

**PENYELESAIAN SENGKETA HAK ATAS TANAH ANTARA KLIWON  
DAN KAWAN-KAWAN DENGAN PT. UNITED ORTA BERJAYA  
PUTUSAN PERKARA PERDATA NO. 125/PDT.G/2010/PN-LP  
(Studi Kasus Pengadilan Negeri Lubuk Pakam)**

**SKRIPSI**

**Diajukan Untuk Memenuhi Tugas  
Akhir Perkuliahan Untuk Mendapat  
Gelara Sarjana Hukum**

**OLEH :**

**YOSI YUDHA FRANSISKA**

**NPM : 08.840.0080**

**BIDANG HUKUM PERDATA**



**UNIVERSITAS MEDAN AREA  
FAKULTAS HUKUM  
MEDAN  
2012**

**UNIVERSITAS MEDAN AREA**

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 12/8/24

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber  
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah

3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area (repository.uma.ac.id)12/8/24

## LEMBAR PERSETUJUAN SKRIPSI

### I. PENYAJI :

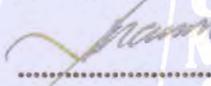
**NAMA** : YOSI YUDHA F  
**STAMBUK** : 08.840.0080  
**BIDANG** : HUKUM KEPERDATAAN  
**JUDUL SKRIPSI** : PENYELESAIAN SENGKETA HAK ATAS TANAH, ANTARA KLIWON DAN KAWAN-KAWAN DENGAN PT. UNITED ORTA BERJAYA PUTUSAN PERKARA PERDATA NO. 125/PDT.G/2010/PN-LP (Studi Kasus Pengadilan Negeri Lubuk Pakam)

### II. DOSEN PEMBIMBING SKRIPSI :

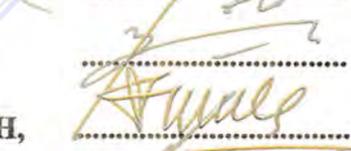
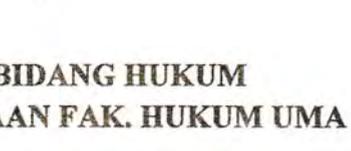
1. **NAMA** : Prof. H. SYAMSUL ARIFIN, SH. MH,  
**JABATAN** : PEMBIMBING I

**TANDA TANGAN** : 

2. **NAMA** : ISNAINI, SH. M.HUM  
**JABATAN** : PEMBIMBING II

**TANDA TANGAN** : 

### III. PANITIA UJIAN MEJA HIJAU

JABATAN	NAMA	TANDA TANGAN
1. KETUA	ZAMZAMI, SH. MH	
2. SEKRETARIS	ZAINI MUNAWIR, SH. M.HUM	
3. PENGUJI I	Prof. H. SYAMSUL ARIFIN, SH. MH,	
4. PENGUJI II	ISNAINI, SH. M.HUM	

DIKETAHUI OLEH :

DEKAN FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MEDAN AREA

KETUA BIDANG HUKUM  
KEPERDATAAN FAK. HUKUM UMA

  
(Prof. H. SYAMSUL ARIFIN, SH. MH)

  
(ZAINI MUNAWIR, SH. M.HUM)

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 12/8/24

## ABSTRAKSI

### **PENYELESAIAN SENGKETA HAK ATAS TANAH ANTARA KLIWON DAN KAWAN-KAWAN DENGAN PT. UNITED ORTA BERJAYA PUTUSAN PERKARA PERDATA NO. 125/PDT.G/2010/PN-LP (STUDI KASUS PENGADILAN NEGERI LUBUK PAKAM)**

Oleh :

**YOSI YUDHA FRANSISKA**

**NPM : 08.840.0080**

Tanah adalah karunia dari Illahi kepada manusia di muka bumi. Maka dengan itu setiap makhluk di bumi memerlukan tanah untuk tempat tinggal dan sumber kehidupan. Sehingga terjadi praktik kepentingan hak atas tanah antara PT. United Orta Berjaya dengan Kliwon dan kawan-kawan. Adapun permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini adalah :

Penyebab terjadinya sengketa antara PT. United Orta Berjaya dengan Kliwon dan kawan-kawan adalah disebabkan masalah keperdataan dalam Hak Guna Bangunan (HGB) yang telah berakhir diperjual belikan. Dan penyelesaiannya hakim menyatakan gugatan penggugat terhadap penggugat tidak dapat diterima.

Adapun metode penelitian yang digunakan adalah untuk menjawab dalam penelitian ini menggunakan *Library research* (penelitian kepustakaan) *Field research* (penelitian lapangan).

Hasil dari penelitian ini, bahwasanya penggugat adalah perbuatan hukum yang Illusionir karena pihak yang melepaskan hak atas tanah tersebut merupakan pihak yang tidak memiliki atas hak apapun atas tanah tersebut karena tanah tersebut telah menjadi Tanah Negara. Maka gugatan penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*)



## KATA PENGANTAR

Puji syukur hamba persembahkan kehadiran ALLAH S.W.T atas berkat rahmat dan ridho-Nya penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik. Juga Selawat Yang tak bosan-bosan kepada junjungan alam Baginda Rasulullah Muhammad SAW sebagai sang motivator dalam hidup ini. Skripsi ini disusun untuk memenuhi persyaratan meraih gelar sarjana hukum jurusan hukum perdata, yang berjudul : “Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Antara PT United Orta Berjaya Dengan Kliwon dan Kawan-kawan Putusan Perkara Perdata No. 125/PDT.G/2010/PN-LP (Studi Kasus Pengadilan Negeri Lubuk Pakam)”

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari sempurna dan masih terdapat kekurangan-kekurangan akibat keterbatasan yang penulis miliki. Penulis menerima masukan berupa kritik dan saran yang bersifat konstruktif bagi pengembangan ilmu pengetahuan pada masa yang akan datang.

Pada kesempatan ini penulis sertakan ucapan terimakasih kepada:

1. Umi tercinta Asrahyati Lubis. Adalah salah seorang sosok Wanita yang tangguh dalam memperjuangkan Pendidikan untuk anak-anaknya. Skripsi ini ananda persembahkan untuk perjuangan Umi tecinta. Umi Tangguh Sedunia (UTS).
2. Abah sebagai perantara yang membantu aku hadir dan terlahir kedunia ini.
3. Almarhumah Hj Ernawati, yang ikut berperan membimbing dan mendididku sampai aku dewasa.

4. Untuk adik-adikku Sertu Inf Senior Ridho Al Nur, Hendra Wahyudi & weni, Wiwin Oni Aswita & Faisal juga Aurora dan yang paling bungsu ade Nova Wibowo
5. Prof. H. Syamsul Arifin, SH. MH dan Bapak Isnaini, SH. M.Hum selaku dosen pembimbing dalam penulisan skripsi ini. Terimakasih atas waktu, dan bimbingan yang bapak berikan juga masukan dan kritikan yang membangun.
6. Bapak Zamzami SH. MH, Zaini Munawir, Muazzul SH. M.Hum, Syafaruddin SH M.Hum, Lawali Hsb SH. MH, Suhatrizal SH. MH dan semua dosen-dosen dan staf pengajar yang mengajarkan banyak hal dan buat seluruh pegawai Tata Usah Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
7. Bapak Ketua pengadilan PN Lubuk Pakam beserta staf dan pegawai yang meluangkan waktu kerjanya untuk membantu riset dalam penulisan skripsi ini.
8. Buat seluruh Keluarga Besar Pejoeang 45 Alm Letda Purn H. Satiman Harjo & Almh Hj Nafsiah (Kakek & Nenekku) dan Alm Mayor Purn H. Ahmad Sofyan Lubis & Hj Basyrah Parinduri (Opungku).
9. Untukmu belahan jiwaku, Maemunah Lubis Spd yang baik tapi suka ngancam kalau skripsi beli akan dibocorkannya kelak. Terima kasih atas suportnya dan motivasi yang ditumbuhkan selama ini.
10. .Kakanda Meutya Hafid anggota Komisi I DPR-RI, yang gak bosan-bosannya bertanya kapan kamu wisuda yos???
11. Keluarga Besar M. Yusuf Lubis & Siti Hajar Nst, Hawa dan anggi.

12. Sahabatku edy Susilo, Zulkifli dll.
13. Rekan-rekan LIDIKKES & LP3SU Serta simpatisan Meutya Hafid juga orang-orang di Rumah Berdikari.
14. Teman-teman seperjuangan satu stambuk saya, Erti, Dina, Ilham, Rafni, Hafiz, Moga, Septian, Zuwai, Lim, Asri, Suhadayani, Edinton dll. Dan untuk seluruh adik-adikku Almamater Universitas Medan Area terutama Adrian 2011.

Jadi orang penting itu itu baik, tapi jadi orang baik itu lebih penting!!!

Orang yang pintar merasa tu sedikit, tapi yang an merasa pintar!

Ketika imam Afi ditawarkan Rasulullah, pilih Ilmu atau Harta? Jawab imam Ali dia pilih Ilmu sebab :

1. Dengan ilmu harta bisa dicari, tapi dengan harta ilmu tidak bisa dicari.
2. Ilmu kalau dikasih nambah, tapi kalau harta dikasih kurang.
3. Kalau Ilmu dia yang akan menjaga kita sampai kita menghadap ALLAH, tapi kalau harta kita yang akan kerepotan menjaganya.

Medan, September 2012

Penulis

Yosi Yudha Fransiska

## DAFTAR ISI

	Halaman
ABSTRAKSI.....	i
LEMBAR PENGESAHAN.....	ii
LEMBAR PENGESAHAN.....	iii
KATA PENGANTAR.....	iv
DAFTAR ISI.....	vii
DAFTAR LAMPIRAN.....	ix
<b>BAB I. PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang.....	1
B. Pengertian dan Penegasan Judul.....	7
C. Alasan Pemilihan Judul.....	10
D. Permasalahan.....	11
E. Hipotesa.....	12
F. Tujuan Penelitian.....	13
G. Metode Penelitian.....	14
H. Sistematika Penulisan.....	15
<b>BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG SENGKETA.....</b>	<b>17</b>
A. Pengertian Sengketa Hak Atas Tanah.....	17
B. Penyebab Terjadinya Sengketa Hak Atas Tanah.....	23
C. Pihak-pihak yang Bersengketa Hak Atas Tanah.....	31



	D. Dampak Dari Sengketa Hak Atas Tanah.....	32
BAB III	TINJAUAN UMUM TENTANG HAK ATAS TANAH .....	36
	A. Pengertian Hak Atas Tanah.....	36
	B. Syarat-Syarat Pendaftaran Hak Atas Tanah .....	42
	C. Jenis-jenis Hak Atas Tanah .....	46
BAB IV	SENGKETA HAK ATAS TANAH ANTARA KLIWON DAN KAWAN-KAWAN DENGAN PT. UNITED ORTA BERJAYA PUTUSAN PERKARA PERDATA NO. 125/PDT.G/2010/PN-LP (STUDI KASUS PN. LUBUK PAKAM) .....	57
	A. Tanah Yang Di Sengketakan.....	57
	B. Faktor-Faktor yang Menyebabkan Sengketa Tanah.....	58
	C. Cara Memperoleh Hak Atas tanah .....	64
	D. Penyelesaian Sengketa Hak atas tanah.....	66
BAB V	KESIMPULAN .....	75
	A. Kesimpulan.....	75
	B. Saran .....	77
	DAFTAR PUSTAKA .....	79

## DAFTAR LAMPIRAN

### PUTUSAN PERKARA PERDATA

Putusan Perkara Perdata, 13 Juni 2011, *Antara PT. United Orta Berjaya Lawan Kliwon dkk No: 125/PDT.G/ 2010/PN-LP*, Lubuk Pakam: Pengadilan Negeri Kelas I-B

### MEDIA MASA

Harian Sinar Indonesia Baru, 11 Juni 2010, *Dakwaan Penguasaan Tanah di Komplek Veteran*, Medan: SIB.

Harian Posmetro, 15 Mei 2009, *Mafia Tanah Disyaki Susupi Komplek Veteran Medan Estate 67 KK Dipaksa Angkat Kaki*, Medan: PM

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang

Tanah adalah karunia dari Tuhan Yang Maha Esa kepada umat manusia di muka bumi. Tanah menjadi kebutuhan dasar manusia sejak lahir sampai meninggal dunia, manusia membutuhkan tanah untuk tempat tinggal dan sumber kehidupan. Secara kosmologis, tanah adalah tempat manusia tinggal, tempat bekerja dan hidup, tempat dari mana mereka berasal, dan akan kemana pula mereka pergi. Dalam hal ini, tanah memiliki dimensi ekonomi, sosial, kultural, politik, dan ekologis.<sup>1</sup>

Tanah juga merupakan sumber kehidupan bagi manusia. Pada masyarakat Indonesia tanah sangat berperan penting dalam memenuhi kebutuhan masyarakat. Hampir semua masyarakat menggantungkan hidupnya kepada tanah, karena dari situlah kita bisa menanam padi, jagung, sayur-sayuran, buah-buahan, dan lain-lain yang hasilnya nanti digunakan sebagai bahan untuk kebutuhan pokok kita.<sup>2</sup>

Salah satu kebutuhan primer dari manusia adalah memiliki rumah yang tentunya didirikan di atas sebidang tanah. Dalam pandangan masyarakat, dengan memiliki rumah, seseorang dianggap telah mapan secara finansial sehingga tidak

---

<sup>1</sup> Bernhard Limbong, Konflik Pertanahan, Margaretha Pustaka, Jakarta, hal. 1.

<sup>2</sup> Al Araf dan Awan Puryadi, Perebutan Kuasa Tanah, Appera Pustaka Umum, Yogyakarta, hal. 13.

mengherankan jika setiap orang akan berupaya semaksimal mungkin memperoleh rumah dan tanah.<sup>3</sup>

Dengan adanya hal tersebut maka dapat menimbulkan suatu sengketa tanah di dalam masyarakat. Dalam ranah hukum, dapat dikatakan bahwa masalah sengketa adalah antara dua orang atau lebih dimana keduanya saling memperlakukan suatu obyek tertentu. Hal ini terjadi dikarenakan kesalahpahaman atau perbedaan pendapat atau persepsi antara keduanya yang kemudian menimbulkan akibat hukum bagi keduanya.

Dimana ada masyarakat, di situ ada hukum, *ubi ius cocietas, ubi ius*. Di manapun di dunia ini selama disitu ada masyarakat, maka di situ ada aturan hukum. Sejalan dengan hal itu, hukum itu tumbuh dan berkembang bersama masyarakatnya. Hukum itu tumbuh dan berkembang dari refleksi kebutuhan-kebutuhan yang terungkap dalam jalinan-jalinan hidup. Apapun corak hukum itu dipengaruhi oleh jalinan kebutuhan-kebutuhan masyarakat itu yang merupakan kebudayaan dari masyarakat bersangkutan.

Sebagai negara hukum, Indonesia mengakui prinsip supremasi hukum, pengakuan terhadap hak asasi manusia, adanya prinsip keadilan 'semua orang sama di depan hukum' (*equality before the law*), dan adanya jaminan keadilan bagi setiap orang. Supremasi hukumnya pun harus menjamin bahwa HAM di junjung tinggi dan dilindungi oleh hukum. Sebagai penganut paham negara kesejahteraan, negara wajib mengupayakan kesejahteraan dan bertindak adil yang dapat dirasakan seluruh masyarakat secara merata dan seimbang.

---

<sup>3</sup> Jimmy Jose Sembiring, Panduan Mengurus Sertifikat Tanah, Visi Media, Jakarta 2010, hal. 2.

Hukum itu harus mencerminkan nilai-nilai yang hidup dalam masyarakat dan hukum harus mampu menjawab tuntutan masyarakat.<sup>4</sup> Konsepsi dasar pemikiran Ehrlich tentang hukum adalah apa yang dinamakan *living law* (hukum mencerminkan nilai-nilai yang hidup dalam masyarakat). Hukum positif yang baik, dan karenanya efektif, adalah hukum yang sesuai dengan *living law*.<sup>5</sup>

Timbulnya sengketa hukum yang bermula dari pengaduan sesuatu pihak (orang/badan) yang berisi keberatan-keberatan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Tanah mempunyai peranan yang besar dalam dinamika pembangunan, maka didalam amanat konstitusi Undang-undang Dasar 1945 pasal 33 ayat 3 disebutkan bahwa Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.<sup>6</sup>

Ketentuan mengenai tanah juga dapat kita lihat dalam Undang-undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Poko-pokok Agraria atau biasa yang disebut dengan UUPA. UUPA merupakan implementasi dari Undang-Undang Dasar 1945 yang memberikan kekuasaan kepada negara untuk menguasai bumi, air, dan ruang angkasa. Ketentuan mengenai hal ini, dapat ditemukan dalam pasal 2 UUPA.

---

<sup>4</sup> Lili Rasjidi dan Ira Thania, Dasar-dasar Filsafat dan Teori Hukum, Citra Aditya Bakti, Bandung 2007.hal. 130-135.

<sup>5</sup> Mochtar Kusumaatmadja, Konsep-konsep Hukum Dalam Pembangunan, Alumni,Bandung 2002, hal. 79.

<sup>6</sup> Sekretariat Jenderal MPR RI, Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Jakarta, 2011, hal. 35.

Sementara menurut pasal 616 KUHPerdara, penyerahan atau penunjukan akan kebendaan tak bergerak dilakukan dengan pengumuman akan akta yang bersangkutan dengan cara seperti ditentukan dalam pasal 620 KUHPerdara.<sup>7</sup>

Sengketa yang kerap berubah menjadi konflik yang meluas terutama karena rakyat atau masyarakat adat menilai perusahaan melibatkan Negara telah merampas tanah hak mereka. Pihak perusahaan swasta maupun perusahaan milik pemerintah melawan karena sudah mengantongi izin usaha dari pemerintah (departemen/instansi terkait) dan pemerintah daerah.

Politik pertanahan dapat dipahami sebagai kebijakan yang dikeluarkan oleh pengambil kebijakan yang dikeluarkan oleh pengambil kebijakan terkait pemanfaatan, pengaturan, dan pengelolaan tanah disuatu negara. Sejauh mana implementasi politik pertanahan bangsa kita ini, dapat kita lihat per rezim yang berkuasa mulai dari era kolonial hingga saat ini.

- kita tinjau dari pada zaman Kolonial Belanda, Sejumlah karakteristik yang melekat pada politik agraria jajahan kolonial, antara lain, meliputi: dominasi, eksploitasi, diskriminasi, dan dependensi.<sup>8</sup> Dominasi ini ditopang oleh keunggulan militer kaum penjajah dalam menguasai dan memerintah masyarakat pribumi. Eksploitasi dilakukan dengan pemerasan sumber kekayaan tanah jajahan untuk kepentingan negara penjajah. Karakteristik diskriminasi nyata dalam perlakuan ras dan etnis. Penjajah dianggap sebagai golongan yang superior, sedangkan pribumi yang dijajah dianggap sebagai bangsa yang rendah atau hina. Depedensi mengacu pada ketergantungan masyarakat terjajah terhadap penjajah. Keempat karakteristik tersebut sangat dipengaruhi oleh politik hukum agraria yang menganut prinsip dagang.<sup>9</sup> Masalah tentang tanah telah ada pengaturannya, dimana penguasaan hak atas tanah yang dikenal dengan sebutan hak Eigendom (sesudah dikompersi menjadi hak milik guna usaha, hak guna bangunan) yang merupakan rumusan dari pemerintahan Kolonial Belanda.

<sup>7</sup> R .Subekti dan R. Tjitrosudibio, Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata, Pradnya Paramita, Jakarta, Cet. Ke-31, 2001, hal. 179.

<sup>8</sup> Noer Fauzi dalam Urip Santoso, Hukum Agraria & Hak atasTanah, Kencana, Jakarta, Edisi Pertama, Cet. Ke-2, 2005, hal. 28

<sup>9</sup> Bernhard Limbong , Op.Cit, hal. 98

- Era Orde Lama, politik pertanahan di era orde lama diawali dengan adanya tuntutan kepada pemerintah setelah proklamasi kemerdekaan pada tahun 1945 untuk segera membuat produk hukum agraria nasional yang baru dan berwatak responsif.<sup>10</sup>
- Era orde baru, Pemerintah orde baru memandang bahwa peningkatan pertumbuhan ekonomi jauh lebih penting dibandingkan pelaksanaan *landreform*. *Landreform* sebagai instrumen utama dalam mencapai keadilan sosial tidak mendapatkan tempat yang penting pada masa Orde Baru.<sup>11</sup>
- Era reformasi, di era reformasi saat ini semangat kebijakan kapitalis, liberal, dan persaingan tidak mengalami perubahan. Artinya kebijakan pertanahan masih melanjutkan yang sudah ada dan dipraktikkan pada masa orde baru, bahkan melalui instansi sektoral kebijakkan kapitalistik dan liberal itu semakin meningkat, meskipun Badan Pertanahan Nasional berusaha untuk merdam dan mengembalikannya pada semangat UUPA namun tidak cukup mendapatkan dari instansi sektoral.<sup>12</sup>

Terjadinya sengketa tanah dimasyarakat disebabkan kurang tegasnya Pemerintah terhadap peraturan-peraturan yang telah di undangkan. Mengenai dasar hukum hak atas tanah. Sehingga sengketa tanah di Indonesia menjadi masalah yang sangat sering terjadi dan bahkan proses penyelesaiannya perkara memerlukan waktu yang panjang. Tiga tingkat pengadilan sering kali harus dilalui : Pengadilan Negeri, Pengadilan Tinggi dan Mahkamah Agung. Biaya pengadilan boleh dikatakan murah, tetapi biaya pulang-pergi ke pengadilan cukup mahal.

Untuk menutupi biaya tersebut. Selain itu waktu yang terbuang, kerusakan saraf, ketegangan mental (sampai ada yang gila) adalah akibat-akibat sengketa tanah yang sangat merugikan.

Lahirnya sengketa tanah, karena disebabkan pada umumnya masyarakat belum cukup terampil mengenali benih-benih sengketa itu. Diperlukan pengetahuan hukum yang cukup. Tidak saja hukum tanah, tetapi juga hukum

<sup>10</sup> Kar J, Pelzer, Sengketa Agraria; Pengusaha Perkebunan Melawan Petani, yang dikutip oleh bernhard limbong, Konflik pertanahan, Margaretha Pustaka, Jakarta, 20, hal. 100

<sup>11</sup> Ibid, hal. 106

<sup>12</sup> Ibid, hal. 152

perorangan, hukum benda, hukum perjanjian dan hukum-hukum lainnya. Mencuatnya kasus-kasus sengketa tanah di Indonesia beberapa waktu terakhir seakan kembali menegaskan bahwa selama 67 tahun Indonesia merdeka, Negara masih belum biasa memberikan jaminan hak atas tanah kepada rakyatnya.

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-undang Pokok Agraria baru sebatas menandai dimulainya era baru kepemilikan tanah. Hak milik merupakan hak terkuat atas tanah, dalam arti hak ini bersifat mutlak dan tidak dapat diganggu gugat oleh pihak lainnya. Pemberian sifat terkuat dan terpenuh, tidak berarti bahwa hak itu merupakan hak mutlak, tak terbatas, dan tidak dapat diganggu gugat sebagai *hak eigendom* menurut pengertiannya yang asli dulu. Hak milik sebagai fungsi sosial, juga fungsi yang lain sebagai fungsi ekonomi.

Dari kasus-kasus sengketa di pengadilan ternyata, bahwa proses penyelesaian perkara memerlukan waktu yang panjang, ada kalanya sampai 10 tahun.<sup>13</sup> Benturan tidak perlu terjadi jika politik pertanahan mampu menjaga keseimbangan antara HMN (hak menguasai Negara) dan HAM (hak asasi manusia) karena keduanya sama-sama diamanatkan dalam konstitusi UUD 1945. Dengan demikian, politik hukum pertanahan sudah seharusnya berorientasi pada kesejahteraan seluruh rakyat. Demikian juga politik hukum pertanahan, harus menjamin kepastian hukum yang berkeadilan.

Defenisi mengenai sengketa pertanahan, mendapat sedikit penekanan dalam peraturan kepala BPN RI Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan penanganan Kasus Pertanahan, yang nmengatakan bahwa

---

<sup>13</sup> Effendi Perangin, Mencegah Sengketa Tanah, Rajawali, Jakarta, 1986, hal. 2

sengketa pertanahan adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga sosial-politis. Penekanan yang tidak berdampak luas inilah yang membedakan definisi sengketa pertanahan dengan definisi konflik pertanahan yang dinyatakan pada poin b di bawah ini.

Sengketa tanah dapat berupa sengketa administratif, sengketa perdata, sengketa pidana terkait dengan pemilikan, transaksi, pendaftaran, penjaminan, pemanfaatan, penguasaan, dan sengketa ulayat. Suatu sengketa tanah tentu subyeknya tidak hanya satu, namun lebih dari satu, entah itu antar individu, kelompok, organisasi bahkan lembaga besar sekalipun seperti Badan Usaha Milik Negara (BUMN) ataupun Negara. Status hukum antara subyek sengketa dengan tanah yang menjadi obyek sengketa bias berupa pemilik, pemegang hak tanggungan, pembeli, penerima hak, penyewa, penggarap, dan sebagainya.<sup>14</sup>

Berkaitan dengan uraian tersebut diatas maka penelitian ini diberi judul tentang **"Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Antara Kliwon dan Kawankawan Dengan PT. United Orta Berjaya Putusan Perkara Perdata No. 125/PDT.G/2010/PN-LP (Studi Kasus Pengadilan Negeri Lubuk Pakam)"**

## **B. Pengertian dan Penegasan Judul**

Sehubungan dengan hal-hal tersebut diatas, penulis memilih dasar dari judul skripsi ini adalah mengenai masalah tentang sengketa tanah, yang sangat peka. Hal ini berkaitan erat dengan bertambahnya kebutuhan masyarakat akan tanah untuk tempat tinggal yang layak dan tempat berteduh dari panas terik matahari dan hujan. Sedangkan di lain pihak penelitian dan pengaturan akan sangat terbatas sekali. Sehingga sering menimbulkan masalah dan menjadi konflik yang berkepanjangan di dalam masyarakat.

Konflik pertanahan adalah puncak gunung es dari berbagai jenis konflik lainnya yang juga mendasar, baik aspek hukum keagrarian maupun non agraria seperti sejarah tanah, sosial budaya, politik agrarian, politik hukum pertanahan.

<sup>14</sup> Bernhard Limbong, Op.Cit, hal. 49

faktor non hukum meliputi aspek ekonomi, politik, sosial budaya, globalisasi, perkembangan iptek dan kesadaran hukum masyarakat.

Sebelum dilakukan pembahasan atas judul yang diajukan perlu kiranya dijelaskan tentang pengertian dan penegasan judul yang diajukan. Adapun judul skripsi ini adalah :

“ SENGKETA HAK ATAS TANAH ANTARA KLIWON DAN KAWAN-KAWAN DENGAN PT. UNITED ORTA BERJAYA PUTUSAN PERKARA PERDATA NO.125/PDT.G/2010/PN-LP (STUDI KASUS PENGADILAN NEGERI LUBUK PAKAM) “

Sebelum menguraikan lebih lanjut tentang makna judul diatas maka berikut ini akan diuraikan pengertian judul diatas.

- Sengketa itu adalah suatu peristiwa hukum, sehingga sebab-sebabnya juga dapat dikenal dengan meneropongnya melalui pandangan hukum.<sup>15</sup>
- Menurut E. Utrecht Hak bukanlah kekuatan. Hak adalah jalan untuk memperoleh kekuatan, tapi hak itu sendiri bukan kekuatan.<sup>16</sup>
- Tanah merupakan benda tidak bergerak yang dapat dimiliki oleh seseorang sehingga sudah sepantasnya hal mengenai tanah diatur dalam suatu Undang-undang. Sebelum ketentuan di bidang pertanahan diatur dalam suatu Undang-undang sudah diatur dalam hukum adat yang membagi kepemilikan atas tanah.<sup>17</sup>

<sup>15</sup> Effendi Perangin, Mencegah Sengketa Tanah, Rajawali, Jakarta, 1986, hal. 2

<sup>16</sup> R. Soeroso, Pengantar Ilmu Hukum, Sinar Grafika, Jakarta, Cet. Ke-5, 2002, hal. 275

<sup>17</sup> Jimmy Joses Sembiring, Op.Cit hal. 2

- Jadi hak atas tanah merupakan hak yang melekat yang tidak dapat dihilangkan begitu saja.<sup>18</sup>
- Kliwon dan kawan-kawan adalah sebagai tergugat yang beralamat di Jalan. Rumah Sakit Haji Medan, yang lebih dikenal dengan Komplek Veteran Blok A, Desa Medan Estate, kecamatan Percut Sei Tuan, Kabupaten Deli Serdang.<sup>19</sup>
- PT. UNITED ORTA BERJAYA adalah sebagai penggugat yang beralamat di Jalan Letjend Suprpto No. 06 Medan dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya yang bernama Edi Uama, SH. Berkantor di Jalan Brigjend Zein Hamid No. 28 Medan.<sup>20</sup>

Disamping itu permasalahan yang menyangkut soal tanah akhir-akhir ini sering muncul dan problemanya senantiasa dapat membuktikan akses-akses negatif bagi masyarakat Indonesia yang akan menjadi konflik dan membawa dampak terhadap stabilitas nasional dari bangsa Indonesia.

Sebagai bahan contoh dapat kita lihat, sengketa tanah antara PT. UNITED ORTA BERJAYA sebagai penggugat Dengan Kliwon dan Kawan-kawan yang disebut sebagai tergugat. Disebabkan bahwa HGB No. 232, tanggal 1 maret 1989 seluas 14.232 M2 adalah merupakan pemisahan dari sertifikat HGB No. 4, tanggal 20 april 1987, atas nama PT. IMO REKSA PERKASA. yang telah dialihkan haknya kepada Drs. ARMYN, Pada tanggal 06 Desember 1990, berdasarkan Akta Jual Beli No. 125/97/1990, yang diperbuat oleh INA SURYAPTI, BA. PPAT, Kecamatan Percut Sei Tuan.

<sup>18</sup> Ibid, hal. 2

<sup>19</sup> Kliwon CS. adalah perwakilan dari Warga Masyarakat Komplek Veteran Blok A, Desa Medan Estate, Kecamatan Percut Sei Tuan, kabupaten Deli Serdang

<sup>20</sup> Putusan Pengadilan Negeri Kelas I-B Lubuk Pakam, No. 125/PDT.G/2010/PN-LP

kemudian Drs. Armyng mengalihkan lagi haknya kepada Aliwijaya tanggal 29 April 2009, berdasarkan Akta Pelepasan Hak Dengan Ganti Rugi No. 12, yang dibuat oleh ROSMIDAR, SH.- Notaris di Medan. Bahwa Sertifikat HGB No. 232, milik Penggugat tersebut hingga saat ini belum diperpanjang oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang, disebabkan adanya permintaan blokir dan permintaan pembatalan sertifikat HGB No. 232 dan para Tergugat yang menguasai tanah milik Penggugat sebagaimana sertifikat HGB No. 232 tersebut kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang.

Masalah tersebut diatas adalah masalah yang sangat penting yang menyangkut kapan faktor hak penguasaan atas tanah dengan maksud kepemilikan. Hal ini disebabkan Karena faktor menguasai tanah ini kerap sekali menimbulkan pertikaian dan persengketaan antara sesama masyarakat. Untuk inilah, maka diperlukan dan dibutuhkan suatau peraturan yang lebih baik lagi untuk mengatasi kesimpangsiuran didalam hal penguasaan hak atas tanah.

Oleh karena itu untuk pemecahan masalah tersebut bukan saja harus mengindahkan prinsip-prinsip hukum, akan tetapi juga harus memperhatikan azas ketertiban, kesejahteraan, azas kemanusiaan agar masalah pertanahan tersebut tidak berkembang menjadi konflik yang berkepanjangan di masyarakat serta dapat menjadi keresahan yang mengganggu stabilitas masyarakat

### **C. Alasan Pemilihan Judul**

Sehubungan dengan hal-hal tersebut diatas, penulis memilih dasar dari judul skripsi ini adalah mengenai masalah tentang sengketa tanah, yang sangat peka. Hal ini berkaitan erat dengan bertambahnya kebutuhan masyarakat akan

tanah untuk tempat tinggal yang layak dan tempat berteduh dari panas terik matahari dan hujan. Sedangkan di lain pihak penelitian dan pengaturan akan sangat terbatas sekali. Sehingga sering menimbulkan masalah dan menjadi konflik yang berkepanjangan di dalam masyarakat.

Tujuan negara Indonesia adalah mewujudkan kesejahteraan (*welfare state*) dan kesejahteraan dapat dinikmati jika keadilan sudah diperoleh. Selain menganut paham negara kesejahteraan, Indonesia juga berdasarkan hukum (*rechstaats*). Paham Negara Kesejahteraan dan Negara Hukum tersebut secara jelas dan tegas di dalam dasar negara pancasila dan konstitusi Undang-Undang Dasar 1945.

Ada beberapa alasan yang menjadi daya tarik bagi penulis untuk mengajukan judul tersebut yaitu :

1. Untuk mengetahui sejauh mana kekuatan sertifikat HGB sebagai alat bukti dalam penyelesaian sengketa tanah.
2. Untuk mengetahui bagaimana penyelesaian terbaik terhadap tanah yang dijadikan obyek sengketa tersebut
3. Guna menambah wawasan dan pengetahuan bagi para mahasiswa mengenai cara menangani penyelesaian tentang kasus sengketa hak atas tanah.
4. Dapat bermanfaat dan memberikan informasi tentang bagaimana proses penguasaan tanah, jaminan hukumnya, serta penyelesaian mengenai sengketa tanah.

#### **D. Permasalahan**

Adapun permasalahan yang diajukan dalam penelitian skripsi ini adalah sebagai berikut :

1. Apa penyebab terjadinya sengketa hak atas tanah antara Kliwon dan Kawan-kawan dengan PT United Orta Berjaya?
2. Bagaimana penyelesaian sengketa hak atas tanah yang terjadi antara Kliwon CS dengan PT. United Orta Berjaya ?

### E. Hipotesa

Hipotesa adalah jawaban sementara yang dianggap benar kemungkinannya untuk menjadi jawaban yang benar atas kebenaran hipotesa yang masih memerlukan pengujian yang memerlukan pengujian atau pembuktian dalam suatu penelitian yang dilakukan.

Adapun hipotesa penulis dalam pembahasan sekripsi ini adalah sebagai berikut :

1. Bahwa penyebab sengketa hak atas tanah antara kliwon CS dengan PT United Orta berjaya adalah obyek tanah perkara luas 114.232 M2 milik Veteran Purnawirawan ABRI, tidak milik PT. Imo Reksa Perkasa dan tidak dapat dialihkan, dipindahkan atau diperjual belikan oleh PT. Imo Reksa kepada pihak lain/ketiga in casu kepada Drs. Armyn di jual kepada Aliwijaya terus kepada Saleh Saibani selaku Direktur Utama PT. United Orta Berjaya berdasarkan surat pelepasan ganti rugi di bawah tangan tanggal 12 Maret 2010. Dilegalisir oleh Shinta Mona Maria Siagian, SH Notaris Kabupaten Deli Serdang. Bahwa surat Pelepasan Hak Ganti Rugi di bawah tangan tidak memiliki kekuatan hukum dan telah batal demi hukum serta telah gugur. karena secara hukum sertifikat HGB No. 232 tanggal 1 maret 1989 telah batal demi hukum, dan berdasarkan ketentuan Undang-Undang No. 5 tahun 1960 Tentang Undang-Undang Pokok Agraria

(UUPA) Pasal 40 juncto pasal 35, ayat (1) a,b. 1, 2, 3 PP No. 40 Tahun 1996 Hak Guna Bangunan telah hapus demi hukum dan Undang-Undang yang berlaku.

2. Bahwa akibat hukum penyelesaian sengketa Hak Atas Tanah tersebut berarti Penggugat adalah penguasaan hukum yang *ILLUSIONIR* karena PIHAK yang Melepaskan Hak Atas Tanah tersebut merupakan PIHAK yang tidak memiliki alas hak apapun atas tanah tersebut karena tanah tersebut telah menjadi Tanah Negara. Oleh karenanya Gugatan Penggugat harus dinyatakan Tidak Dapat Diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

#### **F. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan fokus penulisan diatas penulis berharap skripsi ini bisa memberi gambaran yang lebih mendalam dan menyeluruh akar persoalan tanah di Indonesia khususnya di Sumatera Utara. Konsekuensinya, para perumus dan pengambil keputusan di tingkat elit harus memperluas wawasan, mampu menangkap tuntutan perubahan dan perkembangan yang terjadi di masyarakat, menyiapkan secara serius sumber daya manusia yang mampu merumuskan sistem dan menjabarkan visi dan misi dalam berbagai program kerja lapangan.

Para elit politik dan elit birokrasi dituntut untuk sigap bergerak cepat seiring dengan dinamika masyarakat. Tanpa semua itu tak akan pernah teratasi sehingga konflik vertikal dan horizontal akan terus mewarnai keseharian kita. Selain dari pada itu, Adapun tujuan penelitian didalam skripsi ini adalah :

1. Sebagai suatu pemenuhan salah satu syarat untuk mencapai gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Medan Area.

2. Untuk mengetahui sejauh mana bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak dalam penyelesaian sengketa atas tanah.
3. Untuk memperluas pengetahuan penulis di Bidang Ilmu Hukum Perdata, terutama mengenai tentang sengketa hak atas tanah.
4. Sebagai salah satu sumbangsih bagi masyarakat umum dan memberikan informasi tentang bagaimana proses penguasaan tanah, jaminan hukumnya, dalam hal apa sesungguhnya penyebab masalah terjadinya sengketa pertanahan dimasyarakat Desa Medan Estate. Serta penyelesaian mengenai sengketa tanah bagi para mahasiswa.

#### **G. Metode Penelitian**

Dalam penulisan karya ilmiah ini, data adalah merupakan dasar utama, karenanya metode penelitian sangat diperlukan ialah penyusunan skripsi. Oleh karena itu menghimpun data yang ada kaitannya serta relevansinya dengan masalah yang diajukan. Adapun metode penelitian yang dilaksanakan adalah :

1. *Library research* (penelitian kepustakaan) yaitu suatu cara mengumpulkan data data yang berdasarkan kepada kepustakaan. Penulis memilih berbagai buku, surat kabar, makalah, pendapat para ahli maupun literatur - literatur yang mengacu didalam perampungan skripsi ini, salah satunya literatur undang - undang, dan Peraturan Pemerintah yang membahas tentang HGB. Dan sumber-sumber bacaan lainnya yang berhubungan dengan judul skripsi ini.
2. *Field research* (penelitian lapangan), yaitu pengambilan data - data melalui terjun kelapangan langsung ke masyarakat dan PN Pakam Deli Serdang. Hal

ini dimaksudkan untuk mencari dan menggali bahan-bahan yang mendekati.

Dalam hal ini penulis melakukannya secara garis besarnya saja.

## H. Sistematika Penulisan

Sebagai gambaran umum untuk memudahkan cara memahami metode skripsi, maka secara garis besarnya isi daripada skripsi ini dapat ditinjau secara sistematis yang bertujuan untuk menghindari kesimpangsiuran pembahasan, maka disini membuat kerangka penulisan ataupun sistematika penulisan. Sistematika penulisan dalam lima bab yang mana tiap-tiap bab terdiri dari beberapa sub bab, sebagaimana diuraikan berikut ini:

### BAB I PENDAHULUAN

Dalam bab ini akan diuraikan tentang : Pengertian Dan Penegasan Judul, Permasalahan, Hipotesa, Tujuan Penulisan, Metode Pengumpulan Data Serta Sistematika Penulisan.

### BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG SENGKETA

Dalam bab ini akan diuraikan tentang : Pengertian Sengketa hak Atas Tanah, Penyebab Terjadinya Sengketa Hak Atas Tanah, Pihak-pihak Yang Bersengketa Hak Atas Tanah, Dampak dari sengketa Hak atas tanah.

### BAB III TINJAUAN UMUM TENTANG HAK ATAS TANAH

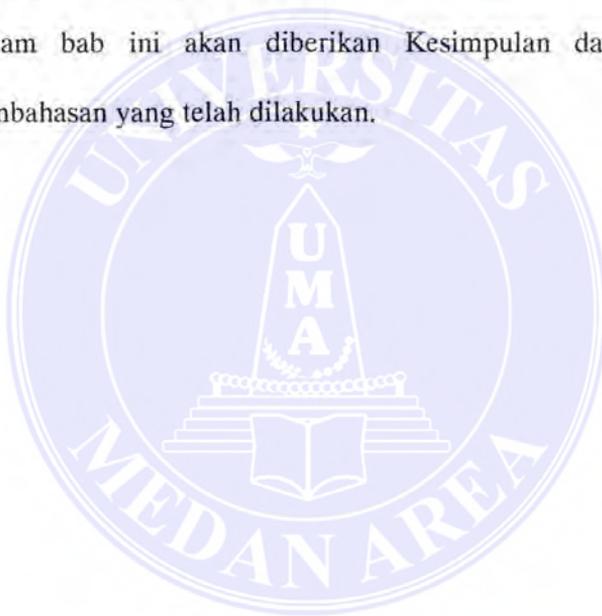
Dalam bab ini akan diuraikan tentang : Pengertian Hak Atas Tanah, Syarat-syarat Pendaftaran Hak Atas Tanah, Jenis-jenis Hak Atas Tanah.

**BAB IV SENGKETA HAK ATAS TANAH ANTARA KLIWON DAN KAWAN-KAWAN DENGAN PT. UNITED ORTA BERJAYA PUTUSAN PERKARA PERDATA NO. 125/PDT.G/2010/PN-LP (STUDI KASUS PENGADILAN NEGERI LUBUK PAKAM)**

Dalam bab ini diuraikan Tentang : Tanah yang di sengketakan, Faktor-faktor yang menyebabkan sengketa tanah, Cara memperoleh hak atas tanah, Penyelesaian sengketa hak tanah.

**BAB V KESIMPULAN DAN SARAN**

Dalam bab ini akan diberikan Kesimpulan dan Saran atas pembahasan yang telah dilakukan.





## BAB II

### TINJAUAN UMUM TENTANG SENKETA

#### A. PENGERTIAN SENKETA HAK ATAS TANAH

Dalam ranah hukum, dapat dikatakan bahwa sengketa adalah masalah antara dua orang atau lebih dimana keduanya saling mempermasalahkan suatu objek tertentu. Hal ini terjadi dikarenakan kesalahpahamannya atau perbedaan pendapat atau persepsi antara keduanya yang kemudian menimbulkan akibat hukum bagi keduanya.<sup>21</sup>

Suatu sengketa tanah tentu subyeknya tidak hanya satu, namun lebih dari satu, entah itu antar individu, kelompok, organisasi bahkan lembaga besar sekalipun seperti Badan Usaha Milik Negara (BUMN) ataupun negara. Status hukum antara subyek sengketa dengan tanah yang menjadi obyek sengketa bisa berupa pemilik, pemegang hak tanggungan, pembeli, penerima hak, penyewa, pengelola, penggarap, dan sebagainya.<sup>22</sup>

Berdasarkan Keputusan Kepala BPN RI Nomor 34 Tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan, sengketa pertanahan adalah perbedaan nilai, kepentingan, pendapat dan atau presepsi anatara perorangan dan atau badan hukum (privat atau publik) mengenai status penggunaan atau pemanfaatan atas bidang tanah tertentu oleh pihak tertentu, atau

---

<sup>21</sup> Bernhard Limbong, Op.Cit, hal. 48

<sup>22</sup> Ibid, hal. 49

status keputusan tata usaha negara menyangkut penguasaan, pemilikan dan penggunaan atau pemanfaatan atas bidang tanah tertentu.<sup>23</sup>

Sedangkan obyek sengketa tanah meliputi tanah milik perorangan atau badan hukum, tanah aset negara atau pmda, tanah negara, tanah adat dan ulayat, tanah eks hak barat, tanah hak nasional, tanah perkebunan, serta kepemilikan lainnya.<sup>24</sup>

Sedangkan menurut Christopher W. More dalam Maria W. Sumardjono, akar permasalahan sengketa pertanahan dalam garis besarnya dapat ditimbulkan oleh hal-hal sebagai berikut: (1) konflik kepentingan yaitu adanya persaingan kepentingan yang terkait dengan kepentingan substantif, kepentingan prosedural, maupun kepentingan psikologis; (2) konflik struktural, yang disebabkan pola perilaku destruktif, kontrol pemilikan sumberdaya yang tidak seimbang; (3) konflik nilai, karena perbedaan kriteria yang digunakan untuk mengevaluasi gagasan/prilaku, perbedaan gaya hidup, ideologi, agama/kepercayaan; (4) konflik hubungan, karena emosi yang berlebihan, persepsi yang keliru, komunikasi yang buruk/salah, pengulangan perilaku yang negatif; dan (5) konflik data, karena informasi yang tidak lengkap, informasi yang keliru, pendapat yang berbeda tentang hal-hal yang relevan, interpretasi data yang berbeda, dan perbedaan prosedur penilaian.<sup>25</sup>

Pada hakikatnya, kasus pertanahan merupakan benturan kepentingan (*conflict of interest*) di bidang pertanahan antara siapa, sebagai, contoh konkret antara perorangan dengan perorangan, perorangan dengan badan hukum, badan hukum dengan badan hukum dan lain sebagainya. Sehubungan dengan hal tersebut di atas, guna kepastian hukum yang diamanatkan Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, maka terhadap kasus pertanahan dimaksud antara lain dapat diberikan respons/reaksi/penyelesaian kepada yang berkepentingan (masyarakat dan pemerintah)

<sup>23</sup> Ibid, hal. 49

<sup>24</sup> Ibid, hal. 50

<sup>25</sup> Maria S.W. Sumardjono, Reorientasi Kebijakan Pertanahan, Penerbit Kompas, yang dikutip oleh Bernhard Limbong, Konflik Pertanahan, Margaretha Pustaka, Jakarta, 2011, hal. 65

Menurut Rusmadi Murad, pengertian sengketa tanah atau dapat juga dikatakan sebagai sengketa hak atas tanah, yaitu:

Timbulnya sengketa hukum yang bermula dari pengaduan sesuatu pihak (orang atau badan) yang berisi keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah, prioritas, maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku.

Menurut Robbins, konflik atau sengketa muncul karena ada kondisi yang telah melatarbelakanginya (*antecedent conditions*). Kondisi tersebut, yang juga sebagai sumber terjadinya konflik, terdiri dari tiga kategori, yaitu komunikasi, struktur, dan variabel pribadi.<sup>26</sup>

Komunikasi yang buruk, dalam arti komunikasi yang menimbulkan kesalahpahaman antara pihak-pihak yang terlibat, dapat menjadi sumber konflik. Suatu hasil penelitian menunjukkan bahwa kesulitan semantik, pertukaran informasi yang tidak cukup, dan gangguan dalam saluran komunikasi merupakan penghalang terhadap komunikasi dan menjadi anteseden untuk terciptanya konflik.

Menurut Kepala BPN Pusat, setidaknya ada tiga hal utama yang menyebabkan terjadinya sengketa tanah:

1. Persoalan administrasi sertifikasi tanah yang tidak jelas, akibatnya adalah ada tanah yang dimiliki oleh dua orang dengan memiliki sertifikat masing-masing.

<sup>26</sup> Stephen P. Robbins, *Organizational Behavior. Concepts, Controversies, Applications*, prentice-hall International Editions, USA, 1996. Limbong Bernhard, Op.Cit, hal. 39

2. Distribusi kepemilikan tanah yang tidak merata. Ketidakseimbangan dalam distribusi kepemilikan tanah ini baik untuk tanah pertanian maupun bukan pertanian telah menimbulkan ketimpangan baik secara ekonomi, politis maupun sosiologis. Dalam hal ini, masyarakat bawah, khususnya petani/penggarap tanah memikul beban paling berat. Ketimpangan distribusi tanah ini tidak terlepas dari kebijakan ekonomi yang cenderung kapitalistik dan liberalistik. Atas nama pembangunan tanah-tanah garapan petani atau tanah milik masyarakat adat diambil alih oleh para pemodal dengan harga murah.
3. Legalitas kepemilikan tanah yang semata-mata didasarkan pada bukti formal (sertifikat), tanpa memperhatikan produktivitas tanah. Akibatnya, secara legal (*de jure*), boleh jadi banyak tanah bersertifikat dimiliki oleh perusahaan atau para pemodal besar, karena mereka telah membelinya dari para petani/pemilik tanah, tetapi tanah tersebut lama ditelantarkan begitu saja. Mungkin sebagian orang menganggap remeh dengan memandang sebelah mata persoalan sengketa tanah ini, padahal persoalan ini merupakan persoalan yang harus segera di carikan solusinya. Kenapa demikian? karena sengketa tanah sangat berpotensi terjadinya konflik antar ras, suku dan agama. Akibatnya harga diri harus dipertaruhkan.<sup>27</sup>

---

<sup>27</sup> <http://digilib.unnes.ac.id>

Menurut Kreps, konflik senantiasa berpusat pada beberapa utama, yakni tujuan yang ingin dicapai, alokasi sumber-sumber yang dibagikan, keputusan yang diambil, maupun perilaku setiap pihak yang terlibat:

1. Persaingan terhadap sumber-sumber daya yang langka. Setiap divisi dalam organisasi akan berlomba-lomba untuk mendapatkan bagian dari alokasi sumber-sumber daya yang ada. Masing-masing menginginkan alokasi sumber daya yang banyak agar bisa mempercepat pertumbuhan, kemajuan, dan pengembangan dalam divisinya. Karena adanya persaingan ini maka akan memicu timbulnya konflik. Konflik ini bisa timbul akibat dari ketersediaan sumber daya yang langka.
2. Ketergantungan tugas (*interdependence*). Dalam organisasi sudah pasti adanya ketergantungan antara dua individu atau kelompok untuk mencapai kesuksesan dalam tugas-tugasnya. Apabila di antara dua pihak ini ada perbedaan prioritas, kemungkinan munculnya konflik akan semakin besar. Hal ini juga disebabkan oleh keinginan dari kedua belah pihak untuk bisa mencapai otonomi tanpa harus bergantung pada pihak lain. Semakin perbedaan ini dipertahankan maka kemungkinan konflik juga akan berlangsung lebih besar bahkan lama. Konflik ini biasanya muncul antara dua departemen yang saling bergantung dan sangat terspesialisasi.
3. Kekaburan batas-batas bidang kerja. Konflik sangat mungkin muncul apabila bidang kerja dalam organisasi tidak jelas. Hal ini akan menciptakan suatu kondisi dimana ada seseorang yang mendominasi dalam bagianya. Apabila ada sebuah keberhasilan maka dia akan merasa dan menunjukkan

seolah-olah itu hanya hasil kerja sendiri. Akan tetapi, apabila ada kesalahan maka dia akan mengalihkannya pada orang lain. Konflik juga bisa terjadi apabila ada seseorang yang hanya ingin mengerjakan hal-hal yang disukainya akan diserahkan pada orang lain. Pada hakikatnya masing-masing akan merasa yang paling penting dalam kegiatan organisasi.

4. Kriteria kinerja yang tidak sesuai. Konflik semacam ini disebabkan oleh adanya imbalance atas kemajuan suatu divisi oleh perusahaan. Konflik bisa muncul apabila kegiatan monitoring dan evaluasi terhadap subunit-subunit yang berbeda .
5. Perbedaan-perbedaan tujuan dan prioritas. Konflik juga bisa disebabkan oleh adanya usaha-usaha masing-masing subunit untuk mencapai tujuannya masing-masing. hal ini bisa tumbuh menjadi konflik apabila ada ketidaksesuaian antara tujuan masing-masing, bahkan usaha pencapaian tujuan subunit dapat menghalangi subunit lain dalam mencapai tujuannya.<sup>28</sup>

Sumber konflik lainnya yang potensial adalah faktor pribadi, yang meliputi: sistem nilai yang dimiliki tiap-tiap individu, karakteristik kepribadian yang menyebabkan individu memiliki keunikan (*idiosyncrasies*) dan berbeda dengan individu yang lain. Kenyataan menunjukkan bahwa kepribadian tertentu, misalnya individu yang sangat otoriter, dogmatik dan menghargai rendah orang lain, merupakan sumber yang potensial.<sup>29</sup>

<sup>28</sup> Gary L. Kreps, *Organizational communication : Theory and Practice*, longman, new york, 1986, hal. 185. Dikutip Oleh Limbong Bernhard, Op. Cit, hal 41

<sup>29</sup> Bernhard Limbong, Op. Cit, hal 40

## B. PENYEBAB TERJADINYA SENGKETA HAK ATAS TANAH

Sengketa/konflik pertanahan yang terjadi di masyarakat belakangan ini muncul dalam beragam bentuk. Pihak yang terlibat dalam proses penyelesaian konflik tersebut pun tidak sedikit, baik negara maupun institusi *civil society* seperti lembaga swadaya masyarakat (LSM). Tetapi Proses penyelesaian sengketa acapkali menemui jalan buntu sehingga menjadikan konflik berlarut-larut.

Secara mikro sumber konflik/sengketa dapat timbul karena adanya perbedaan/benturan nilai (kultural), perbedaan tafsir mengenai informasi, data atau gambaran obyektif kondisi pertanahan setempat (teknis), atau perbedaan/benturan kepentingan ekonomi yang terlihat pada kesenjangan struktur pemilikan dan penguasaan tanah.

Pembahasan mengenai akar sengketa/konflik pertanahan ini dibagi dalam dua kelompok yaitu :

### 1. Umum

Dari berbagai pendapat tentang akar masalah pertanahan, maka secara komprehensif pada hakekatnya sengketa tanah yang terjadi di Indonesia di sebabkan oleh : (1) kurang tertibnya administrasi pertanahan masa lalu; (2) ketimpangan struktur penguasaan dan pemilikan tanah; (3) sistem publikasi pendaftaran tanah yang negatif; (4) meningkatnya kebutuhan tanah, sehingga harga tanah tidak dapat dikendalikan karena ulah mafia tanah; (5) peraturan perundangan saling tumpang tindih, baik secara horizontal maupun vertikal, demikian juga substansi yang diatur; (6) masih banyaknya terdapat tanah terlantar; (7) kurang cermatnya notaris dan pejabat pembuat akta tanah dalam menjalankan

tugasnya; (8) belum terdapat persamaan persepsi atau interpretasi para penegak hukum khususnya hakim terhadap peraturan perundang-undangan; dan (9) para penegak hukum belum kurang berkomitmen untuk melaksanakan peraturan perundang-undangan secara konsekuen dan konsisten. Penyebab umum timbulnya sengketa bidang pertanahan dapat dikelompokkan dalam dua faktor, yaitu faktor hukum dan faktor non hukum.

a. Faktor hukum

Beberapa faktor hukum yang menjadi akar dari sengketa/konflik pertanahan yang terjadi belakangan ini antara lain:

1) Tumpang Tindih Peraturan

UUPA sebagai induk dari peraturan di bidang sumber daya agraria lainnya, namun dalam berjalan waktu dibuatlah peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan sumber daya agraria tetapi tidak menempatkan UUPA sebagai Undang-Undang induknya, bahkan justru menempatkan UUPA sejajar dengan Undang-undang Agraria. Struktur hukum pertanahan menjadi tumpang tindih. UUPA yang awalnya merupakan payung hukum bagi kebijakan pertanahan dan kebijakan agraria umumnya di Indonesia.

2) Regulasi Kurang Memadai

Regulasi di bidang pertanahan belum seutuhnya, mengacu pada nilai-nilai dasar Pancasila dan filosofi pasal 33 UUD 1945 tentang moral, keadilan, hak asasi, dan kesejahteraan. Dalam banyak kasus pertanahan, hak-hak rakyat pemilik tanah seringkali diabaikan.

### 3) Tumpang Tindih Peradilan

Saat ini, terdapat tiga lembaga peradilan yang dapat menangani suatu konflik/sengketa pertanahan yaitu peradilan perdata, peradilan pidana, serta Peradilan Tata Usaha Negara (PTUN). Dalam bentuk konflik tertentu, salah satu pihak yang menang secara perdata belum tentu menang secara pidana (dalam hal ini konflik tersebut disertai tindak pidana).

Selain itu, kualitas sumber daya manusia dari aparat pelaksana peraturan sumber daya agraria juga menjadi pemicu timbulnya konflik. Dalam melaksanakan tugasnya, aparat pelaksana melakukan penyimpangan terhadap peraturan perundang-undangan yang berlaku seperti timbulnya praktik Korupsi, Kolusi dan Nepotisme (KKN). Aparat pelaksana lebih memperhatikan kepentingan pemilik tanah atau mengacuhkan kelestarian lingkungan hidup.

### 4) Penyelesaian dan Birokrasi Berbelit-belit

Upaya hukum melalui pengadilan terkadang tidak pernah menuntaskan persoalan. Sebagai contoh, para pihak yang tidak menerima tanahnya diokupasi pihak lain bila mana menempuh jalur hukum tidak pernah memperoleh kepastian hukum.

Penyelesaian perkara melalui pengadilan di Indonesia melelahkan, biaya tinggi dan waktu penyelesaian yang lama, belum lagi bila terjebak dengan mafia peradilan, maka keadilan tidak pernah berpihak kepada

yang benar. Sehingga bahwa kalau kehilangan seekor kambing jangan berurusan dengan hukum, karena bisa kehilangan sekandang kambing.

Hal ini tentunya tidak sesuai lagi dengan prinsip peradilan kita yang sederhana, cepat dan berbiaya murah, karena kondisi sebenarnya dalam berurusan dengan pengadilan adalah tidak sederhana, birokrasi yang berbelit-belit dan lama, dari pengadilan tingkat pertama sampai tingkat kasasi dan peninjauan kembali (PK), serta biaya yang cukup tinggi.

Selain itu, pemerintah gagal menyelesaikan berbagai konflik pertanahan. Hal ini dipengaruhi tiga penyebab, yaitu tidak ada sistem yang dibangun secara baik dalam penyelesaian konflik pertanahan, kurangnya kepercayaan masyarakat kepada pemerintah tidak bertindak obyektif dalam penyelesaian sengketa dan cenderung berpihak kepada yang kuat.

#### b. Faktor Non Hukum

Selain faktor hukum diatas, konflik pertanahan juga disebabkan oleh beberapa faktor nonhukum berikut ini:

##### 1) Tumpang Tindih Penggunaan Tanah

Sejalan dengan waktu, pertumbuhan penduduk yang cepat mengakibatkan jumlah penduduk bertambah. Alih fungsi lahan yang tidak dapat dihindari tersebut menuntut peran pemerintah daerah sebagai pengambil kebijakan untuk tetap menjaga ketersediaan tanah.

Tumpang tindih penggunaan tanah, terkait dengan kebijakan

pemerintah dalam pemanfaatan tanah tidak sesuai dengan rencana tata ruang.

## 2) Nilai Ekonomi Tanah Tinggi

Kebijakan pemerintah orde baru dapat menimbulkan sengketa penguasaan sumber daya agraria antara pemilik sumber daya agraria dalam hal ini rakyat dengan para pemilik modal yang difasilitasi oleh pemerintah. Sengketa/konflik pun timbul, bukan saja mengenai kepemilikan tanah tetapi juga menyangkut penguasaan areal untuk perkebunan.

## 3) Kesadaran Masyarakat Meningkat

Adanya perkembangan global serta peningkatan perkembangan ilmu pengetahuan dan teknologi berpengaruh pada peningkatan kesadaran masyarakat. Pola pikir masyarakat terhadap penguasaan tanah pun ikut berubah. Terkait dengan tanah sebagai aset pembangunan, maka muncul perubahan pola pikir masyarakat terhadap penguasaan tanah, yaitu tidak menempatkan tanah sebagai sumber produksi akan tetapi menjadikan tanah sebagai sarana untuk investasi atau komoditas ekonomi.

## 4) Tanah Tetap, Penduduk Bertambah

Kasus sengketa tanah sebenarnya bukan fenomena baru, tetapi sudah sering terjadi. Kasus ini muncul sejak masyarakat mulai merasa kekurangan tanah, sebagai akibat ledakan jumlah dan penajahan. Pertumbuhan penduduk yang amat cepat baik melalui kelahiran

maupun migrasi serta urbanisasi, sementara jumlah lahan yang tetap, menjadikan tanah sebagai komoditas ekonomi yang nilainya sangat tinggi, sehingga setiap tanah dipertahankan mati-matian.

#### 5) Kemiskinan

Kemiskinan merupakan masalah kompleks yang dipengaruhi oleh berbagai faktor yang saling betrkaitan, antara lain tingkat pendapatan, kesehatan, pendidikan, akses terhadap barang dan jasa, lokasi, geografis, gender, dan kondisi lingkungan. Kemiskinan tidak lagi dipahami hanya sebatas ketidakmampuan ekonomi, tetapi juga kegagalan menemui hak-hak dasar dan perbedaan perlakuan bagi seseorang atau sekelompok orang dalam menjalani kehidupan secara bermartabat.

### 2. Khusus

Secara Khusus, pemicu terjadinya kasus-kasus sengketa tanah yang selanjutnya bisa muncul sebagai konflik yang berdampak sosial politik, di berbagai wilayah di Republik Indonesia dapat diidentifikasi dalam beberapa kategori sebagai berikut : pertama, masalah sengketa atas keputusan pengadilan oleh pihak yang bersengketa atas keputusan pengadilan.

#### a. Kasus Penguasaan dan Kepemilikan

Konflik pertanahan yang berkaitan dengan masalah penguasaan dan pemilikan tanah meliputi konflik karena perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai status penguasaan di atas tanah tertentu

yang tidak atau belum dilekati hak (tanah Negara), maupun yang telah dilekati hak oleh pihak tertentu.

b. Kasus Penetapan dan Pendaftaran Tanah

Dalam hal ini, konflik disebabkan karena perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai proses penetapan hak dan pendaftaran tanah yang merugikan pihak lain sehingga menimbulkan anggapan tidak sahnya penetapan atau perizinan di bidang peratanahan.

c. Kasus Batas Bidang Tanah

Konflik yang timbul berkaitan dengan letak, batas dan luas bidang tanah yang diakui satu pihak yang telah ditetapkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia maupun yang masih dalam proses penetapan batas.

d. Kasus Ganti Rugi Eks Tanah Partikelir

Berkaitan dengan tanah partikelir, konflik lebih disebabkan oleh perbedaan persepsi, pendapat, kepentingan atau nilai mengenai keputusan tentang kesediaan pemerintah untuk memberikan ganti kerugian atas tanah partikelir yang dilikuidasi.

e. Kasus Tanah Ulayat

Konflik berkaitan dengan tanah ulayat yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai status ulayat dan masyarakat hukum adat di atas areal tertentu baik yang telah diterbitkan hak atas tanah maupun yang belum, akan tetapi dikuasai oleh pihak lain.

f. Kasus Tanah Landreform

Konflik tanah obyek *landreform* yaitu konflik karena perbedaan persepsi, nilai, pendapat, atau kepentingan-kepentingan mengenai prosedur penegasan, status penguasaan dan pemilikan, proses penetapan ganti rugi, penentuan subyek-obyek dan pembagian tanah obyek *landreform*.

g. Kasus Pengadaan Tanah

Dalam pengadaan tanah, konflik yang muncul biasanya mengenai status hak tanah yang perolehannya berasal proses pengadaan tanah, atau mengenai kebebasan proses, pelaksanaan pelepasan atau pengadaan tanah dan ganti rugi.

h. Kasus Pelaksanaan Putusan

Konflik yang berkaitan dengan pelaksanaan keputusan pengadilan terjadi karena perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai putusan badan peradilan yang berkaitan dengan subyek atau obyek hak atas tanah atau mengenai prosedur penerbitan hak atas tanah tertentu.

Sengketa pertanahan dapat dipandang dalam tiga aspek yakni perdata, pidana, dan administrasi. Dalam aspek yakni perdata dan pidana, sengketa pertanahan merupakan kompetensi peradilan umum, sedangkan dalam aspek administarsi merupakan kompetensi Peradilan Tata Usaha Negara (PTUN).

Adanya perbedaan putusan hakim Peradilan Tata Usaha Negara dengan putusan hakim peradilan umum terhadap kasus yang sama menimbulkan persoalan tersendiri dalam melaksanakan putusan tersebut.

### C. PIHAK-PIHAK YANG BERSENGKETA HAK ATAS TANAH

Menurut James Stoner dan Edward Freeman menggolongkan sengketa/konflik berdasarkan pihak-pihak yang terlibat dalam sebuah sengketa/konflik. Pertama, konflik dalam diri individu (*conflict within the individual*). Konflik ini terjadi jika seseorang harus memilih tujuan yang saling bertentangan, atau karena tuntutan tugas yang melebihi batas kemampuannya.

Kedua, sengketa/konflik antar individu (*conflict among individuals*). Sengketa/konflik ini terjadi karena perbedaan kepribadian (*personality differences*) antara individu yang satu dengan individu yang lain. Ketiga, konflik antara individu dan kelompok (*conflict among individuals and groups*). Terjadi jika individu gagal menyesuaikan diri dengan norma-norma kelompok tempat ia bekerja. Keempat, sengketa/konflik antar kelompok dalam organisasi yang sama (*conflict among groups in the same organization*). Sengketa/konflik ini terjadi karena masing-masing kelompok memiliki tujuan yang berbeda dan masing-masing berupaya untuk mencapainya.

Kelima, sengketa/konflik antar organisasi (*conflict among organizations*). Konflik ini terjadi jika tindakan yang dilakukan oleh organisasi menimbulkan dampak negatif bagi organisasi lainnya. Misalnya, dalam perebutan sumber daya yang sama. Keenam, sengketa/konflik antar individu dalam organisasi yang berbeda (*conflict among individuals in different organizations*). Konflik ini terjadi sebagai akibat sikap atau perilaku dari anggota suatu organisasi yang berdampak negatif bagi anggota organisasi yang lain.<sup>30</sup>

<sup>30</sup> Bernhard Limbong, Op. Cit, hal 43

Menurut pemikiran Coser, sengketa dapat merupakan proses yang bersifat instrumental dalam pembentukan penyatuan, dan pemeliharaan struktur sosial. Sengketa dapat menempatkan dan menjaga garis batas antara dua atau lebih kelompok.<sup>31</sup> Sengketa dengan kelompok lain dapat memperkuat kembali identitas kelompok dan melindunginya agar tidak lebur ke dalam dunia sosial sekelilingnya.

Dalam ranah hukum, pihak-pihak yang bersengketa adalah masalah dua orang atau lebih dimana keduanya saling mempermasalahakan suatu obyek tertentu. Hal ini dikarenakan kesalah pahaman atau perbedaan pendapat atau persepsi antara keduanya kemudian menimbulkan akibat hukum bagi keduanya.

Berarti adanya oposisi atau pertentangan antara orang-orang, kelompok-kelompok, atau organisasi-organisasi terhadap satu obyek permasalahan. Senada dengan itu Winardi mengemukakan pertentangan atau konflik yang terjadi antara individu-individu atau kelompok-kelompok yang mempunyai hubungan atau kepentingan yang sama atas suatu obyek kepemilikan, yang menimbulkan akibat hukum antara satu dengan yang lain.<sup>32</sup>

#### **D. DAMPAK DARI SENKETA HAK ATAS TANAH**

Dampak sengketa dan konflik timbulnya korban akibat penyimpangan perilaku hukum ini menurut Donald Black dapat terjadi dalam bentuk, *institution*, *collective*, *individual*, dalam masing-masing bentuk tersebut tampak penyimpangan yang berbeda-beda. Antara lain di dalam *institution* tergambar adanya penyimpangan dalam perencanaan, pembentukan hukum dan penegakkan

<sup>31</sup> Lewis Coser, *The Function Of Social Conflict*, Free Press, New York 1956, halaman. 151-210, Dikutip Oleh Bernhard Limbong, Op. Cit, hal 34

<sup>32</sup> Ibid, hal. 50

hukum, sedangkan dalam *collective* (masyarakat) tergambar dalam pembentukan dan penerapan hukum.<sup>33</sup>

Pada priode 1970-2001, Konsorsium Pembaruan Agraria (KPA) mencatat konflik/sengketa pertanahan 1.753 kasus, tersebar di 2.834 desa dan kelurahan . tanah yang disengketakan mencapai 10,9 juta hektar dan hampir 1,2 juta keluarga menjadi korban.<sup>34</sup> Data KPA menunjukkan sepanjang tahun 2011, terdapat 163 konflik pertanahan berdimensi vertikal di Indonesia dengan jumlah rakyat yang menjadi korban meninggal dunia mencapai 22 orang. Menurut Deputi Riset dan Kampanye Konsorsium Pembaruan Agraria Iwan Nurdin, dibandingkan tahun 2010, terjadi peningkatan jumlah konflik pertanahan dan rakyat yang meninggal dunia. KPA mencatat, tahun 2010 terdapat 106 konflik agraria dengan tiga orang meninggal.

Data KPA juga menyebutkan, konflik pertanahan yang terjadi pada tahun 2011 melibatkan 69.975 kepala keluarga dengan luasan areal konflik mencapai 472.048,44 hektar. Dari 163 konflik pertanahan 2010, rinciannya 97 kasus di sektor perkebunan, 36 kasus di sektor kehutanan, 21 kasus di sektor insfratuktur, 8 kasus di sektor pertambangan, dan 1 kasus di wilayah tambak atau pesisir.

Dari sebaran konflik, Jawa Timur sebagai Wilayah yang paling banyak 36 kasus, disusul Sumatera Utara 25 kasus, Sulawesi Tenggara 15 kasus, Jawa Tengah 12 kasus, Jambi 1 kasus, Riau 10 kasus, Sumatera Selatan 9 ksus, dan sisanya tersebar di sejumlah Provinsi.

<sup>33</sup> Ediwarman, *Perlindungan Hukum Bagi Korban kasus-kasus Pertanahan*, Pustaka Bangsa Press, Medan 2003, hal. 45.

<sup>34</sup> Lihat *Harian Kompas*, Edisi Selasa, 3 Januari 2011, Di Kutip Oleh Bernhard Limbong, Op. Cit, hal. 3.

Dalam catatan Badan Pertanah Nasional (BPN), selama periode 2008-2009, terdapat 11.629 kasus yang berasal dari masalah pertanahan dengan rincian: 224 terkait kasus tanah, 515 kasus pemalsuan surat, penggelapan (3470), perbuatan curang (6833), sumpah palsu (150), dan ketertiban umum (423). Sepanjang 2010, Yayasan Lembaga Bantuan Hukum (YLBH) menerima laporan 3.406 kasus konflik pertanahan yang melibatkan negara dan pihak swasta. Dan sepanjang 2011, BPN mencatat 21.237 kasus pertanahan.

Dari jumlah tersebut, baru 2,080 kasus yang terselesaikan ada 19.157 kasus yang belum selesai. Senada dengan itu Satuan Tugas (satgas) Pemberantasan Mafia Hukum (PMH) mencatat telah menerima surat aduan sebanyak 4.790 buah yang 22% diantaranya adalah mengenai sengketa tanah. Bandingkan juga rata-rata perkara perdata bidang pertanahan yang ditangani MA (2001-2005) tercatat 63% dari perkara perdata yang masuk ke MA.

Berbagai konflik pertanahan itu telah mendatangkan berbagai dampak baik secara ekonomi, sosial, dan lingkungan maupaun korban meninggal dunia, luka-luka dan trauma mendalam. Secara ekonomis, sengketa itu telah memaksa pihak yang terlibat untuk mengeluarkan biaya yang harus dikeluarkan. Dalam hal ini, dampak lanjutan yang potensial terjadi adalah penurunan produktivitas kerja atau usaha karena selama sengketa berlangsung, pihak-pihak yang terlibat harus mencurahkan tenaga dan pikirannya, serta meluangkan waktu secara khusus terhadap sengketa sehingga mengurangi curahan hal yang sama terhadap kerja atau usahanya.

Dampak sosial dari konflik adalah terjadinya kerenggangan sosial di antara warga masyarakat, termasuk hambatan bagi terciptanya kerja sama diantara mereka. Dalam hal terjadi konflik antar instansi pemerintah, hal itu akan menghambat terjadinya kordinasi kinerja publik yang baik. Dapat juga terjadi penurunan tingkat kepercayaan masyarakat terhadap pemerintah berkenaan pelaksanaan tata ruang.

Disamping itu, selama konflik berlangsung, ruang atas suatu wilayah dan atas tanah yang menjadi obyek konflik biasanya berada dalam keadaan status quo sehingga ruang atas tanah yang bersangkutan tidak dimanfaatkan. Akibatnya adalah terjadinya penurunan kualitas sumber daya lingkungan yang dapat merugikan kepentingan banyak pihak.

Tidak sedikit korban yang jatuh karena mempersoalkan atau mempertahankan beberapa meter persegi tanah saja. Di Indonesia, dari tahun ke tahun jumlah kasus tanah terus meningkat. Dalam kurun dua tahun saja, jumlah kasus tanah yang dilaporkan Badan Pertanahan Nasional (BPN) Republik Indonesia meningkat lima ribu kasus. Menurut Kasubdit Konflik Pertanahan BPN RI, Henry Rustandi Butarbutar, pada tahun 2007 jumlah laporan konflik yang masuk hanya 2.615 kasus. Namun pada tahun 2009, jumlah melonjak 300 persen menjadi lebih dari tujuh ribu kasus di seluruh Indonesia.<sup>35</sup>

<sup>35</sup> Bernhard Limbong, Op. Cit, hal. 59

### BAB III

## TINJAUAN UMUM TENTANG HAK ATAS TANAH

### A. PENGERTIAN HAK ATAS TANAH

Hak atas tanah bersumber dari menguasai negara atas tanah dapat diberikan kepada perseorangan baik warga negara Indonesia maupun warga negara asing, sekelompok orang secara bersama-sama, dan badan hukum publik.

Wewenang yang dipunyai oleh pemegang hak atas tanah terhadap tanahnya dibagi menjadi wewenang umum dan wewenang khusus. wewenang yang bersifat umum yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya, termasuk juga tubuh bumi dan air dan ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan hukum lain.

Wewenang yang bersifat khusus yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya sesuai dengan macam hak atas tanahnya, misalnya wewenang pada tanah Hak Milik adalah dapat untuk kepentingan pertanian dan atau mendirikan bangunan, Hak Guna Usah untuk kepentingan pertanian, perkebunan, perikanan.<sup>36</sup>

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

---

<sup>36</sup> Ibid, hal . 126

Pertama, hak atas tanah yang bersifat tetap. Hak-hak atas tanah ini akan tetap ada selama UUPA masih berlaku atau belum dicabut dengan Undang-Undang yang baru. Contohnya: Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa untuk Bangunan dan Hak Memungut Hasil Hutan. Kedua, hak atas tanah yang akan lahir kemudian, yang akan ditetapkan dengan Undang-Undang. Ketiga, hak atas tanah ini sifatnya sementara, dalam waktu yang singkat akan dihapuskan dikarenakan mengandung sifat-sifat pemerasan, Feodal dan bertentangan dengan jiwa UUPA. Contohnya: Hak gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang, dan Hak Sewa Tanah Petanian.

Menurut Pasal 2 Undang-Undang Pokok Agraria bahwa: 1). Hak-hak atas tanah yang memberi wewenang sebagaimana yang dimaksud Pasal 20 ayat (1) seperti yang disebut dengan nama sebagai di bawah, yang ada pada mulainya berlakunya Undang-Undang ini, yaitu hak *Agrarisch Eigendom*, Milik, Yayasan, *Andarbeni*, Hak atas *druwe*, Hak atas *Druve* desa, *pesini*, *grant sultan*, *landerijen-bezitsrecht*, *altijddurende erfpacht*, hak usaha atas bekas tanah *partikulir* dan hak-hak lain dengan nama apa pun juga yang akan ditegaskan lebih lanjut oleh Menteri Agraria sejak mulai berlakunya Undang-Undang ini menjadi Hak Milik tersebut dalam Pasal 20 ayat (1), kecuali jika yang mempunyainya tidak memenuhi syarat sebagai yang tersebut dalam Pasal 21.<sup>37</sup>

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. Contohnya: Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan

<sup>37</sup> A.P Parlindungan, Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria, Mandar Maju, Bandung, 2008, hal. 245

Atas Tanah Negara, Hak Pakai Atas Tanah negara. (2) Hak atas tanah yang bersifat sekunder, yakni hak atas tanah yang berasal dari tanah pihak lain. Contohnya: Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Pengelolaan, Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik, Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik, Hak Sewa Untuk Bangunan, Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang, dan Sewa Tanah Pertanian.

Dari semua jenis hak penguasaan atas tanah sebagaimana telah diuraikan, terdapat beberapa jenis hak yang umumnya dijumpai dalam kehidupan sehari-hari dan telah diatur dalam ketentuan pertanahan perundang-undangan. Jenis-jenis hak yang dimaksud antara lain: Hak milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pakai, dan Hak Pengelolaan.

Tanah merupakan benda tidak bergerak yang dapat dimiliki oleh seseorang sehingga sudah sepantasnya hal mengenai tanah diatur dalam suatu Undang-Undang, sudah diatur dalam hukum adat yang mengatur kepemilikan atas tanah berdasarkan warisan.<sup>38</sup>

Di Indonesia, Undang-Undang yang mengatur masalah pertanahan adalah Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA). UUPA merupakan implementasi dari Undang-Undang Dasar 1945 yang memberikan kekuasaan kepada negara untuk menguasai bumi, air, dan ruang angkasa. Ketentuan mengenai hal ini, dapat ditemukan dalam Pasal 2 UUPA yang menyebutkan sebagai berikut :

<sup>38</sup> Jimmy Joses Sembiring, Op. Cit, hal. 3

1. Atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar dan hal-hal sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 1 UUPA 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.
2. Hak menguasai dari negara termaksud dalam ayat (1) Pasal ini memberikan untuk :
  - a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan; penggunaan; persediaan; serta pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa tersebut;
  - b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum orang-orang dengan bumi, air, dan ruang angkasa;
  - c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum mengenai bumi, air, dan ruang angkasa.

Dengan demikian, negara memiliki kekuasaan sepenuhnya untuk mengatur masalah perytanahan di Indonesia sehingga negara dapat dilekatkan terhadap suatu tanah. Hak-hak atas tanah yang diberikan oleh negara kepada individu atau badan hukum merupakan bukti yuridis penguasaan hak atas tanah sehingga pihak lain tidak dapat mengganggu-gugat hak tersebut. Dapat pula dikatakan bahwa subyek hak atas suatu tanah akan mendapatkan perlindungan hukum dan secara tidak langsung meniadakan hak bagi pihak lain yang tidak berkepentingan untuk mengambil alih hak atas tanah tersebut.

Merupakan hak negara untuk memberikan hak kepemilikan dan hak penguasaan atas tanah kepada seseorang atau badan hukum. Hal ini diatur dalam

pasal 4 ayat (1) UUPA yang menentukan bahwa, “ Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang lain serta badan-badan hukum.<sup>39</sup>

Berdasarkan ketentuan ini, negara memiliki hak sepenuhnya untuk membuat peraturan mengenai hal-hal yang berkaitan dengan pertanahan. Di Indonesia, Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang peraturan Dasar Poko-pokok Agraria telah menentukan hak-hak yang dapat dimiliki oleh seseorang dan badan hukum atas suatu tanah. Hak-hak ini berdasarkan Pasal 16 UUPA.

Mengingat pentingnya peranan tanah bagi kehidupan manusia, hak atas tanah kepemilikan atas tanah bersifat mutlak sehingga hal ini secara tidak langsung meniadakan kemungkinan hak milik atas suatu tanah diganggu gugat oleh pihak lain yang tidak memiliki kepentingan atas tanah tersebut.

Hak atas tanah terdiri dari berbagai macam. Hak tersebut diperoleh berdasarkan transaksi, perbuatan hukum, atau ketentuan perundang-undangan yang mengaturnya.

Secara garis besar, hak atas tanah hanya ada dua.

1. Hak yang dikuasai oleh perseorangan atau badan hukum.
2. Hak yang dikuasai oleh negara.

---

<sup>39</sup> Ibid, hal. 4

Terhadap hak tersebut di atas, dapat dilekatkan hak lainnya yang disesuaikan dengan peruntukan tanah tersebut sehingga di atas suatu tanah juga terdapat hak-hak lainnya yang dikuasai atau dimiliki oleh orang lain.<sup>40</sup>

Subyek hak atas tanah merupakan orang atau badan hukum yang dapat mempunyai suatu hak atas tanah, seperti diatur dalam UUPA berikut ini<sup>41</sup>:

Pasal 21 : (1). Hanya warga Negara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik .  
(2). Oleh Pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya”.

Pasal 30 : (1). Yang dapat mempunyai hak guna usaha ialah ; a. Warga Negara Indonesia, b. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia”.

Pasal 36 : (1). Yang dapat mempunyai hak guna bangunan ialah ; a. Warga - Negara Indonesia, b. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia”.

Pasal 42 : Yang dapat mempunyai hak pakai ialah ; a.Warga negara Indonesia, b. orang asing yang berkedudukan di Indonesia, c. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, d. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

<sup>40</sup> Ibid, hal. 5

<sup>41</sup> S. Channdra, *Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertifikat Hak Atas Tanah*, Pustaka Bangsa Press, Medan 2006 hal. 18

## B. SYARAT-SYARAT PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH

Pendaftaran tanah di Inonesia dilaksanakan sejalan dengan pranata hak atas tanah sesuai peraturan perundangan berlaku maka yang menjadi inti pokok penelusuran yaitu pranata hak atas tanah.

Hak atas tanah merupakan suatu pengaturan pengalokasian kekuasaan hak atas tanah oleh organisasi negara kepada orang atau badan hukum yang dilakukan secara terukur, dengan pengertian bahwa perlu ditentukan keluasan dan kedalamannya supaya dapat digunakan bagi kelangsungan hidup setiap orang secara bersama-sama.<sup>42</sup>

Memahami uraian sebelumnya ternyata keberadaan tanah merupakan sumber daya penting bagi pemenuhan kebutuhan dasar hidup setiap orang, maka pembenaran pranata hak atas tanah akan menjadi lebih penting ketika digunakan untuk menghasilkan sarana kehidupan yang esensial. Selanjutnya dikatakan oleh C.B. Macpherson bahwa, “tidak diragukan lagi, hak-hak atas barang-barang yang diperlukan untuk mempertahankan hidup dalam arti tertentu adalah yang paling azasi; tanpa milik atas kebutuhan makan sehari-hari maka milik jenis lain, milik dalam bentuk tanah adalah lebih penting secara lain; barang-barang itu, bilamana dipunyai dengan kerja keras oleh seseorang, akan membawa serta suatu kekuatan untuk dalam taraf tertentu mengendalikan kehidupan orang lain. Maka milik

---

<sup>42</sup> Satjipto Raharjo, 1996, Ilmu Hukum, PT. Citra Aditya BAKti, Bandung, hal 33. Dikutip Oleh S. Chandra, Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertifikat Hak Atas Tanah, Pustaka Bangsa Press, Medan, 2006, hal. 9.

dalam bentuk tanah lebih memerlukan pembenaran daripada milik biasa dalam bentuk barang-barang konsumsi untuk hidup.<sup>43</sup>

Konsiderasi Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 menyatakan kewajiban negara mengatur kepemilikan dan penggunaan tanah bagi sebesar-besar kemakmuran rakyat “mewajibkan negara mengatur kepemilikan tanah dan memimpin penggunaannya, hingga semua tanah di seluruh wilayah kedaulatan bangsa dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat, baik secara perorangan maupun gotong royong.”

Selanjutnya W. Barton Loach berpendapat tentang hak milik dalam hubungannya dengan kepemilikan hak atas tanah menyatakan bahwa “kemampuan mempunyai hak milik dan meneruskannya kepada para keluarga kita, memberikan kepada masing-masing kita suatu rangsangan untuk dapat berproduksi dengan segala kecakapan yang ada pada kita dan dalam berproduksi untuk diri kita sendiri, berproduksi untuk kebaikan bersama.<sup>44</sup>

Penempatan tanah sebagai sumber kesejahteraan dan kemakmuran seluruh rakyat Indonesia memerlukan jaminan kepastian dan perlindungan hukum dari negara, maka oleh sebab itu Undang-Undang Pokok Agraria telah meresponnya sebagaimana ternyata di dalam Pasal 19 Ayat (1) yaitu melalui amanah kepada Pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh Wilayah

<sup>43</sup> C.B. Macpherson, 1978, *Property. Mainstream And Critical Positions*, University Of Toronto, Alih Bahasa Oleh C. Woekirsari dan Haryono, *Pemikiran Dasar Tentang Hak Milik*, Yayasan LBH Indonesia, Jakarta, Cetakan Pertama 1979, halaman 15. Dikutip Oleh S. Chandra, *Op. Cit*, hal. 10

<sup>44</sup> W. Barton Leach, 1971, *Talk On American Law*, Edited By Harold J. Berman, Harvard Law School, Amerca, Terjemahan Gregory Churchill, J.D., 1996 *Ceramah-ceramah Tentang Hukum Amerika Serikat*, PT. Tatanusa, Jakarta, Halaman 223. Dikutip Oleh, S. Chandra, *Op. Cit*, hal. 11

Republik Indonesia sekaligus telah menetapkan kerangka kegiatan pendaftaran tanah dimaksud ke dalam Pasal 19 Ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria menyebutkan bahwa “pendaftaran tersebut dalam Ayat (1) Pasal ini meliputi :

1. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah.
2. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut
3. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Memahami harapan Undang-Undang Pokok Agraria tersebut maka kegiatan pendaftaran tanah perlu sejalan dengan rencana tata ruang kota/kabupaten mengikuti tata ruang wilayah yang serasi selaras seimbang berkelanjutan hingga dapat dilaksanakan oleh institusi terkait bersama seluruh rakyat sebagai upaya guna mengantar manfaat yang sebesar-besarnya bagi seluruh Rakyat, Bangsa, dan Negara Kesatuan Republik Indonesia.

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 juga telah memberi pengertian tentang pendaftaran tanah yang tekanannya ada pada penyelenggaraan kegiatan, terutama penyelenggaraan kegiatan pengukuran desa demi desa.

Pasal 1 ; Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh jawatan pendaftaran tanah menurut ketentuan-ketentuan tanggal ditetapkan oleh Menteri Agraria untuk masing-masing daerah.

Pasal 2 ; pendaftaran tanah diselenggarakan desa demi desa atau daerah-daerah setingkat dengan itu.

Pasal 1 Angka (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 telah memuat rumusan lebih jelas tentang pengertian pendaftaran tanah, yang

penekanannya berada pada rangkaian kegiatan sebagai berikut, pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, kesinambungan 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.

Kegiatan pendaftaran tanah sesuai ketentuan pasal 12 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 meliputi pendaftaran tanah pertama kali dan pemeliharannya.

- 1) Kegiatan pendaftaran tanah pertama kali.
  - a) Pengumpulan dan pengolahan data fisik.
  - b) Pembuktian hak dan pembukuannya.
  - c) Penerbitan sertifikat.
  - d) Penyajian data fisik dan data yuridis.
  - e) Penyimpanan daftar umum dan dokumen
- 2) Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah;
  - a) Pendaftaran peralihan dan pembebanan hak.
  - b) Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya.

Obyek pendaftaran tanah merupakan semua bidang tanah yang berada di seluruh Wilayah Republik Indonesia yang dapat dipunyai oleh orang atau badan

hukum, sesuai ketentuan Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

“Obyek pendaftaran tanah meliputi :

- 1) Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai.
- 2) Tanah hak pengelolaan.
- 3) Tanah wakaf.
- 4) Hak milik atas susunan rumah susun.
- 5) Hak tanggungan.
- 6) Tanah negara.

Tujuan pendaftaran tanah menurut ketentuan Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sebagai berikut :

- 1) Untuk dapat memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak 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 dapat menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
- 3) Untuk dapat terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

### **C. JENIS-JENIS HAK ATAS TANAH**

Berdasarkan ketentuan ini, negara memiliki hak sepenuhnya untuk membuat peraturan mengenai hal-hal yang berkaitan dengan pertanahan. Di Indonesia,

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang peraturan Dasar Poko-pokok Agraria telah menentukan hak-hak yang dapat dimiliki oleh seseorang dan badan hukum atas suatu tanah. Hak-hak ini berdasarkan Pasal 16 UUPA, terbagi atas :

- a. Hak Milik;
- b. Hak Guna Usaha;
- c. Hak Guna Bangunan;
- d. Hak Pakai;
- e. Hak Sewa;
- f. Hak Membuka Tanah;
- g. Hak Memungut Hasil Hutan; serta
- h. Hak-hak yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut yang akan ditetapkan dengan Undang-Undang dan hak-hak yang sifatnya pasal (53)

Dari pembagian hak atas tanah tersebut, dapat disimpulkan bahwa hak-hak atas tanah dibedakan menjadi dua, yakni hak yang bersifat tetap dan hak yang bersifat sementara diatur dalam Pasal 53 ayat (1) UUPA yang mendefinisikan sebagai berikut.

Hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 16 (1) huruf h, ialah :

- a. Hak Gadai;
- b. Hak Usaha Bagi Hasil;
- c. Hak Menumpang; dan

d. Hak sewa tanah pertanian diatur untuk membatasi sifat-sifatnya yang bertentangan dengan Undang-Undang ini dan hak-hak tersebut diusahakan hapusnya di dalam waktu yang singkat.

#### 1. Hak milik

Hak milik diatur dalam KUHPerdota dan setelah diundangkannya UUPA, hak tersebut masih berlaku dalam pengertian yang umum, yaitu sebagai pemilikan atau hak kepemilikan (*ownership*). Dalam Pasal 570 KUHPerdota, dinyatakan: bahwa Hak milik adalah hak untuk menikmati suatu benda dengan sepenuhnya dan untuk menguasai benda itu dengan sebebas-bebasnya, asal tidak bertentangan dengan Undang-Undang atau peraturan umum yang diadakan oleh kekuasaan yang mempunyai wewenang untuk itu asal tidak mengganggu hak orang lain, kesemuanya dengan tidak mengurangi kemungkinan akan pencabutan hak itu untuk kepentingan umum, dengan pembayaran pengganti kerugian yang layak dan menurut ketentuan Undang-Undang.

Berdasarkan pengertian dari ketentuan ini, dapat disimpulkan bahwa hak milik merupakan hak yang paling utama jika dibandingkan dengan jenis hak yang lainnya karena yang berhak dapat menikmati dan menguasai sepenuhnya dan sebebasnya, yaitu dalam arti mengalihkan, membebani atau menyewakan, jadi dapat melakukan perbuatan hukum terhadap suatu benda atau dapat memetik hasilnya, memeliharanya, bahkan merusak. Hak milik adalah hak turun-menurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat fungsi sosial disini berarti penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaan dan sifat haknya sehingga bermanfaat, baik bagi masyarakat maupun pemiliknya.

Terkait hak milik ini diatur lebih lengkap dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Pasal 20-27. Landasan idiil dari hak milik di Indonesia adalah Pancasila dan UUD 1945 dan landasan ini tidak hanya didasari pada salah satu sila atau satu Pasal dari UUD 1945, tetapi oleh Pancasila dan UUD sebagai satu keseluruhan.

Dari pengertiannya, dapat disimpulkan sifat-sifat hak milik, yakni turun-temurun, berarti hak milik tidak hanya berlangsung selama si pemilik hidup, akan tetapi dapat dilanjutkan oleh para ahli warisnya. Terkuat, maksudnya bahwa hak milik jangka waktunya tidak terbatas. Sementara itu, terpenuh, mengandung arti wewenang yang diberikan kepada pemilik tanah yang paling luas dibandingkan dengan hak-hak lain, menjadi induk hak-hak lain, peruntukannya tidak terbatas karena hak milik dapat digunakan untuk pertanian dan bangunan.

Pemberian sifat hak milik tidak berarti bahwa hak itu merupakan hak yang mutlak, tidak terbatas, dan tidak dapat diganggu gugat sebagai hak *eigendom*. Kata-kata terkuat dan terpenuh itu bermaksud untuk membedakannya dengan hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, dan lain-lainnya, yaitu untuk menunjukkan bahwa hak miliklah yang paling kuat dilihat dari segi kepemilikannya.

Selain memiliki beberapa sifat yang membedakan dengan-dengan hak-hak atas tanah lainnya, hak milik juga memiliki juga beberapa ciri, yang meliputi: (1). Hak milik dapat dijadikan jaminan hutang; (2). Hak milik dapat digadaikan; (3). Hak milik dapat dialihkan kepada orang lain melalui jual beli, hibah, wasiat, tukar-menukar; (4). Hak milik dapat dilepaskan dengan sukarela; dan (5) Hak milik dapat diwakafkan.

Ada beberapa cara untuk memperoleh hak milik, antara lain: pengakuan (*toeeigening*), perlekatan (*natrekking*) dan daluarsa (*verjaring*), pewarisan dan penyerahan pengakuan, maksudnya adalah hak milik diperoleh atas benda yang tidak ada pemiliknya (*res nullis*). *res nullis* hanya dapat dilakukan atas benda yang bergerak. Perletakan (*natrekking*), artinya cara memperoleh hak milik terhadap surat benda yang bertambah besar atau berlipat ganda karena alam.

Hak milik karena daluarsa terjadi manakala jangka waktu penguasaan terhadap suatu benda terlampui dengan memperhatikan syarat-syarat yang ditentukan oleh Undang-Undang. Hak milik juga dapat diperoleh karena adanya warisan. Artinya, ahli waris memperoleh hak milik atas harta warisan yang diwariskan pewaris. Sementara itu, hak milik yang diperoleh melalui penyerahan pada prinsipnya terjadi karena adanya perbuatan hukum yang memindahkan hak milik dari seseorang kepada pihak lain.

Selain itu, ada beberapa hal yang berhubungan dengan hak milik, yakni: (1). Jangka waktu tidak dibatasi; (2). Obyek hak adalah tanah pertanian dan bukan peruntukan pertanian; (3). Subyek hak adalah perorangan warga negara Indonesia, badan hukum yang ditunjuk, antara lain, Bank-bank pemerintah dan badan keagamaan yang menggunakan tanahnya untuk tempat peribadatan, seperti masjid dan gereja; dan (4). Dapat beralih dan dialihkan serta dapat dibebani dengan hak tanggungan sebagai jaminan hutang.

## 2. Hak Guna Usaha (HGU)

HGU adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara. 118 Obyek hak adalah tanah yang diusahakan dalam bidang pertanian,

perkebunan, perikanan, dan peternakan. Luas minimum tanah adalah lima hektar, sedangkan luas maksimumnya adalah 25 hektar untuk perorangan, dan untuk dan untuk badan usaha luas maksimum ditetapkan oleh Menteri. Subyek hak adalah perorangan warga negara Indonesia dan badan hukum Indonesia.

Jangka waktu penggunaan tanah HGU adalah maksimum 25 tahun dan untuk perusahaan bisa 35 tahun. Jangka waktu dapat diperpanjang paling lama 25 tahun. Permohonan perpanjangan hak guna usaha tersebut. Hak guna usaha dapat beralih dan dialihkan dan dapat dibebani dengan hak tanggungan sebagai jaminan hutang. Hak guna usaha diberikan atas tanah negara dengan keputusan BPN.

### 3. Hak Guna Bangunan

HGB adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri. HGB terdiri dari beberapa jenis, antara lain: Hak guna bangunan atas tanah negara, hak guna bangunan atas pengelolaan, dan hak guna bangunan atas tanah hak milik.

Hak Guna Bangunan adalah salah satu hak atas tanah lainnya yang diatur dalam Pasal 35 Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, bahwa (1). Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. (2). Atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut dalam ayat 1 dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun. (3). Hak Guna Bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain

Hak guna bangunan atas tanah negara diberikan dengan keputusan pemberian oleh BPN atau pejabat yang ditunjuk. Biasanya, jangka waktu yang diberikan oleh pemerintah mengenai hak guna bangunan selama 30 tahun dan dapat diperpanjang paling lama 20 tahun. Permohonan perpanjangan atau pembaruan hak harus diajukan selambat-lambatnya dua tahun sebelum berakhirnya jangka waktu hak guna bangunan tersebut. Hak guna bangunan atas tanah pengelolaan diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk berdasarkan usul dari hak pemegang pengelolaan. Hak guna bangunan atas tanah hak milik terjadi dengan pemberian hak oleh pemegang hak milik dengan akta perjanjian yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah (PPAT).

Obyek tanah adalah tanah untuk mendirikan bangunan. Subyek hak adalah perorangan warga negara Indonesia dan badan hukum Indonesia. Menurut Pasal 40 Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, bahwa Hak Guna Bangunan akan terhapus apabila: (1). Jangka waktunya berakhir; (2). Dihentikan sebelum waktunya berakhir karena suatu persyaratan tidak terpenuhi; (3). Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir; (4). Dicabut untuk kepentingan umum; (5). Ditelantarkan; (6). Tanahnya musnah. (7). Ketentuan dalam Pasal 36 ayat (2).

#### 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 oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya.

Subyek hak adalah perorangan warga negara Indonesia dan warga negara asing yang berkedudukan di Indonesia, dan badan hukum asing yang mempunyai kantor perwakilan di Indonesia, perwakilan asing, serta badan-badan pemerintah. Hak pakai dapat diberikan atas tanah negara, tanah hak pengelolaan oleh pemerintah dan atas tanah milik pemegang hak milik. Jangka waktu hak pakai atas tanah dan tanah pengelolaan paling lama 25 tahun dan dapat diperpanjang maksimum selama 20 tahun.

Hak pakai atas tanah negara hanya dapat dialihkan atas izin pejabat berwenang/BPN. Pengalihan hak pakai atas tanah hak milik hanya dapat dialihkan jika hal tersebut dimungkinkan dalam perjanjian pemberian haknya. Peralihan hak pakai atas tanah hak pengelolaan harus dilakukan dengan persetujuan tertulis dari pemegang hak pengelolaan. Hak pakai dapat dibebani dengan hak tanggungan sebagai jaminan hutang. Bila pemegang hak pakai meninggal dunia, hak pakai jatuh kepada ahli warisnya.

Di bagian ini akan dipaparkan fungsi lain dari tanah, yakni fungsi hasil dari suatu tanah, yakni fungsi hasil dari suatu tanah disebut juga dengan hak pakai. Hak pakai adalah hak untuk menggunakan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau dengan sesuai Pasal 41 ayat (1) UUPA yang mendefinisikan hak pakai yaitu : "Hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan

pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-Undang ini.”

Adanya suatu hak untuk menggunakan dan memungut hasil dari tanah yang dapat diartikan sebagai hak untuk mendiami tanah dengan atau tanpa bangunan untuk jangka waktu yang disepakati oleh pemilik hak atas tanah, baik perseorangan, badan hukum, maupun negara sebagai pihak yang menguasai tanah. Perbedaan antara hak pakai dan hak lainnya adalah jangka waktu pemakaian atas tanah tidak ditentukan dalam ketentuan Undang-Undang. jangka waktu tersebut diserahkan kepada para pihak dan juga dapat didasarkan pada keperluan atas penggunaan hak pakai tersebut. Untuk gedung-gedung kedutaan negara-negara asing, dapat pula diberikan hak pakai karena hak ini dapat berlaku selama tanahnya dipergunakan untuk tujuan tersebut. Orang-orang dan badan hukum asing dapat diberi hak pakai karena hak ini hanya memberi wewenang yang terbatas. Berdasarkan penjelasan ini, dapat disimpulkan bahwa hak pakai merupakan hak yang hanya diberikan kepada seseorang untuk beraktivitas tanpa memiliki hak apa pun terhadap tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya.

Berdasarkan Pasal 41 ayat (2), hak pakai dapat diberikan dalam hal berikut :

- a. Selama jangka waktu yang tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan yang tertentu.
- b. Dengan Cuma-Cuma, dengan pembayaran atau pemberian jasa berupa apa pun.

Mengenai subyek yang dapat menggunakan hak pakai menurut Pasal 42 UUPA sebagai berikut :

- a. Warga negara Indonesia.
- b. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia.
- c. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
- d. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Eksistensi dari hak pakai didahului sebelumnya oleh adanya hak milik. Sebagaimana telah dipaparkan di bagian terdahulu bahwa hak milik hanya dapat dimiliki oleh perorangan atau badan hukum dan oleh negara. Oleh karena itu, pengaturan terhadap hak pakai di atas hak milik mempunyai ketentuan dan aturan yang berbeda. Hal ini disebabkan oleh perbedaan kewenangan yang dimiliki oleh pemegang hak milik.

Sebagai suatu hak, hak pakai dapat dialihkan dari pihak yang satu kepada pihak yang lainnya. Diperkenalkannya hak pakai untuk dialihkan disebabkan oleh sifat dari hak pakai tersebut merupakan hak yang melekat kepada subyek hak atas tanah yang namanya telah didaftarkan sebagai pemegang hak atas hak pakai. Meskipun demikian, subyek hak atas tanah tersebut tidak dapat mengalihkan hak pakai yang dimiliki kepada subyek hak atas tanah lain dan seketika tanpa melalui persyaratan-persyaratan yang wajib untuk dipenuhi.

Jika terjadi peralihan hak pakai atas tanah negara tanpa mendapatkan izin dari negara, peralihan atas hak pakai tersebut tidak sah secara yuridis. Sementara itu, jika peralihan hak pakai atas tanah hak milik tanpa ada perjanjian yang

mengatur mengenai hal peralihan hak pakai di atas hak milik sebelumnya, perjanjian peralihan hak pakai tersebut juga tidak sah secara yuridis. Oleh karena itu, yang harus diperhatikan jika hendak mengalihkan hak pakai kepada pihak lain adalah adanya persetujuan dari pemegang hak milik atas tanah.



## BAB V

### KESIMPULAN DAN SARAN

#### A. KESIMPULAN

Dalam ranah hukum, dapat dikatakan bahwa sengketa adalah masalah antara dua orang atau lebih dimana keduanya saling mempermasalahkan suatu objek tertentu. Hal ini terjadi dikarenakan kesalahpahamannya atau perbedaan pendapat atau persepsi antara keduanya yang kemudian menimbulkan akibat hukum bagi keduanya.

Adapun kesimpulan dari penelitian sengketa hak atas tanah antara PT. United Orta Berjaya dengan Kliwon dan Kawan-kawan adalah sebagai berikut :

1. Bahwa penyebab sengketa hak atas tanah antara kliwon CS dengan PT United Orta berjaya adalah obyek tanah terperkara luas 114.232 M2 milik Veteran Purnawirawan ABRI, tidak milik PT. Imo Reksa Perkasa dan tidak dapat dialihkan, dipindahkan atau diperjual belikan oleh PT. Imo Reksa kepada pihak lain/ketiga in casu kepada Drs. Armyn di jual kepada Aliwijaya terus kepada Saleh Saibani selaku Direktur Utama PT. United Orta Berjaya berdasarkan surat pelepasan ganti rugi di bawah tangan tanggal 12 Maret 2010. Dilegalisir oleh Shinta Mona Maria Siagian, SH Notaris Kabupaten Deli Serdang. Bahwa surat Pelepasan Hak Ganti Rugi di bawah tangan tidak memiliki kekuatan hukum dan telah batal demi hukum serta telah gugur, karena secara hukum sertifikat HGB No. 232 tanggal 1 maret 1989 telah batal demi hukum, dan berdasarkan ketentuan Undang-Undang No. 5 tahun 1960

Tentang Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Pasal 40 juncto pasal 35, ayat (1) a,b. 1, 2, 3 PP No. 40 Tahun 1996 Hak Guna Bangunan telah hapus demi hukum dan Undang-Undang yang berlaku.

2. Bahwa akibat hukum penyelesaian sengketa Hak Atas Tanah tersebut berarti Penggugat adalah penguatan hukum yang ILLUSIONIR karena PIHAK yang Melepaskan Hak Atas Tanah tersebut merupakan PIHAK yang tidak memiliki alas hak apapun atas tanah tersebut karena tanah tersebut telah menjadi Tanah Negara. Oleh karenanya Gugatan Penggugat harus dinyatakan Tidak Dapat Diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard).



## B. SARAN

1. Agar tidak terjadi sengketa atau konflik yang berkepanjangan yang tak kunjung selesai. Maka Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria harus sinergi dengan Peraturan-peraturan pelaksana yang lainnya. Agar tidak terjadinya tumpang tindihnya dan penyelewengan masalah hak atas tanah yang dilakukan oleh para cukong dan mafia pertanahan. Selain teroris yang cukup berbahaya karena dapat mengganggu dan mengancam stabilitas Nasional. Sesungguhnya yang harus mendapatkan perhatian khusus adalah masalah sengketa hak atas tanah. Maka sengketa atau konflik pertanahan tersebut akan menjadi ancaman yang paling berbahaya daripada ancaman atau bahaya latin teroris. Seperti kasus-kasus sengketa hak atas tanah yang cukup marak belakangan ini yang terjadi hampir diseluruh wilayah NKRI, tidak terkecuali juga dipusat. Baik antara masyarakat dengan masyarakat, atau pemerintah dengan masyarakat. Juga antara masyarakat dengan BUMN atau pengusaha dan lain-lain.
2. Yang menjadi pertanyaan besar, Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960. Mau direvisi, diubah atau diganti? karena sudah tidak sesuai lagi dengan perkembangan iklim sosial dimasyarakat Indonesia yang semakin dinamis dengan kultur yang berbeda-beda. Dan Undang-undang tersebut sudah terlalu tua. Kalau Pemerintah tidak cepat mengambil tindakan, maka sengketa atau konflik pertanahan diseluruh Indonesia. Tidak akan bisa teratasi dan menjadi sengketa atau konflik Nasional yang akan selalu terjadi pergesekan dimasyarakat. Serta korban-korban akan semakin banyak berjatuh akibat

sengketa atau konflik pertanahan yang sangat sulit diselesaikan dan menyita waktu yang cukup panjang dan melelahkan. Serta tidak sedikit biaya yang akan dikeluarkan dalam proses dipengadilan. Untuk mengantisipasi konflik pertanahan, seharusnya Pemerintah dalam hal ini BPN harus menginventarisir tanah-tanah HGU atau HGB yang telah habis masa berlakunya. Apabila dalam hal ini masyarakat menginginkan tanah negara untuk di haki dan untuk menjadi hak milik. Maka dapat mengacu pada keputusan BPN NO. 1 Tahun 2011 Tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah.



## DAFTAR PUSTAKA

### BUKU-BUKU

- Al araf dan Awan Puryadi, 2002, *Perebutan Kuasa Tanah*, Yogyakarta:Appera Pustaka Umum
- C.S.T. Kansil, 1986, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Cet. Ke-8 Jakarta: Balai Pustaka
- Chandra.S. 2006, *Perlindungan kasus Terhadap PemegangSertifikat Hak atas Tanah*, Medan: Pustaka Bangsa
- Ediwarman, 2003, *Perlindungan Hukum Bagi Korban Kasus-kasus Pertanahan*, Medan: Pustaka Bangsa Press.
- Fauzi Noer dalam Urip Santoso, 2005, *Hukum Agraria & Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana
- Kartini Mulyadi dan Gunawan Widjaya, 2004, *Hak-hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana
- Parlindungan. A.P., 2008, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, cet. Ke-9 Bandung: Mandar Maju.
- Perangin Effendi, 1986, *Mencegah Sengketa Tanah*, Jakarta: Rajawali
- Limbong, Bernhard, 2011, *Konflik Pertanahan*, Jakarta : Margaretha Pustaka.
- R. Soeroso, 2002, *Pengantar Ilmu Hukum*, Cet. Ke-5, Jakarta: Sinar Grafika
- R. Subekti dan R Tjitrosudibio, 2001, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wet Boek)*, Cet. Ke-31 Jakarta: Pradnya Pramita.
- Sudeeryo Soimin, 1994, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Jakarta: Sinar Grafika

Sembiring Jimmy Joses, 2010, *Panduan Mengurus Sertifikat Tanah*, Jakarta: Visi Media

### **PERATURAN PRUNDANG-UNDANGAN**

Boedi Harsono, *Hukum agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-peraturan Hukum tanah 2006, Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok agraria*, Jakarta: Djambatan

Boedi Harsono, *Hukum agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-peraturan Hukum tanah 2006, Republik Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah*, Jakarta: Djambatan

### **PUTUSAN PERKARA PERDATA**

Putusan Perkara Perdata, 13 Juni 2011, *Antara PT. United Orta Berjaya Lawan Kliwon dkk No: 125/PDT.G/ 2010/PN-LP*, Lubuk Pakam: Pengadilan Negeri Kelas I-B

### **MEDIA MASA**

Harian Sinar Indonesia Baru, 11 Juni 2010, *Dakwaan Penguasaan Tanah di Komplek Veteran*, Medan: SIB.

Harian Posmetro, 15 Mei 2009, *Mafia Tanah Disyaki Susupi Komplek Veteran Medan Estate 67 KK Dipaksa Angkat Kaki*, Medan: PM

### **INTERNET**

<http://digilib.unnes.ac.id>