

**KEPASTIAN HUKUM TERHADAP PENGUASAAN
TANAH GARAPAN DI ATAS TANAH NEGARA
(Studi Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang)**

SKRIPSI

OLEH:

DEWI KARTIKA

218400065



**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MEDAN AREA
MEDAN
2025**

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

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

Document Accepted 9/3/26

Access From (repositori.uma.ac.id)9/3/26

**KEPASTIAN HUKUM TERHADAP PENGUASAAN
TANAH GARAPAN DI ATAS TANAH NEGARA
(Studi Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang)**

SKRIPSI

Diajukan Untuk Memenuhi Persyaratan Dalam Memperoleh Gelar Sarjana Di
Fakultas Hukum Universitas Medan Area

Oleh:

DEWI KARTIKA

218400065

PROGRAM STUDI ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS MEDAN AREA

MEDAN

2025

LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI

Judul Skripsi : Kepastian Hukum Terhadap Penguasaan Tanah Garapan
Di Atas Tanah Negara (Studi Kantor Pertanahan
Kabupaten Deli Serdang)

Nama : Dewi Kartika

NPM : 218400065

Fakultas : Hukum

Hukum Bidang Studi : Keperdataan

Disetujui Oleh :
Dosen Pembimbing


Aldi Subhan Lubis, S.H., M.Kn.

Dekan Fakultas Hukum




Dr. M. Citra Ramadhan, S.H., M.H.

Tanggal Lulus :

HALAMAN PERNYATAAN

Saya menyatakan bahwa skripsi yang telah saya susun sebagai syarat untuk memperoleh gelar sarjana hukum merupakan hasil karya tulis ilmiah saya sendiri. Adapun bagian-bagian tertentu dalam penulisan skripsi ini yang saya kutip dari karya tulis ilmiah orang lain, telah saya cantumkan sumber kutipan tersebut secara jelas sesuai dengan norma, kaidah dan etika dalam penulisan karya tulis ilmiah. Saya bersedia menerima sanksi pencabutan gelas akademik dan sanksi lain sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, apabila dikemudian hari ditemukan adanya plagiat dalam skripsi ini.

Medan, 13 September 2025



Dewi Kartika
218400065

HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI SKRIPSI UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

sebagai sivitas akademik Universitas Medan Area, saya yang bertanda tangan
dibawah ini:

Nama : Dewi Kartika
NPM : 218400065
Program Studi : Ilmu Hukum
Fakultas : Hukum
Jenis Karya : Skripsi

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Medan Area Hak Bebas Royalti Non-eksklusif (*Non Eksklusive Royalti Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul "Kepastian Hukum Terhadap Penguasaan Tanah Garapan Di Atas Tanah Negara (Studi Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang)" beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan hak bebas Royalti Non-Eksklusif ini Universitas Medan Area berhak menyimpan, mengalih media/formatkan mengelola dalam bentuk pengkalan data (*database*) merawat dan mempublikasikan tugas akhir skripsi saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta. Demikian saya buat pernyataan ini dengan sebenarnya.

Dibuat di : Medan.

Pada Tanggal : 13 September 2025

Yang menyatakan:



Dewi Kartika

218400065

ABSTRAK

KEPASTIAN HUKUM TERHADAP PENGUASAAN TANAH GARAPAN DI ATAS TANAH NEGARA (Studi Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Derdang)

Oleh :

DEWI KARTIKA

218400065

Tanah memiliki peran strategis dalam kehidupan masyarakat, baik sebagai sumber ekonomi maupun hak sosial. Dalam konteks hukum agraria Indonesia, Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 menetapkan bahwa negara berwenang mengatur dan menguasai tanah untuk kemakmuran rakyat. Namun, kenyataan menunjukkan banyak masyarakat menguasai tanah negara tanpa legalitas yang sah, seperti pada kasus tanah garapan. Tanah garapan merupakan lahan yang dikelola tanpa hak resmi dan menimbulkan ketidakpastian hukum serta konflik agraria. Masalah dalam penelitian ini difokuskan pada bagaimana status hukum tanah garapan menurut Undang Undang di Indonesia, apa faktor-faktor terjadinya penguasaan tanah garapan diatas tanah negara di Kabupaten Deli Serdang, dan bagaimana hak kepemilikan terhadap penguasaan tanah garapan di Kabupaten Deli Serdang. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian yuridis normatif dengan analisis data secara kualitatif. Status tanah garapan belum diatur secara spesifik dalam UUPA maupun peraturan lainnya, namun demikian dasar hukum yang dijadikan acuan oleh para penggarap berupa Surat Keterangan Camat (SKT) yang diterbitkan oleh camat berfungsi sebagai bukti penguasaan atas sidang tanah yang digarap serta PP No. 24 Tahun 1997 membuka peluang pendaftaran hak atas tanah garapan melalui prosedur hukum yang sah. Faktor penguasaan tanah garapan meliputi ketimpangan kepemilikan, minimnya pekerjaan di luar sektor pertanian, dan migrasi penduduk. Agar penggarap memperoleh kepastian hukum, penguasaan tanah harus dibuktikan secara terus-menerus, fisik dan yuridis sesuai, dengan itikad baik, maka mereka dapat peluang untuk memperoleh hak atas tanah tersebut, dengan syarat tanah tersebut merupakan tanah negara yang belum dilekati hak oleh pihak lain.

Kata Kunci: Kepastian Hukum, Tanah Garapan, Tanah Negara.

ABSTRACT

LEGAL CERTANTY ON TENURE OF CULTIVATED LAND ON STATE LAND (Case Study At The Office Of Deli Serdang Defense Agency)

By :

DEWI KARTIKA

218400065

Land has a strategic role in people's lives, both as a source of economic and social rights. In the context of Indonesian agrarian law, Basic Agraria law No. 5 of 1960 stipulates that the state has the authority to regulate and control land for the prosperity of the people. However, reality shows that many people control state land without legal legality, such as in the case of cultivated land. Cultivated land is land that is managed without official rights and creates legal uncertainty and agrarian conflicts. The problem in this research is focused on what is the legal status of cultivated land according to Indonesian law, what are the factors of tenure of cultivated land on state land, and what are the ownership rights to tenure of cultivated land. The research method used is normative juridical research with qualitative data analysis. The status of cultivated land is not specifically regulated in the UUPA or other regulations, but the legal basis used by cultivators is the District Head's Certificate (SKT) issued by the district head, which serves as proof of control over the cultivated land and Government Regulation No. 24 of 1997 opens up to possibility of registering rights to cultivated land through legal procedures. Factors in tenure of cultivated land include inequality of ownership, lack of work outside the agricultural sector, and population migration. In order for cultivators to obtain legal certainty, land tenure must be proven continuously, physically and juridically appropriate, in good faith, then they can have the opportunity to obtain rights to the land, provided that the land is state land that has not been attached to rights by other parties.

Keywords: Legal Certainty; Cultivated Land; State Land.

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

1. Data Pribadi

Nama : Dewi Kartika

Tempat/ Tgl Lahir : Asam Jawa, 14 Juni 2003

Alamat : Asam Jawa

Jenis Kelamin : Wanita

Agama : Islam

Status Pribadi : Belum Menikah

2. Data Orang tua

Ayah : Alm. M. Kamil Harahap

Ibu : Eslan Siregar

Anak ke : 3 dari 4 Bersaudara

3. Pendidikan

SD 114359 Asam Jawa : Lulus Tahun 2015

SMP Swasta Al-Azhar : Lulus Tahun 2018

SMA Swasta Al-Azhar : Lulus Tahun 2021

Universitas Medan Area : Lulus Tahun 2025

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa yang telah melimpahkan berkat dan rahmatNya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik. Adapun yang menjadi judul dari penelitian ini adalah “**Kepastian Hukum Terhadap Penguasaan Tanah Garapan Di atas Tanah Negara (Studi Kantor Pertanahan Deli Serdang)**”. Skripsi ini disusun untuk melengkapi syarat guna memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Program Studi Ilmu Hukum di Fakultas Hukum Universitas Medan Area.

Pada kesempatan ini penulis juga ingin menyampaikan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Dadan Ramdan, M.Sc. Selaku Rektor Universitas Medan Area atas kesempatan fasilitas yang telah diberikan kepada penulis untuk mengikuti dan menyelesaikan pendidikan Sarjana hukum di Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
2. Bapak Dr. Citra Ramdhan, S.H., M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Medan Area atas kesempatan yang diberikan untuk dapat menjadi mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
3. Bapak Aldi Subhan Lubis S.H., M.Kn. selaku dosen pembimbing yang telah banyak memberikan bimbingan dan arahan yang sangat berharga serta kritik dan saran yang membangun kepada penulis.
4. Bapak Prof. Dr. Taufik Siregar S.H., M. Hum selaku ketua sidang skripsi yang telah memberikan ilmu dan dukungan.

5. Ibu Marsella S.H., M.Kn. selaku sekretaris sidang skripsi yang telah banyak memberikan ilmu dan dukungan.
6. Bapak Dr. Azwir Agus S.H., M.Hum selaku penguji sidang skripsi yang telah memberikan ilmu dan dukungan.
7. Bapak dan Ibu Dosen yang telah banyak memberikan bimbingan dan pengajaran kepada penulis selama proses perkuliahan berlangsung di Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
8. Ibu Safrida Ayunita Siregar selaku Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Di kantor Pertanahan Deli Serdang yang telah meluangkan waktu diwawancarai untuk menjawab pertanyaan-pertanyaan penulis terkait penulisan skripsi penulis.
9. Seluruh staf tata usaha di Fakultas Hukum Universitas Medan Area yang telah memberikan banyak bantuan khususnya pada pengurusan administrasi kepada penulis.
10. Kepada kedua orangtua penulis, ayahanda alm. M. Kamil Harahap, dan Ibunda Eslan Siregar. Terimakasih atas segala kasih sayang serta doa dan dukungan yang diberikan selama ini sehingga penulis dapat terus berjuang dalam meraih mimpi dan cita-cita.
11. Kepada Abang dan Kakak penulis, alm. Dr. H. Amarullah Nasution, SE, MBA dan Erli Hamimah Dalimunthe, SH, yang senantiasa memberikan dukungan kepada penulis baik materil dan moril dalam memfasilitasi segala kebutuhan perkuliahan sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan sebaik-baiknya.

12. Kepada saudara-saudari kandung penulis, Andriko Harahap, Rivaldo Harahap dan Karlina Harahap, yang selalu mendukung dan memberikan semangat kepada penulis untuk kegiatan perkuliahan.
13. Kepada M. Yusuf Hudzaifah Tarigan, Nur Haliza, Elroy Franta Pinem, Novinta Sinulingga, Puspita Dyan Kesuma, Terimakasih telah Membersamai penulis, Memberikan motivasi Dan Kenangan indah selama di perkuliahan ini.
14. Kepada para "*the angles*" teman-teman SMA penulis, Sabrina Adita Rahmah Saragih, Saskiah Marsya Salsabila, Zihan Aqila Sinaga, Nailah Yudi Permata, Miranda Meila Putri Hutapea, Aprilia Putri yang masih memberikan semangat kepada penulis.
15. Terakhir, penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada diri sendiri, Dewi Kartika, terima kasih telah bertahan selama ini. Terima kasih untuk tidak memilih menyerah walau jalan didepan terasa gelap, ketika keraguan datang silih berganti, dan ketika langkah untuk diteruskan terasa berat. Terimakasih untuk terus melanjutkan perjalanan hidup ini. Terima kasih karena sudah mempercayai proses, walaupun hasil masih jauh dari kata sempurna. Allah merencanakan dan memberikan porsi terbaik untuk dirimu. Langkah kebaikan selalu menyertaimu, dan Allah selalu meridhai setiap langkahmu, serta menjagamu dalam lindungan-Nya.

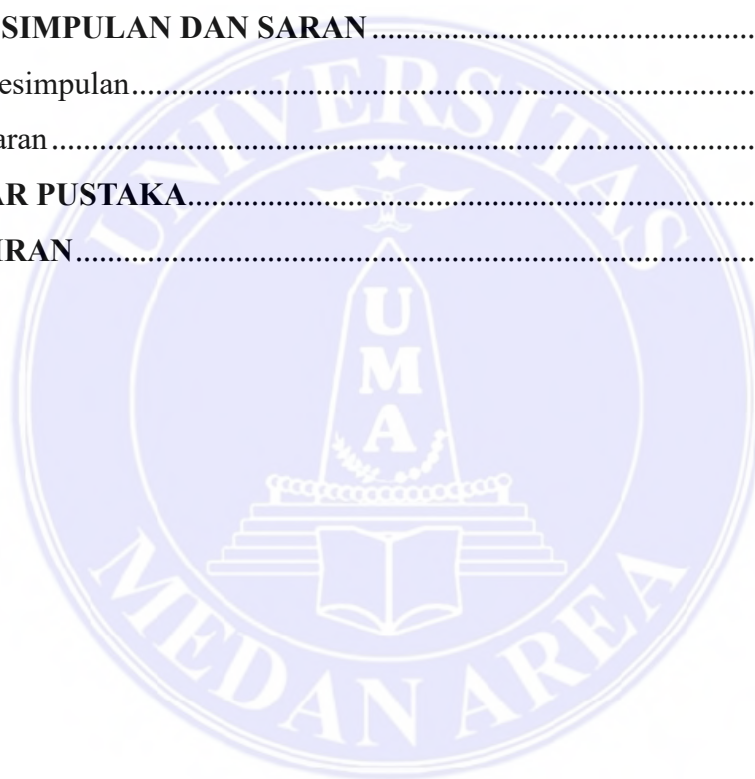
Penulis

Dewi Kartika

DAFTAR ISI

ABSTRAK	vi
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	viii
KATA PENGANTAR.....	ix
DAFTAR ISI.....	xii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	11
1.3 Tujuan Penelitian.....	11
1.4 Manfaat Penelitian.....	12
1.5 Keaslian Penelitian	12
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	15
2.1 Tinjauan Umum Tentang Kepastian Hukum	15
2.2.1 Pengertian Kepastian Hukum	15
2.2.2 Asas Kepastian Hukum.....	19
2.2 Tinjauan Umum Tentang Tanah.....	20
2.2.1 Pengertian Tanah.....	20
2.2.2 Jenis-jenis Hak atas Tanah	23
2.3 Tinjauan Umum Tentang Penguasaan Tanah.....	28
2.3.1 Pengertian Penguasaan Tanah.....	28
2.3.2 Jenis-Jenis Hak Penguasaan Tanah.....	30
2.4 Tinjauan Umum tentang Tanah Garapan.....	32
2.4.1 Pengertian Tanah Garapan	32
2.4.2 Status Hukum Tanah Garapan	34
2.5 Tinjauan Umum tentang Tanah Negara	35
2.5.1 Pengertian Tanah Negara	35
2.5.2 Terjadinya Tanah Negara	40
BAB III METODE PENELITIAN	44
3.1 Waktu dan Tempat Penelitian	44
3.1.1 Waktu Penelitian	44
3.1.2 Tempat Penelitian.....	44

3.2 Metodologi Penelitian.....	45
3.2.1 Jenis Penelitian	45
3.2.2 Jenis Data.....	45
3.3 Teknik Pengumpulan Data.....	47
3.4 Analisis Data.....	47
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN.....	49
4.1 Status Hukum Tanah Garapan Menurut Undang-Undang Di Indonesia	49
4.2 Faktor-faktor Terjadinya Penguasaan Tanah Garapan.....	59
4.3 Hak Kepemilikan Terhadap Penguasaan Tanah Garapan	64
BAB V SIMPULAN DAN SARAN	76
5.1 Kesimpulan.....	76
5.2 Saran	77
DAFTAR PUSTAKA.....	79
LAMPIRAN.....	84



BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Tanah merupakan permukaan bumi atau lapisan bumi yang diatas sekali, pengertian tanah diatur dalam Pasal 4 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria, yang berbunyi 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, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.

Istilah tanah dalam pasal diatas adalah permukaan bumi. Makna permukaan bumi sebagai bagian dari tanah yang dapat dimiliki oleh setiap orang atau badan hukum. Oleh karena itu, hak-hak yang timbul di atas hak permukaan bumi (hak atas tanah) termasuk didalamnya bangunan atau benda-benda yang terdapat diatasnya merupakan suatu persoalan hukum. yang dimaksud adalah persoalan yang berkaitan dengan dianutnya asas-asas yang berkaitan dengan hubungan antara tanah dengan tanaman dan bangunan yang terdapat diatasnya.¹

Tanah memainkan peran yang signifikan dalam kehidupan manusia karena hampir semua aspek kehidupannya, terutama bagi orang Indonesia, dipengaruhi oleh keberadaan tanah, yang meliputi semua aspek kehidupan manusia, bukan hanya ekonomi. Untuk mengetahui definisi dari istilah "tanah", perlu diberi batasan. Ini karena istilah tanah dapat digunakan dalam berbagai arti dalam

¹ Aldi Subhan Lubis, "Pelaksanaan Pembayaran Ganti Rugi dalam Kegiatan Pengadaan Tanah Pembangunan Jalur Kereta Api Bandara Soekarno-Hatta Terhadap Bidang Tanah yang tidak Memiliki Alas Hak", *Doktrina: Journal of Law*, Vol.2 No. 1 (April, 2019), hal. 2

bahasa kita. Dalam Undang-Undang Pokok Agraria, ditetapkan batasan resmi untuk ketentuan "tanah" menurut hukum tanah.²

Fungsi tanah menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria, tanah mempunyai fungsi sosial artinya kegunaan dari tanah lebih mengutamakan kepentingan umum dari pada kepentingan individu atau golongan. Pasal 2 Undang-Undang Pokok Agraria menyebutkan bahwa atas dasar ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1 yang berbunyi bahwa bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara sebagai organisasi seluruh rakyat Indonesia.

Kemudian hak menguasai Negara dalam ayat (1) Pasal ini memberi wewenang untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut, menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa, dan menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan hukum mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Wewenang yang bersumber pada hak menguasai Negara tersebut pada ayat (2) UUD 1945 digunakan untuk mendapatkan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, dalam arti kebahagiaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan Negara hukum Indonesia yang merdeka berdaulat adil dan makmur.³

² Dahris Siregar, Mospa Darma, Karolina Sitepu, Elyani, "Hukum Penguasaan Tanah Garapan di Desa Marindal II Patumbak Deli Serdang", *jurnal normatif*, Vol 3 No. 1 (Juni, 2023), hal. 225

³ Aldi Subhan Lubis, *Op.cit.*, hal. 2

Berdasarkan hak penguasaan negara-negara yang disebutkan dalam Pasal 2 menetapkan bahwa ada berbagai jenis hak atas permukaan tanah, atau tanah, dapat dimiliki dan dimiliki oleh individu, baik secara individu maupun dalam kolaborasi dengan pihak lain dan badan hukum," kata Pasal 4 UUPA.

Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya disingkat UUD NRI 1945) alinea ke-4, yang intinya adalah negara melalui Pemerintah memiliki tanggung jawab sekaligus tugas utama melindungi tanah air Indonesia yang meliputi bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya untuk kesejahteraan bangsa Indonesia. Tertuang pula dalam kebijakan bidang pertanahan didasarkan pada Pasal 33 ayat (3) UUD NRI 1945 yang menyatakan bahwa : bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran/kesejahteraan rakyat.

Hak menguasai negara merupakan konsep negara yaitu suatu organisasi kekuasaan dari seluruh rakyat, sehingga kekuasaan berada ditangan negara. Jadi negara memiliki hak menguasai tanah melalui fungsi untuk mengatur dan mengurus. Pengertian hak menguasai negara atas tanah menurut UUD NRI 1945 yaitu negara memiliki kewenangan sebagai pengatur, perencana, pengelola sekaligus sebagai pengawas pengelolaan, penggunaan dan pemanfaatan Sumber Daya Alam (SDA) nasional. Maka negara berkewajiban untuk :

- a. Segala bentuk pemanfaatan bumi dan air dan serta hasil yang didapat di dalamnya (kekayaan alam), harus secara nyata meningkatkan kemakmuran dan kesejahteraan masyarakat.

- b. Melindungi dan menjamin segala hak-hak rakyat yang terdapat di dalam atau di atas bumi dan air yang dapat dihasilkan secara langsung atau dinikmati langsung oleh rakyat.
- c. Mencegah rakyat tidak mempunyai kesempatan atau kehilangan hak yang terdapat di dalam dan di atas bumi dan air.

Asas-asas hak menguasai negara atas tanah terdapat di dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang dikenal dengan sebutan Undang-Undang Pokok Agraria (selanjutnya disingkat UUPA) yaitu pada Pasal 1 : Ketentuan, menyatakan bahwa tanah di daerah dan pulau bukan semata-mata menjadi hak rakyat asli daerah saja melainkan hak seluruh bangsa Indonesia ditegaskan bahwa subjek hukum pemegang hak atas tanah dapat berbentuk bangsa Indonesia.⁴

Asal usul kebudayaan manusia telah menunjukkan bahwa tanah memainkan peran penting dalam menentukan bagaimana produk dihasilkan di setiap fase perkembangan manusia. Tanah memiliki banyak nilai, termasuk ekonomi, filosofi, politik, sosial, budaya, dan ekologi. Nilai-nilai tanah menjadi harta yang sangat berharga karena hal ini, diperlukan dan memiliki banyak kepentingannya. Luasan tanah yang tidak pernah bertambah tidak sebanding dengan pertumbuhan penduduk dan kebutuhan yang menyertainya, dan karena adanya ketimpangan, perkembangan penduduk ini dapat menyebabkan masalah sosial yang rumit.

⁴ Heruressandy Setia Kesuma, "Kepastian Hukum Terhadap Penguasaan Tanah Negara Berdasarkan Izin Membuka Tanah Negara (Imtn) *Rule Of Law To Control Of State Land Based On License To Open State Land (LMTN)*", *Jurnal de Facto*, Vol 8 No. 1 (Juli, 2021), hal. 18

Karena ketimpangan dalam struktur penguasaan, pertumbuhan luas tanah yang tidak pernah bertambah tidak sebanding dengan jumlah penduduk dan kebutuhan yang menyertainya, kepemilikan, tanah digunakan dan dimanfaatkan, bersama dengan ketimpangan dalam sumber produksi lainnya.⁵

Perolehan tanah merupakan pertimbangan dalam memberikan kepastian hukum. Tanah yang akan dimohonkan tidak selalu berdasarkan hak kepemilikan tanah yang ada pada UUPA, tetapi dapat pula penguasaan tanah di luar ketentuan dalam Undang-Undang tersebut. Seperti halnya tanah garapan yang diatur dalam Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 2 Tahun 2003 tentang Norma dan Standar mekanisme Ketatalaksanaan Kewenang Pemerintah di Bidang Pertanahan yang dilaksanakan oleh Pemerintah di Bidang Pertanahan yang dilaksanakan oleh Pemerintah Kabupaten/Kota (selanjutnya disebut KepKBPN No. 2/2003).⁶

Definisi tanah garapan menurut Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Nomor 2 Tahun 2003 tentang Norma dan Standar Mekanisme Ketatalaksanaan Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan yang Dilaksanakan oleh Pemerintah Kabupaten/Kota (“SK Kepala BPN”) adalah sebidang tanah yang sudah atau belum dilekati dengan sesuatu hak yang dikerjakan dan dimanfaatkan oleh pihak lain baik dengan persetujuan atau tanpa persetujuan yang berhak dengan atau tanpa jangka waktu tertentu.⁷

⁵ Dahrir Siregar, Mospa Darma, Karolina Sitepu, Elyani, *Op.cit.*, hal 225

⁶ Alfian Saputra, “Analisis Yuridis Putusan Nomor 181/B/2020/PT.TUN.SBY Tentang Sertifikat Ganda Pada Tanah Garapan, Vol.10 No. 1, (2023) hal. 3

⁷ Syalomitha Angellina Rompas, Harly Stanly Muaja, Marthin Luther Lambonan, “Kajian Hukum Surat Keterangan Garapan Sebagai Bukti Pengelolaan Dan Penguasaan Tanah”, *Jurnal Fakultas Hukum Unsrat Lex Privatum*, Vol.13 No. 4 (Juli 2024), hal. 2

Penguasaan fisik atas tanah garapan mengacu pada pengendalian nyata yang dilakukan oleh individu atau kelompok terhadap sebidang tanah, terlepas dari status hukum atau legalitas kepemilikannya. Dalam hal ini, penguasaan fisik berarti pemanfaatan tanah secara langsung, seperti bercocok tanam, mendirikan bangunan, atau aktivitas lain yang menandakan adanya kontrol fisik atas tanah tersebut. Penguasaan fisik tanah garapan sering terjadi pada tanah negara atau tanah dengan status kepemilikan yang belum jelas atau dalam perselisihan.

Aktivitas penggarapan ini sering kali mendapatkan pengakuan informal dari masyarakat sekitar. Namun, meskipun penggarapan tanah ini diakui oleh masyarakat, secara hukum tidak memiliki dasar yang kuat tanpa adanya sertifikat resmi. Menurut Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960, hak atas tanah diatur dengan ketat, dan penggarap perlu mengajukan sertifikat tanah kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk mendapatkan hak milik yang sah.⁸

Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 dibuat sebagai perwujudan perlindungan negara terhadap pemegang hak atas tanah.⁹ Undang-Undang Pokok Agraria merupakan perangkat hukum yang mengatur di bidang pertanahan dan menciptakan hukum tanah nasional yang tunggal, didasarkan pada hukum adat sebagai hukum yang asli disesuaikan dengan kepentingan masyarakat dalam negara yang modern. Dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 menyebutkan :

⁸ *Ibid* hal. 2

⁹ Undang-Undang No.5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

1. Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan Pendaftaran Tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah;
2. Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 Pasal ini meliputi :
 - a. Pengukuran, Pepetaan, dan pembukuan tanah;
 - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak tersebut;
 - c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
3. Pendaftaran tanah diselenggarakan dan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat untuk keperluan lalu lintas ekonomi serta kemungkinan dan penyelenggaraannya menurut pertimbangan Menteri Agraria.
4. Dalam Peraturan Pemerintah diatur mengenai biaya dalam pendaftaran tanah sebagaimana yang dimaksud dalam ayat (1) diatas dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Dalam kenyataan di lapangan, masih banyak masyarakat sebagai pemegang hak atas tanah tidak mengindahkan aturan tersebut bahkan tidak mengetahui status tanah yang dikuasainya, dasar hak menguasai tanah secara terus menerus dalam jangka lama baik diperoleh karena salah satunya yaitu garapan. Dalam banyak kasus, tanah garapan merupakan tanah negara yang dikuasai oleh masyarakat secara turun-temurun, namun tanpa adanya bukti kepemilikan yang sah menurut hukum. Hal ini menyebabkan ketidakpastian hukum bagi para penggarap, terutama dalam hal perlindungan hak atas tanah tersebut dan status penguasaan mereka.

Di sisi lain, pemerintah melalui Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960 telah memberikan landasan hukum bagi pengelolaan tanah di Indonesia. Namun, implementasi kebijakan tersebut sering kali tidak efektif dalam menyelesaikan masalah tanah garapan, terutama yang berstatus tanah negara. Banyak masyarakat yang telah lama menggarap tanah negara masih menghadapi kesulitan dalam mendapatkan hak kepemilikan yang sah. Hal ini disebabkan oleh kurangnya koordinasi antara pemerintah pusat dan daerah, serta kompleksitas regulasi terkait agraria.

Sebagai contoh, kasus-kasus sengketa tanah garapan seringkali muncul di berbagai daerah di Indonesia. Di wilayah perkotaan, tanah-tanah negara yang semula digarap oleh masyarakat berubah menjadi kawasan komersial atau permukiman baru. Masyarakat yang selama bertahun-tahun menggarap tanah tersebut seringkali digusur tanpa mendapatkan kompensasi yang layak. Sementara itu, di wilayah pedesaan dan perkebunan, konflik agraria antara masyarakat penggarap dengan pihak perusahaan swasta atau pemerintah juga menjadi fenomena yang umum.

Contoh nyata adalah sengketa tanah garapan perkebunan di Kebun Sei Putih, Sumatera Utara, di mana masyarakat setempat berusaha mempertahankan hak garapan mereka terhadap perusahaan perkebunan negara. Dalam kasus ini, penyelesaian hukum melalui jalur peradilan sangat penting untuk memberikan kepastian hukum bagi masyarakat penggarap.¹⁰

¹⁰ Kusbianto, Azmiati Zuliah, Mhd Asri Pulungan, "Penyelesaian Sengketa Tanah Garapan Perkebunan Di Kebun Sei Putih Ptpn III Dalam Perspektif Hukum" Vol. 6 No.1 (April, 2020), hal. 1-6

Selain itu, tanah negara yang digarap masyarakat seringkali menjadi objek sengketa antara pihak-pihak yang berkepentingan, baik pemerintah, masyarakat, maupun investor swasta. Pada banyak kasus, penggarap tanah negara tidak memiliki bukti hukum yang kuat seperti sertifikat atau surat tanah, sehingga posisi mereka menjadi rentan dalam menghadapi sengketa. Kondisi ini menimbulkan pertanyaan mendasar tentang bagaimana hukum dapat memberikan perlindungan bagi para penggarap tanah dan menciptakan kepastian hukum dalam pengelolaan tanah garapan di atas tanah negara.

Pemerintah sebenarnya telah mengeluarkan beberapa kebijakan untuk menyelesaikan masalah ini, seperti Program Redistribusi Tanah yang bertujuan untuk memberikan legalitas kepada para penggarap melalui sertifikasi tanah. Namun, kebijakan ini sering kali tidak berjalan efektif di lapangan karena adanya tumpang tindih peraturan, kurangnya sosialisasi, serta korupsi dalam proses sertifikasi tanah.

Ketidakpastian hukum ini tidak hanya berdampak pada para penggarap, tetapi juga pada stabilitas sosial dan ekonomi di daerah-daerah yang terdampak. Tanpa kepastian hukum, para penggarap tidak memiliki jaminan atas hak mereka dan bisa kehilangan tanah yang menjadi sumber penghidupan utama mereka. Hal ini juga menciptakan ketidakpastian bagi investor dan pemerintah dalam mengelola dan memanfaatkan tanah secara berkelanjutan.

¹¹ Penyelesaian sengketa tanah garapan melalui jalur peradilan memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang bersengketa. Namun, proses peradilan seringkali memakan waktu lama dan biaya yang tidak sedikit, sehingga tidak selalu menjadi solusi yang ideal bagi masyarakat kecil yang menggantungkan hidupnya dari hasil garapan tanah negara.

Di sisi lain, pendekatan non-litigasi, seperti mediasi atau negosiasi, juga banyak digunakan sebagai metode penyelesaian sengketa tanah garapan. Namun, efektivitas metode ini bergantung pada itikad baik dari semua pihak yang terlibat. Tanpa adanya kepastian hukum yang jelas, metode ini hanya bersifat sementara dan tidak memberikan solusi jangka panjang yang memadai.

Oleh karena itu, penelitian ini penting dilakukan untuk memahami bagaimana kepastian hukum dapat diberikan kepada para penggarap tanah di atas tanah negara. Penelitian ini juga diharapkan dapat memberikan rekomendasi bagi pemerintah dalam merumuskan kebijakan yang lebih efektif dalam menangani masalah tanah garapan dan menciptakan kepastian hukum yang adil bagi seluruh pihak.

Dengan demikian, penelitian ini tidak hanya penting dari segi akademis, tetapi juga secara praktis dalam membantu menyelesaikan konflik agraria di Indonesia serta memberikan kontribusi terhadap pengembangan kebijakan agraria yang lebih baik dan adil.

¹¹ Aji Arif Kurniawan, "Tinjauan Yuridis Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Hak atas Tanah Garapan" (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Semarang No. 214/ptd. G/2018/PN Sng), (2021)

Berkaitan dengan pemaparan tersebut, maka perlu dilakukan kajian secara mendalam dalam sebuah penelitian dengan judul : **“KEPASTIAN HUKUM TERHADAP PENGUASAAN TANAH GARAPAN DIATAS TANAH NEGARA (Studi Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang)”**

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang masalah diatas, maka penulis merumuskan beberapa permasalahan agar memudahkan pemahaman terhadap masalah yang akan di bahas nantinya. Adapun rumusan masalah tersebut adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana status hukum tanah garapan menurut Undang Undang di Indonesia?
2. Apa faktor-faktor terjadinya penguasaan tanah garapan diatas tanah negara studi pada Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang?
3. Bagaimana hak kepemilikan terhadap penguasaan tanah garapan Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang?

1.3 Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui status hukum tanah garapan menurut Undang Undang di Indonesia.
2. Untuk mengetahui faktor-faktor terjadinya penguasaan tanah garapan diatas tanah negara pada Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang.
3. Untuk mengetahui hak kepemilikan terhadap penguasaan tanah garapan di Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang.

1.4 Manfaat Penelitian

Manfaat yang diharapkan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Secara teoretis, penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi pengembangan ilmu hukum, khususnya dalam bidang agraria dan hukum tanah.
2. Secara praktis, hasil penelitian ini dapat digunakan sebagai referensi bagi pemerintah dalam merumuskan kebijakan terkait tanah garapan di atas tanah negara serta bagi masyarakat penggarap tanah agar mendapatkan kepastian hukum yang jelas.

1.5 Keaslian Penelitian

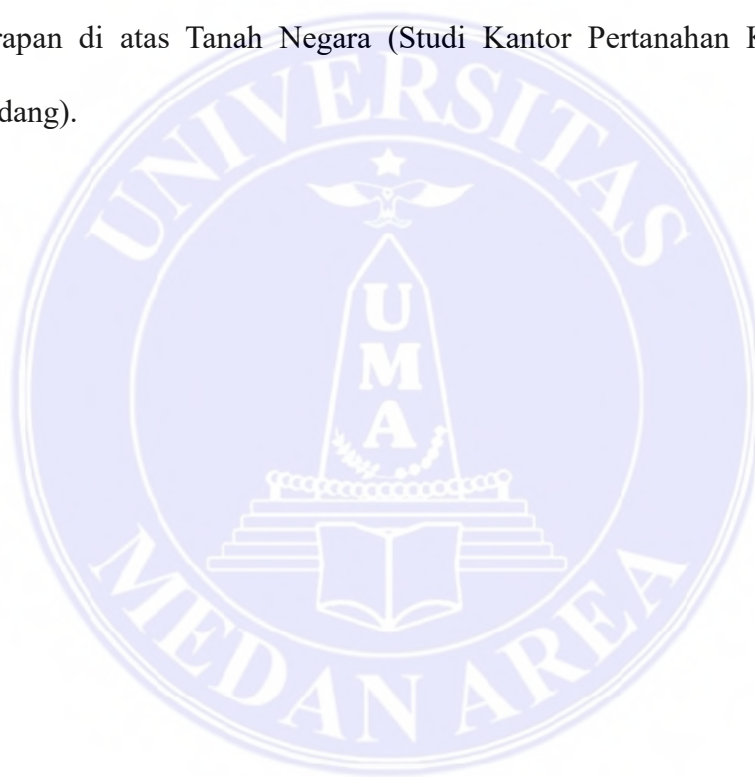
Berdasarkan literatur kepustakaan Universitas Medan Area bahwa telah dilakukan penelitian dan penelusuran, baik terhadap hasil-hasil penelitian yang sudah ada maupun yang sedang dilakukan di Fakultas Hukum Universitas Medan Area (UMA), belum ada penelitian yang menyangkut masalah “Kepastian Hukum Terhadap Tanah Garapan Di Atas Tanah Negara” Berdasarkan beberapa judul penelitian yang pernah diangkat oleh peneliti sebelumnya, terdapat beberapa judul yang mendekati sama penelitian dalam penulisan Skripsi ini, antara lain:

- a. Penebar Gemilang Harahap, Mahasiswa Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Medan Area, Pada Tahun 2020, dengan judul penelitian : “Tinjauan Yuridis Terhadap Tidak Dapat Diterimanya Gugatan Dalam Penyelesaian Sengketa Sebidang Tanah Garapan Dengan Alas Hak

Ktppt (Studi Kasus Putusan 103/Pdt.G/2016/PN – LBP). Adapun permasalahan dalam penelitian ini yaitu:

1. Bagaimana pertimbangan hukum terhadap sengketa tanah dengan putusan No.103/Pdt.G/2016/Pn.Lbp.
 2. Akibat hukum terhadap gugatan dalam amar putusan No.103/Pdt.G/2016/Pn/Lbp.
- b. Surya Aji Arif Kurniawan, Mahasiswa Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung, Pada Tahun 2021, dengan judul penelitian : Tinjauan Yuridis Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah Garapan (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Semarang No. 214/pdt.G/2018/PN Smg). Adapun permasalahan dalam penelitian ini yaitu:
1. Bagaimana pertimbangan hukum majelis hakim Hak Intelektual dalam memutus perkara No. 214/pdt.G/2018/PN Smg.
 2. Bagaimana akibat hukum dari putusan majelis hakim No. 214/pdt.G/2018/PN Smg.
- c. Nurul Afifah Siregar, Mahasiswa Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Pada Tahun 2022, dengan judul penelitian : Mekansime Penyelesaian Sengketa Tanah Garapan Di Sumatera Utara (Studi Di Kanwil BPN Provinsi Sumatera Utara). Adapun permasalahan dalam penelitian ini yaitu:
1. Bagaimana aspek hukum terhadap status tanah garapan?
 2. Bagaimana mekanisme penyelesaian sengketa tanah garapan di Sumut?
 3. Apa faktor penghambatan dalam penyelesaian sengketa tanah garapan?

Secara konstruktif, substansi dan pembahasan terhadap ketiga penelitian tersebut diatas berbeda dengan penelitian yang akan dilakukan oleh penelitian saat ini. Jika kita lihat segi tahun yang di tulis oleh penelitian di atas berbeda dengan penulisan penelitian saat ini, untuk tempat lokasi penelitian di atas juga berbeda dengan lokasi penelitian saat ini, dan juga pada pembahasan dari penelitian di atas yang tidak bersignifikat ke arah penulisan yang akan dikaji oleh penelitian saat ini yaitu Kepastian Hukum Terhadap Penguasaan Tanah Garapan di atas Tanah Negara (Studi Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang).



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Tinjauan Umum Tentang Kepastian Hukum

2.2.1 Pengertian Kepastian Hukum

Kepastian dapat dimaknai sebagai kondisi yang tidak meragukan, atau suatu keputusan yang telah ditetapkan. Dalam hakikatnya, hukum harus mengandung unsur kepastian dan keadilan. Kepastian dibutuhkan agar hukum dapat menjadi pedoman perilaku yang jelas, sementara keadilan diperlukan agar pedoman tersebut menciptakan keteraturan yang dianggap layak. Hanya dengan sifatnya yang adil dan pelaksanaan yang konsisten, hukum mampu menjalankan perannya secara efektif. Kepastian hukum sendiri merupakan isu yang jawabnya bersifat normatif, bukan berdasarkan pendekatan sosiologis.¹²

Menurut Hans Kelsen, hukum adalah tatanan yang terdiri atas norma-norma. Norma di sini dipahami sebagai pernyataan yang mengandung unsur “seharusnya” (*das Sollen*), yaitu petunjuk tentang tindakan yang harus dilakukan. Norma-norma ini merupakan hasil dari tindakan sadar manusia. Undang-undang, sebagai kumpulan norma yang bersifat umum, berfungsi sebagai panduan perilaku masyarakat, baik dalam relasi antar individu maupun antara individu dan komunitas sosialnya. Aturan-aturan tersebut juga menjadi batasan terhadap wewenang masyarakat dalam memperlakukan individu.

¹² Dominikus Rato, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, (Yogyakarta: Laksbang Pressindo, 2010), hal. 59

Keberadaan dan penerapan aturan-aturan inilah yang menciptakan kepastian hukum.¹³

Kepastian hukum (*legal certainly* atau *certain in law*) antara lain ditemukan dalam istilah “*certain*” yang di dalamnya juga menjelaskan tentang kepastian dalam hukum. Menurut Budiono Kusumohamidjojo, kepastian hukum merupakan syarat mutlak bagi negara hukum yang demokratis dan modern. Salah satu tujuan hukum, kepastian hukum, berarti penyelenggaraan peradilan yang konsisten.¹⁴

Menurut Sudikno Mertokusumo, asas hukum adalah gagasan dasar yang bersifat umum, atau latar belakang pengaturan khusus yang termasuk dalam semua sistem hukum dalam peraturan hukum aktif dan keputusan peradilan. Dalam masalah pertanahan, masyarakat membutuhkan asas kepastian hukum yang digunakan untuk mengatur sebidang tanah. Asas Kepastian Hukum sendiri merupakan pernyataan kebenaran UUPA untuk menjamin kepastian hukum atas harta benda yang dimiliki secara sah.¹⁵

Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (multi tafsir) dan logis. Jelas dalam artian ia menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Kepastian hukum menunjuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap, konsisten dan konsekuen yang

¹³ Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta: Kencana, 2008), hal. 158

¹⁴ Darwin Ginting, *Hukum Kepemilikan Hak atas Tanah*, (Bogor: Ghalia Indonesia, 2010), hal 187

¹⁵ *Ibid*, hal. 57

pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif. Kepastian dan keadilan bukanlah sekedar tuntutan moral, melainkan secara faktual mencirikan hukum. Suatu hukum yang tidak pasti dan tidak mau adil bukan sekedar hukum yang buruk.¹⁶

Konsep kepastian hukum berakar dari pendekatan Yuridis-Dogmatik, yang bertumpu pada pemikiran hukum positivistik. Pendekatan ini memandang hukum sebagai suatu entitas yang bersifat otonom dan mandiri, di mana hukum dipahani semata-mata sebagai sekumpulan norma atau aturan. Bagi para penganut aliran ini, tujuan utama hukum bukanlah untuk mencapai keadilan atau menfaat sosial, melainkan semata-mata untuk menjamin kepastian hukum. Kepastian terwujud melalui pembentukan aturan-aturan hukum yang bersifat umum dan abstrak, tanpa memperhatikan aspek keadilan substantif atau nilai kemanfaatan. Sifat umum dari norma-norma hukum ini mencerminkan bahwa fokus utama dari pendekatan ini adalah penciptaan sistem hukum yang stabil dan dapat diprediksi.¹⁷

Kepastian hukum dapat dipahami sebagai bentuk jaminan terhadap pelaksanaan hukum yang mengandung nilai keadilan. Norma-norma hukum yang bertujuan untuk menciptakan keadilan harus dijalankan secara konsisten sebagai pedoman yang mengikat bagi masyarakat. Menurut Gustav Radbruch, baik keadilan maupun kepastian hukum merupakan unsur esensial yang melekat dalam sistem hukum. Beliau menekankan bahwa kedua nilai tersebut

¹⁶ Cst Kansil, Christine, S.T Kansil, Engelien R, Palandeng dan Godlieb N Mamahit, *Kamus Istilah Aneka Hukum*, (Jakarta: Jala Permata, 2009), hal. 385

¹⁷ Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, (Jakarta: Penerbit Toko Gunung Agung, 2002) hal. 82-83

tidak dapat diabaikan, dan kepastian hukum harus dijaga guna menciptakan rasa aman dan tertib dalam kehidupan bernegara. Dengan demikian, hukum positif wajib dipatuhi oleh seluruh elemen masyarakat. Secara keseluruhan, teori tentang kepastian hukum ini berkaitan erat dengan pencapaian nilai keadilan dan kebahagiaan sebagai tujuan utama dari sistem hukum itu sendiri.¹⁸

Gustav Radbruch menjelaskan¹⁹, bahwa dalam teori kepastian hukum yang ia kemukakan ada empat hal mendasar yang memiliki hubungan erat dengan makna dari kepastian hukum itu sendiri, yaitu sebagai berikut:

1. Hukum merupakan hal positif yang memiliki arti bahwa hukum positif ialah perundang-undangan.
2. Hukum didasarkan pada sebuah fakta, artinya hukum itu dibuat berdasarkan pada kenyataan.
3. Fakta yang termaktub atau tercantum dalam hukum harus dirumuskan dengan cara yang jelas, sehingga akan menghindari kekeliruan dalam hal pemaknaan atau penafsiran serta dapat mudah dilaksanakan.
4. Hukum yang positif tidak boleh mudah diubah.

Pendapat Gustav Radbruch mengenai kepastian hukum tersebut, didasarkan pada pandangannya mengenai kepastian hukum yang berarti adalah kepastian hukum itu sendiri. Gustav Radbruch mengemukakan, bahwa

¹⁸ *Ibid*, hal. 95

¹⁹ Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, (Bandung:Citra Aditya Bakti, 2012), hal. 19

kepastian hukum adalah salah satu produk dari hukum atau lebih khususnya lagi merupakan produk dari perundang-undangan.²⁰

2.2.2 Asas Kepastian Hukum

Asas kepastian hukum merupakan salah satu prinsip fundamental dalam sistem hukum yang bertujuan untuk memberikan kejelasan dan kestabilan dalam penerapan hukum. Kepastian hukum memastikan bahwa aturan hukum dapat dipahami secara jelas dan diterapkan secara konsisten, sehingga mencegah adanya keputusan hukum yang sewenang-wenang serta memberikan perlindungan terhadap hak-hak individu di hadapan hukum. Prinsip ini sangat penting dalam mewujudkan keadilan dan ketertiban sosial.

Proses pelaksanaan asas kepastian hukum memerlukan jaminan bahwa hukum harus ditegakkan dengan baik dan benar. Yang dimaksud dengan asas kepastian hukum (*Rechtmatigeheid*) adalah asas dalam negara hukum yang mengatur ketentuan peraturan perundang undangan sebagai dasar bagi segala kebijakan dan segala tindakan di segala bidang. Lebih sederhananya, asas kepastian hukum adalah jaminan bahwa hukum harus ditegakkan sepenuhnya atau sebagaimana mestinya.²¹

Asas kepastian hukum memberikan hak kepada pemangku kepentingan untuk mengetahui apa yang mereka inginkan. Unsur ini berperan misalnya dalam memberikan surat kuasa yang wajar dan tidak mungkin dapat disimpulkan kewajiban-kewajiban apa yang dibebankan dari berbagai penafsiran yang

²⁰ *Ibid*, hal. 20

²¹ Tata Wijayanti, "Asas Kepastian Hukum Keadilan dan Kemanfaatan Dalam Kaitannya dengan Keputusan Kepailitan Pengadilan Niaga", *Jurnal Dinamika Hukum*, vol.14 No. 2, (2014) hal. 216

dimaksudkan. Menurut Jan Michiel Ottor dalam bukunya Adrian Sutedi, beberapa prinsip harus ditekankan untuk mencapai kepastian hukum.²²

1. Adanya peraturan hukum yang jelas dan konsisten.
2. Instansi pemerintah di bidang pertanahan secara konsisten, taat dan patuh menerapkan aturan hukum.
3. Masyarakat harus menyesuaikan perilaku sehari-hari mereka dengan aturan hukum.
4. Harus menjadi hakim yang independen, non-partisan dan menerapkan supremasi hukum secara konsisten dan menyeluruh dalam menyelesaikan kasus.
5. Keputusan pengadilan tertentu harus dilaksanakan.

Asas kepastian hukum merupakan elemen penting dalam menciptakan sistem hukum yang adil dan berfungsi dengan baik. Prinsip ini memberikan perlindungan terhadap hak-hak individu dan memastikan bahwa hukum dapat dipahami dan diterapkan secara konsisten. Namun, di Indonesia masih terdapat berbagai tantangan yang harus diatasi untuk mewujudkan kepastian hukum yang optimal, terutama dalam konteks penegakan hukum dan reformasi kelembagaan.

2.2 Tinjauan Umum Tentang Tanah

2.2.1 Pengertian Tanah

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (2014), istilah tanah diartikan sebagai bagian paling atas dari lapisan bumi atau permukaan bumi. Sementara itu, Pasal 4 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) menjelaskan bahwa: .

²² Indri Hadisiswati, "Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum Hak Atas Tanah", *Jurnal Ilmu Hukum*, Vol.2 No. 1, (2012), hal. 121

Pengertian tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 4 UUPA dinyatakan sebagai berikut:

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

Dengan demikian, pengertian tanah dalam konteks pasal 4 UUPA merujuk pada permukaan bumi yang secara hukum dapat menjadi objek hak milik. Permukaan bumi sebagai bagian dari tanah inilah yang dapat dimiliki oleh perseorangan atau badan hukum melalui hak atas tanah. Oleh karena itu, hak-hak yang melekat di atas tanah, menjadi objek pengaturan hukum. Permasalahan hukum tersebut mencakup prinsip-prinsip yang mengatur hubungan antara tanah dengan tanaman, bangunan, atau benda lain yang berdiri di atasnya, dan menjadi bagian dari kajian hukum agraria di Indonesia.²³

Berdasarkan Pasal 4 ayat (1) UUPA, dapat dipahami dalam konteks hukum, istilah tanah merujuk pada permukaan bumi, sementara yang dimaksud dengan hak atas tanah adalah hak atas bagian tertentu dari permukaan bumi tersebut. Bagian ini bersifat terbatas dan memiliki dua dimensi, yaitu panjang dan lebar. Adapun pengertian mengenai ruang dalam sudut pandang yuridis mencakup wilayah yang dibatasi dalam tiga dimensi: panjang, lebar, dan tinggi, yang menjadi kajian dalam cabang Hukum Penataan Ruang.

²³ Supriadi, *Hukum Agraria*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2007)

Dalam perspektif hukum, tanah dipahami sebagai entitas fisik berupa permukaan bumi yang nyata, termasuk segala sesuatu yang dibangun di atasnya oleh manusia, yang dalam istilah hukum dikenal sebagai *fixtures*. Meskipun demikian, fokus utama dalam hukum bukan terletak pada tanah sebagai benda fisik semata, melainkan lebih kepada status kepemilikan dan penguasaan atas tanah tersebut, beserta perkembangannya. Oleh karena itu, perhatian utama dalam hukum tanah adalah pada hak dan kewajiban yang melekat pada individu atau badan hukum dalam kaitannya dengan berbagai bentuk hak atas penguasaan tanah.²⁴

Hak atas tanah dapat diartikan sebagai hak hukum yang memberikan kewenangan kepada pemegangnya untuk menggunakan dan/atau memanfaatkan tanah yang dimilikinya. Istilah menggunakan merujuk pada pemanfaatan tanah untuk pembangunan fisik, seperti mendirikan bangunan. Sementara itu, istilah memanfaatkan menunjuk pada penggunaan tanah untuk kepentingan lain yang tidak berkaitan dengan pembangunan, seperti kegiatan di bidang pertanian, perikanan, peternakan, maupun perkebunan.²⁵

Adapun hukum tanah merupakan keseluruhan aturan hukum, baik yang bersifat tertulis maupun tidak tertulis, yang secara umum mengatur mengenai hak-hak penguasaan atas tanah. Aturan-aturan tersebut dapat dilihat sebagai bagian dari lembaga hukum maupun sebagai relasi hukum konkret yang memiliki aspek publik dan privat. Seluruh ketentuan ini dapat dikaji dan

²⁴ Isnaini, Aggreni A. Lubis, "*Hukum Agraria: Kajian Komperensif*" (Medan: Pustaka Prima, 2022) hal. 22

²⁵ Sigit Sapto Nugroho, "*Hukum Agraria Indonesia*" (Solo: Pustaka Iltizam, 2017) hal. 13

disusun secara sistematis, sehingga membentuk suatu sistem hukum yang utuh dan menyeluruh dalam bidang agraria.²⁶

2.2.2 Jenis-jenis Hak atas Tanah

Hak atas tanah merupakan hak penguasaan atas tanah yang berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki. Sesuatu yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriteria atau tolok pembeda diantara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah.²⁷

Ketentuan mengenai hak-hak atas tanah secara prinsip diatur dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang menyatakan bahwa berdasarkan hak menguasai dari negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, terdapat berbagai jenis hak atas permukaan bumi yang dalam konteks hukum disebut sebagai tanah yang dapat diberikan kepada dan dimiliki oleh individu, baik secara perseorangan maupun bersama-sama, serta oleh badan hukum.

Hak atas tanah yang bersumber dari kewenangan negara tersebut dapat dialihkan kepada perorangan, baik Warga Negara Indonesia (WNI) maupun Warga Negara Asing (WNA), kepada kelompok orang secara kolektif, maupun kepada badan hukum, baik yang bersifat privat maupun publik. Karakteristik utama dari hak atas tanah terletak pada kewenangan pemegang hak untuk menggunakan dan/atau mengambil manfaat dari bidang tanah yang dimilikinya.

²⁶ *Ibid*

²⁷ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, 2007), hal. 283

Jenis-jenis hak atas tanah ini secara lebih rinci diatur dalam Pasal 16 jo. Pasal 53 UUPA, yang mencakup berbagai bentuk hak penguasaan dan pemanfaatan tanah, antara lain:

a. Hak Milik.

Hak milik merupakan jenis hak atas tanah yang bersifat turun-temurun, paling kuat, dan paling lengkap yang dapat dimiliki oleh seseorang, sesuai dengan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Istilah paling kuat dan lengkap tidak berarti bahwa hak ini bersifat absolut atau tidak dapat diganggu gugat. Sebutan tersebut digunakan untuk membedakan hak milik dari hak-hak lain seperti hak guna usaha, hak guna bangunan, atau hak pakai. Meskipun hak ini memberikan kedudukan tertinggi bagi pemegangnya, hak milik tetap dibatasi oleh fungsi sosial tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 6 UUPA, yang menyatakan bahwa apabila tanah diperlukan untuk kepentingan umum, maka kepentingan individu dapat dikesampingkan, tentunya dengan pemberian ganti rugi yang layak.

b. Hak Guna Usaha.

Hak ini merupakan bentuk hak yang baru diperkenalkan melalui Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Berbeda dengan hak milik yang telah dikenal sejak zaman dahulu dan berakar dalam hukum adat, hak guna usaha maupun hak guna bangunan sebelumnya tidak dikenal dalam sistem hukum tradisional masyarakat Indonesia. Kedua jenis hak ini hadir sebagai respons terhadap kebutuhan masyarakat modern.

Adapun definisi hak guna usaha tercantum dalam Pasal 28 ayat (1) UUPA, yang menyatakan bahwa hak guna usaha adalah hak untuk mengelola tanah yang dikuasai oleh negara dalam jangka waktu tertentu sebagaimana diatur dalam Pasal 29, dan diperentukkan bagi kegiatan usaha di bidang pertanian, perikanan, atau peternakan.

c. Hak Guna Bangunan.

Ketentuan mengenai hak guna bangunan diatur dalam Pasal 35 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Dalam ayat (1), hak guna bangunan diartikan sebagai hak untuk mendirikan dan memiliki bangunan di atas tanah yang bukan milik sendiri, dengan masa berlaku selama 30 tahun. Selanjutnya, menurut ayat (2), masa berlaku tersebut dapat diperpanjang hingga 20 tahun tambahan, berdasarkan permohonan pemegang hak dan dengan mempertimbangkan kebutuhan serta kondisi fisik bangunan yang bersangkutan.

d. Hak Pakai.

Hak pakai merupakan hak untuk memanfaatkan dan/atau mengambil hasil dari tanah yang berada di bawah penguasaan langsung negara atau milik pihak lain. Hak ini memberikan kewenangan tertentu kepada pemegangnya, yang ditetapkan melalui keputusan pejabat berwenang atau berdasarkan perjanjian dengan pemilik tanah. Perjanjian tersebut bukan merupakan perjanjian sewa menyewa maupun kerja sama pengolahan tanah, selama tidak bertentangan dengan prinsip dan ketentuan dalam Undang-Undang Pokok Agraria, sebagaimana diatur dalam Pasal 41.

Dengan demikian, hak pakai termasuk dalam kategori hak atas tanah yang dapat diberikan baik oleh negara maupun oleh pemilik tanah. Meskipun tidak memiliki karakteristik seperti hak milik, hak guna usaha, maupun hak guna bangunan yang dapat dijadikan jaminan dalam bentuk hipotek atau *credietverband* hak pakai tetap memiliki nilai ekonomi dan dapat dijadikan jaminan utang serta dialihkan kepada pihak lain.

e. Hak Pengelolaan.

Hak Pengelolaan tergolong sebagai hak yang bersifat sementara dan termasuk dalam kategori hak lainnya, yaitu hak-hak atas tanah yang tidak secara eksplisit diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria, melainkan diatur melalui peraturan perundang-undangan lainnya.

Secara umum, hak pengelolaan dapat diartikan sebagai hak khusus yang diberikan kepada badan usaha milik pemerintah untuk keperluan pengelolaan kawasan industri, pembangunan perumahan, serta kegiatan usaha lainnya. Dalam praktiknya, hak ini diberikan tanpa batasan jangka waktu tertentu, sehingga tanah yang dimaksud dapat terus dikuasai dan dimanfaatkan selama masih diperlukan untuk tujuan tersebut.

Berdasarkan ketentuan Pasal 16 Jo. Pasal 53 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), jenis-jenis hak atas tanah dapat diklasifikasikan ke dalam tiga kategori, yaitu:

1. Hak atas tanah yang bersifat permanen

Merupakan hak-hak atas tanah yang tetap berlaku selama UUPA masih diberlakukan dan belum digantikan oleh peraturan perundang-undangan yang

baru. Jenis-jenis hak dalam kelompok ini meliputi hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa untuk bangunan, hak membuka tanah, serta hak memungut hasil hutan.

1. Hak atas tanah yang akan ditetapkan melalui Undang-Undang

Merupakan jenis hak yang belum berlaku saat ini, nemaun dimungkinkan untuk dibentuk dan ditetapkan melalui Undang-Undang di masa mendatang. Hak-hak ini bersifat prospektif dan belum memiliki bentuk atau ketentuan yang konkret dalam UUPA.

3. Hak atas tanah yang bersifat sementara

Merupakan hak dalam kelompok ini bersifat tidak permanen dan direncanakan untuk dihapuskan dalam waktu singkat karena dinilai mengandung unsur eksploitasi, bersifat feodal, dan bertentangan dengan jiwa serta asas UUPA. Macam-macam hak yang termasuk dalam kategori ini adalah hak gadai tanah, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, serta hak sewa atas tanah pertanian.

Hak-hak atas tanah yang diatur dalam Pasal 16 Jo. Pasal 53 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) bersifat terbatas atau limitatif. Artinya, selain hak-hak yang telah secara tegas disebutkan dalam UUPA, masih terdapat kemungkinan munculnya bentuk hak atas tanah baru di masa mendatang, yang pengaturannya akan dilakukan secara tersendiri melalui Undang-Undang khusus.

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

1. Hak atas tanah yang bersifat primer.

Yaitu hak atas tanah yang berasal dari tanah negara. Macam-macam hak atas tanah ini adalah hak Milik, hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan atas tanah negara, Hak Pakai atas tanah negara.

2. Hak atas tanah yang bersifat sekunder.

Yaitu hak atas tanah yang berasal dari tanah pihak lain. Macam-macam hak atas tanah ini adalah Hak Guna Bangunan atas tanah hak pengelolaan, hak guna bangunan atas tanah hak milik, Hak Pakai atas tanah hak pengelolaan, Hak Pakai atas tanah hak milik, Hak Sewa untuk bangunan, Hak Gadai (gadai tanah), hak usaha bagi hasil (perjanjian bagi hasil), Hak Menumpang, dan Hak Sewa tanah pertanian.

2.3 Tinjauan Umum Tentang Penguasaan Tanah

2.3.1 Pengertian Penguasaan Tanah

Penguasaan atas tanah dapat ditafsirkan dalam arti fisik dan dalam arti yuridis, yang mana dalam arti fisik tanah itu bukan milik yang “menguasai” tapi dikuasai dalam arti diduduki, diusahain, dikelola, dan yang menguasai atau menguasai tanah tersebut tidak mengantongi sertifikat hak milik, atau sertifikat HGU atau pun tidak mempunyai sertifikat HGB. Penguasaan secara yuridis dilandasi oleh hak yang dilindungi oleh hukum dan umumnya memberi

kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik atas tanah yang di hak-i (dimiliki) bahkan melakukan perbuatan hukum lain atas tanah tersebut.²⁸

Namun juga ada memiliki bukti yuridis atau penguasaan secara yuridis dalam arti punya kewenangan untuk menguasai (menduduki) tanah yang hak-i, tapi secara fisik tanah tersebut dikuasai pihak lain karena disewa orang lain atau dikuasai para preman yang sulit diusir oleh pemilik tanah yang bersangkutan. Jadi seseorang pemegang hak atas sebidang tanah, memiliki bukti kepemilikan secara hukum/yuridis tapi tidak serta merta menguasai secara fisik.²⁹

Dalam hal yang dimiliki lalu disewakan kepada pihak lain, hal tersebut terjadi disengaja dan sesuai pasal 1320 KUH Perdata yang intinya sesuai prosedur hukum. Namun dalam hal tanah dimiliki secara yuridis tapi tanah tersebut di kuasai, diduduki oleh “preman” maka hal tersebut merupakan perbuatan melawan hukum yang disebut dalam pasal 1365 KUH Perdata. Pentingnya keberadaan dan peran pejabat pun ASN dilingkungan Kementerian Agraria dan Tata Ruang (ATR/Badan Pertanahan Nasional) dan daerah-daerah misinya sejatinya untuk ditegakkan keadilan di sektor agraria, namun keadilan itu hanya “*utopia*” belaka, karena hak rasa keadilan di sektor agraria, hanya dinikmati pejabat-pejabat pertanahan, dinikmati mafia tanah, dinikmati para PPAT/notaris, pengacara kondang di bidang pertanahan dan oleh konglomerat yang menguasai, memiliki luas/bidang-bidang tanah ada dimana-mana.³⁰

²⁸ Nomensen sinamo, Rasmon Sinamo, “*Hukum Agraria Nasional & Kebijakan Pertanahan*”(Jakarta: Jala Permata Aksara, 2023) hal. 89

²⁹ *Ibid*

³⁰ *Ibid* hal 90

2.3.2 Jenis-Jenis Hak Penguasaan Tanah

Hak penguasaan atas tanah berisi serangkaian wewenang kewajiban, dan larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki. Sesuatu yang boleh, wajib, atau dilarang untuk berbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah menjadi kriteria atau tolak ukur pembeda di antara hak-hak penguasaan itulah yang menjadi tolak ukur pembeda di antara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah.³¹

Pengaturan hak-hak penguasaan atas tanah dalam hukum tanah dibagi menjadi dua, yaitu:

1. Hak penguasaan atas tanah

Lembaga hukum mengenai hak penguasaan atas tanah belum secara langsung dikaitkan dengan bidang tanah tertentu maupun individu atau badan hukum sebagai pemegang hak. Adapun ketentuan-ketentuan yang mengatur hak penguasaan atas tanah meliputi:

- a. penamaan jenis hak penguasaan tersebut.
- b. Penetapan substansi hak, yaitu pengaturan mengenai hak, kewajiban, larangan, serta jangka waktu penguasaan yang berlaku bagi pemegang hak.
- c. Pengaturan mengenai subjek hukum, yakni siapa saja yang memenuhi syarat untuk menjadi pemegang hak penguasaan.

³¹ Sigit Sapto Nugroho, *Op.cit.*, hal. 13

- d. Pengaturan yang berkaitan dengan objek tanah yang menjadi subjek dari hak tersebut.

2. Hak penguasaan atas tanah sebagai hubungan hukum yang konkrit.

Hak penguasaan atas tanah ini sudah dihubungkan dengan tanah tertentu sebagai objeknya dan orang atau badan hukum tertentu sebagai subjek atau pemegang haknya. Ketentuan-ketentuan dalam hak penguasaan atas tanah, adalah sebagai berikut:

- a. Mengatur aspek-aspek terkait pembentukan hubungan hukum konkret yang dinyatakan melalui penamaan hak penguasaan atas tanah tertentu.
- b. Menetapkan ketentuan mengenai kemungkinan dibebankan hak tersebut dengan hak-hak lain.
- c. Menyusun aturan tentang pemindahan hak kepada pihak lain.
- d. Menentukan kondisi dan mekanisme berakhirnya hak tersebut.
- e. Mengatur tata cara pembuktian kepemilikan atau penguasaan hak atas tanah.

Dalam sistematika Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan Hukum Tanah Nasional, struktur hierarki hak-hak penguasaan atas tanah terdiri atas:

1. Hak Bangsa Indonesia atas seluruh wilayah tanah.
2. Hak penguasaan oleh negara terhadap tanah.
3. Hak ulayat yang dimiliki masyarakat hukum adat.
4. Hak individu atas tanah, meliputi:
 - a. Hak-hak atas tanah.

- b. Wakaf atas tanah yang berstatus hak milik.
- c. Hak tanggungan sebagai jaminan utang.
- d. Hak milik atas unit rumah susun.

Setiap tingkatan dalam hierarki hak penguasaan atas tanah memiliki penjelasan sebagai berikut:

1. Hak Bangsa Indonesia atas tanah.

Hak ini menempati posisi tertinggi dalam struktur penguasaan tanah dan mencakup seluruh wilayah tanah dalam batas-batas negara Indonesia. Hak ini bersifat kolektif, tidak dapat dialihkan, dan menjadi dasar dari semua bentuk hak penguasaan lainnya. Ketentuan mengenai hak ini diatur dalam Pasal 1 ayat (1) dan ayat (3) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).

2. Hak menguasai dari negara atas tanah.

Hak penguasaan oleh negara merupakan turunan dari hak bangsa atas tanah dan mencerminkan pelaksanaan kewenangan negara sebagai representasi bangsa. Hak ini memiliki karakter hukum publik, yang berarti penggunaannya berkaitan dengan kepentingan umum serta dikelola dalam kerangka tugas-tugas pemerintahan.

2.4 Tinjauan Umum tentang Tanah Garapan

2.4.1 Pengertian Tanah Garapan

Istilah "Tanah Garapan" tidak ditemukan dalam Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 maupun dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24

Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, yang tidak memuat pengaturan mengenai tanah garapan. Istilah ini muncul setelah dikeluarkannya Surat Keputusan Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2003 tentang Kewenangan Pelaksanaan di Bidang Pertanahan oleh Pemerintah Kabupaten dan Kota, yang menjelaskan bahwa Tanah garapan adalah sebidang tanah yang sudah atau belum dilekati dengan sesuatu hak yang dikerjakan atau dimanfaatkan oleh pihak lain baik dengan persetujuan atau tanpa persetujuan yang berhak dengan atau tanpa jangka waktu tertentu. Dalam hal ini, ketika seseorang membeli tanah garapan, status hak atas tanah tersebut perlu ditelusuri lebih lanjut. Berdasarkan definisi dalam Surat Keputusan Badan Pertanahan Nasional, tanah garapan merujuk pada tanah yang dimiliki oleh pihak lain, namun dikelola atau digarap oleh orang yang bukan pemilik tanah tersebut.

Tanah garapan adalah istilah yang merujuk pada lahan yang digarap oleh individu atau kelompok tanpa hak kepemilikan formal atau sertifikat sah dari pemerintah. Dalam praktiknya, tanah garapan bisa berupa tanah negara, tanah terlantar, atau tanah yang tidak secara aktif digunakan oleh pemiliknya. Di Indonesia, konsep tanah garapan sangat erat kaitannya dengan sektor agraris, khususnya pada masyarakat di pedesaan yang sering kali tidak memiliki lahan sendiri untuk bercocok tanam dan memanfaatkan tanah yang kosong atau tidak dikuasai dengan sah.

Jenis tanah garapan yaitu:³²

- a. Tanah garapan di atas tanah negara yang dikuasai langsung oleh negara.
- b. Tanah garapan di atas tanah instansi atau badan hukum pemilik pemerintah.
- c. Tanah garapan di atas tanah negara perorangan atau badan hukum swasta.

2.4.2 Status Hukum Tanah Garapan

Status tanah garapan yang sudah dilekati dengan sesuatu hak, secara hukum akan tetap menjadi pemiliknya. Sedangkan tanah garapan yang belum dilekati hak di atasnya, maka berdasarkan Surat Keputusan Menteri Agraria Tanggal 22 Agustus Tahun 1961 tentang penguasaan oleh pemerintah atas bagian-bagian tanah yang merupakan kelebihan dari luas maksimum, dan Peraturan Pemerintah Nomor 22 Tahun 1961 tanggal 19 September 1961 tentang pelaksanaan pembagian tanah dan pemberian ganti rugi. Di masyarakat terutama terhadap penggarap tanah yang di atasnya terdapat hak komunal yang cenderung tidak mempunyai surat bukti pemilikan tanah berupa sertifikat tanah.³³

Secara yuridis, nomenklatur hak garap belum disebutkan dalam peraturan perundang-undangan. Hal ini didasarkan pada realitas bahwa hak garap bukanlah hak atas tanah, melainkan hak yang timbul bagi penggarap atas suatu tanah garapan. Pada awalnya hak garap sendiri merupakan turunan dari

³² Supriadi, *Hukum Agraria*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2023), hal. 23

³³ Rahmat Ramdhani, "Ekstensi Hak Komunal Masyarakat Hukum Adat Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum". *Jurnal De Jure* Vol.9 No.1 (Maret 2019), hal. 99

hukum adat, yaitu kegiatan masyarakat adat untuk mengusahakan dan mengerjakan tanah tanpa didasari hak atas tanah sebagaimana ditentukan oleh UUPA. Tanah garapan dan penggarap sendiri telah disebutkan dalam berbagai ketentuan.³⁴

Hingga saat ini, peraturan yang menjadi dasar hukum terkait penggarapan tanah adalah Undang-Undang Nomor 51b Prp. Tahun 1960 (Lembaran Negara 1960 Nomor 158) tentang larangan penggunaan tanah tanpa izin dari pemilik hak atau yang berwenang. Peraturan ini telah diubah menjadi undang-undang melalui Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1961 (Lembaran Negara Nomor 3). Dengan diberlakukannya Undang-Undang No. 51b Prp. Tahun 1960, peraturan sebelumnya yang mengatur tentang penguasaan tanah secara ilegal, yaitu *Ordonantie Onrechtmatige Accupatie van Groden* (S. 1948-110), Undang-Undang Darurat Nomor 8 Tahun 1954, dan Undang-Undang Darurat Nomor 1 Tahun 1966, sejauh terkait dengan larangan penggunaan tanah tanpa izin, telah dicabut.

2.5 Tinjauan Umum tentang Tanah Negara

2.5.1 Pengertian Tanah Negara

Istilah dan pengertian tanah negara ditemukan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 Tentang Penguasaan Tanah-tanah negara, bahwa dalam Pasal 1 huruf a. disebutkan “tanah negara, ialah tanah yang dikuasai penuh oleh negara”. Selanjutnya, “Tanah Negara” menunjukan suatu

³⁴ Dahlia Natalia Lumban Gaol, Fani Nulpiana Hadapdap, Johana Andriani Nainggolan, Muhammad Hafis Faisal, Rahma Dhani Fitria Sinaga, Wulan Ayu Trisna, Yana Sebha Pasaribu, Ramsul Nababan, “Implementasi Kebijakan Hukum Agraria Terhadap Pembagian Hak Tanah Garapan di Desa Sampali Kecamatan Percut Sei Tuan Kabupaten Deli Serdang” *Jurnal Hukum dan Sosial Politik*, Vol.2 No. (Februari, 2024), hal. 181

status hubungan hukum tertentu antara obyek dan subyeknya yang dalam konteks ini lebih kepada hubungan kepemilikan atau kepunyaan antara subyek dan obyek yang bersangkutan.

Pengertian tersebut di atas maka jika kita menyebutkan tanah negara artinya adalah tanah sebagai obyek dan Negara sebagai subyeknya dimana negara sebagai subyek mempunyai hubungan hukum tertentu dengan obyeknya yakni tanah. Adapun hubungan hukum itu dapat berupa hubungan kepemilikan kekuasaan atau kepunyaan. Didalam konsep hukum sebutan menguasai atau dikuasai dengan dimiliki ataupun kepunyaan dalam konteks yuridis mempunyai arti/makna berbeda dan menimbulkan akibat hukum yang berbeda pula. Arti dikuasai tidak sama dengan pengertian dimiliki. Jika kita menyebutkan tanah tersebut dikuasai atau menguasai dalam arti “*possession*” makna yuridisnya adalah tanah tersebut dikuasai seseorang secara fisik dalam arti faktual digarap, dihuni, namun belum tentu bahwa secara yuridis dia adalah pemilik atau yang punya tanah tersebut. Demikian juga bila menyebutkan bahwa tanah tersebut di miliki atau kepunyaan dalam arti “*Ownership*” dalam pengertian juridis maka dapat diartikan bahwa tanah tersebut secara yuridis merupakan tanah milik atau kepunyaan, namun bukan berarti juga dia secara fisik menguasai tanah tersebut, karena mungkin adanya hubungan kerjasama atau kontraktual tertentu.³⁵

Dalam UUPA, terdapat ketentuan yang merujuk pada konsep tanah negara, antara lain sebagai berikut:³⁶

³⁵ Dayat Limbong, “Tanah Negara, Tanah Terlantar Dan Penertibannya”, *Jurnal Mercatoria*, Vol.10 No. 1 (Juni, 2017), hal. 2-3

³⁶ Undang-Undang Republik Indonesia No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

1. Pasal 21 ayat (3) dan (4) mengatur bahwa apabila seseorang yang berkewarganegaraan asing, atau warga negara Indonesia yang memiliki kewarganegaraan ganda, memperoleh hak milik atas tanah namun kemudian kehilangan status kewarganegaraannya, maka ia wajib melepaskan hak tersebut dalam jangka waktu satu tahun. Jika tidak dipenuhi, maka hak milik tersebut akan beralih menjadi milik negara.
2. Pasal 26 ayat (2) menyatakan bahwa hak milik kepada pihak asing, individu berkewarganegaraan ganda, atau badan hukum yang tidak memenuhi persyaratan hukum, dianggap batal demi hukum dan kepemilikan tanah secara otomatis kembali ke negara.
3. Pasal 27 huruf a menyebutkan bahwa hak milik atas tanah dapat berakhir, antara lain karena pencabutan hak oleh pemerintah, pelepasan sukarela oleh pemegang hak, penelantaran tanah, serta karena alasan-alasan yang telah dijelaskan pada ketentuan sebelumnya.
4. Pasal 28 ayat (1) menjelaskan bahwa hak guna usaha diberikan atas tanah yang berada dalam penguasaan langsung negara dan dapat dimanfaatkan untuk kegiatan pertanian, perikanan, atau peternakan.
5. Pasal 37 menetapkan bahwa hak guna bangunan dapat dibentuk di atas tanah yang dikuasai langsung oleh negara.
6. Pasal 41 ayat (1) menjelaskan hak pakai sebagai hak untuk memanfaatkan dan/atau mengambil hasil dari tanah yang berada dalam penguasaan langsung negara.

7. Pasal 43 ayat (1) menyatakan bahwa terhadap tanah negara yang diberikan hak pakai, pengalihan hak hanya dapat dilakukan dengan persetujuan dari pejabat yang berwenang.
8. Diktum keempat huruf A UUPA menetapkan bahwa semua hak dan kewenangan atas tanah dan air yang sebelumnya dimiliki oleh swapraja atau bekas wilayah swapraja, dinyatakan hapus sejak diberlakukannya UUPA dan dialihkan menjadi milik negara.

Istilah tanah negara pertama sekali dimunculkan oleh pemerintah kolonial Belanda dengan sebutan *staats lands domein* sebagaimana terdapat dalam pasal 519 *Burgerlijk Welboek* (BW) dan *Agrarisch Wet* (*staatsblad* 1870-55) beserta seluruh peraturan pelaksanaannya, antara lain: *Agrarisch Besluit* (*staatsblad* 1870-118), *staatsblad* 1875-199a), *Koninklijk Besluit* (*staatsblad* 1872-117), dan *Zelfsbestuurs Regelen*.³⁷

Istilah *staat lands domein* yang kemudian di terjemahkan menjadi tanah negara itu menjadi populer dalam *Algemeen Domeinverklaring* (pernyataan umum tanah negara) sebagaimana tersebut dalam Pasal 1 *Algemeen Besluit* (AB) Tahun 1870 No. 118 yang berbunyi: “Dengan pengecualiaan atas tanah-tanah yang dicakup dalam paragraf 5 dan 6 pasal 51 dari *Indische Staatsinrichting van 18 Nederland Indie*, semua tanah yang tidak memiliki hak yang dapat di buktikan, maka ia menjadi milik negara”.³⁸

³⁷ Julius Sembiring, “*Pengertian, Pengaturan, dan Permasalahan Tanah Negara Edisi Revisi*” (Jakarta: Prenadamedia Group, 2018) hal. 5

³⁸ Herman Slaatts, “Masalah Tanah di Indonesia Dari Masa ke Masa”, Lembaga Hukum dan Ekonomi, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2007, hal. 23-24

Pengaturan tanah negara pasca kemerdekaan melanjutkan konsepsi dan ketentuan yang diatur oleh pemerintah Hindia Belanda, yaitu peraturan pemerintah No. 8 Tahun 1953 tentang penguasaan tanah-tanah negara, dimana “*filosofi*” tentang hubungan antara negara dan tanah yang menjadi landasan Peraturan Pemerintah tersebut mendasarkan pada asas domein, yakni negara selaku pemilik tanah dalam hubungan yang bersifat keperdataan.³⁹

Pengertian hukum (yuridis) mengenai istilah “tanah negara” tidak dijelaskan secara eksplisit dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Namun, UUPA memberikan gambaran mengenai konsep penguasaan oleh negara atas tanah dalam wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia. Penjelasan Umum UUPA Bagian II ayat (2) secara tegas menyatakan bahwa sejak diberlakukannya UUPA, asas domein tidak lagi berlaku karena dianggap tidak sesuai dengan prinsip negara merdeka yang berdaulat, perkembangan zaman modern, serta kesadaran hukum masyarakat Indonesia.

Dalam konteks ini, terdapat perbedaan yang jelas antara “hak menguasai oleh negara” dengan “tanah negara”. Hak menguasai oleh negara mencakup ruang lingkup yang lebih luas karena meliputi penguasaan atas seluruh sumber daya agraria, seperti tanah, air, hutan, dan mineral. Sedangkan istilah “tanah negara” secara yuridis dijelaskan dalam Pasal 1 angka 3 Peraturan Pemerintah (PP) No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyebutkan bahwa “tanah negara atau tanah yang kuasai langsung oleh negara adalah tanah yang belum dimiliki dengan suatu hak atas tanah”. Selain itu, perlu diperhatikan

³⁹ Maria S.W. Sumardjono, Tanah Untuk Kesejahteraan Rakyat, Penerbit Bagian Hukum Agraria Fakultas Hukum Universitas Gadjadara, Yogyakarta, 2010. Hal. 23-24

perbedaan istilah antara “dikuasai penuh oleh negara” sebagaimana tercantum dalam PP No. 8 Tahun 1983 dengan istilah “dikuasai langsung oleh negara” menurut PP No. 24 Tahun 1997, karena keduanya memiliki makna yuridis yang tidak sama.

Dalam perspektif hukum agraria, istilah-istilah seperti “menguasai”, “dikuasai”, “dimiliki”, atau “kepunyaan” memiliki makna yuridis yang berbeda satu sama lain, dan perbedaan ini berdampak pada konsekuensi hukum yang dihasilkannya. Istilah “dikuasai” tidak dapat disamakan dengan “dimiliki”. Frasa “dikuasai langsung oleh negara” sebagaimana termuat dalam PP No. 24 Tahun 1997 merujuk pada prinsip yang diatur dalam UUPA, di mana negara tidak bertindak sebagai pemilik tanah, melainkan sebagai pihak yang memiliki otoritas untuk mengatur dan menyelenggarakan penataan serta pemanfaatan tanah. Hal ini berbeda dengan rumusan “tanah yang dikuasai langsung” dalam PP No. 8 Tahun 1953, yang mencerminkan asas domein dan mendasarkan diri pada sistem hukum kolonial Belanda. Pendekatan tersebut secara tegas telah ditinggalkan dalam sistem hukum agraria nasional sebagaimana ditegaskan dalam UUPA.⁴⁰

2.5.2 Terjadinya Tanah Negara

Jika diklasifikasikan berdasarkan proses terjadinya tanah negara, maka dapat di kelompokkan sebagai berikut:⁴¹

1. Tanah negara yang sejak semula merupakan tanah negara. Tanah ini merupakan tanah yang sejak berdirinya negara Indonesia belum pernah dilekati sesuatu hak atas tanah apa pun. Apabila di tarik mundur sampai

⁴⁰ Isnaini, Anggreni A. Lubis, *Op.cit.*, hal 32

⁴¹ Julius Sembiring, *Tanah Negara Edisi Revisi*, (Jakarta: Kencana, 2016), hal 9-12

zaman pemerintahan Hindia Belanda, maka apa yang dimaksud dengan *vrij landsddomein* termasuk dalam pengertian tanah negara ini. Tanah-tanah ini misalnya berupa hutan belantara, tanah-tanah pangonan atau penggembalaan umum.

2. Tanah negara yang berkenaan dengan Undang-Undang/karena ketentuan Undang-Undang menjadi tanah negara. Tanah negara ini sebelumnya merupakan tanah hak, akan tetapi dengan adanya perubahan politik pertanahan, maka dilikuidasi menjadi tanah negara. Wujud dari tanah ini adalah tanah-tanah negara bekas tanah partikelir atau eigendom yang luasnya lebih dari 10 bouw. (Pasal 1 UU No. 1 tahun 1958 tentang Penghapusan Tanah-tanah Partikelir). Tanah ini menjadi tanah negara berdasarkan ketentuan UU No.1 tahun 1958, sebagaimana telah dinyatakan dalam Pasal 3, bahwa sejak berlakunya UU ini (UU No.1 tahun 1958) demi kepentingan umum hak-hak pemilik beserta hak-hak pertuanannya atas semua tanah-tanah partikelir hapus, dan tanah-tanah bekas tanah partikelir itu karena hukum seluruhnya serentak menjadi tanah negara.
3. Tanah negara yang berasal dari tanah hak yang telah berakhir jangka waktunya dan tidak diperpanjang lagi. Selain hak milik, hak-hak atas tanah menurut ketentuan UUPA ditentukan jangka waktu berlakunya. dengan berakhirnya jangka waktu ini dan tidak diperpanjang lagi, maka status tanahnya kembali menjadi tanah negara.
4. Tanah-tanah yang berasal dari tanah-tanah hak dan telah berakhir jangka waktunya serta dengan kebijakan politik pertanahan tidak boleh diperpanjang lagi tanah negara yang termasuk dalam pengertian ini adalah

tanah-tanah sebagaimana dimaksud dalam Kepres No.32 tahun 1979 tentang pokok-pokok kebijaksanaan dalam rangka pemberian hak baru asal tanah asal komversi hak Barat JO. PMDN No.3 tahun 1979 tentang ketentuan-ketentuan mengenai permohonan dan pemberian hak baru asal tanah asal komversi hak-hak Barat.

5. Tanah negara yang karena penetapan pemerintah menjadi tanah negara. Tanah ini menjadi tanah negara karena berdasarkan adanya ketetapan pemerintah. Penetapan areal menjadi hutan lindung, kawasan konservasi, suaka margasatwa, dan sebagainya merupakan contoh konkret dari tanah negara ini.
6. Tanah yang menjadi tanah negara akibat dari suatu perbuatan hukum. Tanah ini menjadi tanah negara karena suatu pelepasan atau penyerahan hak. Ketentuan Pasal 1 butir 2 Keppres No.55 tahun 1993 menyatakan bahwa pelepasan atau penyerahan hak atas tanah adalah kegiatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak dan tanah yang dikuasainya dengan memberikan ganti kerugian atas dasar musyawarah.
7. Tanah negara yang karena sesuatu peristiwa menjadi tanah negara. Tanah negara berwujud tanah-tanah timbul baik karena adanya pengendapan air sungai, pendangkalan pantai maupun pendangkalan rawa, danau atau situ.
8. Tanah negara yang karena suatu perbuatan menjadi tanah negara. Pemegang hak atas tanah mempunyai kewajiban terhadap tanahnya. Tidak di penuhi salah satu kewajiban tersebut dapat menyebabkan hak atas tanahnya hapus dan tanahnya menjadi tanah negara.

9. Hak pengelolaan. Kini dengan berlakunya PP Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, hak pengelolaan dapat di masukkan kedalam pengertian tanah negara.



BAB III

METODE PENELITIAN

3.1 Waktu dan Tempat Penelitian

3.1.1 Waktu Penelitian

Waktu penelitian akan dilakukan Desember 2024 sampai Januari 2025.

Sebagaimana di gambarkan dalam table di bawah ini:

Tabel Kegiatan Skripsi

No	Kegiatan	Bulan																				Ket	
		April 2024				November 2024				Januari 2025				Mei 2025				Juli 2025					
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4		
1	Pengajuan Judul																						
2	Seminar Proposal																						
3	Penelitian																						
4	Penulisan Skripsi																						
5	Bimbingan Skripsi																						
5	Seminar Hasil																						
6	Sidang Meja Hijau																						

3.1.2 Tempat Penelitian

Penelitian ini akan dilakukan di Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang yang berlokasi di Parbarakan, Kec. Pagar Merbau, Kab. Deli Serdang, Sumatera Utara, Kode Pos 20517.

3.2 Metodologi Penelitian

3.2.1 Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian *yuridis normatif* yaitu jenis penelitian yang dilakukan dengan mempelajari norma-norma yang ada atau peraturan perundang-undangan yang terkait dengan permasalahan yang akan dibahas.⁴²

Soerjono Soekanto menyatakan bahwa pendekatan *yuridis normatif* merupakan pendekatan hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder sebagai dasar untuk diteliti dengan cara mengadakan penelusuran terhadap peraturan-peraturan dan literatur-literatur yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.⁴³

Bahan Pustaka atau data sekunder sebagai dasar untuk diteliti dengan cara mengadakan penelusuran terhadap peraturan-peraturan dan literatur-literatur yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti. Pendekatan penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah menggunakan pendekatan perundang-undangan karena yang akan diteliti adalah berbagai aturan hukum yang menjadi fokus dan merupakan tema sentral suatu penelitian.

3.2.2 Jenis Data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari:

- a. Data Primer yaitu data yang diperoleh dari lapangan. Data primer dalam penelitian ini akan diperoleh dari melalui keterangan yang akan didapat

⁴² Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: Ui Press, 1984), hal 51

⁴³ Soerjono Soekanto, Sri Mamudja, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2001), hal 13-14

dari pihak Kantor Pertanahan Kab. Deli Serdang dengan cara melakukan wawancara langsung.

b. Data Sekunder adalah data yang diperoleh dari data pustaka berupa peraturan perundang undangan, buku, hasil penelitian terlebih dahulu yang terdiri dari:

1. Bahan hukum primer yaitu bahan hukum yang mengikat seperti peraturan perundang undangan yaitu
 - a. Undang-Undang Dasar 1945.
 - b. Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 tentang dasar dasar pokok agraria.
 - c. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
 - d. Surat Putusan Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2003 tentang kewenangan dan pelaksanaan Dibidang pertanahan oleh pemerintah dan kabupaten dan kota.
 - e. Undang-Undang Nomor 51 Prp. Tahun 1960 tentang Larangan Penggunaan Tanah Tanpa Izin yang Berhak atau Kuasanya.
 - f. Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 tentang Penguasaan Tanah-Tanah Negara.
2. Bahan hukum sekunder yaitu bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, yang berupa buku buku, karya ilmiah, jurnal, dan tulisan tulisan yang terkait objek hukum.

3. Bahan Hukum Tersier yaitu bahan yang memberikan petunjuk atau penjelasan mengenai bahan-bahan sekunder yang berasal dari kamus hukum, kamus bahasa Indonesia, internet, dan sebagainya.

3.3 Teknik Pengumpulan Data

Data dalam suatu penelitian merupakan bahan yang akan dipergunakan untuk menyelesaikan permasalahan yang telah dirumuskan dalam penelitian. Oleh karena itu, data-data tersebut harus dikumpulkan agar permasalahan dalam penelitian dapat terpecahkan.

Teknik pengumpulan data yang dipergunakan dalam penelitian ini dapat dilakukan dengan dua cara yaitu :

- a. Studi lapangan (field reseach), yaitu dilakukan dengan metode wawancara tetulis kepada narasumber langsung dengan judul penelitian ke Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang, maka dari hasil penelitian ini akan mendapatkan data primer yang dibutuhkan dari penelitian ini.
- b. Studi Kepustakaan (Library Research), yaitu dengan melakukan penelitian terhadap berbagai peraturan perundang-undangan, buku-buku, jurnal, serta artikel ilmiah yang relevan.

3.4 Analisis Data

Analisis data kegiatan untuk memecahkan permasalahan yang ada serta menarik kesimpulan dengan memanfaatkan data-data yang dikumpulkan secara rasional dan objektif, penelitian ini menggunakan analisis kualitatif yaitu lebih tertuju pada elemen manusia, objek, dan institusi yang dimana penelitian ini

menggunakan pendekatan yuridis empiris yang bersifat deskriptif yang langsung melakukan studi lapangan Di Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang.



BAB V

SIMPULAN DAN SARAN

5.1 Kesimpulan

1. Status tanah garapan belum diatur secara spesifik dalam Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 maupun peraturan perundang-undangan lainnya. Namun demikian, dasar hukum yang dijadikan acuan oleh para penggarap berupa Surat Keterangan Tanah (SKT) yang diterbitkan oleh camat, berfungsi sebagai bukti penguasaan atas bidang tanah yang digarap serta perolehan hak atas tanah garapan dapat dilakukan melalui prosedur pendaftaran tanah sesuai Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997. Untuk menjamin kepastian hukum hak atas tanah garapan, sangat penting bagi masyarakat penggarap untuk memahami serta mengikuti prosedur hukum yang berlaku.
2. Faktor-faktor terjadinya tanah garapan di Kabupaten Deli Serdang muncul ketika masyarakat memanfaatkan tanah kosong yang tidak dikelola secara resmi, umumnya untuk pertanian atau tempat tinggal. Faktor utama penguasaan tanah garapan meliputi ketimpangan kepemilikan, minimnya lapangan kerja di luar sektor pertanian, migrasi penduduk, serta keterbatasan lahan untuk memenuhi kebutuhan hidup.
3. Hak kepemilikan terhadap penguasaan tanah garapan di Kabupaten Deli Serdang adalah penguasaannya dan kepemilikannya harus melalui proses hukum yang sah dan tertib. Terkait tanah garapan, pada dasarnya tanah ini tidak memiliki kekuatan sebagai hak milik apabila penguasaan tidak didasarkan pada hak yang sah seperti hak milik, hak guna usaha, hak guna

bangunan, atau hak pakai. Namun, apabila penggarap dapat membuktikan penguasaan tanah secara fisik, terus-menerus, dan dengan itikad baik, maka mereka dapat peluang untuk memperoleh hak atas tanah tersebut, dengan syarat tanah tersebut merupakan tanah negara yang belum dilekati hak oleh pihak lain.

5.2 Saran

1. Sebaiknya pemerintah melalui kementerian dan lembaga terkait perlu segera merumuskan kebijakan atau regulasi yang secara spesifik mengatur tentang status hukum tanah garapan. Hingga saat ini, Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 belum mengatur tentang tanah garapan sebagai subjek hukum tertentu. Ketidakjelasan ini berdampak pada lemahnya perlindungan hukum bagi masyarakat penggarap, terutama mereka yang telah mengelola tanah tersebut. Dengan adanya aturan yang tegas dan terarah, maka posisi hukum para penggarap akan lebih kuat, dan potensi konflik agraria dapat diminimalkan.
2. Pemerintah perlu melakukan reformasi agraria secara menyeluruh dan berkeadilan. Reformasi ini tidak hanya terbatas pada redistribusi lahan, tetapi juga mencakup legalisasi penguasaan tanah garapan oleh masyarakat yang sudah lama menggarap. Perluasan lapangan kerja non-pertanian di pedesaan harus di prioritaskan. Pemerintah juga harus menyesuaikan kebijakan tata ruang dengan dinamika penduduk. Perpindahan penduduk sering kali menyebabkan tekanan terhadap lahan, sehingga penataan yang tepat bisa mengurangi konflik.

3. Perlu adanya mekanisme legalisasi tanah garapan yang jelas. Pemerintah perlu menyusun kebijakan yang mempermudah penggarap dalam memperoleh status hukum atas tanah yang mereka kelola, selama memenuhi syarat.



DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, (Jakarta: Penerbit Toko Gunung Agung, 2002)
- Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya, Cet. 4*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010)
- Boedi Harsono (b), *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, 2007)
- Cst Kansil, Christine, S.T Kansil, Engelien R, Palandeng dan Godlieb N Mamahit, *Kamus Istilah Aneka Hukum*, (Jakarta: Jala Permata, 2009)
- Darwin Ginting, *Hukum Kepemilikan Hak atas Tanah*, (Bogor:Ghalia Indonesia 2010)
- Elsa Syarief, *Pensertifikatan Tanah Bekas Hak Eigendom*, (Jakarta: KPG, 2014)
- Isnaini, Aggreni A. Lubis, *“Hukum Agraria: Kajian Komperensif”*(Medan: Pustaka Prima, 2022)
- Julius Sembiring, *“Pengertian, Pengaturan, dan Permasalahan Tanah Negara Edisi Revisi”* (Jakarta: Prenadamedia Group, 2018)
- Julius Sembiring, *Tanah Negara Edisi Revisi*, Kencana, (Jakarta: Kencana, 2016)
- Muchtar Wahid, *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah; Suatu Analisis dengan Pendekatan Terpadu Secara Normatif dan Sosilogis*, (Jakarta: Penerbit Republika, 2008)
- Nomensen sinamo, Rasmon Sinamo, *“Hukum Agraria Nasional & Kebijakan Pertanahan”*(Jakarta: Jala Permata Aksara, 2023)
- Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta: Kencana, 2008)
- Rusmadi Murad, *Administrasi Pertanahan Pelaksanaan Hukum Pertanahan Dalam Praktek*, (Bandung: Mandar Maju, 2013)
- Sahnan, *Hukum Agraria Indonesia*, (Malang: Setara Press, 2016)
- Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2012)
- Sigit Sapto Nugroho, *“Hukum Agraria Indonesia”*(Solo: Pustaka Iltizam, 2017)
- Soejono, *Prosedur Pendaftaran Tanah Tentang Hak Milik Sewa Guna dan Hak Guna Bangunan*, (Jakarta: Rineka Cipta, 1998)

Soerjono Soekanto & Sri Mamudja, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2001)

Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: Ui Press, 1984)

Sri Widayati, *Hak Asasi Manusia*, (Tangerang: Loka Asara, 2019)

Supriadi, *Hukum Agraria*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2007)

Supriadi, *Hukum Agraria*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2023)

B. Peraturan Perundang-Undangan

Undang Undang Dasar Republik Indonesi Tahun 1945

Undang Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar dasar pokok agraria

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran Tanah

Peraturan Pernerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak pengelolaan, hak atas tanah, satuan rumah susun, dan pendaftaran tanah.

Surat Putusan Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2003 Tentang kewenangan dan pelaksanaan dibidang pertanahan oleh pemerintah dan kabupaten dan kota

Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 tentang Penguasaan Tanah-Tanah Negara.

Undang-Undang Nomor 51 Prp. Tahun 1960 tentang Larangan Penggunaan Tanah Tanpa Izin yang Berhak atau Kuasanya.

C. Karya Ilmiah : Jurnal, Tesis, dan Skripsi

Rikardo Simarmata, “Gejala Informalitas pada Tanah Garapan”, *Jurnal Law Reform*, Vol.4 No. 2 (April, 2009)

Ahmad Ridwan Nasution, Syafruddin Syam, Mhd Yadi Harahap, “Legalitas Tanah Garapan Sebagai Objek Jual Beli Dalam Perspektif Hukum Islam Dan Hukum Positif”, *Jurnal Interpretasi Hukum*, Vol. 4 No. 1 (April, 2023)

Aldi Subhan Lubis, “Pelaksanaan Pembayaran Ganti Rugi dalam Kegiatan Pengadaan Tanah Pembangunan Jalur Kereta Api Bandara Soekarno-Hatta Terhadap Bidang Tanah yang tidak Memiliki Alas Hak”, *Doktrina: Journal of Law*, Vol.2 (1) April 2019.

- Alfian Saputra, Mahendra Wardhana, “Analisis Yuridis Putusan Nomor 181/B/2020/PT.TUN.SBY Tentang Sertifikat Ganda Pada Tanah Garapan, 2021
- Dahlia Natalia Lumban Gaol, Fani Nulpiana Nadapdap, Johana Andriani Nainggolan, Muhammad Hafis Faisal, Rahma Dhani Fitria Sinaga, Wulan Ayu Trisna, Yana Sebha Pasaribu, Ramsul Nababan, “Implementasi Kebijakan Hukum Agraria Terhadap Pembagian Hak Tanah Garapan di Desa Sampali Kecamatan Percut Sei Tuan Kabupaten Deli Serdang” *Jurnal Hukum dan Sosial Politik*, Vol 2 No.1 Februari 2024
- Dahris Siregar, Mospa Darma, Karolina Sitepu, Elyani, “Hukum Penguasaan Tanah Garapan di Desa Marindal II Patumbak Deli Serdang”, *jurnal normatif*, Vol 3 No. 1 Juni 2023.
- Dayat Limbong, “Tanah Negara, Tanah Terlantar Dan Penertibannya”, *Jurnal Mercatoria*, Vol 10 No. 1 Juni 2017
- Elvlyn, Chatarina Dwi Agista, Margaretha Andini Oktavina, “Penegakan Hukum Penguasaan Tanah Tanpa Hak Di Wilayah Jakarta Utara”, *Syntax Idea*, Vol. 2 No. 4 (April, 2020)
- Herman Slaatts, “Masalah Tanah di Indonesia Dari Masa ke Masa”, Lembaga Hukum dan Ekonomi, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2007
- Heruressandy Setia Kesuma, “Kepastian Hukum Terhadap Penguasaan Tanah Negara Berdasarkan Izin Membuka Tanah Negara (Imtn) Rule Of Law To Control Of State Land Based On License To Open State Land (LMTN)”, *Jurnal de Facto*, Vol 8 No. 1 Juli 2021.
- Hotman Januari Sitohang, Ana Silviana, “Penyelesaian Sengketa Tanah Garapan dengan Status Tanah Belum Bersertifikat”, *Jurnal Notarius*, Vol.17 No. 3 (Desember, 2024)
- Indah sari, “Hak-Hak Atas Tanah Dalam Sistem Hukum Pertanahan Di Indonesia Menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)”, *Jurnal Mitra Manajemen*, Vol.9 No. 1 (Oktober, 2020).
- Indri Hadisiswati, “Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum Hak Atas Tanah”, *Jurnal Ilmu Hukum*, Vol 2, No 1, 2012.
- Jo Santoso, Desi Sukowati, “Studi Proses Bermukim Komunitas Kolong Tol Kasus: Kolong Tol Harbour Road Rawa Bebek Kelurahan Penjaringan, Kecamatan Penjaringan – Jakarta Utara”, *Jurnal Planesa*, Vol. 1 No. 1 (Mei, 2010)
- Juosfiel Sadpri Pansariang, “Proses Dan Syarat Untuk Memperoleh Hak Milik Atas Tanah Di Indonesia”, *Jurnal Lex Privatum*, Vol. 2 No. 3 (Oktober, 2014)

- Kurniawan, S.A.J. (2021). “Tinjauan Yuridis Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Hak atas Tanah Garapan” (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Semarang No. 214/pdt. G/2018/PN Smg)
- Kusbianto, Azmiati Zuliah, Mhd Asri Pulungan, “Penyelesaian Sengketa Tanah Garapan Perkebunan Di Kebun Sei Putih Ptpn Iii Dalam Perspektif Hukum” Vol 6, No.1 April 2020.
- Maria S.W. Sumardjono, Tanah Untuk Kesejahteraan Rakyat, Penerbit Bagian Hukum Agraria Fakultas Hukum Universitas Gadjad Mada, Yogyakarta, 2010.
- Rafiqi, Arie Kartika, Marsella, “Teori Hak Milik Ditinjau dari Hak Atas Tanah Adat Melayu”, *Jurnal Mercatoria*, Vol. 14 No. 2 (Desember, 2021).
- Rahmad Ramadhani, “Jaminan Kepastian Hukum Yang Terkandung Dalam Sertipikat Hak Atas Tanah”, *jurnal De Lega Lata*, Vol.2 No. 1 (Januari-Juni, 2017).
- Rahmat Ramadhani, “Analisis Yuridis Penguasaan Tanah Garapan Eks Hak Guna Usaha PT. Perkebunan Nusantara II Oleh Para Penggarap”, *Jurnal Sintesa*, Vol. 1 No. 1 (2021)
- Rahmat Ramdhani, “Ekstensi Hak Komunal Masyarakat Hukum Adat Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum”. *Jurnal De Jure* Vol 9 No.1 Maret 2019.
- Rosmida, “Kepemilikan Hak Atas Tanah Di Indonesia”, *Inovatif: Jurnal Hukum*, Vol. 6 No. 2 (2013)
- Ryan Alfi Sahri, “Perlindungan Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah”, *Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion*, Vol.2 No. 5 (2014)
- Sapriadi, “Redistribusi Tanah Negara Obyek Landreform Dalam Mendukung Program Reforma Agraria Di Kabupaten Sumbawa”, *Jurnal IUS*, Vol. 3 No. 8 (Agustus, 2015)
- Syalomitha Angellina Rompas, Harly Stanly Muaja, Marthin Luther Lambonan, “Kajian Hukum Surat Keterangan Garapan Sebagai Bukti Pengelolaan Dan Penguasaan Tanah”, *Jurnal Fakultas Hukum UNSRAT Lex Privatum*, Vol.13 No.4 Juli 2024.
- Syalomitha Angellina Rompas, Harly Stanly Muaja, Marthin Luther Lambonan, “Kajian Hukum Surat Keterangan Garapan Sebagai Bukti Pengelolaan Dan Penguasaan Tanah”, *Jurnal Fakultas Hukum Unsrat Lex Privatum*, Vol.13 No. 4 (Juli, 2024)

Tata Wijayanti, “Asas Kepastian Hukum Keadilan dan Kemanfaatan Dalam Kaitannya dengan Keputusan Kepailitan Pengadilan Niaga”, *Jurnal Dinamika Hukum*, vol. 14, No 2, hal 216

Urip Santoso, “Kewenangan Pemerintah Daerah Terhadap Hak Penguasaan Atas Tanah”, *Jurnal Dinamika Hukum*, Vol 12 No. 1 (2012)

Yusriansyah Ramadhan, “Analisis Yuridis Sengketa Kepemilikan Tanah Garapan Di Desa Helvetia Kecamatan Labuhan Deli Kabupaten Deli Serdang”, *Premise Law Journal*, Vol. 7, (2016)

D. Internet

Bima Yogie Purnama, “Apakah atas Tanah Garapan Bisa Diterbitkan SHM?”, <https://www.hukumonline.com/klinik/a/apakah-atas-tanah-garapan-bisa-diterbitkan-shm-lt522fd8dbd7ba3/> (Dikutip 17 April 2025, 02.35 WIB)

Kania Eka Firdiana, “Perspektif Hukum Agraria Terhadap Hak Milik Tanah Garapan Berdasarkan Hukum Positif Di Indonesia”, <https://juwaralaw.com/perspektif-hukum-agraria-terhadap-hak-milik-tanah-garapan-berdasarkan-hukum-positif-di-indonesia/> (Dikutip, 16 April 2025, 14.54 WIB)

Septian Nugraha, “Pengertian Tanah Garapan dan Cara Mengubahnya Jadi Hak Milik”, <https://www.99.co/id/panduan/tanah-garapan/> (Dikutip 17 April 2025, 02.58 WIB)

Wibowo Tjokro tunardy, “Hak Milik”, <https://jurnalhukum.com/hak-milik/#terjadinya-hak-milik> (Dikutip, 15 April 2025, 22.45 WIB)

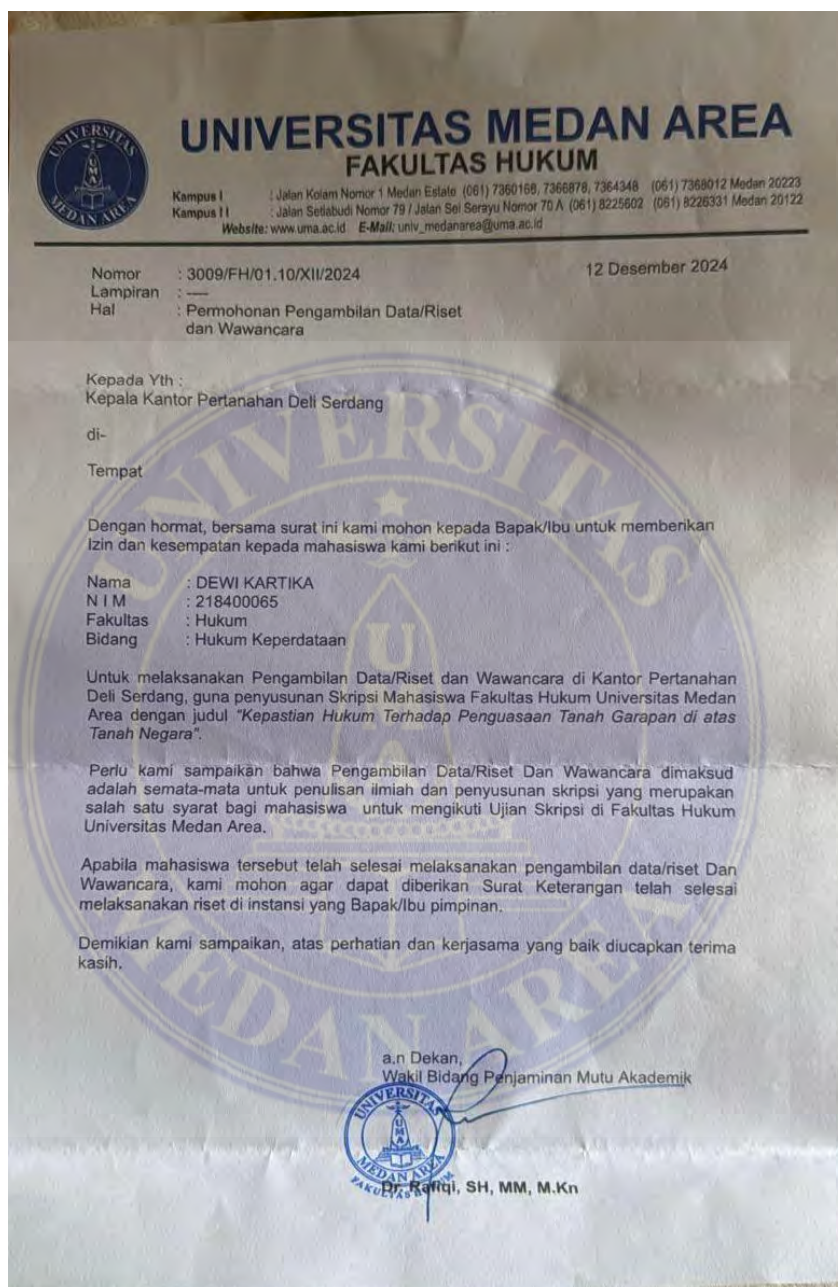
<https://halojpn.id/publik/d/permohonan/2024-DRZP#:~:text=Namun%20sejak%20terbitnya%20Surat%20Edaran,sengketa%20administrasi%20pertanahan%20di%20Indonesia>

E. Wawancara

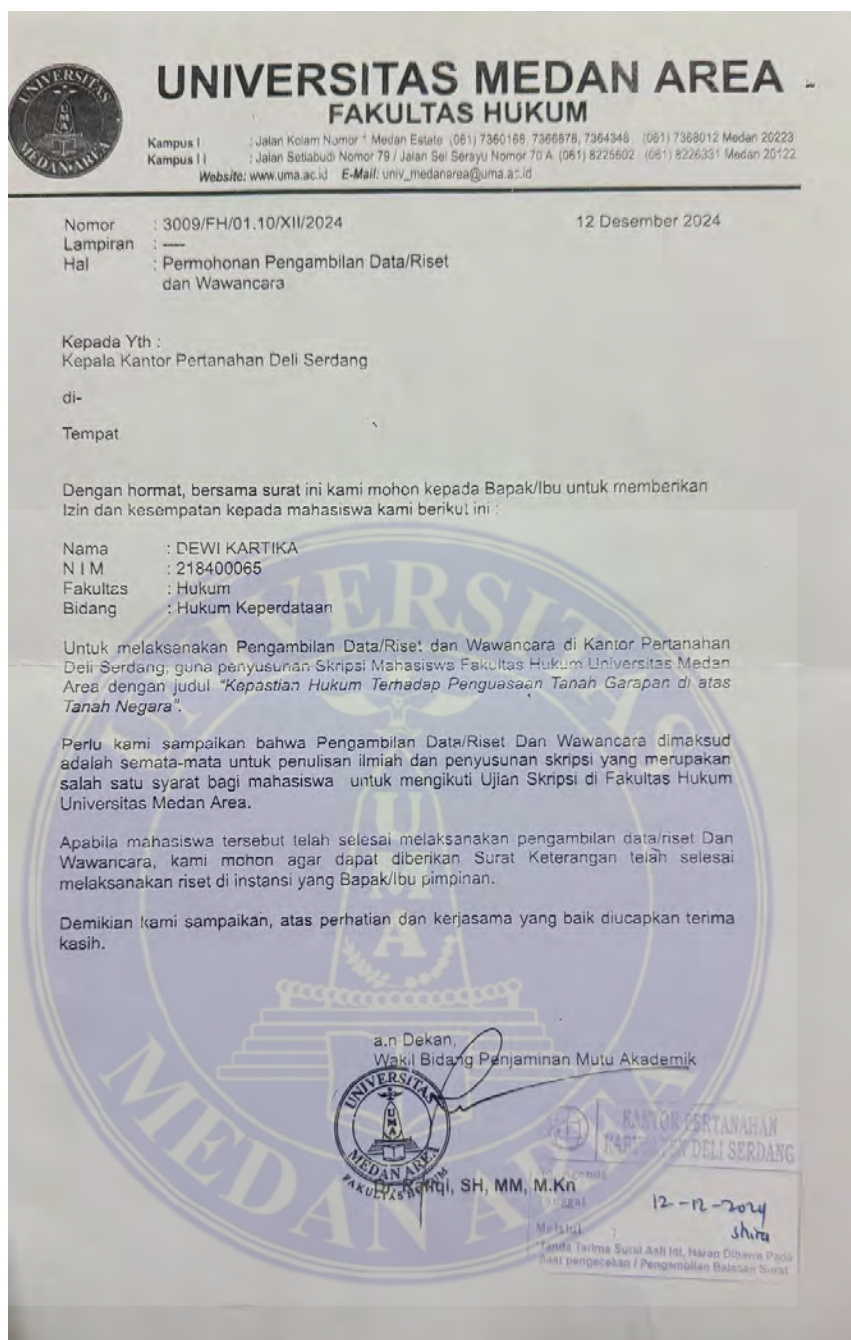
Sarfida Ayunita Siregar Selaku Kepala Seksi Pengendalian Dan Penanganan Sengketa Kantor Pertanahan Deli Serdang.

LAMPIRAN

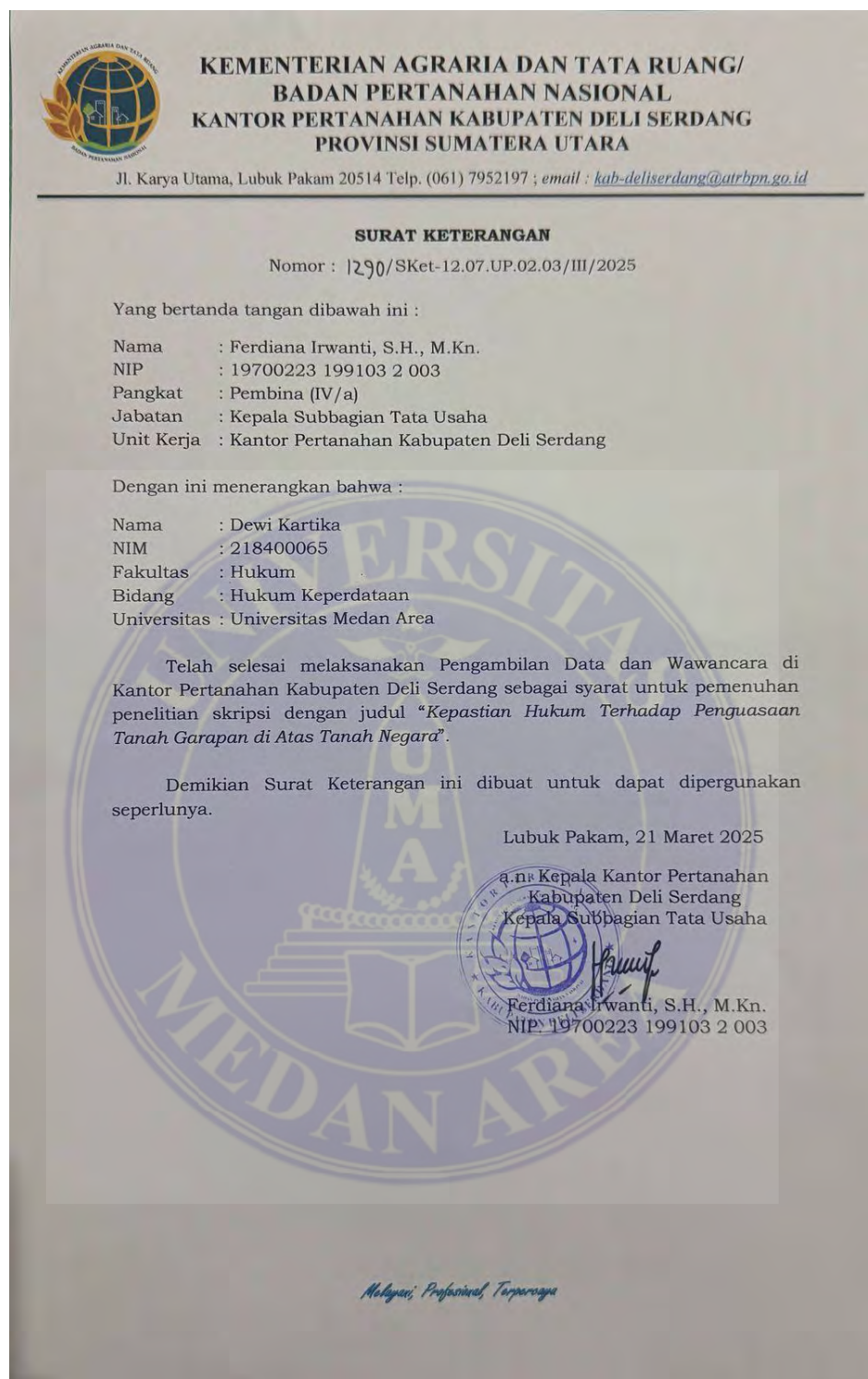
Dokumen Penelitian



Gambar 1 : Surat Permohonan Pengambilan Data/Riset dan Wawancara di Kantor
Pertanahan Deli Serdang.



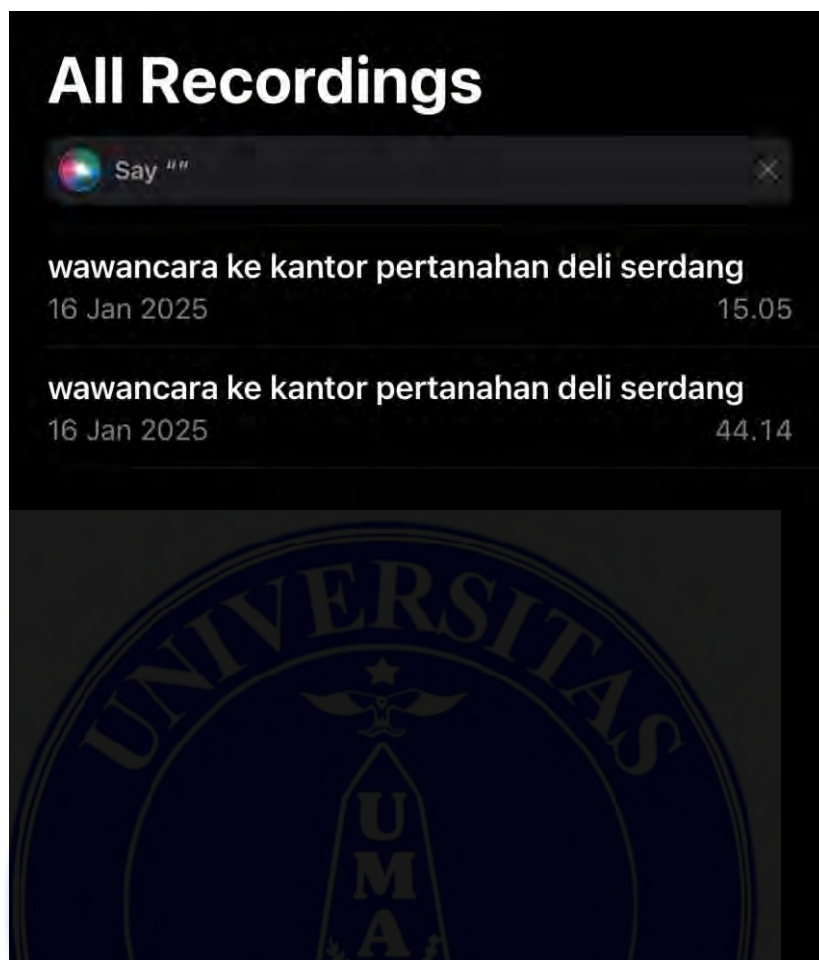
Gambar 2 : Surat Izin Meneliti Di Kantor Pertanahan Deli Serdang.



Gambar 3 : Surat Keterangan Telah Selesai Melaksanakan Penelitian Di Kantor
Pertanahan Deli Serdang.



Gambar 4 :Foto pada saat melakukan wawancara bersama ibu Safrida Ayunita Siregar Selaku Kepala Seksi Pengendalian Dan Penanganan Sengketa Kantor Pertanahan Deli Serdang.



Gambar 5 : Bukti Recording wawancara

PERTANYAAN DAN HASIL WAWANCARA

1. Bagaimana peran dan tanggung jawab Kantor Pertanahan Deli Serdang dalam mengelola tanah negara?

Jawab : BPN sebagai lembaga pendaftaran untuk tanah tanah yang belum ada hak, belum dilekati hak (PP No. 24 tentang pendaftaran tanah atau UUPA) tapi secara umum BPN ialah lembaga pendaftaran, artinya bahwa lembaga BPN bertanggung jawab untuk mendaftarkan tanah-tanah yang belum bersertifikat dan sesuai pasal 19 UUPA bahwa tiap tiap tanah negara itu harus di daftarkan. Tentang peraturan pelaksanaannya 397 atau menteri negara agraria no 3 tahun 1997.

2. Apa saja prosedur yang harus dilakukan masyarakat untuk mengajukan hak atas tanah negara yang mereka garap?

Jawab : Harus dibedakan tanah garapan dengan tanah negara. Tanah negara itu belum dilekati hak, misal : saya jual beli dengan yosep itu tanah negara dan peralihan di lakukan didepan lurah atau camat. Cocoknya jika belum bersertifikat seharusnya dengan camat atau lurah tapi jika sudah bersertifikat lebih baik di depan PPAT. Contoh 2 : saya beli dari yosep, yosep itu penggarap pertama dan menguasai bidang tanah itu sesuai dengan surat keterangan lurah dan menjual ke saya dan dibuat peralihan dan itu bukan tanah garapan karena jelas menguasai tanah itu dengan jual beli. Biasanya tanah garapan ada hak orang lain disitu misalnya PTPN, walaupun PTPN ini ada keluar petunjuk dari Kejaksaan Agung bahwa untuk tanah-tanah yang tidak bisa di kuasai oleh PTPN misalnya dibidang tanah itu ada perkampungan, tempat ibadah, dll. Yang ada hak itu masuk ke dalam HGU

dan yang tidak ada haknya adalah hak. Dan garapan itu biasanya sudah ada pemiliknya. Tanah garapan tidak memiliki kepastian hukum. Prosedur yang harus dilakukan masyarakat untuk mengajukan hak atas tanah negara itu boleh dalam peraturan perkaban tahun 2010 dan jika sudah habis masa berlakunya harus bayar ke negara dengan melalui SK gubernur. Dan tanah garapan tidak bisa di apai-apai dengan prosedurnya.

3. Sejauh mana pemerintah memberikan perlindungan hukum terhadap masyarakat penggarap tanah negara?

Jawab : Tidak ada perlindungannya terhadap negara. Jika PTPN memberikan tali asih kepada masyarakat dengan melalui mediasi walaupun sebenarnya tidak ada mediasi terkait aset terhadap perdamaian tersebut. Karena dia menempati sebidang tanah yang bukan haknya.

4. Apa upaya yang dilakukan Kantor Pertanahan untuk memberikan kepastian hukum kepada masyarakat yang menggarap tanah negara?

Jawab : Tidak ada upaya yang dilakukan. Bahwa BPN itu tidak bisa memberikan apa-apa dan BPN itu bersifat pasif karena BPN itu lembaga pendaftaran dan BPN hanya memberikan kepastian hukum jika mendaftarkan tanah dan memang pas sebagai pemilik bidang tanah dengan fisik (surat-surat tanah) dan yuridis sesuai dan cocok pada fisik dan yuridis dan maka BPN akan mendaftarkan dan memberikan kepastian hukum.

Contoh: Suratnya dan fisik tanah nya dikuasai sesuai maka akan diberikan kepastian dengan kata lain harus match dan clear

5. Apakah ada regulasi khusus di Kabupaten Deli Serdang terkait tanah garapan di atas tanah negara?

Jawab: tidak ada

6. Apa kriteria yang digunakan untuk menentukan apakah penguasaan tanah garapan dapat disertifikasi atau tidak?

Jawab: Tidak ada kreterianya.

7. Bagaimana proses pengakuan hak atas tanah bagi penggarap tanah negara yang sudah lama mengelola lahan tersebut?

Jawab: Pengakuan dan pemberian itu berbeda. Contohnya : tanah itu berikan sultan itu di proses dalam pengakuan hak tapi ketika jual beli tanah negara itu di proses pemberian. Pengakuan itu tanah-tanah yang sudah diberikan adat maka itu diberikan pengakuan. Dan prosesnya lebih ringan. Contoh tanah adat dairi, tanah adat simalungun, dll. Tapi jika jual beli tanah negara murni itu diproses dengan pemberian. Proses pengakuan tanah garapan itu tidak diakui kecuali tanah tersebut sudah diberikan oleh PTPN atau kepada masyarakat maka BPN akan memproses penerbitan sertifikat.

8. Apakah ada konflik yang sering terjadi antara penggarap dan pemerintah terkait tanah negara (sebenarnya tanah hak)? Jika ya, bagaimana penyelesaiannya?

Jawab : Yang ada seperti tanah garapan masyarakat dengan tanah PTPN dan banyak, misalnya konflik masyarakat mencirim dengan masyarakat sampali, mencirim dengan simalingkar dan sudah berdampak luas.

9. Apakah ada program sertifikasi tanah yang dikhususkan untuk tanah garapan di atas tanah negara di wilayah Deli Serdang?

Jawab: tidak ada, kecuali dulu untuk tanah-tanah yang sudah dilepaskan PTPN (proyek land reform) dan itu dulu, tahun 2002 harus melalui matrix gubernur sumatera utara.

10. Apakah ada kasus-kasus tertentu di Deli Serdang terkait tanah garapan yang berhasil diselesaikan? Apa pembelajaran dari kasus tersebut?

Jawab: Ada, (dimutiara) melalui lembaga peradilan (litigasi) dan walaupun medan di pengadilan tetap harus bayar karena PTPN tidak mau rugi karena ada aset. Seorang penggarap menggugat PTPN dan dia menang tetapi dia tetap bayar ke pihak PTPN.

11. Bagaimana kantor pertanahan menangani sengketa hukum apabila ada penggarap tanah negara yang mengklaim hak milik?

Jawab: Sepanjang dia menunjukkan fisik dan yuridisnya maka BPN akan memproses, tetapi jika menggarap maka pihak tidak ada memproses dan berikan karena setiap tanah ada petanya dan ketika memohonkan untuk mengklaim hak milik tetapi tidak sesuai dengan peta maka pihak BPN tidak memproses hal tersebut.

12. Apa saran dari Kantor Pertanahan Deli Serdang untuk memperbaiki kepastian hukum terhadap tanah garapan di atas tanah negara?

Jawab: Tidak ada saran, untuk kepastian hukum yaitu bayar ke pemerintah dan lakukan pelepasan aset dan akan di proses hak-nya. Datangi PTPN dan minta pelepasannya dan akan di proses hak-nya dan mungkin akan susah prosesnya.

13. Bagaimana peran lembaga prtanahan terkait dalam mendukung pengelolaan tanah negara yang lebih baik?

Jawab: Ya sesuai aturan untuk mendukung pengelolaan tanah yang lebih baik.

14. Apakah dalam tanah garapan banyak terjadi sengketa atau tidak?

Jawab: Ya banyak karena dia menguasai tanah yang bukan hak nya.

15. Berapa persentase tanah garapan yang ada di deli serdang dan berapa persentase tanah garapan yang memiliki sengketa di deli serdang? (data 5 tahun terakhir)

Jawab: Persentasenya itu besar perkara” di deli serdang itu terkait itu dengan tanah PTPN gugatan dipengadilan dan sengketa itu antara perorangan dengan badan hukum. Karena pihak bpn bingung menentukan yang mana tanah garapan dan yang engga dan data itu seharusnya di PTPN karena PTPN yang pemiliknya. Kenapa harus ke PTPN ya karena PTPN yang paling tahu berapa persen tanah nya digarap oleh masyarakat dan jika ingin menanya mekanisme pengeluaran dari aset mereka akan bisa menjawab karena mereka yang punya aset tersebut. BPN itu hanya mencatat aset PTPN dan mereka hanya mendata. Untuk berapa persen data yang dikuasai oleh masyarakat atau tidak dikuasai maka PTPN yang lebih tahu karena mereka yang punya aset. Dalam tanah garapan di deli serdang pasti terkait dengan PTPN. Tetapi jika orang perorangan (saya dengan orang lain) punya tanah dan digarap oleh masyarakat lain maka itu tidak terdata dalam BPN. Pihak BPN tahu datanya itu jika ada keberatan dan menyampaikan ke pihak BPN. Pihak BPN tahu tanah tersebut dengan adanya pembuktian surat. Pihak BPN tahu tanah itu ada masalah karena ada laporan dari salah satu pihak dan persentasenya bahkan kecil.

16. Apa faktor-faktor terjadinya penguasaan tanah garapan?

Jawab: Pihak Kantor Pertanahan Deli Serdang menyatakan pemilihan tanah perkebunan sebagai objek karena kondisi geografis kabupaten deli serdang, dimana sebagian besar wilayahnya merupakan tanah perkebunan milik PTPN. Dalam berbagai kasus, terdapat tanah perkebunan yang tidak diusahakan lagi pihak oleh pihak PTPN. Tanah tersebut mengalami pembiaran dan tidak lagi dikelola oleh pihak PTPN. Kondisi ini disebabkan oleh berubahnya fungsi lahan disekitar area tersebut, dimana telah muncul perkampungan dan fasilitas umum yang menyebabkan tanah tersebut tidak lagi sesuai untuk dijadikan sebagai lahan perkebunan. Akibat kondisi tersebut, sejak tahun 2002 perpanjangan Hak Guna Usaha terhadap tanah tersebut tidak lagi dikeluarkan karena secara tata ruang (RT/RW), wilayah itu tidak memungkinkan untuk dipertahankan sebagai kawasan perkebunan. Meskipun demikian, secara yuridis dan keperdataan, tanah tersebut masih tercatat sebagai aset milik PTPN.