LEGALITAS PEROLEHAN DAN UPAYA HUKUM PENGUASAAN TANAH EKS. PT ARYA DWIPANTARA OLEH PT PERKEBUNAN NUSANTARA VII

TESIS

Oleh

JHON IWAN KURNIAWAN

PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS LAMPUNG
BANDAR AMPUNG
2019

LEGALITAS PEROLEHAN DAN UPAYA HUKUM PENGUASAAN TANAH EKS. PT ARYA DWIPANTARA OLEH PT PERKEBUNAN NUSANTARA VII

Oleh

JHON IWAN KURNIAWAN

TESIS

Pada

Program Pascasarjana Magister Ilmu Hukum
Fakultas Hukum Universitas Lampung

PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS LAMPUNG
BANDAR AMPUNG
2019

ABSTRAK

LEGALITAS PEROLEHAN DAN UPAYA HUKUM PENGUASAAN TANAH EKS. PT ARYA DWIPANTARA OLEH PT PERKEBUNAN NUSANTARA VII

Oleh

JHON IWAN KURNIAWAN

Legalitas perolehan tanah sengketa eks. PT Arya Dwipantara oleh PT Perkebunan Nusantara VII telah sesuai dengan peraturan yang berlaku di Indonesia. Alas hak kepemilikan tanah PT Perkebunan Nusantara VII di areal eks. PT Arya Dwipantara seharusnya dapat dijadikan sebagai dasar penegakan hukum atas permasalahan-permasalahan tanah yang terjadi di lahan tersebut sekaligus upaya penguasaan keseluruhan tanah yang telah dibeli atas dasar lelang, namun masih banyak masyarakat mengklaim tanah tersebut yang mengakibatkan konflik antara masyarakat dan pihak perkebunan terus berlangsung. Permasalahan penelitian ini adalah: (1) Bagaimana Legalitas Perolehan dan Upaya Hukum Penguasaan Tanah eks.PT Arya Dwipantara? (2) Bagaimana model perolehan tanah milik PT Perkebunan Nusantara VII yang ideal dan berasas pada kepastian hukum *(legal guarantee)* serta perlindungan hak kepemilikannya *(property right)*?

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif dengan melakukan studi kepustakaan *(Library Research)* serta mewawancarai narasumber. Selanjutnya data yang diperoleh dilakukan analisis kualitatif, yaitu hanya diambil data yang bersifat khusus dan ada kaitannya dengan permasalahan yang dibahas. Adapun landasan teori dari penelitian ini diantaranya adalah Teori Konflik dan Penyelesaian Sengketa, Teori Kepastian Hukum dan Teori Sebab-Sebab Lahirnya Hak.

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan maka dapat disimpulkan bahwa: (1) PT Perkebunan Nusantara VII telah mengikuti lelang yang diselenggarakan oleh Direktorat Jendral Kekayaan Negara dimana Berdasarkan Risalah Lelang tanggal 4 Desember 2009 Nomor: 264/2009 tanah tersebut dinyatakan sah menjadi milik PT Perkebunan Nusantara VII. Legalitas kepemilikan tanah tersebut pula menjadi dasar putusan majelis hakim menolak gugatan masyarakat terhadap sebagian HGU PT Perkebunan Nusantara VII, dan menyatakan seluruh okupan yang melakukan pengelolaan lahan milik PT Perkebunan Nusantara VII dimaksud adalah suatu perbuatan yang melawan hukum (2) Merujuk pada pola penyelesaian permasalahan tanah lainnya di PT Perkebunan Nusantara VII penyelesaian dengan melibatkan Pemerintah Daerah dan DPRD secara aktif dinilai cukup efektif yaitu terlebih dahulu mengedepankan penyelesaian diluar pengadilan atau mediasi, yang selanjutnya dapat dijadikan landasan untuk mempertahankan penguasaan tanahnya, dan terhadap masyarakat yang menolak hasil mediasi diarahkan untuk menempuh jalur hukum.

Kata kunci : Legalitas, Perolehan, Upaya Hukum, Tanah Sengketa

ABSTRACT

LEGALITY OF ACQUISITION AND LEGAL EFFORTS LAND CONTROL EKS. PT ARYA DWIPANTARA BY PT PERKEBUNAN NUSANTARA VII

By

JHON IWAN KURNIAWAN

Legality of land acquisition disputes ex. PT Arya Dwipantara by PT Perkebunan Nusantara VII is in accordance with applicable regulations in Indonesia. The basis of land ownership of PT Perkebunan Nusantara VII in the ex area PT Arya Dwipantara should be able to serve as the basis for law enforcement on land issues that occur on the land as well as efforts to control the entire land that has been purchased on an auction basis, but many people still claim that land has resulted in conflicts between communities and plantations. The problems of this study are: (1) What is the Legality of Acquisition and Ex.PT Arya Dwipantara's Land Tenure Efforts? (2) How is the ideal land acquisition model owned by PT Perkebunan Nusantara VII and based on legal guarantees and protection of property rights?

This study uses a normative juridical approach by conducting library studies (Library Research) and interviewing speakers. Furthermore, the data obtained is carried out qualitative analysis, which is only taken data that is of a specific nature and has to do with the problems discussed. The theoretical basis of this research include Conflict Theory and Dispute Resolution, Legal Certainty Theory and Theory of the Causes of Rights.

Based on the results of the research and discussion, it can be concluded that: (1) PT Perkebunan Nusantara VII has participated in an auction held by the Directorate General of State Wealth where Based on Minutes of Auction dated December 4, 2009 Number: 264/2009 the land was declared to be the property of PT Perkebunan Nusantara VII . The legality of land ownership is also the basis of the judges' decision to reject the community's claim against a portion of PT Perkebunan Nusantara VII's HGU, and stated that all occupants managing land owned by PT Perkebunan Nusantara VII were illegal (2) Referring to land settlement problems others at PT Perkebunan Nusantara VII settlement by involving the Regional Government and DPRD actively are considered to be quite effective, namely prioritizing solutions outside the court or mediation, which can then be used as a basis for maintaining control of their land, and for the people who reject the results of mediation directed towards taking legal action.

Keywords: Legality, Acquisition, Legal Effort, Land of Disputes

Judul Tesis : **LEGALITAS PEROLEHAN DAN UPAYA HUKUM PENGUASAAN TANAH EKS. PT. ARYA DWIPANTARA OLEH PT PERKEBUNAN NUSANTARA VII**

Nama : Jhon Iwan Kurniawan

No. Pokok Mahasiswa : 1422011052

Program Kekhususan : Hukum Kenegaraan

Program Studi : Magister Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

MENYETUJUI

Dosen Pembimbing

Dr. FX. Sumarja, S.H., M.Hum.	**Rudy, S.H., LL.M., LL.D.**
NIP 19650622 199003 1 001	NIP 19810104 200312 1 001

MENGETAHUI

Ketua Program Studi Magister Ilmu Hukum
Fakultas Hukum Universitas Lampung

Dr. Wahyu Sasongko, S.H., M.Hum.
NIP 19580527 198403 1 001

MENGESAHKAN

1. Tim Penguji

Ketua Tim Penguji	: **Dr. FX. Sumarja, S.H., M.Hum.**	.....
Sekretaris	: **Rudy, S.H., LL.M., LL.D.**	.....
Penguji Utama	: **Dr. HS. Tisnanta, S.H., M.H.**	.....
Anggota	: **Dr. Budiyono, S.H., M.H.**	.....
Anggota	: **Dr. Muhammad Akib, S.H., M.Hum.**	.....

2. Dekan Fakultas Hukum

Prof. Dr. Maroni, S.H., M.Hum.
NIP. 19600310 198703 1 002

3. Direktur Program Pascasarjana Universitas Lampung

Prof. Drs. Mustofa, M.A., Ph.D.
NIP. 19570101 198403 1 020

4. Tanggal Lulus Ujian : **14 Februari 2019**

LEMBAR PERNYATAAN

Dengan ini menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa :

1. Tesis dengan judul **"Legalitas Perolehan dan Upaya Hukum Penguasaan Tanah eks. PT Arya Dwipantara oleh PT Perkebunan Nusantara VII"** adalah karya saya sendiri dan saya tidak melakukan penjiplakan atau pengutipan atas karya penulis lain dengan cara yang tidak sesuai dengan etika ilmiah yang berlaku dalam masyarakat akademi atau disebut plagiarism.
2. Hak intelektual atas karya ilmiah ini diserahkan sepenuhnya kepada Universitas Lampung.

Atas pernyataan ini, apabila dikemudian hari ternyata ditemukan adanya ketidak benaran, saya bersedia menanggung akibat dan menerima sanksi yang diberikan kepada saya.

Bandar Lampung, Januari 2019
Pembuat Pernyataan

METERAI TEMPEL
45DADAFF372762346
6000
ENAM RIBU RUPIAH

Jhon Iwan Kurniawan
NPM 1422011052

RIWAYAT HIDUP

Penulis bernama Jhon Iwan Kurniawan, S.H. dilahirkan di Bukit Kemuning pada tanggal 9 November 1989, penulis merupakan putera pertama dari empat bersaudara pasangan Bapak Darmawan dan Ibu Aldawati. Penulis telah berkeluarga dengan istri bernama Elfia Darmayanti S.H. dan telah dikaruniai seorang puteri bernama Syakila Jenefia Danish.

Penulis menyelesaikan pendidikan Taman Kanak-Kanak di TK Aisyah Krui Lampung Barat pada tahun 1995, kemudian pendidikan Sekolah Dasar di SD Negeri 5 Raja Basa (Sekarang SDN 2 Raja Basa) pada tahun 2001, Sekolah Lanjutan Tingkat Pertama di SLTP Al-Kautsar Bandar Lampung pada tahun 2004, Sekolah Lanjutan Tingkat Atas di SMA Negeri 9 Bandar Lampung pada tahun 2007, dan menyelesaikan studi Perguruan Tinggi Universitas Lampung Fakultas Hukum Jurusan Hukum Tata Negara pada tahun 2011. Penulis diterima sebagai mahasiswa Magister Ilmu Hukum Universitas Lampung pada tahun 2014.

Saat ini penulis bekerja di PT Perkebunan Nusantara VII, dan selain kesibukkan ditempat kerja penulis menyempatkan meluangkan hobi pada olahraga tembak dan berorganisasi.

MOTO dan KATA BIJAK

Yang terbaik di antara kalian adalah mereka yang berakhlak paling mulia.

(Nabi Muhammad SAW)

Raihlah ilmu, dan untuk meraih ilmu belajarlah untuk tenang dan sabar.

(Khalifah 'Umar)

Orang yang suka berkata jujur akan mendapatkan 3 hal, yaitu : KEPERCAYAAN, CINTA dan RASA HORMAT.

(Sayidina Ali bin Abi Thalib)

"We are unity in diversity"

(Gatotkaca Mobile LegendS)

Aku tidak khawatir akan jadi apa aku dimasa depan nanti, apa aku akan berhasil atau gagal. Tapi yang pasti apa yang aku lakukan sekarang akan mebentukku di masa depan nanti.

(Naruto Uzumaki)

Semua makhluk hebat dalam satu hal, tapi tidak dalam segala hal.

(Spongebob Squarepants)

Mungkin kita tidak bisa membahagiakan semua orang, tapi kita boleh ikut bahagia disaat orang lain bahagia.

(Jhon Iwan Kurniawan)

PERSEMBAHAN

Segala puja dan puji syukur saya panjatkan kepada Allah SWT dan atas dukungan dan do'a orang-orang tercinta, akhirnya Tesis ini dapat diselesaikan dengan baik, dan oleh karena itu dengan rasa bangga dan bahagia saya sampaikan rasa syukur dan terimakasih kepada :

1. Allah SWT, Sang Maha Pencipta atas karunia nikmat sehat, rizkinya serta nikmat lainnya yang tak pernah dapat dihitung oleh manusia. Puji syukur yang tak terhingga kepadaMu yang telah meridhoi segala ikhtiar yang telah aku lakukan dan mengabulkan segala do'a;
2. Nabi Muhammad SAW, sang guru dan suri tauladan sekaligus idola Umat Muslimin, semoga kelak di *Yaumil Akhir* engkau berikan syafaatMu kepada kami;
3. Kedua orangtuaku yang telah membesarkanku hingga saat ini, segala perjuangan dan peluh atas kerja keras kalian tak akan pernah dapat aku hitung dan aku balas bahkan dengan seberapa banyak harta yang bisa aku beri, biarlah Allah SWT sang Maha Penyayang dan Maha Pengasih menggantikannya dan dengan do'a yang selalu aku selipkan didalam setiap shalatku untuk kalian berdua;
4. Kepada istriku tercinta Elfia Darmayanti dan anakku tersayang Syakila Jenefia Danish yang selalu memberikan kebahagiaan dalam keseharianku, memberikan aku semangat sejak mata ini terbangun dipagi hari hingga terpejam kembali dimalam hari. Kalianlah yang membuatku kuat untuk mengejar segala mimpi dan mencari rezeki diatas Bumi Allah yang kini kita pijak. Serta tak lupa kusampaikan terimakasih banyak kepada Ayah dan Ibu mertuaku atas dukungan dan bimbingannya dalam kami menjalin rumah tangga;

5. Bapak dan Ibu Dosen pembimbing, penguji dan pengajar, yang selama ini telah tulus dan ikhlas meluangkan waktunya untuk menuntun dan mengarahkan saya, memberikan bimbingan dan pelajaran yang tiada ternilai harganya, agar menjadi lebih baik. Terimakasih banyak Bapak dan Ibu Dosen, jasa kalian akan selalu terpatri dihati;
6. Almamater tercinta Program Pascasarjana Magister Hukum Universitas Lampung tempatku menuntut ilmu, aku bangga menjadi bagian dari alumnimu.

KATA PENGANTAR

Alhamdulillahirobbil'alamien, Segala puja dan puji syukur senantiasa hanya tercurahkan kepada Allah SWT, *Rabb* Seluruh Alam yang telah memberikan rahmat, taufik dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan Tesis dengan judul **"Legalitas Perolehan dan Upaya Hukum Penguasaan Tanah eks. PT Arya Dwipantara oleh PT Perkebunan Nusantara VII".**

Penulis menyadari selesainya Tesis ini tidak terlepas dari partisipasi, bimbingan serta bantuan dari berbagai pihak baik secara langsung maupun tidak langsung. Maka kesempatan ini penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih yang setulus-tulusnya kepada :

1. Bapak Prof. Dr. Ir. Hasriadi Mat Akin, M.P. selaku Rektor Universitas Lampung;
2. Bapak Prof. Dr. Masroni, S.H., M.Hum. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Lampung;
3. Bapak Dr. Wahyu Sasongko, selaku Ketua Program Studi Pascasarjana Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Lampung;
4. Bapak Dr. FX. Sumardja, S.H., M.Hum. selaku Dosen Pembimbing I atas segala arahan, petunjuk, bimbingan, nasehat dan motivasi selama proses penulisan Tesis ini;
5. Bapak Rudy, S.H., LL.M., LL.D. selaku Dosen Pembimbing II atas segala petunjuk dan arahan selama proses penulisan Tesis ini;
6. Bapak Dr. Tisnanta, S.H., M.H. dan Bapak Dr. Budiyono, S.H, M.H. selaku Dosen Penguji, terimakasih atas segala petunjuk dan arahan selama proses penulisan Tesis ini;
7. Orangtuaku tercinta, Ayahanda Darmawan dan Ibunda Aldawati, terimakasih atas cinta kasih kalian berdua yang telah mendidik dan membesarkanku dengan baik;

8. Istriku Elfia Darmayanti dan anakku Syakila Jenefia Danish, terimakasih atas semangat dan kebahagiaan yang kalian berikan disetiap hari-hari kita bersama;
9. Teman-teman Program Pascasarjana Magister Ilmu Hukum Kelas Reg.B 2014 yang tidak dapat penulis sebutkan satu-persatu, namun tidak mengurangi rasa hormat penulis kepada teman-teman semuanya;
10. Almamater tercinta Program Pascasarjana Magister Hukum Universitas Lampung tempatku menuntut ilmu, aku bangga menjadi bagian dari alumnimu;
11. Keluarga besar Universitas Lampung.

Semoga Tesis ini dapat berguna dan bermanfaat bagi masyarakat, bangsa dan negara, para mahasiswa, akademisi, serta pihak-pihak yang membutuhkan, dan terutama pagi penulis. Saran dan kritik yang bersifat membangun sangat diharapkan. Akhir kata penulis ucapkan terima kasih. Semoga Allah SWT senantiasa memberikan perlindungan dan kebaikan bagi kita semua. Amin.

Bandar Lampung, Januari 2019
Penulis

Jhon Iwan Kurniawan
NPM 1422011052

DAFTAR ISI

Halaman

I. PENDAHULUAN 1

A. Latar Belakang Masalah 1

B. Permasalahan dan Ruang Lingkup 9
1. Permasalahan 9
2. Ruang Lingkup 10

C. Tujuan Penelitian dan Kegunaan Penelitian 10
1. Tujuan Penelitian 10
2. Kegunaan Penelitian 10

D. Kerangka Pemikiran 12
1. Alur Pikir 12
2. Kerangka Teori 13
a. Teori Konflik dan Penyelesaian Sengketa 13
b. Teori Kepastian Hukum 19
c. Teori Sebab-Sebab Lahirnya Hak 22
3. Konseptual 29

E. Metode Penelitian 31
1. Pendekatan Masalah 32
2. Sumber dan Jenis Data 32
3. Penentuan Informan/Narasumber 34
4. Metode Pengumpulan dan Pengolahan Data 34
5. Analisis Data 35

II. TINJAUAN PUSATAKA 36

A. Perolehan dan Penguasaan Tanah 36

B. Hak Menguasai Tanah oleh Negara 53

C. Hak-Hak Atas Tanah dalam Hukum Tanah Nasional 57
1. Hak Milik (HM) 59
2. Hak Guna Usaha (HGU) 60
3. Hak Guna Bangunan (HGB) 60
4. Hak Pakai (HP) 61

D. Asas Nasionalitas dan Hak Atas Tanah bagi WNA 62

E. Penyelesaian Sengketa Pertanahan 73
1. Pengertian Konflik dan Sengketa..... 75
2. Tahap-Tahap Terjadinya Konflik atau Sengketa..... 75
3. Jenis-Jenis Konflik atau Sengketa 76
4. Dasar Hukum Pengaturan Alternatif Penyelesaian Sengketa 77

III. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN 79

A. Legalitas Perolehan dan Upaya Hukum Penguasaan Tanah Eks. PT Arya Dwipantara 79
1. Penguasaan Lahan..... 89
2. Pengurusan Legal Aspek 90
3. Dasar Kompensasi Tanam Tumbuh..... 91
4. Permasalahan Klaim/tuntutan/okupasi kembali masyarakat terhadap lahan yang telah dikompensasi oleh PTPN VII..... 95
5. Pembelaan PTPN VII terhadap Gugatan Masyarakat atas Tanah yang Dibebaskan yang Diperuntukkan Pembuatan Jalan Tol dalam Tanah HGU PTPN VII eks. PT Arya Dwipantara 100

B. Model Perolehan Tanah Milik PT Perkebunan Nusantara Vll Yang Ideal dan Berasas Pada Kepastian Hukum *(Legal Guarantee)* Serta Perlindungan Hak Kepemilikannya *(Property Right)* 109
1. Dasar Perolehan 115
2. Proses Penerbitan Hak Guna Usaha 118
3. Permasalahan Lahan 118
4. Upaya Penyelesaian 119

IV. PENUTUP 124

A. Simpulan 124
B. Saran 127

DAFTAR PUSTAKA

I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah mempunyai kedudukan sangat penting dalam kehidupan manusia. Manusia hidup di atas tanah dan memperoleh bahan pangan dengan cara mendayagunakan tanah. Hampir seluruh aspek kehidupan manusia tidak terpisahkan dari keberadaan tanah.[1]Tanah mempunyai makna yang sangat strategis pula, karena di dalamnya terkandung tidak saja aspek fisik akan tetapi juga aspek sosial, ekonomi, budaya bahkan politik serta pertahanan keamanan dan hukum. Oleh karena fungsi tanah mempunyai kedudukan sangat vital dalam kehidupan manusia, maka manusia dengan tanah mempunyai hubungan emosional yang sangat kuat.[2]

Falsafah Bangsa Indonesia dalam konsep hubungan antara manusia dengan tanah menempatkan individu dan masyarakat sebagai kesatuan yang tidak terpisahkan.[3]Indonesia merupakan negara yang bercorak agraris yang memiliki potensi sangat besar untuk pengembangan perkebunan dalam rangka mewujudkan kemakmuran dan kesejahteraan rakyat.[4]Sebagaimana sejalan dengan amanat dan jiwa Pasal 33 ayat (3) UUD 1945, yaitu bahwa bumi, air, dan

---

[1] I Gede A.B. Wiranata, *Reorientsi Terhadap Tanah sebagai Objek Investasi*, Disertasi, (Bandar Lampung: Universitas Lampung, 2007), hlm. 1.
[2]*Ibid*.
[3]*Loc. Cit.*
[4]Sarmaida E.L. Tobing, *Izin Usaha Perkebunan dalam Kaitannya dengan Kewajiban Kemitraan* (*Studi di PT Perkebunan Minanga Ogan, di Kabupaten Ogan Komering Ulu, Provinsi Sumatera Selatan*), Tesis, (Bandar Lampung: Universitas Lampung, 2015), hlm. 1.

kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.

Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 kemudian dijabarkan dalam UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Dasar Agraria (UUPA). Selain memuat kebijakan pertanahan nasional (*National Land Policy*) dan menjadi dasar pengelolaan tanah di Indonesia, UU ini sekaligus merupakan dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional yang diharapkan menjadi alat untuk mencapai kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi negara dan rakyat.[5]

UUPA dipandang sebagai tonggak reformasi hukum agraria di Indonesia. Dimaknai demikian, karena UU ini bertujuan untuk mempersatukan (dan sekaligus menghilangkan) sistem ganda dari UU agraria yang sebelumnya didasarkan atas UU Agraria Kolonial tahun 1870-an. Hadirnya UUPA merupakan suatu bukti bahwa bangsa Indonesia bias melepaskan diri dari pengaruh sistem hukum yang diciptakan oleh pemerintah penjajah Belanda. Namun lahirnya UU pada tahun 1960 dalam pelaksanaannya tidak berjalan mulus sebagaimana dibayangkan semula. Terdapat persoalan-persoalan baru yang muncul dalam rangka politik agraria di Indonesia.[6]

Persoalan utama yang merupakan hasil dari politik agraria di masa lampau adalah konflik-konflik agraria dan pengelolaan sumber daya alam (SDA). Ada sejumlah fakta yang mengafirmasi pemberian kebebasan dalam menguasai dan memiliki tanah, yang mencakup: pertama, tidak dijalankannya perintah UU No.56 Prp

---

[5]*Op. Cit.*, I Gede A.B. WIranata, hlm. 3.
[6]*Op. Cit.*, I Gede A.B. WIranata, hlm. 6.

Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian dalam hal mengeluarkan kebijakan pembatasan kepemilikan tanah bagi tanah pekarangan; kedua, perusahaan berbadan hukum diberi kebebasan mempunyai tanah seberapapun luas yang yang diinginkan meskipun di dalamnya terkandung penguasaan spekulatif yang bertentangan dengan prinsip Pasal 6 UUPA; ketiga, adanya kesengajaan mengabaikan ketentuan batas maksimum kepemilikan tanah pertanian yang sudah ditentukan dalam UU No 56 Prp Tahun 1960; keempat, masuknya instansi pemerintah baik secara langsung maupun melalui badan usaha milik negara/ daerah yang didirikan menjadi pesaing baru dalam penguasaan dan pemanfaatan tanah melalui hak pakai selamanya atau hak pengelolaan yang kemudian dikategorikan sebagai "Barang Milik Negara/Instansi Pemerintah" di luar kepentingan tempat mendirikannya kantor atau di luar misi pelayanan publik.[7]

Konflik ini diawali dengan pemberian hak-hak baru oleh pemerintah pusat secara sektoral di atas tanah dan sumber daya alam tanpa adanya persetujuan secara sukarela oleh penduduk/pemilik atas pengalihan tersebut. Terjadinya konflik karena tanah memiliki nilai ekonomis tinggi dan menjadi simbol eksistensi dan status sosial. Bagi masyarakat Indonesia, tanah tidak hanya sebagai asset bernilai tinggi dalam praktik jual-beli tanah, tetapi juga merupakan akar sosial kultural. Tanah dijadikan sebagai objek memperoleh keuntungan yang sebanyak-banyaknya dan mengabaikan fungsi sosial hak atas tanah.[8] Persoalan tanah dalam usaha perkebunan semakin rumit yang cenderung menimbulkan potensi gejolak

[7] Bernhard Limbong, *Politik Pertanahan*, (Jakarta: Margaretha Pustaka, 2014), hlm. 239-240.
[8] Ibid

konflik. Pendekatan pemecahannya tidak semata bersifat *problem* hukum dari aspek teknis yuridis, tetapi juga menyangkut pertimbangan sosial ekonomis.[9]

Usaha perkebunan yang dimaksud dilakukan oleh perorangan maupun badan hukum yang meliputi koperasi dan perseroan terbatas baik milik negara maupun swasta. Badan hukum yang melakukan usaha budi daya tanaman perkebunan dan/atau usaha industri pengolahan hasil perkebunan wajib memiliki potensi ekonomi yang dapat mendukung pengembangan perkebunan maupun industri perkebunan.

Melihat besarnya potensi perkebunan tersebut, harus diselenggarakan berdasarkan atas asas manfaat dan berkelanjutan, keterpaduan, kebersamaan, keterbukaan, serta berkeadilan sebagaimana yang diamanatkan dalam peraturan perundang-undangan di Indonesia, sebagaimana yang dijelaskan dalam penjelasan UU No. 18 Tahun 2004 tentang Perkebunan sebagaimana telah diperbarui dengan UU No. 39 Tahun 2014 tentang Perkebunan. Perkebunan memiliki peran penting dan strategis dalam pembangunan nasional, terutama dalam meningkatkan kemakmuran dan kesejahteraan masyarakat, penerimaan devisa negara.[10]

Pada tahun 1989 Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Lampung melakukan pencadangan tanah seluas ±3.500 Ha kepada PT Arya Dwipantara yang merupakan tanah kepemilikan masyarakat berdasarkan hak-hak umbulan. Kemudian panitia pembebasan tanah Kabupaten Tingkat II Lampung Utara (saat

---

[9] Hambali Thalib, *Sanksi Pemidanaan dalam Konflik Pertanahan: Kebijakan Alternatif Penyelesaian Konflik Pertanahan di Luar Kodifikasi Hukum Pidana*, (Jakarta: Kencana, 2012), hlm. 55.

[10] *Ibid*. , hlm. 3.

ini telah memisahkan diri dan menjadi Kabupaten Tulang Barat) mulai melakukan pemeriksaan tanah, penaksiran harga ganti rugi tanah dan tanaman serta bangunan yang dicadangkan kepada PT Arya Dwipantara, yang pada akhirnya dilaksanakanlah pembayaran ganti rugi tanah dan bangunan kepada pemilik tanah yang dahulu terdiri dari kelompok-kelompok masyarakat pemilik umbul (pola pertanian masyarakat terdahulu dengan cara berpindah-pindah) dan . PT Arya Dwipantara selanjutnya melakukan pengurusan legalitas tanahnya sehingga dikeluarkanlah Surat Keputusan Hak Guna Usaha yang disingkat menjadi SK HGU No. 50/HGU/BPN/94 tanggal 29 Agustus 1994 dengan lahan seluas 2.485,16 Han dan SK HGU No. 62/HGU/BPK/95 tanggal 2 Oktober 1995 dengan luas lahan 726,65 Ha yang kemudian diterbitkan Sertifikat Hak Guna Usaha (HGU) masing-masing HGU No.36 tahun 1996 seluas 2.437,16 Ha terletak di Kabupaten Tulang Bawang Barat dan HGU No.48 tahun 1997 seluas 701,65 Ha terletak di Kabupaten Tulang Bawang sehingga luas keseluruhan lahan HGU tersebut seluas 3.138, 81 Ha.

Pada tahun 2001 PT Arya Dwipantara mengalami kebangkrutan dan tidak dapat mengembalikan pinjaman atas hutang perbankan yang telah dilakukannya pada tahun 1991, sebagai konsekuensinya jaminan hutang berupa keseluruhan lahan milik PT Arya Dwipantara yang telah bersertifikat HGU disita sebagai sita jaminan oleh Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN)/ PT. Perusahaan Pengelola Aset (PT. PPA), dan pada tahun 2009 lahan dengan luas 3.138,81 Ha dilelang oleh BPPN/PT. PPA.

Pada tahun 2009, Pabrik Gula PT Perkebunan Nusantara VII Unit Usaha Bungamayang memerlukan perluasan lahan dengan target 10.000 Ha guna revitalisasi industri gula untuk mencukupi ketersediaan bahan baku Pabrik Gula tersebut. Alternatif untuk mendapatkan lahan dimaksud salah satunya adalah dengan mengikuti lelang lahan eks. PT Arya Dwipantara seluas 3.138,81 Ha yang dilakukan oleh Departemen Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Kekayaan Negara. PT Perkebunan Nusantara VII menjadi pemenang lelang atas lahan seluas 3.138,81 Ha berdasarkan risalah lelang Nomor:264/2009 tanggal 4 Desember 2009.

Berdasarkan hasil lelang tersebut, PT Perkebunan Nusantara VII Unit Usaha Bungamayang adalah pemilik sah dari tanah seluas 3.138,81 Ha. Namun pada saat upaya penguasaan tanahnya oleh PT Perkebunan Nusantara VII terdapat para pihak yang menduduki tanahnya yang tergolong menduduki tanah tanpa izin, diantaranya adalah pemilik umbulan yang dahulu tanahnya pernah dibebaskan/ganti rugi oleh PT Arya Dwipantara. Berdasarkan Undang-undang No. 51 Prp. Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin yang Berhak atau Kuasanya, maka pendudukan tanah tanpa izin dilarang. Dalam Pasal 6 ayat (1), para penyerobot ini dapat dikenakan pidana kurungan selama tiga bulan.[11]

Adapun masyarakat yang sebelumnya tidak berniat untuk menguasai tanah milik eks PT ADP, namun dikarenakan jarak waktu yang cukup lama dalam proses

---

[11] Muhammad Machfudh Zarqoni, *Hak Atas Tanah: Perolehan, Asal dan Turunannya, Serta Kaitannya dengan Jaminan Kepastian Hukum (Legal Guarantee) Maupun Perlindungan Hak Kepemilikannya (Property Rights)*, (Jakarta: Prestasi Pustaka Publisher, 2015), hlm. 73.

pengadaan tanah, lelang, sampai pemindahan kepemilikan maka lahan tersebut di klaim kembali oleh masyarakat. Lahan tersebut saat ini masih dikuasai oleh masyarakat yang dulunya merupakan pemilik umbulan yang lahannya telah dibebaskan oleh PT Arya Dwipantara, antara lain Umbul Pesugihan, Umbul Kedondong, Umbul Tumi, Umbul Bedaro, Umbul Belimbing, Umbul Kedondong Udik, Umbul Tebing Suluh, dan Umbul Masgar. PT Perkebunan Nusantara VII dalam upayanya untuk melakukan penguasaan terhadap tanahnya, berinisiatif untuk melakukan musyawarah dengan masyarakat yang menduduki tanah yang dimediasi oleh Pemerintahan Daerah setempat juga melibatkan aparat penegak hukum dan instansi terkait. Dalam hal ini PT Perkebunan Nusantara VII memberikan kebijakan pemberian ganti rugi tanam tumbuh kepada masyarakat yang bercocok tanam di tanah HGU eks. PT Arya Dwipantara, pemberian kebijakan penggantian tanam tumbuh tersebut didasarkan pada:

1. SK Bupati Tulang Bawang Nomor:B/122/BG.IV/HK/TB/2008 tanggal 24 Maret 2008 tentang Harga Satuan Ganti Rugi Tanam Tumbuh dan Bangunan di Kabupaten Tulang Bawang;
2. SK Direktorat Jenderal Perkebunan Nomor:135/kpts/RC.110/10/2008 tanggal 14 Oktober 2008 tentang Satuan Biaya Maksimum Pembangunan Kebun Peserta Program Revitalisasi Perkebunan di Lahan Kering Tahun 2008-2009;
3. SK Bupati Tulang Bawang Barat Nomor:B/36/HK/2010 tanggal 5 Februari 2010 tentang Standar Harga Satuan Ganti Rugi Tanam Tumbuh Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Pemerintah di Kabupaten Tulang Bawang Barat.

Dalam perkembangannya kebijakan pemberian ganti rugi tanam tumbuh yang dilakukan oleh PT Perkebunan Nusantara VII sejak tahun 2007 s.d tahun 2012 telah merealisasikan pembayaran ganti rugi tanam tumbuh atas tanah seluas 980,99 Ha dari keseluruhan luas HGU-nya 3.138,81 Ha. Namun kebijakan pemberian ganti rugi tanam tumbuh yang direalisasikan oleh PT Perkebunan

Nusantara VII tidak semudah yang direncanakan, terhadap lahan yang telah dibebaskan tersebut masih terjadi re-klaim oleh kelompok masyarakat lainnya dengan berbagai macam dalih, sehingga dari keseluruhan areal yang telah dibebaskan yang dapat dikuasai seluas 863,58 Ha (Tanam 520,98 Ha, areal lain-lain 342,60 Ha) dan sisanya seluas 117,41 Ha kembali dikelola oleh masyarakat, dan hingga saat ini dinamika re-klaim lahan yang telah dikelola PT Perkebunan Nusantara VII dimaksud masih terus berlangsung.

Proses penegakan hukum terhadap sejumlah permasalahan tanah di areal eks. PT Arya Dwipantara berjalan kurang maksimal, bahkan Pemerintah Daerah setempat cenderung memfasilitasi penyelesaian permasalahan pertanahan atau re-klaim tanah tersebut melalui pola *non litigasi*, sehingga atas dasar hasil pertemuan-pertemuan yang difasilitasi oleh Pemerintah Daerah cenderung menyimpulkan agar PT Perkebunan Nusantara VII dapat memberikan kompensasi kepada masyarakat penuntut. Hal tersebut menjadi preseden buruk bagi penguasaan lahan oleh PT Perkebunan Nusantara VII, yang mana upaya-upaya penuntutan tanah semakin menjadi-jadi, dengan harapan bahwa terhadap tanah yang dituntut para klaimer memperoleh sejumlah bayaran kompensasi atau setidaknya dapat menguasai lahan yang sebenarnya telah dikelola oleh PT Perkebunan Nusantara VII.

Masyarakat cenderung bertindak menurut keinginan dan kepentingannya sendiri tanpa mengindahkan semua norma dan kaidah hukum yang telah ditetapkan oleh negara. Apabila penyerobotan tanah tersebut telah berlangsung lama tanpa adanya upaya hukum yang dilakukan oleh pemilik tanah, maka sebagai

kelanjutannya, konflik antara masyarakat dan pihak perkebunan terus berlangsung secara periodik tanpa adanya penyelesaian hukum yang tuntas, mengingat sistem dan norma hukum yang dianutnya sebenarnya sudah tidak lagi berlaku dalam masyarakat.[12] Alas hak kepemilikan tanah PT Perkebunan Nusantara VII di areal eks. PT Arya Dwipantara seharusnya dapat dijadikan sebagai dasar penegakan hukum atas permasalahan-permasalahan tanah yang terjadi di lahan tersebut sekaligus upaya penguasaan keseluruhan lahan yang telah dibeli atas dasar lelang, dibutuhkan juga sikap tegas dari Pemerintah Daerah setempat maupun para penegak hukum.

Berdasarkan uraian-uraian di atas maka perlu dilakukan penelitian tentang **Legalitas Perolehan dan Upaya Hukum Penguasaan Tanah eks. PT Arya Dwipantara oleh PT Perkebunan Nusantara VII.**

B. Permasalahan dan Ruang Lingkup

1) Rumusan Masalah

Berdasarkan pemaparan latar belakang masalah tersebut, penulis merumuskan permasalahan yang akan dibahas di dalam tesis ini, yaitu:

1. Bagaimana Legalitas Perolehan dan Upaya Hukum Penguasaan Tanah eks. PT Arya Dwipantara serta Model Perolehan Tanah yang *Clear & Clean* oleh PT Perkebunan Nusantara VII?
2. Bagaimana model perolehan tanah milik PT Perkebunan Nusantara VII yang ideal dan berasas pada kepastian hukum *(legal guarantee)* serta perlindungan hak kepemilikannya *(property right)*?

---

[12] *Ibid*., hlm. 74

2) Ruang Lingkup

Penelitian ini berada di dalam kajian Hukum Administrasi Negara pada umumnya, dan lebih dikhususkan lagi pada lingkup perolehan dan penguasaan tanah PT Perkebunan Nusantara VII atas lahan sengketa (Eks. PT Arya Dwipantara) serta perbandingannya dengan model perolehan dan penguasaan tanah milik PT Perkebunan Nusantara VII lain yang telah *clear & clean*.

C. Tujuan Penelitian dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Berdasarkan uraian latar belakang dan pokok permasalahan di atas maka penelitian ini memiliki tujuan sebagai kajian yang menjelaskan mengenai hal-hal sebagai berikut:

1. Mengkaji legalitas perolehan tanah PT Perkebunan Nusantara VII atas lahan sengketa (Eks. PT Arya Dwipantara) di Kabupaten Tulang Bawang dan Tulang Bawang Barat dikaitkan dengan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku.
2. Mangkaji model perolehan tanah milik PT Perkebunan Nusantara VII yang ideal dan berasas pada kepastian hukum *(legal guarantee)* serta perlindungan hak kepemilikannya *(property right)*.

2. Kegunaan Penelitian

Dari hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat, baik untuk kepentingan akademis maupun untuk kepentingan praktis.

1) Kegunaan Teoritis

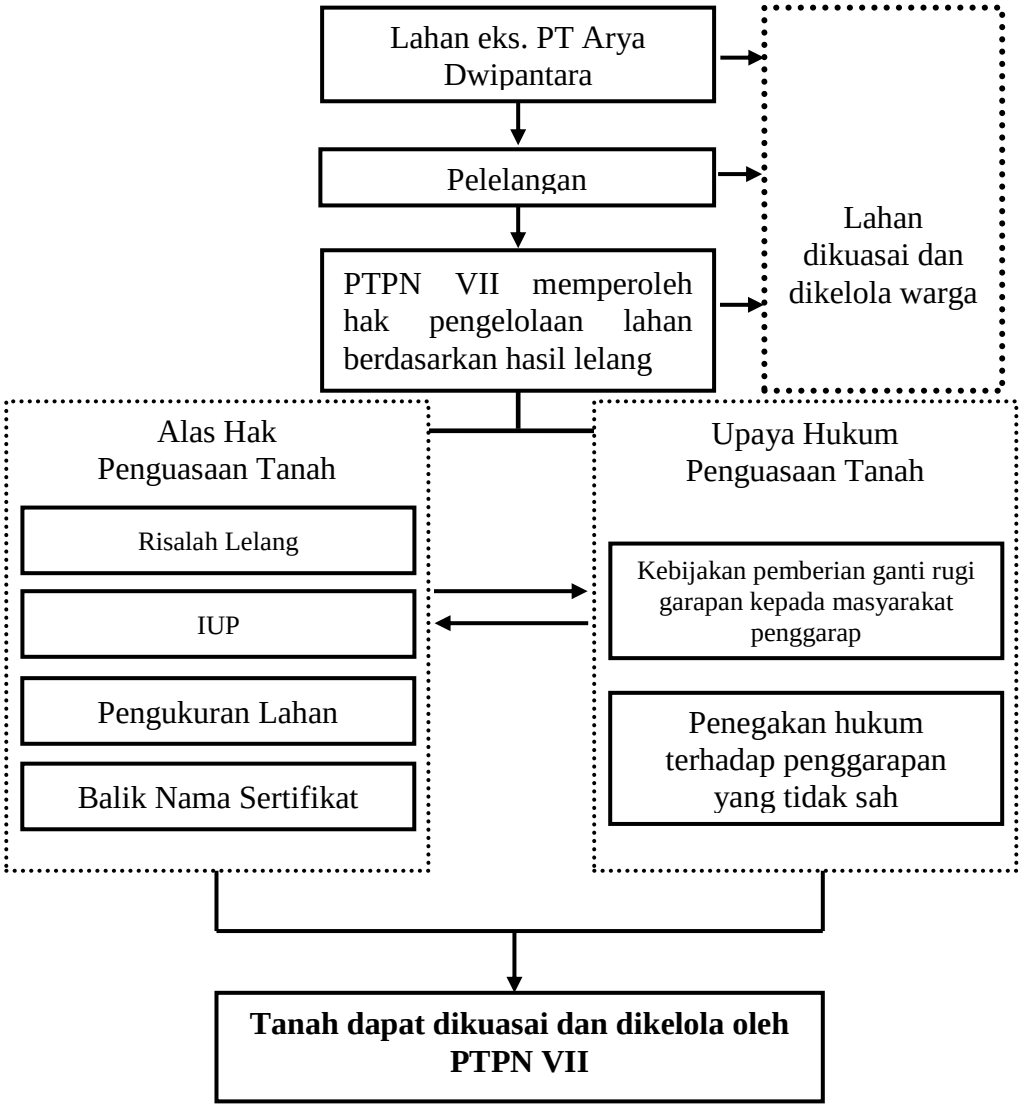
Dari hasil penelitian ini diharapkan dapat memperkaya pengetahuan teori penulis dan memberikan kontribusi pengembangan Ilmu Hukum Administrasi Negara terhadap pemerintah dalam penguasaan dan pertanggungjawaban atas tanah yang diperoleh oleh PT Perkebunan Nusantara VII.

2) Kegunaan Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan saran dan pemikiran kepada institusi pendidikan khususnya Perguruan Tinggi Negeri sekaligus menjadi pertimbangan bagi PT Perkebunan Nusantara VII sebagai upayanya untuk mengambil kebijakan dalam hal menguasai tanah yang bersengketa. Selain dari itu, diharapkan penelitian ini dapat menjadi gambaran dan masukan terhadap Pemerintah di bidang pertanahan negara.

D. Kerangka Pemikiran

1. Alur Pikir



2. Kerangka Teori

a. Teori Konflik dan Penyelesaian Sengketa

Istilah "konflik" secara etimologis berasal dari bahasa Latin *"con"* yang berarti bersama dan *"fligere"* yang berarti benturan atau tabrakan.[13] Pada umumnya istilah konflik sosial mengandung suatu rangkaian fenomena pertentangan dan pertikaian antar pribadi melalui dari konflik kelas sampai pada pertentangan dan peperangan internasional. Coser mendefinisikan konflik sosial sebagai suatu perjuangan terhadap nilai dan pengakuan terhadap status yang langka, kemudian kekuasaan dan sumber-sumber pertentangan dinetralisir atau dilangsungkan atau dieliminir saingannya.[14]

Konflik artinya percekcokan, perselisihan dan pertentangan. Sedangkan konflik sosial yaitu pertentangan antar anggota atau masyarakat yang bersifat menyeluruh dikehidupan.[15] Konflik yaitu proses pencapaian tujuan dengan cara melemahkan pihak lawan, tanpa memperhatikan norma dan nilai yang berlaku.[16] Dalam pengertian lain, konflik adalah merupakan suatu proses sosial yang berlangsung dengan melibatkan orang-orang atau kelompok-kelompok yang saling menantang dengan ancaman kekerasan.[17]

---

[13] Elly M. Setiadi dan Usman Kolip, *Pengantar Sosiologi Pemahaman Fakta dan Gejala Permasalahan Sosial: Teori, Aplikasi, dan Pemecahannya* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2011), hlm 345.

[14] Irving M. Zeitlin, *Memahami Kembali Sosiologi,* (Yogyakarta: Gajah Mada University Press, 1998),hlm.156

[15] Kamus Besar Bahasa Indonesia, (Jakarta: Balai Pustaka, 2010), hlm. 587.

[16] Soerjono Soekanto, *Kamus Sosiologi,* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1993), hlm. 99.

[17] J. Dwi Narwoko dan Bagong Suyanto, *Sosiologi Teks Pengantar dan Terapan,* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2005), hlm 68.

Tujuan berkonflik itu tidak hanya memperoleh keuntungan tetapi juga untuk menundukkan pesaingnya. Konflik dapat diartikan sebagai benturan kekuatan dan kepentingan antara satu kelompok dengan kelompok lain dalam proses perebutan sumber-sumber kemasyarakatan (ekonomi, politik, sosial dan budaya) yang relatif terbatas.[18] Dari berbagai pengertian diatas dapat diambil kesimpulan bahwa konflik adalah percekcokan, perselisihan dan pertentangan yang terjadi antar anggota atau masyarakat dengan tujuan untuk mencapai sesuatu yang diinginkan dengan cara saling menantang dengan ancaman kekerasan. konflik sosial adalah salah satu bentuk interaksi sosial antara satu pihak dengan pihak lain didalam masyarakat yang ditandai dengan adanya sikap saling mengancam, menekan, hingga saling menghancurkan. Konflik sosial sesungguhnya merupakan suatu proses bertemunya dua pihak atau lebih yang mempunnyai kepentingan yang relative sama terhadap hal yang sifatnya terbatas Dalam bentuknya yang ekstrem, konflik itu dilangsungkan tidak hanya sekedar untuk mempertahankan hidup dan eksistensi, akan tetapi juga bertujuan sampai ketaraf pembinasaan eksistensi orang atau kelompok lain yang dipandang sebagai lawan atau saingannya.

Menurut lawang konflik diartikan sebagai perjuangan untuk memperoleh hal-hal yang langka seperti nilai, status, kekuasaan dan menurut pemikiran Coses, konflik merupakan proses yang bersifat instrumental dalam pembentukan, penyatuan, dan pemeliharaan struktur sosial. Konflik dapat menempatkan dan menjaga garis batas antara dua atau lebih kelompok. Konflik dengan kelompok lain dapat memperkuat

---

[18] Robert lawang, *Buku Materi Pokok Pengantar Sosiologi*, (Jakarta:universitas terbuka 1994).hlm.53

kembali identitas kelompok dan melindunginya agar tidak lebur ke dalam dunia sosial sekelilingnya.[19]

Para sosiolog berpendapat bahwa akar dari timbulnya konflik yaitu adanya hubungan sosial, ekonomi, politik yang akarnya adalah perebutan atas sumber-sumber kepemilikan, status sosial dan kekuasaan yang jumlah ketersediaanya sangat terbatas dengan pembagian yang tidak merata di masyarakat.[20] Ketidak merataan pembagian aset-aset sosial di dalam masyarakat tersebut dianggap sebagai bentuk ketimpangan. Ketimpangan pembagian ini menimbulkan pihak-pihak tertentu berjuang untuk mendapatkannya atau menambahinya bagi yang perolehan asset sosial relatif sedikit atau kecil. Sementara pihak yang telah mendapatkan pembagian asset sosial tersebut berusaha untuk mempertahankan dan bisa juga menambahinya. Pihak yang cenderung mempertahankan dan menambahinya disebut sebagai *status quo* dan pihak yang berusaha mendapatkannya disebut sebagai *status need.* Pada dasarnya, secara sederhana penyebab konflik dibagi dua, yaitu:[21]

1) Kemajemukan horizontal, yang artinya adalah struktur masyarakat yang mejemuk secara kultural, seperti suku bangsa, agama, ras dan majemuk sosial dalam arti perbedaan pekerjaan dan profesi seperti petani, buruh, pedagang, pengusaha, pegawai negeri, militer, wartawan, alim ulama, sopir dan cendekiawan. Kemajemukan horizontal-kultural menimbulkan konflik yang

---

[19] Bernhard Limbong, *Op. Cit,* 2012, hlm. 34

[20] Elly M. Setiadi dan Usman Kolip, *Pengantar Sosiologi Pemahaman Fakta dan Gejala Permasalahan Sosial: Teori, Aplikasi, dan Pemecahannya* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2011), hlm 361.

[21] Elly M. Setiadi dan Usman Kolip, *Pengantar Sosiologi Pemahaman Fakta dan Gejala Permasalahan Sosial: Teori, Aplikasi, dan Pemecahannya* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2011), hlm 361.

masing-masing unsur kultural tersebut mempunyai karakteristik sendiri dan masing-masing penghayat budaya tersebut ingin mempertahankan karakteristik budayanya tersebut. Dalam masyarakat yang strukturnya seperti ini, jika belum ada konsensus nilai yang menjadi pegangan bersama, konflik yang terjadi dapat menimbulkan perang saudara.

2) Kemajemukan vertikal, yang artinya struktur masyarakat yang terpolarisasi berdasarkan kekayaan, pendidikan, dan kekuasaan. Kemajemukan vertikal dapat menimbulkan konflik sosial kerena ada sekelompok kecil masyarakat yang memiliki kekayaan, pendidikan yang mapan, kekuasaan dan kewenangan yang besar, sementara sebagian besar tidak atau kurang memiliki kekayaan, pendidikan rendah, dan tidak memiliki kekuasaan dan kewenangan. Pembagian masyarakat seperti ini merupakan benih subur bagi timbulnya konflik sosial.

Namun beberapa sosiolog menjabarkan banyak faktor yang menyebabkan terjadinya konflik-konflik, diantaranya yaitu:[22]

1) Perbedaan pendirian dan keyakinan orang perorangan telah menyebabkan konflik antar individu.[23] Dalam konflik-konflik seperti ini terjadilah bentrokan-bentrokan pendirian, dan masing-masing pihak pun berusaha membinasakan lawannya. Membinasakan disini tidak selalu diartikan sebagai pembinasaan fisik, tetapi bisa pula diartikan dalam bentuk pemusnahan simbolik atau melenyapkan pikiran-pikiran lawan yang tidak disetujui. Di

---

[22] Astrid Susanto, *Pengantar Sosiologi Dan Perubahan Sosial,* (Bandung:Bina Cipta, 2006), hlm.70

[23] J. Dwi Narwoko dan Bagong Suyanto, *Sosiologi Teks Pengantar dan Terapan,* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2005), hlm 68.

dalam realitas sosial tidak ada satu pun individu yang memiliki karakter yang sama sehingga perbedaan pendapat, tujuan, keinginan tersebutlah yang mempengaruhi timbulnya konflik sosial.

2) Perbedaan kebudayaan.[24] Perbedaan kebudayaan tidak hanya akan menimbulkan konflik antar individu, akan tetapi bisa juga antar kelompok. Pola-pola kebudayaan yang berbeda akan menimbulkan pola-pola kepribadian dan pola-pola prilaku yang berbeda pula dikalangan khalayak kelompok yang luas. Selain itu, perbedaan kebudayaan akan mengakibatkan adanya sikap etnosentrisme yaitu sikap yang ditunjukkan kepada kelompok lain bahwa kelompoknya adalah yang paling baik. Jika masing-masing kelompok yang ada di dalam kehidupan sosial sama-sama memiliki sikap demikian, maka sikap ini akan memicu timbulnya konflik antar penganut kebudayaan.
3) Perbedaan kepentingan. Mengejar tujuan kepentingan masing-masing yang berbeda-beda, kelompok-kelompok akan bersaing dan berkonflik untuk memperebutkan kesempatan dan sarana.

Perbedaan pendirian, budaya, kepentingan, dan sebagainya tersebut diatas sering terjadi pada situasi-situasi perubahan sosial. Dengan demikian perubahan-perubahan sosial itu secara tidak langsung dapat dilihat sebagai penyebab juga terjadinya (peningkatan) konflik-konflik sosial. Perubahan-perubahan sosial yang cepat dalam masyarakat akan mengakibatkan berubahnya sistem nilai-nilai yang berlaku di dalam masyarakat. Dan perubahan nilai-nilai di dalam masyarakat ini akan menyebabkan perbedaan-perbedaan pendirian dalam masyarakat.

[24] *Loc. Cit.*

Selanjutnya salah satu fungsi hukum adalah untuk mengatasi atau menyelesaikan sengketa secara tertib, fungsi ini berlaku setelah sengketa terjadi. Dalam pandangan sebagaimana tersebut di atas, biasanya hukum tidak lagi dikonsepsi sebagai gejala normatif, otonom, akan tetapi sebagai suatu lembaga sosial yang secara riil mempunyai kaitan dengan berbagai variabel sosial lainnya. Hukum sebagai suatu gejala sosio-empirik dipandang sebagai suatu independen variabel yang menimbulkan berbagai efek kepada aspek-aspek kehidupan sosial lainnya dan sekaligus juga sebagai dependen variabel yang merupakan hasil dari bermacam-macam kekuatan sosial dalam suatu proses kemasyarakatan.

Hukum berfungsi untuk menciptakan kebenaran dan keadilan di dalam masyarakat. Fungsi hukum dalam konteks ini dapat dikatakan berperan melakukan transformasi dan reformasi di segala bidang kehidupan masyarakat, bangsa, dan negara. Dengan begitu maka dapat terjadi perubahan sikap mental dan budaya hukum yang mendukung pembangunan yang berkelanjutan untuk mewujudkan suatu masyarakat, bangsa, dan negara yang tertib dan adil. Penggunaan hukum sebagai sarana penyelesaian sengketa, nampak telah merupakan pekerjaan yang biasa bagi para sarjana hukum di Indonesia. Hal ini tidak jauh berbeda dengan pekerjaan para sarjana hukum di Belanda, sebagaimana pernah dikemukakan oleh H.F.M. Crombag dalam prasarannya di muka Perhimpunan Sarjana Hukum Belanda pada tahun 1971. Dalam prasarannya tersebut, ia mengemukakan, bahwa pendidikan hukum meliputi bidang-bidang di sekitar sengketa, yaitu:[25]

---

[25] Sunarto DM, *Kebijakan Penanggulangan Penyerobotan Tanah*, (Bandar Lampung: Universitas Lampung, 2007), hlm. 79

1) Bidang penyelesaian sengketa secara formal, yaitu peradilan;
2) Bidang penyelesaian sengketa secara informal, yaitu penyelesaian di luar pengadilan.

Mediasi merupakan bentuk dari proses *Alternative Dispute Resolution* (ADR) atau alternatif penyelesaian sengketa. Penyebutan alternatif penyelesaian sengketa ini dikarenakan mediasi merupakan satu alternatif penyelesaian sengketa di samping pengadilan yang bersifat tidak memutus, cepat, murah, dan memberikan akses kepada para pihak yang bersengketa memperoleh keadilan atau penyelesaian yang memuaskan. Dalam proses mediasi ini juga dibantu oleh pihak ketiga yang netral (mediator) yang dipilih oleh para pihak.

Berkaitan dengan penyelesaian sengketa secara formal dan informal ada 2 jenis mediasi, yaitu di luar dan di dalam pengadilan. Mediasi yang berada di dalam pengadilan diatur oleh Perma No. 2 Tahun 2003. Mediasi di luar pengadilan di Indonesia terdapat dalam beberapa Undang-Undang (UU), seperti UU No. 32 Tahun 2009 tentang Pengelolaan Lingkungan Hidup, UU No. 41 Tahun 1999 tentang Kehutanan, UU No. 13 Tahun 2003 tentang Ketenagakerjaan, dan UU No. 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

b. Teori Kepastian Hukum

Kepastian adalah perihal keadaan yang pasti, ketentuan atau ketetapan hukum yang secara hakiki harus pasti dan adil. Pasti sebagai pedoman kelakuan dan adil karena pedoman kelakuan itu harus menunjang suatu tatanan yang dinilai wajar. Hanya karena bersifat adil dan dilaksanakan dengan pasti hukum dapat

menjalankan fungsinya. Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan sosiologi.[26]

Menurut Kelsen, hukum adalah sebuah sistem norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek "seharusnya" atau *das sollen*, dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Norma- norma adalah produk dan aksi manusia yang *deliberatif*. Undang-undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungannya dengan masyarakat. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.[27]

Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (multi tafsir) dan logis. Jelas dalam artian ia menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Kepastian hukum menunjuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap konsisten dan konsekuen yang pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif. Kepastian dan keadilan bukanlah sekedar tuntutan moral, melainkan secara factual mencirikan hukum. Suatu hukum yang tidak pasti dan tidak mau adil bukan sekedar hukum yang buruk.

---

[26] Dominikus Rato, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2010, hlm. 59

[27] Peter Mahmud Marzuki , *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta, 2008, hlm. 158

Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung dua pengertian yaitu, pertama adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh negara terhadap individu.[28]

Ajaran kepastian hukum ini berasal dari ajaran Yuridis-Dogmatik yang didasarkan pada aliran pemikiran positivistis di dunia hukum, yang cenderung melihat hukum sebagai sesuatu yang otonom, yang mandiri, karena bagi penganut pemikiran ini, hukum tak lain hanya kumpulan aturan. Bagi penganut aliran ini, tujuan hukum tidak lain dari sekedar menjamin terwujudnya kepastian hukum. Kepastian hukum itu diwujudkan oleh hukum dengan sifatnya yang hanya membuat suatu aturan hukum yang bersifat umum. Sifat umum dari aturan-aturan hukum membuktikan bahwa hukum tidak bertujuan untuk mewujudkan keadilan atau kemanfaatan, melainkan semata-mata untuk kepastian.[29]

Kepastian hukum merupakan jaminan mengenai hukum yang berisi keadilan. Norma-norma yang memajukan keadilan harus sungguh-sungguh berfungsi sebagai peraturan yang ditaati. Menurut Gustav Radbruch, keadilan dan kepastian hukum merupakan bagian-bagian yang tetap dari hukum. Beliau berpendapat bahwa keadilan dan kepastian hukum harus diperhatikan, kepastian hukum harus dijaga demi keamanan dan ketertiban suatu negara. Akhirnya hukum positif harus

---

[28] Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999, hlm. 23
[29] Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Gunung Agung, Jakarta, 2002, hlm. 82-83

selalu ditaati. Berdasarkan teori kepastian hukum dan nilai yang ingin dicapai yaitu nilai keadilan dan kebahagiaan.[30]

Jika dikaitkan teori kepastian hukum dalam suatu perjanjian sesuai pasal 1313KUHPerdata serta hak dan kewajiban dalam perjanjian sewa menyewa, menekankan pada penafsiran dan sanksi yang jelas agar suatu perjajian/kontrak dapat memberikan kedudukan yang sama antar subjek hukum yang terlibat (para pihak yang melakukan perjanjian sewa menyewa). Kepastian memberikan kejelasan dalam melakukan perbuatan hukum saat pelaksanaan suatu perjanjian/kontrak sewa menyewa dalam bentuk prestasi bahkan saat perjanjian tersebut wanprestasi atau salah satu pihak ada yang dirugikan maka sanksi dalam suatu perjanjian/kontrak tersebut harus dijalankan sesuai kesepakatan para pihak baik pihak penyewa maupun pihak yang menyewakan.

c. Teori Sebab-Sebab Lahirnya Alas Hak

Setiap sistem hukum menentukan sendiri-sendiri alas hak yang dapat mengakibatkan lahirnya hak penguasaan atas tanah. Dalam Hukum Tanah Nasional dikenal berbagai macam alas yang dapat mengakibatkan lahirnya hak penguasaan atas tanah perorangan atau individual, berikut macam-macam alas hak atau peristiwa hukum yang dapat menimbulkan hak atas penguasaan tanah:

1) Alas Hak Yang Berupa Kejadian Alamiah
    a) Kematian

[30] *Ibid*, hlm. 95

Kematian seseorang akan menyebabkan putusnya hubungan hukum yang menyebabkan ahli warisnya dapat mewaris harta kekayaannya[31]. Dengan meninggalnya seseorang maka hubungan hukum dengan harta kekayaannya termasuk hak penguasaan tanahnya beralih kepada ahli waris.

b) Tanah Timbul *(aanslibing)*

Tanah timbul adalah pertumbuhan tanah ditepi sungai, danau atau laut yang merupakan lidah tanah karena peristiwa alam. Menurut Hukum Adat, tanah yang tumbuh demikian itu dianggap menjadi kepunyaan orang yang memiliki tanah yang berbatasan, jika tanah itu tidak luas, sedangkan jika luas maka menjadi tanah ulayat masyarakat hukum adat yang bersangkutan.

Dalam Hukum Tanah Nasional perolehan hak milik atas tanah demikian dimungkinkan berdasarkan ketentuan Pasal 22 UUPA. Dalam pasal tersebut diatur bahwa salah satu cara terjadinya hak milik atas tanah bias dengan pembukaan tanah dan di beberapa daerah bisa karena terjadinya suatu peristiwa alam yaitu tanah timbul yang berbatasan dengan tanah miliknya[32].

2) Alas Hak Yang Berupa Perbuatan Hukum

a) Pembukaan Tanah

Menurut Hukum Adat dengan membuka tanah tidak secara otomatis mendapatkan hak milik atas tanah, namun tanah tersebut harus dikerjakan secara terus menerus sampai pada waktunya nanti

[31] Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar* (Leberty 1991), hlm 40.
[32] Budi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA Isi dan Pelaksanaannya*, (Djambatan 1997), hlm 80

penguasaan tanahnya diakui sebagai hak milik. Apabila dia mengerjakan tanahnya tersebut hanya untuk satu atau dua kali panen saja maka ia hanya mendapatkan hak mempergunakan tanah dan bukan hak milik.

Dalam hukum tanah nasional diatur bahwa warga Indonesia mempunyai hak membuka tanah (Pasal 46 ayat (1) UUPA). Untuk membuka tanah seseorang harus mendapat ijin dari pejabat yang berwenang. Dengan ijin pembukaan tanah seseorang diberi wewenang untuk menggunakan atau mengusahakan tanahnya dan dimungkinkan bagi pemegang ijin untuk memperoleh suatu ha katas tanah sesuai dengan penggunaannya, setelah dalam jangka waktu tertentu tanah tersebut secara nyata diusahakan dengan layak[33]. Dengan demikian penguasaan tanahnya selama belum memperoleh hak atas hanya mendasarkan pada ijin pembukaan tanah. Ijin pembukaan tanah ini bukanlah hak atas tanah.

b) Ditetapkannya Suatu Undang-Undang

Hak atas tanah dapat terjadi karena ketentuan undang-undang. Dengan ditetapkannya suatu undang-undang maka terciptalah hak atas tanah, berarti undang-undanglah yang menciptakan hak atas tanah, seperti terjadinya hak atas tanah karena berlakunya Ketentuan-Ketentuan Konversi UUPA. Berdasarkan Ketentuan-Ketentuan Konversi UUPA, maka hak-hak atas tanah yang lama berubah menjadi hak-hak atas tanah yang diatur dalam Hukum Tanah Nasional. Perubahan hak-hak atas tanah itu sering disebut perubahan yang terjadi karena hukum.

[33] Penjelasan Pasal 6 Permendagri No.6 Tahun 1972 tentang Pelimpahan Wewenang Pemberian Hak Atas Tanah

c) Penetapan Pemerintah

Hak atas tanah yang terjadi karena penetapan pemerintah merupakan pemberian hak yang dilakukan dangan penerbitan suatu Surat Keputusan Pemberian Hak oleh pejabat yang berwenang atas dasar permohonan hak dari seseorang yang berkepentingan dengan tanah tertentu menurut ketentuan Permendagri No.6 Tahun 1972 tentang Pelimpahan Wewenang Pemberian Hak Atas Tanah, diikuti dengan pendaftarannya pada Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kotamadyanya menurut ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 14 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Hak atas tanah yang diberikan lahir pada saat selesai dibuatnya buku tanah yang bersangkutan (Pasal 7 ayat 3 huruf b Pemendagri No.5 Tahun 1973 tentang Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah). Kemudian kepada pemegang haknya diberikan surat tanda bukti yang berupa sertifikat hak atas tanah[34].

d) Pembebanan Hak Atas Tanah dengan Hak Atas Tanah Lainnya

Pembebanan hak atas tanah dengan hak atas tanah lainnya akan menimbulkan hak di atas hak, misalnya hak milik atas tanah dapat dibebani dengan hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak usaha bagi hasil, hak gadai atau hak menumpang. Hal ini merupakan terciptanya hak-hak atas tanah sekunder dalam arti hak-hak atas tanah itu diberikan oleh pemegang hak atas tanah yang sudah ada. Disini penguasaan tanah secara fisik dilakukan oleh pemegang hak atas tanah sekunder.

---

[34] *op.cit.*, hlm 254

e) Pembebanan Hak Atas Tanah dengan Hak Jaminan Atas Tanah

Hak atas tanah yang dibebani hak jaminan atas tanah merupakan agunan bagi suatu kredit yang diberikan atau jaminan bagi pelunasan suatu piutang tertentu. Maka hak jaminan atas tanah selalu melekat pada suatu piutang tertentu. Kelangsungan eksistensinya tergantung pada adanya hubungan utang piutang yang bersangkutan. Stidak-tidaknya harus ada hutang pada wajtu dilakukan eksekusi. Selain itu hak jaminan atas tanah hanya dapat dibebankan pada tanah-tanah tertentu yang dihaki dengan hak-hak atas tanah tertentu pula. Maka keberadaannya juga tergantung pada kelangsungan ha katas tanah yang bersangkutan. Jika hak tersebut hapus, maka menjadi hapus juga hak jaminan yang membebaninya. Memang tanahnya masih ada tetapi sudah berubah statusnya serta piutangnya masih tetap ada.

f) Perbuatan Pemindahan Hak

Dalam perbuatan pemindahan hak, hak atas tanah yang bersangkutan sengaja diperalihkan kepada pihak lain. Lai halnya dengan pewarisan tanpa wasiat, disini beralihnya ha katas tanah tidak disengaja, tetapi terjadi karena hukum. Bentuk pemindahan hak dapat berupa jual-beli, tukar menukar, hibah, pemberian menurut adat, pemasukan dalam perusahaan dan hibah wasiat. Perbuatan-perbuatan tersebut dilakukan pada saat yang bersangkutan masih hidup, dan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak yang bersifat tunai, kecuali hibah wasiat. Artinya ha katas tanah yang bersangkutan berpindah pada pihak lain dengan dilakukannya perbuatan hukum tersebut. Dalam hibah wasiat

hak atas tanah pindah pada penerima wasiat pada saat pemegang haknya meninggal dunia.

g) Ijin Menggarap atau Ijin Memakai Tanah

Seorang pemilik tanah dapat mengadakan perjanjian yang bukan perjanjian sewa, bagi hasil, gadai, dengan pihak lain untuk mengusahakan tanah miliknya supaya tanahnya tidak rusak atau ditumbuhi semak belukar, dengan kata lain tanahnya dapat terpelihara karena pemilik tidak bias mengerjakan sendiri. Hal ini bias memenuhi unsur social, karena tanah tersebut bermanfaat bagi pihak lain yang bukan pemiliknya. Meskipun perjanjian semacam ini tidak ada aturannya secara tegas, namun berdasarkan asas kebebasan berkontrak para pihak dapat menentukan sendiri hubungan hukum yang mereka adakan.

3) Alas Hak yang Berupa Perbuatan Hukum Yang Berkaitan Dengan Tanah

a) Jual Gadai/*Adol Sende* adalah perjanjian penyerahan tanah dengan pembayaran kontan disertai ketentuan, bahwa yang menyerahkan tanah dapat memiliki kembali tanah tersebut dengan pembayaran sejumlah uang tebusan atau suatu perjanjian.

b) Jual Tahunan/*Adol Oyodan* adalah perjanjian penyerahan tanah dengan pembayaran kontan disertai perjanjian. Bahwa apabila kemudian tidak ada perbuatan hukum lain, sesudah satu atau dua tahun atau beberapa kali panen, tanah itu kembali pada pemilik atau yang menyerahkan tanah.

c) Sewa adalah perjanjian yang mengijinkan orang lain untuk mengerjakannya tanahnya atau tinggal ditanahnya dengan membayar uang sewa yang tetap, sesudah tiap panen atau sesudah tiap bulan atau tiap tahun. Dengan kata lain pembayarannya dibelakang.

d) Bagi Hasil adalah perjanjian yang mengijinkan orang lain untuk mengerjakan tanahnya dengan perjanjian bahwa yang mendapat ijin itu harus memberikan sebagian hasil tanahnya kepada pemilik, seperdua kalau *maro,* sepertiga kalau *mertelu.*

e) Titip adalah perjanjian yang mengijinkan orang lain untuk mengerjakan tanahnya sekaligus memelihara/merawatnya, selama pemilik tanah meninggalkan tempat kediamannya dimana tanah tersebut berada.

4) Alas Hak Penguasaan Tanah Yang Terjadi Secara Melawan Hukum (Okupasi Ilegal).

Penggarapan tanah secara melawan hukum dalam Hukum Nasional keberadaannya dilarang dengan Undang-Undang No.51 Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Ijin Yang Berhak atau Kuasanya yang Sah. Penggarapan Tanah secara melawan hukum (okupasi illegal) berarti penggarapan atau penguasaan tanahnya tanpa mendapat ijin dari yang berhak atau kuasanya yang sah, maka apabila terjadi sesuatu terhadap pelanggaran tersebut ia tidak mendapatkan perlindungan hukum, sebagai contohnya ia diusir oleh pemilik tanahnya.

3. Konseptual

Konsep adalah pengertian dasar yang memuat istilah-istilah, batasan-batasan serta pembahasan yang akan dijabarkan dalam penulisan. Agar supaya tidak terjadi kesimpangsiuran penafsiran serta memudahkan pengertian, maka di bawah ini akan diuraikan beberapa istilah, antara lain:

Legalitas atau disebut Dokumen Legalitas Perusahaan adalah dokumen-dokumen yang harus dimiliki oleh suatu Badan Hukum sebagaimana yang telah ditentukan oleh Undang-undang dalam rangka melaksanakan kegiatan usahanya

Perolehan adalah Suatu jumlah dimana suatu investasi dapat bertambah karena penggabungan bunga atau pendapatan devidend dan pertumbuhan modal. Hal ini dinyatakan dalam prosentase. Untuk unit link syariah, perolehan atau return adalah bagi hasil.[35]

Upaya Hukum adalah upaya yang diberikan oleh undang-undang kepada seseorang atau badan hukum untuk dalam hal tertentu melawan putusan hakim. Dalam teori dan praktek kita mengenal ada 2 (dua) macam upaya hukum yaitu, upaya hukum biasa dan upaya hukum luar biasa. Perbedaan yang ada antara keduanya adalah bahwa pada azasnya upaya hukum biasa menangguhkan eksekusi (kecuali bila terhadap suatu putusan dikabulkan tuntutan serta mertanya), sedangkan upaya hukum luar biasa tidak menangguhkan eksekusi.

[35] https://glosarid.com/index.php/term/ekonomi-dan-bisnis,perolehan-adalah.xhtml

Penguasaan adalah Penguasaan adalah kesiapan mental intelektual, baik berwujud kemampuan, kematangan sikap dan pengetahuan maupun ketrampilan yang dapat digunakan untuk memenuhi kebutuhan belajar mengajar.[36]

Tanah adalah permukaan bumi dengan kedalaman tertentu di bawah dan ketinggian tertentu di atas, merupakan luasan berkaitan dengan ruang (*spatial context*).[37]

Kepastian Hukum *(Legal Guaranted)* adalah suatu jaminan bahwa suatu hukum harus dijalankan dengan cara yang baik dan tepat. Kepastian pada intinya merupakan tujuan utama dari hukum. Dalam penyelenggaraan Negara kepastian hukum adalah sebuah konsep untuk memastikan bahwa hukum dijalankan dengan baik sehingga tidak menimbulkan kerugian bagi siapapun, hukum harus bisa menjadi pedoman, mengayomi dan melindungi masyarakat dari berbagai tindak kejahatan pada individu, kelompok, maupun koorporasi.

PT Perkebunan Nusantara VII adalah perusahaan yang bergerak dibidang agribisnis dengan komoditas utama tanaman sawit, tanaman karet, tanaman teh dan tanaman tebu. PT Perkebunan Nusantara VII terbagi kedalam 5 (lima) Distrik dan masing-masing Distrik terdapat beberapa Unit Usaha yang melakukan kegiatan usaha budidaya tanaman.

Lahan adalah suatu wilayah di permukaan bumi yang mempunyai sifat-sifat agak tetap atau pengulangan sifat-sifat dari biosfer secara vertikal di atas maupun di bawah wilayah tersebut termasuk atmosfer, tanah geologi, geomorfologi,

---

[36] http://repo.iain-tulungagung.ac.id/585/3/BAB%20II.pdf
[37] *Op.Cit*., hlm 24.

hidrologi, vegetasi, dan binatang yang merupakan hasil aktivitas manusia di masa lampau maupun masa sekarang, dan perluasan sifat-sifat tersebut mempunyai pengaruh terhadap penggunaan lahan oleh manusia disaat sekarang maupun dimasa yang akan datang.

Sengketa adalah bertentangan antara dua pihak atau lebih yang berawal dari persepsi yang berbeda tentang suatu kepentingan atau hak milik yang dapat menimbulkan akibat hukum bagi keduanya.[38]

Kabupaten Tulang Bawang adalah salah satu kabupaten di Provinsi Lampung, Indonesia. Ibukotanya adalah Kota Menggala.

Kabupaten Tulang Bawang Barat adalah salah satu kabupaten di Provinsi Lampung, Indonesia. Kabupaten ini diresmikan oleh Menteri Dalam Negeri Indonesia, Mardiyanto, pada 29 Oktober 2008, sebagai pecahan dari Kabupaten Tulang Bawang.

E. Metode Penelitian

Penelitian hukum merupakan kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika, dan pemikiran tertentu dengan jalan menganalisisnya. Selain itu, juga diadakan pemeriksaan yang mendalam terhadap fakta hukum tersebut untuk kemudian mengusahakan suatu pemecahan masalah atas permasalahan yang timbul.[39] Metode penelitian dilakukan dalam usaha untuk memperoleh data yang akurat serta dapat dipertanggungawabkan kebenarannya.

---

[38] bangbenzz.blogspot.com/2010/06/pengertian-sengketa-ekonomi.html

[39] Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2004), Hlm. 43.

1. Pendekatan Masalah

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif. Pendekatan yuridis normatif dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau studi kepustakaan *(library research)* yaitu mengumpulkan bahan hukum baik primer, sekunder maupun tersier dalam rangka mendapatkan jawaban atau penyelesaiannya.[40] Namun demikian untuk mendapatkan data yang terbaik penulis juga akan melakukan wawancara kepada informan/narasumber berkompeten yang berkaitan dengan pembahasan dalam tesis ini.

2. Sumber dan Jenis Data

a. Data primer

Data primer yang digunakan dalam penelitian ini adalah bahan hukum primer berupa Alas Hak/Legalitas perolehan tanah PT Perkebunan Nusantara VII dan akan ditunjang dengan hasil wawancara terhadap narasumber terkait.

b. Data sekunder yaitu data yang diperoleh dari buku-buku, literatur, laporan penelitian, tulisan para ahli, peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan objek yang diteliti. Data sekunder yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari tiga bahan hukum yaitu sebagai berikut :

1) Bahan Hukum Primer, bersumber dari :

a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 beserta amandemennya.

b) Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

---

[40] Soerjono Soekanto, *Penelitian Hukum Normatif*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, Cet. 16. 2014. hlm. 13-14

c) Undang-Undang No.39 Tahun 2014 tentang Perkebunan.

d) Peraturan Kepala BPN No.3 tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penangan Kasus Pertanahan.

e) Permenkeu No.135/PMK.01/2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara dan Lelang.

f) Permentan No.98 No.13 tentang Pedoman Izin Usaha Perkebunan.

2) Bahan Hukum Sekunder, merupakan bahan hukum yang bersifat menjelaskan bahan hukum primer, di antaranya :

a) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah,

b) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah,

c) Peraturan Pemerintah Nomor 128 Tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (BPN),

2) Bahan Hukum Tersier, merupakan bahan hukum tambahan dari berbagai sumber seperti literatur, makalah atau jurnal penelitian yang sesuai dengan pembahasan dalam penelitian ini.

3. Penentuan Informan/Narasumber

Informan/Narasumber dalam penelitian ini diantaranya adalah Staf/Petugas Bidang Sengketa pada Kantor Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Tulang Bawang dan Staf/Petugas Bidang Sengketa dan Pertanahan pada Direktorat Jendral Perkebunan Jakarta.

4. Metode Pengumpulan dan Pengolahan Data

a. Metode Pengumpulan Data

Pengumpulan data dilakukan dengan prosedur studi kepustakaan dengan ditunjang wawancara dengan narasumber terkait sebagai berikut :

1) Studi kepustakaan *(Library Research)*, yaitu serangkaian kegiatan seperti membaca, menelaah, mempelajari dan mengutip putusan pengadilan dan buku-buku atau literatur-literatur yang berhubungan dengan objek penelitian serta melakukan pengkajian terhadap ketentuan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan objek penelitian.
2) Wawancara Narasumber, yaitu sebagai usaha mengumpulkan data dan menggali informasi penting kepada narasumber terkait dengan cara wawancara dengan pertanyaan secara langsung kepada narsumber.

b. Prosedur Pengolahan Data

Pengolahan data dilakukan untuk mempermudah analisis data yang telah diperoleh sesuai dengan pemasalahan yang diteliti. Adapun pengolahan data yang dimaksud meliputi tahapan sebagai berikut :

1) Seleksi data merupakan kegiatan pemeriksaan untuk mengetahui kelengkapan data yang dipilih sesuai dengan permasalahan yang diteliti

2) Klasifikasi data merupakan kegiatan penempatan data menurut kelompok data yang telah ditetapkan dalam rangka memperoleh data yang benar-benar diperlukan dan akurat untuk dianalisis lebih lanjut.
3) Penyusunan data, merupakan kegiatan penempatan dan menyusun data yang saling berhubungan dan merupakan satu kesatuan yang bulat dan terpadu pada pokok bahasan sehingga mempermudah interprestasi data.

5. Analisis Data

Analisis data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah analisis kualitatif, yaitu hanya diambil data yang bersifat khusus dan ada kaitannya dengan permasalahan yang dibahas. Dengan demikian nantinya akan menghasilkan suatu uraian yang bersifat deskriptif kualitatif, yaitu data-data yang diperoleh diseleksi menurut mutu dan yang berkaitan dengan masalah yang akan dibahas serta mengambarkan kenyataan yang terjadi pada objek penelitian secara jelas kemudian diolah, dianalisis berdasar teori yang berkaitan dengan masalah yang diteliti, sehingga dapat menghasilkan suatu kesimpulan yang digunakan untuk menjawab permasalahan.

II. TINJAUAN PUSTAKA

A. Perolehan dan Penguasaan Tanah

Dalam hukum tanah nasional terdapat berbagai cara untuk memperoleh tanah yang diperlukan baik untuk keperluan pribadi maupun untuk keperluan kegiatan usaha dan pembangunan. Adapun cara yang disediakan oleh hukum tanah nasional untuk memperoleh tanah, yaitu :

1. Permohonan hak atas Tanah

   Permohonan hak adalah: cara yang harus digunakan bagi perorangan, yaitu orang sebagai individu atau badan hukum untuk memperoleh sesuatu hak atas tanah Negara. Tata cara untuk memperoleh hak atas tanah melalui permohonan hak atas tanah digunakan untuk memperoleh hak atas tanah apabila yang tersedia adalah tanah Negara atau tanah hak pengelolaan. Peraturan yang mengatur tata cara tersebut adalah Peraturan Menteri Agraria /Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, yang mulai berlaku tanggal 24 Oktober 1999, sebagai pengganti dari Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1973 dan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977 tentang Tata Cara Permohonan dan Penyelesaian Pemberian Hak atas Bagian-Bagian Tanah Hak Pengelolaan serta Pendaftarannya.

   Pasal 2 Ayat (1) PMNA / Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999 menyatakan bahwa Permohonan hak atas tanah dilakukan dalam rangka pemberian hak

atas tanah yang primer, yaitu pemberian hak atas tanah yang terdiri dari hak milik, HGU, HGB, hak pakai dan hak pengelolaan. Pasal 2 Ayat (2) PMNA / Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999 menyatakan bahwa pemberian hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) dapat dilaksanakan dengan Keputusan pemberian hak secara individual atau kolektif atau secara umum.

Kewenangan pemberian dan pembatalan hak yang disebutkan dalam Pasal 2 PMNA/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999 dilakukan oleh Menteri dan dapat dilimpahkan kewenangannya kepada Kepala Kantor Wilayah BPN, Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk sesuai dengan ketentuan menurut PMNA/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara. Pengajuan Permohonan Hak atas Tanah oleh pemohon hak disertai dengan data yuridis dan data fisik sebagai bukti penguasan tanah yang dimohonkan. Data yuridis adalah bukti-bukti atau dokumen penguasaan tanah, sedangkan data fisik adalah Surat Ukur dan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah atas tanah dimaksud.

Adapun data-data yang diperlukan untuk melakukan permohonan hak atas tanah adalah :

a) Data mengenai pemohon

   Data mengenai pemohon adalah keterangan mengenai subjek hukum yang melakukan permohonan hak atas tanah, baik perorangan maupun badan hukum. Jika pemohon adalah pihak perorangan, maka data yang diberikan dapat berupa fotokopi identitas (Kartu Tanda Penduduk, Surat

Keterangan Domisili, atau Surat Ijin Mengemudi), Kartu Keluarga, bukti kewarganegaraan atau surat ganti nama. Jika pemohon badan hukum, maka data pemohonnya berupa Surat Kuasa dan Akta Pendirian badan hukum yang telah disahkan oleh Menteri Kehakiman. Data pemohon diperlukan untuk mengetahui status pemohon dalam hubungannya dengan status hak atas tanah yang dimohon.

b) Data fisik

Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah, termasuk keterangan mengenai ada atau tidaknya bangunan atau bagian bangunan di atasnya. Data fisik berupa Surat Ukur atau Kutipan Peta Bidang.

c) Data yuridis.

Data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya. Data yuridis dapat bermacam-macam bentuknya tergantung dari status tanahnya. Untuk tanah Negara, data yuridis yang diperlukan dapat berupa surat keterangan dari kepala desa atau lurah setempat yang isinya bukan tanah adat, surat keterangan bahwa tanahnya tidak termasuk dalam buku C desa atau dalam peta rincikan desa riwayat tanah, bukti perolehan tanah (hubungan hukum sebagai alas hak) dan surat pernyataan penguasaan fisik oleh pemohon yang disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi dikertas bermaterai secukup yang isinya menyatakan tanah yang dimohon dikuasai secara fisik dan tidak dalam keadaan sengketa, apabila terdapat gugatan dari pihak lain yang menjadi

tanggung jawab pemohon ataupun fotokopi sertipikat hak atas tanah yang pernah diterbitkan atas tanah serta bukti perolehan hak atas tanah.

d) Data pendukung lainnya.

Data Pendukung untuk melakukan permohonan hak atas tanah berupa surat keterangan bahwa tanah yang dimohon tidak bersengketa di atas meterai, surat pernyataan tanah-tanah yang dimiliki oleh pemohon dan surat pernyataan rencana penggunaan dan pemanfaatan tanah yang dimohon.

2. Pemberian Hak baru.

Yang dimaksud dengan hak baru adalah: hak atas tanah yang diberikan oleh pemilik tanah kepada pihak lain atau hak atas tanah sekunder. Dari berbagai jenis hak atas tanah yang ditetapkan dalam UUPA, hanya hak milik yang dapat dibebani dengan hak baru. Dengan demikian sebidang tanah yang dikuasai dengan hak milik dapat dipergunakan sendiri oleh pemiliknya maupun dapat digunakan oleh pihak lain dengan dilandasi hak baru atau hak atas tanah yang sekunder.

Hak-hak atas tanah sekunder yang diberikan di atas tanah hak milik yaitu HGB sebagaimana diatur dalam Pasal 37 UUPA, hak pakai sebagaimana diatur dalam Pasal 41 UUPA, hak sewa sesuai dengan Pasal 44 UUPA, hak usaha bagi hasil sebagaimana diatur dalam Pasal 53 UUPA juncto UU Nomor 2 Tahun 1960, hak sewa atau hak gadai atas tanah pertanian sebagaimana

diatur dalam Pasal 53 UUPA juncto UU Nomor 56 Prp Tahun 1960 dan hak menumpang.[41]

Dalam ketentuan yang diatur dalam PP Nomor 24 Tahun 1997, ditetapkan bahwa HGB dan hak pakai atas tanah hak milik terjadi dengan pemberian oleh pemegang hak milik dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hak sekunder atas tanah berupa HGB dan hak pakai wajib didaftarkan di Kantor Pertanahan sebagaimana diatur dalam Pasal 24 juncto Pasal 44 PP Nomor 24 Tahun 1997. Pemberian hak sekunder tersebut dicatat pada Buku Tanah dan sertipikat hak milik, serta kepada pemegang hak sekunder (HGB atau Hak Pakai) dibuatkan Buku Tanah dan sertifikatnya.

3. Peralihan Hak (pemindahan hak).

Peralihan hak atau pemindahan hak adalah perbuatan hukum yang tujuannya untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain (penerima hak). Peralihan hak atas tanah dapat terjadi karena pewarisan tanpa wasiat dan perbuatan hukum yaitu pemindahan hak.[42] Yang dimaksud dengan Peralihan Hak karena pewarisan tanpa wasiat adalah peralihan hak atas tanah yang terjadi dikarenakan seseorang yang mempunyai salah satu hak meninggal dunia maka haknya itu dengan sendirinya menjadi hak ahli warisnya. Berbeda dengan perbuatan hukum pemindahan hak dimana peralihan hak dilakukan dengan sengaja supaya hak tersebut terlepas dari pemegangnya yang semula dan menjadi hak pihak lain.[43]

---

[41] Boedi Harsono, *ibid*, hlm. 55.
[42] Harsono, *op.cit*., hlm. 333
[43] Perangin, *op.cit.*, hlm. 6.

Perbuatan hukum Peralihan Hak untuk memindahkan hak atas tanah yang dimiliki kepada orang lain dapat dilakukan dengan cara: [44]

a) Jual beli. Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.
b) Pemasukkan dalam Perusahaan atau *Inbreng.*
c) Tukar-menukar. Pasal 1541 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa tukar-menukar ialah suatu perjanjian, dengan mana kedua belah pihak mengikatkan dirinya untuk saling memberikan suatu barang secara bertimbal-balik, sebagai gantinya suatu barang lain.
d) Hibah. Pasal 1666 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa hibah adalah suatu perjanjian dengan mana si penghibah, diwaktu hidupnya, dengan cuma-cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali, menyerahkan sesuatu benda guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan itu.

Peralihan hak atas tanah melalui jual beli mengandung pengertian yaitu perbuatan hukum pemindahan hak selama-lamanya dari si penjual kepada pembeli dan pembayaran harga baik selurunya maupun sebagian dari pembeli dilakukan dengan syarat terang dan tunai. Syarat terang berarti bahwa perjanjian jual beli tersebut harus dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang membuat Akta Jual Belinya yaitu PPAT dan disaksikan oleh dua

[44] K. Wantjik Saleh, *Hak Atas Tanah*, cet. 5, (Jakarta : Ghalia Indonesia, 1985), hlm. 35.

orang saksi. Syarat tunai berarti adanya dua perbuatan yang dilakukan secara bersamaan yaitu pemindahan hak dari si penjual kepada si pembeli dan pembayaran harga baik sebagian maupun seluruhnya dari pembeli kepada penjual. Pembayaran harga jual beli bisa dibayarkan seluruhnya maupun sebagian.[45]

Konsekuensi dari syarat terang dan tunai mengakibatkan jual beli tanah tidak dapat dibatalkan, karena jual beli tanah bukan merupakan suatu perjanjian, melainkan perbuatan hukum pemindahan penguasaan yuridis atas tanahnya yang terjadi secara langsung dan riil. Apabila baru dibayar sebagian harganya tidak mempengaruhi selesainya perbuatan jual beli karena telah memenuhi syarat tunai, sedangkan terhadap sisa harganya yang belum dibayar dianggap sebagai utang-piutang diluar perbuatan hukum jual beli tanah. Untuk memperoleh surat bukti yang kuat dan luas daya pembuktiannya, perbuatan hukum peralihan hak harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan untuk dicatatkan pada buku tanah dan sertifikat yang bersangkutan. Dengan dicatatkan peralihan hak pada sertipikatnya, diperoleh surat tanda bukti yang kuat.

4. Pembebasan Hak (Pelepasan Hak)

Pembebasan hak adalah: setiap perbuatan melepaskan hubungan hukum yang semula, yang terdapat antara pemegang hak dengan tanahnya disertai dengan pembayaran ganti kerugian kepada pemegang haknya atau yang berhak atas

[45] Sihombing, *op.cit*., hlm. 56.

tanah yang bersangkutan yang disepakati atas dasar musyawarah. Pembebasan Hak pada dasarnya mengandung dua unsur, yaitu : [46]

a) Adanya kesediaan pemegang hak untuk melepaskan haknya.
b) Ganti kerugian yang diberikan kepada pemegang hak yang ditetapkan atas dasar musyawarah.

Pembebasan Hak merupakan salah satu sarana bagi suatu badan hukum untuk memperoleh tanah yang diperlukan, jika tanah yang tersedia berstatus hak milik, karena badan hukum tidak boleh mempunyai hak milik dan jika badan hukum tersebut membeli tanah hak milik, maka jual beli (peralihan hak) batal demi hukum. Hak miliknya akan menjadi hapus dan tanahnya menjadi tanah milik Negara, sedangkan harga yang telah dibayarkan kepada penjual tidak dapat dituntut kembali sesuai dengan ketentuan Pasal 26 Ayat (2) UUPA. Atas dasar ketentuan tersebut, agar badan hukum dapat memperoleh tanah hak milik yang tersedia tanpa melanggar hukum, maka disediakan tata cara memperoleh tanah melalui pembebasan hak. Adapun langkah-langkah untuk melakukan Pembebasan Hak adalah :

a) Musyawarah antara pemegang hak dengan badan hukum yang melaksanakan pembebasan untuk memperoleh kesedian pelepasan hak dari pemilik tanah dan kesepatan mengenai besarnya ganti kerugian.
b) Jika terjadi kesepakatan atas dasar musyawarah, maka pemegang hak melakukan pelepasan hak dan pembayaran ganti kerugian kepada pemegang yang tertuang dalam Surat Pernyataan Pelepasan Hak (SPPH) yang ditandatangani oleh pemegang hak dan badan hukum.

[46] Basuki, *op.cit*., hlm. 25.

c) Akibat pelepasan hak tersebut, hak milik hapus dan status tanah menjadi tanah Negara.

d) Untuk menguasai tanah secara legal, maka badan hukum yang bersangkutan melakukan permohonan hak baru yang sesuai dengan kerperluannya.

Dengan diperolehnya hak atas tanah yang baru dan dibuktikan dengan penerbitan sertifikat bagi pemegang hak atas tanah sebagai alat bukti yang kuat, penguasaan dan penggunaan tanah tersebut akan aman terhadap gangguan maupun gugatan di kemudian hari yang mungkin dilakukan oleh pihak yang merasa berhak atas tanah tersebut.

5. Pencabutan Hak

Pasal 18 UUPA menyatakan bahwa untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari dan untuk Rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan Undang- Undang. Pencabutan Hak adalah: pengambilan tanah hak kepunyaan orang atau badan hukum oleh pemerintah secara paksa, untuk penyelenggaraan kepentingan umum disertai pemberian ganti kerugian yang layak kepada pemilik tanah. Dengan dilakukan pencabutan hak atas tanah milik seseorang, maka tanah tersebut menjadi tanah Negara.[47]

Pencabutan hak (*Eminent domein atau Expropriation)* merupakan suatu upaya hukum terakhir dalam rangka memperoleh tanah yang diperlukan untuk kepentingan umum, maupun kepentingan bersama bangsa dan Negara,

[47] *Ibid*., hlm. 27.

ketika melalui cara musyawarah dengan pemegang haknya tidak berhasil atau mencapai kata sepakat, sedangkan Negara sangat memerlukan tanah tersebut untuk menyelenggarakan kepentingan umum dan proyeknya tidak dapat dibangun di lokasi lain, selain di atas bidang tanah yang bersangkutan.[48] Pencabutan hak hanya dapat dilakukan oleh Presiden dengan menerbitkan Keputusan Presiden yang berisi tentang pencabutan hak sekaligus menetapkan bentuk dan besarnya jumlah ganti kerugian.

Pencabutan hak atas tanah dilakukan disertai dengan pemberian ganti kerugian yang layak dan dilakukan menurut tata cara yang diatur dengan UU Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak atas Tanah dan Benda-Benda yang Ada Di atasnya jo. PP Nomor 39 Tahun 1973 tentang Acara Penetapan Ganti Rugi oleh Pengadilan Tinggi Sehubungan Dengan Pencabutan Hak-Hak atas Tanah dan Benda -Benda yang Ada Di atasnya.

Pencabutan hak atas tanah tidak diperlukan persetujuan pemegang haknya, artinya: keputusan pencabutan hak tidak dapat diganggu gugat. Tetapi pemegang hak masih dapat menolak penggantian kerugian yang ditetapkan oleh Presiden, yang dianggap kurang layak, dengan mengajukan banding pada Pengadilan Tinggi selambat-lambatnya 30 hari sejak keputusan pencabutan hak.[49] Prosedur pencabutan hak dimulai dengan mengajukan permohonan kepada Presiden RI dengan perantara Menteri Dalam Negeri, melalui Gubernur Kepala Daerah Provinsi. Presiden akan menerbitkan Keputusan Pencabutan Hak yang setelah mendapat pertimbangan dari

---

[48] Soetomo, *op.cit.*, hlm. 53.
[49] Basuki, *op.cit*., hlm. 28.

Gubernur Kepala Daerah Provinsi, Menteri Dalam Negeri, Menteri Kehakiman dan Menteri yang bidangnya meliputi usaha atau proyek yang memerlukan tanah yang diusulkan untuk pencabutan hak.

Istilah "penguasaan" atau *bezit* berasal dari kata *zitten* (Belanda), yang secara *letterlijk* berarti menduduki. *Bezit* adalah kedudukan menguasai atau menikmati suatu barang yang ada dalam kekuasaan seseorang secara pribadi atau perantaraan orang lain, seakan-akan barang itu miliknya. Kata seakan-akan mengandung makna bahwa barang-barang yang ada di tangan *bezitter* (pemegang *bezit*) merupakan miliknya, namun secara yuridis belum tentu ia sebagai pemiliknya.[50]

Hak penguasaan atas tanah berisi serangkaian wewenang, kewajiban, dan atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki. Sesuatu yang boleh, wajib, atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriterium atau tolok ukur pembeda diantara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam Hukum Tanah.[51]

Penguasaan dalam KUH Perdata diatur dalam Pasal 529 menegaskan "yang dinamakan kedudukan berkuasa ialah kedudukan seseorang yang menguasai sesuatu kebendaan, baik dengan diri sendiri, maupun dengan perantaraan orang lain, dan yang mempertahankan atau menikmatinya selaku orang yang memiliki kebendaan itu."

---

[50] http://trinihandayani.wordpress.com/2010/05/20/penguasaan-benda-bezit/

[51] Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah*, (Jakarta: Djambatan, 2002), hlm. 25.

Menurut pendapat Salim HS, *bezit* adalah suatu keadaan yang senyatanya, seseorang menguasai suatu benda, baik benda bergerak maupun tidak bergerak, namun secara yuridis formal benda itu belum tentu miliknya. Ini berarti bahwa *bezitter* hanya menguasai benda secara materiil saja, sedangkan secara yuridis formal benda itu milik orang lain.[52]

Dalam *Kamus Bahasa Indonesia* oleh Purwadarminta, "menguasai" artinya berkuasa atas sesuatu atau memegang kekuasaan atas sesuatu. Sedangkan "penguasaan" artinya keadaan menguasai sesuatu atau keadaan berkuasa atas sesuatu. Dengan demikian maka sudah tepat jika *bezit* diterjemahkan dengan "penguasaan". Subekti menerjemahkannya dengan "kedudukan berkuasa", sedangkan Soetan Malikoel Adil menerjemahkannya dengan "penguasaan". Penguasaan timbul karena ada hak kebendaan yang melekat di atas benda milik orang lain.[53]

Menguasai suatu benda mungkin sebagai pemegang saja atau mungkin sebagai orang yang menikmati bendanya. Menguasai benda sebagai pemegang saja, misalnya pada hak gadai. Pemegang benda jaminan tidak boleh menikmati benda jaminan, ia hanya menguasai sebagai pemegang saja (*holder*). Menguasai benda sebagai orang yang menikmati, artinya mengambil manfaat secara materiil, misalnya pada hak memungut hasil, hak pakai dan mendiami, hak sewa. Penguasa benda tidak hanya memegang, melainkan menikmati dan itu adalah hak yang diperolehnya atas suatu benda.

---

[52] Ibid.

[53] Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Cetakan ke III revisi, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2010, hlm. 162

Penguasaan benda memiliki unsur *corpus* dan *animus*.[54] *Corpus* artinya hubungan langsung antara orang yang menguasai dan benda yang dikuasai. *Animus*, artinya hubungan tersebut harus dikehendaki oleh orang yang menguasai benda itu. Orang itu harus sudah dewasa dan berkehendak bebas, tidak dipaksa, sehat pikiran, dan tidak berada di bawah pengampuan.

Dasar hukum ketentuan Hak-hak atas Tanah diatur dalam Pasal 4 ayat 1 UUPA, yaitu: "Atas dasar hak menguasai dari Negara atas tanah yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum". Hak atas tanah bersumber dari hak menguasai dari Negara atas tanah dapat diberikan kepada: Perseorangan, baik warga Negara Indonesia maupun warga Negara Asing, sekelompok orang secara bersama-sama; dan Badan Hukum baik badan hukum privat maupun badan hukum publik.

Menurut Soedikno Mertokusumo, wewenang yang dipunyai oleh Pemegang Hak atas Tanah terhadap tanahnya dibagi menjadi 2, yaitu:

1) Wewenang Umum.

   Wewenang yang bersifat umum yaitu: pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya, termasuk juga tubuh bumi dan air dan ruang yang ada diatasnya sekadar diperlukan untuk kepentingan yang

[54] Abdulkadir Muhammad. Ibid, hlm. 162.

langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi[55].

2) Wewenang Khusus.

Wewenang yang bersifat khusus yaitu: pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya sesuai dengan macam hak atas tanahnya, misalnya wewenang pada tanah Hak Milik adalah dapat untuk kepentingan pertanian dan atau mendirikan bangunan, wewenang pada tanah Hak Guna Bangunan adalah menggunakan tanah hanya untuk mendirikan dan mempunyai bangunan diatas tanah yang bukan miliknya, wewenang pada tanah Hak Guna Usaha adalah menggunakan tanah hanya untuk kepentingan perusahaan di bidang pertanian, perikanan, peternakan, atau perkebunan.[56]

Ada dua jenis penguasaan benda, yaitu penguasaan benda menurut tujuan dan penguasaan benda menurut itikad.[57]

1) Penguasaan Menurut Tujuan

Berdasarkan pada tujuan orang yang menguasai benda, Abdulkadir Muhammad membedakan penguasaan benda menjadi dua macam, yaitu penguasaan untuk memiliki benda dan penguasaan untuk detensi benda. Penguasaan untuk memiliki benda merupakan tujuan utama yang dikehendaki orang yang menguasai benda itu. Penguasaan benda untuk detensi benda tidak bertujuan memiliki benda, tetapi hanya memegang, memelihara, menyimpan, atau untuk menikmati sementara.

---

[55] Pasal 4 ayat (2) UUPA

[56] Soedikno Mertokusumo, *Hukum dan Politik Agraria*, (Jakarta : Universitas Terbuka Karunika, 1998), hlm 45.

[57] Abdulkadir Muhammad. Ibid, hlm. 164.

Penguasaan untuk memiliki benda dapat terjadi karena undang-undang atau karena perjanjian. Sedangkan penguasaan untuk detensi benda, umumnya terjadi karena perjanjian yang berlaku dengan tenggang waktu tertentu saja. Berdasar pada perjanjian tertentu itu, seseorang dapat menguasai benda milik orang lain, misalnya karena sewa-menyewa, pinjam pakai atau gadai.

2) Penguasaan Menurut Itikad

Berdasarkan pada itikad yang menguasai benda, penguasaan benda dibedakan lagi menjadi dua macam, yaitu penguasaan benda yang jujur (*te goerder trouw)* dan penguasaan benda yang tidak jujur (*te kwader trouw*).

Dikatakan penguasaan benda yang jujur apabila penguasaan itu diperoleh berdasar pada cara-cara memperoleh hak milik, sedangkan yang memperoleh itu tidak mengetahui kekurangan atau cacat yang terdapat pada benda itu (Pasal 531 KUH Perdata). Setiap penguasaan benda selalu dianggap jujur, kecuali apabila dapat dibuktikan sebaliknya. Dalam ilmu hukum berlaku asas bahwa kejujuran itu dianggap selalu ada pada setiap orang, tetapi ketidakjujuran itu harus dibuktikan (Pasal 533 KUH Perdata).

Penguasaan benda yang tidak jujur apabila orang yang menguasai benda itu mengetahui bahwa benda itu bukan miliknya apabila dia digugat di muka pengadilan dia dikalahkan (Pasal 532 KUH Perdata). Hoge Raad merumuskan bahwa penguasaan itu dikatakan tidak jujur apabila orang pada permulaan menguasai benda itu mengetahui atau setidak-tidaknya seharusnya mengetahui bahwa dengan penguasaan benda itu dia merugikan orang lain.

Sejak berlakunya UUPA, sebagian ketentuan dalam Buku II KUH Perdata dinyatakan tidak berlaku lagi sepanjang mengenai bumi, air, dan kekayaan yang terkandung di dalamnya, kecuali hipotik. Meskipun demikian, sepanjang undang-undang tersebut dan peraturan pelaksanaannya tidak mengatur tentang penguasaan (*bezit*) atas tanah, maka ketentuan dalam KUH Perdata masih dapat diikuti sebagai pedoman.[58]

Pengertian penguasaan atas tanah dalam sudut pandang hukum tanah nasional seperti yang dijelaskan oleh Boedi Harsono yaitu "penguasaan" dan "menguasai" dapat dipakai dalam arti fisik, juga dalam arti yuridis. Juga beraspek perdata dan beraspek publik.[59] Penguasaan dalam arti yuridis adalah penguasaan yang dilandasi hak, yang dilindungi oleh hukum dan umumnya memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang dihaki. Penguasaan secara yuridis yang dibiarpun memberi kewenangan untuk menguasai tanah yang dihaki secara fisik, pada kenyataannya penguasaan fisiknya dilakukan oleh pihak lain, misalnya yang memiliki tanah tidak mempergunakan tanahnya sendiri akan tetapi disewakan kepada pihak lain.

Dalam hukum tanah nasional dikenal juga penguasaan yuridis yang tidak memberi kewenangan untuk menguasai tanah yang bersangkutan secara fisik. Kreditor pemegang hak jaminan atas tanah mempunyai hak penguasaan yuridis atas tanah yang dijadikan agunan, tetapi penguasaannya secara fisik tetap ada pada yang empunya tanah.

---

[58] Abdulkadir Muhammad. *Ibid*, hlm. 168.

[59] Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya,* Cetakan ke-12, Jakarta: Djambatan, 2008, hlm. 23.

Pengertian “penguasaan” dan “menguasai” di atas dipakai dalam aspek perdata. Pengertian “dikuasai” dan “menguasai” di dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan Pasal 2 UUPA dipakai dalam aspek publik.

Objek hukum tanah adalah hak penguasaan atas tanah. Hak penguasaan atas tanah berisi serangkaian wewenang, kewajiban, dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki. Sesuatu yang boleh, wajib, atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriterium atau tolok ukur pembela di antara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam Hukum Tanah.

Menurut pendapat Boedi Harsono, pengaturan hak-hak penguasaan atas tanah dalam hukum tanah dibagi menjadi 2, yaitu:[60]

3) Hak Penguasaan Atas Tanah sebagai Lembaga Hukum

   Hak penguasaan atas tanah ini belum dihubungkan dengan tanah dan orang atau badan hukum tertentu sebagai pemegang haknya. Sebagai contoh: hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, dan hak sewa untuk bangunan yang disebut dalam Pasal 20 sampai Pasal 45 UUPA. Ketentuan-ketentuan dalam hak penguasaan atas tanah adalah sebagai berikut:

   a) Memberi nama pada hak penguasaan yang bersangkutan;
   b) Menetapkan isinya, yaitu mengatur apa saja yang boleh, wajib, dan dilarang untuk diperbuat oleh pemegang haknya serta jangka waktu penguasaannya;

[60] Boedi Harsono, *ibid*, hlm. 25.

c) Mengatur hal-hal mengenai subjeknya, siapa yang boleh menjadi pemegang haknya, dan syarat-syarat bagi penguasannya;

d) Mengatur hal-hal mengenai tanahnya.

4) Hak Atas Tanah sebagai Hubungan Hukum

Hak penguasaan atas tanah ini sudah dihubungkan dengan tanah tertentu sebagai objeknya dan orang atau badan hukum tertentu sebagai subjek atau pemegang haknya, sebagai contoh dapat dikemukakan hak-hak atas tanah yang disebut dalam ketentuan konfersi UUPA. Ketentuan-ketentuan dalam hak penguasaan atas tanah, adalah sebagai berikut:

a) Mengatur hal-hal mengenai penciptaannya menjadi suatu hubungan hukum yang konkret, dengan nama atau sebutan hak penguasaan atas tanah tertentu;
b) Mengatur hal-hal mengenai pembebanannya dengan hak-hak lain;
c) Mengatur hal-hal mengenai pemindahannya pada pihak lain;
d) Mengatur hal-hal mengenai hapusnya;
e) Mengatur hal-hal mengenai pembuktiannya.

B. Hak Menguasai Tanah oleh Negara

Konsep dasar hak menguasai tanah oleh negara di Indonesia secara konstitusional telah digariskan oleh UUD RI 1945 dalam Pasal 33 ayat (3) menyebutkan “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.

Dari ketentuan Pasal 33 ayat (3) dan penjelasannya maka terlihat bahwa menurut konsep UUD RI 1945, hubungan antara negara dengan bumi, air, dan kekayaan

alam yang terkandung di dalamnya adalah hubungan penguasaan. Adapun yang berkenaan dengan peraturan pengelolaan dan pemanfaatan tanah oleh pemerintah diwujudkan melalui Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Pasal 2 UUPA menjabarkan lebih lanjut pengertian hubungan tersebut yang disebut "Hak Menguasai Negara" sebagai berikut:

1) Atas dasar ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.
2) Hak menguasai dari negara termaksud dalam ayat 1 pasal ini memberi wewenang untuk:
a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, penyediaan, dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa tersebut;
b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air, dan ruang angkasa;
c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air, dan ruang angkasa.
3) Wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari negara tersebut pada ayat 2 pasal ini digunakan untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat dalam arti kebangsaan, kesejahteraan, dan kemerdekaan dalam masyarakat dan negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil, dan makmur.
4) Hak menguasai dari negara tersebut di atas pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah suantantra dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sekadar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan-ketentuan Peraturan Pemerintah.

Dalam penjelasan umum II disebutkan bahwa: UUPA berpangkal pada pendirian, bahwa untuk mencapai apa yang ditentukan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD RI 1945 tidak perlu dan tidak pada tempatnya, bahwa Bangsa Indonesia ataupun Negara bertindak sebagai pemilik tanah. Adalah lebih tepat jika negara, sebagai organisasi kekuasaan dari seluruh rakyat (bangsa) bertindak sebagai selaku badan penguasa.

Hak menguasai negara yang dimaksudkan dalam Pasal 2 UUPA tersebut di atas adalah meliputi semua bumi, air, dan ruang angkasa, baik yang sudah dihaki oleh

seseorang maupun tidak. Kekuasaan negara terhadap tanah yang sudah dipunyai orang dengan suatu hak dibatasi oleh isi dari hak itu, artinya sampai seberapa negara memberikan kekuasaan kepada seorang yang mempunyainya untuk menggunakan haknya. Sedangkan kekuasaan negara atas tanah yang tidak dipunyai dengan suatu hak oleh seseorang atau pihak lain adalah sangat luas dan penuh. Misalnya negara dapat memberikan tanah yang sedemikian itu kepada seseorang atau badan hukum dengan suatu hak menurut peruntukkannya dan keperluannya, misalnya hak milik dan hak guna usaha, hak guna bangunan, atau hak pakai ataupun dengan memberikan hak pengelolaan pada suatu badan penguasa. Dalam pada itu kekuasaan negara atas tanah-tanah inipun sedidik atau banyak dibatasi pula oleh hak wilayah dari kesatuan-kesatuan masyarakat hukum sepanjang kenyataan hak wilayah itu masih ada.[61]

Sesuai dengan ketentuan Pasal 2 ayat (1) UUPA dan Penjelasan Umum II UUPA, pengertian "dikuasai" dalam pasal ini bukan berarti "dimiliki", melainkan pengertian yang memberi wewenang kepada negara sebagai organisasi kekuasaan dari Bangsa Indonesia itu, untuk pada tingkatan yang tertinggi:

1) Mengatur dan menyelenggarakan peruntukkan, penggunaan, penyediaan, dan pemeliharaannya.
2) Menentukan dan mengatur hak-hak yang dapat dipunyai atas (sebagian dari) bumi, air, dan ruang angkasa itu.
3) Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air, dan ruang angkasa.

Bertolak dari ketentuan dalam Pasal 2 UUPA tersebut dapat diketahui bahwa yang menguasai semua tanah adalah negara. Namun meskipun demikian negara tidak

[61] Lihat penjelasan umum UUPA No. 5 Tahun 1960 Bagian II.

sewenang-wenang dalam pemilikkannya, melainkan mengusahakan dan mengolahnya demi kepentingan umum seluruh warga negara.

Konsep hak penguasaan negara ini merupakan perpaduan antara teori negara hukum kesejahteraan dan konsep penguasaan hak wilayah dalam persekutuan hak adat.[62] Hak menguasai negara merupakan instrumen, yang tujunnya adalah dipergunakan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Dengan demikian negara mempunyai hak menguasai atas bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, termasuk ruang angkasa.

Apabila pengertian penguasaan dikaitkan dengan pengertian hak, maka hak penguasaan tertuju pada negara sebagai subjek hukum (memiliki hak dan kewajiban). Ilyas mengemukakan keterkaitan hak menguasai negara, dengan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat akan mewujudkan kewajiban negara yang.[63]

a. Memiliki segala bentuk pemanfaatan (bumi dan air) serta hasil yang didapat (kekayaan alam) secara nyata meningkatkan kemakmuran dan kesejahteraan masyarakat;
b. Melindungi dan menjamin segala hak-hak yang terdapat di dalam atau di atas bumi, air, dan berbagai kekayaan tertentu yang dapat dihasilkan secara langsung atau dinikmati langsung oleh rakyat; dan
c. Mencegah segala tindakan dari pihak manapun yang akan menyebabkan rakyat tidak mempunyai kesempatan atau kehilangan haknya dalam menikmati kekayaan alam.

Ketiga kewajiban ini sebagai jaminan bagi tujuan menguasai negara atas sumber daya agraria, sekaligus memberikan pemahaman bahwa dalam hak menguasai itu, negara hanya melakukan pengurusan (*bestuurdaad*) dan pengelolaan (*beheersdaad*) dan tidak melakukan *eigensdaad*. Kewajiban negara yang dikemukakan oleh Ilyas sejalan dengan larangan penguasaan hak atas tanah oleh

[62] FX. Sumarja, Op Cit. hlm, 21.
[63] Darwin Ginting, Op Cit, hlm. 15

pihak asing. Larangan penguasaan hak atas tanah oleh pihak asing dimaksudkan untuk melindungi bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan alam dari penguasaan, eksploitasi, ataupun pencegah beralihnya keuntungan sumber daya agraria Indonesia seperti tanah kepada pihak asing, yang ditujukan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.

Negara sebagai organisasi kekuasaan "mengatur" sehingga membuat peraturan, kemudian "menyelenggarakan" artinya melaksanakan (*execution*) atas penggunaan atau peruntukan (*use*), persediaan (*reservation*), dan pemeliharaan (*maintenance*) dari bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. Juga untuk menentukan dan mengatur (menetapkan dan membuat peraturan-peraturan) hak-hak apa saja yang dikembangkan dari hak menguasai dari negara.[64]

C. Hak-Hak Atas Tanah dalam Hukum Tanah Nasional

Dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA dinyatakan bahwa, atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 UUPA ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum

Dalam penjelasan pasal tersebut hak atas tanah dimaksud adalah hak permukaan bumi yang disebut tanah. Kewenangan menggunakan tanah yang diberikan hak, meliputi juga kewenangan untuk menggunakan sebagian tubuh bumi yang ada di

[64] A. P. Parlindungan, Op Cit. hlm. 44.

bawahnya dan sebagian ruang yang ada di atasnya. Tetapi, tubuh bumu di bawah tanah dan ruang yang ada di atasnya bukan merupakan objek hak atas tanah, tidak termasuk objek yang dipunyai pemegang hak atas tanah.[65]

Berdasarkan Pasal 1, 2, 4 dan 16 UUPA, Boedi Harsono membagi hak-hak atas tanah dalam lima tingkatan hak, yaitu hak bangsa, hak menguasai negara, hak ulayat, hak perorangan, dan hak tanggungan.[66] Dalam hukum tanah nasional tata susunan hak penguasaan atas tanah harus disusun secara berjenjang, sehingga terlihat sebagai berikut:

a. Hak Bangsa, yakni merupakan hak penguasaan atas tanah yang tertinggi dan meliputi semua tanah dalam wilayah negara, yang merupakan tanah bersama. Dalam penjelasan umum angka II UUPA dinyatakan sebagai hak ulayat.
b. Hak Menguasai Negara, sebagaimana lingkup kewenangannya dirumuskan dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA, yakni; berisi kewenangan untuk:
   1) Mengatur dan menyelenggarakan peruntukkan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa tersebut;
   2) Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air, dan ruang angkasa;
   3) Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air, dan ruang angkasa.
c. Hak Ulayat, yang merupakan hak penguasaan atas tanah bersama masyarakat-masyarakat hukum adat tertentu (Pasal 3 UUPA), pengakuannya hanya sepanjang masih ada dalam masyarakat, dan penggunaannya tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, pro persatuan bangsa serta sosialisme Indonesia dan peraturan yang lebih tinggi.
d. Hak Perorangan, yang memberi kewenangan untuk memakai, dalam arti menguasai, menggunakan dan mengambil manfaat dari sebidang tanah tertentu, berupa:
   1) Hak-hak atas tanah, seperti Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai, serta hak-hak lain atas tanah dalam hukum adat setempat;
   2) Hak atas tanah wakaf.
e. Hak Tanggungan, sebagai suatu hak jaminan atas tanah, yang merupakan penguasaan atas tanah yang memberi kewenangan kepada kreditor tertentu untuk menjual lelang bidang tanah tertentu yang dijadikan jaminan bagi pelunasan piutang tertentu dalam hal debitur cedera janji, dan mengambil pelunasan dari hasil penjualan tersebut.

---

[65] Boedi Harsono, Op Cit, hlm. 322.
[66] Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, Op Cit, hlm. 16.

Menurut Supriadi berdasarkan pada ketentuan Pasal 16 ayat (1) UUPA, maka konsep hak-hak atas tanah yang terdapat di dalam UUPA dibagi dalam dua bentuk.[67] Pertama, hak-hak atas tanah yang bersifat primer. Kedua, hak-hak atas tanah yang bersifat sekunder.

Hak-hak atas tanah yang bersifat primer adalah hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki atau dikuasai secara langsung oleh seseorang atau badan hukum yang mempunyai waktu lama dan dapat dipindahtangankan atau beralih kepada orang lain atau ahli warisnya. Hak-hak atas tanah tersebut meliputi:

a. Hak Milik (HM)

Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dan memberi kewenangan untuk menggunakannya bagi segala macam keperluan selama waktu tidak terbatas, sepanjang tidak ada larangan untuk itu dengan mengingat fungsi sosial atas tanah. Hak milik dapat terjadi karena penetapan pemerintah, pengaturannya di dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1999. Hak milik dapat juga terjadi karena ketentuan undang-undang, dalam hal ini melalui konfersi. Konfersi hak adat diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disebut hak-hak lama.

Subjek hak milik atas tanah adalah perorangan atau WNI dan badan hukum tertentu yang ditunjuk oleh Peraturan Pemerintah No. 38 Tahun 1963. Sementara

[67] Supriadi, *Hukum Agraria*, Jakarta: Sinar Grafika, 2010, hlm. 64.

jangka waktunya, tidak terbatas karena sebagaimana diartikan sebagai hak turun-temurun, maka hak milik itu dapat diwariskan secara berturut-turut dan/atau dapat diturunkan kepada orang lain, sehingga tidak ada perpanjangan jangka waktu haknya.

b. Hak Guna Usaha (HGU)

HGU adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara dalam jangka waktu tertentu dan luasan tertentu guna perusahaan pertanian, perikanan, dan peternakan. Terjadinya HGU hanya dapat dilakukan berdasarkan penetapan pemerintah. Pelaksanaan mengenai HGU diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah. Mengenai subjek HGU adalah WNI dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.[68]

Sedangkan jangka waktu berlakunya HGU diberikan maksimal 35 tahun dengan perpanjangan paling lama 25 tahun dan kemudian sesudah jangka waktu perpanjangan berakhir, dapat diberikan pembaharuan HGU di atas tanah yang sama.

c. Hak Guna Bangunan (HGB)

HGB adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu tertentu dan luasan tanah tertentu. Terjadinya HGB selain dilakukan berdasarkan penetapan pemerintah, juga dapat dilakukan berdasarkan perjanjian dengan pemegang hak atas tanah yang lainnya, misalnya HGB di atas hak milik atau HGB di atas hak pengelolaan.

[68] Pasal 30 UUPA jo. Pasal 2 PP No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah.

Subjek HGB adalah WNI dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.[69] Jangka waktu berlakunya HGB yaitu maksimal 30 tahun dengan perpanjangan 20 tahun dan dibolehkan untuk diperbaharui.[70]

d. Hak Pakai (HP)

Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai oleh negara atau tanah milik orang lain yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberian haknya/perjanjiannya. Subjek dari hak pakai tergantung kepada jenis haknya sebab hak pakai dibagi 2, yaitu hak pakai privat dan hak pakai publik. Hak pakai privat subjeknya adalah perseorangan WNI dan juga orang asing yang berkedudukan di Indonesia serta dapat juga diberikan kepada badan hukum Indonesia dan badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia, sedangkan subjek hak pakai publik adalah lembaga pemerintah/daerah, perwakilan negara asing dan perwakilan badan internasional, badan hukum sosial dan keagamaan.

Hak pakai privat dapat diberikan selama 25 tahun dan dapat diperpanjang selama 20 tahun serta dapat diperbaharui. Sedangkan hak pakai publik hanya berlaku selama dipergunakan oleh pemegang haknya untuk keperluan pelaksanaan tugasnya.

Hak-hak atas tanah yang bersifat sekunder adalah hak-hak atas tanah yang bersifat sementara. Dikatakan bersifat sementara karena hak-hak tersebut dinikmati dalam waktu terbatas, lagipula hak-hak itu dimiliki oleh orang lain. Hal ini sesuai dengan

[69] Pasal 36 UUPA jo. Pasal 19 PP No. 40 Tahun 1996.
[70] Pasal 35 UUPA jo. Pasal 19 PP No. 40 Tahun 1996.

ketentuan Pasal 53 UUPA yang mengatur mengenai hak-hak atas tanah yang bersifat sementara itu, yaitu:

a. Hak gadai;
b. Hak usaha bagi hasil;
c. Hak menumpang;
d. Hak menyewa atas tanah pertanian;

D. Asas Nasionalitas dan Hak Atas Tanah bagi WNA

Asas utama dalam pembentukan hukum tanah nasional adalah asas nasionalitas. A.P. Parlindungan menggunakan istilah "prinsip nasionalita" sementara Boedi Harsono menggunakan istilah "dasar kenasionalan". Prinsip nasionalitas atau dasar kenasionalan adalah suatu sikap dasar dari Bangsa Indonesia yang meletakkan kepentingan nasional di atas kepentingan segalanya tidak ada kompromi untuk mengorbankan kepentingan nasional dengan kepentingan lain (negara lain), dengan perkataan lain terdapat kedaulatan penuh atas sumber daya agraria (bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan alam) yang ada di negara ini sebagai buah kemerdekaan yang ditujukan semata-mata untuk kesejahteraan warga negara.[71]

A.P. Parlindungan mengemukakan bentuk implementasi penerapan asas nasionalitas dalam sistem hukum pertanahan tercantum dalam Pasal 9 dan pasal-pasal lainnya UUPA seperti Pasal 21, 30, dan 36.

Dalam pandangan Boedi Harsono, dasar utama dari asas nasionalitas adalah Pasal 1 ayat (1) dan (2) UUPA dengan penekanan pada ayat (1),[72] sedangkan isi Pasal 9

---

[71] Muhammad Yamin Lubis dan Rahim Lubis, Op Cit, hlm. 13.

[72] Menurut Boedi Harsono "Dasar Persatuan Indonesia atau wawasan kebangsaan, yang dalam *Penjelasan Umum* disebut dasar kenasionalan, tampak selain dari ketentuan ayat (2). Terutama

ayat (1) yang mrnyatakan bahwa “Hanya Warg Negara Indonesia yang dapat mempunyai hubungan sepenuhnya dengan bumi, air, dan ruang angkasa, selain itu dalam batas-batas ketentuan Pasal 1 dan 2” merupakan konsekuensi dasar kebangsaan pada Pasal 1.

Pasal tersebut menjelaskan terdapat perbedaan antara WNI dengan orang-orang asing dalam hal-hal yang berhubungan dengan penguasaan dan pemilikan tanah. Dalam hubungannya dengan tanah, hubungan sepenuhnya itu adalah hubungan hak milik. Atas dasar ketentuan itu maka Pasal 21 ayat (1) UUPA menegaskan bahwa hanya WNI saja yang dapat mempunyai tanah dengan hak milik. Orang asingg tidak diperbolehkan mempunyai hak milik atas tanah. Selain hak milik yang tidak boleh dipunyai oleh orang-orang asing, tetapi juga hak guna usaha dan hak guna bangunan (Pasal 30 ayat (1) dan Pasal 36 ayat (1) UUPA). Meskipun demikian, orang asing hanya diperkenankan untuk memiliki hak atas tanah dengan batasan-batasan tertentu, yaitu Hak Pakai dan Hak Sewa saja (Pasal 42 dan Pasal 45 UUPA).

Ketentuan yang membedakan antara WNI dan orang sing dalam pemilikan tanah, jika dilihat dari segi hukum perdata internasional pembatasan hak-hak orang asing atas tanah itu dapat dipertanggungjawabkan. Menurut Andreas H. Roth, seperti yang dikutip Gouw Giok Siong dalam bukunya Hukum Perdata Internasional Indonesia jilid kedua bagian pertama halaman 258 bahwa:

> “*there seems to be universal agreement that a state may be unwilling to permit acquisition, succession and retention to tittle*

---

dari apa yang dinyatakan dalam ayat (1) yaitu bahwa: *seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah air dari seluruh rakyat Indonesia, yang bersatu sebagai Bangsa Indonesia*. Boedi Harsono, Hukum Agraria..., Loc. Cit.

> *to immovable property within ist domain by persons other that ist own nationals"*

Menurut pendapat H. Roth tampaknya ada kesepakatan universal, bahwa suatu negara diperbolehkan tidak mengijinkan orang-orang lain selain warga negaranya sendiri untuk memperoleh benda-benda tetap di wilayah kekuasaannya. Ditinjau dari segi Hukum Internasional Publik, Republik Indonesia sebagai negara yang merdeka dan berdaulat berhak untuk mengadakan ketentuan yang membatasi kemungkinan bagi orang-orang asing untuk menguasai tanah dengan hak-hak tertentu.[73] Dengan demikian, perbedaan perlakuan tersebut adalah wajar, terutama terkait dengan kedudukan masyarakat Indonesia yang memiliki kedudukan yang penting. Hubungan antara tanah dan manusia tersebut jika dilacak bersumber pada Hukum Adat yang digambarkan oleh Te Haar sebagai Berikut:[74]

"Hubungan hidup antara umat manusia yang teratur susunannya dan bertalian satu sama lain di satu pihak dan tanah yang memberi makan mereka, tanah tempat mereka dimakamkan dan yang menjadi tempat kediaman orang-orang halus pelindungnya beserta arwah leluhurnya, tanah tempat meresap daya-daya hidup, termasuk juga hidupnya umat itu sehingga bergantung kepadanya, pertalian demikian itu dirasakan dan berakar dalam alam pikiran "serba berpasangan" (*participerand*) itu dapat dan seharusnya dianggap sebagai pertalian hukum (*rechtbetrekking*) umat manusia terhadap tanah".

Asas Nasionalitas ini dapat diartikan mengandung aspek spiritual, bahwa tanah dalam peringkat tinggi sebagai benda yang sangat penting hanya diperuntukkan

---

[73] Boedi Harsono, Op Cit, hlm. 175.

[74] Martin Roestamy, *Konsep-Konsep Hukum Kepemilikan Properti bagi Asing: Dihubungkan dengan Hukum Pertanahan*: Bandung: PT. Alumni, 2011, hlm. 98.

bagi Bangsa Indonesia saja, sehingga tanah tidak dapat bebas menjadi objek lalu lintas dunia usaha sebagaimana yang berlaku bagi benda bukan tanah.[75]

Perbedaan perlakuan antara WNI dan WNA sebagai konsekuensi asas nasionalitas, tidak secara kaku diterapkan. Artinya pembentuk UUPA memiliki pandangan bahwa penguasaan asing terhadap tanah dimungkinkan dalam rangka pembangunan nasional walaupun hubungan asing dengan tanah berbeda dengan hubungan antara WNI dengan tanah yang memiliki hubungan sepenuhnya.[76] Orang asing hanya dapat mempunyai hak atas tanah di Indonesia, selama kepentingan WNI tidak terganggu dan juga pengusahaan tanah oleh orang asing itu dibutuhkan oleh pemerintah dalam rangka ekonomi Indonesia.[77]

Anita D. A. Kolopaking dalam bukunya mengutip pendapat dari Sudargo Gautama mengatakan bahwa ketentuan yang hanya menyediakan hak-hak atas tanah terkuat bagi WNI saja adalah sesuai dengan ketentuan Hukum Internasional yang tidak mengenal asas yang membolehkan orang asing untuk memperoleh tanah, di dalam Pasal 26 ayat (2) terdapat larangan pengalihan hak milik kepada orang asing dan badan hukum.[78] Isi ketentuan Pasal 26 ayat (2) yaitu:

“Setiap jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian, dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yng dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warga negara yang

---

[75] Anita D. A. Kolopaking. *Penyelundupan Hukum Kepemilikan Hak Milik Atas Tanah di Indonesia.* Bandung. PT. Alumni, 2013, hlm. 129. Mengutip: Djuhaendah Hasan, Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda Lainnya yang Melekat pada Tanah dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horisontal, cet. Ke-1. Bandung: Citra Aditya Bakti. hlm. 117-118.
[76] Martin Roestamy, Op. Cit, hlm. 100
[77] A.P. Parlindungan, Op. Cit,hlm. 29.
[78] Anita D. A, Kolopaking, Op. Cit, hlm. 129.

di samping kewarganegaraan Indonesia mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah termaksud dalam Pasal 21 ayat (2), adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan, bahwa pihak-pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali."

Selain dari pada itu, pemilikan hak atas tanah oleh orang asing dapat hapus karena terjadinya peristiwa hukum seperti yang dijelaskan Pasal 21 ayat (3) UUPA, menentukan bahwa:

"orang asing yang sudah berlakunya undang-undang ini memperoleh Hak Milik, karena pewarisan tanpa wasiat atau pencampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga negara Indonesia kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu, di dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu, Hak Milik tersebut akan dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum, dengan ketentuan hak-hak pilih lain yang membebaninya tetap berlangsung".

Dari isi pasal tersebut dapat disimpulkan bahwa terdapat 3 peristiwa hukum yang menyebabkan berakhirnya Hak Milik kepada orang asing, yaitu:

1. Pencampuran harta karena perkawinan campuran;
2. Pewarisan tanpa wasiat; dan
3. WNI kehilangan status kewarganegaraan Indonesianya (peralihan dari WNI menjadi WNA).

Di dalam penjelasan Pasal 21 disebutkan bahwa cara-cara yang disebutkan di dalam pasal tersebut adalah cara memperoleh hak tanpa melakukan sesuatu

tindakan positif yang disengaja ditujukan pada terjadinya peralihan hak yang bersangkutan.

Secara umum, penguasaan tanah oleh WNA diatur dalam Pasal 41 dan 42 UUPA yang diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah dan Peraturan Pemerintah No. 41 Tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia. Landasan hukum ketentuan pada Pasal 42 UUPA adalah Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar RI 1945. Berdasarkan kewenangan yang diperoleh dari hak menguasai negara guna mengatur hubungan hukum antara subjek hukum dengan tanah, pemerintah dapat menentukan bermacam-macam hak atas tanah (Pasal 4 jo. Pasal 16 UUPA). Bagi WNA yang berkedudukan di Indonesia dan badan hukum asing yang memiliki perwakilan di Indonesia dapat diberikan Hak Pakai.

E. Penyelesaian Sengketa Pertanahan

Proses mediasi yang terjadi mengenai permasalahan pertanahan di Provinsi Lampung dengan memperhatikan ketentuan UU No. 30 Tahun 1999 tentang Arbritase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa. Dalam proses mediasi ini lebih merefleksikan kepentingan prioritas para pihak dan mempertahankan kelanjutan hubungan para pihak. Mediator sebagai pihak ketiga yang dianggap netral hanya membantu atau memfasilitasi jalannya proses mediasi saja.

Timbul pertanyaan, yaitu apakah mediasi merupakan suatu kewajiban atau tidak. Apabila menilik pada PERMA, mediasi itu bersifat wajib. Mediasi ini sebenarnya

dibentuk untuk memberdayakan Pasal 130 HIR dan 154 Rbg. Dalam pasal tersebut dikatakan bahwa “Pada hari yang ditentukan, jika kedua belah pihak menghadap ke pengadilan dengan perantara keduanya maka hakim mencoba mendamaikan.” Artinya ketua majelis wajib mencoba mendamaikan para pihak. Kalau misalnya hakim atau ketua majelis tidak menawarkan perdamaian maka itu batal demi hukum. Salah satu bentuk usaha untuk mendamaikan tersebut adalah melalui proses mediasi. Oleh karena itu dalam Perma No. 2 Tahun 2003 ini mediasi bersifat wajib. Dan pada UU No. 30 Tahun 1999 Pasal 1 Poin 10 Lembaga Penyelesaian Sengketa atau beda pendapat melalui Prosedur yang disepakati para pihak yakni penyelesaian di luar pengadilan dengan cara konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi atau pendapat ahli. Proses mediasi yang dilakukan oleh Tim Koordinasi Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan di Provinsi Lampung, lebih difokuskan pada sengketa vertikal yakni sengketa yang terjadi antara masyarakat (rakyat) dengan pihak penguasa/pemerintah baik sipil maupun militer dan atau dengan pihak pengusaha (pelaku bisnis) akan tetapi dalam praktiknya, Tim Mediasi menanggulangi juga permasalahan yang bersifat horizontal yakni antara masyarakat dengan masyarakat, seperti halnya sengketa antara kelompok adat dengan masyarakat transmigrasi atau pendatang.

Mediasi itu sebenarnya bagian dari alternatif penyelesaian sengketa, yaitu mediasi di dalam Perma itu memang sifatnya *mandatory*, tapi *nature* dari mediasi sendiri itu adalah *voluntary* atau sukarela. Tim Koordinasi Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan Provinsi Lampung dalam melakukan proses kesepakatan damai yang telah dicapai para pihak haruslah merupakan *acceptable solution.* Jadi

kesepakatan tersebut merupakan kesepakatan yang diterima oleh kedua belah pihak dan menguntungkan kedua belah pihak. Tidak harus *win-win solutian,* tapi ada garis yang bisa diambil menjadi kesepakatan itu, karena kalau ternyata kedua belah pihak itu tidak menerima keputusan itu akan berpengaruh kepada implementasi dari kesepakatan itu.

Sebagaimana telah diuraikan di atas, maka hasil dari proses mediasi adalah kesepakatan antar para pihak. Kesepakatan tersebut dituangkan dalam suatu akta perdamaian yang bersifat *final* dan *biding* serta berkekuatan hukum. Sehingga kesepakatan yang dibuat oleh para pihak bersengketa tersebut bersifat mengikat.

Proses penyelesaian dengan mediasi yang dilakukan oleh Tim Koordinasi Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan Provinsi Lampung dalam menyelesaikan kasus-kasus pertanahan di Provinsi Lampung diawali dengan mediator mengadakan pertemuan dengan para pihak secara terpisah-pisah/kaukus sebelum pertemuan lengkap diselenggarakan untuk mengetahui informasi apa saja yang boleh dan tidak boleh diungkap dalam pertemuan lengkap. Artinya pada tahap ini sudah ada peringatan dari pihak mediator. Misalnya seperti larangan menyerang pihak lawan dengan bahasa yang memang tidak enak didengar. Kemudian mediator dapat mempengaruhi apa yang disampaikan oleh satu pihak kepada pihak lawannya dengan cara memodifikasi pesan dalam bahasa yang dapat diterima dan dipahami oleh kedua belah pihak. Terkadang kita berbicara sesuatu tapi belum tentu lawan bicara kita menangkap apa yang kita maksudkan. Mediator bisa membatasi atau menginterupsi salah satu pihak kalau misalnya yang dibicarakan itu menyengkut hal yang sensitif bagi pihak lain. Sebelum melakukan

mediasi, para pihak sudah harus memasukkan data tentang persengketaan. Data ini sebenarnya cukup melalui pengumpulan data, dan hasilnya dianalisis untuk kemudian disusun rencana atau strategi mediasi.

Tim Koordinasi Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan Provinsi Lampung juga dapat melakukan pencarian data-data ke lapangan agar lebih sensitif. Namun Tim Koordinasi Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan Provinsi Lampung sebagai mediator di sini bukan sebagai yang memutus, melainkan lebih kepada pihak yang mengondisikan agar pertemuan dapat melahirkan kesepakatan-kesepakatan berdasarkan kepentingan para pihak. Dalam teori mediasi, analisa sengketa dari bahan-bahan yang sudah dikumpulkan tadi dapat dilakukan dengan memahami apa yang disebut *circle of conflict*/lingkaran sengketa. Untuk lingkaran sengketa itu ada beberapa kategori masalah yang dapat dijadikan dasar dalam melakukan analisa sengketa, antara lain masalah hubungan antara para pihak, dan latar belakang ketegangan yang terjadi antara kedua belah pihak tersebut. Kemudian masalah ketidaksepakatan tentang data, misalnya ketika dikonfrontir jawabnya selalu mengelak. Kemudian juga masalah kepentingan yang bertentangan.

Berjalannya proses mediasi yang dilakukan oleh Tim Koordinasi Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan Provinsi Lampung tidak terlepas dari peran sebagai mediator. Sebagai mediator Tim Koordinasi Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan Provinsi Lampung memegang peranan krusial dalam menjaga kelancaran proses mediasi. Terdapat banyak teori mengenai tugas seorang mediator. Namun secara umum terdapat 6 tugas seorang mediator.

Pertama, mediator harus menjalin hubungan dengan para pihak yang bersengketa agar para pihak tidak menjadi takut untuk mengemukakan pendapatnya. Kedua, mediator juga harus memilih strategi untuk membimbing proses mediasi dan mengumpulkan serta menganalisa proses mediasi dan latar belakang sengketa. Hal ini penting untuk dilakukan agar mediator dalam mengarahkan dan mengetahui jalur penyelesaian sengketa ini bagaimana dan selanjutnya menyusun rencana-rencana mediasi serta membangun kepercayaan dan kerja sama. Bentuk mediasi ini dapat berupa sidang-sidang mediasi. Ketiga, mediator harus mampu untuk merumuskan masalah dan menyusun agenda, karena kadang-kadang yang kelihatan dari luar itu sebenarnya yang besar-besarnya saja. Sebenarnya kalau dalam persengketaan itu ada kepentingan lain yang dalam teori *Alternative Dispute Resolution* (ADR) disebut *interest base/*apa yang benar-benar para pihak mau. *Interest base* itu kadang-kadang tidak terungkap di luar proses ADR. Keempat, mediator juga harus mengungkapkan kepentingan tersembunyi dari para pihak, terkadang ada para pihak yang beritikad tidak baik, dan hal itu tidak boleh. Kelima, mediator juga harus membangkitkan pilihan penyelesaian sengketa, pintar dan jeli dalam memandang suatu masalah. Keenam, mediator dapat menganalisa pilihan-pilihan tersebut untuk diberikan kepada para pihak dan akhirnya sampai pada proses tawar-menawar akhir dan tercapai proses penyelesaian secara formal berupa kesepakatan antar para pihak. Sebaiknya yang hadir dalam proses mediasi adalah pihak-pihak yang mengambil keputusan agar jangan sampai terjadi ketimpangan.

Di atas disebutkan bahwa Tim Koordinasi Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan Provinsi Lampung selaku mediator harus mampu untuk menggali

masalah, termasuk masalah yang tidak terungkap, data-data yang belum terungkap, maka keahlian dari mediator sangat diperlukan. Jadi mediator harus mencoba untuk menggali kepentingan-kepentingan dan mencoba supaya para pihak bisa mengerti dan memahami, kemudian menyusun solusinya. Mediator harus bersifat independen dan teliti dalam mengemukakan atau menggali kepentingan-kepentingan yang ada.

Tim Koordinasi Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan Provinsi Lampung dalam menyelesaikan sengketa tanah melakukan penyelesaian sengketa dengan cara mediasi, khususnya kasus tanah di Provinsi Lampung. Provinsi mediasi ini diharapkan dapat mengurangi beban perkara di dalam lembaga pengadilan.

Sebagaimana diketahui dalam UUPA mengenai hak menguasai negara atas tanah telah diuraikan bahwa kewenangan-kewenangan dari negara tersebut adalah berupa:

a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa.
b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang dengan bumi, air, dan ruang angkasa.
c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang dengan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai air, bumi, dan ruang angkasa.

Dari wewenang tersebut di atas, walaupun secara tugas tidak diatur, akan tetapi wewenang untuk memberikan suatu hak atas tanah adalah Negara Republik Indonesia. Pemerintah Republik Indonesia yang dalam hal ini Menteri Dalam Negeri. Direktur Jenderal Agraria.

PP No. 10 Tahun 1961 kemudian menegaskan kembali wewenang tersebut dimana di dalam penjelasan mengenai *Uitwizing Procedure* (Stb. 1872 No. 11) mengenai penetapan hak atas tanah oleh Pengadilan Negeri tidak berlaku lagi.

Akibat dari keadaan di atas, maka lengkaplah wewenang pemberian hak tersebut dilakukan oleh pemerintah, sehingga setiap perselisihan maupun persengketaan hak atas tanah merupakan pula sebagian dari tugas pemerintah di dalam fungsi administrasi.

1. Pengertian Konflik atau Sengketa

Konflik/sengketa berasal dari kata "*confligare*". *Conflitm* yang bermakna saling berbenturan. Arti kata ini menunjukkan pada makna berntuk benturan, tabrakan, ketidaksesuaian, pertentangan, interaksi yang antagonis. Sengketa merupakan bagian dari kehidupan manusia yang tidak pernah dapat diatasi sepanjang sejarah umat manusia. Sepanjang seseorang masih hidup hampir mustahil untuk menghilangkan konflik di muka bumi. Berbagai macam keinginan seseorang dan tidak terpenuhinya keinginan tersebut dapat juga berakhir dengan konflik[79].

Dalam kosa kata bahasa Inggris terdapat dua istilah, yaitu "*conflict*" dan "*dispute*" yang kedua-duanya mengandung arti tentang adanya perbedaan kepentingan antara kedua pihak atau lebih, tetapi keduanya dapat dibedakan. *Conflict* diterjemahkan ke dalam bahasa Indonesia sebagai "konflik" sedang *dispute* sebagai "sengketa". Sebuah konflik dapat berkembang menjadi sengketa apabila

[79] XLI, Inis Seri. 2003. Konflik Komunal di Indonesia Saat Ini.Inis dan PBB. Leiden-Jakarta, hlm. 27.

pihak yang dirugikan merasa tidak puas, secara langsung kepada pihak yang dianggap sebagai penyebab kerugian atau kepada pihak lain[80].

Sengketa atau konflik dapat diartikan sebagai percekcokan yaitu adanya pertentangan atau ketidaksesuaian antara pihak yang akan dan sedang mengadakan hubungan kerja sama[81].

Menurut Coffey et.al dalam Pace dan Faules[82], mengatakan "Konflik atau sengketa baik dalam konteks pertentangan atau kelompok atau pertentangan antar pribadi adalah kritikan, percekcokan, sindiran, dan perilaku mengabaikan orang lain dan dengan sengaja adanya indikator yang jelas dari hubungan yang sulit sebagaimana kebalikannya menunjukkan hubungan yang memuaskan."

Sengketa adalah aspek instrinsik dan tidak mungkin dihindari dalam perubahan sosial. Sengketa adalah sebuah ekspresi heterogenitas kepentingan, nilai dan keyakinan yang muncul sebagai formasi baru yang ditimbulkan oleh perubahan sosial yang muncul bertentangan dengan hambatan yang diwariskan.

Dari penjelasan di atas, maka sengketa yaitu pertentangan, percekcokan, perselisihan yang ditimbulkan dari ketidakpuasan terhadap suatu hal atau dapat dinyatakan sebagai suatu keadaan dari seseorang atau kelompok orang dalam suatu sistem sosial yang memiliki perbedaan dalam memandang sesuatu hal yang diwujudkan dalam perilaku yang tidak atau kurang sejalan dengan pihak lain.

---

[80] Usman, R. 2003. Pilihan Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan.PT. Citra Aditya Bakti. Bandung, hlm. 1.
[81] Emirzon, Joni, 2001, *Alternatif Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*, Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, hlm. 21.
[82] Pace R. Wayne and Faules. 2000. Komunikasi Organisasi. Bandung: PT. Remaja Rosdakarya, hlm. 374.

Sedang sengketa pertanahan adalah perselisihan yang terjadi antara dua pihak atau lebih yang merasa haknya dirugikan oleh pihak lain terhadap penggunaan dan penguasaan atas tanahnya.

2. Tahap-Tahap Terjadinya Konflik atau Sengketa

Proses terjadinya konflik menurut Bloom et.al, dalam Fauzi[83], menyebutkan bahwa konflik terbagi dalam 4 tahapan, yaitu:

a. Tahap diskusi. Dalam tahap ini terdapat perbedaan pendapat antara pihak-pihak, namun masih cukup dekat untuk kerja sama. Komunikasi diharapkan berupa perdebatan langsung dan diskusi antara kedua belah pihak. Hubungan antara kedua belah pihak diwarnai dengan kepercayaan dan saling menghargai. Isu-isu yang ditekankan dalam pertikaian adalah isu substantif dan objektif. Kemungkinan hasilnya diasumsikan mampu memuaskan kedua belah pihak, solusi sama-sama menang.
b. Tahap polarisasi. Kedua belah pihak mulai mengambil jarak, menarik diri dan menjauh satu sama lain. Karena jarak tersebut, komunikasi mulai tidak langsung dan bergantung kepada interpretasi atau malah misinterpretasi. Persepsi mengenai pihak lainnya mengeras menjadi stereotif yang kaku, karena tidak ada tantangan dari faktor yang muncul dalam interaksi langsung. Hubungan memburuk dari yang tadinya saling menghormati menjadi lebih dingin ketika semua pihak tidak lagi memandang pihak lain sebagai pihak yang penting, melainkan sebagai pihak yang tidak dapat diandalkan. Isu-isu yang ditekankan bukan lagi elemen yang objektif, namun bergeser kecemasan psikologis mengenai hubungan itu. Hasil yang mungkin bukan lagi kemenangan kedua belah pihak, namun harus terdapat kompromi untuk menenangkan sebagian dan kehilangan yang lain.
c. Tahap Segregasi. Kedua belah pihak saling menjauh dari pihak lawannya. Komunikasi terbatas pada ancaman. Persepsi telah menguat menjadi gambaran "Kita sebagai yang baik dan mereka sebagai yang jahat". Hubungan diwarnai berbagai ketidakpercayaan dan saling tidak menghargai. Isu yang ditekankan pada pertikaian adalah kepentingan dan nilai utama setiap kelompok, taruhannya ditingkatkan dalam tahap ini. Hasilnya dianggap sebagai *zero sum* (situasi kalah dan menang secara sederhana). Metode yang dipilih untuk mengelola situasi adalah kompetensi dentensif, ketika masing-masing pihak berusaha melindungi kepentingannya sendiri sejauh mungkin, sambil berusaha untuk lebih cerdik dari pada lawannya.
d. Tahap destruksi. Ini merupakan tahap permusuhan yang sepenuhnya. Komunikasi kini hanya terdiri dari kekerasan, persepsi mengenai pihak lain menjadi penjelasan yang memojokkan mengenai pihak lawan sebagai bukan

[83] Fauzi, N. 2002. Tanah Lampung : Sengketa Pertanahan dan Perjuangan Rakyat Tani Lampung. PUSSbik. Bandar Lampung, hlm. 74-75.

manusia, psikopat atau lainnya. Hubungan antara kedua belah pihak dianggap berada dalam kondisi tanpa harapan. Isu yang ditekankan kini hanyalah keselamatan satu pihak terhadap ahresi pihak lainnya. Kemungkinan hasil yang dipersepsikan bagi semuanya adalah sama-sama kalah, situasinya sedemikian buruk sehingga keduanya akan harus membayar mahal. Metode yang dipilih untuk mengelola konflik pada tahap ini adalah usaha untuk menghancurkan pihak lawan, suatu keadaan perang.

Menurut Emirzon[84], faktor-faktor yang mendorong timbulnya konflik/sengketa, yaitu:

1. Konflik data
   Konflik data terjadi karena kekurangan informasi (*lock at information*), kesalahan informasi (*miss information*), adanya perbedaan pandangan, adanya perbedaan interpretasi terhadap data, adanya perbedaan penafsiran terhadap suatu prosedur.
2. Konflik Kepentingan (*Interest Conflict*)
   Dalam pelaksanaan kegiatan, setiap pihak memiliki kepentingan, tanpa adanya kepentingan para pihak tidak akan dapat mengadakan kerja sama. Timbul konflik kepentingan ini adalah karena adanya beberapa hal sebagai berikut:

a. Adanya perasaan atau tindakan yang bersaing
b. Adanya kepentingan substansi dari pihak
c. Adanya kepentingan prosedural
d. Adanya kepentingan psikologi.

3. Konflik Hubungan (*Relationship Conflict*)
   Konflik hubungan dapat terjadi oleh adanya kadar emosi yang kuat, karena adanya kesalahan persepsi, miskin komunikasi, dan tingkah laku negatif yang berulang-ulang.
4. Konflik Struktural (*Structural Conflict*)
   Konflik struktural dapat terjadi karena adanya pola merusak perilaku atau interaksi kontrol yang tidak sama, adanya kekuasaan dan kekuatan geografi, psikologi yang tidak sama atau faktor-faktor lingkungan yang menghalangi kerja sama serta waktu yang sedikit.
5. Konflik Nilai (*Value Conflict*)
   Konflik nilai terjadi karena adanya perbedaan pandangan hidup ideologi dan agama, adanya penilaian sendiri tanpa memperhatikan penilaian orang lain.

3. Jenis-Jenis Konflik atau Sengketa

Menurut Soekanto dalam Wahyudi dan Akdon[85] membedakan jenis-jenis konflik sebagai berikut:

---

[84] Op. Cit., Emirzon, hlm. 21-23.

a. Konflik pribadi, timbulnya konflik dikarenakan berbagai faktor, antara lain: faktor pembawaan dan lingkungan sebagai komponen utama bagi terbentuknya kepribadian.
b. Konflik rasial, sumber konflik bukan hanya perbedaan kepentingan, tujuan maupun kegagalan dalam komunikasi akan tetapi perbedaan kebudayaan dan ciri-ciri badaniah dapat menjadi latar belakang timbulnya konflik.
c. Konflik antar kelas-kelas sosial, masyarakat terdiri atas berbagai lapisan sosial yang hidup saling membutuhkan. Jenjang pendidikan dan tingkat kekayaan anggota masyarakat sangat bervariasi. Hal ini kadang menimbulkan konflik.
d. Konflik politik antar golongan-golongan dalam masyarakat, konflik terjadi manakala sub-sub sistem masyarakat tidak menjalankan fungsinya secara adil dan profesional sehingga kelompok masyarakat tertentu merasa terabaikan.
e. Konflik berskala internasional antar negara.

4. Dasar Hukum Pengaturan Alternatif Penyelesaian Sengketa

Pancasila sebagai dasar filosofis kehidupan bermasyarakat Indonesia telah mengisyaratkan bahwa asas penyelesaian sengketa melalui musyawarah untuk mufakat lebih diutamakan, dan demikian pula dalam Undang-Undang Dasar 1945. Selain itu sumber hukum tertulis lainnya yang mengatur alternatif penyelesaian sengketa selama ini, khususnya arbitrase dapat ditemui dalam *Reglement op de Bureliike Rechtvordering* (RV). Ketentuan ini tetap berlaku sebelum ada peraturan baru, karena Undang-Undang Dasar 1945 memungkinkan ketentuan-ketentuan ini tetap berlaku setelah kemerdekaan Indonesia, hanya saja RV ini akan dianggap sebagai pedoman. Ketentuan RV yang berasal dari abad 19 selama ini berlaku tanpa mengenal perubahan, akibatnya tidak dapat mengikuti perkembangan dewasa ini. Salah satu kekurangan dalam peraturan arbitrase ini tidak diatur aspek-aspek internasional dari arbitrase, padahal hubungan-hubungan dagang internasional semakin berkembang, dengan berbagai klausula arbitrasenya kini telah menjadi peristiwa sehari-hari. Untuk menjembatani kekurangan RV tersebut

---

[85] Wahyu dan Akdon, H. 2005.Manajemen Konflik Dalam Organisasi. Alfabeta. Bandung, hlm. 29.

Indonesia telah meratifikasi beberapa konvensi Washiton dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 1968, Konvensi New York diratifikasi dengan Kepres No. 34 Tahun 1981. Meskipun terdapat keterbatasan dalam peraturan perundang-undangan di Indonesia pada masa ini, tetapi telah menjadi perkembangan yang berarti di Indonesia berkenaan dengan penyelesaian sengketa.

Pada dasarnya keberadaan alternatif penyelesaian sengketa telah dilakukan sejak tahun 1970 yaitu Undang-Undang Tahun 1970 yaitu dalam Undang-Undang No. 14 Tahun 1970 tentang Ketentuan Pokok Kekuasaan Kehakiman, dalam penjelasan Pasal 3 Undang-Undang ini menyatakan "Penyelesaian perkara di luar pengadilan, atas dasar perdamaian atau melalui wasit (arbitrase), tetap diperbolehkan", selain itu Pasal 14 ayat 2 juga menyebutkan bahwa, "Ketentuan dalam ayat 1 tidak menutup kemungkinan untuk usaha penyelesaian perkara perdata secara perdamaian."

Untuk mewujudkan ketentuan-ketentuan Pasal 3 dan 14 UU No. 14 Tahun 1970, pada tahun 1977 telah didirikan Badan Arbitrase Nasional (BAN), atas prakarsa Kamar Dagang dan Industri (Kadin). BAN memiliki peraturan prosedur arbitrase sendiri dan menyediakan satu panel arbitrase. Sedangkan dasar hukum negosiasi, mediasi, dan konsiliasi saat itu belum ada ketentuan perundang-undangannya yang mengatur secara tegas, dan pada akhirnya pada tahun 1990 terbitlah undang-undang yang mengatur mengenai arbitrase yaitu Undang-Undang No. 30 Tahun 1990 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa. Pada dasarnya undang-undang ini adalah peraturan tentang arbitrase saja, sedangkan alternatif penyelesaian yang lain tidak diatur secara khusus, oleh karena itu undang-undang itu dikenal sebagai undang-undang arbitrase.

IV. PENUTUP

A. SIMPULAN

Setelah melakukan penelitian dan pembahasan, maka dapat ditarik beberapa simpulan, antara lain:

1. PT Perkebunan Nusantara VII dalam perolehan lahan melalui pembelian lahan PT Arya Dwipantara telah sesuai dengan mekanisme dan aturan yang berlaku yaitu dengan mengikuti lelang yang diselenggarakan oleh Direktorat Jendral Kekayaan Negara dimana Berdasarkan Risalah Lelang tanggal 4 Desember 2009 Nomor: 264/2009. Berdasarkan hal dimaksud, lahan tersebut dinyatakan sah menjadi milik PT Perkebunan Nusantara VII. Sedangkan terhadap Legalitas lahan eks. PT Arya Dwipantara, diperoleh informasi yaitu: a) PT Arya Dwipantara memperoleh Izin lokasi berdasarkan SK Gubernur Nomor: G/031/DA/HK/89 tanggal 21 Januari 1989 tentang pencadangan areal tanah seluas ±3.500 Ha kepada PT Arya Dwipantara (ADP). b) PT Arya Dwipantara telah melakukan ganti rugi masing-masing tanggal 10 dan 11 April 1991 serta tanggal 24 April 1992 kepada 112 orang, berdasarkan hasil tinjauan lapangan dan sidang Panitia B tanggal 8 Desember 1994 menyatakan bahwa PT ADP telah melakukan Ganti Rugi dan disarankan untuk dapat dilanjutkan proses pengurusan Hak Guna Usaha. Telah diterbitkan Surat Kuasa Hak Guna Usaha atas permohonan PT Arya Dwipantara: 1.) Nomor: 50/HGU/BPN/94 lahan seluas 2.485,16 Ha diterbitkan tanggal 13 Agustus 1994. 2.) Nomor: 62/HGU/BPN/95 lahan

seluas 726,65 Ha diterbitkan tanggal 2 Oktober 1995. Telah diterbitkan Sertifikat Hak Guna Usaha atas permohonan PT Arya Dwipantara: 1.Nomor 36 tahun 1996 diterbitkan tanggal 29 Juli 1996 dan jumlah luas lahannya 2.437,16 Ha. 3.) Nomor 48 tahun 1997 diterbitkan tanggal 29 September 1997 dan jumlah luas lahannya 701,65 Ha. Sehingga dari Sertifikat Hak Guna Usaha yang telah diterbitkan oleh Badan Pertanahan Negara adalah seluas 3.138,81 Ha. Berdasarkan legalitas kepemilikan lahan tersebut PT Perkebunan Nusantara VII melakukan pembelaan terhadap gugatan Bustomi cs terhadap lahan milik PT Perkebunan Nusantara VII yang dilalui proyek jalan tol yang pada akhirnya majelis hakim menolak gugatan Bustomi cs tersebut. Sehingga dapat disimpulkan PT Perkebunan Nusantara VII telah memiliki legalitas yang kuat untuk melakukan penguasaan dan pengelolaan seluruh aset HGU yang diperoleh dari PT. ADP, dan terhadap seluruh okupan yang saat ini melakukan pengelolaan lahan milik PT Perkebunan Nusantara VII dimaksud adalah suatu perbuatan yang melawan hukum dan berkewajiban untuk mengembalikan tanahnya kepada PT Perkebunan Nusantara VII sebagai pemilik sah tanahnya.

2. Merujuk pada pola penyelesaian permasalahan tanah HGU No.21/1995 yang pada tahun 1998 pasca euforia reformasi terdapat tanah seluas 551,5 Ha yang diduduki (okupasi) oleh masyarakat, PT Perkebunan Nusantara VII telah menempuh upaya penyelesaian dengan melibatkan Pemerintah Daerah dan DPRD secara aktif yang mana penyelesaian masalah tanah menggunakan alternatif penyelesaian diluar pengadilan dengan mengedapankan mediasi

meskipun PT Perkebunan Nusantara VII secara legal memiliki landasan hak untuk mempertahankan penguasaan tanahnya dengan menempuh jalur hukum. Bahwa penyelesaian tanah dengan pola tersebut cukup efektif yaitu mengikat kedua belah pihak dalam sebuah kesepakatan yang saling menguntungkan, diantaranya :

a. Pihak PT Perkebunan Nusantara VII akan memberikan uang kerohiman/tali asih kepada pemilik garapan yang secara sah telah didata oleh aparat Desa dan Tokoh Masyarakat setempat dengan pertimbangan terdapat hak kebendaan yang ada di atas tanah milik PT Perkebunan Nusantara VII.
b. Pihak masyarakat berkomitmen untuk melepaskan dan tidak akan adanya tuntutan kembali terhadap tanah yang telah dikuasai oleh PT Perkebunan Nusantara VII atas dasar hak-hak yang telah melekat yang ada di PT Perkebunan Nusantara VII.
c. Terhadap kelompok masyarakat yang masih menolak atas hasil mediasi tersebut, dipersilahkan untuk menempuh jalur hukum sebagaimana mestinya, dan sampai dengan proses penuntutan tanah tersebut masih berlangsung PT Perkebunan Nusantara VII menitipkan uang kerohiman/tali asih kepada Pengadilan Negeri setempat (konsinyasi) sampai dengan diperolehnya keputusan yang bersifat *inkracht.* Dimana sistem konsinyasi atau menitipkan ganti rugi di pengadilan menjadi solusi dari diberlakukannya Peraturan Presiden Nomor 71 tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Penitipan ganti rugi di pengadilan, dilakukan bila ada pihak yang menolak besaran ganti rugi, pemilik tidak diketahui keberadaannnya, atau objek sedang menjadi objek perkara.

Sehingga pada tahun 2009, PT Perkebunan Nusantara VII telah dapat mengelola kembali tanahnya yang berada di HGU No.21/1995 secara *clear and clean*, Sekaligus PT Perkebunan Nusantara VII memperoleh jaminan kepastian hukum *(legal guarantee)* dari mayoritas masyarakat yang dulunya menduduki tanah milik PT Perkebunan Nusantara VII untuk dapat mengelola tanahnya dari ancaman

klaim/gugatan/okupasi oleh kelompok masyarakat yang sama atau justru kelompok masyarakat yang lainnya.

B. SARAN

1. PT. Perkebunan Nusantara VII dalam hal melaksanakan pembelian tanah sekaligus dalam upaya penguasaan kembali tanah yang telah memiliki landasan legalitas yang kuat yaitu berdasarkan Risalah Lelang tanggal 4 Desember 2009 Nomor: 264/2009, dan selanjutnya PT. Perkebunan Nusantara VII dapat melangkapinya dengan pengurusan legal aspek kepemilikan lahan serta pemanfaatan lahan sesuai dengan peruntukan penggunaan usaha yang akan dijalankan, yang diantaranya meliputi: balik nama sertifikat Hak Guna Usaha dari PT Arya Dwipantara menjadi PT Perkebunan Nusantara VII, kegiatan pengembalian batas dan pemasangan pal batas di areal, pengurusan Izin Usaha Perkebunan (IUP), inventarisasi masyarakat yang melakukan penggarapan lahan, yang mana dalam proses dimaksud PT Perkebunan Nusantara VII meminta bantuan kepada Badan Pertanahan Nasional dan Perizinan Terpadu Satu Pintu. Dengan kelengkapan legal aspek oleh PT Perkebunan Nusantara VII akan memudahkan dalam hal penguasaan lahannya untuk melakukan bergaining (nilai tawar) kepada masyarakat yang masih melakukan penggarapan liar di atas lahan tersebut.

2. PT. Perkebunan Nusantara VII dalam hal upaya penguasaan kembali tanah yang telah dibeli melalui mekanisme pelelangan serta proses pembebasan tanahnya dari masyarakat yang telah berada di atas tanah eks. PT Arya

Dwipantara tersebut kurun waktu puluhan tahun, seharusnya dapat melibatkan secara aktif Pemerintah Daerah setempat (dalam hal ini Pemkab Tulang Bawang Barat dan Pemkab Tulang Bawang) termasuk didalamnya Unsur Pimpinan Daerah (Uspida) meliputi DPRD, BPN, Kepolisian dan TNI yang mana diperlukan guna menjadi pihak penyeimbang dalam proses peralihan tanahnya agar *clear and clean* sehingga tidak menimbulkan permasalahan lain (tuntutan tanah kembali/*reklaim*) dikemudian hari yang mana dapat menjadikan PT Perkebunan Nusantara VII memperoleh Kepastian Hukum *(Legal Guarantee)* Penguasaan Tanahnya Serta Perlindungan Hak Kepemilikannya *(Property Right)*. Sehingga apabila terdapat permasalahan tuntutan tanah kembali *(reklaim)* oleh kelompok masyarakat tertentu, hal tersebut dapat diarahkan kepada penuntutan melalui jalur hukum sesuai prosedur yang berlaku. Bilamana terdapat upaya penguasaan tenah secara melanggar hukum, PT Perkebunan Nusantara VII dapat mealaporkan para pelaku melalui jalur pidana dengan menggunakan pasal-pasal pada KUHP (Pasal 385) maupun Undang-Undang Perkebunan, Sehingga upaya penguasaan tanah eks. PT Arya Dwipantara dapat sepenuhnya dikelola secara *clear and clean.*

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Cetakan ke III revisi, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2010

Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2004

Anita D. A. Kolopaking, *Penyelundupan Hukum Kepemilikan Hak Milik Atas Tanah di Indonesia*, Bandung: PT. Alumni, 2013

Aria S. Hutagalung, *Program Redistribusi di Indonesia, Suatu Sarana ke Arah Pemecahan Masalah Penguasaan Tanah dan Pemilikan Tanah,* Jakarta: Rajawali, 1998

Astrid Susanto, *Pengantar Sosiologi Dan Perubahan Sosial*, Bandung:Bina Cipta, 2006

Bernhard Limbong, Politik Pertanahan, Jakarta: Margaretha Pustaka, 2014

Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA Isi, dan Pelaksanaannya* Jakarta: Djambatan, 1997

Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah*, Jakarta: Djambatan, 2002

Elly M. Setiadi dan Usman Kolip, *Pengantar Sosiologi Pemahaman Fakta dan Gejala Permasalahan Sosial: Teori, Aplikasi, dan Pemecahannya* Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2011

Fauzi, N, *Tanah Lampung: Sengketa Pertanahan dan Perjuangan Rakyat Tani Lampung*, Bandar Lampung: PUSSbik, 2002

FX. Sumardja, *Peristiwa Hukum yang Berkaitan Dengan Hak Penguasaan Hak Atas Tanah Dalam Sistem Hukum Tanah Nasional*, Bandar Lampung: Fakultas Hukum Universitas Lampung, 2000

Hambali Thalib, *Sanksi Pemidanaan dalam Konflik Pertanahan: Kebijakan Alternatif Penyelesaian Konflik Pertanahan di Luar Kodifikasi Hukum Pidana,* Jakarta: Kencana, 2012

Helmy Panuh, *Pengelolaan Tanah Ulayat Nagari pada Era Desentralisasi Pemerintahan di Sumatera Barat*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2012

I Gede A.B. Wiranata, *Reorientasi Terhadap Tanah sebagai Objek Investasi*, Disertasi, Bandar Lampung: Universitas Lampung, 2007

Irving M. Zeitlin, *Memahami Kembali Sosiologi,* Yogyakarta: Gajah Mada University Press, 1998

J. Dwi Narwoko dan Bagong Suyanto, *Sosiologi Teks Pengantar dan Terapan*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2005

Jhonny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Malang: Bayumedia, 2006

K. Wantjik Saleh, *Hak Atas Tanah*, cet. 5, Jakarta : Ghalia Indonesia, 1985

Kamus Besar Bahasa Indonesia, Jakarta: Balai Pustaka, 2010

Muhammad Machfudh Zarqoni, *Hak Atas Tanah: Perolehan, Asal dan Turunannya, Serta Kaitannya dengan Jaminan Kepastian Hukum (Legal Guarantee) Maupun Perlindungan Hak Kepemilikannya (Property Rights)*, Jakarta: Prestasi Pustaka Publisher, 2015

Martin Roestamy, *Konsep-konsep Hukum Kepemilikan Properti bagi Asing: Dihubungkan dengan Hukum Pertanahan,* Bandung: PT Alumni, 2011

Pace R. Wayne and Faules, *Komunikasi Organisasi*, Bandung: PT. Remaja Rosdakarya, 2000

Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana, 2010

Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara*, Jakarta: Kharisma Putra Utama, 2006

Robert lawang, *Buku Materi Pokok Pengantar Sosiologi*, Jakarta:universitas terbuka, 1994

Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri,* Jakarta *:* Ghalia Indonesia, 1988

Sarmaida E.L. Tobing, *Izin Usaha Perkebunan dalam Kaitannya dengan Kewajiban Kemitraan* (*Studi di PT Perkebunan Minanga Ogan, di Kabupaten Ogan Komering Ulu, Provinsi Sumatera Selatan*), Tesis, Bandar Lampung: Universitas Lampung, 2015

Soedikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Yogyakarta : Liberty, 1991

Soedikno Mertokusumo, *Hukum dan Politik Agraria*, Jakarta : Universitas Terbuka Karunika, 1998

Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2006

Soerjono Soekanto, *Kamus Sosiologi,* Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1993

Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta : UI-Press, 1984

Suharsimi Arikunto, *Manajemen Penelitian*, Jakarta: Rineka Cipta, 2005

Sunarto DM, *Kebijakan Penanggulangan Penyerobotan Tanah*, Bandar Lampung: Universitas Lampung, 2007

Supriadi, *Hukum Agraria*, Jakarta: Sinar Grafika, 2010

Usman R, *Pilihan Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan,* Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, Bandung: 2003

Wahyu dan Akdon, H. *Manajemen Konflik Dalam Organisasi,* Bandung: Alfabeta, 2005

XLI, Inis Seri, *Konflik Komunal di Indonesia Saat Ini,* Jakarta:Inis dan PBB, 2003

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 beserta amandemennya.

Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang No.39 Tahun 2014 tentang Perkebunan.

Peraturan Kepala BPN No.3 tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penangan Kasus Pertanahan.

Permenkeu No.135/PMK.01/2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara dan Lelang.

Permentan No.98 No.13 tentang Pedoman Izin Usaha Perkebunan.

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah,

Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah,

Peraturan Pemerintah Nomor 128 Tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (BPN),

Internet

bangbenzz.blogspot.com/2010/06/pengertian-sengketa-ekonomi.html

www.pengertianahli.com/2014/08/pengertian-analisis-apa-itu-analisis.html

https://glosarid.com/index.php/term/ekonomi-dan-bisnis,perolehan-adalah.xhtml

http://repo.iain-tulungagung.ac.id/585/3/BAB%20II.pdf

http://trinihandayani.wordpress.com/2010/05/20/penguasaan-benda-bezit