanah tersebut sekarang tidak dalam sengketa.
 - 5) bahwa apabila pernyataan tersebut memuat hal-hal yang tidak sesuai dengan kenyataan, penandatanganan bersedia dituntut di muka Hakim secara pidana maupun perdata karena memberikan keterangan palsu.
- b. keterangan dari Kepala Desa/Lurah dan sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang kesaksiannya dapat dipercaya, karena fungsinya sebagai tetua adat setempat dan/atau penduduk yang sudah lama bertempat tinggal di desa/kelurahan letak tanah yang bersangkutan dan tidak mempunyai hubungan

keluarga pemohon sampai derajat kedua baik dalam kekerabatan vertikal maupun horizontal, yang membenarkan apa yang dinyatakan oleh pemohon dalam surat pernyataan di atas, sesuai bentuk sebagaimana tercantum dalam lampiran 14.

Berdasarkan peraturan-peraturan yang memuat tentang surat keterangan tanah maka dapat disimpulkan bahwa surat keterangan tanah merupakan surat yang menjelaskan tentang riwayat tanah seseorang yang berisi tentang identitas yang menguasai tanah, batas-batas tanah, saksi-saksi dan diterbitkan oleh dari Kepala Desa/Lurah atas permohonan dari pemohon.

2.5.2 Pendaftaran Tanah

Rudolf Hemanses, SH, seorang mantan Kepala Jawatan Pendaftaran Tanah dan Menteri Agraria, telah mencoba untuk merumuskan mengenai apa yang dimaksud dengan pendaftaran tanah (kadaster). Menurut beliau yang dimaksud dengan pendaftaran tanah (kadaster) adalah pendaftaran atau pembukuan bidang-bidang tanah dalam daftar-daftar, berdasarkan pengukuran dan pemetaan yang seksama dari bidang-bidang itu.³⁴

Kemudian menurut Pasal 1 ayat (1) PP Pendaftaran Tanah dijelaskan bahwa :

Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur,

³⁴ Ali Achmad Chomzah, "*Hukum Agraria (Pertanahan) Indonesia*" jilid 2, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2004, hlm. 1

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.

Dari Pasal 1 ayat (1) PP Pendaftaran Tanah dapat diuraikan sebagai berikut :³⁵

- 1) Kata-kata “suatu rangkaian kegiatan”, menunjuk pada adanya berbagai kegiatan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah, yang berkaitan satu sama lain, berurutan menjadi satu kesatuan rangkaian yang bermuara pada tersedianya data yang diperlukan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan bagi rakyat.
- 2) Kata “terus-menerus” menunjuk pada pelaksanaan kegiatan, yang sekali dimulai tidak akan ada akhirnya. Data yang sudah terkumpul dan tersedia harus selalu dipelihara, dalam arti disesuaikan dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian, sehingga tetap sesuai dengan keadaan yang terakhir.
- 3) Kata “teratur” menunjukkan bahwa semua kegiatan harus melandaskan peraturan perundang-undangan yang sesuai, karena hasilnya akan merupakan data bukti menurut hukum, biarpun

³⁵ Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis (Selanjutnya disingkat Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis I), “*Hukum Pendaftaran Tanah*”, Mandar Maju, Bandung, 2008. Hal 73.

daya kekuatan pembuktiannya tidak selalu sama dalam hukum negaranegara yang melaksanakan Pendaftaran Tanah.

- 4) Yang dimaksud dengan wilayah adalah wilayah kesatuan administrasi pendaftaran yang biasa meliputi suatu negara. Sedangkan kata-kata “tanah-tanah tertentu” menunjuk pada obyek Pendaftaran Tanah.

Berdasarkan uraian mengenai pendaftaran Tanah tersebut, maka dapat disimpulkan bahwa pendaftaran tanah merupakan rangkaian kegiatan pemerintah yang dilakukan secara terus menerus, berkesinambungan, dan teratur yang bertujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum terhadap kepemilikan tanah dengan memberikan surat tanda bukti kepemilikan berupa sertipikat.

2.5.3 Administrasi Pertanahan

Kata administrasi berasal dari bahasa Latin *administrare* yang berarti *tomanage*. Derivasinya antara lain menjadi *administratio* yang berarti besturing atau pemerintahan. Dalam KBBI, administrasi diartikan sebagai; (1) usaha kegiatan yang meliputi penetapan tujuan serta penetapan cara-cara penyelenggaraan pembinaan organisasi, (2) usaha dan kegiatan yang berkaitan dengan penyelenggaraan kebijaksanaan serta mencapai tujuan, (3) kegiatan yang berkaitan dengan penyelenggaraan pemerintahan, (4) kegiatan kantor dan tata usaha.³⁶

³⁶ Ridwan HR, “*Hukum Administrasi Negara*”, PT Grafindo Persada, Jakarta, 2006 . Hal 25.

Administrasi adalah usaha dan kegiatan yang meliputi penetapan tujuan serta penetapan cara-cara penyelenggaraan dan pembinaan organisasi. Sedangkan pertanahan adalah suatu kebijakan yang digariskan oleh pemerintah di dalam mengatur hubungan antara tanah dengan manusia. Sehingga didapatkan defenisi administrasi pertanahan secara bahasa adalah suatu usaha dari kegiatan dari suatu organisasi dan pengaturan yang berkaitan dengan penyelenggaraan kebijaksanaan pemerintah di bidang pertanahan dengan mengerahkan sumber daya untuk mencapai tujuan sesuai dengan ketentuan perundangan yang berlaku.³⁷

Menurut *Herman Hermit* administrasi pertanahan adalah pemberian hak, perpanjangan hak, pembaruan hak, peralihan hak, peningkatan hak, penggabungan hak, pemisahan hak, pemecahan hak, pembebanan hak, izin lokasi, izin perubahan penggunaan tanah, serta izin penunjukan dan penggunaan tanah. Sedangkan menurut Murad mengemukakan bahwa administrasi pertanahan adalah suatu usaha dan kegiatan suatu organisasi dan manajemen yang berkaitan dengan penyelenggaraan kebijakankebijakan pemerintah di bidang pertanahan dengan menggerakkan sumber daya untuk mencapai tujuan sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku.³⁸

³⁷ Andi Putra Parlindungan, "*Administrasi Pertanahan*", Hal 3. <https://www.academia.edu> diakses pada Tanggal 2 Maret 2022. Pukul 19:00 Wib.

³⁸ *Ibid*

Dewasa ini, tertib administrasi pertanahan dalam kenyataannya masih banyak penguasaan tanah yang belum dilandasi alat bukti yang benar. Disamping itu, administrasi pada kantor pertanahan ada yang belum tertib, yang ditandai dengan terjadinya sertifikat hak tanah ganda, buku tanah hilang, buku tanah dipalsukan, pelayanan lamban dan sebagainya. Khusus pelayanan hak dan sertifikat tanah perlu ditingkatkan tetapi tetap harus memperhatikan kepastian hukumnya. Pelayan yang cepat tetapi tidak dilandasi penelitian yang cermat terhadap riwayat tanah dapat menimbulkan permasalahan dikemudian hari.³⁹

Pengembangan sistem dan manajemen administrasi pertanahan diharapkan menghasilkan adanya kepastian hukum terhadap hak milik atas tanah. Di samping itu, kegiatan ini dapat meningkatkan pelayanan pertanahan bagi masyarakat secara efektif oleh setiap pemerintah, khususnya pemerintah daerah (pelaksana Reforma Agraria) berdasarkan pada peraturan dan kebijakan pertanahan yang berlaku secara nasional.⁴⁰

Administrasi pertanahan membantu pemindahan penguasaan tanah serta kebijakan pertanahan menjadi manajemen pertanahan, yaitu pengaturan tata ruang lingkungan masyarakat. Administrasi pertanahan, baik formal maupun informal, mencakup suatu kisaran sistem dan proses

³⁹ Ali Achmad Chomzah, "*Hukum Agraria Pertanahan di Indonesia*". Jilid I, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2003. Hal 71.

⁴⁰ Bernhard Limbong, "*Reforma Agraria*", Margaretha Pustaka, Jakarta, 2012. Hal 451.

yang luas, yang beberapa diantaranya berkaitan dengan penguasaan tanah.

2.5.4 Surat Keterangan Tanah (SKT) Dalam Hukum Tanah Nasional

Alas hak atas tanah berupa surat-surat yang dibuat oleh masyarakat dengan berbagai ragam bentuk yang ditujukan untuk menciptakan bukti tertulis dari obyek atau bidang tanah yang dikuasai oleh masyarakat termasuk hak yang berasal dari Adat yang masing-masing daerah-daerah di Indonesia memiliki penamaan yang berbeda-beda: *Girik, Letter C, Petuk, Grant Sultan* dan sejenis hak yang berasal dari hak-hak Adat, khusus di lokasi penelitian ini sebutannya disebut Surat Keterangan Tanah (SKT).

Penerbitan bukti-bukti penguasaan bidang tanah tersebut ada yang dibuat diatas tanah yang belum dikonversi maupun tanah-tanah yang dikuasai oleh Negara dan kemudian tanah tersebut diduduki oleh masyarakat baik disengaja ataupun diatur oleh Kepala Desa/ Lurah bahkan sampai disahkan oleh camat, seolah-olah tanah tersebut telah merupakan hak seseorang ataupun termasuk kategori hak-hak Adat. Dalam perkembangannya di Lokasi Penelitian ini masyarakat menyebutnya dengan Surat Keterangan Tanah.

Didalam Pasal 24 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah diterangkan bahwa untuk keperluan Pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti

bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dan Pendaftaran secara sporadis, dianggap cukup untuk mendaftar hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya.

Sebelum lahirnya Undang-Undang Pokok Agraria, surat keterangan tanah diatas masih diakui sebagai tanda bukti hak atas tanah, tetapi setelah Undang-Undang Pokok Agraria lahir dan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 sebagaimana telah dirubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, hanya sertipikat 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 Surat Keterangan Tanah yang masing-masing daerah punya penyebutan nama yang berbeda-beda. Umumnya masyarakat masih berkeyakinan bahwa Surat Keterangan Tanah adalah sebagai tanda bukti hak atas tanah. Tidak mempermasalahkan apakah Surat Keterangan Tanah itu produk sebelum tahun 1960 ataupun sesudahnya dan bagaimana status hukumnya. Pokoknya kalau tanah tertentu sudah memiliki Surat Keterangan Tanah, pemiliknya sudah merasa aman.

Surat Keterangan Tanah yang sebenarnya adalah surat pajak hasil bumi, sebelum diberlakukannya Undang-Undang Pokok Agraria memang merupakan bukti kepemilikan hak atas tanah, tetapi setelah

berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria Surat Keterangan Tanah bukan lagi sebagai bukti hak atas tanah, namun hanya berupa surat keterangan objek atas tanah, dan terakhir dengan adanya Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang dikenal sebagai surat keterangan tanah berupa Segel adalah tanda pembayaran atau pelunasan pajak bukan menandakan memiliki hak.⁴¹

Setelah lahirnya Undang-Undang Pokok Agraria Surat Keterangan Tanah berupa segel dan hak adat sejenisnya sudah tidak berlaku lagi sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah. Berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria bukti kepemilikan yang sah adalah sertifikat hak atas tanah yang didapat melalui pendaftaran hak atas tanah. Dengan perkataan lain Surat Keterangan Tanah tidak lagi memiliki kekuatan hukum sebagai bukti kepemilikan atau tidak diakui lagi sebagai tanda bukti hak atas tanah. Tetapi permasalahannya di kalangan masyarakat secara umum, termasuk juga, instansi pemerintah seperti instansi perpajakan, instansi penegak hukum seperti Kepolisian, Kejaksaan dan Pengadilan serta PPAT, masih menganggap Surat Keterangan Tanah atau surat segel sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah, sehingga masih banyak pula produk-produk pengadilan berupa putusan yang menguatkan keberadaan Surat Keterangan Tanah atau surat segel sebagai alat bukti kepemilikan. Sebagai contoh masih diaukainya Surat

⁴¹ Pasal 4 ayat (1) undang-undang republic indonesia nomor 12 tahun 1985 tentang pajak bumi dan bangunan.

Keterangan Tanah sebagai bukti kepemilikan tanah di kabupaten Rokan Hulu, sehingga masih sering kita temukan dalam masyarakat dan bahkan Surat Keterangan Tanah tersebut dapat dijadikan jaminan di Bank.

Setelah tahun 1960. Surat Keterangan Tanah tidak mempunyai kekuatan hukum sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah, kecuali hanya sebagai alat keterangan objek tanah dan bangunan sebagai bukti pajak tanah dan bangunan.

Data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya.⁴² Sedangkan data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya Pasal 1 ayat (6) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Berdasarkan penjelasan di atas, seharusnya pembuktian kepemilikan hak atas tanah dengan dasar Surat Keterangan Tanah saja tidak cukup, tetapi juga harus dibuktikan dengan data fisik dan data yuridis lainnya serta penguasaan fisik tanah oleh yang bersangkutan secara berturut-turut atau terus-menerus selama 20 (dua) puluh tahun atau lebih. Dengan catatan bahwa penguasaan tersebut dilakukan atas dasar itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya serta

⁴² Pasal 1 Ayat (7) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

penguasaan tersebut tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa atau kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya.

2.6 Teori Penyelesaian Sengketa

Sengketa menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah pertentangan atau konflik, konflik berarti adanya pertentangan antara orang-orang atau kelompok-kelompok terhadap suatu objek permasalahan. Pertentangan atau konflik yang terjadi antara individu-individu atau kelompok-kelompok yang mempunyai hubungan atau kepentingan yang sama atas suatu objek kepemilikan, yang menimbulkan akibat hukum antara satu dengan yang lain.⁴³

Penyelesaian sengketa dapat dilakukan melalui:

1) Penyelesaian Sengketa Melalui Pengadilan (Litigasi)

Suyud Margono berpendapat bahwa litigasi adalah gugatan atas suatu konflik untuk menggantikan konflik sesungguhnya dimana para pihak memberikan kepada seorang pengambilan keputusan dua pilihan yang bertentangan.⁴⁴ Prosedur dalam proses litigasi lebih bersifat formal dan teknis. Seperti yang dikemukakan oleh J. David Reitzel “*there is a long wait for litigants to get trial*”, karena itu untuk menyelesaikan satu perkara pada satu instansi peradilan, diharuskan antri untuk menunggu.

⁴³ Winardi, “*Managemen Konflik (Konflik Perubahan dan Pengembangan)*”. Mandar Maju, Bandung, 2007, Hal 1.

⁴⁴ Rahmaisya Walida, *Peningkatan Status Kesepakatan Perdamaian Yang Dihasilkan Dari Proses Mediasi Di Luar Pengadilan Menjadi Akta Perdamaian Dihubungkan Dengan Perma Nomor: 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi Di Pengadilan*. Skripsi, Fakultas Hukum Unpas.2017. Diakses pada 22 Maret 2022. Pukul 20:30 Wib

2) Penyelesaian Sengketa Diluar Pengadilan (Non Litigasi)

Penyelesaian sengketa melalui non-litigasi telah dikenal adanya penyelesaian sengketa alternatif yang dijelaskan dalam Pasal 1 Angka 10 Undang-undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase. Penyelesaian sengketa melalui non-litigasi jauh lebih efektif dan efisien, sebab belakangan ini berkembang berbagai cara penyelesaian sengketa diluar pengadilan (Alternative Dispute Resolution) dalam berbagai bentuk, seperti:⁴⁵

- a) Arbitrase. Pasal 1 ayat 1 Undang-Undang No 30 Tahun 1999 menjelaskan bahwa, “Arbitrase adalah cara penyelesaian sengketa perdata di luar pengadilan umum yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa”. Arbitrase digunakan untuk mengantisipasi perselisihan mungkin terjadi maupun yang sedang mengalami perselisihan yang tidak dapat diselesaikan secara negosiasi/konsultasi maupun melalui pihak ketiga serta untuk menghindari penyelesaian sengketa melalui pengadilan.
- b) Negosiasi. merupakan komunikasi dua arah yang dirancang untuk mencapai kesepakatan pada saat kedua belah pihak memiliki berbagai kepentingan yang sama maupun berbeda. Hal ini selaras dengan apa yang diungkapkan oleh Susanti Adi Nugroho bahwa, negosiasi ialah proses tawar-menawar demi

⁴⁵ Yahya Harahap, “*Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*”. Sinar Grafika, Jakarta, 2009, Hal 37

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.⁴⁶

- c) Mediasi. Menurut peraturan mahkamah agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang prosedur mediasi Di Pengadilan, mediasi adalah cara penyelesaian sengketa melalui proses perundingan untuk memperoleh kesepakatan para pihak dengan dibantu oleh mediator.
- d) Konsiliasi. Adalah lanjutan dari mediasi. Mediator beralih fungsi menjadi konsiliator. Dalam hal ini konsiliator menjalankan fungsi yang lebih aktif dalam mencari bentuk-bentuk penyelesaian sengketa dan menawarkannya kepada para pihak. Jika para pihak menyetujui, solusi yang dibuat konsiliator akan menjadi resolution.⁴⁷

Hasil akhir dari rangkaian proses penyelesaian sengketa di luar pengadilan, dengan mengacu kepada ketentuan sebagaimana diatur dalam Pasal 6 ayat 7 Undang-Undang No 30 Tahun 1999 yang

⁴⁶ Susanti Adi Nugroho, "Hukum Persaingan Usaha Di Indonesia", Prenada Media, Jakarta, 2009, Hal 21.

⁴⁷ Nurnaningsih Armani, "*Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa di Pengadilan*", Grafindo Persada, Jakarta, 2012, Hal 34.

berhasil maka akan menghasilkan kesepakatan atau perdamaian antara para pihak yang bersengketa.⁴⁸

⁴⁸M. Irfan Syafrijal Ramja, *Analisis Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Atas Tanah Bersertifikat Ganda*. Skripsi Universitas Sriwijaya, Palembang 2018 Diakses Pada Tanggal 28 Maret 2022. Pukul 20.00 Wib

BAB III

METODE PENELITIAN

Metode Penelitian adalah cara melakukan sesuatu dengan menggunakan pemikiran secara seksama untuk mencapai suatu tujuan dengan cara mencari, mencatat, merumuskan dan menganalisis sampai menyusun laporan. Dalam penelitian ini menggunakan jenis penelitian empiris, dalam hal ini penulis menggunakan beberapa cara penelitian yang sesuai dalam metode penelitian ini yang digunakan untuk memperoleh hasil yang maksimal, antara lain berikut :

3.1 Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini termasuk penelitian yuridis empiris yaitu penelitian yang dilakukan untuk menganalisis tentang sejauh manakah suatu peraturan atau perundang-undangan atau hukum yang berlaku secara efektif dalam masyarakat. Dan dapat disebutkan dengan penelitian secara lapangan atau dengan kata lain yaitu suatu penelitian yang dilakukan terhadap keadaan sebenarnya atau keadaan nyata yang telah terjadi di masyarakat dengan maksud untuk mengetahui dan menemukan fakta-fakta dan data yang dibutuhkan.⁴⁹

⁴⁹ Cholid Narbuko dan Abu Acmadi, "*Metodologi Penelitian*", Jakarta : PT. Bumi Aksara, 2003 Hal 1.

3.2 Metode Pendekatan

Metode yang digunakan adalah metode pendekatan kualitatif yaitu, suatu cara analisis hasil penelitian yang menghasilkan data deskriptif analitis, yaitu data yang dinyatakan secara tertulis atau lisan juga tingkah laku yang nyata, yang diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh. Dalam pendekatan ini penulis harus memilah dan memilih data mana atau bahan mana yang memiliki kualitas dan data atau bahan mana yang tidak relevan dengan materi penelitian.

3.3 Sumber Data

Sumber data yang digunakan dalam penelitian hukum empiris adalah sebagai berikut :⁵⁰

1. Data Primer, adalah data yang diperoleh peneliti melalui wawancara, dalam penelitian ini data primernya yaitu berasal dari penjelasan atau keterangan pihak yang bersengketa.
2. Data Sekunder, adalah data yang diperoleh dari hasil penelitian kepustakaan dengan cara melakukan studi kepustakaan dengan cara melakukan studi kepustakaan, yakni melakukan studi dokumen, arsip, dan literatur-literatur dengan mempelajari hal-hal yang bersifat teoritis, konsep-konsep, pandangan-pandangan, doktrin, asas-asas hukum yang berkaitan dengan pokok penulisan.

⁵⁰Burhan Bungin, *Analisis Data Penelitian Kualitatif: Pemahaman Filosofis dan Metodologis ke Arah Penguasaan Model Aplikasi*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2017), hal.14.

3.4 Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data merupakan teknik yang digunakan untuk mengumpulkan data dari salah satu atau beberapa sumber data yang telah ditentukan. Dalam penelitian metode yang digunakan adalah metode studi kepustakaan. Studi kepustakaan adalah cara pengumpulan data dengan membaca, memahami, mengutip, merangkum, dan membuat catatan-catatan serta menganalisis peraturan perundang-undangan dan juga metode wawancara.

3.5 Metode Analisis Data

Analisis data merupakan pengelolaan data dari data-data yang sudah terkumpul. Dari data tersebut dapat memperoleh gambaran yang akurat dan konkrit dari objek penelitian.

3.6 Metode Populasi dan Sampel

Populasi adalah Wilayah *Generalisasi* yang terdiri atas Obyek/Subyek yang mempunyai kualitas dan karakteristik tertentu yang ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari dan kemudian ditarik kesimpulannya. Populasi dalam penelitian ini adalah Narasumber: Pihak Penggugat bapak Syafri D. Pihak Tergugat Elfiskar, Nazwarisman, Retniwiria. Pihak adat di Desa Lubuk Bendahara. Narasumber Akademisi di Rokan Hulu: Rizki Anlafater, S.H,M,kn.

Sampel adalah bagian dari jumlah dan karakteristik yang dimiliki oleh populasi tersebut. Dalam teknik pengambilan Sampel ini Penulis menggunakan Teknik/Metode *Purposive sampling*.