

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Tanah sebagai sumber daya alam yang dikaruniakan Tuhan Yang Maha Esa kepada Bangsa Indonesia sebagai kekayaan nasional merupakan sarana dalam menyelenggarakan seluruh aktivitas kehidupan rakyat dan mempunyai peranan yang penting bagi kelangsungan hidup manusia, dalam hal ini setiap orang pasti memerlukan tanah, bukan hanya dalam menjalani hidup dan kehidupannya, untuk mati pun manusia masih memerlukan sebidang tanah.¹

Fungsi tanah bagi kehidupan manusia adalah sebagai tempat dimana manusia tinggal, melaksanakan aktivitas sehari-hari, menanam tumbuh-tumbuhan, hingga menjadi tempat peristirahatan terakhir bagi manusia. Seperti pendapat Benhard Limbong dalam bukunya yang berjudul Konflik Pertanahan. Tanah bagi kehidupan manusia memiliki arti yang sangat penting, karena sebagian besar dari kehidupannya tergantung pada tanah. Tanah adalah Karunia dari Tuhan Yang Maha Esa kepada umat manusia dimuka bumi. Sejak lahir sampai meninggal dunia, manusia membutuhkan tanah untuk

¹ K. Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indoesia, Jakarta, 1985, hlm. 7

tempat tinggal dan sumber kehidupan. Dalam hal ini, tanah mempunyai dimensi ekonomi, sosial, kultural, politik dan ekologis.²

Tanah dalam wilayah Negara Republik Indonesia merupakan salah satu sumber daya alam utama, selain mempunyai nilai batiniah yang mendalam bagi rakyat Indonesia, juga berfungsi sangat strategis dalam memenuhi kebutuhan Negara dan rakyat yang makin beragam dan meningkat, baik pada tingkat nasional maupun dalam hubungannya dengan dunia Internasional.³ Demikianlah pentingnya kegunaan tanah bagi hidup dan kehidupan manusia, maka campur tangan Negara melalui aparat dalam tatanan hukum pertanahan merupakan hal yang mutlak.⁴

Tanah sendiri, menurut Achmad Rubaie, mempunyai fungsi ganda sebagai pengikat kesatuan sosial dan benda ekonomi sebagaimana berikut : Tanah mempunyai arti penting dalam kehidupan manusia karena mempunyai fungsi ganda, yaitu sebagai *social asset* dan *capital asset*. Sebagai *social asset* tanah merupakan sarana peningkat kesatuan sosial di kalangan masyarakat Indonesia untuk hidup dan kehidupan, sedangkan sebagai *capital asset* tanah telah tumbuh sebagai benda ekonomi yang sangat penting sekaligus sebagai bahan perniagaan dan obyek spekulasi. Di satu sisi tanah harus dipergunakan

² Benhard Limbong, *Konflik Pertanahan*, Margaretha Pustaka, Jakarta, 2012, hlm. 2

³ Boedi Harsono, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*, Universitas Trisakti, Jakarta, 2003, hlm. 3

⁴ Hambali Thalib, *Sanksi Pemindaan Dalam Konflik Pertanahan; Kebijakan Alternatif Penyelesaian Konflik Pertanahan Di Luar Kodifikasi Hukum Pidana*, Kencana, Jakarta, 2009, hlm. 1

dan dimanfaatkan untuk sebesar-besarnya kesejahteraan rakyat, secara lahir, batin, adil, dan merata, sedangkan disisi lain juga harus dijaga kelestariannya.⁵

Pendapat Ahcmad Rubaie dikuatkan dengan pendapat Arie Sukanti Hutagulung yang menjelaskan bahwa : Tanah adalah asset Bangsa Indonesia yang merupakan modal dasar pembangunan menuju masyarakat adil dan makmur. Oleh karena itu, pemanfaatannya haruslah didasarkan pada prinsip-prinsip yang tumbuh dan berkembang dalam masyarakat Indonesia. Dalam hal ini harus dihindari adanya upaya menjadikan tanah sebagai barang dagangan, obyek spekulasi dan hal lain yang bertentangan dengan prinsip-prinsip yang ada.⁶

Dengan pendapat-pendapat yang telah diungkapkan di atas, penulis berkesimpulan, bahwa tanah adalah asset yang sangat penting dalam kehidupan bermasyarakat, berbangsa dan bernegara. Pengelolaan dan pemanfaatan akan tanah juga harus diperhatikan sehingga sesuai dengan prinsip-prinsip yang ada.

Prinsip yang dimaksud adalah “Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”. Dapat disimpulkan bahwa apa saja yang ada di bumi dan segala yang terkandung didalamnya dikuasai oleh

⁵ Achmad Rubaie, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Bayumedia Publishing, Malang, 2007, hlm. 1-2

⁶ Arie Sukanti Hutagaung dan Markus Gunawan, *Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2008, hlm. 83

Negara dan Negara dalam hal ini mempergunakannya untuk kesejahteraan rakyat. Negara dapat memberikan jaminan kepastian hukum atas hak atas tanah kepada setiap Warga Negaranya. Pemberian jaminan kepastian hukum hak atas tanah, memerlukan tersedianya perangkat hukum yang memadai dan jelas yang dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan isi ketentuan-ketentuan.

Status kepemilikan tanah menjadi bukti tertulis yang mendapatkan pengakuan hukum. Keseluruhan hak atas tanah dibukukan dalam bentuk Sertifikat yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). BPN mengeluarkan duplikat kepada pemilik tanah untuk mencegah risiko di kemudian hari, seperti: sertifikat hilang, terbakar, maupun sertifikat ganda. Di Indonesia, status kepemilikan tanah diatur dalam Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria. Jenis status kepemilikan tanah ada beberapa, yaitu:

1. Hak Milik (*right of ownership*)
2. Hak Guna Usaha (*right of use*)
3. Hak Guna Bangunan (*right of build*)
4. Hak Pakai (HP)
5. Hak Sewa
6. Hak Membuka Tanah
7. Hak Memungut Hasil Hutan

8. Hak-Hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara.

Status tanah yang menjadi permasalahan adalah sebagian dari bekas Tanah Partikelir *Tegalwaroe Landen Eigendom Verponding* Nomor 53, Surat Ukur Nomor 49 tanggal 22 Januari 1854 tertulis atas nama *NV. MIJ TOT EXPLOITATIE VAN DE TEGALWAROE LANDEN MERK GOAN SOEN HIEN*, seluas 350 Hektar yang terletak di Desa Margamulya, Desa Wanakerta dan Desa Wanasari Kecamatan TelukJambe Kabupaten Karawang Provinsi Jawa Barat.

Terkait dengan kepemilikan tanah sebagai contoh yang terletak di Desa Margamulya, Desa Wanakerta dan Desa Wanasari Kecamatan TelukJambe Kabupaten Karawang Provinsi Jawa Barat seluas 350 Hektar terjadi konflik dikarenakan masyarakat TelukJambe dan PT Sumber Air Mas Pratama yang selanjutnya disebut sebagai PT. SAMP saling mengklaim bahwa tanah itu milik mereka masing-masing, sedangkan pada kenyataannya tanah tersebut yang terletak di Kecamatan TelukJambe Kabupaten Karawang tersebut adalah tanah negara bekas tanah Partikelir *Tegalwaroe Landen Eigendom Verponding* No. 53 dan saat ini menjadi tanah obyek *landreform*.

Obyek *landreform* itu sendiri adalah tanah-tanah yang dikuasai Negara sebagai obyek pengaturan penguasaan tanah (obyek *landreform*) yang akan

didistribusikan kepada para petani penggarap, yaitu : tanah kelebihan batas maksimum, yaitu tanah yang melebihi batas ketentuan yang boleh dimiliki oleh seseorang atau satu keluarga.

Terhadap lokasi tanah seluas 350 Hektar, yang menjadi objek sengketa dan konflik antara masyarakat dengan PT. SAMP, para pihak mengklaim mempunyai atas hak kepemilikan.

Warga Masyarakat Desa Margamulya, Desa Wanakerta, dan Desa Wanasari, Kecamatan TelukJambe Barat, Kabupaten Karawang mengklaim memiliki, menguasai/menggarap bidang tanah obyek sengketa dengan dasar : sebagian masyarakat menguasai fisik tanah atau menggarap tanah secara turun temurun, sebagian masyarakat memiliki tanah dengan bukti milik adat Girik dan SPPT/PBB, sebagian masyarakat memiliki sertifikat Hak Atas Tanah yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Karawang baik yang berasal dari tanah negara maupun yang berasal dari tanah milik adat, sebagian masyarakat memiliki Akta Jual Beli, beberapa putusan pengadilan yang memutus dengan putusan menyatakan tanah tersebut adalah milik masyarakat.

PT. SAMP mengklaim sebagai pemilik tanah karena mempunyai : Pelepasan Hak Garapan atau Oper Garapan berdasarkan Akta Notaris Mulyani Syafei di Bogor Nomor 577, tanggal 30 Mei 1990, yang diperoleh dari PT. Makmur Jaya Utama. Di mana PT. Makmur Jaya Utama, memperoleh Pelepasan Hak Garapan dari PT. Dasa Bagja tahun 1986 dan PT. Dasa Bagja

memperoleh oper garapan dari Masyarakat pada tahun 1974, untuk perkebunan kapuk/randu. Dengan nilai Rp. 10.000/Ha, akan tetapi masyarakat dengan nilai tersebut menggarap bukan oper garapan, tetapi sewa atau kontrak untuk jangka waktu selama 3 tahun. Adapun PT. SAMP mempunyai 419 Surat Pelepasan Hak Atas Tanah (SPH) dari Masyarakat Penggarap pada saat itu (tahun 1990 dan 1991), adanya Putusan Tata Usaha Negara Nomor 104/G/2001/PTUN-BDG, yang telah dieksekusi Nomor 01/Pen.Eks/2005/PTUN-BDG tanggal 7 Maret 2005, inti dari amar putusannya menyatakan “memerintahkan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Karawang memproses Sertifikat Hak Guna Bangunan ke atas nama PT. SAMP” dan juga adanya Putusan Perdata Nomor 2/Pdt.G/2007/PN.Krw, yang telah berkekuatan hukum tetap, tetapi belum dieksekusi riil di lapangan. Inti amar putusannya menyatakan dalam konsepsi “menolak gugatan para penggugat untuk seluruhnya” dan dalam rekonsensi “menyatakan tanah seluas 350 Hektar sesuai peta bidang No 23/2003 tanggal 20 September 2005 adalah Tanah Negara Eks. Tegalwaroe Landen yang telah dibebaskan PT. SAMP dan menghukum tergugat dalam rekonsensi atau siapa saja yang mendapatkan hak darinya untuk menyerahkan tanah tersebut dalam keadaan kosong kepada penggugat rekonsensi (PT. SAMP)”, adapun PT. SAMP juga memiliki Peta bidang yang diterbitkan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat, Nomor 23/2005, tanggal 20 September 2005 dan memiliki Ijin lokasi dari Gubernur Provinsi Jawa Barat

Nomor 593-SK.64-BKPMD/1992, tanggal 2 Maret 1992 Jo. Nomor 593/SK.111-BKPMD/1991, tanggal 27 Maret 1991.

Berdasarkan uraian latar belakang ini, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan mengambil judul : **“TINJAUAN YURIDIS TENTANG STATUS KEPEMILIKAN TANAH DI TELUKJAMBE KABUPATEN KARAWANG ANTARA MASYARAKAT DENGAN PERUSAHAAN BISNIS PROPERTI BERDASARKAN HUKUM PERTANAHAN DI INDONESIA.”**

B. Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah diatas, dapat penulis identifikasikan masalah-masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana proses pelepasan hak garapan yang diperoleh Perusahaan Bisnis Properti dari Masyarakat TelukJambe Kabupaten Karawang berdasarkan Hukum Pertanahan?
2. Bagaimana status kepemilikan tanah di TelukJambe Kabupaten Karwang antara Masyarakat dengan Perusahaan Bisnis Properti berdasarkan Hukum Pertanahan?
3. Bagaimana upaya penyelesaian dalam status kepemilikan tanah di TelukJambe Kabupaten Karawang antara Masyarakat dengan Perusahaan Bisnis Properti berdasarkan Hukum Pertanahan?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan Identifikasi Masalah di atas, maka tujuan dan manfaat dari Penelitian Penulisan Hukum ini, yaitu sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui, mengkaji dan menganalisis proses pelepasan hak garapan yang diperoleh Perusahaan Bisnis Properti dari Masyarakat TelukJambe Kabupaten Karawang berdasarkan Hukum Pertanahan.
2. Untuk mengetahui, mengkaji dan menganalisis status kepemilikan tanah di TelukJambe Kabupaten Karawang antara Masyarakat dengan Perusahaan Bisnis Properti berdasarkan Hukum Pertanahan.
3. Untuk mengetahui, mengkaji dan menganalisis upaya penyelesaian dalam status kepemilikan tanah di TelukJambe Kabupaten Karawang antara Masyarakat dengan Perusahaan Bisnis Properti berdasarkan Hukum Pertanahan

D. Kegunaan Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kegunaan secara teoritis maupun praktis, antara lain sebagai berikut :

1. Kegunaan secara teoritis

Hasil penelitian ini secara teoritis diharapkan dapat memberikan gambaran yang dapat memberikan hasil kajian yang bermanfaat bagi pembangunan ilmu hukum secara umum, dan secara khusus dalam bidang perdata dan agraria, serta menambah literatur atau bahan-bahan informasi

ilmiah yang dapat digunakan untuk melakukan kajian dan bahan penelitian selanjutnya, maka penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan masukan, referensi atau literatur khususnya di bidang pertanahan.

2. Kegunaan secara praktis

- a. Diharapkan dari hasil penelitian ini, memberikan masukan bagi pemerintah dalam melaksanakan pelayanan terhadap masyarakat dapat lebih dapat ditingkatkan untuk dijadikan bahan pertimbangan dalam membuat aturan dan kebijakan di masa yang akan datang dalam bidang pertanahan.
- b. Diharapkan dari hasil penelitian ini, dapat berguna bagi pihak-pihak yang bersengketa antara masyarakat dengan Perusahaan Bisnis Properti dalam menyelesaikan masalah status kepemilikan tanah tersebut.

E. Kerangka Pemikiran

Bagi Bangsa Indonesia, hubungan manusia dengan tanah merupakan hak yang sangat mendasar dan asasi. Jika hubungan ini tidak tersusun dengan baik, maka akan lahir kemiskinan dan ketidakadilan bagi sebagian rakyat Indonesia. Hubungan yang mendasar dan asasi dimaksud dijamin dan dilindungi keberadaannya oleh Konstitusi yaitu Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang berbunyi : Bumi air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk

sebesar-besar kemakmuran rakyat. Maksud dari Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 tersebut adalah tanah beserta seluruh kekayaan yang terkandung didalamnya yang berada diatas bumi menjadi suatu kewenangan negara untuk mengelolanya yang bertujuan untuk kesejahteraan rakyat Indonesia.

Salah satu tugas Pemerintah dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional seperti tercantum dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) Pasal 19 ayat (1) yang berbunyi : “Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.” Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran tanah dijelaskan bahwa dalam Pasal 1 angka (1) yang berbunyi :

“Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya baik bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membedakannya.”

Adapun prosedur pendaftaran tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang dilakukan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional meliputi :

1. Pengumpulan dan pengolahan data fisik
2. Pembuktian hak dan pembukuannya
3. Penerbitan sertifikat
4. Penyajian data fisik dan data yuridis
5. Penyimpanan daftar umum dan dokumen

Bahwa tanah memiliki peran yang sangat penting dalam kehidupan maupun dalam pelaksanaan pembangunan nasional sebagai upaya untuk mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945 maka terbitlah Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah.

Dalam ketentuan Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah dinyatakan bahwa Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai adalah hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), hak pengelolaan adalah hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya, perpanjangan hak adalah penambahan jangka waktu berlakunya sesuatu hak tanpa mengubah syarat-syarat dalam pemberian hak tersebut dan pembaharuan hak adalah pemberian hak yang sama kepada pemegang hak atas tanah yang telah dimilikinya dengan hak guna

usaha, hak guna bangunan atau hak pakai sesudah jangka waktu hak tersebut atau perpanjangan habis.

Pemberian hak guna usaha sesuai dengan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah dapat diberikan kepada :

1. Warga Negara Indonesia
2. Bahan Hukum yang didirikan menurut Hukum Indonesia dan Berkedudukan di Indonesia

Dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah memuat :

- (1) Pemegang hak guna usaha yang tidak lagi memenuhi syarat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 dalam jangka waktu satu tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak guna usaha itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat
- (2) Apabila dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) hak guna usaha itu tidak dilepaskan atau dialihkan, hak guna usaha tersebut hapus karena hukum dan tanahnya menjadi tanah negara

Pemberian Hak Guna Bangunan sesuai dengan Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah dapat diberikan kepada :

- a. Warga Negara Indonesia
- b. Bahan Hukum yang didirikan menurut Hukum Indonesia dan Berkedudukan di Indonesia

Dalam Pasal 20 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996
Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas
Tanah memuat :

- (1) Pemegang hak guna bangunan yang tidak lagi memenuhi syarat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 dalam jangka waktu satu tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak atas tanah tersebut kepada pihak lain yang memenuhi syarat
- (2) Apabila dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) haknya tidak dilepaskan atau dialihkan hak tersebut hapus karena hukum

Dalam Pasal 21 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 bangunan adalah :

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

Dalam Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996
Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas
Tanah memuat :

- (1) Hak guna bangunan atas tanah negara diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk
- (2) Hak guna bangunan atas tanah hak pengelolaan diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk berdasarkan usul pemegang hak pengelolaan
- (3) Ketentuan mengenai tata cara dan syarat permohonan dan pemberian hak guna bangunan atas tanah Negara dan atas tanah pengelolaan diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden

Dalam Pasal 23 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996
Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas
Tanah memuat :

- (1) Pemberian hak guna bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 didaftar dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan
- (2) Hak guna bangunan atas tanah Negara atau atas tanah hak pengelolaan terjadi sejak didaftar oleh Kantor Pertanahan
- (3) Sebagai tanda bukti hak kepada pemegang hak guna bangunan diberikan sertifikat hak atas tanah

Dalam Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996
Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas
Tanah memuat :

- (1) Hak guna bangunan atas tanah hak milik terjadi dengan pemberian oleh pemegang hak milik dengan akta yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah (PPAT)
- (2) Pemberian hak guna bangunan atas tanah hak milik sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan
- (3) Hak guna bangunan atas tanah hak milik mengikat pihak ketiga sejak didaftarkan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2)
- (4) Ketentuan mengenai tata cara pemberian dan pendaftaran hak guna bangunan atas tanah hak milik diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden

Dalam Pasal 25 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996
Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas
Tanah memuat :

- (1) Hak guna bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun
- (2) Sesudah jangka waktu hak guna bangunan dan perpanjangannya sebagaimana dimaksud dalam ayat (1)

berakhir, kepada bekas pemegang hak dapat diberikan pembaharuan hak guna bangunan diatas tanah yang sama

Dalam Pasal 30 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996
Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas
Tanah memuat :

Pemegang hak guna bangunan berkewajiban :

- a. Membayar uang pemasukan yang jumlah dan cara pembayarannya ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya
- b. Menggunakan tanah sesuai dengan peruntukannya dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan dan perjanjian dan pemberiannya
- c. Memelihara dengan baik tanah dan bangunan yang ada diatasnya serta menjaga kelestarian lingkungan hidup
- d. Menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan hak guna bangunan kepada negara, pemeang hak pengelolaan atau pemegang hak milik sesudah hak guna bangunan itu hapus
- e. Menyerahkan sertifikat hak guna bangunan yang telah hapus kepada Kepala Kantor Pertanahan

Dalam Pasal 33 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996
Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas
Tanah, Pembebanan Hak Guna Bangunan memuat :

- (1) Hak guna bangunan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan
- (2) Hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam ayat 1 hapus dengan hapusnya hak guna bangunan

Dalam Pasal 34 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996
Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas
Tanah, Peralihan Hak Guna Bangunan memuat :

- (1) Hak guna bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain
- (2) Peralihan hak guna bangunan terjadi karena :

- a. Jual beli
 - b. Tukar menukar
 - c. Penyertaan dalam modal
 - d. Hibah
 - e. Pewarisan
- (3) Peralihan hak guna bangunan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) harus didaftarkan pada Kantor Pertanahan
 - (4) Peralihan hak guna bangunan karena jual beli kecuali jual beli melalui lelang, tukar menukar, penyertaan dalam modal, dan hibah harus dilakukan dengan akta yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah
 - (5) Jual beli yang dilakukan melalui pelelangan dibuktikan dengan berita acara lelang
 - (6) Peralihan hak guna bangunan karena pewarisan harus dibuktikan dengan surat wasiat atau surat keterangan waris yang dibuat oleh instansi yang berwenang
 - (7) Peralihan hak guna bangunan atas tanah hak pengelolaan harus dengan persetujuan tertulis dari pemegang hak pengelolaan
 - (8) Peralihan hak guna bangunan atas tanah hak milik harus dengan persetujuan tertulis dari pemegang hak milik yang bersangkutan

Dalam Pasal 38 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, Hapusnya Hak Guna Bangunan memuat apabila hak guna bangunan atas tanah hak pengelolaan atau atas tanah hak milik hapus maka bekas pemegang hak bangunan wajib menyerahkan tanahnya kepada pemegang hak pengelolaan atau pemegang hak milik dan memenuhi ketentuan yang sudah disepakati dalam perjanjian penggunaan tanah hak pengelolaan atau perjanjian pemberian hak guna bangunan atas hak milik.

Dalam Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, 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

Dalam Pasal 41 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, tanah yang dapat diberikan dengan hak pakai adalah :

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

Bahwa untuk melaksanakan ketentuan pemberian hak atas tanah berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah perlu diatur mengenai tata acara pemberian dan pembatalan hak atas tanah Negara dan hak pengelolaan perlu ditetapkan Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9

Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

Dalam Pasal 2 Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan memuat :

- (1) Pemberian hak meliputi hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai atas tanah negara dan hak pengelolaan
- (2) Pemberian hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilaksanakan dengan keputusan pemberian hak secara individual atau kolektif atau secara umum.

Dalam 104 Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan memuat :

- (1) Pembatalan hak atas tanah meliputi pembatalan keputusan pemberian hak, sertifikat hak atas tanah dan keputusan pemberian hak dalam rangka pengaturan penguasaan tanah
- (2) Pembatalan hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan karena terdapat cacat hukum administratif dalam penerbitan keputusan pemberian dan/atau sertifikat hak atas tanahnya atau melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap

Adapun asas-asas yang dipakai dalam penelitian ini, adalah:

1. Asas Kebangsaan

Dalam Undang-Undang Nomer 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) mendahulukan kepentingan nasional dengan memberikan hak milik bagi WNI dan memberikan kesempatan bagi pihak asing untuk menguasai dan

menggunakan tanah bagi kemakmuran bangsa dan negara. Asas tersebut tertuang dalam pasal-pasal sebagai berikut :

Pasal 6 Undang-Undang Nomer 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang berbunyi :

semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial

Pasal 9 ayat (1) Undang-Undang Nomer 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang berbunyi :

hanya warga Negara Indonesia dapat mempunyai hubungan yang sepenuhnya dengan bumi, air dan ruang angkasa, dalam batas-batas ketentuan pasal 1 dan 2

Pasal 9 ayat (2) Undang-Undang Nomer 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang berbunyi :

Tiap-tiap warga Negara Indonesia baik laki-laki maupun wanita mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh sesuatu hak atas tanah untuk mendapat manfaat dan hasilnya, baik bagi diri sendiri maupun keluarganya.

2. Asas Demokrasi

Asas demokrasi menunjukkan tidak adanya perbedaan suku, agama dan wilayah dalam kepemilikan hak atas tanah. Asas ini dituangkan dalam pasal sebagai berikut :

Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomer 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang berbunyi :

Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta, badan-badan hukum.

Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Nomer 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang berbunyi :

Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut Undang-Undang ini dan Peraturan-Peraturan Hukum Lain yang lebih tinggi

Pasal 4 ayat (3) Undang-Undang Nomer 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang berbunyi :

“selain hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini ditentukan pula hak-hak atas air dan ruang angkasa.”

Pasal 9 ayat (1) Undang-Undang Nomer 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang berbunyi :

“hanya warga Negara Indonesia dapat mempunyai hubungan yang sepenuhnya dengan bumi, air dan ruang angkasa, dalam batas-batas ketentuan Pasal 1 dan 2.”

Pasal 9 ayat (2) Undang-Undang Nomer 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang berbunyi :

Tiap-tiap warga Negara Indonesia baik laki-laki maupun wanita mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh sesuatu hak atas tanah untuk mendapat manfaat dan hasilnya, baik bagi diri sendiri maupun keluarganya

3. Asas Pemerataan

Asas ini merupakan pembatasan dalam penggunaan dan pemanfaatan tanah agar terjadinya keadilan dan pemerataan dalam pemanfaatan baraka, asas ini tertuang dalam pasal sebagai berikut :

Pasal 7 Undang-Undang Nomer 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang berbunyi :

untuk tidak merugikan kepentingan umum maka kepemilikan dan penguasaan tanah yang tidak melampaui batas tidak diperkenankan.

Pasal 11 ayat (1) Undang-Undang Nomer 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang berbunyi :

Hubungan hukum antara orang, termasuk badan hukum, dengan bumi, air dan ruang angkasa serta wewenang-wewenang yang bersumber pada hubungan hukum itu akan diatur, agar tercapai tujuan yang disebut dalam pasal 2 ayat (3) dan dicegah penguasaan atas kehidupan dan pekerjaan orang lain yang melampaui batas.

Pasal 11 ayat (2) Undang-Undang Nomer 5 Tahun 1960 Tentang

Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang berbunyi :

Perbedaan dalam keadaan masyarakat dan keperluan hukum golongan rakyat dimana perlu dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional diperhatikan dengan menjamin perlindungan terhadap kepentingan golongan yang ekonomi lemah.

Pasal 17 ayat (1) Undang-Undang Nomer 5 Tahun 1960 Tentang

Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang berbunyi :

Dengan mengingat ketentuan dalam pasal 7 maka untuk mencapai tujuan yang dimaksud dalam pasal 2 ayat (3) diatur luas maksimum dan/atau minimum tanah yang dipunyai dengan suatu hak tersebut dalam pasal 16 oleh satu keluarga atau badan hukum.

Pasal 17 ayat (2) Undang-Undang Nomer 5 Tahun 1960 Tentang

Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang berbunyi :

Penetapan batas maksimum termaksud dalam ayat 1 pasal ini dilakukan dengan peraturan peundangan didalam waktu yang singkat.

Pasal 17 ayat (3) Undang-Undang Nomer 5 Tahun 1960 Tentang

Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang berbunyi :

Tanah-tanah yang merupakan kelebihan dari batas maksimum termaksud dalam ayat 2 pasal ini diambil oleh pemerintah dengan ganti kerugian, untuk selanjutnya dibagikan kepada rakyat yang membutuhkan menurut ketentuan-ketentuan dalam peraturan pemerintah.

Pasal 17 ayat (4) Undang-Undang Nomer 5 Tahun 1960 Tentang

Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang berbunyi :

tercapainya batas minimum termaksud dalam ayat 1 pasal ini, yang akan ditetapkan dengan peraturan perundangan, dilaksanakan secara berangsur-angsur.

4. Asas Kepastian Hukum

Pasal 11 ayat (1) Undang-Undang Nomer 5 Tahun 1960

Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang berbunyi :

Hubungan hukum antara orang, termasuk badan hukum, dengan bumi, air dan ruang angkasa serta wewenang-wewenang yang bersumber pada hubungan hukum itu akan diatur, agar tercapai tujuan yang disebut dalam pasal 2 ayat (3) dan dicegah penguasaan atas kehidupan dan pekerjaan orang lain yang melampaui batas.

Pasal 11 ayat (2) Undang-Undang Nomer 5 Tahun 1960 Tentang

Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang berbunyi :

Perbedaan dalam keadaan masyarakat dan keperluan hukum golongan rakyat dimana perlu dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional diperhatikan dengan menjamin perlindungan terhadap kepentingan golongan yang ekonomi lemah.

Pasal 13 ayat (1) Undang-Undang Nomer 5 Tahun 1960 Tentang

Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang berbunyi :

Pemerintah berusaha agar supaya usaha-usaha dalam lapangan agrarian diatur sedemikian rupa, sehingga meningkatkan produksi dan kemakmuran rakyat sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ayat (3) serta menjamin bagi setiap warga Indonesia serajat hidup yang sesuai dengan martabat manusia, baik bagi diri sendiri maupun keluarganya.

Pasal 13 ayat (2) Undang-Undang Nomer 5 Tahun 1960 Tentang

Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang berbunyi :

Pemerintah mencegah adanya usaha-usaha dalam lapangan agrarian dari organisasi-organisasi dan perseorangan yang bersifat monopoli swasta

Pasal 13 ayat (3) Undang-Undang Nomer 5 Tahun 1960 Tentang

Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang berbunyi :

usaha-usaha pemerintah dalam lapangan agrarian yang bersifat monopoli hanya dapat diselenggarakan dengan undang-undang

Pasal 13 ayat (4) Undang-Undang Nomer 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang berbunyi :

Pemerintah berusaha untuk memajukan kepastian dan jaminan sosial, termasuk bidang perburuhan dalam usaha-usaha dilapangan agrarian.

Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomer 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang berbunyi :

“Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah.”

Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang Nomer 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang berbunyi :

Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 ini meliputi :

- a. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak tersebut
- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat

Pasal 19 ayat (3) Undang-Undang Nomer 5 Tahun 1960 Tentang

Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang berbunyi :

Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.

Pasal 19 ayat (4) Undang-Undang Nomer 5 Tahun 1960 Tentang

Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang berbunyi :

Dalam peraturan pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat (1) diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari biaya-biaya tersebut.

5. Asas Penggunaan dan Pemanfaatan tanah sebagai sumber daya dan strategis secara bersama

Pasal 13 ayat (1) Undang-Undang Nomer 5 Tahun 1960

Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang berbunyi :

Pemerintah berusaha agar supaya usaha-usaha dalam lapangan agraria diatur sedemikian rupa, sehingga meningkatkan produksi dan kemakmuran rakyat sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ayat (3) serta menjamin bagi setiap warga Indonesia serajat hidup yang sesuai dengan martabat manusia, baik bagi diri sendiri maupun keluarganya.

Pasal 13 ayat (2) Undang-Undang Nomer 5 Tahun 1960 Tentang

Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang berbunyi :

“Pemerintah mencegah adanya usaha-usaha dalam lapangan agraria dari organisasi-organisasi dan perseorangan yang bersifat monopoli swasta.”

Pasal 13 ayat (3) Undang-Undang Nomer 5 Tahun 1960 Tentang

Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang berbunyi :

Usaha-usaha pemerintah dalam lapangan agraria yang bersifat monopoli hanya dapat diselenggarakan dengan undang-undang.

Pasal 13 ayat (4) Undang-Undang Nomer 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang berbunyi :

Pemerintah berusaha untuk memajukan kepastian dan jaminan sosial, termasuk bidang perburuhan dalam usaha-usaha dilapangan agraria.

Pasal 14 ayat (1) Undang-Undang Nomer 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang berbunyi :

Dengan mengingat ketentuan-ketentuan dalam pasal 2 ayat (2) dan (3), pasal 9 ayat (2) serta pasal 10 ayat (1) dan (2) pemerintah dalam rangka sosialisme Indonesia, membuat suatu rencana umum mengenai persediaan, peruntukan dan penggunaan bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya :

- a. Untuk keperluan negara
- b. Untuk keperluan peribadatan dan keperluan-keperluan suci lainnya, sesuai dengan dasar KeTuhanan Yang Maha Esa
- c. Untuk keperluan pusat-pusat hidup masyarakat, sosial, kebudayaan dan lain-lain kesejahteraan
- d. Untuk keperluan memperkembangkan produksi pertanian, peternakan dan perikanan serta sejalan dengan itu
- e. Untuk keperluan memperkembangkan industri, transmigrasi dan pertambangan

Pasal 14 ayat (2) Undang-Undang Nomer 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang berbunyi :

Berdasarkan rencana umum tersebut pada ayat (1) pasal ini dan mengingat peraturan-peraturan yang bersangkutan pemerintah daerah mengatur persediaan, peruntukan dan penggunaan bumi, air serta ruang angkasa untuk daerahnya, sesuai dengan keadaan daerah masing-masing.

Pasal 14 ayat (3) Undang-Undang Nomer 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang berbunyi :

Peraturan pemerintah daerah yang dimaksud dalam ayat (2) pasal ini berlaku setelah mendapat pengesahan, mengenai daerah tingkat I dari Presiden, daerah tingkat II dari Gubernur Kepala Daerah yang bersangkutan dan daerah tingkat III dari Bupati/Wali Kota/Kepala Daerah yang bersangkutan

6. Asas Kemanusiaan yang Adil dan Beradab dalam Penyelesaian Masalah-Masalah Pertanahan sesuai sila kedua Pancasila

Asas kemanusiaan yang adil dan beradab ini digunakan untuk penyelesaian masalah-masalah pertanahan yang menggunakan metode diluar hukum dengan cara mediasi, dan lain-lain sesuai nilai-nilai yang terkandung dalam sila kedua Pancasila

Status kepemilikan tanah sering menjadi muasal dari perselisihan di Indonesia, yang barangkali disebabkan oleh tidak adanya ketegasan penyelenggaraan Negara mengenai kepemilikan ini. Untuk itu berikut ini akan dikemukakan mengenai teori kepemilikan atau penguasaan tanah di Indonesia.

Dalam sejarah hukum di Indonesia sejak zaman kesultanan, zaman kolonial sampai zaman kemerdekaan, dalam prakteknya diperlakukan 3 (tiga) teori penguasaan tanah yakni teori Eropa, teori Adat dan teori Hukum Nasional.⁷ Ketiga teori ini silih berganti diterapkan di Indonesia sesuai dengan zamannya masing-masing.

⁷ Syafuruddin Kalo, *Perbedaan Persepsi Mengenai Penguasaan Tanah dan Akibatnya Terhadap Masyarakat Petani di Sumatera Timur pada Masa Kolonial yang Berlanjut pada Masa*

1. Teori Eropa

Teori Eropa merupakan penguasaan atas tanah berdasarkan pemikiran orang eropa. Sebagaimana diketahui, bahwa pada masa lalu wilayah nusantara pernah menjadi bagian dari wilayah kekuasaan bangsa eropa sehingga hukum pertanahan yang diterapkan oleh penguasa eropa tersebut dipengaruhi oleh pemikiran orang eropa. Sejarah eropa telah mencatat bahwa sebelum terjadinya Revolusi Perancis, di Eropa berlaku doktrin bahwa raja adalah wakil Tuhan di bumi, sehingga pada masa itu raja-raja di eropa memiliki kekuasaan yang sangat tinggi untuk mengatur negaranya, bahkan raja dianggap berkuasa atas segala hal, raja adalah penguasa negara dan raja pula berkuasa atas tanah-tanah di negaranya.

Seiring dengan berkuasanya bangsa-bangsa eropa di Indonesia, maka pemikiran bahwa raja adalah penguasa mutlak atas tanah negara diberlakukan juga di Indonesia oleh penguasa bangsa eropa tersebut.⁸

Dalam hal ini Kalo mencatat sebagai berikut :

Di Eropa sebelum masa Revolusi Perancis berlaku doktrin bahwa raja adalah penguasa segala hal di negaranya dengan semboyan “*L’etat c’est Moi*” atau Negara adalah Saya”, teori ini mencerminkan kekuasaan yang besar atas tanah. Raja dianggap sebagai wakil negara dan pemilik tanah adalah negara. Teori ini juga berlaku di Inggris dan Belanda. Indonesia sebagai negara jajahan Belanda memberlakukan teori ini di Indonesia, yang berarti bahwa

⁸ *Kemerdekaan, Orde Baru dan Reformasi*, Program Studi Hukum Pidana Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara.

semua tanah di Indonesia adalah milik raja dan dengan demikian oleh karena raja takluk kepada pemerintahan kolonial, maka semua tanah di negara jajahan dikonversi menjadi milik raja Belanda. Oleh karena itu pemerintah kolonial menganggap semua tanah yang ada di Indonesia adalah milik penguasa kolonial. Dengan memberlakukan *azas domein verklaring*, dengan arti bahwa semua tanah-tanah tidak dapat dibuktikan siapa pemiliknya adalah menjadi tanah negara. Atas dasar teori ini maka pemerintah kolonial dapat menyewakan tanah-tanah kepada perusahaan *onderneming* dengan skala besar.⁹

Kebijakan pemberlakuan teori *domein verklaring* didasari atas alasan-alasan karena pemerintah Belanda menganggap raja-raja di Indonesia yang mempunyai kekuasaan hak *domein* atas tanah maka dengan sendirinya hak *domein* itu juga diambil over oleh Belanda karena Belanda memegang kedaulatan di Indonesia.

Teori ini sengaja diterapkan agar pemerintah Hindia Belanda dapat memiliki tanah-tanah rakyat Indonesia yang pada waktu hampir seluruhnya masih menerapkan sistem hukum adat. Karena pemilikan atas tanah berdasarkan sistem adat tidak ada satupun yang menyamai hak *eigendom*.

Berdasarkan teori *domein verklaring*, ini maka tanah-tanah adat dianggap sebagai milik negara. Akibatnya pemerintahan negara menganggap negara berwenang untuk memberikan hak *erfpacht* kepada investor untuk menguasai tanah-tanah adat tersebut, demikian juga para investor merasa sah untuk menguasai tanah-tanah tersebut. Di sisi lain

⁹ Ibid, hlm 10

anggota masyarakat hukum adat merasa bahwa tanah-tanah tersebut masih merupakan milik mereka karena memang anggota-anggota masyarakat tersebut tidak pernah melepaskan haknya atas tanah-tanah adatnya itu.

Pemberlakuan teori *domein* ini jelas sangat merugikan rakyat pribumi (masyarakat hukum adat) karena akibat dari pemberlakuan teori tersebut maka tanah adat (ulayat) yang meskipun menurut kenyataannya masih ada dan ditaati oleh masyarakat hukum adat, tidak diakui lagi keberadaannya, karena tanah tersebut telah dikategorikan sebagai *domein* negara, yaitu tanah negara bebas (*vrij lands domein*).¹⁰

2. Teori Adat

Teori pemilikan tanah berdasarkan hukum adat adalah tanah merupakan milik komunal atau persekutuan hukum (*beschikkingsrecht*). Dalam hal ini setiap anggota persekutuan dapat mengerjakan tanah dengan jalan membuka tanah terlebih dahulu dan jika mereka mengerjakan tanah tersebut secara terus-menerus maka tanah tersebut dapat menjadi hak milik secara individual.¹¹

Tentang pemilikan tanah adat ini, Ter Haar sebagaimana dikutip oleh Kalo menjelaskan sebagai berikut:

¹⁰ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 1999, hlm 46

¹¹ Kalo, *Op.cit*, Hlm 2

“Hukum adat memberikan hak terdahulu kepada orang yang dulu menaruh tanda pelarangannya atau mula-mula membuka tanah; bilamana ia tidak mengerjakan pekerjaan-pekerjaan penebangan dan pembakaran menurut musimnya, maka orang lain bisa mendesaknya supaya memilih: mengerjakan terus atau menyerahkan tanahnya kepadanya. Jadi tuntutan pemilikan hak milik ini lenyap sama sekali bilamana ada lain orang sesama anggota yang menginginkannya dan mendesak dia memilih satu antara kedua pilihan itu.”¹²

3. Teori Hukum Nasional

Teori hukum nasional yang dimaksudkan disini adalah hak penguasaan tanah yang didasarkan kepada Undang-Undang Nomer 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Dalam hal ini Hak penguasaan tanah yang berlaku secara yuridis di Indonesia tertuang dalam Pasal 2 Undang-Undang Nomer 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria :

- (1) Atas dasar ketentuan dalam pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam pasal 1, bumi, air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu, pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara, sebagai organisasi seluruh rakyat.
- (2) Hak menguasai dari Negara termaksud dalam ayat 1 pasal ini memberi wewenang untuk :

¹² Ibid, hlm 9-10

- 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.
- (3) Wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari negara tersebut pada ayat 2 pasal ini digunakan untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat, dalam arti kebangsaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan Negara Hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil dan makmur.
- (4) Hak menguasai dari Negara tersebut diatas pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada Daerah-daerah Swastantra dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan-ketentuan Peraturan Pemerintah.

Dengan berlakunya Undang-Undang Nomer 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria maka peraturan-peraturan pertanahan yang merupakan produk pemerintahan Hindia Belanda seperti *Agrarische Wet*, *Agrarische Besluit*, dan Buku II BW yang mengatur tentang pertanahan menjadi tidak berlaku lagi, karena memang Undang-Undang Nomer 5 Tahun

1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dimaksudkan sebagai pengganti dari ketentuan-ketentuan pertanahan produk pemerintah Hindia Belanda yang terkesan imprealistik, kapitalistik dan feodalistik.

Menurut Subekti,¹³ Undang-Undang Nomer 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dimaksudkan untuk mengadakan Hukum Agraria Nasional yang berdasarkan hukum adat tentang tanah, dengan kelahiran Undang-Undang Nomer 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria maka tercapailah suatu keseragaman mengenai hukum tanah, sehingga tidak ada lagi hak atas tanah menurut hukum Barat disamping hak atas tanah menurut hukum adat.

F. Metode Penelitian

Metode penelitian adalah prosedur atau cara memperoleh pengetahuan yang benar atau kebenaran melalui langkah-langkah yang sistematis.¹⁴ Dalam uraian ini dimuat dengan jelas Metode Penelitian yang digunakan peneliti, penggunaan metode berimplikasi pada teknik pengumpulan data dan analisis data serta simpulan yang diambil. Metode penelitian yang digunakan penulis dalam penulisan ini adalah sebagai berikut :

¹³ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta, 1985, hlm 93

¹⁴ Soerjono Soekanto, Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 1995, hlm 2

1. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah secara deskriptif analitis, yaitu menggambarkan peraturan-peraturan yang berlaku dikaitkan dengan teori hukum, dan pelaksanaannya yang menyangkut permasalahan yang diteliti,¹⁵ mengenai status kepemilikan tanah diatas obyek sengketa dan konflik yang terdapat bukti kepemilikan tanah.

2. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini, adalah pendekatan yuridis normatif, yaitu penelitian yang menekankan pada ilmu hukum, tetapi disamping itu juga berusaha menelaah kaidah-kaidah hukum yang berlaku dalam masyarakat.¹⁶ Penelitian hukum itu sendiri dapat dibedakan menjadi penelitian hukum normatif dan penelitian hukum sosiologis. Penelitian hukum normatif dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka yang merupakan data sekunder dan disebut juga penelitian hukum kepustakaan. Penelitian hukum sosiologis atau empiris terutama meneliti data primer yaitu data yang diperoleh langsung dari masyarakat.¹⁷

¹⁵ Ronny Hanitjo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990, hlm 97-98

¹⁶ Ibid, hlm 106

¹⁷ Ibid, hlm 9

3. Tahap Penelitian

Tahap penelitian yang digunakan dalam penelitian ini, adalah dengan menggunakan beberapa tahap yang meliputi:

a. Penelitian Kepustakaan (*Library Research*)

Penulis melakukan penelitian kepustakaan, yang dimaksud penelitian kepustakaan yaitu :¹⁸

Penelitian terhadap data sekunder. Data sekunder dalam bidang hukum dipandang dari tiga sudut kekuatan mengikatnya dapat dibedakan menjadi 3 (tiga), yaitu bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier.

Adapun dalam studi kepustakaan, bahan hukum yang digunakan terdiri dari 3 (tiga) macam, yaitu :

- 1) Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat,¹⁹ terdiri dari beberapa peraturan perundang-undangan, diantaranya yaitu:
 - a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
 - b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA);
 - c) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa;

¹⁸ Ibid, hlm 11

¹⁹ Soerjono Soekanto, *Op.Cit*, 2006, hlm. 11

- d) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah;
 - e) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
 - f) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
 - g) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan;
 - h) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Sengketa.
 - i) Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
- 2) Bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat

membantu menganalisis dan memahami bahan hukum primer, adalah:²⁰

- a) Rancangan peraturan perundang-undangan;
 - b) Hasil karya ilmiah para sarjana;
 - c) Hasil-hasil penelitian.
- 3) Bahan hukum tersier, yaitu bahan-bahan yang memberikan informasi tentang bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder²¹, misalnya Kamus Hukum, Kamus Besar Bahasa Indonesia

Dengan mengadakan penelitian kepustakaan akan diperoleh data awal untuk dipergunakan dalam penelitian di lapangan.²²

b. Penelitian Lapangan (*Field Research*)

Yaitu metode pengumpulan data yang dilakukan dengan cara melakukan pengamatan langsung dilapangan. Dalam hal ini di instansi yang terkait dengan obyek penelitian, yang kemudian data yang dihasilkan tersebut dijadikan sebagai data primer. Penelitian lapangan yang dilakukan melalui wawancara dengan Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bandung, Warga Masyarakat TelukJambe Kabupaten Karawang dan PT. Sumber Air Mas Pratama (PT. SAMP).

²⁰ Rony Hanitijo Soemitro, *Op. Cit*, hlm 12

²¹ *Ibid*, hlm 13

²² *Ibid*, hlm. 11-12

4. Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data merupakan suatu proses pengadaan data, untuk keperluan penelitian. Adapun teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

a. Studi Kepustakaan (*Library Research*)

Yakni mencari konsepsi-konsepsi, teori-teori, pendapat-pendapat ataupun penemuan-penemuan yang berhubungan erat dengan pokok permasalahan.²³ Dalam hal ini penulis melakukan penelitian terhadap dokumen yang erat kaitannya dengan objek penelitian untuk mendapatkan landasan teoritis dan untuk memperoleh informasi dalam bentuk ketentuan formal, dan data resmi mengenai masalah yang akan diteliti.

b. Studi Lapangan (*Field research*)

Yaitu memperoleh data primer dengan cara mengadakan penelitian langsung untuk mendapatkan fakta yang berhubungan dengan objek penelitian, diantaranya adalah:

a) Observasi

Yakni pengamatan secara langsung dalam artian mengamati secara langsung obyek yang akan diteliti oleh peneliti untuk

²³ Ibid, hlm 98

mendapatkan data atau fakta dilapangan.²⁴ Observasi ini dilakukan di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Karawang

b) Wawancara

Merupakan salah satu teknik pengumpulan data yang dilakukan dengan berhadapan secara langsung dengan yang diwawancarai tetapi dapat juga diberi daftar pertanyaan dahulu untuk dijawab pada kesempatan lain.²⁵ Wawancara ini ditujukan pada perwakilan dari Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Karawang, Warga Masyarakat TelukJambe Kabupaten Karawang dan PT. Sumber Air Mas Pratama (PT. SAMP).

c) Dokumentasi

Yakni pengumpulan data-data dan bahan-bahan berupa dokumen. Dokumentasi yakni suatu cara penggunaan data dari catatan, surat kabar, majalah, notulen rapat atau catatan harian.²⁶ Data-data tersebut berupa arsip-arsip yang ada di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Karawang.

5. Alat Pengumpul Data

Alat pengumpul data yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

²⁴ Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, Rineka Cipta, Jakarta, 2002, hlm 133

²⁵ Juliansyah Noor, *Metodologi Penelitian*, Kencana, Jakarta, 2011, hlm 138

²⁶ Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, Rineka Cipta, Jakarta 2002, hlm 202

- a. Dalam penelitian kepustakaan, alat pengumpul data dilakukan dengan cara mengintertarisasi bahan-bahan hukum, beberapa catatan tentang bahan-bahan yang relevan dengan topik penelitian.
- b. Dalam penelitian lapangan, alat pengumpulan data yang digunakan berupa daftar pertanyaan yang dirinci untuk keperluan wawancara yang merupakan proses tanya jawab secara lisan, dengan menggunakan alat perekam suara (*voice recorder*) untuk merekam wawancara terkait dengan permasalahan yang akan diteliti dan juga melakukan observasi serta dokumentasi.

6. Analisis Data

Analisis data adalah proses penyederhanaan data dalam bentuk yang mudah dibaca dan diinterpretasikan.²⁷ Analisis dapat dirumuskan sebagai suatu proses penguraian secara sistematis dan konsisten terhadap gejala-gejala tertentu.²⁸

Analisis menurut Otje Salman S. dan Anthon F. Susanto, yaitu:

“Analisis yang dianggap sebagai analisis hukum apabila analisis yang logis (berada dalam logika sistem hukum) dan menggunakan term yang dikenal dalam keilmuan hukum”.²⁹

²⁷ Masri Singarimbun dan Sofyan Efendi, *Metode Penelitian Survey*, LP3ES, Jakarta, 1989, hlm 263

²⁸ Soerjono Soekanto, *Kesadaran Hukum dan Kepatuhan Hukum*, CV Rajawali, Jakarta, 1982, hlm 37

²⁹ Otje Salman S dan Anthon F. Susanto, *Teori Hukum Mengingat, Mengumpulkan, dan Membuka Kembali*, Riefka Adiatama, Bandung, 2008, hlm 13

Menurut Soerjono Soekanto:³⁰ Analisis dapat dirumuskan sebagai suatu proses penguraian secara sistematis dan konsisten terhadap gejala-gejala tertentu.

Sesuai dengan metode yang diterapkan, maka data yang diperoleh untuk keperluan penelitian ini, dianalisis secara yuridis kualitatif, yaitu suatu cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analitis, yaitu yang dinyatakan oleh responden secara tertulis, atau lisan serta tingkah laku yang nyata, yang diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh, tanpa menggunakan rumus matematika.³¹

7. Lokasi Penelitian

Lokasi Penelitian yang dijadikan tempat untuk melakukan penelitian :

a. Penelitian Kepustakaan

1. Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Pasundan Bandung,
Jalan Lengkong Besar No. 68 Telp. (022) 4262226-4217343 Fax.
(022) 42173040 Bandung-40261
2. Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Padjajaran Bandung,
Jalan Dipatiukur No. 35 Bandung

b. Penelitian Lapangan

1. Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Karawang, Jalan Jendral
Ahmad Yani No. 68 Karawang

³⁰ Soerjono Soekanto, *Kesadaran Hukum dan Kepatuhan Hukum*, CV Rajawali, Jakarta, 1982, hlm 30

³¹ Rony Hanitijo Soemitro, *Op. Cit*, hlm 98

2. Desa Margamulya, Desa Wanasari dan Desa Wanakerta,
Kecamatan TelukJambe Barat, Kabupaten Karawang, Provinsi
Jawa Barat
3. PT. Sumber Air Mas Pratama (PT. SAMP), Ruko Karawang Plaza
Nagasari, Kota Karawang, Provinsi Jawa Barat

8. Jadwal Penelitian

| No | KEGIATAN | BULAN | | | | | |
|----|---|-------|-----|-----|-----|-----|-------|
| | | NOV | DES | JAN | FEB | MAR | APRIL |
| 1 | Persiapan Penyusunan Proposal | | | | | | |
| 2 | Seminar Proposal | | | | | | |
| 3 | Persiapan Penelitian | | | | | | |
| 4 | Pengumpulan Data | | | | | | |
| 5 | Pengolahan Data | | | | | | |
| 6 | Analisis Data | | | | | | |
| 7 | Penyusunan Hasil Penelitian Ke dalam Bentuk Penulisan Hukum | | | | | | |
| 8 | Sidang Komprehensif | | | | | | |
| 9 | Perbaikan | | | | | | |
| 10 | Penjilidan | | | | | | |
| 11 | Pengesahan | | | | | | |