BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Pengertian Tanah

Sebagai pengertian *geologis-agronomis*, tanah ialah lapisan lepas permukaan bumi yang paling atas, yang dimanfaatkan untuk menanami tumbuhan disebut tanah garapan, tanah pekarangan, tanah pertanian, tanah perkebunan, sedangkan yang digunakan untuk mendirikan bangunan disebut tanah bagunan. Di dalam tanah garapan itu dari atas ke bawah berturut-turut terdapat sisiran garapan sedalam irisan bajak, lapisan pembentukan humus dan lapisan dalam[8].

Tanah diberikan kepada dan dipunyai oleh orang dengan hak-hak yang disediakan oleh UUPA adalah untuk digunakan atau dimanfaatkan, diberikan dan dipunyai tanah dengan hak-hak tersebut tidak akan bermakna jika penggunaannya terbatas hanya pada tanah sebagai permukaan bumi saja[9].

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia[10], tanah adalah permukaan bumi atau lapisan bumi diatas sekali. Pengertian ini sejalan dengan pengertian tanah dalam arti yuridis, yaitu dalam pasal 4 ayat (1) UUPA

---

[8] Sunindhia Y.W, S.H. dan Dra. Nanik Widiyanti, (1988) Pembaharuan Hukum Agraria : Beberapa pemikiran. Bina Aksara

[9] Harsono, Boedi. (2007), Hukum Agraria Indonesia: Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah, Cet XXVIII, Djambatan , Jakarta.

[10] [illegible] (2005), Kamus Besar Bahasa Indonesia, Widya Karya

adalah permukaan bumi yang dapat di berikan macam-macam hak atas tanah kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang dan serta badan hukum. Lebih lanjutnya, pengertian permukaan bumi itu pada pasal 4 ayat (2) dinyatakan termasuk pula tubuh bumi yang ada dibawahnya dan air serta ruang ada diatasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu, dalam batas-batas menurut undang-undang ini (UUPA) dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi.

Pengertian tanah lebih lanjut diatur dalam pasal 1 butir 2 Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, bahwa " Bidang tanah adalah bagian permukaan bumi yang merupakan suatu bidang yang terbatas".

Dengan demikian, maka tanah menurut pengertian Hukum Tanah Nasional di Indonesia, yakni bagian integral dari kulit bumi, termasuk segala apa yang ada di dalam dan di atas tanah yang bersangkutan.

B. Hak Atas Tanah

Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada yang mempunyai hak untuk mempergunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang di hakinya[11]. Rusmadi Murad[12], menjelaskan bahwa sebagaimana diketahui didalam ilmu hukum, yang dimaksud dengan hak

[11] Perangin, Effendi SH.(1986) Hukum Agraria Di Indonesia: Suatu telaah dari sudut pandang praktisi hukum. Cv. Rajawali .

pada hakikatnya adalah suatu kekuasaan yang diberikan oleh hukum kepada seseorang terhadap sesuatu benda maupun orang, sehingga diantaranya menimbulkan hubungan hukum. Jadi apabila seseorang memperoleh hak atas tanah, maka terhadap orang tersebut telah melekat kekuasaan atas tanah tersebut dengan dibatasi kewajiban yang diperintahkan oleh hukum.

Dengan kata lain hak atas tanah adalah hak atas permukaan bumi atau wewenang yang diberikan oleh Negara kepada si pemegang hak yang berbatas/berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar,untuk mempergunakan tanah tersebut sesuai keadaan dan peruntukannya, tidak termasuk segala apa yang terkandung di dalam dan di atas tanah yang bersangkutan.

Hak atas tanah menurut ketentuan dalam pasal 16 ayat (1) dan pasal 53 ayat (1) UUPA terdiri dari :

1. Hak-hak atas tanah yang diatur dalam pasal 16 ayat (1) UUPA, meliputi :
   a. Hak milik.
      1) Pengertian dan Sifat Hak Milik

         Menurut Pasal 20 UUPA yang dimaksud dengan Hak Milik adalah Hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai atas tanah dengan mengingat fungsi sosial, yang dapat

yang "terkuat dan terpenuh" yang dapat dipunyai orang atas tanah. Pemberian sifat ini tidak berarti bahwa hak tersebut merupakan hak "mutlak", tidak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat sebagai Hak Eigendom. Dengan demikian, maka Hak Milik mempunyai ciri-ciri sebagai berikut[13] :

a) Turun-temurun, artinya Hak Milik atas tanah dimaksud dapat beralih karena hukum dari seseorang pemilik tanah yang meninggal dunia kepada ahli warisnya.
b) Terkuat, artinya bahwa Hak Milik atas tanah tersebut yang paling kuat diantara hak-hak atas tanah yang lain.
c) Terpenuh, artinya bahwa Hak Milik atas tanah tersebut dapat digunakan untuk usaha pertanian dan juga untuk mendirikan bangunan.
d) Dapat beralih dan dialihkan.
e) Dapat dijadikan jaminan dengan dibebani Hak Tanggungan.
f) Jangka waktu tidak terbatas.

2) Subyek dan Obyek Hak Milik

Sesuai dengan Pasal 21 ayat (1) dan ayat (2) UUPA, maka yang dapat mempunyai Hak Milik adalah :

a) Warga Negara Indonesia
b) Badan-badan Hukum yang ditunjuk oleh pemerintah melalui Peraturan Pemerintah, sebagaimana yang diatur

[13] Ali Achmad Chomsah (2002), Hukum Pertanahan: Pemberian Hak Atas Tanah Negara

dalam Peraturan Pemerintah No. 38 Tahun 1963 yang meliputi:

(1) Bank-bank yang didirikan oleh Negara.

(2) Perkumpulan-perkumpulan Koperasi Pertanian yang didirikan berdasarkan Undang-Undang Nomor 79 Tahun 1958.

(3) Badan-badan keagamaan yang ditunjuk oleh Mentri Pertanian setelah mendengar Mentri Agama.

(4) Badan Hukum Sosial.

3) Terjadinya Hak Milik

Menurut Pasal 22 ayat (1) UUPA dinyatakan bahwa "Terjadinya Hak Milik menurut Hukum Adat diatur dengan Peraturan Pemerintah". Sedangka dalam ayat (2) dinyatakan bahwa selain cara sebagaimana diatur dalam ayat (1) Hak Milik dapat terjadi karena:

a) Penetapan Pemerintah, menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah.

b) Ketentuan undang-undang.

Hal ini bertujuan agar supaya tidak terjadi hal-hal yang merugikan kepentingan umum dan negara. Hal ini berkaitan dengan Pasal 5 UUPA yang menyataka 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 dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur – unsur yang bersandar pada Hukum Agama.

4) Hapusnya Hak Milik

Berdasarkan ketentuan Pasal 27 UUPA Hak Milik dapat hapus oleh karena sesuatu hal, meliputi;

a) Tanahnya jatuh kepada negara oleh karena :

(1) Pencabutan hak (UU No.20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan benda-benda yang ada di atasnya).

(2) Penyerahan secara sukarela oleh pemiliknya (KEPPRES No.55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum).

(3) Diterlantarkan (PP No.36 Tahun 1998 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar).

(4) Ketentuan Pasal 21 ayat (3) dan Pasal 26 ayat (2)

b) Tanahnya musnah

b. Hak guna usaha.

1) Pengertian Hak Guna Usaha

Hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai oleh Negara dalam jangka waktu tertentu sebagaimana dimaksudkan dalam pasal 29, untuk perusahaan pertanian atau peternakan (Pasal 28 UUPA). Tujuan pengguna tanah yang mempunyai dengan Hak Guna Usaha itu terbatas yaitu pada usaha pertanian, perikanan dan peternakan.

Hak guna usaha termasuk Hak Atas Tanah yang bukan bersumber pada hukum adat, malainkan atas tanah baru yang di adakan untuk memenuhi keperluan masyarakat modern. Menurut ketentuan pasal 29 UUPA, jangka waktu paling lama 25 tahun dan untuk perusahaan tertentu yang memerlukan waktu yang lebih lama dapat diberikan paling lama 35 tahun.

Hak guna usaha dapat diberikan atas tanah yang luasnya paling sedikit 5 Ha dan maksimalnya 25 Ha. Sedangkan untuk badan hukum luas minimalnya 55 Ha dan luas maksimalnya ditetapkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional (Pasal 28 ayat 2 UUPA jo. Pasal 5 PP No. 40 tahun 1996).

Ciri-ciri yang melekat pada hak menurut hukum, dalam catatan Satjipto Rahardjo[14], mengandung unsur-unsur sebagai berikut:

a) Hak itu dilekatkan kepada seseorang yang disebut sebagai pemilik atau subjek dari hak itu. Ia juga disebut sebagai orang yang memiliki titel atas barang yang menjadi sasaran dari pada hak.
b) Hak itu tertuju kepada orang lain, yaitu yang menjadi pemegang kewajiban. Antara hak dan kewajiban terdapat hubungan korelatif.
c) Hak yang ada pada seseorang ini mewajibkan pihak lain untuk melakukan (*commission)* atau tidak melakukan (*omission*) sesuatu perbuatan, yang disebut sebagai isi dari pada hak
d) *Commission* atau *omission* itu menyangkut sesuatu yang disebut sebagai objek dari hak
e) Setiap hak menurut hukum mempunyai titel, yaitu suatu peristiwa tertentu yang menjadi alasan melekatnya hak itu kepada pemiliknya.

2) Terjadinya Hak Guna Usaha

Terjadinya hak guna usaha karena keputusan pemberian hak oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk, adapun tata cara dan

syarat permohonan pemberian Hak Guna Usaha diatur dalam Pasal 6 dan 7 PP No. 40 Tahun 1996.

Pasal 8 Permen Agraria / Kepala BPN No. 3 Tahun 1999 menetapkan bahwa Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi berwenang menerbitkan SKPH atas tanah yang luasnya tidak lebih dari 200 Ha. Prosedur terjadinya HGU diatur dalam pasal 17 sampai dengan 31 Permen Agraria / Kepala BPN No. 9 Tahun 1999.

3) Jangka Waktu Hak Guna Usaha

Hak Guna usaha mempunyai jangka waktu untuk pertama kalinya paling lama 35 Tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 25 tahun (Pasal 29 UUPA). Persyaratan yang harus dipenuhi oleh pemegang hak untuk perpanjangan jangka waktu atau pembaharuan Hak Guna Usaha adalah :

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.

Berdasarkan rumusan pasal 8 tersebut, diketahui bahwa Hak Guna Usaha dapat diberikan untuk jangka waktu maksimum

(selama-lamanya) enam puluh tahun, dengan ketentuan sebagai berikut[15]:

a) Tanah tersebut masih diusahakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat dan tujuan pemberian haknya. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996.
b) Syarat-syarat pemberian hak tersebut masih dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak
c) Pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak.

4) Hapusnya Hak Guna Usaha

Hapusnya Hak Guna Usaha secara jelas telah diatur di dalam pasal 17 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 yang menjelaskan sebagai berikut:

a) Berakhirnya jangka waktu sebagaimana yang ditetapkan dalam keputusan pemberian hak atau perpanjangannya
b) Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir, karena :
   (1) Tidak membayar uang pemasukan kepada negara
   (2) tidak melaksanakan usaha dibidang pertanian, perkebunan, perikanan dan/atau peternakan sesuai dengan peruntukan dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputuan pemberian haknya

(3) Tidak mengusahakan sendiri tanah Hak Guna Usaha dengan baik sesuai dengan kelayakan usaha berdasarkan kriteria yang ditetapkan oleh instansi teknis

(4) Tidak membangun dan/atau menjaga prasarana lingkungan dan fasilitas tanah yang ada dalam lingkungan areal Hak Guna Usaha;

(5) Tidak memelihara kesuburan tanah dan tidak mencegah terjadinya kerusakan sumber daya alam serta kelestarian lingkungan;

(6) Tidak menyampaikan laporan secara tertulis setiap akhir tahun mengenai penggunaan dan pengelolaan Hak Guna Usaha;

(7) Tidak menyerahkan kembali tanah dengan Hak Guna Usaha kepada negara setelah hak tersebut hapus;

(8) Tidak menyerahkan sertifikat Hak Guna Usaha yang telah berakhir jangka waktunya kepada kantor pertanahan.

Hapusnya HGU mengakibatkan tanah menjadi tanah Negara sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996[16].

---

[16] [illegible] (2008). *[illegible] Tanah*. Jakarta: Kencana

c. Hak guna bangunan.

1) Pengertian Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan adalah salah satu hak atas tanah yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria. Pengertian Hak Guna Bangunan diatur dalam Pasal 35 ayat (1) yang berbunyi : "Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun".

Pernyataan Pasal 35 ayat (1) tersebut mengandung pengertian bahwa pemegang hak guna bagunan bukanlah pemegang hak milik atas bidang tanah dimana bangunan tersebut didirikan[17]. Sehubungan dengan hal tersebut,Pasal 37 UUPA menyatakan bahwa hak guna bagunan dapat terjadi terhadap tanah Negara yang dikarenakan penetapan pemerintah. Selain itu HGB dapat terjadi di atas sebidang tanah Hak Milik yang dikarenakan adanya perjanjian yang berbentuk autentik antara pemilik tanah yang bersangkutan dengan pihak yang akan memperoleh hak guna bangunan itu yang bermaksud menimbulkan hak tersebut.

[17] Ali Achmad Chomzah. (2002), Hukum Pertanahan; Pemberian Hak Atas Tanah Negara, Sertifikat

Hak Guna Bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain serta dapat dijadikan jaminan hutang. Dengan demikian, maka sifat-sifat dari Hak Guna Bangunan adalah[18]:

a) Hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dalam arti dapat diatas Tanah Negara ataupun tanah milik orang lain.
b) Jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang 20 tahun lagi.
c) Dapat beralih atau dialihkan kepada pihak lain.
d) Dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan.

2) Subyek dan Obyek Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan dapat dipunyai oleh Warga Negara Indonesia maupun badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Hal tersebut sesuai dengan Pasal 36 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria. Pada ayat (2) dijelaskan bahwa "Orang atau badan hukum yang mempunyai Hak Guna Bangunan dan tidak lagi memenuhi syarat-syarat yang tersebut dalam ayat (1) Pasal ini, dalam jangka waktu 1 tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat".

Ketentuan tersebut berlaku juga bagi pihak lain yang memperoleh Hak Guna Bangunan jika ia tidak memenuhi syarat-syarat tersebut. Jika hak guna bagunan yang bersangkutan tidak dilepaskan atau dialihkan dalam jangka waktu tersebut maka hak itu hapus karena hukum, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain akan diindahkan menurut ketentuan-ketentuan yang ditetapkan dengan peraturan pemerintah.

Mengenai tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Bangunan telah diatur dalam UUPA dan Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah. Bila melihat pada Pasal 37 UUPA, maka dapat dimengerti bahwa Hak Guna Bangunan dapat diberikan di atas tanah Negara yang didasari penetapan dari pemerintah. Selain itu Hak Guna Bangunan juga dapat diberikan di atas tanah Hak Milik berdasar pada adanya kesepakatan yang berbentuk otentik antara pemilik tanah dengan pihak yang bermaksud menimbulkan atau memperoleh Hak Guna Bangunan tersebut.

Melihat pada ketentuan Pasal 21 PP No.40 Tahun 1996, maka tanah yang dapat diberikan dengan hak guna bangunan adalah Tanah Negara, Tanah Hak Pengelolaan, dan Tanah Hak

Hak Guna Bangunan adalah Tanah Negara, tanah hak pengelolaan dan tanah Hak Milik dari seseorang.

Ketentuan mengenai Hak Guna Bangunan yang diberikan di atas tanah negara dan tanah Hak Pengelolaan, diatur lebih lanjut dalam ketentuan Pasal 22 dan Pasal 23 PP No. 40 Tahun 1996, dan pada dasarnya hak guna bangunan yang diberikan di atas tanah Negara dan tanah Hak Pengelolaan diberikan berdasarkan Keputusan Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN, dengan memperhatikan ketentuan yang diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN No.3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara.

3) Jangka Waktu Hak Guna Bangunan

Berdasarkan ketentuan Pasal 35 UUPA, Hak Guna Bangunan diberikan dalam jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang dengan waktu 20 tahun lagi, selain itu hak guna bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Mengenai jangka waktu pemberian hak guna bangunan juga diatur dalam Undang-Undang No. 40 Tahun 1996, pada Pasal 25 ayat (1) menyebutkan bahwa : "Hak Guna Bangunan

waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun". Sedangkan pada ayat (2) menyatakan bahwa : "Sesudah jangka waktu Hak Guna Bangunan dan perpanjangannya sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) berakhir, kepada bekas pemegang hak dapat diberikan pembaharuan Hak Guna Bangunan di atas tanah yag sama". Lebih lanjut dinyatakan dalam Pasal 29, disebutkan bahwa:

a) Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 tahun.
b) Atas kesepakatan antara pemegang Hak Guna Bangunan dengan pemegang Hak Milik, Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik dapat diperbaharui dengan pemberian Hak Guna Bangunan baru dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dan hak tersebut wajib didaftarkan.

4) Hapusnya Hak Guna Bagunan

Ketentuan mengenai hapusnya Hak Guna Bangunan di atur dalam Pasal 40 UUPA, yang menyatakan bahwa Hak Guna Bangunan hapus karena:

a) Jangka waktunya telah berakhir
b) Dihentikan sebelum waktu berakhir karena salah satu

c) Dilepaskan oleh pemegangnya sebelum jangka waktu berakhir.

d) Dicabut untuk kepentingan umum.

e) Tanah tersebut ditelantarkan.

f) Tanah itu musnah.

g) Ketentuan dalam Pasal 36 ayat (2).

d. Hak pakai.

1) Pengertian Hak Pakai

Pengertian yang diatur dalam ketentuan Pasal 41 ayat (1) UUPA adalah "hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan undang-undang.

2) Subyek dan Obyek Hak Pakai

Hak Pakai dapat dipunyai oleh warga negara indonesia maupun warga negara asing termasuk badan hukum yang

Indonesia juga badan hukum asing, sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 42 UUPA.

Pengaturan subyek Hak Pakai diatur lebih lanjut dalam ketentuan Pasal 39 PP No. 40 Tahun 1996, yaitu Yang dapat mempunyai Hak Pakai:

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 social.
e) Orang asing yang berkedudukan di Indonesia.
f) Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.
g) Perwakilan negara asing dan perwakilan badan Intemasional.

Mengenai tanah yang dapat diberikan dengan Hak Pakai telah diatur dalam UUPA dan Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996, khususnya ketentuan Pasal 41 yang menyatakan Tanah yang dapat diberikan dengan Hak Pakai adalah Tanah Negara, Tanah Hak Pengelolaan, dan Tanah Hak milik

3) Jangka Waktu Hak Pakai

Mengenai jangka waktu pemberian Hak Pakai juga diatur dalam Undang-Undang No. 40 Tahun 1996, pada Pasal 45 menyebutkan bahwa :

a) Hak Pakai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 diberikan untuk jangka waktu paling lama dua puluh lima tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama dua puluh tahun atau diberikan, untuk jangka waktu yang tidak ditentukan selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu.

b) Sesudah jangka waktu Hak Pakai atau perpanjangannya sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) habis, kepada pemegang hak dapat diberikan pembaharuan Hak Pakai atas tanah yang sama.

c) Hak Pakai yang diberikan untuk jangka waktu yang tidak ditentukan selama dipergunakan untuk keperluan tertentu sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diberikan kepada :

(1) Departemen, Lembaga Pemerintah Non Departemen, dan Pemerintah Daerah.

(2) Perwakilan negara asing dan perwakilan badan Internasional.

(3) Badan keagamaan dan badan sosial.

e. Hak sewa.

f. Hak membuka tanah.

g. Hak-hak yang lain dan hak yang di maksud dalam pasal 53 UUPA.

Hak-hak yang berhubungan dengan tanah diatur dalam pasal 53 ayat satu (1) UUPA meliputi :

1) Hak gadai.
2) Hak usaha bagi hasil.
3) Hak menumpang.
4) Hak sewa tanah pertanian.

C. Pengertian Sengketa Tanah

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

Menyangkut sengketa pertanahan, dalam tinjauan keilmuan telah berkembang. Secara terminologi dapat dikatakan sebagai konflik pertanahan, dan pada hakekatnya konflik bermakna lebih luas daripada

sengketa. Kata sengketa memiliki skala lebih sempit, yaitu menyangkut pertentangan hak yang nyata antara satu pihak dengan pihak lainnya, dan pada umumnya diselesaikan melalui jalur-jalur yang disediakan secara hukum.

Pengertian sengketa tanah dapat didefinisikan sebagai suatu peristiwa hukum yang lahir dari keadaan, perbuatan atau kejadian yang menimbulkan perselisihan kepentingan antara pihak-pihak menyangkut tanah. Menurut Rusmadi Murad, sengketa pertanahan adalah perselisihan yang terjadi antara dua pihak untuk penggunaan dan penguasaan hak atas tanahnya, yang diselesaikan melalui musyawarah atau melalui pengadilan[19].

Dalam Peraturan Mentri Negara Agraria /Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 1991 tentang Tata Cara Penanganan Segketa pertanahan Pasal 1 butir 1 dijelaskan bahwa *"Sengketa tanah adalah perbedaan pendapat mengenai keabsahan suatu pihak, pemberian hak atas tanah, dan pendaftaran hak atas tanah termasuk peralihan dan penerbitan tanda bukti haknya antara pihak-pihak yang berkepentingan degan instansi Badan Pertanahan Nasional".*

Dengan demikian pengertian sengketa pertanahan dapat juga dikatakan sebagai sengketa hak atas tanah, yaitu timbulnya sengketa hukum yang bermula dari pengaduan sesuatu pihak (orang atau badan)

yang berisi keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah, baik terhadap status tanah, prioritas, maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku.

Berkenaan dengan pengertian sengketa tanah diatas, dapat diketahui bahwa kata sengketa terkait dengan perkara dalam pengadilan untuk di selesaikan menurut peraturan hukum yang berlaku. Menurut Undang-undang Nomor 4 tahun 2004 tentang kekuasaan kehakiman, dan Undang-undang nomor 8 thun 2004 tentang peradilan umum tidak mempergunakan kata sengketa, melainkan mempergunakan kata istilah perkara. Kedua istilah tersebut (sengketa dan perkara) pada hakekatnya mempunyai arti yang sama yakni sama-sama mengenai pertikaian yang memerlukan penyelesaian.

D. Penyebab Sengketa Pertanahan

Munculnya sengketa tanah secara obyektif berkaitan dengan makin meningkatnya jumlah penduduk, serta luas tanah yang tersedia terbatas. Ketidakseimbangan kepentingan antara berbagai pihak dalam kehidupan sosial masyarakat dan kurangnya kesadaran hukum masyarakat dalam bidang pertanahan serta belum sempurnanya administrasi dan manajemen pertanahan sering menjadi pemicu terjadinya sengketa tanah. Namun apabila kita kaji lebih mendalam sebetulnya sengketa tanah yang timbul

pada saat ini, sesungguhnya tidak terlepas dari dampak pelaksanaan kebijakan pengelolaan pertanahan pada masa lampau.

Pada umumnya masyarakat belum memahami penyebab sengketa, karena untuk mengenali penyebab sengketa itu diperlukan pengetahuan hukum yang cukup.

Secara garis besar sengketa tanah beraspek yuridis yang memerlukan penyelesaian berupa keputusan mengenai siapa yang berhak dan siapa yang tidak berhak, serta ada kemungkinan untuk melakukan gugatan. Sengketa tanah biasanya timbul sebagai konsekuensi dari pembangunan serta semakin meningkatnya kebutuhan manusia, sementara sumber-sumber yang tersedia terjadi kelangkaan yang menyebabkan ketidakseimbangan.

Menurut Risnarto[20], mengemukakan bahwa ruang lingkup pertanahan yang meliputi hubungan penguasaan, pemilikan dan hubungan penggunaan pemanfaatan dapat dibedakan menjadi hubungan secara fisik (*de facto*) dan hubungan secara yuridis (*de jure*) yang tidak selalu sejalan, merupakan pemicu timbulnya sengketa tanah yang mendasar meliputi :

a. Adanya bidang tanah yang dikuasai secara fisik namun, tidak diikuti dengan hak kepemilikan atas tanah (sering dikenal dengan istilah okupasi liar)

b. Adanya bidang tanah yang dikuasai dengan hak kepemilikan atas tanah namun tidak diikuti pemanfaatan sesuai dengan tujuan pemberian haknya (sering dikenal dengan istilah tanah ditelantarkan)

c. Adanya bidang tanah yang digunakan dan dimanfaatkan secara fisik namun tidak sesuai arahan tata guna tanah maupun rencana tata ruangnya, sehingga berpotensi menimbulkan kerusakan tanah dan lingkungannya.

Badan Pertanahan Nasional dalam Sukri M[21] (2005: 10) menyebutkan enam (6) penyebab sengketa ditinjau dari berbagai permasalahannya yaitu :

1) Kurang tertibnya adminstrasi pertanahan
2) Harga tanah meningkat dengan cepat
3) Kondisi masyarakat yang makin menyadari dan mengerti akan kepentingan haknya
4) Iklim keterbukaan sebagai salah satu kebijaksanaan yang digariskan pemerintah
5) Masih adanya oknum-oknum aparat pemerintah yang belum menyadari dan belum dapat menangkap aspirasi masyarakat
6) Adanya pihak-pihak yang menggunakan kesempatan untuk mencari keuntungan materil yang tidak wajar atau menggunakannya untuk kepentingan politik.

Menurut Rusmadi Murad[22], sifat permasalahan dari sengketa tanah secara umum antara lain :

1) Masalah/persoalan yang menyangkut prioritas untuk dapat ditetapkan sebagai pemegang hak yang sah atas tanah yang berstatus hak atas tanah yang belum ada haknya
2) Bantahan terhadap sesuatu alas hak/bukti perolehan yang digunakan sebagai dasar pemberian hak
3) Kekeliruan/kesalahan pemberi hak yang disebabkan penerapan peraturan yang kurang/tidak benar
4) Sengketa atau masalah lain yang mengandung aspek-aspek social praktis/bersifat strategis.

Badan Pertanahan Nasional dalam Syukri M[23], membagi masalah/sengketa pertanahan yang bervariasi kedalam 5 (lima) kelompok sebagai berikut :

1) Kelompok I: Penggarapan oleh rakyat atas areal perkebunan, tanah Negara dan lain-lain (pendudukan/penyerobotan tanah)
2) Kelompok II: Masalah pertanahan yang berkaitan dengan pelaksanaan *landreform* (pelaksanaan undang-undang no 1 tahun 1958, tanah *absentee*, tanah kelebihan batas maksimum).

[22] Murad,rusmadi. (1991), Penyelesaian sengketa Hukum Atas Tanah, Cet I, Alumni, Bandung

3) Kelompok III: Masalah pertanahan yang berkaitan dengan pelaksanaan pendaftaran tanah.
4) Kelompok IV: Masalah yang timbul sebagai akses pelaksanaan pembebasan tanah untuk pembangunan (ganti rugi, santunan, penggusuran, pemilik tidak bersedia melepaskan tanah haknya)
5) Kelompok V: Sengketa melalui Badan peradilan.

E. Penyelesaian Sengketa Pertanahan

Langkah dalam penyelesaian sengketa pertanahan adalah peyelesaian secara partisipatif oleh pihak-pihak yang bersengketa dengan difasilitasi dan dimediatori oleh Badan Pertanahan Nasional, DPRD, dan pihak yang berkompeten untuk mencapai penyelesaian secara musyawarah. Mekanisme penanganan sengketa pertanahan lazimnya diselenggarakan dengan pola sebagai berikut[24] :

1. Pengaduan/keberatan dari masyarakat
2. Penelitian
3. Pencegahan mutasi (*status quo*)
4. Musyawarah
5. Penyelesaian melalui pengadilan

[24] [illegible] (1991) [illegible] Hukum Atas Tanah, Cet I, Alumni, Bandung

Secara garis besar sifat pada sengketa pertanahan adalah karena adanya pengaduan yang mengandung pertentangan hak atas tanah maupun hak-hak lain atas suatu kesempatan/prioritas atau adanya ketetapan yang merugikan dirinya dari sengketa pertanahan tersebut.

Penyelesaian sengketa tanah senantiasa diupayakan agar tetap mengikuti tata cara dan prosedur yang telah diatur dalam berbagai peraturan perundang-undangan. Pentingnya mengindahkan ketentuan perundang-undangan dimaksud, karena untuk menghindari perbuatan melawan hukum.

Penyelesaian sengketa tanah dapat dilakukan dengan berbagai cara, sesuai yang dikemukakan oleh Sarjita[25] bahwa penyelesaian sengketa tanah dapat dibedakan menjadi 2 bagian, yaitu penyelesaian melalui jalur non peradilan (perundingan/musyawarah atau negosiasi, konsilasi, mediasi, arbitrase) dan jalur peradilan/litigasi. Apabila usaha musyawarah tidak menemukan kesepakatan, maka yang bersangkutan/ pihak yang bersengketa dapat mengajukan masalahnya ke pengadilan (Pengadilan Negri atau Pengadilan Tata Usaha Negara).

Pada hakekatnya setiap ada persengketaan mengenai tanah, penyelesaiannya disesuaikan menurut corak dan karakteristik sengekta itu sendiri. Pandangan budaya asli bangsa Indonesia yang mengedepankan kedamaian, kerukunan, gotong-royong, tolong menolong dan tenggang

rasa, merupakan konsep dasar dalam menghadapi suatu perselisihan atau sengketa, dimana penyelesaiannya tidak langsung ke pengadilan (*litigasi*), dan biasanya diupayakan melalui cara-cara kekeluargaan di luar