

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Indonesia merupakan negara agraris yang secara umum dikuasai penduduknya berkiprah pada sektor pertanian dengan memanfaatkan sumber daya alam (kesuburan tanah, akibat perikanan, dll). Maka dari itu, yang diperlukan yaitu instrumen yang mengatur agar masyarakat Indonesia menggunakan tanah dan sumber daya alam yang berada di dalam Wilayah Negara Bangsa Indonesia dan dapat dimanfaatkan sebaik mungkin sebesar-besarnya untuk kemakmuran masyarakat Indonesia (Suparman, 2017, hlm. 1). Kebutuhan masyarakat Indonesia terjamin karena tanah di Indonesia merupakan daerah yang subur. Akan tetapi, tanah tidak dapat terus-menerus dieksploitasi karena kebutuhan manusia tidak ada habisnya, sedangkan tanah memiliki keterbatasan. Dengan terdapatnya faktor keterbatasan membuat pemerintah mengambil sikap tegas dengan menetapkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok Agraria. (Rosnidar Sembiring, 2017, hlm. 3). Karena tanah secara harfiah merupakan bagian dari kehidupan manusia, maka kita perlu memanfaatkan fungsinya bagi masyarakat luas untuk meningkatkan kekayaan dan kemakmuran (Achmad Rubaie, 2007, hlm. 1-2).

Tanah juga berkaitan erat dengan kehidupan manusia. Setiap orang tentu membutuhkan tanah, tidak hanya dalam kehidupan, bahkan ketika manusia

meninggal dunia tetap membutuhkan tanah sebagai tempat peristirahatan terakhir (Abdurachman, 1978, hlm. 11).

Manusia sebagai makhluk ciptaan Tuhan dan makhluk sosial memiliki kebutuhan hidup untuk menjalani kehidupannya. Bumi, air, dan seluruh kekayaan alam yang terkandung di dalamnya merupakan hal yang sangat berguna bagi manusia untuk kelangsungan hidupnya, terlebih negara Indonesia mempunyai sumber daya alam yang sangat berlimpah yang dapat digunakan untuk memenuhi kebutuhan hidup rakyatnya.

Tanah memiliki hubungan yang erat dengan manusia, karena tanah termasuk ke dalam sumber daya alam dan memiliki peranan yang sangat penting dalam kehidupan manusia, karena dalam menjalani kehidupan orang atau badan hukum membutuhkan tanah untuk melakukan aktivitas sehari-hari seperti mendirikan tempat tinggal, tempat bercocok tanam, investasi, dan manfaat lainnya. Sehingga, tanah dalam kehidupan manusia sangat berpengaruh karena kehidupan manusia itu tidak bisa dipisahkan oleh tanah dan kehidupan manusia sebagian besar bergantung pada eksistensi kepemilikan kepada tanah.

Manusia sebagai makhluk yang tidak dapat dipisahkan dari tiga kebutuhan pokok dan primer, yaitu pangan, sandang dan papan. Kebutuhan primer ini wajib dipenuhi, jika salah satunya tidak ada maka kebutuhan dasarnya tidak terpenuhi. Sandang merupakan kebutuhan manusia akan pakaian yang harus dijalani dalam kehidupan sehari-hari. Sedangkan, pangan adalah kebutuhan utama manusia yang kaitannya dengan tempat tinggal. Dalam hal ini, manusia memerlukan ketiga hal tersebut untuk dapat menjalani kehidupannya, juga sebagai tempat

dimana keluarga berkumpul dan saling menjaga kelangsungan hidup. Untuk menjalani hidupnya, manusia membutuhkan rumah sebagai tempat tinggal untuk menjalani kehidupan dan memiliki tempat tinggal yang layak, merasakan kenyamanan dengan keluarganya. Rumah sebagai tempat tinggal memiliki peran strategis pada pembentukan karakter dan kepribadian bangsa, serta sebuah usaha untuk menciptakan Indonesia yang sebaik-baiknya, produktif, mandiri dan berjati diri (Santoso, 2014, hlm. 2). Untuk memiliki sebuah rumah didirikan di atas sebidang tanah.

Mengingat tanah sangat penting bagi kelangsungan hidup manusia, ketentuan mengenai pengaturan tanah sangat dibutuhkan sebagaimana diutarakan oleh Wirjono Prodjodikoro;

“ Adanya kebutuhan masyarakat akan suatu peraturan kepastian hukum terhadap tanah sedemikian rupa, bahwa setiap pemilik tanah dapat terjamin dalam mempertahankan hak miliknya terhadap gangguan dari pihak lain”(Wirjono Prodjodikoro, 1974, hlm. 70).

Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) mendefinisikan tanah dalam berbagai pengertian, antara lain sebagai berikut;(Harsono, 2005, hlm. 19).

1. Permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali
2. Keadaan bumi di suatu tempat
3. Permukaan bumi yang diberi batas
4. Permukaan bumi yang terbatas yang ditempati suatu bangsa yang diperintah suatu negara atau menjadi daerah negara
5. Bahan-bahan dari bumi; bumi sebagai bahan sesuatu (pasir, napal, cadas, dsb).

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang disingkat UUPA, menegaskan bahwa tanah tersebut merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa kepada Bangsa Indonesia, demikian juga bumi dan air serta semua yang ada di atasnya, dibutuhkan untuk manfaat

yang relevan mengenai pemanfaatan lahan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Tanah yaitu bagian bumi disebut dengan permukaan bumi. Tanah merupakan salah satu objek yang diatur dalam Hukum Agraria. Pengertian permukaan bumi sebagai hak atas tanah yang dapat dihaki oleh setiap orang serta badan hukum. Dengan demikian, hak-hak yang terdapat di atas permukaan bumi (hak atas tanah) termasuk di dalamnya bangunan atau benda-benda yang terdapat di atasnya (Suyanto, 2020, hlm 250). Namun, menurut Pasal 4 Ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria disebutkan dengan tegas bahwasanya:

“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.”

Berdasarkan penjelasan pasal tersebut, untuk memberikan hak serta wewenang lain perihal pemanfaatan tanah yang tidak hanya terbatas pada permukaan bumi saja, tetapi juga pada tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya.

Akhir-akhir ini, jumlah kasus terkait pertanahan semakin meningkat dan kebutuhan akan tanah semakin banyak. Hal ini mengakibatkan pemberian jaminan kepastian hukum dalam aspek pertanahan semakin meningkat. Pemberian jaminan ini membutuhkan dokumen hukum tertulis yang jelas, lengkap, dan dilakukan dengan konsisten yang memberikan kemudahan bagi pemegang hak atas tanah.

Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria, memberikan pemberian jaminan kepastian hukum tentang pendaftaran tanah. Dalam hal ini pendaftaran tanah ditujukan kepada pemerintah supaya melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah kedaulatan Indonesia untuk menjamin kepastian hukum. Dengan dilaksanakannya pendaftaran tanah, memudahkan pihak yang berkepentingan untuk memperoleh status hukum dari tanah tersebut, seperti luas, letak, batas-batasnya, pemilik dan faktor lainnya yang melekat di atas tanah tersebut.

Pendaftaran tanah ini sangat penting dan memiliki manfaat bagi kehidupan masyarakat. Dengan dilakukannya pendaftaran tanah berarti telah memberikan dasar-dasar bagi terselenggaranya kepastian hukum terhadap hak atas tanah bagi rakyat Indonesia serta memberikan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah. Dari pendaftaran tanah ini masyarakat Indonesia mendapatkan sertifikat yang dapat digunakan sebagai tanda bukti hak atas tanah. Dengan adanya sertifikat hak atas tanah dapat diketahui pemegang hak atas tanah tersebut, hak atas tanah yang melekat pada tanah yaitu lokasi, batas, serta luas suatu bidang tanah dan kepastian hukum mengenai haknya (Sukanti Hutagalung, 2012, hlm. 10).

Berdasarkan uraian tersebut, untuk memperoleh bukti hak atas tanah yang kuat, maka kegiatan pendaftaran tanah harus dilakukan untuk menginventarisasi data mengenai bidang-bidang tanah menurut guna mendapatkan suatu bukti hak atas tanah yang kuat. Pengertian sertifikat menurut Pasal 1 Angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang

Pendaftaran Tanah, merupakan surat keterangan yang memberikan bukti sebagai alat bukti yang kuat untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan, yang masing-masing telah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan (Waskito & Arnowo, 2019, hlm. 42).

Sasaran dari Pasal 19 Ayat (4) Undang-Undang Pokok Agraria dimana rakyat yang tidak berkecukupan dibebaskan dari biaya pendaftaran, pemerintah telah berupaya mewujudkan perintah tersebut. Tetapi, nyatanya sampai saat ini banyak masyarakat yang belum mendaftarkan tanahnya. Beberapa faktor yang mempengaruhi adalah kurangnya sanksi yang dikeluarkan atau dijatuhkan atas tanah yang tidak terdaftar atau masih belum cukup dipahaminya arti penting tanda bukti hak atas tanah (sertifikat).

Belakangan ini terdapat berbagai macam kasus tanah dan semakin meningkat, salah satu kasus yang menarik untuk diteliti penulis adalah sengketa yang terjadi antara warga Jalan Anyer Dalam, Kecamatan Batununggal, Kota Bandung dengan PT. Kereta Api Indonesia (KAI) mengenai kepemilikan tanah. PT. KAI mengklaim bahwa sudah menguasai tanah tersebut sejak Tahun 1988. PT KAI mengaku memiliki sertifikat hak pakai yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Bandung Tahun 1988. PT. KAI memiliki Grondkaart, dimana Grondkaart ini merupakan arsip yang dibuat berdasarkan data pengukuran dan pemetaan tanah yang menjelaskan batas-batas tanah sebagai bukti bahwa tanah tersebut jelas dimiliki hak penguasaannya dan diserahkan kepada kereta api untuk digunakan sebaik-baiknya. Setelah

Indonesia merdeka maka semua aset dan kekayaan Pemerintahan Hindia Belanda menjadi milik Indonesia sepenuhnya. Grondkaart ini disahkan melalui Kepala Kantor Kadaster serta Residen setempat.

Warga Jalan Anyer Dalam telah menempati kawasan tersebut sejak sekitar Tahun 1960-an dengan memiliki surat menetap yang dikeluarkan oleh kelurahan setempat. Di atas tanah tersebut akan dibangun proyek *Laswi City Heritage*, proyek ini digarap oleh PT. Wijaya Karya (Wika) di atas tanah yang disewakan oleh PT. KAI. Rencananya *Laswi City Heritage* akan dijadikan pusat kawasan bisnis, area publik, olahraga, dan hiburan.

Pada bulan Agustus Tahun 2021, warga Jalan Anyer Dalam mengajukan gugatan terhadap PT. KAI ke Pengadilan Negeri Bandung terkait kepemilikan tanah tersebut. Akan tetapi, pada tanggal 17 November Tahun 2021 warga Jalan Anyer Dalam menerima surat dari PT. KAI untuk mengosongkan tanah. Pada saat proses pengadilan masih berlangsung, dilakukan pengambil alihan hak atas tanah terhadap rumah warga pada tanggal 18 November Tahun 2021. Warga Jalan Anyer Dalam menjelaskan ada beberapa warga yang menyetujui rumahnya dibongkar, tetapi warga yang belum menyetujui kesepakatan pun rumahnya juga ikut dihancurkan oleh PT. KAI.

Pada saat pengambil alihan hak atas tanah, eksekusi lahan yang dilakukan oleh PT. KAI tidak memperhatikan sisi kemanusiaan. Surat pemberitahuan pengosongan tanah pun diberitahukan sehari sebelum pembongkaran. PT. KAI juga bertindak secara represif, ini diketahui dengan melibatkan 1000 Polisi Khusus Kereta Api. Tidak hanya rumah warga yang

digusur, barang-barang milik warga juga dibawa oleh PT. KAI dengan alasan diamankan.

No.	Judul	Lembaga	Tahun	Perbedaan
1.	Sengketa Tanah Adat antara Pemangku Pura Desa Bongkasa Pertiwi dengan Subak Sengempel Mengenai Tanah Olah Pertanian Dihubungkan dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria	Ditulis oleh Muhammad Fachridan Iskandar, Fakultas Hukum Universitas Pasundan	2020	Dalam penelitian ini, penulis membahas tentang status tanah adat dan proses penyelesaian konflik tanah adat.
2.	Penyelesaian Sengketa Lahan Antara Pemilik Tanah dengan PT. ITDC (Indonesia Tourism Development Corporation) Untuk Pembangunan Sirkuit Motor GP di KEK (Kawasan Ekonomi Khusus) Mandalika Lombok Tengah	Ditulis oleh Norma Hayati, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Mataram	2021	Dalam penelitian ini, penulis membahas tentang bentuk penyelesaian sengketa dan kendala yang dihadapi dalam penyelesaian sengketa pembangunan lintasan Moto GP di Kawasan Ekonomi Khusus Mandalika antara pemilik tanah dengan PT. ITDC.

Berdasarkan latar belakang tersebut, penulis tertarik untuk melakukan suatu penelitian dan kajian-kajian yang akan dilakukan oleh penulis yang akan dituangkan dalam bentuk skripsi dengan judul **“PERLINDUNGAN HUKUM BAGI WARGA ANYER DALAM TERHADAP SENGKETA KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH DENGAN PT. KERETA API INDONESIA DIHUBUNGGAN DENGAN UNDANG-UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960 TENTANG PERATURAN DASAR POKOK-POKOK AGRARIA”**

B. Identifikasi Masalah

Dari pokok-pokok masalah yang telah dijelaskan di atas, maka identifikasi masalah dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana terjadinya sengketa hak atas tanah antara warga Jalan Anyer Dalam dengan PT. Kereta Api Indonesia?
2. Bagaimana perlindungan hukum terhadap hak atas tanah antara warga Jalan Anyer Dalam dengan PT. Kereta Api Indonesia mengenai kepemilikan hak atas tanah?
3. Bagaimana penyelesaian sengketa hak atas tanah antara warga Jalan Anyer Dalam dengan PT. Kereta Api Indonesia?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan penulis mengadakan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dan memahami terjadinya sengketa hak atas tanah antara warga Jalan Anyer Dalam dengan PT. Kereta Api Indonesia.
2. Untuk mengetahui serta menganalisis tentang perlindungan hukum berkenaan dengan sengketa hak atas tanah antara warga Jalan Anyer Dalam dengan PT. Kereta Api Indonesia mengenai kepemilikan hak atas tanah.
3. Untuk mengetahui, memperoleh pemahaman, juga menganalisis tentang penyelesaian sengketa hak atas tanah antara warga Jalan Anyer Dalam dengan PT. Kereta Api Indonesia.

D. Kegunaan Penelitian

Penulis berharap hasil dari penelitian ini dapat berguna, baik untuk penulis secara individu juga masyarakat luas pada umumnya serta civitas akademika Fakultas Hukum Universitas Pasundan pada khususnya.

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kegunaan baik segi kegunaan teoritis maupun praktis, yaitu:

1. Kegunaan Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan bisa memberikan sumbangan untuk perkembangan ilmu hukum pada umumnya, terkhusus hukum agraria. Diharapkan dari penelitian ini akan membuka pengetahuan tentang penerapan hukum secara nyata. Sehingga, tercipta kondisi hukum yang tertib dan terarah dimasa mendatang, khususnya mengenai kepemilikan hak atas tanah.

2. Kegunaan Praktis

- a. Meningkatkan pemahaman dan kapasitas berpikir untuk mempertimbangkan diterapkannya teori yang didapat semasa kuliah ke dalam penelitian;
- b. Memberikan informasi kepada pembaca tentang sertifikat atas tanah dikaitkan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
- c. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat kepada penulis sendiri maupun kepada warga yang terkena dampak pengambilalihan lahan.

E. Kerangka Pemikiran

Dalam Amandemen Ke-IV Pembukaan Undang-Undang Dasar 1945 tertuang tujuan negara Indonesia, yaitu melindungi segenap Bangsa Indonesia serta seluruh tumpah darah Indonesia, memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa, ikut melaksanakan ketertiban dunia didasarkan pada kemerdekaan, dan perdamaian yang abadi, serta keadilan sosial. Tujuan tersebut harus dilaksanakan berdasarkan hukum yang berlaku di Indonesia.

Tujuan dari adanya hukum yaitu untuk menciptakan tatanan masyarakat yang tertib, keseimbangan, serta berkeadilan. *Gustav Radbruch* menyatakan ada tiga nilai dasar prioritas yang menjadi tujuan hukum. Pada kenyataannya ketiga nilai dasar prioritas tersebut bertentangan, dimana keadilan hukum sering kali bertentangan dengan kemanfaatan hukum dan kepastian hukum begitu pula

sebaliknya. Oleh karena itu, *Gustav Radbruch* menggunakan nilai dasar dengan urutan prioritas sebagai berikut: (Muhammad Erwin, 2012, hlm. 123).

1. Keadilan Hukum;
2. Kemanfaatan Hukum;
3. Kepastian Hukum.

Hukum diciptakan agar masyarakat dan pemerintah bertindak sesuai dengan koridor hukum, sehingga setiap aspek kehidupan berjalan sesuai dengan tatanannya. Hukum mengikat setiap orang tanpa terkecuali. Apabila dilanggar maka aspek kehidupan akan terganggu dan keadilan tidak tercapai. Agar ketertiban terjaga kembali maka keadilan harus ditegakkan dengan cara dikenakan sanksi bagi setiap orang yang membuat pelanggaran disesuaikan dengan bentuk pelanggarannya.

Berdasarkan teori *Utilitarianisme* yang dikemukakan oleh *Jeremy Bentham*, untuk menilai secara objektif baik atau buruknya suatu ketentuan hukum atau tindakan tertentu dapat dilihat dari akibat yang dihasilkan dari penerapan hukum tersebut, membawa hasil yang baik atau tidak (Sonny Keraf, 1998, hlm. 93-94). Suatu ketentuan hukum dapat dikatakan baik, apabila hasil dari pelaksanaannya ialah kebaikan dan kebahagiaan yang sebesar-besarnya. Sedangkan, jika suatu ketentuan hukum dalam penerapannya memberikan hasil yang tidak adil, kerugian, dan penderitaan maka kebijakan tersebut dinilai buruk. Prinsip utama dari teori ini ialah tujuan hukum serta evaluasi hukum. Tujuan hukum ialah kesejahteraan sebesar-besarnya bagi seluruh rakyat serta evaluasi hukum yang dilakukan atas dampak yang dihasilkan dari penerapan hukum

tersebut. Dengan begitu, isi hukum merupakan ketentuan mengenai pengaturan terciptanya kesejahteraan negara (Lili Rasudi dan I.B. Wyasa Putra, 1993, hlm. 79-80).

Selanjutnya, tujuan hukum lainnya adalah kepastian hukum. Dengan adanya kepastian hukum akan mengarahkan masyarakat kepada ketertiban (Sidharta Arief, 2007, hlm. 8). Kepastian hukum ialah saat peraturan dibuat serta diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas (tidak menyebabkan keragu-raguan) dan logis. Kepastian hukum merujuk kepada pemberlakuan aturan yang tetap, jelas, konsisten, serta konsekuen yang dalam pelaksanaannya tidak bisa ditentukan oleh keadaan subjektif (Kansil et al., 2009, hlm. 385).

Peraturan menjadi batasan bagi masyarakat ketika bertindak terhadap individu. Terdapatnya aturan serta pelaksanaannya mengakibatkan kepastian hukum (Peter Mahmud Marzuki, 2008, hlm. 385). Dengan adanya kepastian hukum setiap orang akan berkelakuan sesuai dengan aturan hukum serta dalam melaksanakannya setiap orang memiliki persamaan di muka hukum. Dengan demikian, kepastian hukum merupakan jaminan hukum untuk mewujudkan keadilan. Hukum harus ditaati, sehingga keadilan dan kebahagiaan dapat tercapai (Achmad Ali, 2022, hlm. 95)

Salah satu tujuan hukum ialah untuk menciptakan keadilan. Keadilan bukan berarti tiap orang mempunyai hak yang sama (Apeldoorn, 2004). Aristoteles membagi keadilan menjadi dua, yakni keadilan distributif dan keadilan komutatif. Keadilan distributif berarti memberi tiap orang untuk mendapatkan haknya sesuai dengan kinerjanya. Sedangkan, keadilan komutatif

ialah memberi tiap orang untuk mendapatkan haknya dengan sama banyaknya dengan tidak melihat jasanya.

Dalam keadilan komutatif, objek dari pihak lain ialah apa yang benar-benar menjadi milik seseorang serta harus dikembalikan kepadanya. Maka pihak lain wajib untuk menghormatinya. Terdapat sanksi berupa ganti rugi apabila hak tersebut dikurangi, dirusak, atau tidak berfungsi sebagai mestinya (Johan Nasution, 2014, hlm. 121).

Negara memiliki tugas tidak hanya untuk menjaga ketertiban, namun juga berperan aktif untuk meningkatkan kesejahteraan rakyatnya (Marsudi Dedi Putra, 2021, hlm. 145). Negara harus menjamin kesejahteraan rakyatnya. Dikenal adanya teori negara kesejahteraan, menurut *Lawrence M Friedman* menyatakan bahwa negara kesejahteraan adalah tanggung jawab negara atas kesejahteraan warganya dalam berbagai aspek kehidupan, seperti keuangan, ekonomi, keamanan, dan sebagainya. Penyelenggara negara secara intensif ikut andil dan bertanggung jawab dalam segala pembangunan yang mengarah pada pencapaian kesejahteraan masyarakat yang maksimal (V. Hadiyono, 2020, hlm. 24). Pemerintah memiliki kewajiban untuk menjamin kebahagiaan yang sebesar-besarnya pada rakyatnya (*The greatest happiness/welfare, of the greatest number of their citizen*) (Elviandri, Khuzdaifah Dimiyati, Absori, 2019, hlm. 255).

Konsep negara kesejahteraan salah satunya terdapat dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945. Negara berwenang mengelola kekayaan alam

yang terdapat dalam kawasan Indonesia untuk digunakan bagi kesejahteraan rakyatnya, hal ini tertuang dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945:

“Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”

Kekayaan alam tersebut diatur oleh negara sebaik-baiknya untuk kesejahteraan masyarakat secara berkelanjutan. Kekayaan alam ini diatur oleh negara dengan sebaik-baiknya untuk kesejahteraan masyarakat Indonesia. Hal ini pun tertuang dalam Pasal 2 Undang-Undang Pokok Agraria. Bumi mencakup permukaan bumi, yaitu tanah serta tubuh bumi beserta yang ada di dalamnya yang berada di bawah air sebagaimana tertuang dalam Pasal 1 ayat (4) Undang-Undang Pokok Agraria. Oleh karena itu, tanah harus digunakan untuk kepentingan rakyat. Dalam memanfaatkan kekayaan alam tersebut perlu adanya upaya perlindungan hukum bagi masyarakat agar tiap kepentingan tidak saling berbenturan.

Perlindungan hukum menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) merupakan tindakan dengan tujuan untuk menjaga juga melindungi subyek hukum sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku (Satjipto Rahardjo, 2003, hlm.121).

Perlindungan hukum menurut Setiono ialah perbuatan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari tindakan sewenang-wenang oleh penguasa yang melanggar aturan hukum, agar masyarakat dapat menikmati harkat dan martabatnya sebagai manusia, harus diciptakan ketertiban serta ketentraman bagi masyarakat.(Setiono, 2004, hlm. 3).

Perlindungan hukum menurut Philipus M. Hadjon, yaitu untuk melindungi harkat juga martabat serta pengakuan terhadap hak asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum atas kewenang-wenangan.

Soedikno Mertokusumo menjelaskan bahwa perlindungan hukum ialah situasi dimana subjek hukum tertentu telah mendapatkan kepastian hukum perihal hubungan hukum antara para pihak dengan objek atau benda tertentu atau perbuatan hukumnya terbukti secara sah serta memperoleh jaminan yang dimana pihak ketiga tidak akan mencampurinya.

Perlindungan hukum dapat dibedakan menjadi dua bagian, yakni perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif (Philipus M. Hadjon, 1987, hlm. 19). Perlindungan hukum preventif memberikan kesempatan kepada rakyatnya untuk mengajukan keberatan (*inspraak*) atau pendapat sebelum keputusan menjadi final dengan tujuan untuk mencegah timbulnya sengketa. Sementara itu, perlindungan hukum represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa (Philipus M. Hadjon, 1987, hlm. 20).

Berdasarkan uraian di atas, dapat diartikan bahwa perlindungan hukum dalam negara hukum, bukan hanya untuk kepentingan masyarakat, namun juga memberikan perlindungan bagi pemerintah untuk bertindak tegas dalam melaksanakan tugas juga wewenangnya, dengan cara tidak menimbulkan kerugian bagi pemerintah serta tidak takut untuk menindak siapapun yang mencoba melanggar hukum (Effendi, Masyhur, 1994, hlm. 29).

Menurut Sudirman Saad pada bukunya Urip Santoso, perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah dapat terealisasi bila terpenuhi tiga

persyaratan kumulatif, yakni (1) Sertifikat tanah yang diterbitkan berusia 5 tahun atau lebih, (2) Proses penerbitan sertifikatnya didasarkan pada itikad baik, (3) Secara fisik tanah dikuasai oleh pemegang hak atau kuasa. Perlindungan hukum preventif telah diatur dalam Pasal 32 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, berbunyi: (Wita Pemerhati Rasa, Subarsyah, Deden Sumantry, 2021, hlm. 66).

Ayat (1): Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang sah sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, selama data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang terdapat dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan

Ayat (2): Dalam suatu bidang tanah telah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah dengan itikad baik dan benar-benar menguasainya, maka pihak lain yang merasa memiliki hak atas tanah tersebut tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak ini apabila dalam jangka waktu (5) lima tahun sejak diterbitkannya sertifikat tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan atau tidak mengajukan gugatan kepada Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.

Dengan adanya hukum, kepentingan tiap orang tidak akan saling bertentangan karena diatur oleh hukum. Mochtar Kusumaatmadja mengatakan,

dengan terciptanya ketertiban dalam masyarakat, diharapkan kepentingan masyarakat dapat terlindungi. (Mochtar, 2012, hlm. 15).

Adanya sistem hukum, yaitu sebagai perangkat kaidah serta asas memiliki tujuan untuk mengontrol kehidupan dalam masyarakat, yang diyakini dengan adanya konsep hukum yang menyatakan bahwa hukum memiliki peran selaku alat pembaharuan masyarakat (*law as a tool of social engineering*) (Salman S, 2010). Untuk menjamin kepastian hukum maka perlu adanya peraturan yang mengatur agar terciptanya ketertiban, ketertiban ini menjadi prasyarat bagi masyarakat yang teratur. Perubahan yang terjadi dalam masyarakat dapat diketahui dari fungsi hukum dalam pembangunan, fungsi hukum tersebut yaitu: (Hartono, 1982, hlm. 6).

1. Hukum sebagai pemeliharaan ketertiban dan keamanan;
2. Hukum sebagai sarana pembangunan;
3. Hukum sebagai sarana penegak keadilan;
4. Hukum sebagai sarana pendidikan masyarakat.

Konsep Mochtar Kusumaatdja yaitu hukum sebagai sarana pembangunan, artinya hukum dalam arti kaidah atau peraturan berfungsi menjadi alat atau sarana pembangunan dalam arti mengarahkan kegiatan manusia ke arah pembangunan yang diinginkan. Dalam mewujudkan hal tersebut, fungsi hukum dalam hal ini diharapkan dapat melakukan usaha untuk menggerakkan rakyat agar bertingkah sesuai dengan tatanannya untuk mencapai suatu tujuan yang dicita-citakan. Dalam bertindak atau bertingkah laku harus sesuai dengan ketentuan hukum dan kesadaran dari masyarakat, sehingga aspek

kehidupan berjalan sesuai dengan tatanannya dimana faktor tersebut merupakan penghubung antara peraturan-peraturan hukum dan tingkah laku masyarakat (Saim Aksinudin, 2016), terlepas pada kenyataan bahwa fungsi hukum untuk menjamin kepastian hukum dan ketertiban. (Otje & Eddi, 2011, hlm. 88).

Menurut gagasan Mochtar Kusumaatdja hukum sebagai sarana pembangunan memiliki pokok-pokok pikiran, yaitu: Pertama, hukum sebagai sarana pembaharuan masyarakat berdasarkan anggapan bahwa adanya ketertiban atau keteraturan dalam pembangunan dan pembaharuan merupakan suatu hal yang diinginkan atau dianggap mutlak perlu; kedua, hukum dalam arti kaidah atau peraturan hukum memiliki fungsi sebagai alat atau sarana pembangunan dalam artian mengarahkan perbuatan manusia ke arah pembangunan atau pembaruan yang diinginkan. Diharapkan fungsi yang telah disebutkan dapat dilaksanakan oleh hukum di samping fungsinya yang konvensional, yaitu menjamin kepastian hukum serta ketertiban.

Pembangunan yang dimaksud adalah perubahan. Pembangunan tersebut dilaksanakan dalam segala aspek pada kehidupan masyarakat. Hukum berfungsi sebagai alat perubahan juga peranan hukum dalam pembangunan ialah untuk menjamin bahwa perubahan terjadi secara teratur, sehingga perubahan berjalan secara tertib dan teratur juga memberikan manfaat. Dimana hukum harus berada di depan mengawal perubahan tersebut, menjadi penggerak utama dalam pembangunan. Perubahan teratur melalui prosedur hukum, baik peraturan perundang-undangan maupun putusan pengadilan, daripada perubahan yang

tidak teratur dengan melakukan kekerasan semata-mata. (Otje & Eddi, 2011, hlm. 89).

Salah satu perubahan tersebut dalam bidang agraria yakni diundangkannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Undang-Undang Pokok Agraria adalah Hukum Agraria/Tanah Nasional Indonesia yang merupakan reformasi di bidang pertanahan. Usaha-usaha dalam memperbaiki situasi dalam rangka menyesuaikan hukum tanah yang berasal dari masa kolonial dengan keadaan dan keperluan setelah proklamasi. Tujuannya untuk menciptakan apa yang tercantum pada Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 (Boedi Harsono, 2015, hlm. 2-3).

Hak atas tanah adalah penguasaan atas tanah yang berisi serangkaian wewenang, kewajiban, dan/atau larangan kepada pemegang hak untuk berbuat sesuatu atas tanah yang menjadi haknya (Harsono, 2007, hlm 24). Hak atas tanah dapat diberikan juga dimiliki seseorang baik secara individu maupun bersama-sama dengan orang lainnya atau badan hukum.

Berdasarkan Pasal 16 Ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria terdapat berbagai macam-macam hak atas tanah, yaitu:

“Hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 Ayat (1) ialah:”

- a. Hak Milik,
- b. Hak Guna Usaha,
- c. Hak Guna Bangunan,
- d. Hak Pakai,
- e. Hak Sewa,
- f. Hak Membuka Tanah,

- g. Hak Memungut Hasil Hutan,
- h. Hak-hak yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53.”

Selain berbagai macam hak atas tanah yang disebutkan di atas, dikenal pula adanya hak pengelolaan. Hak pengelolaan tidak termasuk dalam macam-macam hak atas tanah sebagaimana terdapat pada Pasal 16 Ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria, melainkan pelimpahan sebagian kewenangan dari hak menguasai negara atas tanah kepada pemegangnya, hal ini tercantum pada Pasal 2 Ayat (4) Undang-Undang Pokok Agraria (Santoso, 2017, hlm. 178).

Hukum Agraria Nasional membagi konsep hak atas tanah menjadi dua bagian, yakni hak primer dan hak sekunder. Hak primer merupakan hak yang berasal dari hak Bangsa Indonesia secara langsung dan bisa dikuasai juga dimiliki oleh orang-perorangan atau badan hukum, seperti hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, serta hak pakai. Sementara itu, hak sekunder adalah hak atas tanah dengan sifat sementara seperti hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, dan hak menyewa atas tanah pertanian (Manulang, 2011, hlm 11).

Aspek yang diperlukan untuk mencapai tujuan menciptakan ketertiban dan kesejahteraan masyarakat, yaitu perihal kepastian hak atas tanah yang merupakan dasar utama untuk menjamin kepastian hukum kepemilikan tanah. Untuk itu, pendaftaran tanah terdapat pada Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria dengan ketentuan sebagai berikut:(Wahid, 2008, hlm. 67).

Ayat (1): Dalam rangka menjamin kepastian hukum, Pemerintah mengadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah negara Republik Indonesia, menurut peraturan yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah.

Ayat (2): Pendaftaran tanah tersebut menurut ayat (1) meliputi:

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

Pasal 3 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah di Indonesia bertujuan untuk:

- a. Memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah;
- b. Menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan; dan
- c. Terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Berdasarkan uraian pasal diatas, dapat disimpulkan bahwasanya tujuan pencatatan dalam pendaftaran tanah yaitu untuk menjamin kepastian hukum kepemilikan tanah serta perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah yang dimaksud. Kegiatan pendaftaran tanah menghasilkan tanda bukti hak atas tanah yang disebut sertifikat. Menurut Pasal 1 Angka 20 PP No. 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa sertifikat merupakan surat tanda bukti hak. Dalam Pasal 19 Ayat (2) huruf c Undang-Undang Pokok Agraria disebutkan bahwa alat pembuktian yang kuat adalah surat tanda bukti hak yang berlaku. Dalam pasal tersebut disebutkan bahwa sertifikat merupakan alat pembuktian yang kuat dan

berlaku untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun serta hak tanggungan yang semuanya didaftarkan dalam buku tanah (Santoso, 2010, hlm. 60).

Sertifikat dikeluarkan bagi kepentingan pemegang hak yang sesuai dengan dokumen fisik dan yuridis yang telah didaftarkan dalam buku tanah. Dalam kegiatan pendaftaran tanah ini mempermudah pemegang haknya untuk membuktikan bahwa dirinya sebagai pemegang haknya. Sehingga, perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah tercapai. Perlindungan hukum, yaitu diberikannya perlindungan terhadap pelanggaran hak asasi manusia yang diperbuat oleh orang lain, diberikan perlindungan untuk masyarakat, sehingga masyarakat dapat menikmati seluruh hak yang telah diberikan oleh hukum (Raharjo, 2006, hlm. 54).

Menurut Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 pelaksanaan pendaftaran tanah didasarkan pada asas sederhana, asas aman, asas terjangkau, asas mutakhir, dan asas terbuka, yang dimana asas tersebut memberikan pengaruh yang dapat mengarahkan pelaksanaan pendaftaran tanah, sehingga terdapat jaminan kepastian hukum. Penjelasan terhadap asas-asas pendaftaran tanah sebagai berikut;

- 1) Asas Sederhana, terdiri dari aturan pokok serta prosedurnya yang mudah sehingga pihak yang memiliki kepentingan, terutama pemegang hak atas tanah dapat memahaminya.
- 2) Asas Aman, menjelaskan pendaftaran tanah harus dilakukan dengan teliti juga cermat sehingga pendaftaran tanah dapat memberikan kepastian hukum.

- 3) Asas Terjangkau, mengacu kepada terjangkauanya pendaftaran tanah untuk pihak-pihak yang memerlukan, terutama orang yang memiliki keterbatasan ekonomi.
- 4) Asas Mutakhir, mengacu kepada pelaksanaan serta data yang lengkap dan berkesinambungan. Oleh karena itu, perlu adanya kewajiban untuk melakukan pendaftaran juga mencatat perubahan yang terjadi.
- 5) Asas Terbuka, harus dapat diketahui secara umum oleh masyarakat dan mendapatkan informasi mengenai data yang akurat di Kantor Pertanahan (Indri Hadisiswati, n.d. hlm. 127).

Soedikno Mertokusumo menyatakan bahwa ada 2 (dua) asas pendaftaran tanah, antara lain;

- 1) Asas Spesialiteit, berarti bahwa penyelenggaraan pendaftaran tanah dilakukan atas dasar peraturan perundang-undangan tertentu yang secara teknis berkaitan dengan pengukuran, pemetaan serta pendaftaran peralihan.
- 2) Asas Openbaarheid, artinya setiap orang berhak mengetahui dokumen yuridis mengenai subjek hak, nama dari hak atas tanah, dan peralihan hak atas tanah. Sementara itu, setiap orang berhak mengajukan keberatan sebelum penerbitan sertifikat, sertifikat pengganti, sertifikat hilang atau sertifikat rusak.

F. Metode Penelitian

1. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang digunakan pada penelitian ini deskriptif analitis, ialah penelitian yang mendeskripsikan, menelaah, dan menganalisis ketentuan hukum yang berlaku berkaitan dengan suatu kebendaan tertentu hingga mampu menghasilkan suatu kesimpulan. Tujuannya untuk menyampaikan gambaran sistematis, faktual, dan akurat berkaitan dengan objek yang diteliti.

2. Metode Pendekatan

Metode pendekatan penelitian yang digunakan oleh peneliti ialah yuridis normatif. Dengan menggunakan pendekatan teori serta konsep dengan metode analisis yang termasuk pada disiplin ilmu yang dogmatis. Serta memfokuskan penelitian pada data sekunder berupa bahan hukum primer seperti peraturan perundang-undangan, bahan hukum sekunder seperti artikel juga putusan hakim. Peneliti ini didukung oleh penelitian lapangan dengan tujuan untuk mengkaji serta menganalisis data lapangan terkait dengan pelaksanaan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

3. Tahap Penelitian

Peneliti meliputi tahap-tahap sebagai berikut:

a. Penelitian Kepustakaan (*Library Research*)

Penelitian kepustakaan adalah penelitian yang dilakukan untuk memperoleh keterangan yang sifatnya teoritis, dengan menelaah sumber

bacaan yang erat hubungannya dengan permasalahan pada skripsi ini. Penelitian kepustakaan dilakukan untuk memperoleh data sekunder, yaitu:

1) Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer, adalah peraturan perundang-undangan yang erat kaitannya dengan objek yang diteliti, antara lain:

- a) Undang-Undang Dasar 1945;
- b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- c) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder, yaitu bahan yang berkaitan erat dengan bahan hukum primer, antara lain: buku-buku, karya ilmiah, surat kabar, hasil penelitian, serta internet yang erat kaitannya dengan topik yang dibahas.

3) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier, yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, antara lain kamus hukum dan Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI).

b. Penelitian Lapangan

Penelitian lapangan dilakukan untuk mendapatkan data primer melalui wawancara dengan pihak yang terkait mengenai topik yang ditelaah untuk mendukung data sekunder.

4. Teknik Pengumpulan Data

Penulis menggunakan beberapa metode dalam mencari teknik pengumpulan data, yaitu:

a. Studi Kepustakaan

Studi kepustakaan, mencari data dari kepustakaan materi perihal teori, jurnal, dan penemuan lain terkait dengan topik yang diteliti. Peneliti meneliti dokumen, buku atau informasi penting terkait masalah yang akan ditelaah.

b. Penelitian Lapangan (*Field Research*)

Penelitian ini dilakukan menggunakan wawancara terstruktur atau bebas terpimpin yang sebelumnya menyiapkan beberapa pertanyaan sebagai petunjuk namun tetap dibolehkan memvariasikan dan metode tanya jawab yang diselaraskan dengan situasi dan kondisi di lapangan.

5. Alat Pengumpulan Data

a. Data Kepustakaan

Data kepustakaan diperoleh dengan menelaah bahan bacaan, seperti literatur, catatan perundang-undangan yang berlaku, serta bahan lainnya pada penelitian ini.

b. Data Lapangan

Data lapangan diperoleh dari kasus posisi juga wawancara warga setempat juga instansi yang berkaitan dengan perlindungan hukum bagi warga Anyer Dalam terhadap sengketa kepemilikan hak atas tanah dengan PT. Kereta Api Indonesia dihubungkan dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Tentunya dilakukan wawancara dengan narasumber, yakni wawancara terkait permasalahan yang akan diteliti dengan menyiapkan serangkaian pertanyaan tentang perlindungan hukum bagi warga Anyer Dalam terhadap sengketa kepemilikan hak atas tanah dengan PT. Kereta Api Indonesia dihubungkan dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Wawancara adalah suatu cara untuk menggali informasi dengan mengajukan pertanyaan secara langsung kepada pihak yang diwawancarai, untuk menjalin proses interaksi dan komunikasi. Wawancara dilaksanakan untuk memperoleh keterangan secara langsung berkaitan dengan penelitian yang dilakukan.

6. Metode Analisis Data

Metode analisis data dilaksanakan dengan cara analisis yuridis kualitatif dengan tidak menggunakan data statistik. Mengacu pada norma hukum yang tercantum dalam berbagai peraturan perundang-undangan. Peraturan perundang-undangan yang berlaku disusun secara sistematis, kemudian dianalisis secara kualitatif untuk mendapatkan kejelasan

mengenai topik dibahas. Sehingga, dapat menjawab permasalahan yang sedang diteliti.

7. Lokasi Penelitian

a. Pada penyusunan penelitian ini, pengumpulan data sekunder akan diperoleh dari:

1) Perpustakaan Saleh Adiwinata Fakultas Hukum Universitas Pasundan.

Jalan Lengkong Dalam No. 17 Bandung;

2) Perpustakaan Prof. Mochtar Kusumaatdja Fakultas Hukum Universitas Padjajaran.

Jalan Dipatiukur No. 35 Bandung;

3) Dinas Perpustakaan dan Kearsipan Daerah Provinsi Jawa Barat, Jalan Kawalayaan Indah II No. 4 Bandung.

b. Instansi yang berhubungan dengan pokok bahasan terkait

1) BPN Kota Bandung,

Jalan Soekarno-Hatta No. 586, Sekejati, Kec. Buahbatu, Kota Bandung;

2) PT. KAI,

Jalan Perintis Kemerdekaan No.1, Babakan Ciamis, Kec. Sumur Bandung, Kota Bandung; Jawa Barat 40117

3) PN Bandung Kelas IA Khusus,

Jalan L. L. R.E. Martadinata No. 74-80, Cihapit, Kec. Bandung Wetan, Kota Bandung, Jawa Barat, 40114

- 4) Warga Jalan Anyer Dalam, Jalan Anyer Dalam, Kebonwaru,
Batununggal, Kota Bandung, Jawa Barat 40272