

BAB II

TINJAUAN UMUM TERHADAP JUAL BELI TANAH, CARA MEMPEROLEH HAK ATAS TANAH DAN PENYELESAIAN SENGKETA HAK ATAS TANAH

A. Tinjauan Umum Jual Beli Tanah

Istilah perjanjian jual beli berasal dari terjemahan dari *contract of sale*. Perjanjian jual beli diatur dalam Pasal 1457 sampai dengan Pasal 1450 KUH Perdata. Jual beli yang dimaksud adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak lain untuk membayar harga yang dijanjikan. Esensi dari defenisi ini adalah adanya penyerahan benda dan membayar harga.

Apabila dalam suatu *sale* si penjual melakukan wanprestasi maka sipembeli dapat menggunakan semua upaya dari seorang pemilik, sedangkan dalam *agreement to sell* (persetujuan), sipembeli hanya mempunyai *personal remedy* (kesalahan perseorangan) terhadap sipenjual yang masih merupakan pemilik dari barangnya (penjual) jatuh pailit, barang itu masuk *boedel* kepailitan.³⁷

Pada dasarnya terjadinya perjanjian jual beli antara pihak penjual dengan pembeli adalah pada saat terjadinya persesuaian kehendak dan pernyataan antara mereka tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar lunas³⁸. Walaupun telah terjadinya persesuaian antara kehendak dan pernyataan, namun belum tentu barang itu menjadi milik pembeli,

³⁷ R. Subekti, *Arbitrase Perdagangan*, Jakarta, Bina Cipta, 1993, hlm. 33

³⁸ R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *op.cit*, hlm. 366

karena harus diikuti proses penyerahan (*levering*) benda. Penyerahan ini tergantung pada jenis bendanya :

1. Benda bergerak
Penyerahan benda bergerak dilakukan dengan penyerahan nyata dan kunci atas benda tersebut
2. Piutang atas nama dan benda tak bertubuh
Penyerahan akan piutang atas nama dan benda tak bertubuh lainnya dilakukan dengan sebuah akta autentik atau akta dibawah tangan
3. Benda tidak bergerak
Untuk benda tidak bergerak, penyerahannya dilakukan dengan pengumuman akan akta yang bersangkutan
4. Benda/barang yang sudah ditentukan
Benda barang yang sudah ditentukan dijual maka barang itu saat pembelian menjadi tanggungan si pembeli, walaupun barang itu belum diserahkan, namun ketentuan itu telah dicabut oleh SEMA (Surat Edaran Mahkamah Agung) No. 3 tahun 1963, sehingga ketentuan ini tidak dapat diterapkan secara tegas, namun penerapannya harus memperhatikan :
 - a. Bergantung pada letak dan tempat beradanya barang itu
 - b. Bergantung pada yang melakukan kesalahan atas musnahnya barang tersebut
5. Benda menurut berat, jumlah, atau ukuran
Barang yang dijual menurut berat, jumlah atau ukuran, tetap menjual tanggungan sipenjual hingga barang itu ditimbang, dihitung atau diukur sejak terjadinya penimbangan, penghitungan dan pengukuran atas barang maka tanggung jawab atas benda tersebut beralih kepada si pembeli.
6. Jual beli tumpukan
Jika barang yang dijual menurut tumpukan maka sejak terjadinya kesepakatan tentang harga dan barang maka sejak saat itulah barang-barang itu menjadi tanggung jawab sipembeli, walaupun barang itu belum ditimbang atau diukur
7. Jual beli percobaan.
Jual beli percobaan merupakan jual beli dengan syarat tangguh
8. Jual beli dengan sistem panjar.
Jual beli dengan system panjar merupakan suatu jual beli yang diadakan antara penjual dan pembeli. Didalam jual beli itu pihak pembeli menyerahkan panjar atas harga barang, sesuai kesepakatan antara kedua belah pihak tersebut. Jual beli dengan system ini salah satu pihak tidak dapat meniadakan pembeli itu dengan menyuruh memiliki atau mengembalikan uang panjarnya.³⁹

³⁹ *Ibid.*, hlm. 366-367

Pada dasarnya semua orang atau badan hukum dapat menjadi subjek dalam perjanjian jual beli, yaitu bertindak sebagai penjual dan pembeli, dengan syarat yang bersangkutan telah dewasa dan atau sudah menikah. Namun, secara yuridis ada beberapa orang yang tidak diperkenankan untuk melakukan perjanjian jual beli, sebagaimana dikemukakan sebagai berikut :

a. Jual beli antara suami istri

Pertimbangan hukum tidak diperkenankan jual beli antara suami isteri adalah karena mereka sejak terjadinya perkawinan, maka sejak saat itulah terjadi percampuran harta, yang disebut harta bersama, kecuali ada perjanjian kawin. Namun ketentuan itu ada pengecualiannya, yaitu :

1. Jika seorang suami atau isteri menyerahkan benda-benda kepada isteri atau kepada suaminya, dari siapa ia oleh Pengadilan telah dipisahkan untuk memenuhi apa yang menjadi hak suami atau istri menurut hukum
2. Jika penyerahan dilakukan oleh seorang suami kepada isterinya, juga dari siapa ia dipisahkan berdasarkan pada suatu alasan yang sah, misalnya mengembalikan benda-benda si istri yang telah dijual atau uang yang menjadi kepunyaan istri, jika benda itu dikecualikan dari persatuan
3. Jika si isteri menyerahkan barang-barang kepada suaminya untuk melunasi sejumlah uang yang telah ia janjikan kepada suaminya sebagai harta perkawinan⁴⁰

b. Jual beli oleh Para Hakim, Jaksa, Advokad, Pengacara, Juru Sita dan Notaris

Para Pejabat ini tidak diperkenankan melakukan jual beli hanya terbatas pada barang, atau benda-benda dalam sengketa. Apabila hal itu tetap dilakukan,

⁴⁰ Salim HS, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006, hlm. 50

maka jual beli itu dapat dibatalkan, serta dibebankan untuk penggantian biaya, rugi dan bunga.

c. Pegawai yang memangku jabatan umum

Yang dimaksud disini adalah membeli untuk kepentingan diri sendiri terhadap barang yang dilelang.⁴¹

Yang dapat menjadi objek dalam jual beli adalah semua benda bergerak dan tidak bergerak, baik menurut tumpukan, berat, ukuran dan timbangannya, sedangkan yang tidak diperkenankan untuk diperjualbelikan adalah :

1. Benda atau barang orang lain
2. Barang yang tidak diperkenankan oleh Undang-undang, seperti jual beli narkotika
3. Bertentangan dengan ketertiban
4. Kesusilaan yang baik.⁴²

Apabila hal itu tetap dilakukan maka jual beli itu batal demi hukum. Kepada penjual dapat dituntut penggantian biaya, kerugian dan bunga.

Didalam KUHPerdara tidak ditentukan secara tegas tentang bentuk perjanjian jual beli. Perjanjian jual beli dapat dilakukan secara lisan maupun tertulis. Perjanjian jual beli secara lisan cukup dilakukan berdasarkan konsesus para pihak tentang barang dan harga. Sedangkan perjanjian jual beli secara tertulis merupakan perjanjian jual beli yang dibuat oleh para pihak dalam bentuk tertulis, apakah itu dalam bentuk akta dibawah tangan atau akta autentik.

⁴¹ *Ibid.*, hlm. 51

⁴² Ilham Akbar, *loc.cit.*

Didalam perjanjian jual beli tanah, biasanya dibuat dalam akta autentik yang dibuat oleh pejabat yang berwenang untuk itu. Pejabat yang berwenang untuk membuat akta jual beli tanah adalah Camat dan atau Notaris PPAT. Biasanya akta jual beli tanah tersebut telah ditentukan bentuk formulir para Camat dan atau Notaris PPAT tinggal mengisi hal-hal yang kosong dalam akta jual beli tanah tersebut. hal-hal yang tercantum dalam akta jual beli tanah, meliputi :

1. Tanggal dibuatnya perjanjian jual beli tanah
2. Subjek hukum, yang meliputi nama pihak penjual dan pembeli, umur, kewarnegaraan, pekerjaan dan domisili.
3. Objek jual beli, yang meliputi jenis haknya, apakah hak milik, HGB atau HGU, luasnya, nomor persil dan kahir, batas-batasnya
4. Harga jual beli tanah
5. Pengakuan dari penjual, bahwa ia telah menerima uang jual beli tanah tersebut
6. Momentum penyerahan tanah, yaitu pada saat tanggal dibuatkan akta
7. Bahwa tanah yang dijual tidak dikenakan sesuatu sitaan atau tersangka tanggungan suatu piutang
8. Ongkos pembuatan akta ditanggung pembeli
9. Saksi-saksi
Keberadaan dua orang saksi ini sangat penting, karena apabila salah satu dari pihak penjual dan pembeli ingkar terhadap apa yang telah dilakukan maka kedua saksi inilah yang akan menjelaskan kepada hakim bahwa mereka benar-benar telah melakukan jual beli tanah.⁴³

Apabila kesepakatan antara pihak penjual dan pembeli telah tercapai maka akan menimbulkan hak dan kewajiban diantara para pihak. Yang menjadi hak penjual adalah menerima harga barang yang telah dijualnya dari pihak pembeli, sedangkan kewajiban pihak penjual adalah sebagai berikut :

1. Menyatakan dengan tegas tentang perjanjian jual beli tersebut
2. Menyerahkan barang

⁴³ *Ibid.*, hlm. 54

Penyerahan adalah suatu pemindahan barang yang telah dijual kedalam kekuasaan dan kepunyaan si pembeli. Ada tiga cara penyerahan barang yaitu :

- a. Penyerahan barang bergerak cukup dengan menyerahkan kekuasaan atas barang tersebut
- b. Barang tetap dilakukan dengan menggunakan akta transport atau balik nama pada pejabat yang berwenang
- c. Barang tak bertubuh dengan cara cessi⁴⁴

Sedangkan masalah biaya dan tempat penyerahan ditentukan sebagai berikut :

- a. Biaya penyerahan dipikul oleh sipenjual, sedangkan biaya pengambilan dipikul oleh sipembeli, kecuali diperjanjikan , dan
- b. Tempat penyerahan dilakukan di tempat dimana barang yang di jual berada, kecuali diperjanjikan lain.⁴⁵

Pengecualian dari kewajiban penyerahan ini apabila pembeli belum melunasi harga barang secara total kepada si penjual :

1. Kewajiban menanggung pembeli
Kewajiban menanggung dari sipenjual adalah dimaksudkan adalah dimaksudkan agar penguasaan benda secara aman dan tenteram, dan adanya cacat barang-barang tersebut secara sembunyi atau sedemikian rupa sehingga menerbitkan alasan untuk pembatalan.
2. Wajib mengembalikan kepada sipembeli atau menyuruh mengembalikan oleh orang yang memajukan tuntutan barang, segala apa yang telah dikeluarkan oleh pembeli, segala biaya yang telah dikeluarkan untuk barangnya atau semata-mata untuk perhiasan atau kesenangan
3. Wajib menanggung terhadap cacat tersembunyi, meskipun ia sendiri tidak mengetahui adanya cacat tersebut, kecuali telah diperjanjikan.

⁴⁴ *Ibid.*, hlm. 56

⁴⁵ *Ibid.*, hlm. 56

4. Wajib mengembalikan harga pembelian yang diterimanya, jika penjual mengetahui barang yang telah dijual mengandung cacat, serta mengganti segala biaya, kerugian dan bunga kepada si pembeli
5. Wajib mengembalikan harga pembelian, apabila ia sendiri mengetahui adanya cacat tersebut
6. Jika barang yang dijual musnah disebabkan karena cacat tersembunyi, maka kerugian dipikul oleh sipenjual dan diwajibkan mengembalikan uang harga pembelian dan kerugian⁴⁶

Kewajiban pembeli adalah

1. Membayar harga pembelian terhadap barang pada waktu dan tempat yang telah ditentukan
2. Membayar bunga dari harga pembelian, jika barang yang dijual dan diserahkan akan memberikan hasil (pendapatan)⁴⁷

B. Cara Memperoleh Hak Atas Tanah

1. Pengertian hak atas tanah

Hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi yang terbatas, berdasar dari UUD 1945 Pasal 33 ayat 3 telah memberikan landasan bahwa bumi dan air serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Kekuasaan Negara yang ada didalam Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 tahun 1960 adalah untuk mengatur pengelolaan fungsi bumi, air, dan ruang angkasa serta kekayaan yang terkandung di dalamnya. Pada Pasal 4 ayat (1) UUPA menentukan adanya macam-macam hak atas tanah yang dapat diberikan pada orang baik sendiri atau bersama atau badan hukum, atas dasar Pasal 2 jo Pasal 4 ayat (1) UUPA, Negara mengatur adanya bermacam-

⁴⁶ *Ibid.*, hlm. 56

⁴⁷ *Ibid.*, hlm. 57

macam hak-hak atas tanah dalam Pasal 16 ayat (1).⁴⁸ Pasal 16 ayat (1) UUPA, menyebutkan bahwa hak-hak atas tanah adalah :

- a. Hak Milik
- b. Hak Guna Usaha
- c. Hak Guna Bangunan
- d. Hak Pakai
- e. Hak Sewa
- f. Hak Membuka Tanah
- g. Hak Menguasai Hasil Hutan
- h. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan Undang-Undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana yang disebut dalam Pasal 53 UUPA.

Pemegang hak atas tanah berdasarkan Pasal 1 huruf (d) Peraturan Menteri Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Nomor 1 Tahun 1994 tentang Ketentuan Pelaksanaan Keputusan Presiden Republik Indonesia tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum adalah orang atau badan hukum yang mempunyai hak atas tanah menurut UUPA, termasuk bangunan, tanaman, dan atau bendabenda lainnya yang terkait dengan tanah yang bersangkutan.

2. Peralihan Hak Atas Tanah

Peralihan hak atas tanah dapat terjadi karena pewarisan tanpa wasiat dan perbuatan hukum pemindahan hak. Pemindahan hak adalah suatu perbuatan

⁴⁸ Bachtiar Effendie, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya*, Alumni, Bandung, 1993, hlm. 5

hukum yang sengaja dilakukan untuk mengalihkan kepada pihak lain hak atas tanah. Adapun bentuk pemindahan haknya sebagai berikut :

- a. Jual Beli
- b. Tukar Menukar
- c. Hibah
- d. Hibah Wasit
- e. Pemberian menurut hukum adat
- f. Pemasukan dalam perusahaan.⁴⁹

Perbuatan hukum tersebut dilakukan oleh pemegang hak pada waktu hidup dan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak yang bersifat tunai, kecuali hibah wasiat hak atas tanah tersebut akan berpindah kepada pihak lain saat pemegang hak (pewaris) meninggal. Pasal 23 ayat 1 UUPA menentukan bahwa hak milik demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan Pasal 19 UUPA dan peraturan pelaksanaannya yaitu Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dalam rangka menuju kepastian hukum hak-hak atas tanah Oleh karena itu, apabila suatu hak atas tanah yang tidak didaftarkan maka bahwa hak atas tanah tersebut belum mempunyai kepastian hukum meskipun kesepakatan untuk mengadakan perjanjian jual beli itu sudah ada.⁵⁰

3. Cara Memperoleh Hak Atas Tanah

⁴⁹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya)*, Djambatan, Jakarta, 2002, hlm. 333

⁵⁰ Soetomo, *Pedoman Jual Beli Tanah, Peralihan Hak Dan Sertifikat*, Universitas Brawijaya, Malang, 2004, hlm. 16

Sesuai ketentuan hukum tanah, seseorang atau badan hukum yang akan memperoleh hak atas tanah harus memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah. Pasal 21 dan 22 UUPA mengatur tentang tanah hak milik yang hanya boleh dimiliki oleh warga Negara Indonesia (WNI) sedangkan untuk tanah Hak Guna Usaha (HGU) dapat dimiliki oleh badan hukum yang ditunjuk oleh Pemerintah dan Hak Guna Bangunan (HGB) harus dimiliki oleh WNI atau Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, hal tersebut berdasar Pasal 30 dan 36 UUPA. Warga Negara Asing yang berkedudukan di Indonesia atau Badan Hukum Asing yang mempunyai perwakilan hukum di Indonesia berdasar Pasal 42 UUPA hanya berhak memperoleh tanah dengan status Hak Pakai. Dalam memperoleh tanah harus diperhatikan hal-hal sebagai berikut:

- a. Status tanahnya.
- b. Status pihak yang memperoleh tanah.
- c. Bentuk pemindahan haknya.

Dengan memperhatikan hal-hal tersebut di atas, maka cara memperoleh hak atas tanah dapat dilakukan dengan cara sebagai berikut :

- a. Permohonan hak atas tanah, jika tanah yang diperlukan berstatus tanah Negara.
- b. Pemindahan hak atas tanah apabila memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah dan pemiliknya bersedia secara sukarela memindahkan haknya.

- c. Pelepasan atau pembebasan hak atas tanah bila yang memerlukan tanah tidak memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah dan pemiliknya bersedia untuk melepaskannya.
 - d. Pencabutan hak atas tanah jika yang memerlukan tanah tidak memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah dan melalui pelepasan hak tidak menghasilkan kata sepakat serta tanahnya benar-benar untuk kepentingan umum.
4. Jual Beli Hak Atas Tanah

Jual beli merupakan salah satu dari sekian bentuk pemindahan hak atas benda, termasuk hak atas tanah. Jual beli menurut Pasal 1457 KUH Perdata adalah suatu persetujuan, anatar pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan disebut dengan pembeli dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan disebut pembeli. Pengertian jual beli apabila dikaitkan dengan hak atas tanah adalah suatu perjanjian dengan mana pihak penjual mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak atas tanah yang dimilikinya dan pembeli mengikatkan diri untuk membayar kepada penjual sesuai dengan harga yang telah disetujui.

Jual beli tanah dalam hukum adat berbeda dengan jual beli tanah menurut KUH Perdata. Jual beli tanah menurut hukum adat dilakukan secara terang dan tunai. Terang artinya penjualan dan pembelian hak atas tanah tersebut dilakukan di hadapan pejabat berwenang, yang pada masa lalu harus dilakukan di hadapan kepala desa dan pada saat ini harus dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau camat yang telah ditunjuk. Tunai artinya pembeli

menyerahkan sejumlah uang kepada penjual dan penjual menyerahkan hak atas tanah kepada pembeli untuk dikuasai atau diusahakan, walaupun dari segi harga belum lunas tetap dianggap sudah lunas.

Jual beli tanah menurut KUH Perdata, pengertiannya terdapat pada jual beli secara umum menurut Pasal 1457 KUHPerdata, jual beli dianggap telah terjadi antara penjual dan pembeli, seketika setelah para pihak mencapai kata sepakat untuk melaksanakan jual beli, meskipun harganya belum dibayar dan barangnya belum diserahkan.

Sedangkan pada Pasal 1459 KUH Perdata yang menyatakan dalam jual beli hak milik baru berpindah setelah dilakukan penyerahan yang terdiri dari penyerahan penguasaan dan hak milik. Berlaku sebaliknya, pembayaran justru tidak bisa berfungsi sebagai pengalihan atau pemindahan hak milik secara yuridis. Artinya meskipun pembeli telah membayar harganya tetapi selama penyerahan belum dilakukan, maka pembeli belum menjadi pemilik dari barang tersebut.

5. Sewa Menyewa Hak Atas Tanah

Sewa menyewa menurut Pasal 1548 KUH Perdata adalah suatu perjanjian antara pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya disebut pemberi sewa untuk kenikmatan suatu barang selama suatu waktu tertentu, dan dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak yang disebut terakhir itu disebut penyewa dengan pembayaran sewa.

Kewajiban pihak yang satu adalah menyerahkan barangnya untuk dinikmati oleh pihak yang lain, sedangkan kewajiban pihak yang lain ini adalah membayar harga sewa. Jadi barang diserahkan tidak untuk dimiliki seperti halnya

dalam jual beli, tetapi hanya untuk dipakai dan dinikmati kegunaannya.⁵¹ Apabila seseorang atau badan hukum disertai suatu barang untuk dipakainya tanpa kewajiban membayar sesuatu, maka adalah suatu perjanjian pinjam pakai. Jika si pemakai barang diwajibkan membayar, maka bukan lagi pinjam pakai yang terjadi melainkan sewa menyewa. Jadi perbedaan pokok dari kedua perjanjian tersebut adalah pada unsur kewajiban membayar harga.

Adapun unsur “waktu tertentu” di dalam definisi yang diberikan dalam Undang-Undang dalam Pasal 1548 KUH Perdata tersebut tidak memberikan penjelasan mengenai sifat mutlaknya atau tidak adanya batas waktu, tetapi ada beberapa pasal lain dalam KUH Perdata yang menyinggung tentang waktu sewa :

Pasal 1570

“Jika sewa dibuat dengan tulisan maka sewa itu berakhir demi hukum, apabila waktu yang ditentukan telah lampau, tanpa diperlukannya sesuatu pemberhentian untuk itu.”

Pasal 1571

“Jika sewa tidak dibuat dengan tulisan maka sewa itu tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, melainkan jika pihak lain hendak menghentikan sewanya, dengan mengindahkan tenggang-tenggang waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat.”

Dari dua pasal tersebut, tampak bahwa di dalam perjanjian sewa menyewa batas waktu merupakan hal yang penting, dan meskipun dalam Pasal 1548 KUH Perdata tidak secara tegas dicantumkan adanya batas waktu tetapi Undang-

⁵¹ R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 1981, hlm. 39

Undang memerintahkan untuk memperhatikan kebiasaan setempat atau mengindahkan tenggang waktu yang diharuskan berdasarkan kebiasaan setempat.

C. Penyelesaian Sengketa Bidang Pertanahan Hak Atas Tanah Menurut UUPA

1. Pengertian Sengketa

Konflik menurut pengertian hukum adalah perbedaan pendapat, perselisihan paham, sengketa antara dua pihak tentang hak dan kewajiban pada saat dan keadaan yang sama. Secara umum konflik atau perselisihan paham, sengketa, diartikan dengan pendapat yang berlainan antara dua pihak mengenai masalah tertentu pada saat dan keadaan yang sama.⁵² Selanjutnya, kata "konflik" menurut Kamus Ilmiah Populer adalah pertentangan, pertikaian, persengketaan, dan perselisihan.⁵³

Menurut Kamus Umum Bahasa Indonesia diartikan dengan pertentangan, percekocan Merujuk pada pengertian tersebut, dapat dipahami bahwa kata "konflik" mempunyai pengertian yang lebih luas, oleh karena istilah konflik tidak hanya digunakan dalam kasus pertanahan yang terkait dengan proses perkara pidana, juga terkait dalam proses perkara perdata dan proses perkara tata usaha negara.⁵⁴ Dalam penelitian ini konflik yang dimaksudkan adalah konflik pertanahan yang terkait proses perkara pidana, khususnya ketentuan perundang-undangan di luar kodifikasi hukum pidana. Sebutan "tanah" dalam bahasan ini dapat dipahami dengan berbagai arti, maka penggunaannya perlu diberi batasan

⁵² Muchsan, *Sistem Pengawasan Terhadap Perbuatan Aparat Pemerintah dan Peradilan Tata Usaha Negara Di Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 1992, hlm. 42

⁵³ A. Partanto dan al barry, *Kamus Ilmiah Populer*, Arloka, Surabaya, 1994, hlm. 354

⁵⁴ Poerwadarminta, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 1982, hlm. 518

agar diketahui dalam arti apa istilah tersebut digunakan. Dalam hukum tanah sebutan istilah "tanah" dipakai dalam arti yuridis, sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).

Berdasarkan Pasal 4 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dinyatakan bahwa; *"Atas dasar hak menguasai dari Negara ..., ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah yang dapat diberikan dan dipunyai oleh orang-orang."*. Tanah dalam pengertian yuridis mencakup permukaan bumi sebagaimana diatur dalam Pasal 4 Ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Hak tanah mencakup hak atas sebagian tertentu yang berbatas di permukaan bumi. Tanah diberikan kepada dan dipunyai oleh orang dengan hak-hak yang disediakan oleh Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) untuk digunakan atau dimanfaatkan. Diberikannya dan dipunyai tanah dengan hak-hak tersebut tidak akan bermakna jika penggunaannya terbatas hanya pada tanah sebagai permukaan bumi saja. Untuk keperluan apa pun tidak bisa tidak, pasti diperlukan juga penggunaan sebagai tubuh bumi yang ada di bawahnya dan air serta ruang angkasa yang di permukaan bumi. Oleh karena itu, dalam Pasal 4 Ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dinyatakan bahwa hak atas tanah bukan hanya memberikan wewenang untuk menggunakan sebagian tertentu permukaan bumi yang bersangkutan yang disebut "tanah", tetapi juga tubuh bumi yang ada di bawahnya dan air serta ruang angkasa yang ada di atasnya, dengan demikian yang dipunyai dengan hak atas tanah adalah tanahnya, dalam arti sebagian tertentu dari permukaan bumi, tetapi wewenang menggunakan yang bersumber dengan hak tersebut diperluas hingga meliputi juga penggunaan

sebagian tubuh bumi yang ada di bawah tanah, air serta ruang yang ada di atasnya.⁵⁵

Menurut Parlindungan tanah hanya merupakan salah satu bagian dari bumi.⁵⁶ Pembatasan pengertian tanah dengan permukaan bumi seperti itu juga diatur dalam penjelasan Pasal Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) sebagaimana tertuang dalam Pasal 1 bagian II angka I bahwa dimaksud dengan tanah ialah permukaan bumi.⁵⁷ Pengertian tanah dalam Pasal 1 Undang-Undang Nomor 51 PRP Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin yang Berhak atas Kuasanya, dirumuskan:⁵⁸

- (2) Tanah yang langsung dikuasai oleh negara;
- (3) Tanah yang tidak dikuasai oleh negara yang dipunyai dengan sesuatu hak oleh perorangan atau badan hukum.

Tanah dalam pengertian geologis agronomis, diartikan lapisan permukaan bumi yang paling atas yang dimanfaatkan untuk menanam tumbuh-tumbuhan yang disebut tanah garapan, tanah pekarangan, tanah pertanian, tanah perkebunan, dan tanah bangunan yang digunakan untuk mendirikan bangunan.⁵⁹

Beberapa pengertian tersebut dapat dipahami bahwa yang dimaksud dengan pengertian tanah ialah bagian permukaan bumi termasuk tubuh bumi di

⁵⁵ Boedi Harsono, *op.cit*, hlm. 18

⁵⁶ A. P. Parlindungan, *Landreform di Indonesia : Suatu Perbandingan*, Bandung, Mandar Maju, 1990, hlm. 90

⁵⁷ Boedi Harsono, *op. cit*, hlm. 37

⁵⁸ *Ibid*, hlm. 624

⁵⁹ Sunindhia dan Widiyanti, *Pembaharuan Hukum Agraria (Beberapa Pemikiran)*, Bina Aksara, Jakarta, 1988, hlm. 8

bawahnya serta yang berada di bawah air yang langsung dikuasai oleh negara atau dipunyai dengan sesuatu hak oleh perorangan atau badan hukum.

Fokus kajian dalam tesis ini dibatasi pada konflik pertanahan di permukaan bumi sebagaimana dirumuskan dalam Pasal 4 Ayat (1) dan (2) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), khususnya yang terkait dengan hak milik atas tanah. Konflik pertanahan menurut A. Hamzah diistilahkan dengan delik di bidang pertanahan, yang pada garis besarnya dapat dibagi atas dua bagian, yang meliputi:⁶⁰

- (1) Konflik pertanahan yang diatur dalam kodifikasi hukum pidana, yakni konflik (delik) pertanahan yang diatur dalam beberapa Pasal yang tersebar dalam kodifikasi hukum pidana (KUHP);
- (2) Konflik pertanahan yang diatur di luar kodifikasi hukum pidana, yakni konflik (delik) pertanahan yang khusus terkait dengan peraturan perundang-undangan pertanahan di luar kodifikasi hukum pidana. Selanjutnya terdapat istilah lain tentang konflik, yaitu sengketa.

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, sengketa adalah segala sesuatu yang menyebabkan perbedaan pendapat, pertikaian atau perbantahan.⁶¹ Sengketa merupakan kelanjutan dari konflik, sedangkan konflik itu sendiri adalah suatu perselisihan antara dua pihak, tetapi perselisihan itu hanya dipendam dan tidak

⁶⁰ A. Hamzah, *Hukum Pertanahan Di Indonesia*, Rineka Cipta, Jakarta, 1991, hlm. 47

⁶¹ Poerwadarminta, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 1982, hlm. 643

diperlihatkan dan apabila perselisihan itu diberitahukan kepada pihak lain maka akan menjadi sengketa.⁶²

Timbulnya sengketa hukum mengenai tanah berawal dari pengaduan suatu pihak (orang atau badan hukum) yang berisi keberatankeberatan dan tuntutan hak atas tanah baik terhadap status tanah, prioritas maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku⁶³. Sifat permasalahan dari suatu sengketa secara umum ada beberapa macam, antara lain :

- a. Masalah yang menyangkut prioritas dapat ditetapkan sebagai pemegang hak yang sah atas tanah yang berstatus hak, atau atas tanah yang belum ada haknya;
- b. Bantahan terhadap sesuatu alas hak/bukti perolehan yang digunakan sebagai dasar pemberian hak;
- c. Kekeliruan/kesalahan pemberian hak yang disebabkan penerapan peraturan yang kurang atau tidak benar;
- d. Sengketa atau masalah lain yang mengandung aspek-aspek sosial praktis.

Alasan yang sebenarnya menjadi tujuan akhir dari sengketa bahwa ada pihak yang lebih berhak dari yang lain (prioritas) atas tanah yang disengketakan, oleh karena itu penyelesaian sengketa hukum terhadap sengketa tersebut tergantung dari sifat permasalahan yang diajukan dan prosesnya akan memerlukan beberapa tahap tertentu sebelum diperoleh suatu keputusan.

⁶² Rachmadi Usman, *Pilihan Penyelesaian Sengketa Di Luar Pengadilan*, Citra Aditya Bhakti, Bandung, 2003, hlm. 1

⁶³ Rusmadi Murad, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Mandar Maju, Bandung, 1991, hlm. 22

2. Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah

Mengenai tata cara dan prosedur penyelesaian sengketa hukum atas tanah belum diatur secara konkrit, seperti mekanisme permohonan hak atas tanah (Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 9 Tahun 1999), oleh karena itu penyelesaian kasus tidak dilakukan dengan pola penyelesaian yang seragam tetapi dari beberapa pengalaman, pola penanganan ini telah kelihatan melembaga walaupun masih samarsamar.⁶⁴

Peraturan yang dapat digunakan sebagai dasar hukum mengenai penyelesaian sengketa hukum atas tanah, yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1999 dan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 1999 serta dasar operasional dalam Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 72 Tahun 1981 tentang Susunan Organisasi dan Tata kerja Direktorat Agraria Propinsi dan Kantor Agraria Kabupaten/Kotamadya, khususnya Pasal 35 mengenai Pembentukan Seksi Bimbingan Teknis dan Penyelesaian Hukum yang bertugas memberikan bimbingan teknis di bidang pengurusan hak-hak tanah dan menyelesaikan sengketa hukum yang berhubungan dengan hak-hak tanah.

Mekanisme penanganan sengketa hukum atas tanah lazimnya diselenggarakan dengan pola sebagai berikut:

a. Pengaduan

Dalam pengaduan berisi hal-hal dan peristiwa yang menggambarkan bahwa pemohon/pengadu adalah pihak yang berhak atas tanah yang disengketakan dengan dilampiri bukti-bukti serta mohon penyelesaian dengan disertai harapan agar terhadap tanah tersebut dapat dicegah mutasinya sehingga tidak merugikan pemohon.

⁶⁴ *Ibid*, hlm. 23

b. Penelitian

Mekanisme berikutnya setelah pengaduan adalah penelitian berupa pengumpulan data atau administrasi maupun hasil penelitian fisik di lapangan mengenai penguasaanya. Hasil dari penelitian dapat disimpulkan sementara bahwa apakah pengaduan tersebut beralasan atau tidak untuk diproses lebih lanjut.

c. Pencegahan Mutasi

Tindak Lanjut dari penyelesaian sengketa adalah atas dasar petunjuk atau perintah atasan maupun berdasarkan prakarsa Kepala Kantor Agraria yang bersangkutan terhadap tanah sengketa, dapat dilakukan langkah pengamanan berupa pencegahan untuk sementara terhadap segala bentuk perubahan atau mutasi. Tujuan dilakukannya pencegahan atau mutasi adalah menghentikan untuk sementara waktu segala bentuk perubahan terhadap tanah yang disengketakan.

d. Musyawarah

Pendekatan terhadap para pihak yang bersengketa melalui musyawarah sering berhasil didalam usaha penyelesaian sengketa, dan biasanya menempatkan instansi pemerintah yang dalam hal ini adalah Direktorat Jenderal Agraria untuk bertindak sebagai mediator dalam menyelesaikan sengketa secara kekeluargaan.

e. Penyelesaian Melalui Pengadilan

Apabila usaha melalui jalan musyawarah tidak mendatangkan hasil maka sengketa harus diselesaikan oleh instansi yang berwenang yaitu pengadilan.⁶⁵

Jadi pada umumnya sifat dari sengketa adalah adanya pengaduan yang mengandung pertentangan hak atas tanah maupun hak-hak lain atas suatu kesempatan/prioritas atau adanya suatu ketetapan yang merugikan dirinya. Para pihak menghendaki penyelesaian sengketa yang mendasarkan atau memperhatikan peraturan yang berlaku, memperhatikan keseimbangan kepentingan para pihak, menegakkan keadilan hukum dan penyelesaian tersebut harus tuntas. Pada masyarakat desa, peran kepala desa sangat penting dalam menyelesaikan masalah yang dihadapi warganya. Persoalan yang menyangkut warga desa dimusyawahkan terlebih dahulu dalam rapat desa atau dibicarakan dengan sesepuh desa untuk memperoleh pemecahan yang tepat dan memuaskan

⁶⁵ *Ibid*, hlm. 24

bagi semua pihak. Upaya penyelesaian sengketa melalui musyawarah merupakan cerminan corak khas tata kehidupan masyarakat adat tradisional yang memiliki sifat kebersamaan, gotong-royong dan kekeluargaan



Dokumen ini adalah Arsip Miik :

Perpustakaan Universitas Islam Riau