

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Tinjauan Umum tentang Sengketa

##### 1. Pengertian Sengketa

Sengketa tanah merupakan sengketa yang sudah lama ada, dari era orde lama, orde baru, era reformasi dan hingga saat ini. Sengketa tanah secara kualitas maupun kuantitas merupakan masalah yang selalu ada dalam tatanan kehidupan masyarakat. Sengketa atau konflik pertanahan menjadi persoalan yang bersifat klasik dan berlangsung dalam kurun waktu tahunan bahkan puluhan tahun dan selalu ada dimana-mana. Sengketa dan konflik pertanahan merupakan bentuk permasalahan yang sifatnya kompleks dan multi dimensi.<sup>6</sup>

Sengketa terjadi ketika satu pihak merasa dirugikan oleh pihak lain dan menyampaikan ketidakpuasan tersebut kepada pihak kedua. Sengketa muncul jika situasi menunjukkan perbedaan pendapat. Dalam hukum, khususnya hukum kontrak, yang dimaksud dengan sengketa adalah perselisihan yang terjadi antara para pihak karena pelanggaran terhadap kesepakatan yang ditetapkan dalam suatu kontrak, baik secara keseluruhan maupun sebagian. Dengan kata lain, telah terjadi *wanprestasi* oleh pihak-

---

<sup>6</sup> Sumarto, "Penanganan dan Penyelesaian Konflik Pertanahan dengan Prinsip Win-WinSolution oleh Badan Pertanahan nasional RI" Disampaikan pada Diklat Direktorat Konflik Pertanahan Kemendagri RI tanggal 19 September, 2012. hlm. 2

pihak atau salah satu pihak.<sup>7</sup>

Berkaitan dengan pengertian Sengketa Pertanahan dapat dilihat dari dua bentuk pengertian yaitu pengertian yang diberikan para ahli hukum dan yang ditegaskan oleh peraturan perundang-undangan. Rusmadi Murad menyatakan sengketa hak atas tanah, yaitu: timbulnya sengketa hukum adalah bermula dari pengaduan sesuatu pihak (orang/badan) yang berisi keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah, baik terhadap status tanah, prioritas, maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku.<sup>8</sup>

Lebih lanjut menurut Rusmadi Murad, sifat permasalahan sengketa tanah ada beberapa macam, yaitu :

- a. Masalah atau persoalan yang menyangkut prioritas untuk dapat diterapkan sebagai pemegang hak yang sah atas tanah yang berstatus hak, atau atas tanah yang belum ada haknya.
- b. Bantahan terhadap suatu alas bukti perolehan yang digunakan sebagai dasar pemberian hak (perdata).
- c. Kekeliruan atau kesalahan pemberian hak yang disebabkan penerapan peraturan yang kurang atau tidak benar.

Sengketa atau masalah lain yang mengandung aspek-aspek sosial praktis/bersifat strategis. Menurut Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN

---

<sup>7</sup> Amriani, Nurnaningsih, MEDIASI: Alternatif Penyelesaian Sengketa di Pengadilan, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada.2012.hlm 12

<sup>8</sup> Rusmadi Murad, "Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah" Bandung : Alumni,1999. hlm. 22-23

Nomor 1 Tahun 1999 tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan, Pasal 1 butir 1: Sengketa Pertanahan adalah perbedaan pendapat mengenai, keabsahan suatu hak, pemberian hak atas tanah, dan pendaftaran hak atas tanah termasuk peralihannya serta penerbitan bukti haknya, anantara pihak yang berkepentingan maupun antara pihak-pihak yang berkepentingan dengan instansi dilingkungan Badan Pertanahan Nasional.<sup>9</sup>

Ada dua istilah dalam memberi pengertian sengketa pertanahan yang saling berkaitan yaitu sengketa pertanahan dan konflik pertanahan. Walaupun kedua istilah ini merupakan kasus pertanahan, namun dalam Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan, jelas membedakan pengertian kedua istilah tersebut. Dalam Pasal 1 butir 2 diterangkan bahwa:<sup>10</sup> Sengketa pertanahan adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas secara sosiopolitis. Sedangkan Konflik pertanahan yang disingkat konflik adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, kelompok, golongan, oeganisasi, badan hukum, atau lembaga yang mempunyai kecenderungan atau sudah berdampak luas secara sosio-politis.

Selanjutnya dalam Petunjuk Teknis Nomor 01/JUKNIS/D.V/2007 tentang Pemetaan Masalah dan Akar Masalah Pertanahan, disebutkan bahwa : Sengketa adalah perbedaan nilai, kepentingan, pendapat dan atau

---

<sup>9</sup> Pasal 1 butir 1 Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 1 Tahun 1999 tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan

<sup>10</sup> Pasal 1 butir 2 Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan

persepsi antara orang perorangan dan atau badan hukum (privat atau publik) mengenai status penguasaan dan atau status kepemilikan dan atau status penggunaan atau pemanfaatan atas bidang tanah tertentu oleh pihak tertentu, atau status keputusan Tata Usaha Negara menyangkut penguasaan, pemilikan dan penggunaan atau pemanfaatan atas bidang tanah tertentu.

Sedangkan Konflik adalah nilai, kepentingan, pendapat dan atau persepsi antara warga atau kelompok masyarakat dan atau warga atau kelompok masyarakat dengan badan hukum (privat atau publik), masyarakat dengan masyarakat mengenai status penguasaan dan atau status kepemilikan dan atau status penggunaan atau pemanfaatan atas bidang tanah tertentu oleh pihak tertentu, atau status penggunaan atau pemanfaatan atas bidang tanah tertentu sertamengandung aspek politik, ekonomi dan sosial budaya.<sup>11</sup>

## **2. Sengketa Pertanahan**

Menurut Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPN RI) tipologi kasus/konflik sengketa pertanahan merupakan jenis sengketa, konflik dan atau perkara pertanahan yang diadukan atau disampaikan dan ditangani oleh Badan Pertanahan Nasional.<sup>12</sup> Hasim Purba dalam tulisan jurnalnya secara umum mengklarifikasikan tipologi sengketa pertanahan kedalam tiga bentuk yaitu:<sup>13</sup>

---

<sup>11</sup> Keputusan Kepala badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 34, Tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah, Pertanahan, hlm 2

<sup>12</sup> Badan Pertanahan Nasional, Diakses pada tanggal 10 Juli 2023. <http://www.bpn.go.id/Program-Prioritas/Penanganan-Kasus-Pertanahan>

<sup>13</sup> Hasim Purba, "Reformasi Agraria dan Tanah untuk Rakyat : Sengketa Petani VS Perkebunan"

- a. Sengketa Horizontal yaitu: antara masyarakat dengan masyarakat lainnya.
- b. Sengketa Vertikal yaitu : antara masyarakat dengan pemerintah, dan
- c. Sengketa Horizontal – Vertikal yaitu : antara masyarakat dengan pengusaha (investor) yang di back up pemerintah (oknum pejabat) dan preman.

Sedangkan menurut BPN RI secara garis besar tipologi konflik pertanahanda dapat dikelompokkan menjadi sepuluh bagian yaitu:<sup>14</sup>

- a. Penguasaan tanah tanpa hak, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai status penguasaan di atas tanah tertentu yang tidak atau
- b. belum dilekati hak (tanah Negara) maupun yang telah dilekati hak oleh pihak tertentu. Sengketa batas yaitu perbedaan pendapat, nilai kepentingan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah yang diakui satu pihak yang telah ditetapkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia maupun yang masih dalam proses penetapan batas.
- c. Sengketa waris, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai status penguasaan di atas tanah tertentu yang berasal dari warisan.
- d. Jual berkali-kali, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat,

---

Jurnal Law Review, V. X No 2. UPH, 2010. hlm. 167. Bandingkan dengan Widiyanto, “Potret Konflik Agraria di Indonesia” Bhumi, Jurnal Ilmiah Pertanahan PPPM – STPN, Nomor 37 Tahun 12, April 2013. hlm.23-34.

<sup>14</sup> Badan Pertanahan Nasional, Diakses pada tanggal 10 Juli 2023. <http://www.bpn.go.id/Program-Prioritas/Penanganan-Kasus-Pertanahan>. Lihat juga yang dikutip Sumarto, hlm. 6-7. Dan bandingkan dengan Widiyanto, hlm. 23-34

kepentingan mengenai status penguasaan di atas tanah tertentu yang diperoleh dari jual beli kepada lebih dari 1 (satu) orang.

- e. Sertifikat ganda, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai suatu bidang tanah tertentu yang memiliki sertifikat hak atas tanah lebih dari 1 (satu). Dan sertifikat pengganti, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai suatu bidang tanah tertentu yang telah diterbitkan sertifikat hak atas tanah pengganti.
- f. Akta Jual Beli Palsu, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai suatu bidang tanah tertentu karena adanya Akta Jual Beli palsu. Kekeliruan penunjukan batas, yaitu perbedaan pendapat, nilai kepentingan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah yang diakui satu pihak yang telah ditetapkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia berdasarkan penunjukan batas yang salah. Dan tumpang tindih, yaitu perbedaan pendapat, nilai kepentingan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah yang diakui satu pihak tertentu karena terdapatnya tumpang tindih batas kepemilikan tanahnya.
- g. Putusan Pengadilan, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai putusan badan peradilan yang berkaitan dengan subyek atau obyek hak atas tanah atau mengenai prosedur penerbitan hak atas tanah tertentu.

Berdasarkan uraian diatas Badan Pertanahan Nasional sebagai pihak yang berwenang tentunya bisa menyelesaikan permasalahan tersebut melalui jalur mediasi ataupun sosialisasi sebagai salah satu contoh

penyelesaian sengketa pertanahan sebagaimana pelaksanaannya tertuang dalam Pasal 38 hingga 42 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.

## **B. Tinjauan tentang Penyelesaian Sengketa**

### **1. Penyelesaian Sengketa melalui Litigasi**

Proses penyelesaian sengketa yang dilaksanakan melalui pengadilan atau yang sering disebut dengan istilah “litigasi”, yaitu suatu penyelesaian sengketa yang dilaksanakan dengan proses beracara di pengadilan di mana kewenangan untuk mengatur dan memutuskannya dilaksanakan oleh hakim. Litigasi merupakan proses penyelesaian sengketa di pengadilan, di mana semua pihak yang bersengketa saling berhadapan satu sama lain untuk mempertahankan hak-haknya di muka pengadilan. Hasil akhir dari suatu penyelesaian sengketa melalui litigasi adalah putusan yang menyatakan *win-lose solution*.<sup>15</sup>

Prosedur dalam jalur litigasi ini sifatnya lebih formal dan teknis, dimana akan menghasilkan kesepakatan yang bersifat menang-kalah, cenderung menimbulkan masalah baru, lambat dalam penyelesaiannya, tidak responsive, membutuhkan biaya yang mahal, dan menimbulkan permusuhan diantara para pihak yang bersengketa. Kondisi ini menyebabkan masyarakat mencari alternatif lain yaitu penyelesaian sengketa di luar proses peradilan formal. Penyelesaian sengketa di luar

---

<sup>15</sup> Amriani, Nurnaningsih, op.cit.,hlm 35

proses peradilan formal ini lah yang disebut dengan “Alternative Dispute Resolution” atau biasa disebut ADR.<sup>16</sup>

## 2. Penyelesaian Sengketa melalui Non-Litigasi

Dalam penyelesaian sengketa melalui non-litigasi, kita telah mengenal adanya penyelesaian sengketa alternatif atau Alternative Dispute Resolution (ADR), yang dalam perspektif Undang-Undang Nomor 30 tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, Alternative Dispute Resolution adalah suatu pranata penyelesaian sengketa di luar pengadilan berdasarkan kesepakatan para pihak dengan mengesampingkan penyelesaian sengketa secara litigasi di pengadilan. Akhir-akhir ini pembahasan mengenai alternatif dalam penyelesaian sengketa semakin ramai dibicarakan, bahkan perlu dikembangkan untuk mengatasi kemacetan dan penumpukan perkara di pengadilan maupun di Mahkamah Agung.<sup>17</sup> Alternatif dalam penyelesaian sengketa jumlahnya banyak diantaranya:

### a. Arbitrase

Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa menjelaskan bahwa arbitrase (wasit) adalah cara penyelesaian suatu sengketa perdata di luar pengadilan umum yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa. Arbitrase

---

<sup>16</sup> Harahap, M. Yahya, “Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan,” Jakarta, Sinar Grafika. 2008. hlm.234

<sup>17</sup>

digunakan untuk mengantisipasi perselisihan yang mungkin terjadi maupun yang sedang mengalami perselisihan yang tidak dapat diselesaikan secara negosiasi/konsultasi maupun melalui pihak ketiga serta untuk menghindari penyelesaian sengketa melalui Badan Peradilan yang selama ini dirasakan memerlukan waktu yang lama.

b. Negosiasi

Negosiasi menurut Ficher dan Ury sebagaimana dikutip oleh Nurnaningsih Amriani<sup>18</sup>, negosiasi merupakan komunikasi dua arah yang dirancang untuk mencapai kesepakatan pada saat kedua belah pihak memiliki berbagai kepentingan yang sama maupun yang berbeda. Hal ini selaras dengan apa yang diungkapkan oleh Susanti Adi Nugroho bahwa negosiasi ialah proses tawar menawar untuk mencapai kesepakatan dengan pihak lain melalui proses interaksi komunikasi yang dinamis dengan tujuan untuk mendapatkan penyelesaian atau jalan keluar dari permasalahan yang sedang dihadapi oleh kedua belah pihak.

c. Mediasi

Mediasi pada dasarnya adalah negosiasi yang melibatkan pihak ketiga yang memiliki keahlian mengenai prosedur mediasi yang efektif, dapat membantu dalam situasi konflik untuk mengkoordinasikan aktivitas mereka sehingga dapat lebih efektif dalam proses tawar menawar.<sup>19</sup> Mediasi biasa diartikan sebagai upaya penyelesaian sengketa para pihak dengan kesepakatan bersama melalui mediator

---

<sup>18</sup> Amriani, Nurnaningsih, op.cit., hlm 23

<sup>19</sup> Ibid., hlm. 28

yang bersikap netral, dan tidak membuat keputusan atau kesimpulan bagi para pihak tetapi menunjang fasilitator untuk terlaksananya dialog antar pihak dengan suasana keterbukaan, kejujuran, dan tukar pendapat untuk tercapainya mufakat.<sup>20</sup>

d. Konsiliasi

Konsiliasi merupakan lanjutan dari mediasi. Mediator berubah fungsi menjadi konsiliator. Dalam hal ini konsiliator menjalankan fungsi yang lebih aktif dalam mencari bentuk-bentuk penyelesaian sengketa dan menawarkannya kepada para pihak. Jika para pihak dapat menyetujui, solusi yang dibuat konsiliator akan menjadi resolution. Kesepakatan yang terjadi bersifat final dan mengikat para pihak. Apabila pihak yang bersengketa tidak mampu merumuskan suatu kesepakatan dan pihak ketiga mengajukan usulan jalan keluar dari sengketa, proses ini disebut konsiliasi.<sup>21</sup>

e. Penilaian Ahli

Penilaian ahli merupakan cara penyelesaian sengketa oleh para pihak dengan meminta pendapat atau penilaian ahli terhadap perselisihan yang sedang terjadi.<sup>22</sup>

f. Pencari Fakta (Fact Finding)

Pencari fakta adalah sebuah cara penyelesaian sengketa oleh para

---

<sup>20</sup> Adi Nugroho, Susanti, 2009, *Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa*, Jakarta: Telaga Ilmu Indonesia. Hlm.21

<sup>21</sup> Amriani, Nurnaningsih, *op.cit.*, hlm 34

<sup>22</sup> Rahmadi, Takdir. *Mediasi: Penyelesaian sengketa melalui pendekatan mufakat*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada. 2010. Hlm.19

pihak dengan meminta bantuan sebuah tim yang biasanya terdiri atas para ahli dengan jumlah ganjil yang menjalankan fungsi penyelidikan atau penemuan fakta-fakta yang diharapkan memperjelas duduk persoalan dan dapat mengakhiri sengketa.<sup>23</sup>

### C. Tinjauan Umum Tentang Hak Atas Tanah

Tanah adalah permukaan bumi di mana manusia hidup. Kata "tanah" memiliki banyak arti dalam bahasa sehari-hari. Dasar hak yang bisa menguasai dari suatu Negara yang di sebutkan juga dalam pasal 2 yang ditentukan adanya macam-macam batas atas tanah di permukaan bumi, yang biasa di sebut tanah, yang diberikan kepada siapa dan dipunya oleh orang-orang, baik individu maupun bersama-sama dengan orang lain beserta badan hukumnya. Hal tersebut di jelaskan pada Pasal 4 Undang-Undang Pokok Agraria.<sup>24</sup>

Pengertian tanah dalam Yuridis di katakan bahwa tanah termasuk permukaan dari bumi. Arti dari permukaan bumi itu sendiri adalah sebagian dari tanah yang dapat menjadi hak oleh setiap orang atau badan hukum. Maka, hak-hak yang akan timbul yakni hak atas permukaan dari bumi termasuk dalam bangunan maupun benda-benda yang terdapat di atasnya yang bisa menjadi suatu persoalan hukum. Yang dimaksud dengan masalah hukum adalah masalah yang terkait dengan penerapan prinsip-prinsip yang berkaitan dengan hubungan antara tanah dan struktur yang di atasnya. Berlakunya hukum tanah yang berada di Indonesia sebelum ada peraturan Undang-Undang Pokok

---

<sup>23</sup> Ibid., hlm.17

<sup>24</sup> Pasal 4 Undnag-Undang Pokok Agraria

Agraria atau biasa disingkat dengan UUPA yang memiliki sifat pluraris, disebut seperti itu karena beberapa hukum yang terkandung yakni hukum adat, hukum tanah barat, hukum tanah antara golongannya, hukum tanah swapraja, dan hukum tanah yang beradministrasi. Hak atas tanah dibedakan menjadi 2 kelompok, yakni :

1. Hak atas tanah yang memiliki sifat *primer* yaitu hak atas tanah yang bersumber dari tanah yang dimiliki oleh Negara yang terdiri dari hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan atas tanah Negara, hak pakai atas tanah Negara;
2. Hak atas tanah yang memiliki sifat *sekunder* yakni, hak atas tanah yang bersumber dari tanah pihak lain yang terdiri dari hak guna bangunan atas tanah hak pengelola, hak pakai atas hak pengelolaan, hak sewa untuk bangunan, hak guna bangunan atas milik, hak pakai atas tanah hak milik, hak gadai (gadai tanah), hak usaha bagi hasil (perjanjian bagi hasil), hak menumpang, dan hak sewa tanah pertanian.

Pendapat dari Soedikno Mertokusumo mengemukakan bahwa kewenangan yang dimiliki pemilik hak atas tanah, hal tersebut dibagi menjadi 2 yakni :

1. Kewenangan yang bersifat umum, yakni pemilik hak atas tanah memiliki hak dalam menggarap tanahnya, seperti tubuh bumi, air, dan ruangan yang di atasnya yang dibutuhkan bagi yang berkepentingan langsung yang berhubungan dengan pengolahan tanahnya dalam batas-batas yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 dan peraturan-peraturan hukum lain yang memiliki kedudukan tinggi;

2. Kewenangan yang bersifat khusus, yakni pemilik hal yang memiliki kewenangan dalam mengolah tanahnya sesuai dengan hak atas tanahnya, contohnya kewenangan yang berkaitan dengan tanah hak milik yakni untuk kegunaan pertanian maupun untuk membangun bangunan, kewenangan yang digunakan tanah dalam hak guna bangunan yaitu mengolah tanah guna membangun serta memiliki bangunan diatas tanah yang tidak dimilikinya, kewenangan atas hak guna usaha adalah digunakan untuk kegunaan usaha pada sector pertanian, perikanan, peternakan dan perkebunan.

Pada Pasal 16 ayat 1 Undang-Undang Pokok Agraria adalah: “Hak-hak atas tanah yang dimaksud Pasal 4 ayat 1 ialah:<sup>25</sup>

- a. Hak Milik
- b. Hak Guna Usaha
- c. Hak Guna Bangunan
- d. Hak Pakai
- e. Hak Sewa
- f. Hak membuka tanah
- g. Hak memungut hasil hutan
- h. Hak-hak lain bukan dalam hak-hak yang akan ditetapkan dalam undang-undang serta hak-hak yang bersifat sementara seperti yang dijelaskan pada pasal 53.

Dalam ketentuan yang diatur dalam Undang-Undnag Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria dijelaskan bahwa hak-hak tanah terdiri

---

<sup>25</sup> Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Undang-Undang Pokok Agraria

dari:

### 1. Hak Milik

Pada Pasal 20 Undang-Undang Pokok Agraria yakni:

- a. Hak milik merupakan hak keturunan, terkuat, dan terpenuh yang bisa dimiliki orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan pada Pasal 6 Hak milik bisa beralih dan dialihkan kepada pihak lain.<sup>26</sup>
- b. Menurut Pasal 21 Undang-Undang Pokok Agraria yaitu :
- c. Hanya warga Negara Indonesia yang bisa memiliki hak milik
- d. Pemerintah menetapkan badan-badan hukum bisa memiliki hak milik beserta syarat-syaratnya.
- e. Orang asing yang setelah berlakunya undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau pencampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga Negara Indonesia yang memiliki hak milik dan sesudah berlakunya undang-undang ini akan kehilangan kewarganegaraannya wajib melepas hak itu dalam waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu tidak dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada negara, dengan ketentuan bahwa hak - hak pihak lain yang membebani tetap berlangsung;
- f. Selama orang yang disamping kewarganegaraan Indonesia memiliki

---

<sup>26</sup> Ibid., pasal 20

kewarganegaraan bukan Indonesia atau asing maka orang tersebut tidak bisa memiliki tanah dengan hak milik dan baginya berlaku ketentuan dalam ayat (3) Pasal ini.

Proses terjadinya hak milik dalam Pasal 22 Undang-Undang Pokok Agraria yaitu:<sup>27</sup>

a. Terjadinya hak milik menurut hukum adat diatur dengan Peraturan Pemerintah;

1) Selain menurut cara sebagai yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini hak milik terjadi karena:

a) Penetapan Pemerintah menurut cara dan syarat- syarat yang ditetapkan dengan peraturan pemerintah;

b) Ketentuan undang – undang.

Namun perolehan hak milik juga dapat dihapus, sebagaimana yang diatur dalam pasal 27 Undang-Undang Pokok Agraria yaitu Hak milik hapus bila Tanahnya jatuh kepada Negara:<sup>28</sup>

a. Karena pencabutan hak berdasarkan pasal 18;

b. Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya;

c. Karena diterlantarkan;

d. Karena ketentuan pasal 21 ayat (3) dan pasal 26 ayat (2).

## **2. Hak Guna Usaha**

Aturan terhadap Hak Guna Usaha dijelaskan pada Pasal 16 ayat (1)

---

<sup>27</sup> Ibid., pasal 22

<sup>28</sup> Ibid., pasal 22

Undang-Undang Pokok Agraria. Selanjutnya secara khusus dijelaskan juga berdasarkan Pasal 28 hingga Pasal 34 Undang-Undang Pokok Agraria. Lalu, terkhususkan yang diatur dalam Pasal 50 Ayat (2), dinyatakan bahwa ketentuan yang mengenai Hak Guna Usaha tercantum pada peraturan perundang-undangan, yakni Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah.

Hak Guna Usaha memiliki perbedaan dengan Hak Erpacht meskipun ide yang berasal dari terbentuknya hak guna usaha dalam hak erpacht. Hal itu juga, pada hukum adat yang tidak mengetahui adanya hak guna usaha dan hak guna bangunan, keduanya adalah hak yang baru diciptakan berdasarkan kebutuhan masyarakat saat ini.<sup>29</sup>

Subjek Hak Guna Usaha memiliki hak tersebut, namun tidak memenuhi yang dipersyaratkan pada pasal Pasal 30 Ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria barang atau perorangan dalam hak guna usaha harus disampaikan dalam jangka 1 tahun atau hak itu akan dialihkan kepada pihak yang memenuhi syarat. Akan tetapi jika dalam waktu satu tahun tidak dapat mengalihkan maupun melepaskan kepada orang lain yang memenuhi syarat maka hak akan dihapuskan demi hukum.<sup>30</sup>

Pada Pasal 30 tersebut, dapat dijelaskan bahwa peraturan sudah telah memperluas subjek yang bisa menjadi pemilik hak atas tanah. Selain

---

<sup>29</sup> Imam Soetikinjo. 1994, Politik Agraria Nasional. Yogyakarta. Gajah Mada University Press. hlm.73.

<sup>30</sup> Ali Achmad Chomzah. 2002. Hukum Pertanahan. Jakarta. Prestasi Pustaka. hlm. 18

warga negara Indonesia yang mempunyai hak atas tanah, kemungkinan juga badan hukum yang didirikan menurut ketentuan aturan Negara Republik Indonesia bisa menjadi pemilik Hak Guna Usaha tersebut. Badan hukum yang mendapatkan hak guna usaha harus memenuhi beberapa syarat berdasarkan Pasal 30 Undang-Undang Pokok Agraria, yakni.<sup>31</sup>

a. Didirikan menurut ketentuan hukum Negara Republik Indonesia

Berkedudukan di Indonesia

Dalam Pasal 8 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 dijelaskan bahwa pemakaian untuk pertama kali adalah selama 35 Tahun, namun bisa diperpanjang kembali untuk jangka waktu selama 25 Tahun. Apabila jangka waktu tersebut telah habis, maka Hak Guna Usaha tersebut bisa di perbaharui lagi dengan jangka waktu paling lambat 35 tahun.

Pada Pasal 9 dapat dijelaskan bahwa untuk melakukan perpanjangan waktu maupun pembaharuan Hak Guna Usaha maka harus menyanggupi persyaratan yang sudah dicantumkan pada peraturan pemerintah.<sup>32</sup>

### **3. Hak Guna Bangunan**

Dijelaskan pada Pasal 35 Undang-Undang Pokok Agraria Hak Guna Bangunan merupakan hak untuk memiliki ataupun membangun bangunan diatas tanah dalam rentang waktu tertentu yang mana bangunan

---

<sup>31</sup> Kartini Mulyadi, Gunawan Wijaya. 2005. Hak-hak Atas Tanah. Jakarta. Prenada Media. hlm. 151

<sup>32</sup> Ibid. hlm. 132-135.

dias tanah tersebut bukan miliknya sendiri, dengan rentang waktu paling lama 30 tahun. Jadi, pada hal ini pemilik bangunan bukanlah pemilik atas tanah bangunan. Sehingga pengguna bangunan dan pemilik hak atas tanah merupakan 2 hal yang berbeda. Pemilik hak guna bangunan sangatlah berbeda dengan pemilik hak milik atas tanah, atau yang bisa diartikan sebagai pemilik hak guna bangunan bukanlah pemegang dari hak atas tanah.<sup>33</sup>

Terkait tanah yang bisa diserahkan dengan Hak Guna Bangunan, yang diatur dalam Pasal 21 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 menentukan bahwa, tanah yang bisa diserahkan Hak Guna Bangunan adalah sebagai berikut :

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

Pada Pasal 35 Ayat (1) Undang - Undang Pokok Agraria dijelaskan bahwa rentang waktu diserahkan Hak Guna Bangunan, bahwa hak guna bangunan memiliki rentang waktu paling lama 30 tahun dan bisa diperbaharui menjadi waktu paling lama yakni 20 tahun.<sup>11</sup> Maka dari itu atas dasar permintaan pemilik hak dan mengingat keperluan keadaan bangunan - bangunannya, maka rentang waktu tersebut bisa diperpanjang paling lama 20 tahun.<sup>34</sup>

---

<sup>33</sup> Ibid., hlm. 190

<sup>34</sup> G. Kartasapoetra. 1986. Masalah Pertanian di Indonesia. Jakarta. PT. Bina Aksara. hlm. 10.

#### 4. Hak Pakai

Berdasarkan Pasal 41 Ayat (1) Undang - Undang Pokok Agraria, Hak Pakai adalah hak dalam menggunakan dan memungut hasil dari uatu tanah yang dimiliki oleh negara maupun tanah orang lain, dalam hal ini berdasarkan keputusan pejabat dapat diberikannya, namun jika milik orang lain maka berdasarkan perjanjian, yang itu bukan perjanjian pengelolaan tanah maupun sewa-menyewa. Bahwa hak pakai digunakan untuk kepentingan selain membangun bangunan, contohnya peternakan, pertanian dan perkebunan.<sup>35</sup>

Terkait dengan siapa saja yang bisa memiliki Hak Pakai telah dijelaskan didalam Peraturan Pemerintah Pasal 39 Nomor 40 Tahun 1996, yakni:

- a. Warga Negara Indonesia
- b. Badan Hukum yang didirikan menurut hukum indonesia dan berkedudukan di Indonesia
- c. Departemen, lembaga pemerinta non-departemen, dan pemerintah daerah
- d. Badan-badan keagamaan dan sosial
- e. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia
- f. Badan Hukum asing yang memiliki perwakilan di Indonesia
- g. Perwakilan Negara asing dan perwakilan badan internasional

#### D. Pengertian Tanah Negara

---

<sup>35</sup> Auri. 2014. Aspek Hukum Pengelolaan Hak Pakai Atas Tanah Dalam Rangka Pemanfaatan Lahan Secara Optimal. Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion. Edisi I. Volume 2. hlm. 2.

UUD Tahun 1945 pada Pasal 33 ayat 3 dan Pasal 2 UUPA mengatur mengenai hak menguasai negara. Pengertian Tanah Negara menurut beberapa pakar Hukum Agraria terdiri dari:

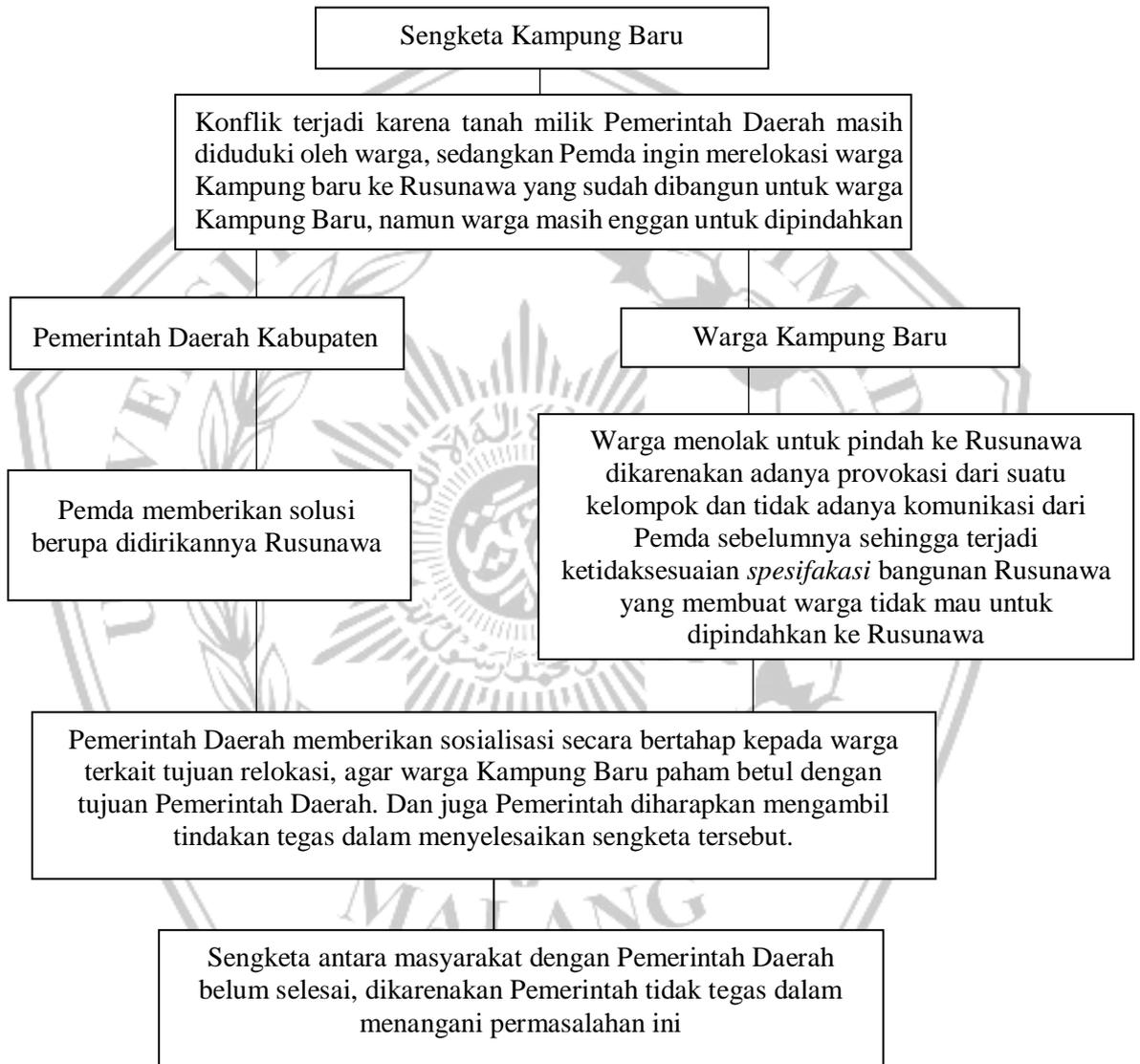
1. Tanah Negara menurut Maria S.W. Sumardjono adalah tanah yang tidak diberikan dengan sesuatu hak kepada pihak lain, atau belum diberikan dengan suatu hak atas tanah.
2. Tanah Negara menurut Boedi Harsono adalah tanah yang dikuasai langsung oleh negara.
3. Tanah Negara menurut Arie Sukanti Hutagulung adalah tanah yang belum terdapat hak perorangan di atasnya.
4. Tanah Negara menurut Soegiarto adalah tanah yang belum dilekati suatu hak atas tanah
5. Tanah Negara menurut Ali Achmad Chomzah adalah tanah yang belum dimiliki oleh individu atau badan hukum dengan suatu hak atas tanah berdasarkan ketentuan perundangan yang berlaku.

Pengertian Tanah Negara diatur dalam ketentuan peraturan perundangan yang terdiri dari :

- a. Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 tentang Penguasaan Tanah Negara yang menjelaskan bahwa Tanah Negara adalah tanah yang dikuasai penuh oleh negara.
- b. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972 tentang Pelimpahan Wewenang Pemberian Hak Atas Tanah yang menjelaskan

### **Bagan .1** Kronologi kasus dan penyelesaian sengketa

bahwa Tanah Negara adalah tanah yang dikuasai langsung oleh negara sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960.<sup>36</sup>



<sup>36</sup> Jurnal Law Pro Justitia Vol. IV No. 2 – Juni 2019