

**ANALISIS HUKUM ATAS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI
TERHADAP SENGKETA HAK MILIK ATAS TANAH
(Putusan Nomor : 4/Pdt.G/2016/PN.Mjn)**

Tesis

*Diajukan Untuk Melengkapi Tugas Akhir dan Memenuhi Syarat Guna
Memperoleh Gelar Magister Hukum*

oleh :

**ABD HAFID MUSTAKIM
46 18 10 10 19**



**PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU HUKUM
UNIVERSITAS BOSOWA MAKASSAR**

2021

HALAMAN PENGESAHAN

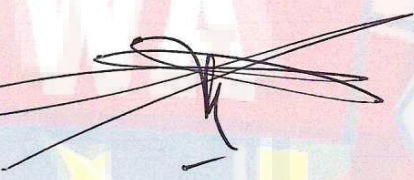
1. Judul : Analisis Hukum Atas Putusan Pengadilan Negeri Terhadap Sengketa Hak Milik Atas Tanah.
(Putusan Nomor : 4/Pdt.G/2016/PN.Mjn)
2. Nama Mahasiswa : Abd Hafid Mustakim
3. NIM : 4618101019
4. Program Studi : Ilmu Hukum

Menyetujui
Komisi Pembimbing,

Pembimbing I

Pembimbing II


Dr. Baso Madiang, S.H., M.H.
NIDN. 09 0909 6702


Dr. Zulkifli Makkawaru, S.H., M.H.
NIDN. 09 3112 6002

Mengetahui,

Direktur
Program Pascasarjana
Universitas Bosowa,

Ketua Program Studi
Magister Ilmu Hukum,


Prof. Dr. Batara Surya, S.T., M.Si.
NIDN. 09 3108 6501


Dr. Baso Madiang, S.H., M.H.
NIDN. 09 0909 6702

HALAMAN PENERIMAAN

Pada Hari / Tanggal : Jum'at, 26 Februari 2021

Tesis Atas Nama : Abd Hafid Mustakim

Nim : 4618101019

Telah Diterima oleh Panitia Ujian Tesis Program Pascasarjana untuk memenuhi salah satu syarat guna memperoleh gelar Magister pada Program Studi Ilmu Hukum.

PANITIA UJIAN TESIS

Ketua : Dr. Baso Madiong, S.H., M.H. (Pembimbing I) (.....)

Sekretaris : Dr. Zulkifli Makkawaru, S.H., M.H. (Pembimbing II) (.....)

Anggota Penguji : 1. Dr. Yulia.A.Hasan., S.H., M.H. (.....)

2. Dr. Almusawir., S.H., M.H. (.....)

Makassar, 26 Februari 2021

Direktur,


Prof. Dr. Batara Surya, S.T., M.Si
NIDN. 09 3108 6501

KATA PENGANTAR

الرحيم الرحمن الله بسم

Puji Syukur penulis haturkan kepada Tuhan YME, karena berkat rahmat dan hidayatnya penulis dapat menyelesaikan tesis ini.

Tesis ini di tulis dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Hukum (M.H) pada Program Pascasarjana Ilmu Hukum Universitas Bosowa Makassar. Banyak kesulitan dan hambatan yang ditemui dalam penulisan tesis ini, namun berkat pertolongan Allah SWT dan bantuan serta bimbingan juga dorongan dari berbagai pihak, akhirnya penulisan tesis ini dapat diselesaikan.

Oleh karena itu, ucapan terima kasih yang tak terhingga penulis sampaikan kepada yang terhormat :

1. Kepada kedua orang tua saya Mustakim dan Nurmas, yang senantiasa memberikan dorongan, perhatian, kasih sayang, Do'a, dan mengorbankan banyak hal demi kelancar perkuliahan dan penyusunan dan tesis ini.
2. Kepada adik tersayang saya Mahfudh, SE., dan segenap keluarga besar saya menyayangi dan memberikan dukungan sepenuhnya untuk menyelesaikan tesis ini.
3. Bapak Dr. Baso Madiung, S.H.,M.H. selaku Pembimbing I dan Bapak Dr. Zulkifli Makkawaru,S.H.,M.H. selaku Pembimbing II yang telah meluangkan waktu, tenaga, dan pikiran untuk membimbing dengan penuh kesabaran dalam

memberikan layanan dan masukan-masukan yang sangat bermanfaat dalam penulisan tesis ini.

4. Seluruh dosen dan staf pasca sarjana universitas bosowa atas ilmu dan bantuannya selama penulis menjalani studi di kampus.
5. Kepada sahabat yang sudah saya anggap seperti saudara Munarti, andi fikri fauzi alimuddin, dan syarief rahmat tasman, dan saudara- saudara yang tidak sepat saya sebutkan satu persatu yang telah memberikan semangat dan dorongan kepada saya selama ini.
6. Kepada sahabat seperjuangan saya angkatan 2018 pasca sarjana dari semester satu sampai sekarang yang tidak bisa saya sebutkan satu persatu namanya.
7. Kawan kawan IMH sulbar (Ikatan mahasiswa hukum Sulawesi barat) komite kampus UNHAS, UNIBOS, UMI, UIN, UNSAT, DAN UIT.
8. Juga untuk dewi-dewi dalam anganku, Kalian adalah motivator semu bagiku.

Akhirnya dan segala keterbatasan Penulis Sadar bahwa tesis ini masih jauh dari kesempurnaan dengan segala kerendahan hati, Penulis terima kritik dan saran yang sifatnya membangun demi kesempurnaan tesis ini.

Makassar, 11 Februari 2021

Penulis

Abd Hafid Mustakim
NIM 4618101019

Abstrak

Abd Hafid Mustakim, 4618101016, Analisis Hukum Atas Putusan Pengadilan Negeri Terhadap Sengketa Hak Atas Tanah, Di Bimbing Oleh Baso Madiung, Selaku Pembimbing I, Zulkifli Makkawaru, Selaku Pembimbing II.

Dalam Proses Pengadilan yang berwenang dalam mengadili suatu perkara adalah Majelis Hakim. Putusan Hakim ialah suatu pernyataan yang oleh hakim sebagai pejabat Negara yang diberi wewenang itu, diucapkan dipersidangan dan bertujuan untuk mengakhiri atau menyelesaikan suatu perkara atau sengketa para pihak. Baik surat atau saksi yang diajukan oleh Penggugat dan tujuan kajian ini untuk melihat dasar Pertimbangan Hakim dan akibat dalam memutus perkara Nomor: 4/Pdt.G/2016/PN.Mjn dalam sengketa tanah di Majene. Adapun pedoman seorang hakim untuk menjatuhkan putusan ialah salah satunya Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Undang-Undang NO. 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman. Salah satu perkara yang kerap terjadi di masyarakat ialah sengketa terhadap tanah, atau yang sering di sebut sengketa tanah. Seorang Hakim dalam menjatuhkan putusan terhadap perkara tersebut harus dilandasi dengan pembuktian atau fakta-fakta yang terjadi dilapangan, dan pemeriksaan alat bukti sudah benar menurut hukum dan bagaimana dampak putusan hakim terhadap penggugat dan tergugat. Kemudian metode penelitian yaitu kurang cermatnya seorang hakim dalam menilai dan mempertimbangkan alat bukti para pihak sehingga hakim memutuskan suatu putusan dengan tidak berdasarkan hukum yang ada. Adapun dampak yang terjadi terhadap penggugat yaitu kurangnya kepercayaan terhadap keadilan di dalam proses pengadilan tersebut, dan dampak oleh Tergugat yaitu akan merasa bahwa perbuatannya dapat dilakukan kepada siapa saja, dan ada kemungkinan bahwa Tergugat akan melakukan kepada masyarakat lainnya.

Kata Kunci : Putusan Hakim, Sengketa Hak Milik Atas Tanah

Abstract

Abd Hafid Mustakim, 4618101016, Analisis Hukum Atas Putusan Pengadilan Negeri Terhadap Sengketa Hak Atas Tanah, Di Bimbing Oleh Baso Madiung, Selaku Pembimbing I, Zulkifli Makkawaru, Selaku Pembimbing II.

In the Court Process, the authority to adjudicate a case is the Panel of Judges. A Judge's Decision is a statement which the judge as a State official who is given the authority pronounces in court and aims to end or settle a case or dispute between the parties. Both the letters or witnesses submitted by the Plaintiff and the purpose of this study were to see the basis for Judges' considerations and consequences in deciding cases Number: 4 / Pdt.G / 2016 / PN.Mjn in land disputes in Majene. The guideline for a judge to make a decision is one of the Civil Code and Law NO. 48 of 2009 concerning Judicial Power. One of the cases that often occurs in the community is disputes over land, or what is often called land disputes. A judge in making a decision on the case must be based on evidence or facts that occurred in the field, and examination of the evidence is correct according to the law and how the impact of the judge's decision on the plaintiff and defendant. Then the research method is the inaccuracy of a judge in assessing and considering the evidence of the parties so that the judge decides a decision that is not based on existing law. As for the impact that occurred on the plaintiff, namely the lack of confidence in justice in the court process, and the impact by the Defendant, namely that he would feel that his actions could be committed to anyone, and there was a possibility that the Defendant would commit to other communities.

Keywords: Judge's Decision, Land Ownership Dispute



PASCASARJANA UNIVERSITAS BOSOWA

SERTIFIKAT UJI SIMILARITAS

No: 122/ pps-gpm / xii / 2020

Menerangkan bahwa TESIS dengan judul:

**ANALISIS HUKUM ATAS PUTUSAN
PENGADILAN NEGERI TERHADAP SENGKETA
HAK MILIK ATAS TANAH**

Penulis: ABD. HAFID MUSTAKIM

Telah melalui uji similaritas dengan hasil:

Standar	25%
Capaian	25%

TESIS ini dinyatakan

MEMENUHI STANDAR UJI SIMILARITAS

yang ditetapkan oleh Pascasarjana Universitas
Bosowa.

**PASCASARJANA UNIVERSITAS
BOSOWA**

GUGUS PENJAMINAN MUTU

Alamat:
Ruang Jurnal
Pascasarjana Universitas Bosowa
Gedung II, Lt. 9.

Phone: +62852-5522-1150
Email: harifuddin.halim@universitasbosowa.ac.id

Makassar, 12 DESEMBER 2020

Dr. Harifuddin, S.Pd., M.Si.

PERNYATAAN ORISINALITAS TESIS

Bahwa saya menyatakan dengan sebenar-benarnya sepanjang pengetahuan saya, didalam naskah Tesis ini tidak terdapat karya ilmiah yang pernah diajukan oleh orang lain untuk memperoleh gelar akademik disuatu Perguruan Tinggi, dan tidak terdapat karya atau pendapat yang ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis dikutip dalam naskah ini dan disebutkan dalam sumber kutipan dan daftar pustaka.

Apabila ternyata didalam naskah Tesis ini dapat dibuktikan terdapat unsur-unsur jiplakan, saya bersedia Tesis (MAGISTER) dibatalkan, serta diproses dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Makassar, 26 Februari 2021
Mahasiswa




Abd Hafid Mustakim
4618101019

DAFTAR ISI

Halaman Sampul	i
Halaman Pengesahan	ii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	4
C. Tujuan Penelitian	5
D. Manfaat Penelitian	5
BAB II KAJIAN TEORI DAN KERANGKA KONSEPTUAL	
A. Landasan Teori	6
a. Teori Kepastian Hukum	6
b. Teori Hak Milik	8
c. Teori Keadilan	50
B. Penyebab Terjadinya Sengketa Pertanahan (tanah)	66
C. Tinjauan Umum Tentang Sengketa Pertanahan	69
D. Pendaftaran Tanah	71
E. Kerangka Fikir	75
F. Definisi Operasional Variabel	79
BAB III METODE PENELITIAN	
A. Tipe Penelitian	82
B. Lokasi Penelitian	82
C. Sumber Data	83
D. Teknik Pengumpulan Data	83

E. Teknik Analisis Data	79
-------------------------------	----

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Putusan Pengadilan Negeri Mejene N0.4/Pdt.G/2016/PN.Mjn Dalam Penyelesaian Sengketa Hak Milik.....	85
B. Pertimbangan Hakim Dalam Menetapkan Putusan Pengadilan Negeri Mejene N0.4/Pdt.G/2016/PN.Mjn Dalam Penyelesaian Sengketa Hak Milik memenuhi Unsur Keadilan	93

BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan	98
B. Saran	99

DAFTAR PUSTAKA



DAFTAR LAMPIRAN

lampiran	Judul Lampiran	Halaman
1	Foto – Foto Wawancara	103
2	Balasan Surat Penelitian Dari Instansi	104
3	Curriculum vitae	105

UNIVERSITAS

BOSOWA



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Disadari bahwa tanah atau wilayah merupakan unsur utama dari suatu negara Bangsa Indonesia menunjukkan bahwa fakta lain merupakan suatu negara yang disebut sebagai bangsa agraris ataupun kepulauan, Tanah mempunyai kedudukan yang sangat penting dalam rangka penyelenggaraan hidup dan kehidupan manusia. Selain daripada itu, bagi negara tanah juga menjadi modal dasar bagi penyelenggaraan kehidupanbernegara dalam rangka integritas Negara Kesatuan Republik Indonesia (NKRI) seperti yang tercantum dalam Undang-Undang Negara Republik Indonesia yang seterusnya disebut UUD NKRI 1945 “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.”Oleh karena yang kedudukannya yang demikian itulah penguasaan, penggunaan pemanfaatan, maupun kepemilikan tanah memperoleh jaminan perlindungan hukum dari pemerintah¹.

Hubungan manusia dengan tanah bukan antara individu dengan tanah saja tetapi juga antar sekelompok anggota masyarakat suatu persekutuan hukum adat (*rechtsgemeenschap*) di dalam hubungan dengan tanah ulayat, hubungan manusia dengan tanah yang demikian ini dalam hukum adat disebut mempunyai hubungan *kosmearagis-religius*, Tidak jarang terjadi sengketa atas kepemilikan tanah antar

¹Pasal 3 Ayat (3) . Undang-Undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia 1945

anggota masyarakat maupun antar sesama anggota keluarga. Kasus-kasus yang menyangkut tanah terutama dalam hal sengketa tanah yang mungkin terjadi hingga saat ini tidak pernah surut, tentu saja penyebabnya adalah semakin banyaknya pertumbuhan aktifitas manusia dan semakin kompleksnya masalah yang terjadi antara sesama sehingga dapat menimbulkan kecenderungan konflik dan sengketa tanah. Namun sengketa atas kepemilikan atas tanah tersebut bukan berarti menyimpang dari Undang-Undang Pokok Agraria dimana tanah memiliki fungsi sosial, meskipun tanah tersebut atas nama pribadi (hak milik perseorangan) jika tanah digunakan untuk kepentingan umum².

Tanah yang dimiliki seseorang atau sekelompok masyarakat merupakan harta yang sangat berharga selain dapat dijadikan sebagai ladang penghasilan, tanah juga dapat diwariskan kepada keturunan-keturunannya kelak. Dari hartalah seseorang dapat mewariskan kepada keturunan maupun dalam ikatan persaudaraan (sedarah). Menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan membedakan harta benda dalam perkawinan menjadi dua, yaitu:³

1. Harta bersama, yaitu harta benda yang diperoleh selama perkawinan.
2. Harta bawaan, yaitu harta yang dibawa oleh suami dan istri ke dalam perkawinan mereka dan harta benda yang diperoleh masing-masing sebagai hadiah atau warisan.

Dari pasal tersebut tentang hak milik pribadi sebagai hak asasi harus diatur secara tegas agar tidak mendapat kerancuan dan benturan dari keduanya dalam hal harta benda perkawinan.

²Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 Pokok Agraria

³Undang – Undang Perkawainan No. 1 Tahun 1974

Untuk melakukan perbuatan hukum terhadap harta bersama harus didahului oleh perjanjian/kesepakatan di antara suami dan istri. Sedangkan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap harta bawaan, suami atau istri sepenuhnya menguasai harta bawaannya masing-masing. Sehingga mereka mempunyai hak sepenuhnya untuk melakukan perbuatan hukum atas harta bawaannya. Meskipun demikian, terbuka peluang bagi suami istri untuk menyimpangi ketentuan undang-undang melalui perjanjian kawin yang dibuat sebelum atau pada saat perkawinan dilangsungkan

Hak milik atas tanah menurut Pasal 20 ayat (1) UUPA menyatakan “Hak milik atas tanah adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan Pasal 6 “Hak milik turun-temurun artinya dapat diwarisi oleh ahli waris yang mempunyai tanah. Hak milik tidak hanya akan berlangsung selama hidup orang yang mempunyainya, melainkan kepemilikannya akan dilanjutkan oleh ahli warisnya setelah ia meninggal dunia. Tanah yang menjadi obyek hak milik (hubungan hukumnya) itupun tetap, artinya tanah yang dipunyai dengan hak milik tidak berganti-ganti (tetap sama).

Permasalahan tanah seakan tidak dapat dihilangkan dan akan terus ada, kepemilikan tanah dengan adanya sertifikat juga sepertinya belum dapat menjamin akan adanya kepastian hukum itu sendiri bagi pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Pewarisan merupakan salah satu cara untuk memperoleh hak milik, karena benda (hak milik) salah satu unsur pokok benda. Seorang ahli waris secara otomatis akan memperoleh harta peninggalan pewaris, jika benar memiliki

harta bendanya sendiri yang dibuktikan dengan dokumen yang sah menurut hukum. Apabila seseorang menganggap memiliki hak atas bidang tanah, maka ia harus bisa membuktikan hak kepemilikannya. Apabila ternyata tidak dapat membuktikan, maka tidak berhak menguasai sepenuhnya bidang tanah tersebut.

Berdasarkan uraian diatas, dikaitkan dengan kasus yang penulis angkat dimana sengketa hak milik atas tanah yang berasal dari warisan dari isteri pertama yang diklaim bahwa tanah tersebut adalah hak (milik) dari ahli waris dari pernikahan keduanya. Kasus ini ditangani oleh Pengadilan Negeri Majene dan telah dikeluarkan Putusan No 4/Pdt.G/2016/PN.Mjn tentang sengketa hak milik atas tanah warisan yang menjadi harta bawaan isteri.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas, maka dapat dirumuskan beberapa masalah, yaitu :

1. Bagaimanakah Putusan Pengadilan Negeri Mejene No. 4/Pdt.G/2016/PN.Mjn tentang penyelesaian sengketa hak milik ?
2. Sejauhmanakah pertimbangan Hakim dalam menetapkan Putusan Pengadilan Negeri Mejene No. 4/Pdt.G/2016/PN.Mjn tentang penyelesaian sengketa hak milik memenuhi unsur keadilan.

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian berdasarkan rumusan masalah diatas, yaitu :

1. Untuk mengetahui Putusan Negeri Mejene No. 4/Pdt.G/2016/PN.Mjn tentang penyelesaian sengketa hak milik?
2. Untuk mengetahui Pertimbangan Hakim dalam menetapkan Putusan Pengadilan Negeri Mejene No. 4/Pdt.G/2016/PN.Mjn tentang penyelesaian sengketa hak milik.

D. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat penelitian yang penulis lakukan adalah :

1. Secara teoritis, penelitian ini bermanfaat untuk membawa para pembaca dan dapat di jadikan referensi untuk penelitian selanjutnya dengan penelitian yang serupa.
2. Secara praktis, bagi para keluarga yang bermasalah atas tanah warisan mereka, penelitian ini dapat bermanfaat sebagai bahan evaluasi.

BAB II

KAJIAN TEORI DAN KONSEPTUAL

A. Landasan Teori

a. Teori Kepastian Hukum

Kepastian hukum merupakan ciri yang tidak dapat dipisahkan dari hukum, terutama untuk norma hukum tertulis. Hukum tanpa nilai kepastian akan kehilangan makna karena tidak dapat lagi digunakan sebagai pedoman perilaku bagi setiap orang, kepastian sendiri disebut sebagai salah satu tujuan dari hukum. Apabila dilihat secara historis, perbincangan mengenai kepastian hukum merupakan perbincangan yang telah muncul semenjak adanya gagasan pemisahan kekuasaan.

Keteraturan masyarakat berkaitan erat dengan kepastian dalam hukum, karena keteraturan merupakan inti dari kepastian itu sendiri, keteraturan orang dapat hidup secara berkepastian sehingga dapat melakukan kegiatan-kegiatan yang diperlukan dalam kehidupan bermasyarakat. Guna memahami secara jelas mengenai kepastian hukum itu sendiri.

Gustav Radbruch⁴ mengemukakan 4 (empat) hal mendasar yang berhubungan dengan makna kepastian hukum, yaitu :

Pertama, bahwa hukum itu positif, artinya bahwa hukum positif itu adalah perundang-undangan. *Kedua*, bahwa hukum itu didasarkan pada fakta artinya didasarkan pada kenyataan. *Ketiga*, bahwa fakta harus

⁴ Gustav Radbruch, 2006, Kepastian Hukum, Jakarta, erlangga. Hal : 85.

dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, disamping mudah dilaksanakan. *Keempat*, hukum positif tidak boleh mudah diubah.

Kepastian hukum sangat diperlukan untuk menjamin ketentraman dan ketertiban dalam masyarakat karena kepastian hukum mempunyai sifat sebagai berikut:

- a) Adanya paksaan dari luar (sanksi) dari penguasa yang bertugas mempertahankan dan membina tata tertib masyarakat dengan perantara alat-alatnya.
- b) Sifat Undang-undang yang berlaku bagi siapa saja

Kepastian hukum ditujukan pada sikap lahir manusia, ia tidak mempersoalkan apakah sikap batin seseorang itu baik atau buruk, yang diperhatikan adalah bagaimana perbuatan lahiriahnya. Kepastian hukum tidak memberi sanksi kepada seseorang yang mempunyai sikap batin yang buruk akan tetapi yang diberi sanksi adalah perwujudan dan sikap batin yang buruk tersebut untuk menjadikannya perbuatan yang nyata atau konkrit.

Menurut Utrecht menyatakan kepastian hukum mengandung dua pengertian yaitu *pertama*, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh dan tidak boleh dilakukan. Dan yang *kedua* berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu

dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu

b. Teori Hak Milik

Hak adalah kepentingan yang dilindungi oleh hukum, sedangkan kepentingan adalah tuntutan perorangan atau kelompok yang diharapkan untuk dipenuhi. Kepentingan pada hakekatnya mengandung kekuasaan yang dijamin dan dilindungi oleh hukum dalam melaksanakannya dan apa yang dinamakan hak itu sah karena dilindungi oleh system hukum. Pemegang hak melaksanakan kehendak menurut cara tertentu dan kehendaknya itu diarahkan untuk memuaskan⁵.

Peter Mahmud Marzuki, menyatakan “hak merupakan sesuatu yang melekat pada manusia secara kodrati dan karena adanya hak inilah diperlukan hukum untuk menjaga kelangsungan eksistensi hak dalam pola kehidupan bermasyarakat”⁶.

Bernard Nainggolan menyatakan bahwa adanya perlindungan hak (hak individu dan hak public) secara hukum dalam berbagai bidang merupakan hasil proses perjuangan karena sebelumnya terjadinya kesewenang-wenangan dari penguasa atau pihak yang lebih kuat terhadap rakyat atau pihak yang lemah⁷.

⁵ Zulkifli Makkawaru, 2020, Pemajuan Ekonomi Kreatif Dan Pemberdayaan Kekayaan Intelektual, Sukabumi, Farha Pustaka. Hal : 58.

⁶ Peter Mahmud Marzuki, 2009, Pengantar Ilmu Hukum, Jakarta, Prenada Media. Hal : 166

⁷ Bernard Nainggolan, 2011, Bandung, Pemberdayaan Hukum Hak Cipta dan Lembaga Manajemen Kolektif, Alumni. Hal : 48

Menurut Endang Purwaningsih, menyatakan ruang lingkup hukum hak milik intelektual tidak hanya melindungi perlindungan dan pengawasan wujud akhir karya intelektual yang bernilai ekonomis, tetapi sekaligus hak yang melekat pada manusia itu sendiri⁸.

Ketentuan mengenai hak kepemilikan atas tanah yang disebut dengan “Hak Milik” terdapat pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok agrarian (UUPA) dalam Pasal 16 Ayat (1) Huruf a, diatur lebih lanjut dalam Pasal 20 hingga Pasal 27 UUPA Tentang Ketentuan mengenai Hak Milik akan diatur kemudian dalam suatu Undang-Undang. Namun demikian Undang-Undang yang dimaksudkan diperintahkan Undang-Undang Pokok Agraria ini sampai sekarang belum dibuat. Selama peraturan Perundang-undangan yang mengatur mengenai Hak Milik (HM) belum terbentuk maka untuk itu diberlakukanlah aturan hukum sebagaimana disebutkan dalam Pasal 56 UUPA. Bahwa “selama Undang-undang Hak Milik belum terbentuk, maka yang berlaku adalah ketentuan-ketentuan hukum adat setempat dan peraturan-peraturan lainnya sepanjang tidak bertentangan dengan UUPA”.

Pengertian Hak milik sebagaimana disebutkan dalam Pasal 20 Ayat (1) UUPA adalah “Hak turun temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6”. Dalam Pasal 6 UUPA dinyatakan bahwa “Semua hak-hak atas tanah mempunyai fungsi social”. Fungsi social disini diartikan bahwa “

⁸ Endang Purwaningsih, 2005, Perkembangan Hukum Intellectual Property Right, Jakarta, Ghalia Indonesia. Hal : 26.

penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaan dan sifat haknya sehingga bermanfaat baik bagi diri dan keluarganya, maupun masyarakat pada umumnya.

Sedangkan makna kata turun temurun, terkuat dan terpenuh dalam pengertian, “Hak Milik” adalah “Turun-Temurun” berarti hak milik tidak hanya berlangsung selama si pemilik masih hidup, akan tetapi dapat dilanjutkan oleh para ahli warisnya “Terkuat” artinya hak milik jangka waktunya tidak terbatas; “Terpenuh” maksudnya adalah wewenang yang diberikan kepada pemilik tanah yang paling luas, dibandingkan dengan hak-hak lainnya karena hak milik menjadi induk/benih dari hak-hak lain, peruntukannya tidak terbatas karena hak milik dapat digunakan untuk pertanian dan bangunan yang berguna dan bermanfaat bagi manusia dan masyarakat.

Pemberian sifat hak milik atas tanah tidak berarti bahwa hak milik itu merupakan hak yang mutlak, tidak terbatas dan tidak dapat diganggu seperti hak eigendom. Kata-kata terkuat dan terpenuh dalam makna hakiki yang termuat pada substansi materi Hak Milik dengan maksud untuk membedakannya dengan hak lainnya seperti Hak Guna Usaha, Hak Guna bangunan, hak pakai, hak sewa dan hak-hak tanah lainnya, yaitu untuk menunjukkan bahwa hak miliklah yang paling kuat dilihat dari segi kepemilikan.

Hak milik atas tanah selain memiliki beberapa sifat yang membedakan dengan hak-hak atas tanah lainnya. Hak Milik juga memiliki ciri-ciri tertentu, yang meliputi sebagai berikut :

- a) Hak milik merupakan induk/benih dari hak atas tanah lainnya;
- b) Hak Milik dapat dijadikan jaminan hak tanggungan;
- c) Hak Milik dapat disewakan;
- d) Hak Milik dapat digadaikan;
- e) Hak Milik dapat beralih dan dialihkan ;
- f) Hak Milik dapat dilepaskan secara sukarela; dan
- g) Hak Milik dapat diwakafkan

Esensi makna Hak milik yang diatur dalam UUPA, tentunya berbeda dengan makna hak milik yang diatur dalam KUHPerdota. Sebab pengertian Hak Milik yang diatur dalam KUHPerdota maknanya berbeda dengan Hak Milik yang diatur dalam Pasal 20 Ayat (1) UUPA. Dalam pada itu, pengertian hak milik dalam KUPerdota, Pasal 570 disebutkan, bahwa “Hak Milik adalah hak untuk menikmati suatu benda dengan sepenuhnya dan menguasai benda itu dengan sebebaskan-bebasnya asal tidak digunakan bertentangan dengan Undang-Undang atau Peraturan umum yang diadakan oleh Penguasa yang berwenang untuk itu. Semuanya itu tidak mengurangi kemungkinan adanya pencabutan hak untuk kepentingan umum dengan pembayaran ganti kerugian yang layak dan menurut ketentuan Undang-Undang”.

Menelaah makna secara mendalam pada ketentuan Pasal 570 KUHPerdara tersebut diatas, dapatlah dikemukakan unsur-unsur konsep hak milik menurut KUHPerdara adalah :

- a) Hak Milik adalah Hak yang paling utama, artinya menjadi dasar bagi segala hak kebendaan lainnya yang mungkin terjadi berikutnya tanpa hak milik tidak akan mungkin ada hak-hak lain;
- b) Pemilik dapat menikmati sepenuhnya artinya dapat memakai sepuas-puasnya dapat memetik manfaat semaksimal mungkin dan dapat memiliki hasil sebanyak-banyaknya;
- c) Pemilik dapat menguasai sebebaskan-bebasnya artinya dapat melakukan perbuatan apa saja tanpa batas terhadap benda miliknya itu misalnya memelihara sebaik-baiknya, membebani dengan hak-hak kebenaran tertentu, memindah tangankan, mengubah bentuk dan bahkan melenyapkan;
- d) Hak Milik tidak dapat diganggu baik oleh orang lain maupun oleh penguasa kecuali dengan alasan, syarat-syarat dan menurut ketentuan Undang-Undang;
- e) Tidak dapat diganggu gugat diartikan sejauh untuk memenuhi kebutuhan pemiliknya secara wajar, dengan memperhatikan kepentingan orang lain atau kepentingan umum. Penguasaan dan penggunaan hak milik dibatasi oleh kepentingan orang lain. Bagaimanapun juga menurut system Hukum Indonesia, hak milik mempunyai fungsi social .

Setelah diberlakukannya UUPA tanggal 24 September 1960 maka Buku Ke-II KUHPerdara yang mengatur tentang tanah tidak diberlakukan lagi. Seperti Pasal 570 KUHPerdara tersebut diatas yang mengatur eksistensi dan makna hak milik. Pengertian Hak Milik yang dimaksud dalam Hukum PErnahan Nasional diberlakukan sebagai makna Hak Milik yang diatur dalam Pasal 20 Ayat (1) UUPA.

a. Ruang lingkup Hak-hak atas Tanah

Eksistensi hak-hak penguasaan atas tanah diatur dalam hukum tanah Nasional, dimana terdapat berbagai macam hak-hak atas tanah. Hak atas tanah di maksud sebagai diatur dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, Lembaran Negara Republik Indonesia (LNRI) Tahun 1960 Nomor 2043 yang diundangkan pada tanggal 24 September 1960. Undang-undang ini lebih dikenal dengan nama “Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)”.

Secara Konstitusional Hukum Perannahan Nasional yang termuat dalam UUPA, merupakan penjabaran lebih lanjut dari Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia (UUDNRI) Tahun 1945 dan/atau yang populer dikenal dengan nama Undang-Undang Dasar 1945 (UUD 1945, dalam Pasal 33 ayat (3) disebutkan bahwa “bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”⁹.

⁹ Pettenreng.M.A. 2009. *Hukum Perumahan*. Makassar. Penerbit : Anugra Mandiri, Hal : 3.

Peraturan hukum pertanahan sebagai diatur dalam UUPA eksistensi hak-hak atas tanah dimaksud ditegaskan pada Pasal 4, Pasal 16 dan Pasal 53 UUPA, sebagai berikut :

Dalam Pasal 4 disebutkan bahwa :

- 1) 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 orang lain serta badan-badan hukum;
- 2) Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat 1 pasal ini memberi wewenang untuk menggunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air, seta ruang yang ada di atasnya sekadar diperlukan untuk kepentingan langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.

Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) sebagai diatur lebih lanjut dalam Pasal 16 UUPA, bahwa :

- 1) Hak – hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) ialah :
 - a. Hak milik;
 - b. Hak guna usaha;
 - c. Hak guna bangunan;
 - d. Hak pakai;
 - e. Hak Sewa;

- f. Hak membuka tanah;
- g. Hak – hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan Undang-undang, serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53.

Adapun Hak atas tanah yang sifatnya sementara karena dianggap sebagai hak atas tanah yang dapat merugikan pihak-pihak tertentu. Hak-hak atas tanah dimaksud diatur dalam UUPA Pasal 53 ayat (1) yaitu :

1. Hak – hak yang sifatnya sementara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf h, ialah hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, dan hak sewa tanah pertanian diatur untuk membatasi sifat-sifatnya yang bertentangan dengan Undang-undang ini, dan hak-hak tersebut diusahakan hapunya dalam waktu yang singkat.

Namun hak-hak atas tanah yang bersifat sementara tersebut sampai hari ini belum ada peraturan perundangan yang meniadakan berlakunya, dalam artian bahwa Pasal 53 ayat (1) UUPA masih tetap tetap diberlakukan.

Hak – hak atas yang diatur dalam Pasal 16 dan Pasal 53 UUPA, merupakan hak atas tanah yang bersumber dari “ hak bangsa atas tanah”, dan “Hak menguasai tanah oleh negara”. Hak – hak atas tanah tersebut, dapat diberikan kepada perorangan, kelompok orang secara bersama-sama dan/atau badan-badan hukum, baik warga negara Indonesia maupun warga negara asing dan/atau badan hukum asing yang berdominsili di Indonesia, baik badan hukum privat maupun badan hukum Publik, dengan hak atas tanah yang dapat dipunyainya sebagaimana diatur secara yuridis normative

sebagaimana diatur secara yuridis normative dalam hukum pertanahan nasional.

Hak – hak atas tanah yang disebutkan dalam Pasal 16 dan Pasal 53 UUPA merupakan nama bagi lembaga-lembaga hak atas tanah yang lama dan untuk sementara masih berlaku dan digunakan sebagai nama lembaga – lembaga hak atas tanah yang baru. Dalam pada itu macam – macam hak atas tanah yang dimaksudkan dalam Pasal 16 dan Pasal 53 UUPA dikelompokkan menjadi dua golongan hak atas tanah yaitu :

1) Hak Atas Tanah yang bersifat tetap

Yaitu hak atas tanah sebagai lembaga hukum tetap akan ada selama UUPA masih diberlakukan sepanjang belum dilakukan pembaharuan atau perubahan Undang-undang Pertanahan yang baru.

Lembaga Hak atas Tanah dimaksud adalah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak membuka tanah, hak sewa untuk bangunan, dan hak memungut hasil hutan.

2) Hak Atas Tanah yang bersifat sementara

Yaitu hak atas tanah ini sifatnya sementara dimaksudkan bahwa dalam waktu singkat akan dihapuskan karena mengandung sifat-sifat pemerasan, sifat feodal dan hal itu dianggap bertentangan dengan semangat dan jiwa UUPA. Adapun jenis-jenis hak atas tanah yang dianggap bersifat sementara adalah hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, dan hak sewa tanah pertanian.

Jenis Hak – hak atas tanah yang disebutkan dalam Pasal 16 dan Pasal 53 UUPA, tidak bersifat limitative artinya disamping hak – hak atas tanah yang disebutkan dalam Hukum Pertanahan Nasional (UUPA), kelak dimungkinkan lahirnya hak atas tanah baru yang diatur secara khusus dalam suatu undang-undang tertentu.

Hak – hak atas tanah yang disebutkan dalam Hukum Tanah Nasional, bilamana dilihat dari “segi asal usul tanahnya”, maka hak atas tanah tersebut dapat dibedakan menjadi dua kelompok hak atas tanah, yaitu :

1. Hak atas Tanah yang bersifat Primer

Yaitu hak atas tanah yang asal muasalnya bersumber dari tanah negara dana tau pemberian oleh negara. Jenis hak-hak atas tanah dimaksud adalah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan atas tanah negara, dan hak pakai atas tanah negara.

2. Hak atas Tanah yang bersifat Sekunder

Yaitu hak atas tanah yang berasal dari tanah pihak lain. Adapun jenis hak atas tanah dimaksud adalah Hak guna bangunan atas tanah 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 pakai tanah hak milik, hak sewa untuk bangunan, hak gadai tanah, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, dan hak sewa tanah pertanian¹⁰.

¹⁰ Harsono. 2003. *Hukum Graria di Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta. Penerbit : Djambatan, Hal : 327.

b. Hak Milik

Ketentuan mengenai hak kepemilikan atas tanah yang disebut dengan “Hak Milik”, terdapat pada Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) dalam Pasal 16 Ayat (1) Huruf a, diatur lebih lanjut dalam Pasal 20 hingga Pasal 27 UUPA.

Kemudian ditegaskan dalam Pasal 50 Ayat 1 UUPA tentang ketentuan mengenai Hak Milik akan diatur kemudian dalam suatu Undang-undang. Namun demikian Undang-undang yang dimaksudkan diperintahkan Undang-undang Pokok Agraria sampai sekarang belum dibuat.

Selama peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai Hak Milik (HM) belum terbentuk maka untuk itu diperlakukanlah aturan hukum sebagaimana disebutkan dalam Pasal 56 UUPA. Bahwa “Selama Undang – undang Hak Milik belum terbentuk, maka yang berlaku adalah ketentuan-ketentuan hukum adat setempat dan peraturan-peraturan lainnya sepanjang tidak bertentangan dengan UUPA”.

Pengertian Hak Milik sebagaimana disebutkan dalam Pasal 20 ayat (1) UUPA adalah “ Hak turun temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6”. Dalam Pasal 6 UUPA dinyatakan bahwa “ Semua hak – hak atas tanah mempunyai fungsi social”.

Hak milik atas tanah, selain memiliki beberapa sifat yang membedakan dengan hak-hak atas tanah lainnya. Hak milik juga memiliki ciri-ciri tertentu, yang meliputi sebagai berikut :

- a) Hak milik merupakan induk/benih dari hak atas tanah lainnya;
- b) Hak milik dapat dijadikan jaminan hak tanggungan;
- c) Hak milik dapat disewakan;
- d) Hak milik dapat digadaikan;
- e) Hak milik dapat beralih dan dialihkan;
- f) Hak milik dapat dilepaskan secara sukarela; dan
- g) Hak milik dapat diwakafkan.

Esensi makna Hak Milik yang diatur dalam UUPA, tentunya berbeda dengan makna hak milik yang diatur dalam KUHPdata. Sebab pengertian Hak Milik yang diatur dalam Pasal 20 Ayat (1) UUPA. Dalam pada itu, pengertian Hak Milik dalam KUHPdata, pada Pasal 570 disebutkan, bahwa “Hak Milik” adalah hak untuk menikmati suatu benda dengan sepenuhnya dan menguasai benda itu dengan sebebaskan-bebasnya, asal tidak digunakan bertentangan dengan undang-undang atau peraturan umum yang diadakan oleh Penguasa yang berwenang untuk itu, semuanya itu tidak mengurangi kemungkinan adanya pencabutan hak untuk kepentingan umum dengan pembayaran ganti kerugian yang layak dan menurut ketentuan Undang-undang¹¹.

¹¹ Limbong. Bernard. 2012. *Hukum Agraria Nasional*. Jakarta. Penerbit : Margaretha Pustaka, Hal : 237.

Untuk terjadinya hak milik menurut Hukum Tanah Nasional sebagai diatur di dalam UUPA Pasal 22 Ayat (1) dan (2), yaitu :

- a) Terjadinya hak milik menurut hukum adat diatur dengan Peraturan Pemerintah;
- b) Selain menurut cara sebagai yang dimaksud dalam Ayat (1) Pasal ini, hak milik terjadi karena:
 - Penetapan Pemerintah menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah;
 - Ketentuan Undang-undang.

Dalam pada itu, berdasar pada ketentuan Pasal 22 UUPA tersebut diatas, maka Hak Milik Atas Tanah dapat terjadi dengan cara sebagai berikut :

- a. Hak Milik Atas Tanah terjadi menurut Hukum Adat

Eksistensi Hak Milik atas Tanah menurut Hukum Tanah Adat dapat terjadi dengan dua acara yaitu : (1) Melalui pembukaan tanah (Tanah belukar/hutan); (2) Melalui timbulnya Lidah Tanah (*aanslibbing*)¹².

- b. Hak Milik Atas Tanah terjadi karena Penetapan Pemerintah

Hak milik atas tanah yang terjadi karena penetapan pemerintah, pada mulanya berasal dari tanah yang dikuasai oleh negara (Tanah Negara). Tanah negara ini dikuasai oleh seseorang beberapa waktu lamanya yang digunakan dan dimanfaatkan, baik untuk lahan pertanian, perkebunan, pertambakan/perikanan, dan/atau di atas tanah itu didirikan bangunan yang kemudian oleh pemegang atau pemakai

¹² Santoso. 2013. *Hukum Agraria*. Jakarta. Penerbit : Pranada Media Groub, Hal : 96.

tanah yang bersangkutan mengajukan permohonan pemberian hak atas tanah kepada pemerintah, melalui Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia dan/atau kewenangan itu dilimpahkan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah yang dimohonkan.

3. Hak Milik Atas Tanah terjadi karena ketentuan Undang-undang

Hak Milik atas tanah yang terjadi karena undang-undang, hal ini diatur dalam Peraturan Hukum Tanah Nasional, dalam Pasal 1, Pasal II, dan Pasal VII Ayat (1) Ketentuan –ketentuan konversi UUPA. Adapun substansi ketentuan konvensi tersebut sebagai berikut¹³ :

1. Pasal I Ayat (1) menyatakan bahwa hak eigendom atas tanah yang ada pada mulai berlakunya Undang-undang ini sejak saat tersebut menjadi hak milik, kecuali jika yang mempunyainya tidak memenuhi syarat sebagai yang tersebut dalam Pasal 21.
2. Pasal II Ayat (1) menyatakan bahwa hak-hak atas tanah yang memberi wewenang sebagaimana atau mirip dengan hak yang dimaksud dalam Pasal 20 Ayat (1) seperti yang disebut dengan nama sebagai dibawah, yang ada pada mulai berlakunya undang-undang ini yaitu : Hak Agrariche Eigendom, milik, yasan, andarbeni, hak atas druwe, hak atas druwe desa, pesini, grant sultan, hak usaha atas bekas tanah partikelir, dan hak-hak lain. Dengan nama atau apapun juga yang akan ditegaskan lebih lanjut oleh Menteri Agraria sejak berlakunya undang-

¹³ Undang-undang Pokok Agraria

undang ini menjadi hak milik tersebut dalam Pasal 20 Ayat (1), kecuali jika yang mempunyainya tidak memenuhi syarat sebagai yang tersebut dalam Pasal 21;

3. Pasal VII Ayat (1) hak gogolan, pekulen, atau sanggan yang bersifat tetap yang ada pada mulai berlakunya undang-undang ini menjadi hak milik tersebut pada Pasal 21 Ayat (1).

Perolehan hak milik dengan ketentuan undang-undang yang diatur di dalam ketentuan konvensi UUPA, dimaknai bahwa konvensi adalah perubahan hak atas tanah yang lama menjadi hak atas tanah yang baru, sehubungan dengan berlakunya ketentuan UUPA menjadi hak milik.

Hak-hak atas tanah yang ada sebelum berlakunya UUPA, diubah menjadi hak-hak atas tanah yang ditetapkan dalam UUPA seperti hak atas tanah yang disebutkan pada Pasal 16 Konvensi hak atas tanah menurut hukum tanah yang lama, sebelum berlakunya UUPA menjadi hak atas tanah yang diatur dalam UUPA.

c. Hak Guna Usaha

Hak guna usaha eksistensinya diatur dalam hukum tanah nasional (UUPA), pada Pasal 28 sampai dengan Pasal 34. Dalam Pasal 28 ayat (1) disebutkan bahwa “Hak Guna Usaha” adalah “ Hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara¹⁴, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam Pasal 29, guna perusahaan pertanian, perikanan, dan peternakan. Kalau demikian,

¹⁴ Undang – undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.

berarti “Hak Guna Usaha” asal usulnya adalah tanah negara atau tanah yang dikuasai langsung oleh negara.

Demikian pula setelah diberlakukannya peraturan pelaksanaan hak guna usaha yang diperintahkan oleh UUPA, yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, tentang Hak Guna Usaha, Hak guna Bangunan dan Hak pakai Atas Tanah. Tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Usaha adalah Tanah Negara. Hal ini secara jelas ditegaskan dalam PP No.40 Tahun 1996, dalam Pasal 4 yakni :

- a. Tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Usaha adalah tanah negara;
- b. Dalam hal tanah yang akan diberikan dengan Hak Guna Usaha adalah tanah negara yang merupakan kawasan hutan, maka pemberian Hak Guna Usaha dapat dilakukan setelah tanah yang bersangkutan dikeluarkan dari statusnya sebagai kawasan hutan;
- c. Pemberian Hak Guna Usaha atas tanah yang telah dikuasai dengan hak tertentu sesuai ketentuan yang berlaku, pelaksanaan ketentuan Hak Guna Usaha tersebut baru dapat dilaksanakan, setelah terselesaikannya pelepasan hak tersebut sesuai dengan tata cara yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- d. Dalam hal di atas tanah yang akan diberikan dengan Hak Guna Usaha itu terdapat tanaman, dan/atau bangunan milik pihak lain yang keberadaannya berdasarkan atas hak yang sah, pemilik bangunan dan

tanaman tersebut diberi ganti kerugian yang dibebankan pada pemegang Hak Guna Usaha.

Hak Guna Usaha subjek hukumnya, diperuntukkan bagi warga negara Indonesia dan Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia yang berkedudukan di Indonesia, Hal ini diatur dalam UUPA Pasal 30 Ayat (1) disebutkan bahwa yang dapat mempunyai Hak Guna Usaha ialah¹⁵:

1. Warga Negara Indonesia;
2. Badan Hukum yang didirikan di Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Eksistensi Hak Guna Usaha terjadi karena penetapan pemerintah (Pasal 31 UUPA).

Demikian juga dalam PP No. 40 Tahun 1996 disebutkan, Subjek Hak Guna Usaha, sebagai diatur dalam Pasal 2, bahwa yang dapat mempunyai Hak Guna Usaha adalah :

- a. Warga Negara Indonesia;
- b. Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia

Dalam pada itu, subjek hukum yang dapat mempunyai Hak Guna Usaha terhadap tanah yang dapat digunakan untuk kepentingan pertanian, peternakan, perikanan, dan perkebunan adalah warga negara Indonesia baik secara perorangan, maupun badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan

¹⁵ Undang – undang No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha

berkedudukan di Indonesia, dalam artian bahwa Badan Hukum Asing yang berkedudukan di Indonesia dan didirikan menurut Hukum Indonesia, dapat diberikan hak tanah dengan Hak Guna Usaha.

Adapun luas tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Usaha paling minimal luasnya adalah 5 hektar dan maksimal 25 hektar dengan ketentuan memperhatikan modal investasi dari perusahaan tersebut dengan memberikan devisa Negara yang bermanfaat bagi pembangunan bangsa dan Negara, maka Hak Guna Usaha dapat diberikan 25 hektar atau lebih, karena memiliki modal usaha yang layak dan teknik perusahaan yang baik. Hal ini sebagai diatur dalam UUPA Pasal 28 ayat (a) jo PP No.40/1996 pada Pasal 5 yaitu :

Dalam Pasal 31 UUPA jo Pasal 6 dan Pasal 7 PP No. 40 Tahun 1996, menetapkan bahwa “Hak Guna Usaha terjadi karena penetapan pemerintah, dalam bentuk Surat Keputusan Pemberian Hak (SKPH) atas tanah oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, atau pelimpahan kewenangan yang diberikan untuk memberikan Hak Guna Usaha atas Tanah kepada Pejabat Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, melalui permohonan pemberian Hak Guna Usaha oleh pemohon melalui Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

Atas permohonan tersebut setelah memenuhi persyaratan menurut hukum diterbitkanlah Surat Keputusan Pemberian Hak (SKPH), oleh Pejabat yang ditunjuk oleh Badan Pertanahan Nasional RI, yang diberikan pelimpahan

kewenangan untuk memberikan hak “Hak Guna Usaha”. Sebagai diatur dalam Pasal 6 PP No. 40 Tahun 1996 disebutkan, bahwa :

- a. Hak Guna usaha diberikan dengan Keputusan Pemberian Hak oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk;
- b. Ketentuan mengenai tata cara dan syarat permohonan pemberian Hak Guna Usaha diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden.

Pemberian Hak Guna Usaha, baik yang diperoleh secara perorangan maupun badan hukum, maka kepada pemohon yang memperoleh Hak Guna Usaha, wajib didaftar dalam buku tanah pada kantor Pertanahan, dan sebagai tanda bukti haknya, diberikan sertipikat hak atas tanah. Hal ini sebagai diatur dalam UUPA Pasal 32 ayat (1) dan Ayat (2) jo Pasal 7 PP No. 40 Tahun 1996, sebagai berikut :

- a) Dalam UUPA pada Pasal 32 ayat (1) dan (2), yaitu :
 - i) Hak Guna Usaha, termasuk syarat-syarat, pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan penghapusan hak tersebut, harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19;
 - ii) Pendaftaran termasuk dalam ayat 1 merupakan alat pembuktian yang kuat, mengenai peralihan serta hapusnya hak guna usaha, kecuali dalam hal hak itu hapus karena jangka waktunya berakhir.

- b). Dalam PP No./1996, pada Pasal 7 yaitu :
- a. Pemberian Hak Guna Usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1) wajib didaftar dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan;
 - b. Hak Guna Usaha terjadi sejak didaftar oleh Kantor Pertanahan dalam buku tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku ;
 - c. Sebagai tanda bukti hak kepada pemegang Hak Guna Usaha diberikan sertifikat hak atas tanah.

Dalam pada itu, Hak Guna Usaha yang dapat diberikan kepada Subjek hukum pemegang Hak Guna Usaha, jangka waktunya paling lama tiga puluh lima tahun dan dapat diperpanjang paling lama dua puluh lima tahun, dan sesudah dapat diperpanjang dan/atau diperbaharui dengan waktu yang sama. Hal demikian sebagaimana diatur dalam UUPA pada Pasal 29 jo PP No. 40 Tahun 1996, dalam Pasal 8,9, 10 dan Pasal 11, sebagai berikut :

- 1) Dalam UUPA Pasal 29 disebutkan bahwa :
 - (1) Hak Guna Usaha diberikan untuk jangka waktu paling lama 25 tahun;
 - (2) Untuk Perusahaan yang memerlukan waktu yang lebih lama, dapat diberikan hak guna usaha untuk paling lama 35 tahun;
 - (3) Atas permintaan pemegang hak dan mengingat keadaan persahaannya jangka waktu yang dimaksud dalam ayat 1 dan 2 pasal ini dapat diperpanjang dengan waktu paling laam 25 tahun.

2). Dalam PP No. 40 Tahun 1996 ditegaskan pada :

Pasal 8 disebutkan bahwa :

1. Hak Guna Usaha sebagaimana dimaksud data Pasal 6 diberikan untuk jangka waktu paling lama tiga puluh lima tahun, dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama dua puluh lima tahun;
2. Sesudah jangka waktu Hak Guna Usaha dan perpanjangan sebagaimana dimaksud dalam ayat 1 berakhir, kepada pemegang dapat diberikan pembaruan Hak Guna Usaha di atas tanah yang bersangkutan.

Dalam Pasal 9 disebutkan bahwa :

1. Hak Guna Usaha dapat diperpanjang atas permohonan pemegang hak, jika memenuhi syarat :
 - a. Tanahnya masih diusahakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat, dan tujuan pemberian hak tersebut;
 - b. Syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak; dan
 - c. Pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak.
2. Hak Guna Usaha dapat diperbaharui atas permohonan pemegang hak, jika memenuhi syarat :
 - a. Tanahnya masih diusahakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat, dan tujuan pemberian hak tersebut;

b. Syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak;

c. Pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak.

Dalam Pasal 10 disebutkan bahwa :

- 1) Permohonan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Usaha atau pembaharuannya diajukan selambat-lambatnya dua tahun sebelum berakhir jangka waktu Hak Guna Usaha tersebut;
- 2) Perpanjangan atau pembaruan Hak Guna Usaha dicatat dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan;
- 3) Ketentuan mengenai tata cara permohonan perpanjangan atau pembaruan Hak Guna Usaha dan persyaratan diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden.

Dalam Pasal 11 disebutkan bahwa :

- 1) Untuk kepentingan penanaman modal, permintaan perpanjangan atau pembaruan Hak Guna Usaha sebagaimana dimaksud dalam pasal 10 dapat dilakukan sekaligus dengan membayar uang pemasukan yang ditentukan untuk itu pada saat pertama kali mengajukan permohonan Hak Guna Usaha;
- 2) Dalam hal uang pemasukan telah dibayar sekaligus sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), untuk perpanjangan atau pembaruan Hak Guna Usaha hanya dikenakan biaya administrasi yang besarnya ditetapkan oleh Menteri setelah mendapat persetujuan dari Menteri Keuangan;

- 3) persetujuan untuk dapat memberikan perpanjangan atau pembaruan Hak Guna Usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 dan perincian Uang pemasukan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) dicantumkan dalam keputusan pemberian Hak Guna Usaha yang bersangkutan.

Pemegang Hak Guna Usaha berhak menguasai dan menggunakan tanah yang diberikan dipergunakan untuk melaksanakan usaha dibidang pertanian, peternakan, perikanan, dan perkebunan (Pasal 14 ayat (1) PP No. 40 tahun 1996 :

Begitu juga dijelaskan lebih lanjut Pasal 14 ayat (2) bahwa “ Penguasaha dan penggunaan sumber air dan sumber daya alam lainnya di atas tanah yang diberikan dengan Hak Guna Usaha dapat dilakukan untuk mendukung usaha sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dengan mengingat ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan berkepentingan masyarakat di sekitarnya”.

Demikian pula Hak Guna Usaha dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak tanggungan, Pasal 33 UUPA jo Pasal 15 PP No. 40 Tahun 1996, sebagai diatur dalam UU No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan; serta Hak Guna Usaha dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain, dan setiap peralihan Hak Guna Usaha harus didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

Hak Guna Usaha baik yang dimiliki oleh perorangan, maupun yang dimiliki oleh badan pada waktunya dapat hapus, sebagai diatur dalam Pasal 34 UUPA jo Pasal 17 PP No.40 tahun 1996, pada Pasal 17, sebagai berikut:

Dalam UUPA Pasal 34 disebutkan bahwa: Hak Guna Usaha hapus karena:

- a. Jangka waktunya berakhir;
- b. Dihentikan sebelum jangka, waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi;
- c. Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
- d. Dicabut untuk kepentingan umum;
- e. Ditelantarkan;
- f. Tanahna musnah;
- g. Ketentuan dalam pasal 30 ayat 2.

Demikian pula dalam PP No. 40 Tahun 1996 pada Pasal 17 sebagai berikut :

- 1) Hak Guna Usaha hapus karena :
 - a) Berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya :
 - b) Dibatalkan haknya oleh pejabat yang berwenang sebelum jangka waktunya berakhir karena :
 1. Tidak terpenuhi kewajiban-kewajiban pemegang hak dan/atau dilanggama ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12, Pasal 13 dan/atau Pasal 14;
 2. Putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap.

- c) Dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
 - d) Dicabut berdasarkan undang-undang Nomor 20 Tahun 1960;
 - e) Ditelantarkan;
 - f) Tanahnya musnah;
 - g) Ketentuan Pasal 3 ayat (2)
- 2) Hapusnya Hak Guna Usaha sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) mengakibatkan tanahnya menjadi tanah negara;
- 3) Ketentuan lebih lanjut mengenai hapusnya Hak Guna Usaha sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dan ayat (2) diatur dengan Keputusan Presiden.

d. Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangun, adalah sesuatu hak atas tanah yang dapat diberikan kepada perorangan atau badan hukum untuk mendirikan bangunan-bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri. Hal demikian diatur dalam UUPA Pasal 35, yaitu:

- a. Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun;
- b. Atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangun-bangunannya jangka waktu tersebut dapat diperpanjang dalam waktu paling lama 20 tahun.

Bepedoman pada rumusan pengertian Hak Guna Bangunan (HGB) tersebut, mengemukakan bahwa dapat kita pahami tentang ciri-ciri Hak Guna Bangunan (HGB), yaitu¹⁶ :

- a) HGB memberi wewenang kepada yang punya hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bersangkutan. Jadi wewenang itu telah dibatasi.

Dalam perkataan “mendirikan bangunan”, sebenarnya tidak berarti bahwa yang empunya hak tidak diperbolehkan menanam sesuatu tanaman, memelihara ternak, atau ikan, hal demikian diperbolehkan asal tujuan yang utama dari penggunaan tanah HGB itu untuk bangunan;

- b) HGB berasal dari tanah yang bukan miliknya sendiri. Tanah bukan miliknya sendiri itu, bisa berupa tanah Negara ataupun tanah hak orang/badan hukum lain; Dalam hal HGB berasal dari tanah negara, maka terjadinya HGB melalui/berdasarkan penetapan pemerintah. Sedangkan bila HGB itu berasal dari tanah hak orang/badan hukum lain, maka harus dengan suatu perjanjian antara pemilik tanahnya dengan penerima HGB yang bersangkutan. Bentuk perjanjian itu harus otentik, dan dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT.

¹⁶ Mertokusumo.s. 1988. *Materi Pokok Hukum dan Politik Agraria*. Jakarta. Penerbit : Karunika, Hal : 5-16

c) HGB bisa terjadi dari konvensi hak-hak atas tanah “lama” Adapun Hak-hak Atas Tanah lama yang dapat dikonvensi menjadi HGB

adalah :

- a. Hak Eigendom kepunyaan Warga Negara Indonesia tunggal yang tidak dapat membuktikan kewarganegaraannya sebelum tanggal 24 September 1961, HGB ini jangka waktunya tersisa paling lama 20 Tahun, terhitung sejak tanggal 24 September 1960;
- b. Hak Eigendom kepunyaan badan-badan hukum keagamaan dan social yang telah ditunjuk sebagai badan hukum yang boleh mempunyai hak Milik, jika tanahnya tidak dipergunakan untuk keperluan yang berhubungan langsung dengan usaha keagamaan dan social, demikian juga jika tanahnya dipergunakan untuk keperluan yang berhubungan langsung dengan usaha keagamaan dan social, tetapi badan hukum yang bersangkutan tidak dimintakan konversi dalam waktu yang ditentukan. HGB ini jangka waktunya berakhir pada tanggal 24 September 1980.
- c. Hak Eigendom kepunyaan pihak yang tidak memenuhi syarat – syarat sebagai subjek Hak Milik. HGB ini berjangka waktu hingga tanggal 24 September 1980;
- d. Hak Milik Adat dan hak lainnya yang sejenis sebagai yang disebutkan dalam Pasal II Ketentuan Konvensi, jika tanahnya tanah bangunan, dan yang empuhnya tidak memenuhi syarat

sebagai subjek Hak Milik. HGB ini berdasarkan Peraturan Menteri Agraria No.2 Tahun 1960 ditegaskan berjangka waktu 20 Tahun dihitung sejak tanggal 24 September 1960 sesuai dengan ketentuan Pasal 1 Ketentuan Konvensi;

- e. Hak Erfpacht untuk perumahan dan hak Opstal yang masih berlaku pada tanggal 24 September 1960. HGB ini berlangsung selama sisa waktu Hak Erfpacht dan Hak Opstal yang dikonversi tetapi tidak lebih dari 20 Tahun.

Dalam Pada itu, untuk penanaman Modal bagi Perusahaan Penanaman Modal, dapat diberikan Hak Guna Bangunan (HGB) sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal pada Tanggal 22 point b ditegaskan bahwa “Hak Guna Bangunan dapat diberikan dengan jumlah 80 (delapan puluh) tahun .

Hak Guna Bangunan dapat diberikan kepada Subjek Hukum, baik secara perorangan maupun badan hukum sepanjang memenuhi cara dan persyaratan peraturan perundang-undangan. Hal ini sebagai diatur dalam UUPA Pasal 36 ayat (1) bahwa “ yang dapat mempunyai Hak Guna Bangunan ialah :

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

Begitu pula diatur dalam PP No.40/1996 pada Pasal 19 disebutkan bahwa yang dapat mempunyai Hak Guna Bangunan adalah :

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

Adapun tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Bangunan kepada Subjek hukum adalah tanah negara ; tanah pengelolaan, dan Tanah Milik. Hak Guna Bangunan dapat terjadi karena “Penetapan Pemerintah” bagi tanah negara. Sedang tanah hak milik dapat diberikan dengan perjanjian antara pemilik tanah dengan pihak yang akan memperoleh hak guna bangunan tersebut akta otentik. Hal ini diatur dalam UUPA Pasal 37, yakni “Hak Guna Bangunan terjadi” :

- a) Mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, karena penetapan pemerintah;
- b) Mengenai tanah milik: karena perjanjian yang terbentuk otentik antara pemilik tanah yang bersangkutan dengan pihak yang akan memperoleh hak Guna Bangunan itu, yang bermaksud menimbulkan hak tersebut¹⁷.

Demikian juga Hak Guna Bangunan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan, bila setiap Hak Tanggungan yang dibebankan pada Hak Guna Bangunan, apabila Hak Guna Hapus, maka dengan sendirinya Hak Tanggungan juga harus. Begitu pula setiap hak guna bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain, dan peralihan itu dapat terjadi karena :

¹⁷ Kartini Mulyadi. 2012. *Seri Hukum Harta Kekayaan. Hak-hak tanah* .Jakarta. Penerbit : Kencana, Hal : 150.

- a) Jual beli;
- b) Tukar menukar;
- c) Penyertaan dalam modal;
- d) Hibah;
- e) Pewarisan.

Serta setiap peralihan Hak Guna Bangunan harus didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota (Pasal 34 ayat (1,2 dan 3 PP No.40/1996).

Demikian pula, cara dan persyaratannya peralihan Hak Guna Bangunan lainnya, dijelaskan lebih lanjut pada PP No.40/1996, dalam Pasal 34 ayat (4) sampai dengan ayat (8) bahwa ; peralihan Hak Guna Bangunan melalui Jual Beli, tukar menukar, penyerahan dalam modal, dan hibah harus dilakukan dengan Aktan PPAT, dan Jual Beli melalui pelelangan harus dibuktikan dengan berita acara lelang, serta peralihan Hak Guna Bangunan keterangan Waris dari Instansi yang berwenang.

Begitu juga peralihan Hak Guna Bangunan atas Tanah Hak Pengelolaan harus persetujuan tertulis dari pemegang Hak Pengelolaan; dan peralihan Hak Guna Bangunan yang berasal dari Hak Milik, harus dengan persetujuan tertulis dari Pemegang Hak Milik yang bersangkutan, dan setiap peralihan Hak Guna Bangunan, kecuali yang melalui lelang, harus dilakukan di depan PPAT, dengan diberikan Akta Peralihan Haknya.

Hak Guna Bangunan yang diberikan kepada Perseorangan ataupun Badan Hukum yang memiliki waktu terbatas dalam pemberiannya, baik tanah negara, tanah hak milik maupun tanah Hak pengelolaan akan berakhir atau hapus, sebagai diatur dalam Pasal 40 UUPA, bahwa :

- a) Jangka Waktunya berakhir;
- b) Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi;
- c) Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum waktunya berakhir;
- d) Dicabut untuk kepentingan umum;
- e) Ditelantkan;
- f) Tanahnya musnah;
- g) Ketentuan dalam Pasal 36 ayat (2).

e. Hak Pakai

Hak pakai dalam UUPA diatur pada Pasal 41 sampai dengan Pasal 43. Apa yang dimaksud Hak Pakai menurut hukum tanah Nasional.

Dalam UUPA pada pasal 41 Ayat (1) dirumuskan bahwa “Hak Pakai” adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau Tanah Milik Orang lain yang memberikan wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa menyewa, atau perjanjian pengelolaan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan undang-undang ini.

Demikian juga, kalau dicermati penjelasan Pasal 41 UUPA, disana ditegaskan bahwa “Hak Pakai” adalah “Kumpulan Penegrtian” daripada hak-hak atas tanah yang dikenal dalam hukum pertanahan dengan berbagai nama. Dalam rangka penyederhanaan, maka hak-hak atas tanah tersebut kemudian disebut dengan satu nama saja yaitu “Hak Pakar”.

Sedang Hak –hak atas tanah lainnya, yaitu Hak Milik (HM), Hak Guna Usaha (UGU), Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Sewa (HS), Hak Usaha Bagi Hasil (HUBH), Hak Gadai (HG), dan Hak Numpang (HN), menurut Hukum Pertanahan Nasional (UUPA) sebenarnya dapat dimasukkan dalam pengertian “Hak Pakai”.

Namun untuk kepentingan dan/atau kebutuhan manusia Perorangan, kelompok orang dan badan hukum dan/atau kepentingan masyarakat, maka hak-hak atas tanah tersebut diberikan “sifat Khusus dan/atau sebutan “khusus” pula.

Kalaulah demikian jelaskan bahwa Hak Pakai itu yang dimaksudkan, adalah “Hak Pakai atas Tanah”, baik hak Pakai atas tanah bangunan, maupun Hak Pakai atas Tanah pertanian. Perkataan “menggunakan” tanah hak pakai, diartikan menunjukkan pada tanah tersebut di atasnya sdirikan bangunan. Sedangkan perkataan “memungut hasil” dari Tanah hak pakai, diartikan menunjukkan pada tanah hak pakai di atasnya digunakan untuk kepentingan sebagai tanah pertanian, perikanan, peternakan dan perkebunan.

Hak Pakai atas Tanah dapat diberikan kepada subjek hukum, sebagai diatur dalam UUPA pada Pasal 42 disebutkan bahwa yang dapat mempunyai “Hak Pakai” ialah:

- a) Warga Negara Indonesia;
- b) Orang asing yang berkedudukan di Indonesia;
- c) Badan Hukum yang didirikan di Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
- d) Badan Hukum Asing yang berkedudukan di Indonesia.

Dalam peraturan Pelaksanaan UUPA yang mengatur tentang HGU, HGB, dan HP, yang diatur dalam peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah, diutarakan lebih rinci dalam Pasal 39 bahwa “yang dapat mempunyai Hak Pakai adalah :

- a. Warga Negara Indonesia;
- b. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
- c. Departemen , Lembaga Pemerintah Non Departemen, dan Pemerintah Daerah;
- d. Badan-badan Keagamaan dan Sosial;
- e. Orang Asing yang berkedudukan di Indonesia;
- f. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia;
- g. Perwakilan Negara Asing dan perwakilan Badan Internasional.

Hak atas tanah yang dapat diberikan dengan Hak Pakai, dalam UUPA Pada Pasal 41 bahwa asal tanah Hak Pakai tanah milik orang lain. Kemudian dalam peraturan pelaksanaan yang diperintahkan oleh UUPA, diatur dalam PP No. 40 Tahun

1996 pada Pasal 41 disebutkan bahwa Tanah yang dapat diberikan sebagai objek Hak Pakai adalah :

- a. Tanah Negara;
- b. Tanah Hak Pengelolaan;
- c. Tanah Hak Milik.

Hak Pakai atas tanah dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak Tanggungan. Dalam UUPA tidak mengatur mengenai Hak Pakai atas Tanah, dibolehkan untuk dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan. Namun pembebanan Hak Tanggungan terhadap Hak Pakai dibolehkan oleh hukum, sebagai diatur dalam PP No. 40 Tahun 1996, pada Pasal 53, yaitu “Hak Pakai” atas Tanah negara dan Hak Pakai atas Tanah Hak Pengelolaan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan. Bilamana Hak Pakai hapus, maka Hak Tanggungan juga dengan sendirinya Hapus.

Hak Pakai atas Tanah negara dan Hak Pakai atas Tanah Hak Pengelolaan, menurut ketentuannya wajib didaftarkan dan menurut sifatnya dapat/boleh dipidahtangankan, dalam arti Hak Pakai, wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam buku tanah, dan diterbitkan sertifikat sebagai bukti haknya yang diberikan kepada pemegang Hak Pakai.

Hak Pakai yang diberikan kepada Subjek/Pemegang Hak Pakai, tidak selamanya dapat beralih atau dialihkan menurut hukum adalah “Hak Pakai” yang dipunyai oleh Kementerian (Departemen) dan/atau Instansi/Lembaga Pemerintah, Lembaga Pemerintah Non-Kementerian, Pemerintah Daerah, Badan Keagamaan, Badan Sosial, Perwakilan Negara Asing dan/atau Duta-duta besar negara asing yang berkedudukan di Indonesia, dan Perwakilan Badan Internasional.

Hak Pakai atas Tanah Negara dan atas tanah Hak Pengelolaan, yang dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan, persyaratannya adalah:

- a. Adanya perjanjian utang piutang yang dibuat dengan akta Notarial dan/atau di bawah tangan sebagai perjanjian pokok;
- b. Adanya penyerahan Hak Pakai atas tanah sebagai jaminan utang yang dibuktikan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Ikutan (*accessoir contract*);
- c. Adanya pendaftaran Akta pemberian Hak Tanggungan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam buku tanah dan diterbitkan “Sertifikat Hak Tanggungan”.

Berdasarkan hal diatas, bila diteliti secara cermat tidak ada aturan yang menegaskan eksistensi Hak Pakai yang berasal dari tanah Hak Milik, yang mengatur dibolehkannya Hak Pakai atas Tanah Hak Milik, yang mengatur dibolehkannya Hak Pakai atas tanah Hak Milik, dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan.

Kalau demikian halnya berarti Hak Pakai atas Hak Milik tidak dapat dibebani Hak Tanggungan. Namun aturan Hukum dalam PP No. 40 Tahun 1996 pada Pasal 54 ayat (2) disebutkan bahwa “Hak Pakai atas tanah Hak Milik hanya dapat dialihkan, apabila hak tersebut dimungkinkan dalam perjanjian, apabila hak tersebut dimungkinkan dalam perjanjian pemerial Hak Pakai atas tanah Hak Milik yang bersangkutan.

f. Hak Sewa untuk Bangunan

Hak Sewa untuk bangunan itu diatur dalam Hukum Tanah Nasional (UUPA). Hak Sewa untuk Bangunan ini akan diatur dengan peraturan perundang-undangan. Namun peraturan perundang-undangan/hukum yang dimaksud, hingga sekarang belum terbentuk. Dalam pada itu, Hak Sewa untuk Bangunan tidak diuraikan secara jelas dan tegas dalam UUPA Demikian dalam Pasal 44 disebutkan bahwa :

- a. Seseorang atau badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak memprgunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa;
- b. Pembayaran uang sewa dapat dilakukan:
 - a) Satu kali atau pada tiap-tiap waktu tertentu;
 - b) Sebelum atau sesudah tanahnya dipergunakan;
- c. Perjanjian sewa tanah yang dimaksud dalam Pasal ini tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur-unsur pemerasan.

Demikian jelaskan bahwa hak sewa yang diatur dalam Pasal 44 UUPA, hanya mengatur hak sewa tanah bangunan¹⁸. Bahwa “Hak Sewa untuk bangunan”¹⁹ harus dibedakan dengan “Hak Sewa atas bangunan”.

Dalam hal “Hak Sewa untuk bangunan” pemilik tanah menyerahkan tanahnya dalam keadaan kosong kepada penyewa dengan maksud agar penyewa dapat mendirikan bangunan di atas tanah itu. Bangunan yang didirikan oleh penyewa menjadi milik penyewa, kecuali ada perjanjian lain.

Dalam hal “Hak Sewa Atas Bangunan”, tujuan penyewa adalah “menyewa untuk mempergunakan bangunan yang ada di atas tanah milik orang lain, bangunan itu bukan milik penyewa. Maka dengan sendirinya penyewa juga boleh mempergunakan tanah yang bersangkutan, sekedar dalam hubungannya dengan persewaan bangunan itu.

Dengan demikian objek perbuatan hukum utama hubungan sewa atas bangunan adalah “bangunan” bukan tanahnya.

Dalam penjelasan pasal 44 dan Pasal 45 UUPA dinyatakan bahwa “oleh karena Hak Sewa merupakan Hak Pakai yang mempunyai sifat-sifat khusus, maka disebut tersendiri. Hak Sewa hanya disediakan untuk bangunan – bangunan berhubung dengan ketentuan Pasal 10 ayat (1). Hak Sewa tanah pertanian hanya mempunyai sifat sementara (Pasal 16 jo Pasal 53). Negara tidak dapat menyewakan tanah, karena negara bukan pemilik tanah.

¹⁸ Mertokusumo.S. 1988. *Materi Pokok Hukum dan Politik Agraria*. Jakarta. Penerbit : Karunika, Hal : 8.

¹⁹ Ibid., Mertokusumo, Hal : 5-25.

Berkenaan dengan Pasal 44 ayat (1) UUPA tentang Hak Sewa untuk bangunan, diantaranya berikut ini²⁰ :

- a) Dalam Pasal ini diberikan perumusan tentang apa yang diartikan dengan istilah “Hak Sewa Untukn Bangunan”. Dari perumusan ini ternyata bahwa hak sewa hanya merupakan semacam hak pakai yang bersifat khusus. Karena adanya sifat khusus dari hak sewa ini, maka disebutkan secara tersendiri;
- b) Hak sewa yang disebut disini hanya boleh diadakan untuk mendirikan bangunan. Tanah untuk pertanian pada dasarnya tidak boleh disewakan, karena hal ini akan merupakan pertentangan dengan pasal 10 ayat (1), prinsip landreform, yang mewajibkan seorang pemilik tanah pertanian untuk mengerjakan sendiri tanahnya ;
- c) Penyimpangan hanya diperbolehkan untuk sementara waktu mengingat keadaan dewasa ini. satu dan lain ditentukan dalam Pasal 16 jo Pasal 53 UUPA;
- d) Si penyewa membayar uang sewa kepada si pemilik tanah. Sewa menyewa tidak dapat secara Cuma-Cuma;
- e) Tanah yang dikuasai oleh negara tidak dapat disewakan untuk maksud ini. Dalam memori penjelasan diterangkan sebagai alasan tidak memungkinkannya hal ini adalah negara bukan pemilik tanah.

²⁰ Gautama.s. 1990. Bandung. *Tafsiran Undang-undang Pokok Agraria*. Penerbit : Cpta Aditya Bakti, Hal :152.

Hak sewa untuk bangunan terjadi dengan perjanjian persewaan tanah antara pemilik tanah dengan pihak yang menyewa/pemegang hak sewa untuk bangunan yang tidak boleh disertai dengan persyaratan yang mengandung unsur-unsur pemerasan. UUPA tidak mengatur bentuk perjanjian hak sewa untuk bangunan²¹, juga tidak mengatur Hak sewa untuk Bangunan wajib didaftar pada Kantor Pertanahan, yaitu Pasal 9 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997, Hak sewa untuk bangunan tidak termasuk Hak Atas Tanah yang wajib didaftarkan dan/atau menjadi objek pendaftaran tanah, yang disebutkan dalam Pasal 9 ayat (1) tersebut.

Namun demikian walaupun Hak Sewa untuk Bangunan, tidak ditetapkan pada Pasal 9 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997, tetapi secara ironis aturan ini tidak konsisten, karena dalam Pasal 44 ayat (1) ditetapkan bahwa “pembenanan Hak Tanggungan pada hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, pembebanan hak guna babgunan, hak pakai dan “Hak Sewa Untuk Bangunan” atas tanah hak milik, dan pembebanan lain pada hak atas tanah hak milik atas satuan rumah susun yang ditentukan dengan peraturan perundang-undangan, dapat didaftar jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Jadi kalau demikian halnya, maka hak sewa untuk bangunan yang dibebani dengan Hak Tanggungan yang dapat dibuktikan dengan akta otentik, yang dibuat oleh PPAT yang berwenang, maka hak sewa untuk Bangunan boleh/dapat didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat, dimana tanah hak

²¹ Santoso. 2013. *Hukum Agraria*. Jakarta. Penerbit :Pranada Media Groub, Hal : 132.

sewa untuk bangunan itu berada, dalam rangka mendapatkan sertipikat sebagai bukti penguasaan tanah dengan “Hak Sewa Untuk Bangunan”.

Hak sewa untuk Bangunan pada prinsipnya tidak dibolehkan untuk dialihkan kepada pihak lain, selama persewaan itu berlangsung tanpa ada perjanjian dan/atau izin sebelumnya yang dilakukan oleh pemegang hak sewa dengan pihak yang menyewakan dari pemilik tanah yang bersangkutan.

Jika terjadi pelanggaran dalam hal ini, dapat berakibat diputuskannya hubungan sewa-menyewa tanah antara pemilik tanah dan pemegang hak sewa untuk bangunan.

Hak sewa untuk Bangunan dapat di hapus disebabkan beberapa faktor yaitu :

- a. Jangka waktunya sudah berakhir;
- b. Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir, dikarenakan pemegang hak sewa untuk bangunan tidak memenuhi syarat lagi sebagai pemegang hak sewa untuk bangunan;
- c. Dilepaskan oleh pemegang hak sewa untuk bangunan sebelum jangka waktunya berakhir;
- d. Hak Milik atas Tanahnya dicabut untuk umum;
- e. Tanahnya musnah.

g. Hak Pengelolaan

Hak Penguasaan atas tanah yang tertinggi dan merupakan induk dari hak penguasaan tanah adalah Hak Bangsa Indonesia atas tanah, yang sumber misalnya berasal dari Hak atas tanah yang tunduk dalam hukum tanah adat, bersifat komunalistik yang dipunyai oleh persekutuan hukum masyarakat adat, yang

disebut dengan “Hak Ulayat” atas Tanah. Hak Ulayat inilah merupakan “Hak Atas Tanah” yang tertinggi terhadap hak-hak atas tanah adat, yang dipunyai dan/atau dikuasai oleh warga masyarakat adat, dari suatu wilayah persekutuan hukum masyarakat adat²².

Dalam pada itu, dalam hukum tanah nasional pada Pasal 5 UUPA disebutkan bahwa “Hukum Agraria yang berlaku atas bumi, air, dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa dengan sosialisme Indonesia, serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam Undang-undang ini, dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama”.

Kalaulah demikian, berarti hukum Tanah Nasional yang tertuang dalam UUPA bersumber utama pada hukum adat atas tanah yang berasal dari “Hak Ulayat”, yang tadinya bersifat lokal saja, sebab daerah wilayah kekuasaannya, hanya dalam wilayah kekuasaan persekutuan hukum masyarakat adat. Namun dalam hukum Tanah Nasional (UUPA), Hak Ulayat atas tanah tersebut, diangkat menjadi “Hak Bangsa Indonesia atas Tanah” yang dalam wilayah negara kesatuan Republik Indonesia bersifat Nasional, dan menjadi “Hak Penguasaan Atas Tanah yang Tertinggi” dari berbagai macam hak-hak atas tanah yang diatur dalam UUPA.

²² Ibid., Santoso, Hal : 157.

Demikian Hak Penguasaan Bangsa Indonesia atas tanah menunjukkan adanya unsur-unsur hubungan hukum terhadap subjek hukum pemegang hak tanah, yaitu “Hubungan Hukum Publik (*Publiekrecht*), dan “Hubungan Hukum Privat (*Privaatrecht*). Dalam hubungan hukum public (*publiekrecht*) dimaksudkan bahwa “ Hak Penguasaan Bangsa Indonesia Atas Tanah, mengandung tugas kewenangan untuk mengatur, menyelenggarakan dan mengelola tanah bersama dari bangsa Indonesia, bagi sebesar-besarnya kemakmuran dan kesejahteraan rakyat. Pelaksanaan kewenangan ini ditugaskan kepada negara Republik Indonesia (Pemerintah Indonesia), yang pada hakikatnya merupakan penugasan pelaksanaan tugas kewenangan bangsa Indonesia bersifat *public*.

Hak Penguasaan Bangsa Indonesia atas tanah, dalam hubungan hukum Privat (*Privaatrecht*) dimaksudkan bahwa, dimungkinkannya adanya hubungan hukum kepemilikan dan/atau penguasaan hak atas tanah oleh bangsa Indonesia, baik secara perorangan, kelompok orang secara bersama-sama dan/atau badan hukum tertentu dengan tanah yang ada di wilayah negara kesatuan Republik Indonesia.

Demikian kewenangan negara dalam bidang pertanahan sebagai dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA, adalah merupakan tugas pelimpahan kewenangan bangsa Indonesia untuk mengatur penyelenggaraan, penguasaan, dan memimpin penggunaan dan pemanfaatan tanah bersama bangsa Indonesia yang merupakan kekayaan Nasional. Dalam arti bahwa Hak Menguasai Negara atas tanah, merupakan pelimpahan kewenangan dalam hubungan hukum public

(publiekrecht) dari Hak Bangsa, dan dalam hubungan ini hanya bersifat *public* semata.

Dalam Pada itu, Pasal 4 ayat (1) UUPA menetapkan bahwa “Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum”. Maka dari substansi Pasal 4 ayat (1) ini menjadi dasar bagi lahirnya hak-hak atas tanah yang bersumber dari hak menguasai negara atas tanah.

c. Teori Keadilan

salah satu teori yang banyak menjadi rujukan teoritis dalam penelaahan persoalan hukum adalah teori keadilan dari John Rawls. Ide terpenting yang pernah dikemukakannya dalam bukunya “*A Theory Of Justice*” adalah bahwa teori keadilan merupakan suatu metode untuk mempelajari dan menghasilkan keadilan. Dikemukakannya bahwa terdapat prosedur-prosedur berfikir untuk menghasilkan keadilan²³.

Beberapa asumsi dasar agar dalam masyarakat bekerja sama dalam kondisi fair, pertama, anggota masyarakat tidak memandang tatanan social masyarakat tidak berubah. Masyarakat harus menuju keadilan, sehingga masyarakat terbuka pada perubahan, terutama perubahan struktur social. Kedua, kerjasama dibedakan dengan aktifitas yang terkoordinasi hal ini dapat dilihat dari :

²³ Zulkifli Makkawaru, 2019, Ekspresi Budaya Ttradisional, Sukabumi, Penerbit : Fatha Pusyaka. Hal : 48.

- 1) Bentuk kerjasama selalu berpijak pada keadilan sedangkan *coordinated activity* berpijak pada efektivitas/efisiensi;
- 2) Kerjasama (*Organizing Principle*) aturan dibuat untuk mengatur anggota-anggotanya (mengikar, mengatur kepentingan-kepentingan anggota) sedangkan dalam *coordinated activity* aturan dibuat untuk kepentingan yang membuat aturan;
- 3) Dalam kerjasama (*organizing principle*) harus sah secara public (harus disepakati oleh partisipan) sedangkan dalam *coordinated activity* tidak ada organisasi, aturan tidak harus sah secara public.

Tanah sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia yang bersifat vital dan fundamental dalam hidup dan kehidupannya, dalam arti kehidupan manusia sangat ditentukan oleh keberadaan (eksistensi) sumber daya alam tanah, karena manusia sebagai makhluk ciptaan Tuhan Yang Maha Kuasa, keberadaannya tidak dapat dipisahkan dari tanah, air, ruang di atas tanah, tanah nyadalam tubuh bumi dan tanah yang ada dalam air. Sumber daya alam (SDA) dimaksud merupakan kebutuhan primer bagi ummat manusia yang harus terpenuhi dalam hidup dan kehidupannya sehari-hari. Oleh karena itu kemudian dikenalkan konsep manusia, tanah dan air yang tidak terpisahkan satu dengan lainnya.

Berdasarkan ketiga konsep tersebut di atas, munculnya kemudian istilah “tanah air” yang dikaitkan dengan kehidupan komunal manusia sebagai suatu bangsa. Dimana “tanah air” harus dipertahankan dari siapa pun yang hendak merampasnya dengan tetesan darah terakhir. Bahkan secara ekstrim dikatakan bahwa manusia tidak akan hidup di dunia ini tanpa adanya persentuan dengan

tanah, sekalipun unsur kehidupan lainnya bagi manusia juga dipengaruhi oleh faktor-faktor air, udara, flora, fauna lainnya.

Tanah memiliki posisi sangat strategis dari berbagai kehidupan mendasar bagi manusia dan masyarakat, karena hampir sebagian besar aktifitas hidup manusia dan masyarakat, selalu bersentuhan dengan sumber daya alam tanah, air dan udara. Tanah dijadikan sumber mata pencaharian bagi masyarakat, utamanya keperluan bagi masyarakat pedesaan yang berkecimpung di dunia pertanian, perkebunan, peternakan, perikanan, pertambangan. Begitu pula kegiatan manusia dalam bidang bisnis atau perekonomian, tempat tinggal hunian manusia sebagai satu komunitas keluarga dalam membangun, mengembangkan, membina, memelihara dan mempertahankan, serta menangkal segala sesuatu yang sifatnya negative yang dianggap dapat merugikan bagi hidup dan kehidupan manusia tentunya membutuhkan keberadaan.

Dalam pada itu, mengenai eratnya hubungan antara manusia dengan tanah, membagi dua hubungan manusia dengan tanah²⁴, yaitu :

1. Hubungan Masyarakat manusia dengan tanah baik keluar maupun kedalam ;
2. Hubungan perseorangan dengan tanah.

Hubungan perseorangan dengan tanah. Berdasarkan hubungan tanah berlaku ke luar, maka masyarakat sebagai satu kesatuan berkuasa memungut hasil dari tanah persekutuan dan menolak lain orang yang diluar bukan anggota masyarakat persekutuan untuk berbuat seperti hal tersebut.

²⁴ Ter Hear. 2001. *Asas-asas dan Susunan Hukum Adat*. Jakarta. Penerbit : Pradnya Paramita, Hal : 1-2.

Dalam penjelasan Pasal 1 ayat (3) UUPA, pengertian tanah adalah permukaan bumi, berarti hak atas tanah adalah hak yang dapat dibebankan di atas permukaan bumi, dan tanah di bawah air. Dalam hubungan manusia atau badan hukum dengan tanah memunculkan hak privat bagi manusia dan badan hukum itu sendiri, dan tercakup dalam lingkup hukum keperdataan.

Begitu pula dalam UUPA dinyatakan hak atas tanah bersifat hukum publik. Hak atas tanah yang dikuasai oleh Negara, hal ini masuk dalam lingkup hukum public (Pasal 33 (3) UUD 1945 jo Pasal 2 ayat (2) dan ayat (3) UUPA sebagai berikut :

- 1) Hak menguasai dari negara termasuk dalam ayat 1 pasal ini memberi wewenang untuk :
 - a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
 - b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
 - c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air, dan ruang angkasa.
- 2) Hak-hak atas air dan ruang angkasa sebagai yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat 3 ialah :

- a. Hak guna air;
- b. Hak pemeliharaan dan penangkapan ikan;
- c. Hak guna ruang angkasa.

Tanah merupakan salah satu bagian dari sumberdayanya agraria yang berada pada bagian bumi, yaitu permukaan bumi, tubuh bumi dan tanah dibawah air, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA bahwa “Atas dasar Hak menguasai dari negara sebagaimana 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 hukum²⁵.

Dalam artian pembuat Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yang lebih dikenal dengan nama Undang-undang Pokok Agraria (UUPA), memberi pemahaman bahwa permukaan bumi diidentikan dengan tanah. Tanah yang dimaksud disini bukan mengatur tanah dari segala aspeknya, melainkan hanya mengatur salah satu aspek, yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak. Tanah dalam pengertian bagian dari permukaan bumi sebagaimana diatur dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA.

Jelaskan dalam peraturan hukum tanah nasional, bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi. Sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi yang disebut tanah, yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar. Adapun ruang dalam pengertian

²⁵ Perangin. E. 1998. *Hukum Agraria di Indonesia Suatu Telaah dari Studi Pandang Praktisi Hukum*. Jakarta. Penerbit : Radjawali Press, Hal : 195.

yuridis, terbatas, berdimensi tiga yaitu panjang, lebar dan tinggi sebagaimana diatur dalam hukum penataan ruang.

Menyimak ketentuan dalam Pasal 4 ayat (2) UUPA bahwa kepada pemegang hak-hak atas tanah memberi wewenang untuk menggunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan hukum lainnya yang lebih tinggi.

Peraturan-peraturan hukum yang mengatur penguasaan hak atas tanah yang dipunyai oleh seseorang, kelompok orang maupun badan hukum diatur dalam hukum tanah Nasional, yang bersumber pada hukum tanah Adat. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 5 UUPA bahwa “ Hukum Agraria yang berlaku atas Bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan yang tercantum dalam Undang-undang ini dan dengan menghindarkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama”. Dengan demikian dapatlah dipahami bahwa sumber utama hukum tanah nasional adalah hukum adat, yang tertuang di dalam peraturan UUPA dan peraturan pelaksanaannya, yang secara khusus berkaitan dengan tanah, sepanjang aturan hukum tanah adat itu, tidak bertentangan dengan peraturan-peraturan hukum pertanahan, serta segala sesuatu dengan menghindarkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama.

Dalam kaitan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan hak atas tanahnya, terdapat dua macam asas dalam hubungan antara orang dengan tanah, sebagai berikut²⁶ :

1. Asas Perlekatan (*Asas Accessie*)

Dalam asas perlekatan (*accessie*) ini dimaksudkan, bahwa hak atas tanah, bangunan, dan tanaman yang ada di atasnya merupakan satu kesatuan dengan bangunan, tanaman tersebut dan merupakan bagian dari hak atas tanah yang bersangkutan, dalam arti bahwa hak atas tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda lain yang melekat di atas tanah tersebut, merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dari kepemilikannya. Kecuali ditentukan lain dalam kesepakatan antara pemilik atau pemegang hak atas tanah dengan pihak lain. Hak atas tanah dengan sendirinya, karena hukum meliputi bangunan, tanaman dan benda-benda lain yang melekat pada tanah tersebut.

Dengan demikian apabila dilakukan perbuatan hukum mengenai hak atas tanah tersebut dari pemiliknya dengan pihak lain, maka dengan sendirinya karena hukum meliputi juga bangunan, tanaman tumbuh dan benda-benda lain yang melekat di atasnya.

2. Asas Pemisahan Horizontal (*Horizontal Scheiding*)

Dalam asas Pemisahan Horizontal (*Horizontal Scheiding*), dimaksudkan bahwa, bangunan, tanaman, benda-benda lain yang ada di atasnya, tidak merupakan satu bagian dengan hak atas tanahnya.

²⁶ Ibid., Hal : 234.

Hak atas tanah tidak dengan sendirinya meliputi kepemilikan bangunan, tanaman, dan benda-benda lainnya yang ada di atasnya. Hal ini secara umum mengatur bahwa pemilik hak atas tanah berbeda dan/atau lain dengan pemilik bangunan, tanaman dan/atau benda-benda lain yang ada di atasnya. Dengan demikian bangunan dan tanaman yang ada di atasnya.

Hukum kepemilikan hak atas tanah dalam hukum tanah nasional diatur dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria²⁷ yang lebih dikenal dengan nama Undang-undang Poko Agraria (UUPA), dan peraturan perundang-undangan lainnya.

Mengenai Hak milik yang disebutkan dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a dijelaskan lebih lanjut dalam Pasal 20 hingga 27 UUPA. Kemudian dalam Pasal 50 ayat (1) bahwa, Ketentuan-ketentuan mengenai hak milik akan diatur dengan undang-undang, ketentuan undang-undang yang dimaksud diperintahkan dalam hukum pertanahan nasional ini (UUPA) sampai saat ini belum terbentuk.

Dalam pada itu, oleh karenanya diberlakukanlah Pasal 56 UUPA bahwa, selama Undang-undang mengenai hak milik sebagai tersebut dalam Pasal 50 ayat (1) belum terbentuk, maka yang berlaku adalah ketentuan-ketentuan hukum ada setempat dan peraturan-peraturan lainnya mengenai hak-hak atas tanah yang memberi wewenang sebagaimana atau mirip dengan yang dimaksud dalam Pasal 20, sepanjang tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan dalam

²⁷ Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.

undang-undang Nomor 5 tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA).

Hak milik (HM) yang dimaksud menurut Pasal 20 ayat (1) UUPA adalah “Hak turun temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6”, bahwa “semua hak-hak atas tanah mempunyai fungsi social”.

Dalam pada itu muatan yang terkandung dalam substansi Pasal 20 UUPA mengandung makna, bahwa “Turun temurun” artinya hak milik atas tanah dapat berlangsung terus menerus selama pemiliknya masih hidup, dan bila pemilik haknya meninggal dunia, maka hak miliknya dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya sepanjang memenuhi syarat sebagai subjek hukum hak milik; “terkuat” artinya hak milik atas tanah lebih kuat bila dibandingkan dengan Hak atas tanah lainnya, tidak mempunyai batas waktu tertentu, mudah dipertahankan dari gangguan pihak lain, dan tidak mudah hapus. “terpenuh” artinya hak milik atas tanah memberi wewenang kepada pemiliknya paling luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah lainnya, dan tidak berinduk pada hak atas yang lain, dan penggunaan tanah hak milik lebih luas bila dibandingkan dengan hak-hak atas tanah lainnya.

a) Kepemilikan Hak Atas Tanah Menurut Hukum Barat

Dalam masa penjajahan di Hindia Belanda (Indonesia), peraturan hukum Perdata dari Pidanayang diberlakukan, adalah sangat dipengaruhi oleh hukum Portugal, Inggris dan Belanda. Namun yang paling kuat pengaruhnya di Indonesia adalah hukum Belanda.

Sebagaimana telah diketahui, bahwa pada zaman penjajahan Belanda tersebut, telah diberlakukan peraturan hukum pertanahan yang bersumber dari hukum barat. Karena sifat dan sumber asal hukum barat itu, adalah bersifat *individualistis liberalisme*, maka hukum yang diberlakukan di Hindia Belanda (Indonesia) adalah hukum yang berasal dari masyarakat Eropa, khususnya dari Negara Perancis yang kapitalistik yang terutama tercermin di dalam Code Civil Perancis. Karena Negara Belanda (Nederland) pernah dijajah oleh Perancis. Karena Negara Belanda (Nederland) pernah dijajah oleh Perancis, maka akibat dari penjajahan Perancis di negeri belanda tersebut²⁸.

Dalam peraturan hukum itulah, ditegaskan bahwa hak milik itu memberikan kemampuan yang seluas-lusnya untuk menikmati benda yang merupakan hak miliknya. Disamping itu memberikan pula penguasaan tanah.

Dalam penerapan "*Teori Domein Raffles*", inilah kemudian oleh pemerintahan Belanda diteruskan penggunaannya di Hindia Belanda (Indonesia), terutama untuk membenarkan negara memberikan tanah kepada pihak swasta untuk keperluan memperluas usaha dagang²⁹.

Landasan dasar diterapkan "*Teori Domein*", adalah berdasarkan pada "*Agrarische Wet*", yaitu suatu Undang-undang keagrariaan, yang dibuat di Negeri Belanda yang diundangkan dalam staatsblad 1870 Nomor 55 (S.1670-55), yang bertujuan untuk membuka kemungkinan dan memberikan jaminan hukum kepada

²⁸ Vollmar.H. 1983. *Pengantar Studi Hukum Perdata Jilid 1*. Jakarta. Penerbit : Rajawali, Hal : 21-22.

²⁹ Harsono. 1983. *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah*. Jakarta. Penerbit : Djambatan, Hal : 26.

pihak swasta untuk berkembang di Hindia Belanda, khususnya dalam hal penguasaan hak atas tanah.

Dalam pada itu, tafsiran pemerintah Belanda yang dimaksudkan dengan “Hak eigendom” dalam Domein Verklaring adalah “selai hak eigendom yang diatur dalam Pasal 570 KUHPerdata, juga apa yang dikenal sebagai “hak Ararisch eigendom yang disebut dalam Pasal 51 IS ayat (7) disebutkan bahwa “Tanah yang dipunyai oleh orang-orang pribumi, dengan hak pakai pribadi yang turun-temurun (yang dimaksudkan adalah “Hak Milik Adat”).

Atas permintaan pemiliknya yang sah dapat diberikan kepadanya dengan Hak Eigendom dengan pembatasan-pembatasan yang diperlakukan, sebagai yang ditetapkan dengan ordonasi dan dicantumkan dalam surat eigendomnya, yaitu yang mengenal kewajibannya terhadap negara dan desa yang bersangkutan, demikian kewajibannya terhadap negara dan desa yang bersangkutan, demikian juga mengenai kewenangannya untuk menjualnya kepada nonpribumi³⁰.

Demikianlah, bahwa hak-hak atas tanah yang dipunyai oleh penduduk Indonesia, yang tunduk kepada hukum barat di berlakukan hukum tanah barat, seperti Hak Milik atas tanah yang dipunyai secara perorangan yang disebut hak eigendom, diatur dalam Pasal 570 KUHPerdata, yang ditegaskan bahwa “Hak Eigendom” adalah hak untuk dengan leluasa menikmati kegunaan suatu benda, dan untuk berbuat bebas terhadap benda yang bersangkutan dengan kekuasaan sepenuhnya, asal tidak bertentangan dengan undang-undang dan peraturan perundang-undangan lainnya, yang ditetapkan oleh penguasa yang berwenang dan

³⁰ Harsono. 2003. *Hukum Agraria di Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta. Penerbit : Djambatan, Hal : 42

tidak mengganggu hak-hak pihak lain, semuanya itu terkecuali pencabutan hak untuk kepentingan umum, dengan pemberian ganti kerugian yang layak menurut peraturan Perundang-undangan yang berlaku³¹.

Kewenangan individual yang demikian luas dan kuatnya, terhadap hak milik atas tanah yang mereka punyai, bersifat mutlak (absolut) dan tidak dapat digangguat oleh siapapun juga, kecuali apabila hak atas tanah itu akan dimanfaatkan untuk kepentingan umum dengan memberikan penggantian kerugian yang layak³².

b) **Kepemilikan Hak Atas Tanah Menurut Hukum Adat.**

Hukum tanah adat, pada dasarnya dirumuskan sebagai konsepsi yang komunalistik religius, yang memungkinkan penguasaan tanah secara individual dengan hak atas tanah yang bersifat pribadi, sekaligus mengandung unsur kebersamaan. Sifatnya komunalistik menunjukkan adanya hak bersama dari pada anggota masyarakat hukum adat atas Tanah, yang dalam kepustakaan hukum disebut “hak Ulayat”, yang oleh Van Vollenhoven disebut “hak pertuanan” atau “*beschikkingsrecht*”.

Tanah hak Ulayat merupakan tanah kepunyaan bersama atau hak kolektif masyarakat hukum adat, yang diyakini sebagai karunia suatu kekuatan gaib, atau peninggalan nenek moyang kepada kelompok masyarakat hukum adat, sebagai pendukung utama bagi kehidupan dan penghidupan kelompok sepanjang masa³³.

Hukum tanah Adat Murni, yang berkonsepsi komunalistik, bertujuan untuk

³¹ Sofwan.S.S.M. 1981. *Hukum Perdata, Hukum Benda*. Yogyakarta. Penerbit : Liberty, Hal :42.

³² Harsono. 1994. *Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria*. Jakarta, Penerbit : Djambatan.

³³ Ibid., Harsono, Hal : 158 – 159.

mewujudkan semangat gotong-oyong dan kekeluargaan yang diliputi suasana magis-religius.

Dalam hal memperoleh hak milik atas tanah karena pembukaan hutan atau karena menduduki tanah yang kosong, unsur lamanya waktu mengerjakan tanah sangatlah penting walaupun ukurannya dalam hukum adat tidak pasti, apakah lima tahun ataukah sepuluh tahun³⁴.

Selain pemilikan dan penguasaan tanah menurut Hukum Adat, dengan cara membuka tanah, juga dikenal cara-cara lain untuk timbulnya hak milik, yaitu³⁵:

- a) Karena hak mewarisi pada seseorang atau melalui pengalihan hak seperti, pembelian, penukaran, hibah dan wakaf;
- b) Cara timbulnya hak milik melalui penunjukkan rapat desa, seperti di Jawa Tengah dikenal dengan sawah gogolan atau pekulen (norowito), dan di Jawa Barat dengan nama kasikepan, kanomeran atau kacacahan (ingeklemd inlands bezitrecht) yang dalam pelaksanaan haknya dibatasi atau ditekan oleh hak ulayat.

Berdasarkan penegasan pada Pasal 22 dan Pasal 56 UUPA tersebut diatas³⁶, memberikan pengukuhan sementara kepada hukum adat yang mengatur tentang hak milik, sepanjang belum terbentuknya undang-undang mengenai hak milik.

³⁴ Ibid., ter Haar, Hal : 68.

³⁵ Soemadiningrat. O. S. 2002. *Rekonseptualisasi Hukum Adat Kontenporer*. Bandung. Penerbit : Alumni, Hal : 164

³⁶ Ibid., Soemadiningrat, Hal : 165.

c) Kepemilikan Hak Atas Menurur Hukum Tanah Nasional (UUPA)

Sehubungan dengan diberlakukanya Hukum Pertanahan Nasional, yang diatur dalam UUPA, sejak tanggal 24 September 1960 dengan berdasarkan pada Pasal 5 UUPA, bahwa “hukum Agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa adalah hukum adat sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan Nasional dan negara, yang berdasarkan atau peraturan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam undang-undang ini, dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama”.

Dengan merujuk pada substansi Pasal 5 UUPA tersebut, diartikan bahwa Hukum Tanah Nasional bersumber utama pada Hukum Tanah Adat. Hukum Tanah Adat adalah hukum yang berasal dari hukum adat. Hukum Adat ini sebagai Hukum yang dianut oleh sebagian besar masyarakat Indonesia yang mempunyai kedudukan istimewa dalam pembangunan politik hukum Agraria Nasional diarahkan pada berlakunya satu sistem hukum (Unifikasi Hukum) Nasional. Dalam rangka unifikasi hukum agraria Nasional, hukum adat dijadikan sebagai dasar/sumber utama pembentukan Hukum Agraria Nasional.

Adapun asas-asas Konsepsi, lembaga-lembaga hukum, dan system hukum adat tersebut dituangkan dalam pasal-pasal dan/atau ketentuan-ketentuan UUPA sebagai Hukum Positif Agraria Nasional Indonesia yaitu, sebagai berikut :

1. Asas-asas/Konsepsi Hukum Adat yang diambil sebagai dasar pembangunan hukum tanah nasional yaitu :

- a. Menurut konsepsi hukum adat, hubungan manusia dengan kekayaan alam, seperti tanah mempunyai sifat religio-magis, artinya kekayaan alam itu merupakan kekayaan yang dianugerahkan oleh Tuhan pada masyarakat hukum adat. Konsep ini dimuat dalam Pasal 1 ayat (2) UUPA;
- b. Didalam lingkungan masyarakat hukum adat dikenal "Hak Ulayat". Hak Ulayat merupakan hak dari masyarakat hukum adat yang berisi wewenang dan kewajiban untuk menguasai, menggunakan, dan memelihara kekayaan alam yang ada dalam lingkungan wilayah hak ulayat tersebut. Jadi hak ulayat itu bukan hak untuk memilik, akan tetapi hanya merupakan hak untuk menguasai. Hak Ulayat ini kemudian dijadikan dasar dalam menentukan hubungan Negara dengan Bumi, air, dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, konsep ini termuat dalam Pasal 2 UUPA;
- c. Didalam konsep hukum adat, disamping bada hak masyarakat hukum adat, yaitu Hak Ulayat, juga hak perseorangan atas tanah diakui; Konsep ini dimuat dalam Pasal 4 dan Pasal 16 UUPA;
- d. Didalam Hukum Adat dikenal suatu asas"di dalam hak-hak individu selalu terletak hak masyarakat". Hal ini merupakan perwujudan dari sifat kemasyarakatan Indonesia. Asas ini

mengandung arti bahwa penggunaan hak individu harus memperhatikan dan bahkan tidak boleh merugikan kepentingan masyarakat. Konsep ini dimuat dalam Pasal 6 UUPA;

e. Dalam masyarakat hukum adat terdapat asas gotong royong. Setiap usaha yang menyangkut kepentingan individu dan masyarakat selalu dilakukan secara gotong royong. Hal ini untuk mencegah adanya persaingan dan pemerasan antara golongan yang mampu terhadap golongan yang tidak mampu. Konsep ini termuat dalam Pasal 12 ayat (1) UUPA;

f. Asas yang lain dalam hukum adat adalah adanya perbedaan antara warga masyarakat Indonesia dan Warga Asing dalam kaitannya dengan penguasaan, penggunaan kekayaan alam. Warga Masyarakat dapat mengolah, memetik hasil hutan, dan bahkan mempunyai tanah. Sedangkan warga Asing tidak dapat mempunyai hak atas tanah. Sedangkan warga Asing tidak dapat mempunyai hak atas tanah, mereka hanya dapat memetik hasil hutan, itupun dengan syarat harus memperoleh izin dari Kepala Adat Masyarakat yang bersangkutan. Dalam konsep ini ada perbedaan kedudukan antara warga masyarakat dengan warga asing dalam hubungannya dalam penguasaan tanah. Konsep ini dimuat dalam Pasal 9 UUPA

2. Lembaga-lembaga Hukum Adat

Lembaga hukum adat yang dimaksud disini adalah lembaga hukum adat yang diambil sebagai dasar utama pembentukan hukum Agraria Nasional adalah susunan macam-macam hak atas tanah. Macam-macam hak atas tanah yang ada dalam hukum adat, seperti hak milik, hak yasan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak menikmati hasil hutan

3. Sistem Hukum Agraria adat terutama mengenai sistematika hubungan manusia dengan tanah.

Di dalam system hukum adat, tanah merupakan hak milik bersama masyarakat. Hukum adat atau yang dikenal dengan Hak Ulayat.

Hak Ulayat ini mengandung dua unsur, yaitu unsur kepemilikan, artinya semua anggota masyarakat mempunyai hak yang sama untuk menggunakannya, dan unsur kewenangan, yaitu untuk mengatur, merencanakan dan memimpin penggunaannya. Kemudian karena semua anggota masyarakat tidak mungkin dapat melaksanakan pengurusan Hak Ulayat, maka tugas tersebut dilimpahkan kepada Hukum Adat.

B. Penyebab terjadinya sengketa pertanahan (tanah)

Adapun pemicu terjadinya sengketa misalnya ³⁷:

- a. Kesalahpahaman;
- b. Perbedaan penafsiran;

³⁷ Indonesia Institute for Conflict Transformation. 2006. Hal : 28. Diakses. Pada hari Senin, 17 februari 2020, jam 14.43 WITA.

- c. Ketidakjelasan pengaturan;
- d. Ketidakpuasan;
- e. Ketersinggungan;
- f. Kecurigaan;
- g. Tindakan yang tidak patut, curang, tidak jujur;
- h. Kesewenang-wenangan atau ketidakadilan;
- i. Keadaan yang tidak terduga.

Menurut kepala Badan Pertahanan Nasional (BPN) Pusat, setidaknya ada tiga hal utama yang menyebabkan terjadinya sengketa tanah :

- a. Persoalan administrasi sertipikat tanah yang tidak jelas, akibatnya adalah ada tanah yang dimiliki oleh dua orang dengan memiliki sertipikat masing-masing;
- b. Distribusi kepemilikan tanah yang tidak merata. Ketidakseimbangan dalam distribusi kepemilikan tanah ini baik untuk tanah pertanian maupun bukan pertanian telah menimbulkan ketimpangan baik secara ekonomi, politis maupun sosiologis. Dalam hal ini, masyarakat bawah, khususnya petani/penggarap tanah memikul beban paling berat ketimpangan distribusi tanah ini tidak terlepas dari kebijakan ekonomi yang cenderung kapitalistik dan liberalistik. Atas nama pembangunan tanah-tanah garapan petani atau tanah milik masyarakat adat di ambil alih oleh para pemodal dengan harga murah.

- c. Legalitis kepemilikan tanah yang semata-mata didasarkan pada bukti formal (sertipikat), tanpa memperhatikan produktivitas tanah ketidakjelasan mengenai kedudukan hak ulayat dan masyarakat hukum adat dalam sistem perundang-undangan agraria³⁸.

Timbulnya sengketa hukum yang bermula dari pengaduan sesuatu pihak (orang atau badan) yang berisi keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah, baik terhadap status tanah, prioritas, maupun kepemelikkannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan. Faktor penyebab munculnya permasalahan tanah tentang kasus sengketa tanah antara lain harga tanah yang meningkat dengan cepat, kondisi masyarakat yang semakin sadar dan peduli akan kepentingan dan haknya, iklim keterbukaan yang digariskan pemerintah³⁹.

Jadi di lihat dari substansinya, maka sengketa pertanahan meliputi pokok persoalan yang berkaitan dengan :

- a. Peruntukan dan/atau penguasaan hak atas tanah;
- b. Keabsahan suatu hak atas tanah;
- c. Prosedur pemberian hak atas tanah;
- d. Pendaftaran hak atas tanah termasuk peralihan dan penerbitan tanpa bukti haknya.

³⁸ Ibid.,

³⁹ <http://fiaji.blogspot.com/2007/09/Pe nyelesaian sengketa pertanahan fias.html>.op.Cit.

C. Tinjauan umum tentang Sengketa Pertanahan

a. Pengertian tanah

Tanah sebagai bagian dari bumi disebutkan dalam Pasal 4 Ayat (1) UUPA yaitu :

“ 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 dan dapat pula dimiliki oleh orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.”

Pengertian Tanah dengan permukaan bumi seperti itu juga diatur dalam penjelasan pasal UUPA sebagaimana tertuang dalam Pasal 1 Angka 1 bahwa yang dimaksud dengan tanah ialah permukaan bumi⁴⁰.

Pengertian tanah dalam Undang-undang Nomor 51 Tahun 1960 tentang larangan pemakaian Tanah tanpa izin yang berhak atas Kuasanya dirumuskan⁴¹.

1. Pengertian sengketa pertanahan

Sengketa pertanahan terdiri dari dua suku kata, yaitu sengketa dan pertanahan. Pengertian tanah telah dijelaskan pada subbab sebelumnya sedangkan sengketa sering dihubungkan dengan kata konflik.

Pengertian sengketa adalah sesuatu yang menyebabkan perbedaan pendapat, pertengkaran, perbantahan, pertikaian, perselisihan, perkara (dalam Pengadilan). Sengketa biasanya bermula dari suatu situasi dimana ada pihak yang merasa dirugikan oleh pihak lain. Hal ini diawali oleh perasaan tidak puas yang bersifat subyektif dan tertutup yang dapat dialami oleh perorangan maupun

⁴⁰ H.Hambali Thalib. 1981. *Sanksi Pemidanaan dalam konflik pertanahan*. Bandung. Penerbit : Kencana, Hal : 26.

⁴¹ Ibid.,Hal : 27

kelompok. Perasaan tidak puas akan muncul ke permukaan apabila terjadi conflict of interest. Pihak yang merasa dirugikan akan menyampaikan ketidakpuasannya kepada pihak kedua. Apabila pihak kedua dapat menanggapi dan memuaskan pihak pertama, selesailah konflik tersebut. Tetapi apabila reaksi dari pihak kedua menunjukkan perbedaan pendapat atau memiliki nilai yang berbeda, terjadilah apa yang dinamakan dengan sengketa⁴².

Penegertian sengketa pertanahan termuat secara jelas dalam Pasal 1 Ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan yang berkepentingan yang merasa mempunyai hubungan hukum dan pihak lain yang berkepentingan terpengaruh oleh status hukum tanah tersebut.

Sengketa pertanahan adalah perselisihan yang terjadi antara dua pihak atau lebih yang merasa atau dirugikan pihak-pihak tersebut untuk penggunaan dan penguasaan hak atas tanahnya, yang diselesaikan melalui musyawarah atau melalui pengadilan. Sifat permasalahan dari suatu sengketa ada beberapa macam.

- a. Masalah yang menyangkut prioritas untuk dapat ditetapkan sebagai pemegang hak yang sah atas tanah yang berstatus hak atas tanah yang belum ada haknya;
 - b. Bantahan terhadap sesuatu alas hak/bukti perolehan yang digunakan sebagai dasar pemberian hak;
 - c. Kekeliruan/kesalahan pemberian hak yang disebabkan penerapan peraturan yang kurang/tidak benar;
 - d. Sengketa/masalah lain yang mengandung aspek-aspek sosial praktis (bersifat strategis).
2. Fungsi sosial hak-hak atas tanah

Mewajibkan pada yang mempunyai hak untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan sesuai dengan keadaannya, artinya keadaan tanahnya, serta sifat dan tujuan pemberian haknya. Jika kewajiban itu sengaja

⁴² Suyud Margono. 2004. ADR (Alternative Dispute Resolution) dan Arbitrase : *Proses Pelembagaan dan Aspek Hukum*. Jakarta. Penerbit : Ghalia Indonesia, Hal : 34

diabaikan maka hal tersebut dapat mengakibatkan hapusnya atau batalnya hak yang bersangkutan.

Dalam pada itu tidak semua tanah yang dibiarkan dalam keadaan kosong atau tidak tertanami termasuk dalam pengertian “ditelantarkan”.

Dalam hal yang demikian tanah tersebut termasuk golongan yang “diterlantarkan” (penjelasan Pasal 27). Jika tanah Hak Milik, tanah Hak Guna Usaha, tanah hak guna usaha bersangkutan jatuh pada Negara, artinya menjadi tanah Negara kembali (pasal 27 ayat a 3, pasal 34 huruf e dan pasal 40 huruf e.

D. pendaftaran Tanah

1. Pengertian pendaftaran tanah dan pelaksanaannya

Dalam undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, yang lebih dikenal dengan nama Undang-undang Pokok Agraria (UUPA), mengatur pendaftaran tanah tetapi tidak memberikan pengertian mengenai apa yang dimaksud dengan pendaftaran tanah, begitupun dalam peraturan pelaksanaan dari pasal 19 UUPA yaitu PP No. 11 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah juga tidak menjelaskan mengenai pengertian pendaftaran Tanah.

Namun setelah diberlakukannya PP No. 24 Tahun 1997 telah mengatur pengertian pendaftaran tanah sebagaimana “pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus-menerus berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengelolaan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam

bentuk peta dan daftar, mengenai bidang – bidang tanah dan satuan –satuan rumah susun, termasuk pemberian tanda surat bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Pengertian pendaftaran Tanah yang dikemukakan dalam PP No. Tahun 1997 ini merupakan penyempurnaan dari ruang lingkup kegiatan pendaftaran tanah yang berdasar pada pasal 19 Ayat (2) PP No.10 Tahun 1961 yang hanya meliputi: pengukuran, pemetaan, dan pembukuan tanah, pendaftaran dan peralihan hak atas tanah serta pemberian tanda bukti hak sebagai alat pembuktian yang kuat.

Berdasarkan pengertian pendaftaran tanah yang disebutkan dalam pasal 1 Angka 1 dapatlah diuraikan unsur-unsurnya sebagai berikut ⁴³:

a. Adanya serangkaian kegiatan

Kata-kata “serangkaian kegiatan” menunjuk kepada adanya berbagai kegiatan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah. Yang berkaitan satu dengan yang lain, berurutan menjadi satu kesatuan rangkaian yang bermuara pada tersedianya data yang diperlakukan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan bagi rakyat.

Kegiatan pendaftaran tanah terdiri atas kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali, bentuk kegiatannya adalah pengumpulan dan pengolahan data fisik; pembuktian hak dan pembukuannya;

⁴³ Santoso. 2013. *Hukum Agraria*. Jakarta, Penerbit : Prana Media Groub. Hal : 288-299.

penertiban sertifikat, penyajian data fisik dan data yuridis dan penyimpanan daftar umum dan dokumen kegiatannya adalah pendaftaran peralihan dan pembebanan hak, dan pendaftaran perubahan data pendaftaran lainnya.

Kegiatan pendaftaran tanah menghasilkan dua macam data yaitu data yuridis. Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas, dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya.

Sedang data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan pihak lain serta beban lain yang membebaninya.

b. Dilakukan oleh Pemerintah

Penyelenggaraan pendaftaran tanah dalam masyarakat modern merupakan tugas negara yang dilaksanakan oleh pemerintah bagi kepentingan rakyat dan atau masyarakat dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum dibidang pertanahan.

c. Secara terus menerus dan berkesinambungan

Kata-kata kepada pelaksanaan kegiatan yang sekali dimulai tidak akan ada akhirnya. Data yang sudah berkumpul dan tersedia harus selalu dipelihara, dalam arti disesuaikan dengan perubahan yang terjadi kemudian hingga tetap sesuai dengan kesadaran yang

berakhir.

- d. Secara teratur, kata teratur menunjukkan bahwa semua kegiatan harus bewrlandaskan peraturan perundang-undangan yang sesuai karena hasilnya akan merupakan data bukti menurut hukum, biarpun daya kekuatan pembuktiannya tidak selalu sama dalam hukum negara-negara yang menyelenggarakan pendaftaran tanah.

Pendaftaran perundang-undangan yang mengatur pendafran tanah adalah UUPA,PP No.24 Tahun 1997,data yang dihimpun pada dasarnya meliputi dua bidang, yaitu : (1) data fisik mengenai tanahnya, lokasinya, batas-batasan, luasnya bangunan yang ada di atasnya.

- e. Pemberian surat tanda bukti

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya menghasilkan surat tanda bukti berupa sertifikat atas bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan sertifikat hak milik atas satuan rumah susun.

Sertifikat adalah tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 Ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

2. Peranan Aparatur pemerintah dalam penggunaan Tanah.

Dalam proses pelaksanaan pembangunan di perkotaan, tentu pemerintah sudah punya politik nasional, yang dapat memberikan perlindungan,

pengayoman dan pelayanan kepada masyarakat serta pengawasan terhadap pembangunan di perkotaan.

Aparatur pemerintah dalam hubungan ini sebagai abdi negara dan abdi masyarakat, dimaksudkan adalah pegawai negeri yang bekerja pada instansi pemerintahan yang terkait dengan bidang pertanahan dan pengembangan pembangunan secara holistik, baik di tingkat pusat, daerah propinsi, kabupaten/kota, kecamatan dan kelurahan desa.

Dalam pasal 1 sub a Undang-undang Nomor 8 Tahun 1974 tentang pokok-pokok Kepegawaian (UUPPK), merumuskan bahwa :

Pegawai negeri adalah mereka yang telah memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, diangkat oleh pejabat yang berwenang dan disertai tugas dalam suatu jabatan berdasarkan sesuatu peraturan perundang-undangan dan digaji menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Kelancaran penyelenggaraan tugas pemerintah dan pembangunan nasional sangat tergantung pada kesempurnaan aparatur negara khususnya.

E. Kerangka Fikir

Penyelesaian sengketa Pertanahan khususnya yang ditempuh melalui jalur mediasi di Kantor Pertanahan diselenggarakan dan dilaksanakan sebagai alternatif penyelesaian sengketa dalam hal persengketaan tanah.

Proses penyelesaian tentu saja harus berdasarkan pada peraturan perundang-undangan yang dijadikan sebagai acuan dasar hukum dalam penyelesaian sengketa pertanahan adalah UUPA, Undang-undang Nomor 30

Tahun 1999, PMA Nomor 2 Tahun 2003, Peraturan Kepala Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2006, Keputusan Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2007 yang di dalamnya tercantum dan diatur mengenai kewenangan sebagai dasar hukum bagi Badan Pertanahan maupun Kantor Pertanahan dalam penyelenggaraan penyelesaian sengketa pertanahan melalui mediasi yang kemudian peraturan Perundang-undangan diterapkan dalam setiap mekanisme atau proses penyelesaian sengketa pertanahan melalui mediasi oleh Kantor Pertanahan baik yang dilaksanakan dilapangan maupun di Kantor Pertanahan itu sendiri.

Dalam faktanya baik dasar hukum dan proses penyelenggaraan penyelesaian sengketa yang ditempuh dengan jalur mediasi dilaksanakan sesuai dengan peraturan-peraturan undang-undang yang berlaku. Dari proses dan mekanisme mediasi atau musyawarah yang diselenggarakan maka akan didapat dan disusun kesimpulan sebagai hasil dari mediasi yang oleh para pihak-pihaknya disetujui dan dilaksanakan.

konflik akan membahas semua bentuk-bentuk konflik yang terjadi dalam rencana sengketa tanah dan penyelesaiannya Untuk lebih jelasnya seperti berikut ini:

Gambaran Putusan Hakim mengingat Pasal 283 RBG, Pasal 285 RBG, Pasal 306 RBG, Pasal 1868 KUHPerdara, Pasal 1871 KUHPerdara, Pasal 1909 KUHPerdara, Pasal 1911 KUHPerdara, dan Pasal 1912 KUHPerdara serta peraturan perundang-undangan yang berkaitan perkara ini

Bahwa penggugat tidak mampu untuk membuktikan dalil gugatan sehingga dalam pokok perkara gugatan penggugat harus dinyatakan ditolak untuk seluruhnya.

Penggugat tidak mengajukan alat bukti apapun sehingga dalil-dalil gugatan tersebut asehingga hakim berpendapat dalil gugatan penggugat tidak mampu membuktikan.

Dalam pembentukan unsur keadilan, bahwa sebagaimana terhadap keterangan saksi-saksi yang memberikan keterangan dibawah saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah atas pada pokoknya menerangkan tanah sengketa yang digarap oleh saksi-saksi atas izin dari Pr.Afasah sendiri atau keberatan apalagi mengaku sebagai pemilik tanah tersebut.

Dalam menganalisis putusan ini bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR/283 RBg penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut.

Gambar bagan dibawah :



F. Definisi Operasional Variabel

Untuk dapat memahami tesis ini dengan lebih baik maka sepatutnyalah penulis memberikan definisi terhadap beberapa hal yang terkait dengan substansi penelitian antara lain :

a) Putusan Pengadilan

1. Dasar Hukum Penyelesaian Sengketa;

Dalam faktanya baik dasar hukum dan proses penyelenggaraan penyelesaian sengketa ditembus dengan jalur mediasi dilaksanakan sesuai dengan peraturan-peraturan, undang-undang yang berlaku. Dari proses dan mekanisme mediasi atau musyawarah yang diselenggarakan maka akan di dapat dan disusun kesimpulan sebagai hasil mediasi yang oleh para pihak-pihaknya disetujui dan dilaksanakan

2. Fakta Persidangan;

Bahwa penggugat tidak mampu untuk membuktikan dalil gugatan sehingga dalam pokok perkara gugatan penggugat harus dinyatakan ditolak untuk seluruhnya.

3. Amar Putusan;

Bahwa penggugat tidak mengajukan alat bukti apapun sehingga dalil-dalil gugatan penggugat tersebut tidak dipertimbangkan sehingga Majelis Hakim berpendapat dalil-dalil gugatan penggugat tidak mempunyai kekuatan pembuktian sebagaimana sebagai mana yang diatur dalam hukum

pembuktian perkara perdata atau pembuktian dari penggugat tidak mencapai batas minimal pembuktian sedangkan para Tergugat dengan alat bukti surat dan 2 (dua) orang saksi yang didengar keterangan dibawah sumpah mempunyai kekuatan pembuktian dan telah mencapai batas minimal pembuktian sudah cukup menyakinkan majelis hakim, dalam menilai perkara antara Tergugat dan Penggugat.

b) Pertimbangan Hakim

1. Proses Pemeriksaan Saksi;

Bahwa dengan demikian menurut Majelis Hakim Penggugat tidak mampu untuk membuktikan dalil gugatannya sedangkan sebaliknya para Tergugat mampu mempertahankan dalil bantahnya.

Bahwa Penggugat tidak mampu untuk membuktikan dalil gugatannya sehingga dalam pokok perkara gugatan Penggugat harus nyatakan ditolak untuk seluruhnya.

2. Analisis Putusan;

Penggugat tidak mangajukan alat bukti apapun sehingga dalil-dalil gugatan tersebut sehingga hakim berpendapat dalil gugatan penggugat tidak mampu membuktikan. Dalam pembentukan unsur keadilan, bahwa sebagaimana terhadap keterangan saksi-saksi yang memberikan keterangan di bawah sumpah atas pada pokoknya menerangkan tanah sengketa yang digarap oleh saksi-saksi atas izin dari Pr. Afasah sendiri atau keberatan apalagi mengaku sebagai pemilik tanah tersebut.

3. Pandangan Masyarakat;

Bahwa pihak penggugat membenarkan bahwa tanah yang dimiliki pihak penggugat itu tanah milik orang tuanya mengenai putusannya hakim ini tidak benar adanya bahwa hakim tidak bisa melihat kebenaran dalam mengambil keputusan karena alasan-alasan tidak ada saksi dan batas wilayah itu tidak dibenarkan oleh masyarakat karena itu wilayahnya Pertanahan, hakim hanya memberikan putusan yang dilakukan oleh Hakim tidak sesuai karena tidak memenuhi syarat dari ke enam Penggugat Putusan ini hanya sepihak yang dilakukan terhadap pihak Tergugat, pandangan masyarakat mengatakan sepihaknya bahwa Penggugat tidak didukung oleh hakim tidak adil dalam mengambil putusan ini dari beberapa Masyarakat melihat putusan hakim ini bahwa sudah benar karna pihak Penggugat tidak pernah hadir dalam persidangan.

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Tipe Penelitian

Metode penelitian yang digunakan penulis adalah penelitian normatif. Penelitian hukum normatif adalah penelitian hukum kepustakaan yang lazimnya disebut “ *Legal Research* “ atau “ *Legal ResearchIntruction* “.

⁴⁴Penelitian hukum empiris merupakan penelitian sosiologi hukum. Sasarannya adalah *law-in-action*, hukum sebagai *independent* maupun *dependentvariabel*, dikenal pula sebagai *socio-legal-research*⁴⁵.

Dengan menggabungkan atau mengkombain penelitian hukum normatif dengan penelitian hukum empiris disebut sebagai penelitian hukum yuridis sosiologis, dengan menguraikan bahwa penelitian hukum yuridis sosiologis adalah penelitian hukum yang memadukan antara penelitian hukum normatif dengan penelitian hukum yuridis sosiologis⁴⁶.

B. Lokasi Penelitian

Lokasi atau tempat penelitian yang akan dilaksanakan ialah di Pengadilan Negeri Majene. Diambilnya lokasi tersebut karena sehubungan dengan judul skripsi yang diajukan, dianggap mudah untuk menambah riset penelitian

⁴⁴ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji. 2010. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta, Penerbit : Pt. Raja Grafindo Persada : hal. 35

⁴⁵ Nico Ngani. 2012. *Metodologi Penelitian Hukum dan Penulisan Hukum*. Yogyakarta, Penerbit : Pustaka Yustisia: hal. 81

⁴⁶ Syahrudin Nawi, *Penelitian Hukum Normatif versus Penelitian Hukum Empiris*, (Makassar : Umitoha Ukhwah Grafika : 2013),hal. 6-7.

penulis sehingga memudahkan peneliti mengumpulkan data-data fakta yang mendukung penulis untuk menyusun dan menyelesaikan skripsi.

C. Sumber Data

Sumber data yang diinginkan dalam penelitian ini ada dua jenis yaitu :

1. Data primer, yaitu data yang diperoleh secara langsung dilapangan dengan mengadakan wawancarakepada pihak yang berkompoten atau angket dilapangan atau lokasi penelitian secara langsung.
2. Data sekunder ialah data yang terkumpul dan bersumber melalui pustaka baik dari Buku, Majalah, Media elektronik, Jurnal, karya ilmiah dan perundang-undangan yang relevan untuk dipergunakan sebagai acuan teori dalam pembahasan lebih lanjut.

D. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini adalah dengan cara mempergunakan beberapa cara antara lain.

1. Wawancara;
Tehnik yang di gunakan oleh peneliti dengan melakukan wawancara kepada Hakim, Panitera dan yang menyangkut dengan Perkara ini.
2. Dokumentasi;
Tehnik yang digunakan untuk memotret pada saat melakukan wawancara kepada Hakim, Panitera dan yang menyangkut dengan Perkara ini.

E. Teknik Analisis Data

Analisis data dilakukan secara kualitatif yakni analisis yang dipakai tanpa menggunakan angka maupun rumusan statistika dan matematika artinya disajikan dalam bentuk uraian. Analisis normatif terutama mempergunakan bahan-bahan hukum kepustakaan sebagai data penelitiannya dan dengan melakukan wawancara deskriptip sebagai data yang dilakukan dengan menggambarkan proses persidangan sebagai penambahan dalam mengambil data.

UNIVERSITAS

BOSOWA



BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Putusan Pengadilan Negeri Majene Nomor : 4/ Pdt.G/ 2016/ PN. Mjn Dalam Penyelesaian Sengketa Hak Milik

Bukan hanya yang diucapkan saja yang disebut putusan, melainkan juga pernyataan yang dituangkan dalam bentuk tertulis dan kemudian diucapkan oleh Hakim dipersidangan dalam sebuah konsep putusan (tertulis) tidak mempunyai kekuatan sebagai putusan sebelum diucapkan di Persidangan oleh hakim⁴⁷.

Dari wawancara kepada Bapak Saiful HS⁴⁸, Hakim di Pengadilan Negeri Majene, bahwa :

penyelesaian Sengketa Hak Milik yang diajukan oleh penggugat tersebut dalam Putusan dalam Perkara No. 4/Pdt.G/2016/PN.Mjn Antara Drs.H. Husain Umar (Penggugat) melawan, Fahmi Yahya (Tergugat I), Muhammad Siddik (Tergugat II), Muh Ardan (Tergugat III), Yuli (Tergugat VII), terkait sengketa hak milik atas tanah warisan yang berasal dari kedua orang tuanya yang kemudian berubah menjadi harta bawaan setelah pernikahan dari keluarga Pihak Tergugat tersebut didasari atas alasan-alasan dan pertimbangan-pertimbangan yang dilihat dari kedua belah pihak.

a) Dasar Hukum Penyelesaian Sengketa

a. Dudukan Perkara

Menimbang bahwa penggugat dengan surat gugatan tanggal 26 Agustus 2015 yang diterima dan di daftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Majene pada tanggal 9 September 2015 dalam Registrasi Nomor : 4/Pdt.G/2016/PN.Mjn, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

⁴⁷ Dikutip dari Sudikno Mertokusumo

⁴⁸ Saiful HS, Hakim Di Pengadilan Negeri Majene, Hari Kamis tanggal 15 Oktober 2020.

Adapun mengenai objek sengketa yang diperkarakan adalah 2 (dua) Bidang Tanah Sengketa yang terletak di Lingkungan Lembang Dua, Kelurahan Lembang, Kecamatan Banggae Timur, Kabupaten Majene, yang Luas dan Batas-batasnya sebagai berikut :

1. Tanah Sengketa A, yang luasnya 360 M² (tiga ratus enam puluh meter persegi), terletak di Lingkaran Lembang Dua, Kelurahan Lembang, Kecamatan Banggae Timur, Kabupaten Majene dengan batas-batasnya ;

Sebelah Timur dengan Jln. H. Salemo/ Jl. Barane;

Sebelah Selatan dengan Jalan KeBTN Pullaewa Indah;

Sebelah Utara dengan Kuburan;

Sebelah Barat dengan Rumah BTN Pullewa Indah.

2. Tanah Sengketa B, Luasnya 9,367 M² (Sembilan ribu tiga ratus enam puluh tujuh meter persegi), Terletak di Lingkungan Lembang Dua, Kelurahan Lembang, Kecamatan BAnggae Timur, Kabupaten Majene dengan batas-batasnya;

Sebelah Timur dengan Jln H.Saleno/Jl.Barane;

Sebelah Selatan dengan Pembuangan Sampah;

Sebelah Utara dengan Tanah Milik Na'di Dan Rumah Badri Yahya;

Pertimbangan Hakim Atas Putusan Pengadilan Negeri Nomor :

4/Pdt/2016/PN.Mjn

Bahwa gugatan Penggugat Kurang Lengkap Para Pihak (*Plurum Litis Consortium*).

Bahwa di dalam Hukum Acara Perdata telah di kenal adanya Eksepsi Error In Persona yaitu dalam hal ini berkaitan dengan kurangnya Pihak Tergugat yang seharusnya di gugat sebagai Tergugat karena dengan tidak digugatnya apabila masih ada pihak yang tidak dimasukkan sebagai Tergugat maka permasalahan di dalam gugatan ini tidak akan dapat diselesaikan dengan tuntas. Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI sebagaimana Putusan Mahkamah Agung RI dengan No. 621.K/Sip/1975.

Bahwa gugatan Perkara Penggugat Gugur

Bahwa di dalam Hukum Acara Perdata yang dimaksud gugatan Perkara Penggugat Gugur, Apabila pada hari sidang pertama penggugat atau semua penggugat tidak hadir, meskipun telah dipanggil dengan patut dan juga tidak mengirim kuasanya yang sah, sedangkan tergugat atau kuasanya yang sah datang maka gugatan dapatkan digugurkan dan penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara (Pasal 124 HIR/Pasal 148 RBg). Harus diperhatikan apakah dalam pemanggilan kepada penggugat tersebut jurusita telah bertemu sendiri dengan penggugat atau hanya melalui Kelurahan/Kepada Desa. Dalam hal jurusita tidak dapat bertemu sendiri dan hanya. Melalui Kelurahan/Kepala Desa, maka penggugat dipanggil sekali lagi.

Dan jika penggugat pada panggilan siding pertama tidak datang, meskipun ia telah dipanggil dengan patut, tetapi pada panggilan kedua ini datang dan

pada panggilan ketiga penggugat tidak hadir lagi, perkaranya tidak dapat digugurkan (Pasal 124 HIR/Pasal 148 RBg).

Gugatan gugur maka dituangkan dalam putusan, tetapi apabila gugatan dicabut maka dituangkan dalam penetapan.

b. Dasar hukum

Majelis Hakim dalam menetapkan putusannya sesuai dengan Pasal 50 UU No. 48 Tahun 2009 Tentang kekuasaan Kehakiman yang menegaskan bahwasannya Putusan Pengadilan selain harus memuat alasan dan dasar putusan, juga memuat pasal tertentu dari peraturan Perundang-undangan yang bersangkutan atau sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili dan bahkan menurut Pasal 178 ayat (1) dan hakim karena jabatannya wajib mencukupkan segala alasan hukum yang tidak dikemukakan para pihak yang berperkara yang terkait sengketa hak milik tanah tersebut dinyatakan “**ditolak seluruhnya**”

Putusan Hakim adalah suatu pernyataan yang dibuat dalam bentuk tertulis oleh hakim sebagai pejabat negara yang diberi wewenang untuk itu dan diucapkan di depan persidangan perkara perdata yang terbuka untuk umum setelah melalui proses dan prosedural hukum acara perdata pada umumnya dengan tujuan untuk menyelesaikan atau mengakhiri suatu perkara perdata guna terciptanya kepastian hukum dan keadilan bagi para pihak yang bersengketa. Suatu putusan hakim memiliki beberapa bagian, di antaranya bagian pertimbangan hukum atau dikenal dengan konsideran dan bagian amar putusan. Hal perlu diperhatikan adalah bagian

pertimbangan hukum yang menjadi dasar pertimbangan hakim dalam memutuskan perkara, juga amar putusan yang berisi putusan hakim.

Berdasarkan Pasal 163 HIR atau Pasal 283 Rbg. atau Pasal 1865 KUHPerdara yang berbunyi: *“Barang siapa yang mengaku mempunyai suatu hak atau menyebut suatu peristiwa untuk meneguhkan haknya atau membantah hak orang lain, harus membuktikan adanya hak atau peristiwa itu”*, bahwa Penggugat dalam gugatannya tersebut diatas tidak dapat dibuktikan sehingga Majelis Hakim dalam menjatuhkan putusannya dengan melihat pada Pasal 163 HIR tersebut dan dengan pertimbangan-pertimbangan lainnya.

Berdasarkan putusan tersebut diatas, penulis menganalisis bahwa permohonan dari pihak Penggugat dinyatakan **“ditolak seluruhnya”** karena pihak dari penggugat tersebut tidak dapat membuktikan dalil gugatannya sesuai pasal 163 HIR/Pasal 283 Rbg. atau Pasal 1865 KUHPerdara Penggugat tidak mengajukan alat-alat bukti atau saksi-saksi untuk didengar keterangannya di bawah sumpah di depan persidangan karena Penggugat tidak pernah datang menghadap atau menyuruh orang lain untuk mewakilinya menghadap di persidangan sehingga Penggugat untuk menguatkan dalil gugatannya dianggap tidak mampu atau menggunakan haknya untuk membenarkan dalil gugatannya yang dimaksud sehingga dapat dikatakan bahwa Penggugat tidak mempunyai etiked baik. Putusan akhir tersebut merupakan putusan yang bersifat comdemnatoir dimana isi putusannya berisi penghukuman bagi pihak Penggugat dengan biaya perkara yang timbul dalam perkara itu.

b) Fakta Persidangan

c) Amar Putusan

Memperhatikan Pasal-Pasal dan Undang-Undang dan Peraturan-

Peraturan yang bersangkutan :

DALAM EKSEPSI

- Mengabulkan eksepsi para tergugat seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima ;
- Menghukum penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa atas jawaban para tergugat, penggugat dan para tergugat tidak mengajukan replik atau duplik ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, penggugat tidak mengajukan bukti surat ataupun saksi;

Menimbang, bahwa kuasa hukum para tergugat untuk menguatkan dalil bantahannya, mengajukan bukti berupa:

- Fotokopi sertifikat hak milik Nomor : 00024 atas nama AMMI HANI, diberi tanda T.I.II.III.IV.V.VII-1;
- Fotokopi surat pemberitahuan pajak terutang pajak bumi dan bangunan tahun 2014 atas nama wajib pajak AMMI HANI/PUA MALIK, diberi tanda T.I.II.III.IV.V.VII-2;
- Fotokopi surat pemberitahuan pajak terutang pajak bumi dan bangunan tahun 2015 atas nama wajib pajak AMMI HANI/PUA MALIK, diberi tanda T.I.II.III.IV.V.VII-3;
- Fotokopi sertifikat hak Milik Milik Nomor ; 00197 atas nama HJ. HUSNAH SJAM, diberi tanda T.VI-1
- Fotokopi surat pemberitahuan pajak terutang pajak bumi dan bangunan tahun 2009 atas nama wajib pajak SUNA, diberi tanda T.VI-2

Menimbang, bahwa fotocopy bukti surat tersebut telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan masing-masing telah diberi materai secukupnya ;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut kuasa hukum para tergugat mengajukan saksi-saksi di persidangan, masing-masing atas nama ;

1. **Saksi MUDA BIN CA'ORO**, dibawah sumpah memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa yang saksi ketahui antara Penggugat dan Para Tergugat ada masalah mengenai sengketa tanah yang terletak di pullaewa Kelurahan Barane Kecamatan Banggae Timur Kabupaten Majene ;
- Bahwa saksi mengetahui batas tanah yang menjadi sengketa yakni :
Sebelah Utara dengan Empang milik (saksi tidak tahu);
Sebelah Timur dengan Empang Hj. Sun ;
Sebelah Barat dengan BTN Pullaewa indah ;
Sebelah Selatan dengan Tanah Perumahan milik (saksi tidak tahu) ;
- Bahwa tanah yang disengketabadalah milik Afasah Alias Kacamata (nenek Tergugat I, IV, V, dan VI) yang diperoleh dari sumainya dan sepengetahuan saksi, Afasah adalah istri kedua :
- Bahwa saksi tidak mengetahui siapa nama istri pertama suami Afasah ;
- Bahwa saksi mengetahui jika tanah tersebut adalah tanah milik Afasah karena saksi yang pertama kali menggarap tersebut dan sekitar 10 tahun yang lalu, saksi tidak lagi menggarapnya ;
- Bahwa sepengetahuan saksi tidak mengetahui berapa luas tanah yang saksi yang saksi garap saat itu namun waktu itu tanah tersebut sangat luas ;
- Bawah sepengetahuan saksi setelah saksi tidak menggarap tanah tersebut, anak dari Afasah yang menguasainya;
- Bahwa selain saksi yang menggarap tanah milik Afasah, LK. Marahua juga ikut menggarap tanah tersebut sehingga saksi dan LK. Marahua membagi tanah milik Afasah untuk menggarapnya ;
- Bahwa di tanah tersebut saksi menanam ubi, pisang, dan kelapa namun kelapa tersebut sudah tumbuh sebelum saksi memulai menggarap tanah tersebut ;
- Bahwa selama saksi dan LK. Marahua menggarap tanah milik Afasah, tidak ada orang datang yang melarang dan keberatan apalagi mengaku sebagai pemilik tanah tersebut selain Afasah ;
- Bahwa sepengetahuan saksi, sekarang tanah tersebut telah dikelola oleh cucu Afasah yakni Hj. Suna ;
- Bahwa di atas tanah tersebut sekarang sudah banyak rumah dan sepengetahuan saksi, ditempati saksi yang dulu menggarap tanah Afasah sekarang sudah berdiri 2 rumah dan tidak tahu siapa pemilik rumah tersebut ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah Afasah dan Sakko dalam keluarga ;
- Bahwa pada saat saksi menggarap tanah tersebut, Sdr. Sakko tidak pernah menegur saksi ;

- Bahwa empang milik Kantor Dinas Perikanan dan Kelautan Kabupaten Majene dulunya milik keluarga penggugat ;
- Bahwa sepengetahuan saksi Hj. ROSdiana memiliki tanah disekitar oboek sengketa dan pernah juga membeli tanah tanah disekitar objek sengketa tersebut ;

2. Saksi BAHARUDDIN BIN MAHARUA, di bawah sumpah memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa yang saksi ketahui antara penggugat dan para tergugat ada masalah mengenai sengketa tanah kebun yang terletak di Dusun Sulappa Kelurahan Banggae Kecamatan Banggae Kabupaten Majene
- Bahwa saksi mengetahui batas-bata tanah yang menjadi sengketa yakni:
 - o Sebelah utara dengan tanah milik Yusan;
 - o Sebelah timur berbatasan dengan Empang dahulu milik Laeranna sekarang tidak tahu siapa pemiliknya;
 - o Sebelah barat dengan tanah milik Kombeg;
 - o Sebelah selatan dengan jalanan ke Barane;
- Bahwa tanah sengketa yang terbagi dua dahulunya 1 bagian;
- Bahwa saksi menggarap 1 petak tanah milik kacamata yang didapatkan dari pemberia suaminya;
- Bahwa suami dari kacamata adalah pua Epa namun saksi belum pernah bertemu langsung Cuma mengenal nama saja
- Bahwa sepengetahuan saksi, Pua Epa menikah 2 kali dan Afasah adalah istri keduanya;
- Bahwa awalnya orang tua saksi yang menggarap tanah tersebut seteah menikah sekitar 50 tahun lalu saksi nebggantikan orang tua saksi untuk menggarap tanah tersebut sampa sekarang ;
- Bahwa selama saksi yang menggarap tanah milik Afasah, tidak ada orang datang yang melarang ataupun keberatan apalagi mengaku sebagai pemilik tanah tersebut selain Afasah :
- Bahwa di atas tanah tersebut sudah ada rumah dan sebgaian lagi masih tanah kebun dan ada 2 rumah di atas tanah tersebut milik orang lain yang saksi tidak diketahuo siapa namanya ;
- Bahwa sepengetahua saksi, sekarang tanah tersebut telah dikelola olrh cucu Afasah :
- Bahwa sepengetahuan saksi tanah milik penggugat berada di sebelah timur dari objek sengketa saat ini ;
- Bahwa anak Afasah yang saksi tahu adalah Hamiani dan Yuli 9tergugat IV) adalah cucu Afasah ;
- Bahwa empang milik Kantor Dinas Perikanan dan Kelautan Kabupaten Majene dulunya milik keluarga penggugat ;

Menimbang bahwa dalam perkara ini telah pula dilakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 18 Januari 2017 dengan hasil sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Persidangan;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum para tergugat selanjutnya mengajukan kesimpulan, tanggal 25 Januari 2017 :

Menimbang bahwa akhirnya para tergugat menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan ;

**B. Pertimbangan Hakim dalam Menetapkan Putusan Pengadilan Negeri
Mejene No. 4/Pdt.G/2016/PN.Mjn tentang Sengketa Hak Milik**

a) Proses Pemeriksaan Saksi

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut, Kuasa Hukum Para Tergugat juga mengajukan saksi-saksi dipersidangan masing-masing atas nama :

1. Saksi **MUDA BIN CA"ORO**, dibawah sumpah memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa yang saksi ketabui Antara Penggugat dan Para Tergugat ada masalah mengenai Sengketa tanah yang terletak di Pullaewa Kelurahan Barane Kecamatan Banggae Timur Kabupaten Majene
- Bahwa Saksi mengetahui Batas-batas Tanah yang menjadi sengketa yakni :

Sebelah Utara dengan Empang milik (Saksi tidak tau);

Sebelah Timur dengan Empang Hj.Stina;

Sebelah Barat dengan Penimbahan BTN Pullaewa Indah;

Sebelah Selatan dengan tanah perumahan milik (Saksi tidak tau);

- Bahwa Tanah yang di sengkatakan adalah milik Afasah Alias
Kacamatan

b) Analisis Putusan

Bahwa sebelum Majelis Hakim memeriksa pokok perkara ini, terlebih dahulu Majelis Hakim mempertimbangan ketidakhadiran Penggugat dipersidangan, dimana pada saat setelah pembacaan Jawaban oleh Kuasa Hukum Para Tergugat, Kuasa Hukum Penggugat tidak pernah datang menghadap atau menyuruh orang lain untuk mewakilinya menghadap di persidangan sesuai berita acara pada tanggal 26 Oktober 2016, 2 November 2016 dan 7 November 2016 serta Kuasa Hukum Penggugat telah dipanggil secara sah dan patut oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Polewali melalui bantuan panggilan sidang pada tanggal 18 November 2016 untuk persidangan tanggal 23 November 2016 namun Kuasa Hukum Penggugat dipersidangan pada tanggal 30 November 2016 menyatakan mencabut surat kuasa yang diberikan oleh Penggugat ;

karena kuasa hukum penggugat telah mencabut surat kuasa tersebut sehingga penggugat dipanggil lagi secara sah dan patut oleh jurusitta pengadilan negeri pinrang melalui bantuan panggilan sidang pada tanggal 14 desember 2016 untuk persidangan tanggal 21 desember 2016 akan tetapi penggugat tidak datang menghadap atau menyuruh orang lain untuk mewakilinya dipersidangan sampai dengan pembacaan putusan maka penggugat harus dinyatakan tidak hadir sehingga terhadap gugatan penggugat dilakukan pemeriksaan tanpa hadirnya penggugat (Kontradiktoir) “Buku II tentang Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum edisi tahun 2007 Halaman 55” ;

Berdasarkan beberapa pertimbangan-pertimbangan putusan tersebut diatas, yang menyatakan bahwa permohonan dari pihak Penggugat dinyatakan “**ditolak seluruhnya**” penulis telah menganalisis dan menyatakan bahwa pertimbangan hakim atas prosedur hukum acara perdata dalam perkara nomor No. 4/Pdt.G/2016/PN.Mjn sudah tepat, dimana objek sengketa berupa 2 (dua) bidang tanah sengketa yaitu Tanah Sengketa A, yang luasnya 360 M² dan Tanah sengketa B, luasnya 9.367 M² yang diklaim oleh pihak Penggugat bahwa tanah sengketa itu miliknya ditetapkan sebagai hak milik dari pihak Tergugat hal ini sesuai dengan Pasal 163 HIR atau Pasal 283 Rbg. atau Pasal 1865 KUHPerdata yang berbunyi: *“Barang siapa yang mengaku mempunyai suatu hak atau menyebut suatu peristiwa untuk meneguhkan haknya atau membantah hak orang lain, harus membuktikan adanya hak atau peristiwa itu”*. yang menetapkan bahwa pihak Pengugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya dimuka persidangan dan Penggugat tidak pernah datang menghadap atau menyuruh orang lain untuk mewakilinya menghadap di persidangan sehingga dapat dikatakan bahwa Penggugat tidak mempunyai etiked baik selama proses persidangan berjalan.

Bahwa bila suatu gugatan tidak dapat dibuktikan dalil gugatannya seperti yang tertuang dalam Pasal 163 HIR atau Pasal 283 Rbg sedangkan Para Tergugat dapat mempertahankan dalil bantahannya dengan mengajukan alat bukti tertulis berupa bukti surat sertifikat hak milik dari Ammi Hani dan sertifikat hak milik dari Hj. Husnah Sjam dan secara bersama-sama Para Tergugat mengajukan saksi-saksi sebanyak 2 (dua) orang masing-masing bernama MUDA BIN CA'ORO dan BAHARUDDIN BIN MARAHUA yang telah didengar keterangannya di bawah

sumpah di depan persidangan seperti yang telah diuraikan sebelumnya diatas, bahkandari pihak Penggugat tidak mengajukan alat-alat bukti atau saksi-saksi untuk didengar keterangannya di bawah sumpah di depan persidangan dan Penggugat tidak pernah datang menghadap atau menyuruh orang lain untuk mewakilinya menghadap di persidangan sehingga Penggugat untuk menguatkan dalil gugatannya dianggap tidak mampu atau menggunakan haknya untuk membenarkan dalil gugatannya yang dimaksud sehingga dapat dikatakan bahwa Penggugat tidak mempunyai etikad baik.

Setelah mendengar dan melihat bukti-bukti dan keterangan saksi yang diajukan oleh pihak Tergugat, maka Majelis Hakim dalam menjatuhkan putusannya dengan memepertimbangkan hal tersebut untuk menjatuhkan putusan yang seadil-adilnya tanpa memihak kepada salah satu pihak.

Jadi kesimpulan penulis bahwa pertimbangan Majelis Hakim dalam menjatuhkan putusan dalam perkara putusan No. 4/Pdt.G/2016/PN.Mjn, telah tepat, dimana objek sengketa berupa 2 (dua) bidang tanah sengketa yaitu Tanah Sengketa A yang luasnya $360 M^2$ dan Tanah sengketa B, luasnya $9.367 M^2$ bahwa bila suatu gugatan tidak dapat dibuktikan dalil gugatannya maka Penggugat patut dihukum karena telah melanggar atau gagal membuktikan hal-hal yang telah disampaikan dalam gugatan, maka gugatan akan ditolak seluruhnya.

Dilihat dari pertimbangan-pertimbangan dan hasil putusan Pengadilan Negeri Majene No. 4/Pdt.G/2016/PN.Mjn terkait sengketa hak milik atas tanah warisan yang kemudian berubah menjadi harta bawaaan ditetapkan sebagai hak milik dari pihak Tergugat hal ini sesuai dengan Pasal 163 HIR/283 RBg yang

menetapkan bahwa pihak Pengugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya dimuka persidangan dan tidak memiliki etikad baik selama jalannya persidangan dan menghukum pihak Penggugat atas perkara inisebesar Rp. 865. 590,- (delapan ratus enam puluh lima ribu lima ratus sembilan puluh rupiah).

c) **Pandangan Masyarakat**

Ketentuan dalam peraturan perundang-undangan yang menjadi landasan atau dasar bagi setiap penyelenggaraan atau tindakan hukum oleh subjek hukum baik orang perorangan atau badan hukum.

Setiap penyelenggaraan tugas, fungsi dan wewenang oleh lembaga-lembaga Negara harus memiliki dasar hukum atau paling tidak tindakan atau penyelenggaraan tersebut tidak bertentangan dengan nilai-nilai moral dan etika serta ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan di atas, dapat ditarik kesimpulan berdasarkan rumusan masalah bahwa :

1. Dasar – Dasar hukum yang digunakan oleh hakim dalam memutuskan mengenai Penyelesaian Sengketa Hak Milik pada Putusan Nomor : 4/Pdt.G/2016/PN.Mjn adalah :

- a. Pasal 1865 KUHPerdara yang berbunyi : “Barang siapa yang mengaku mempunyai suatu hak atau menyebut suatu peristiwa untuk meneguhkan haknya atau membantah hak orang lain, harus membuktikan adanya hak atau peristiwa itu”. Bahwa setelah Majelis Hakim dalam menjatuhkan putusannya dengan melihat pada Pasal 163 HIR tersebut dan dengan pertimbangan.

- b. Pasal 163/Pasal 283 Rbg, penggugat tidak mengajukan alat-alat bukti atau saksi-saksi untuk didengar keterangannya di bawah sumpah di depan persidangan karena penggugat tidak pernah datang menghadap atau menyuruh orang lain untuk mewakilinya menghadap dipersidangan sehingga Penggugat untuk menguatkan dalil gugatan dianggap tidak mampu atau menggunakan haknya untuk membenarkan dalil gugatannya

yang dimaksud sehingga dapat dikatakan bahwa Penggugat tidak mempunyai etika baik.

2. Pertimbangan Hakim dalam menjatuhkan putusan dalam perkara perdatadengan No. 4/Pdt.G/2016/PN.Mjn, telah tepat, dimana objek sengketa berupa 2 (dua) bidang tanah sengketa yaitu Tanah Sengketa A, yang luasnya $360 M^2$ dan Tanah sengketa B, luasnya $9.367 M^2$ ditetapkan sebagai hak milik dari pihak Tergugat. Hal ini sesuai dengan Pasal 163 HIR/283 RBg yang menetapkan bahwa pihak Pengugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya dimuka persidangan sehingga gugatan dari pihak Penggugat ditolak seluruhnya.

B. Saran

Berdasarkan penjelasan dan kesimpulan yang sudah penulis uraikan di atas, penulis dapat memberikan saran :

1. Pengadilan seharusnya tidak menerima perkara jika diketahui alat bukti dari pihak penggugat tidak mencapai batas minimal pembuktian. Seharusnya pihak pengadilan memeriksa alat bukti terlebih dahulu sebelum menerima perkara.
2. Sebagai pihak yang berperkara, sepatutnya menghargai jalannya persidangan, terutama apabila ada panggilan dari pengadilan itu sendiri namun jika salah satu pihak tidak dapat hadir dimuka persidangan, hendaknya ada yang mewakilinya.

DAFTAR PUSTAKA

Buku-buku :

- Achmad Ali dan Wiwie Heryani.2012.*Asas-asas Hukum Pembuktian Perdata*.Kencana Prenada Media Group,Jakarta.
- Ahmad Kamil. 2012.*Filsafat Kebebasan Hakim*.Kencana Prenada Media Group. Jakarta.
- Asnawi, dan M. Natsir. 2014.*Putusan Hakim*. UII Press, Yogyakarta.
- Desriza Ratman. 2012.*Mediasi Non Litigasi terhadap Sengketa Medik dengan Konsep Winwin Solution*. Pt. Elex Media Komputindo, Jakarta.
- Djaja S. Meliala.2014.*Hukum Perdata dalam Perpektif BW* , Nuansa Aulia, Bandung.
- Frans Hendra Winarto. 2012.*Hukum Penyelesaian Sengketa*. Sinar Grafika, Jakarta.
- Harsono. 1983. *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan – Peraturan Hukum Tanah*. Jakarta, Penerbit : Djembatan.
- Hilman Hadikusuma, 2007, *Hukum Perkawinan Indonesia, Perundangan,Hukum Adat, Hukum Agama*, Mandar Maju, Bandung.
- Jonaedi Efendi, 2018, *Rekonstruksi Dasar Pertimbangan Hukum Hakim*, Prenadamedia Group, Depok.
- Irwan Permadi, 2017,*Unifikasi Dan Pluralisme Hukum Agraria*, Gunung Samudera, Malang.
- Jimmy Joses Sembiring, 2011, *Cara Menyelesaikan Sengketa di luar pengadilan*, Visimedia, Jakarta Selatan
- Kahar, 2017, *Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Gunadarma Ilmu, Gowa.
- Kartini Mulyadi dan Gunawan Widjaja, 2012, *Seri Hukum Harta Kekayaan; Hah-Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta.
- Maskur Hidayat, 2016, *Strategi & Taktik Mediasi*, Kencana, Jakarta.
- Rachmadi Usman, 2013, *Hukum Kebendaan*, Sinar Grafika, Jakarta.

Rusli Muhammad, 2007, *Hukum Acara Pidana Kontemporer*. PT Citra Aditya Bakti, Bandung.

Sadikin Nasution dkk, 2010, *Tanggung Jawab Hakim Sebagai Pejabat Negara dalam Pelaksanaan Good Governance*, Badan Pembinaan Hukum Nasional Kementrian Hukum dan Ham RI, Jakarta.

Siahaan, M.P, 2003, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Teori & Praktek*, Jakarta, Raja Grafindo Persada.

Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2010, *Penelitian Hukum Normatif Suatu*

Soemadiningrat. O. S. 2002. *Rekonseptualisasi Hukum Adat Kontemporer*. Bandung. Alumni

Syahrudin Nawi, 2013, *Penelitian Hukum Normatif versus Penelitian Hukum Empiris*, Umitoha Ukhwah Grafika, Makassar.

Pattenreng, M.A. 1995. *Kesadaran Hukum Dalam Penggunaan Tanah Untuk Pembangunan Perumahan dan Permukiman di Kotamadya Ujung Pandang Sulawesi Selatan*. Ujung Pandang, Penerbit : Laporan Hasil Penelitian.

Limbong. 2012. *Hukum Agraria Nasional*. Jakarta, Margaretha Pustaka.

Zulkifli Makkawaru, 2019, *Ekspresi Budaya Tradisional*, Sukabumi, Fatha Pustaka.

-----, 2020, *Pemajuan Ekonomi Kreatif Dan Pemberdayaan Kekayaan Intelektual*, Sukabumi, Farha Pustaka. Hal : 58.

Perundang-undangan :

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang No. 11 tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945

UU No. 30 tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif penyelesaian sengketa

UU Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa

UU Nomor 14 Tahun 1970 tentang Ketentuan Pokok Kekuasaan Kehakiman

Undang – Undang No. 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Lain-lain :

<http://www.jurnalhukum.com/hak-milik/>, diakses pada hari senin 3 Februari 2020, pukul 14.00 wita.

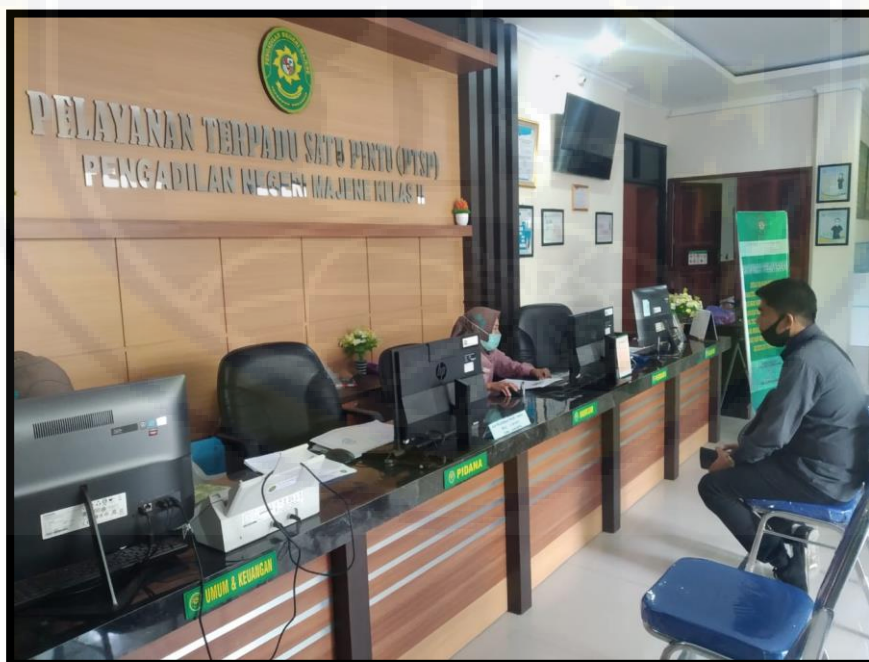
<http://hukum-namsina.blogspot.com/2011/11/macam-macam-alat-bukti.html?m=1>, diakses pada tanggal 14 Februari 2020, pukul 19.00 wita.

https://komisiinformasi.bantenprov.go.id/read/arsip-artikel/86/Perbedaan-Litigasi-Dan-Non-Litigasi.html#.XRspgu_1fIU (diakses tanggal 27 Februari 2020 : Pukul 16.00 Wita).

Artikel, Kamus Besar Bahasa Indonesia

Kanun Jurnal Ilmu Hukum, Ilyas Ismail, Sertifikat sebagai Alat Bukti Hak Atas Tanah dalam Proses Peradilan, 2011.

Foto Wawancara Di Pengadilan Negeri Majene Tanggal 24 Oktober 2020





PENGADILAN NEGERI MAJENE

JALAN JENDERAL SUDIRMAN NO. 100
 TELP. (0422) 21048 FAX (0422) 21666
 website : www.pn-majene.go.id
 e_mail : pn_majene@yahoo.co.id
 KODE POS : 91412 MAJENE – SULAWESI BARAT

SURAT KETERANGAN

Nomor : 8/K/2020/PN Mjn

Wakil Ketua Pengadilan Negeri Majene menerangkan :

Nama : **ABD. HAFID MUSTAKIM.**
 Stambuk : 4618101019.
 Tempat/Tanggal Lahir : Majene, 10 November 1991
 Program Studi : Magister Ilmu Hukum

Bahwa benar nama tersebut diatas telah melakukan penelitian di Pengadilan Negeri Majene dari tanggal 07 Oktober 2020 sampai dengan tanggal 14 Desember 2020, dalam rangka pengumpulan data untuk Penulisan Tesis dengan judul penelitian :

“ Analisis Hukum atas Putusan Pengadilan Negeri Terhadap Sengketa Hak Milik Atas Tanah ”

Demikian Surat Keterangan ini dibuat, untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Majene, 14 Desember 2020

WAKIL KEPALA PENGADILAN NEGERI MAJENE,



Curriculum Vitae

DATA PRIBADI

- Nama : Abd Hafid Mustakim
- Tempat, Tanggal Lahir : majene, 10 Nopember 1991
- Alamat : Lingk tangnga-tangnga
- Email : Abdhafidmustakim10@gmail.com
- Handphone : 085240592215
- Jenis Kelamin : Laki - Laki
- Agama : Islam
- Status : Belum menikah
- Pekerjaan : Mahasiswa
- Kewarganegaraan : Indonesia



Riwayat Pendidikan

- 2000 – 2005 : SDN 04 Tg Batu
- 2005 – 2007 : SMP Negeri 3 Majene
- 2007 – 2010 : SMA Negeri 1 Majene
- 2010 – 2015 : Sarjana Hukum (S1)
Universitas Sulawesi barat

Riwayat Pekerjaan

- 2014 – 2021 : Staf PDDIKTI Universitas Sulawesi Barat
- 2018 – 2021 : Basarnas Provinsi Sulawesi Barat

Organisasi

- 2018 – 2021 : Pembina Unit KSR Universitas Sulawesi Barat
- 2011– 2021 : Anggota ALSA Indonesia