

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang Penelitian**

Tanah merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari kehidupan manusia, maupun secara individu bahkan secara kelompok.(RIFA, 2021, hlm. 1) Selain itu tanah juga dijadikan manusia untuk memanfaatkan sumber daya tanah baik di dalam permukaan tanah maupun diluar permukaan tanah yang bisa dijadikan usaha seperti pertanian, perkebunan, atau jenis usaha lainnya. Tanah dapat dianggap sebagai aset yang sangat berharga, dengan kepermanenan karena memberikan stabilitas yang dicadangkan untuk kehidupan masa depan. Sangat penting bagi umat manusia sehingga tidak mengherankan jika semua orang ingin memilikinya, tidak jarang.(Boedi Harsono, 2003, hlm. 13)

Dalam konsep hukum tanah mempunyai fungsi yang sangat penting pada kehidupan semua orang karena dapat menentukan eksistensi dan Kestinambungan antara hubungan dan perbuatan hukum, baik secara pribadi maupun dalam hal pengaruh terhadap orang lain. Agar permasalahan pertanahan tidak menimbulkan konflik kepentingan di masyarakat, maka perlu adanya pengaturan tentang penguasaan tanah atau penggunaan tanah yang disebut undang-undang pertanahan.

Keberadaan tanah pada dasarnya sangat penting dan berkaitan erat dengan kehidupan manusia. Setiap manusia pasti membutuhkan tanah, bukan hanya (Wantijk Saleh, 1982) untuk mati dalam hidupnya, ia membutuhkan sebidang tanah. Manusia bisa menguasai tanah dengan sangat terbatas, namun jumlah orang yang menginginkan tanah terus meningkat. Selain semakin banyak orang yang

membutuhkan tanah untuk membangun perumahan, kemajuan dan perkembangan ekonomi, budaya dan teknologi masyarakat juga membutuhkan persediaan tanah yang besar, seperti perkebunan, peternakan, pabrik, perkantoran, tempat hiburan dan transportasi jalan.

Pada era pembangunan nasional dan pertumbuhan ekonomi ini tanah sudah tidak bisa dikesampingkan lagi. Selain nilai ekonomi, tanah juga mempunyai nilai sosial, artinya warganya mendapat hak atas tanah, oleh karena itu diperlukan kepastian hukum agar kepemilikan tanah dilindungi undang-undang.(RIFA, 2021, hlm. 3)

Tanah juga didefinisikan sebagai kumpulan benda-benda alam yang tersusun berlapis - lapis di permukaan bumi, tersusun atas percampuran mineral, bahan organik, air, dan udara serta merupakan media tumbuh - tumbuhan.(Sarwono Hardjowigeno, 2010) Tanah yang diberikan kepada orang yang telah ditetapkan oleh Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) itu harus digunakan atau dimanfaatkan dengan baik. Tidak ada gunanya pemberian dan kepemilikan tanah dengan hak-hak tersebut jika penggunaan tanah hanya terbatas pada tanah yang merupakan permukaan bumi. Untuk tujuan apapun tidak dapat dihindari dan perlu untuk menggunakannya sebagai badan bumi di bawahnya dan air serta ruang di permukaan bumi. Maka dari itu, terdapat Pasal 4 (2) Undang-Undang Pokok Agraria disebutkan bahwa hak atas tanah tidak hanya memberikan hak untuk menggunakan bagian tertentu dan permukaan bumi yang disebut “tanah”, tetapi juga bumi yang ada di dalamnya. Air dan ruang di bawahnya dalam arti sebagian badan bumi atas tanah itu. Itu di bawah tanah, air dan ruang di atasnya.

Kepastian hukum telah tercantum dalam pendaftaran hak-hak atau tanah tersebut akan ditentukan pada bermacam segi dan di bagian pendaftarannya yang merupakan subjek hukum sebagai pemegang pada hak-hak objek beserta luas tanah tersebut yang diperoleh antara perbatasan hak tanah yang ditentukan dan juga jangka waktu pemberlakuan hak, yang mana telah dihubungkan dengan undang-undang. Karena telah ditentukan oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Pasal 19 yang menjamin kepastian hukumnya oleh pemerintah yaitu Ketentuan yang diatur untuk pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia sesuai dengan Peraturan Pemerintah, kedua pengukuran, perpetaan dan juga pembukuan tanah yang termasuk dalam pendaftaran hak-hak atas tanah ataupun peralihan hak-hak tersebut Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.(Apriani & Bur, 2020, hlm. 46)

Adapun Hukum tanah-tanah di Indonesia yang dikenal Hukum Tanah Adat yaitu tanah milik, tanah usaha, tanah golongan, tanah bengkok, tanah-tanah ulayat, tanah bengkok dan tanah *eigendom*. (Soetojo. M, 1961, hlm. 62) Pada tanah-tanah barat itu tunduk kepada hukum pertanahan barat, seperti hak *eigendom*, *erfpacht*, *opstal*, dan *gebruik* yang berlaku untuk orang Barat/Eropa. Setelah Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) disahkan, maka terjadilah unifikasi hukum pertanahan Indonesia dimana semua hak barat harus dikonversikan kedalam Undang-Undang Pokok Agraria yang telah disahkan.

Pada ketentuan mengkonversi hak *eigendom* menjadi hak milik tentunya pemilik harus berkewarganegaraan Indonesia, dengan memiliki surat kewarganegaraannya paling lambat dalam jangka waktu enam bulan semenjak

diberlakukannya Undang-Undang Pokok Agraria, yaitu sampai 24 Maret 1960. Apabila syarat itu tidak dipenuhi, maka dalam jangka waktu 20 tahun hak-hak atas tanah akan dikonversi menjadi hak guna bangunan. Apabila pemilik tidak mengkonversi hak-hak atas tanah tersebut dalam jangka waktu 20 tahun maka hak *eigendom* tersebut menjadi tanah yang kembali dikuasai.

Pasal 1 butir 1 Undang-Undang No. 13 Tahun 1992 mengatur mengenai Perkeretaapian yaitu semua yang berkaitan dengan prasarana, sarana dan fasilitas milik Kereta Api untuk penyelenggara Kereta Api yang telah disusun dalam satu sistem. Adapun tercantum mengenai prasarana kereta api yang merupakan jalur dan stasiun kereta api termasuk fasilitas yang dibutuhkan agar sarana kereta api dapat dioperasikan terdapat di dalam Pasal 1 butir 7. Sekarang perkeretaapian diselenggarakan oleh PT. Kereta Api Indonesia beracuan pada Peraturan Pemerintah No. 19 Tahun 1998 yang mana PT. Kereta Api Indonesia memiliki hak dalam penguasaan aset perkeretaapian. (Putra, 2014, hlm. 2)

Tanah yang dikuasai PT. Kereta Api Indonesia itu harus di kelola dengan baik baik secara fisik maupun secara yuridis. Tanah yang di kuasai secara fisik maksudnya tanah itu harus dikelola dan dipergunakan dengan baik oleh pihak PT. Kereta Api Indonesia. Tanah milik PT. Kereta Api Indonesia belum seluruhnya dilandasi oleh suatu hak yang mana hanya di kosongkan saja, masih banyak kasus yang terjadi dimana tanah milik PT. Kereta Api Indonesia yang dikuasai oleh masyarakat dan dipergunakan untuk berbagai keperluan, dan banyak masyarakat yang melakukan penempatan tanah kosong itu secara liar. (Sebagai dkk., 2007, hlm. 4)

Semakin banyaknya jumlah penduduk, maka tanah yang dibutuhkan akan semakin bertambah. Maka wajar jika manusia berusaha memperoleh tanah dengan cara jual beli dengan pemilik tanah, melalui pejabat pembuatan akta tanah sesuai dengan aturan Undang-Undang ataupun dengan jalan lain tanpa prosedur Undang-Undang. Cara mencegah jika terjadinya konflik terhadap penguasaan sengketa ataupun kepemilikan hak milik atas tanah maka tanggal 24 September 1960, Pemerintah Negara telah mengesahkan Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria.

Maka dari itu penulis mengangkat satu permasalahan untuk dijadikan penelitian ini yaitu mengenai Sengketa tanah yang berada di Jl. Dago 250. Tanah tersebut merupakan tanah milik PT. Kereta Api Indonesia yang dimiliki melalui perpecahan Akta eigendom pada zaman Belanda, dan telah dijual kepada pihak Djawatan Kereta Api atau yang tidak asing sekarang disebut PT. Kereta Api Indonesia Sehingga ada beberapa orang yang mengklaim bahwa tanah tersebut merupakan tanahnya yang di dapat dari waris. Sehingga terjadi permasalahan hak atas tanah di lokasi tersebut. Karena Dalam praktiknya, masih banyak banyak kasus sengketa tanah yang bekas tanah *eigendom* yang selama 20 tahun setelah berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria yang tidak dikonversi sehingga pemilik ataupun ahli waris merasa tanah tersebut masih menjadi tanah miliknya.

No	Judul	Lembaga	Tahun	Perbedaan
1.	ANALISIS GRONDKAART MILIK PT. KAI (PERSERO) SEBAGAI BUKTI	Ditulis oleh Virgia Intansari dan Irene Eka Sihombing. Fakultas Hukum	2022	Dalam penelitian ini penulis menuliskan penelitian yaitu mengenai grondkaart

	KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH	Universitas Trisakti		menjadi bukti dari penguasaan tanah PT.KAI dan statusnya sebelum diberlakukan Undang-Undang Pokok agraria No. 5 Tahun 1960. Dimana dalam kasus disini terjadi sengketa tumpang tindih hak atas tanah pada suatu bidang tanah. Yang mana diterbitkan sertipikat yang sama atas tanah bekas Hak <i>Eigendom</i> . Sertipikat Hak Guna Bangunan diatas tanah aset Negara yang penguasaannya diberikan kepada PT. KAI (persero) yang masih berbentuk Grondkaart atau peta tanah.
2.	ESENSI PERALIHAN HAK KEPEMILIKAN MELALUI JUAL BELI ATAS TANAH SESUAI UNDANG UNDANG POKOK AGRARIA	Ditulis oleh Suwardi dan rief Dwi Atmoko	2022	Pada penelitian ini penulis hanya menjelaskan cara melakukan jual beli sehingga mendapatkan legalitas yang hakiki atas mana kepemilikanya. Karena akan menjadi sangat

	NOMOR 5 TAHUN 1960			penting mengingat banyak hak-hak yang ada dalam status tanah.
3.	LEGALISASI TANAH- TANAH BEKAS HAK EIGENDOM	Ditulis oleh Dian Aries Mujiburohman. Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional	2021	Pada penelitian ini peneliti itu membahas sengketa tanah bekas hak barat yang belum dikonversi setelah lewat dua puluh tahun Undang-Undang Pokok Agraria berlaku. Salah satu kasus yang terjadi adalah sengketa tanah bekas barat <i>Eigendom Verponding</i> Nomor 775a di Kabupaten Pekalongan. Upaya penyelesaian telah dilakukan secara litigasi dan nonlitigasi, namun belum juga dapat diselesaikan. Pokok permasalahan yang dikaji adalah bagaimana status hukum tanah bekas hak barat <i>Eigendom Verponding</i> Nomor 775a pasca putusan

				<i>inkracht</i>	<i>van</i>
				<i>gewijsde</i>	

Maka dari itu penulis mengajukan judul “**KEPASTIAN HUKUM TERHADAP PEMBELI HAK ATAS TANAH YANG MENGALAMI KERUGIAN AKIBAT PIHAK KETIGA TERHAMBAT MEMPEROLEH HAK ATAS TANAH DIHUBUNGKAN DALAM PERSPEKTIF HUKUM AGRARIA**”

### **B. Identifikasi Masalah Penelitian**

Berdasarkan Latar Belakang yang disampaikan di atas, penulis mengidentifikasi masalah yang akan diteliti sebagai berikut:

1. Bagaimana peraturan kepemilikan Hak atas Tanah Badan Usaha Milik Negara yaitu PT. Kereta Api Indonesia?
2. Bagaimana kepastian hukumnya terhadap PT. Kereta Api Indonesia yang mengalami kerugian akibat terhambatnya memperoleh Hak Atas Tanah?
3. Bagaimana penyelesaian masalah dari kepastian hukum terhadap PT. Kereta Api Indonesia yang mengalami kerugian akibat terhambatnya memperoleh Hak Atas Tanah tersebut?

### **C. Tujuan Penelitian**

Setelah mengetahui identifikasi masalah, tentunya penelitian ini memiliki tujuan sebagai berikut:

1. Untuk mempelajari, memahami, dan menganalisis Kepemilikan Hak atas Tanah pada PT. Kereta Api Indonesia.

2. Untuk mempelajari, memahami, dan menganalisis kepastian hukumnya terhadap PT. Kereta Api Indonesia (Persero) yang mengalami kerugian akibat terhambatnya memperoleh Hak Atas Tanah dikaitkan dengan perspektif Agraria
3. Untuk mempelajari, memahami dan menganalisis penyelesaian masalah dari kepastian hukum terhadap PT.Kereta Api Indonesia yang mengalami kerugian akibat terhambatnya memperoleh Hak Atas Tanah.

#### **D. Kegunaan Penelitian**

Adapun kegunaan dilaksanakan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Kegunaan Teoritis

Diharapkan bisa memberikan masukan ilmu pengetahuan hukum, dan bisa menjadi referensi untuk penelitian yang sama dan menambah ilmu untuk berpikir melalui penerapan teori yang didapat dari mata kuliah pada penelitian yang sebenarnya.

2. Kegunaan Praktis

Pada kegunaan praktis ini diharapkan dapat memberikan masukan dan rumusan bagi para pihak dalam menyelesaikan permasalahan mengenai aset-aset tanah PT.KAI di Bandung dan wilayah lainnya.

#### **E. Kerangka Pemikiran**

Pancasila dijadikan landasan sebagai dasar Negara Republik Indonesia yang telah menegaskan nilai-nilai kemanusiaan dan keadilan yang mana dinyatakan pada sila kelima “Keadilan Sosial Bagi Seluruh Rakyat Indonesia” yang memiliki arti Pancasila itu menyimpan dalam nilai kemanusiaan dan keadilan.

Penjelasan mengenai ketentuan umum tersebut itu memiliki makna dimana pemerintahan Indonesia yang merdeka serta senantiasa melindungi segenap bangsa Indonesia, dan memberikan perlindungan hukum baik dalam hal agama, ekonomi, ketahanan, sosial dan budaya.

Dengan berdasarkan alinea ke-4 pembukaan Undang-Undang Dasar 1945 menyatakan bahwa:

“Kemudian daripada itu untuk membentuk suatu pemerintahan Negara Indonesia yang melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia dan untuk memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa, dan ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan sosial, maka disusunlah Kemerdekaan Kebangsaan Indonesia itu dalam suatu Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia yang berkedaulatan rakyat dengan berdasar kepada Ketuhanan yang Maha Esa, kemanusiaan yang adil dan beradab, persatuan Indonesia, dan Kerakyatan yang dipimpin oleh hikmat kebijaksanaan dalam permusyawaratan perwakilan, serta dengan mewujudkan suatu keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia.”

Amanat yang terdapat pada alinea ke-4 di atas tersebut merupakan dimana hukum mengharuskan pemerintah melakukan pelayanan hukum melalui pembangunan nasional dan terdapat asas perlindungan hukum bagi segenap bangsa di Indonesia untuk mendapatkan keadilan bukan hanya melakukan tugas pemerintah saja.

Adapun disebutkan salah satu aliran hukum *Utilitarianisme* yang memiliki manfaat untuk tujuan utama hukum. kemanfaatan disini itu dapat diartikan sebagai kebahagiaan. Maka duatu hukum itu dilihat dari baik uruknya atau adil tidaknya terrgantung pada hukum memberikan kebahagiaanya kepada manusia. (Darmodiharjo, 1995)

Salah satu contoh tokoh yang mengemukakan pendapat terhadap aliran hukum *Utilitarisme* yaitu menurut *Jeremy Bentham* berpendapat bahwa:

“Alam telah menempatkan manusia dalam kekuasaan, kesusahan dan kesenangan. Karena kesenangan dan kesusahan itu memiliki gagasan dan semua pendapat dan keputusan tentang hidup kita memengaruhinya. Siapapun yang memiliki niat untuk membebaskan diri kekuasaan ini, tidak mengetahui apa yang ia akan katakan. Mereka hanya mencari tujuan untuk mendapatkan kesenangan dan menghindari kesusahan. Semua orang selalu memiliki lebih banyak kebahagiaan dan lebih sedikit kesusahan. Baginya kebaikan adalah kebahagiaan dan kejahatan adalah penderitaan. Hukum memiliki tugas untuk memelihara kebaikan dan dapat mencegah kejahatan. (Aburaera & Muhadar, 2013)

Pada awalnya *Bentham* mengharapkan hukum dapat memberikan kebahagiaan kepada Individunya bukan langsung kepada masyarakat. Meskipun demikian bukan berarti *Bentham* itu menolak pendapat bahwa kepentingan masyarakat itu dikesampingkan. Karena Menghindari terjadinya bentrokan, maka kepentingan individu untuk mengejar kebahagiaan itu harus di batasi. (Septiansyah & Ghalib, 2019, hlm. 4)

*Bentham* pernah berkata, bahwa pembuat Undang-Undang dalam menyusun Undang-Undang harus melibatkan penemuan sarana dalam mewujudkan kebaikan. Kejahatan dan keburukan itu merupakan tindakan yang disebut sebagai fakta yang harus dipertimbangkan oleh legislator. Undang-Undang bisa dikatakan sebagai hukum apabila mempunyai tujuan untuk mencapai kelimpahan, perlindungan terhadap status pada kepemilikan dan meminimalisasi ketidakadilan. (Achmad, 2009, hlm. 76–78)

Indonesia mengenal istilah “*welfare law state*” atau “negara hukum kesejahteraan” dalam amanat pembukaan Amandemen Keempat UUD 1945.

Kemudian *wettmatig*, *rechtmatig* dan *doelmatig*, unsur-unsur dari *Julius Stahl* diringkaskan sebagai berikut: Perlindungan hak asasi manusia (menurut pandangan liberal), Mempertahankan kebijakan, mengubahnya atau tidak; sistem segitiga Pemerintah harus dimulai dengan *wetmat*, *rechtmatig* dan *doelmatig-bestuur*; Jika tentang perlindungan hak asasi manusia, bahkan jika basah, itu mati; *rechtmatig* dan *doelmatig*, tetapi tetap melanggar hak-hak orang perseorangan atau perdata, harus diadili di pengadilan tata usaha negara. (Rasa & Sumantry, 2021, hlm. 3)

*Friedrich Julius Stahl* yang merupakan Sarjana Jerman yang mengemukakan pendapat mengenai pengertian dari negara hukum yaitu:

“Setiap Negara itu harus Negara Hukum, itulah merupakan semboyan dan juga merupakan daya pendorong daripada perkembangan pada zaman baru ini. Kebebasan itu bisa ditembus apabila Negara menentukan secermat-cermatnya dengan kegiatan bagaimana di lingkungannya (suasana). Negara juga harus mewujudkan ide sebuah akhlak dari segi negara dengan secara langsung, tidak lebih jauh daripada yang seharusnya menurut suasana hukum. Contoh dari yang dimaksud dengan Negara Hukum seperti mempertahankan tata hukum tanpa tujuan pemerintah, ataupun hanya melindungi hak-hak dari perseorangan.”(Notohamijoyo, 1970, hlm. 24)

(Asshidiqi, 2005, hlm. 300) Mengatakan bahwa gagasan negara kesejahteraan, pada negara Indonesia terkandung pada Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (kemudian disingkat menjadi UUD NRI Tahun 1945) yang mana terdapat pada alinea ke 4. Dan memiliki arti landasan kedudukan dan fungsi pemerintah (*bestuurfunctie*) dalam negara modern ini dijadikan sebagai konsep negara kesejahteraan. Pada konsep negara kesejahteraan, negara itu diharuskan untuk memperluas

tanggung jawabnya kepada masalah-masalah sosial yang dihadapi masyarakat. (Hamidi, 2009, hlm. 297)

Pada Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia terdapat Dasar dari Hak Menguasai Tanah oleh negara di Indonesia yaitu: “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”. Keterkaitan antara negara dengan bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya yaitu hubungan dari penguasaannya. Artinya bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.” (Indrajaya dkk., 2020, hlm. 17)

Terdapat juga amanat di dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Amandemen ke-IV yaitu menyatakan Penggunaan tanah dan segala kekayaan alamnya dapat mewujudkan kemakmuran dan kesejahteraan yang sebesar-besarnya bagi seluruh rakyat Indonesia, yang menyatakan perlunya kepastian tentang pokok, maksud, dan penegakan kekuasaan haknya.(Positum dkk., 2016)

Penulis dalam menyelesaikan penelitiannya menggunakan salah satu teori yaitu teori kepastian hukum. Dimana kepastian itu merupakan keadaan yang pasti, ketetapan dan ketentuan. Hukum itu harus pasti dan adil. Pasti maksudnya sebagai pedoman kelakuan dan yang dimaksud adil dikarenakan harus menunjang suatu tatanan yang dilihat wajar. (Rato & Soerodjo, 2014, hlm. 56)(Rato & Soerodjo, 2014, hlm. 56)

Adapun pendapat menurut *Kelsen* (Marzuki, 2014, hlm. 158):

“Hukum itu disebut sebuah sistem norma. Norma yang menyebutkan tentang aspek “seharusnya” atau *das sollen*, dengan adanya syarat berupa melampirkan peraturan-peraturan mengenai apa yang harus dilakukan. Undang-undang yang mempunyai sifat umum dijadikan pegangan untuk perorangan bertingkah laku dalam masyarakat, baik dalam masyarakat maupun pada individu. Aturan ini menjadi batasan untuk masyarakat dalam membebani perilaku terhadap individu. Karena Kepastian Hukum itu di dapat dengan adanya aturan tersebut.”

Menurut *Utrecht*, ada dua pengertian mengenai kepastian hukum, yang pertama itu bersifat umum sehingga membuat setiap orang dapat mengetahui perbuatan yang dapat dilakukan dan juga dilarang, dan kedua tentang aman hukum bagi semua orang yang asalnya dari kesewenangan pemerintah dikarenakan aturan yang bersifat umum memungkinkan negara untuk mengetahui kepastian hukum apa yang diperbolehkan bagi individu akibat kesewenang-wenangan negara karena adanya aturan umum yang dapat dipaksakan dan apa yang dapat dilakukan. (Syahrani, 2008, hlm. 23)

Kepastian juga menjadi tujuan hukum sehingga dikatakan bagian dari dari upaya mewujudkan keadilan. Contoh konkret yang ada Kepastian hukum yang merupakan pelaksanaan atau penegakan hukum suatu perbuatan, tanpa memandang siapa yang melakukannya. Diharapkan pula setiap orang mampu menilai akibat dari setiap tindakan hukum yang dilakukan sehingga diperlukan asas persamaan yang mewujudkan asas persamaan hukum.. (Ghazali dkk., t.t., hlm. 12)

(AP. Parlindungan, 2003) menyatakan bahwa Alas Hak atas tanah atau Dasar penguasaanya telah dicantumkan di Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) sehingga bisa dikeluarkan haknya sebagai pemerintah menetapkan

peraturan perundang-undangan, ataupun adanya perjanjian yang diadakan untuk menimbulkan suatu hak atas tanah di atas hak tanah lain contohnya seperti Hak Guna Bangunan di atas Hak Milik dan juga seperti ketentuan konversi hak, sedangkan suatu hak dan lembaga *uit wijzing procedure* bisa membuat suatu hak menjadi sebagaimana telah dicantumkan pada Pasal 548 KUHPerdota.

Hak atas kepemilikan tanah *eigendom* dapat diberikan oleh negara kepada pihak ketiga apabila tidak dikonversi. Dengan adanya ketentuan permohonan dari pihak yang bersangkutan Dengan berdasarkan Pasal 21 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Peraturan Pokok Agraria yang berbunyi:

- (1) Hanya Warga Negara Indonesia yang Mempunyai Hak Milik
- (2) Oleh Pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya.

Maka dari itu, secara sepihak tanah itu bisa disahkan oleh negara dan kerugian pemilik tidak bisa ditanggung oleh siapapun, dikarenakan WNA yang merupakan pemilik tanah telah diberikan waktu selama 1 (satu) tahun untuk mengkonversikannya menjadi Warga Negara Indonesia. Telah tercantum dalam UUPA bahwa WNA dari bekas pemilik hak atas tanah itu tidak memiliki hak ganti rugi yang mengikat pada saat di pengadilan atau kebebasan atau pun penundaan pelaksanaan konversi. (Syarief, 2014, hlm. 9)

Prof. Dr. Mochtar Kusumaatmadja, S.H., LL.M mengatakan tentang Teori Hukum Pembangunan dipengaruhi cara berpikir dari *Herold D. Laswell* dan *Myres S. Mc Dougal (Policy Approach)* ditambahkan juga dengan

teori Hukum dari *Roscoe Pound* (muis konsepsi mekanismenya). Disini Mochtar menggabungkan beberapa masukannya dan menyesuaikan pada kondisi di Indonesia.(Shidarta, 2006) Mochtar Kusumaatmadja menambahkan tujuan *pragmatis* (demi pembangunan) yang mana kerja sama antara penstudi hukum dan pengembangan hukum praktis itu idealnya dapat melahirkan teori hukum (*Theory about law*), yang mana teori ini memiliki kegunaan yang praktis.(Mulyadi, 2009, hlm. 3)

Lebih lengkapnya lagi Mochtar Kusumaatmadja mengatakan, bahwa:

“Hukum adalah alat untuk memelihara tatanan sosial. Dilihat dari fungsinya, yaitu sifat hukum, menurut standar konservatif berarti hukum memiliki sifat memelihara dan mempertahankan apa yang telah dicapai. Fungsi ini diperlukan di semua masyarakat, termasuk daerah berkembang, karena ada produk yang perlu dipertahankan, dilindungi. Masyarakat yang sedang berkembang mengatakan bahwa hukum adalah sarana pembaharuan sosial yang didasarkan atas adanya ketertiban dan keteraturan dalam usaha pembangunan, dan pembaharuan yang merupakan sesuatu yang sangat diinginkan atau dipandang.(Kusuma Atmadja, 2012)

Adapun beberapa Asas Hukum Tanah yang tercantum dalam Undang-Undang Dasar Peraturan Pokok Agraria yaitu terdapat beberapa asas hukum yang tercermin dalam pasal-pasalnya, terutama mengenai tanah, Yaitu: (Dewi Anggraeni Kolopaking, 2021, hlm. 19–21).

- a. Asas hukum adat, asas ini dapat diartikan bahwa hukum pertanahan ini berlandaskan kepada asas hukum adat yaitu:
  - 1) Asas kekeluargaan
  - 2) Asas kepentingan umum diatas kepentingan pribadi
  - 3) Asas kontan dan konkret.

- b. Asas pemisahan horizontal, asas ini merupakan asas dalam hukum adat juga, dimana segala sesuatu yang melekat di atasnya itu harus terpisah.
- c. Asas tanah fungsi sosial, asas ini yang mencerminkan bahwa tanah harus dipergunakan dengan sebaik-baiknya dan memperhatikan kepentingan umum.
- d. Asas publisitas, Asas ini mengatur tentang peralihan hak milik kepada masyarakat luas, yaitu peralihan hak atas tanah melalui pendaftaran tanah. Suatu pendaftaran yang secara sah mengakui adanya suatu hak atas suatu benda secara umum.
- e. Asas spesialis, Hak atas tanah ini harus dinyatakan dengan jelas dalam bentuk, batas-batas dan letaknya dan UUPA memiliki prinsip-prinsip dasar ialah:
  - 1) Asas hukum adat, dalam gagasan UUPA bersumber dari filosofi Hukum Adat.
  - 2) Asas pemisahan horizontal, dimana tanah terlepas dari segala sesuatu yang melekat padanya.
  - 3) Asas nasionalitas, asas bahwa warga negara Indonesia mempunyai hak atas tanah yang paling tinggi dalam hal hak milik atas tanah yang hanya dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia dapat ditunjukkan dalam ketentuan hak ulayat

- 4) Asas fungsi sosial, Hak atas tanah harus menguntungkan pemegang hak dan melayani kepentingan masyarakat. (Sari, 2017, hlm. 19)

Dari uraian di atas dapat kita lihat bahwa asas-asas hukum pertanahan yang digariskan dalam UUPA bersumber dari nilai-nilai masyarakat hukum adat Indonesia, maka tanah dimaksudkan untuk lebih membangkitkan rasa nasionalisme dengan syarat tanah asing tidak boleh dimiliki oleh orang asing.

Asas yang mendekati penelitian yang penulis ambil itu yaitu asas publisitas atau juga bisa disebut asas pendaftaran tanah yang mana pendaftaran tanah itu bersifat terbuka untuk umum, sehingga para pihak yang berkepentingan dapat mencocokkan data tanah yang ada di kantor pertanahan. Asas ini mengacu pada ketentuan PP No. 47 tahun 1997. Yang mana semua hak atas tanah itu harus ditarkan berdasarkan pasal tersebut. Memiliki tujuan untuk melindungi pemegang hak atas tanah dari tindakan orang lain yang mengalihkan hak tersebut tanpa diketahui pemegang hak sejatinya.

## **F. Metode Penelitian**

### **1. Spesifikasi Penelitian**

Penelitian ini menggunakan deskriptif analitis, itu merupakan penelitian yang menggambarkan, memahami dan menganalisis ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku dan berhubungan dengan Kepastian Hukum terhadap Pembeli Hak atas Tanah yang mengalami kerugian akibat digugat oleh pihak ketiga.

## 2. Metode Pendekatan

Peneliti menggunakan yuridis normatif dalam metode pendekatan ini, yang mana Metode penelitian ini digunakan dengan bidang hukum berdasarkan asas, norma, ataupun kaidah hukum yang ada untuk dijadikan acuan dalam penelitian ini. Penelitian ini dilakukan dengan melihat peraturan perundang-undangan pada masalah yang saya teliti.

Dengan metode penelitian yuridis normatif ini saya mengumpulkan data sekunder dengan Informasi kepustakaan diperoleh dengan mencari buku, literatur, artikel dan website untuk bahan yang berkaitan dengan peraturan perundang-undangan, khususnya penelitian. Kepastian Hukum terhadap Pembeli Hak Atas Tanah yang Mengalami Kerugian akibat Terhambat Memperoleh Hak Atas Tanah.

## 3. Tahap Penelitian

Tahap yang dilakukan oleh saya dalam meneliti skripsi ini dilakukan dalam dua tahap yang bertujuan untuk mempermudah saya dalam mengelola data, yaitu:

### a. Penelitian Kepustakaan (*Library Research*)

Menurut (Mestika Zed, 2004, hlm. 3) Dalam penelitian ini, peneliti mengumpulkan pengetahuan dan informasi melalui bahan-bahan yang diadakan di perpustakaan. Pada prinsipnya, data yang diperoleh dari penelitian kepustakaan ini menjadi dasar dan alat utama untuk penelitian lapangan. Penelitian perpustakaan, seperti yang selalu dipahami banyak orang, bukan hanya tentang membaca

dan menyimpan literatur dan buku. Disebut dengan penelitian kepustakaan, atau sering juga penelitian kepustakaan, adalah kegiatan yang berkaitan dengan cara pengumpulan bahan pustaka, pembacaan dan pelestarian serta pengolahan bahan penelitian.

Penelitian yang dimaksudkan untuk mendapat data sekunder, yaitu:

- 1) Bahan-bahan hukum primer, sebagai bahan hukum yang mengikat yang terdiri dari:
  - a) Undang-Undang Dasar 1945 amandemen IV
  - b) Undang-Undang No. 5 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
  - c) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- 2) Bahan hukum yang dimaksud sekunder, yaitu materi yang menjelaskan sumber hukum utama dalam bentuk buku dan artikel yang terkait dengan penelitian ini. Bahan penelitian hukum adalah bahan hukum tersier, yaitu bahan hukum yang memuat pedoman dan penjelasan tentang hukum primer dan hukum sekunder, seperti Kamus Hukum, Kamus Besar Bahasa Indonesia, Kamus Besar Bahasa Inggris dan Ensiklopedia.

b. Penelitian Lapangan (*Field Research*)

Untuk mendukung Penelitian lapangan data sekunder dilakukan penelitian lapangan dengan cara tanya jawab pada pihak yang

berwenang dengan mengajukan pertanyaan dan jawaban untuk mendukung kerja lapangan untuk data sekunder. analisis keabsahan terhadap sertipikat hak atas tanah tersebut berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

#### **4. Teknik Pengumpulan Data**

Ada dua kegiatan yang dilakukan untuk menyelesaikan Penelitian ini, yaitu studi kepustakaan (*Library Research*) dan studi lapangan (*field Research*).

##### **a. Studi Kepustakaan**

Dalam kepustakaan ini penulis mengumpulkan studi literatur, buku dan dokumen yang dilakukan oleh penulis terkait dengan analisis hukum legilitas hak atas tanah. Dikaitkan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang prosesnya dilakukan secara sistematis dan terorganisir dengan mengolah informasi dan kemudian mengumpulkan bahan hukum primer, sekunder, dan tersier.

##### **b. Studi Lapangan (*Field Research*)**

Pada penelitian ini penulis melakukan dengan langsung dari sumber yang terkait. Perolahan datanya itu dilakukan baik melalui pengamatan maupun wawancara.

#### **5. Alat Pengumpulan Data**

##### **a. Data Keperpustakaan**

Penelitian yang dilakukan melalui Keperpustakaan itu adalah kegiatan yang dilakukan oleh peneliti melakukan penelitian terhadap dokumen-dokumen yang berkaitan erat dan memahami materi penelitian ini, termasuk literatur dan hukum yang berlaku. Sebagai alat yang digunakan untuk dilakukannya pengumpulan data ini berupa buku, laptop dan juga bahan-bahan lainnya.

b. Data Lapangan

Penelitian yang ada pada data lapangan ini telah mempersiapkan Daftar Pertanyaan dan memakai teknik wawancara yang sudah disiapkan sebelum melakukan penelitian.

## **6. Analisis Data**

Analisis data penelitian dengan menggunakan metode yuridis kualitatif untuk menetapkan kebenarannya permasalahan yang dibahas dengan melihat metode normatif dimana mengelola pertanyaan yang diteliti dan mempertimbangkan metode normatif yang tidak menggunakan rumus atau data statistik. Data yang persiapkannya itu seperti Pedoman Wawancara, Alat tulis, Notebook dan Handphone.

## **7. Lokasi Penelitian**

Pada penelitian ini penulis memilih tempat yang harus diteliti sesuai dengan pertimbangan mengenai topik yang diteliti. Lokasi penelitian itu adalah tempat dimana peneliti mendapatkan data dan informasi yang diperlukan.

a. Penelitian Keperpustakaan (*Library Research*)

1. Perpustakaan Saleh Adiwinata Fakultas Hukum Universitas Pasundan (Jalan Lengkong dalam No.17 Bandung)
  2. Dinas Perpustakaan dan kearsipan Daerah Provinsi Jawa Barat, Jalan Kawalayaan Indah No. 5 Bandung.
- b. Instansi yang berhubungan dengan pokok bahasan yang terkait
1. ATR/ Badan Pertanahan Nasional Kota Bandung  
(Jalan Soekarno-Hakka No. 589, Sekejati, Kec. Buah Batu, Kota Bandung.
  2. PT. Kereta Api Indonesia (PERSERO)  
(Jalan Perintis Kemerdekaan No. 1, babakan Ciamis, Kec. Sumur Bandung Kota Bandung, Jawa Barat 40272.