

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Meningkatnya jumlah penduduk secara tidak langsung mengakibatkan kebutuhan terhadap tanah semakin meningkat. Di samping meningkatnya kebutuhan pembangunan juga untuk pemukiman dan kebutuhan tanah untuk kepentingan lain, dan saat itu tanah yang tersedia jumlahnya mulai terasa sangat terbatas (dalam arti tidak bertambah). Kondisi ini dapat memicu meningkatnya konflik pertanahan seperti penguasaan tanah tanpa hak, penggarapan tanah liar, dan tumpang tindihnya penggunaan lahan.¹

Seiring perkembangan zaman, cara pandang manusia tentang tanah perlahan mulai berubah. Dulu tanah hanya dinilai sebagai faktor penunjang aktivitas pertanian saja, tetapi kini sudah dilihat dengan cara pandang yang lebih strategis, yakni sebagai aset penting dalam dunia industri dan kehidupan manusia. Kini banyak tanah yang sudah difungsikan bukan sebagai tempat aktivitas pertanian saja, melainkan juga sebagai kegiatan industri, termasuk dijadikan kompleks pemukiman terpadu seperti perumahan yang belakangan kian menjamur di mana-mana.²

Untuk lebih menjangkau segala bentuk ruang lingkup penggunaan dan penguasaan akan tanah, maka terbitlah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960

¹ Muhammad Yamin dan Zaidar, *Pendaftaran Tanah Dalam Mewujudkan Kepastian Hukum Atas Kepemilikan Tanah Dan Upaya Meminimalisir Konflik Pertanahan*, Jurnal Hukum Samudra Keadilan, Vol. 13, No. 2, 2018, hlm. 6.

² Deky Purwanto Bagali, *Kajian Yuridis Penyelesaian Sengketa Tanah Bersertifikat Ganda*, Jurnal Hukum Lex Privatum, Vol. 3, No. 4, 2015, hlm. 13.

tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Pada Pasal 19 ayat (1) diterangkan bahwa pemerintah mengadakan pendaftaran tanah untuk menjamin kepastian hukum diseluruh wilayah Negara Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur oleh peraturan pemerintah. Berawal dari hal tersebut selanjutnya pemerintah merealisasikan dengan membentuk peraturan pelaksanaannya yakni Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah yang kurang lebih keseluruhannya menjelaskan mengenai bagaimana pemerintah menginstruksikan seluruh elemen baik dari perorangan maupun badan hukum mendaftarkan penguasaan atas tanahnya.

Pemanfaatan dan penguasaan tanah saat ini dapat diartikan menjadi dua bagian yakni, penguasaan dalam artian fisik dan juga dalam artian yuridis. Penguasaan secara yuridis didasari hak umumnya memasrahkan kewenangan bagi pemegang hak untuk menempati secara fisik tanah yang dikehendaki.³ Kemudian dilain sisi penguasaan secara fisik sendiri yaitu penguasaan atas sebuah tanah baik secara legal dengan izin tertentu maupun secara ilegal.

Kedudukan hukum penguasaan fisik tanah menjadi sangat penting agar pemegang hak terdorong untuk mengelola, mengurus dan memanfaatkan tanahnya. Aturan tersebut secara implisit bertujuan agar tanah-tanah menjadi produktif dan memiliki nilai ekonomis bagi pemegang hak dan bermanfaat bagi masyarakat umum.

³ Boedi Harsono, *Hukum Agraria di Indonesia Sejarah Pembentukannya Undang-Undang Pokok Agraria, isi dan Pelaksanaanya*, Jakarta : Djambatan, 2003, hlm 23.

Tak hanya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 529 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata juga menjelaskan mengenai penguasaan atas kebendaan yang berbunyi :

“Yang disebut kedudukan berkuasa ialah kedudukan seseorang yang menguasai sesuatu kebendaan, baik dengan diri sendiri, maupun dengan perantaran orang lain, dan yang mempertahankan atau menikmatinya selaku orang yang memiliki kebendaan itu.”

Berdasarkan rumusan Pasal 529 KUHPerdota dapat diketahui bahwa pada dasarnya kedudukan berkuasa atau hak menguasai menyerahkan kepada pemegang haknya kedudukan berkuasa yang dimaksud terhadap kewenangan untuk menjaga atau menggunakan benda yang dikuasai tersebut sebagaimana layaknya seorang pemilik. Dengan demikian, atas suatu benda yang tidak diketahui pemiliknya secara pasti, seorang pemegang kedudukan berkuasa dapat dianggap sebagai pemilik dari kebendaan tersebut.

Tanah menjadi kebutuhan siapa saja baik perorangan, badan hukum maupun pemerintahan. Salah satunya yakni PT Kereta Api Indonesia yang memang sebagai instansi milik negara melalui Badan Usaha Milik Negara menjadi pengguna tanah yang masif dikarenakan sifatnya sebagai transportasi penghubung antar satu tempat ketempat yang lain. Tanah asset PT Kereta Api (Persero) harus dikelola baik secara yuridis maupun fisiknya. Tanah yang telah dilandasi suatu hak akan terjamin kepastian hukum baik mengenai subyek maupun obyeknya. Selain dari itu tanah yang dikuasainya harus dikuasai pula secara fisik dalam arti tanah tersebut harus dikelola dan digunakan sesuai

dengan peruntukan diberikan haknya. Untuk tanah yang dikuasai oleh PT Kereta Api (persero) pada kenyataan sekarang masih banyak yang belum dilandasi oleh suatu hak, selain dari itu banyak kasus yang terjadi dimana tanah-tanah yang merupakan asset dari PT Kereta Api (Persero) dikuasai oleh masyarakat yang dipergunakan untuk berbagai keperluan, ada yang seizin dari PT.Kereta Api (Persero) tapi tidak sedikit pula masyarakat yang melakukan okupasi secara liar.

PT. KAI sebagai pemegang hak atas tanah dalam hal ini hak pengelolaan, memiliki tanggung jawab secara penuh untuk mengelola, menjaga, maupun merawat aset yang sudah terdaftar. Hal tersebut apabila tidak ada perawatan dengan baik, aset PT.KAI berupa tanah tersebut dapat dianggap tanah terlantar.⁴

Apabila dengan kondisi tanah yang merupakan aset dan tidak dilakukan pengelolaan dengan baik ditambah dengan masyarakat yang menempati lahan tersebut baik secara turun temurun, secara legal bahkan secara ilegal maka hal ini akan dapat menimbulkan sengketa dikemudian hari. Faktor lain yang melatar belakangnya yakni Peraturan yang belum lengkap, Ketidaksesuaian peraturan, Pejabat pertanahan yang tidak optimal terhadap keperluan dan jumlah tanah yang ada, Data yang kurang tepat dan kurang lengkap, Sumber daya manusia terbatas untuk bertugas dalam penyelesaian sengketa tanah, Jual Beli tanah yang tidak tepat, Keawaman masyarakat akan dunia administrasi pertanahan, Adanya penyelesaian dari instansi lain sehingga terjadi tumpang tindih kewenangan.⁵

⁴Farida Sekti Pahlev, *Kekuatan Hukum GRONDKAART dan Problematikanya di Indonesia*, Al-Manhaj: Jurnal Hukum dan Pranata Sosial Islam, Vol. 4, No.1, 2022, hlm. 70.

⁵Elza Syarief, *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*, Cet. 2, Jakarta : Gramedia, 2014, hlm. 9.

Fenomena penguasaan lahan PT KAI oleh masyarakat sudah menjadi hal yang banyak ditemui. Penguasaan tersebut bisa berangkat dari persetujuan maupun tanpa persetujuan pihak PT KAI. Akan tetapi tak sedikit beberapa penguasaan juga dikarenakan masyarakat telah menempati, mengelola dan memberdayakan lahan secara turun temurun semenjak jauh sebelum adanya penetapan berupa sertifikat bahwa lahan tersebut milik PT KAI. Apabila dikemudian hari PT KAI membutuhkan tanah yang dikuasai warga untuk pembangunan, pengelolaan dan kebutuhan lainnya kerap kali menimbulkan permasalahan, salah satunya adalah terkait hak-hak warga yang dikesampingkan.

Bagi masyarakat yang menempati tanah aset PT KAI yang secara tidak langsung menempati tanah milik negara apabila dikuasai dengan i'tikad baik secara terbuka dan penguasaan lebih dari 10 tahun secara terus menerus sepatutnya memiliki hak atas penertiban untuk pembangunan atau pengembangan fasilitas PT KAI dapat berupa uang maupun relokasi. Hal ini jelas tertuang pada Pasal 18 ayat (2) huruf f dan h Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum yang kurang lebih menjelaskan bahwa pihak yang berhak menerima dampak dari aktivitas pembangunan atau penataan ruang adalah pihak yang menguasai tanah negara dengan i'tikad baik atau pemilik bangunan, tanaman, atau benda lain yang berkaitan dengan tanah. Tak hanya dalam Peraturan Pemerintah, terdapat pula Peraturan Presiden Nomor 62 Tahun 2018 tentang Penanganan Dampak Sosial Kemasyarakatan Dalam Rangka

Penyediaan Tanah Untuk Pembangunan Nasional yang mengatur secara khusus terkait hak bagi masyarakat yang memang menguasai tanah milik negara.

Walaupun sudah diatur sedemikian rupa terkait penanganan untuk masyarakat yang telah menempati tanah milik negara, akan tetapi realitasnya masih banyak terjadi permasalahan pengesampingan hak-hak masyarakat dengan keyakinan dari instansi yang memerlukan tanah bahwa tanah yang ditempati masyarakat adalah milik negara jadi tidak diperlukan adanya ganti rugi, kompensasi atau sejenisnya.

Permasalahan akan penguasaan tanah seperti hal tersebut, sama dengan yang terjadi pada Kelurahan Alun-Alun Centong Kecamatan Bubutan Kota Surabaya tepatnya pada Jalan Sulung Nomor 65. Warga telah menempati sejak sekitar tahun 1950an dan kini telah digunakan secara turun temurun.⁶ Ditanggal 29 Maret 2022 telah terjadi penertiban lahan oleh PT. KAI DAOP 8 Kota Surabaya terhadap beberapa bangunan baik rumah bahkan tempat ibadah berupa Musholla yang berada pada lokasi yang diklaim oleh PT. KAI DAOP 8 Kota Surabaya sebagai asetnya. Para warga yang telah menempati lokasi tersebut selama puluhan tahun dan dikelola secara turun-temurun merasa haknya disia-siakan tanpa pertimbangan sama sekali.

PT KAI DAOP 8 Kota Surabaya melakukan penertiban tersebut dengan maksud untuk mengamankan aset perusahaan. Sertifikat Hak Pengelolaan Nomor 00073 Tahun 2009 dengan pemegang hak PT KAI serta memiliki luas

⁶ Hasil Wawancara Prapenelitian dengan Kelurahan Alon Alon Centong pada tanggal 24 November 2022

tanah 8.700 m² menjadi dasar tindakan PT KAI DAOP 8 Kota Surabaya dalam penertiban.⁷

Dilain sisi warga yang menolak adanya penertiban dikarenakan pada tanah tersebut terdapat Putusan dari Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 1278/Pdt.G/2019/PN.Sby bersama Akta Perdamaian. Pada Pasal 3 yang menyatakan hak kelola sebagai berikut :

*“Pihak Pertama dan Pihak kedua sepakat : **keduanya berhak mengelola dan atau mengusahakan, menempati atau menguasai bersama** dengan bagian yang sama dan tanpa memperhitungkan jumlah uang yang telah dibayarkan kepada alm. LOSO dan peruntukkannya atas tanah sebagaimana dimaksud dalam pembukaan alinea ke (3), dengan luas 10.000m, yang terletak di Jl. Sulung 65 RT 005 / RW 012 Kelurahan Alon Alon Centong Kecamatan Bubutan Kota Surabaya, dengan luas 10.000 , dengan batas-batas :*
Utara berbatasan dengan Rel Kereta Api;
Barat berbatasan dengan Jl. Johar gg II
Timur berbatasan dengan Jl. Sulung
Selatan berbatasan dengan Jl. Johar”

Dari kutipan tersebut, latar belakangnya dikarenakan sempat terjadi perkara pertanahan tentang sewa smenyewa antara warga sendiri pada akhir tahun 2019 kemudian naik hingga ke tahap gugatan di Pengadilan. Akan tetapi saat proses mediasi sebelum menuju terlaksananya sidang pertama berhasil dan membuahkan hasil yakni Putusan Perdamaian tersebut.

Tak hanya putusan perdamaian dari pengadilan yang membuat dasar warga menuntut haknya. Ada pula yayasan yang memiliki kedudukan di tanah tersebut dan sudah disahkan oleh Kementerian Hukum dan Ham. Yayasan ini bernama Babus Salam Barokah yang telah memiliki izin Surat Keputusan ternomor

⁷ Hasil wawancara prapenelitian dengan PT Kereta Api Indonesia DAOP 8 Kota Surabaya pada tanggal 15 November 2022

AHU-0023301.AH.01.04.Tahun 2021. Sesuai dengan profilnya yang telah peneliti dapatkan dari data resmi Administrasi Hukum Umum Kemenkumham menyatakan sebagai berikut :

“KEDUDUKAN Yayasan

Alamat : Jalan Sulung Nomor 65

Kelurahan : Alon Alon Centong

Kecamatan : Bubutan

Kabupaten : Kota Surabaya

Provinsi : Jawa Timur”

Fakta bahwa warga menempati lahan selama puluhan tahun, Putusan dan Akta Perdamaian dari Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 1278/Pdt.G/PN.Sby dan Pengesahan Pendirian Yayasan Babus Salam Barokah dengan Surat Keputusan nomor AHU-0023301.AH.01.04.Tahun 2021 menjadi landasan warga mempertahankan haknya.⁸ Dikarenakan warga merasa selama ini telah mengelola dan menguasai tanah tersebut secara baik bahkan beberapa kali mendapatkan pengakuan dimata hukum. PT KAI DAOP 8 Kota Surabaya memang memiliki Sertifikat Hak Pengelolaan yang terdaftar di Kantor Pertanahan Kota Surabaya II, akan tetapi tidak semestinya hak-hak warga yang juga telah diakui oleh hukum dikesampingkan begitu saja perlu adanya aspek perlindungan hukum yang diperhatikan.

Penelitian terdahulu mengenai perlindungan hukum bagi pihak yang menempati tanah milik negara yang digunakan sebagai pembeda peneliti dalam melakukan penelitian ini antara lain hasil penelitian yang berjudul “Perlindungan Hukum Terhadap Masyarakat Yang Menguasai Tanah PT

⁸ Hasil wawancara prapenelitian dengan Kuasa Hukum Yayasan Babussalam Barokah pada tanggal 22 November 2022 melalui Telepon.

Kereta Api Indonesia (Persero)” karangan Raudya Niesa Ghani Purnomo yang diunggah pada situs Digital Repositori Universitas Jember bulan Maret 2020. Penelitian tersebut dilakukan dengan metode yuridis normatif yang berfokus pada pengkajian terhadap latar belakang masyarakat khususnya wilayah jember yang menempati tanah PT Kereta Api Indonesia serta Perlindungan hukum bagi masyarakat yang menggunakan tanah PT Kereta Api Indonesia.⁹

Penelitian lain berjudul “Tinjauan Yuridis Penguasaan Hak Atas Tanah Milik Perusahaan Jawatan Kereta Api (PJKA) Oleh Masyarakat Dikawasan Stasiun Tegal” karangan Reiska Mei Puspadiena yang diunggah pada Situs Repositori Universitas Pancasakti Tegal Januari 2020. Penelitian tersebut dilakukan dengan metode yuridis normatif dan sosiologis empiris dengan fokus untuk mengkaji terkait mekanisme penguasaan lahan aset PJKA oleh masyarakat di Kota Tegal serta analisis upaya PJKA dalam pengembalian aset yang dikuasai masyarakat.¹⁰

Penelitian terakhir yang digunakan sebagai pertimbangan penulisan berjudul “Perlindungan Hukum Terhadap Korban Penggusuran Paksa Prespektif Syari’ah dan Hukum” karangan Nurul Rezky Alifah yang diunggah pada situs Repositori Universitas Islam Negeri Alauddin Makassar oktober 2021. Penelitian ini dilakuakn dengan metode yuridis normatif untuk mengkaji terkait perlindungan hukum bagi korban penggusuran paksa dari prespektif

⁹ Raudya Niesa Ghani Purnomo, Skripsi : “*Perlindungan Hukum Terhadap Masyarakat Yang Menguasai Tanah PT Kereta Api Indonesia (Persero)*” (Jember: Universitas Jember, 2020), hlm 1-51.

¹⁰ Reiska Mei Puspadiena, Skripsi : “*Tinjauan Yuridis Penguasaan Hak Atas Tanah Milik Perusahaan Jawatan Kereta Api (PJKA) Oleh Masyarakat Dikawasan Stasiun Tegal*” (Tegal: Universitas Pancasakti Tegal, 2020), hlm. 1-63.

hukum syari'ah.¹¹ Kesimpulan pembaruan dan pembeda dari ketiga penelitian di atas dengan penelitian ini adalah belum ada yang membahas spesifik terkait aspek ganti rugi bagi warga yang terdampak sebuah penertiban lahan ditinjau dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan juga peraturan seputar ganti rugi. Subjek penelitian ini juga berbeda dengan penelitian-penelitian sebelumnya yakni Warga Kelurahan Alon-Alon Contong dan PT KAI DAOP 8 Kota Surabaya.

Urgensi dalam melakukan penelitian ini adalah harapan untuk dapat memberikan pengaruh baik bagi mahasiswa hukum dan masyarakat luas mengenai perlindungan hukum terhadap masyarakat yang terdampak dari penertiban lahan. Sesuai dengan kondisi di era pembangunan seperti saat ini kerap kali terjadi penertiban-penertiban lahan yang sepatutnya masyarakat teredukasi untuk mengetahui hak dan kewajibannya. Penelitian ini juga dapat menjadi masukan bagi instansi pemerintah untuk lebih memperhatikan hak bagi masyarakat yang memang secara baik menempati dan mengelola tanah milik negara.

Berdasarkan uraian latar belakang di atas mendorong peneliti untuk mengangkat masalah tersebut ke dalam skripsi ini dengan judul **“Perlindungan Hukum Bagi Warga Kelurahan Alon-Alon Contong Yang Terdampak Penertiban Lahan PT KAI DAOP 8 Kota Surabaya”**

¹¹ Nurul Rezky Alifah, Skripsi : “Perlindungan Hukum Terhadap Korban Penggusuran Paksa Prespektif Syari'ah dan Hukum” (Makassar: Universitas Islam Negeri Alauddin Makassar, 2020), hlm. 1-65.

1.2 Rumusan Masalah

1. Apakah Warga Kelurahan Alon-Alon Contong yang menempati diatas lahan PT KAI DAOP 8 Kota Surabaya berhak mendapatkan ganti rugi ?
2. Bagaimana upaya perlindungan hukum bagi Warga Kelurahan Alon-Alon Contong yang menempati diatas lahan PT KAI DAOP 8 Kota Surabaya ?

1.3 Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui berhak tidaknya Warga Kelurahan Alon-Alon Contong yang menempati diatas lahan PT KAI DAOP 8 Kota Surabaya mendapatkan ganti rugi.
2. Untuk mengetahui upaya perlindungan hukum bagi Warga Kelurahan Alon-Alon Contong yang menempati diatas lahan PT KAI DAOP 8 Kota Surabaya

1.4 Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi serta sumbangan bagi pengembangan dan pengkajian ilmu hukum, khususnya yang berkaitan dengan perlindungan hukum bagi masyarakat yang terdampak penertiban lahan sesuai dengan peraturan yang ada.

2. Manfaat Praktis

Secara praktis hal yang didapatkan dalam penelitian ini diharapkan bisa menambah khasanah pengetahuan, membantu, dan memberikan memberi masukan kepada semua pihak yang membutuhkan pengetahuan terkait langsung dengan penelitian.

1.5 Tinjauan Pustaka

1.5.1 Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah

1.5.1.1 Pengertian Pendaftaran Tanah

Pendaftaran berasal dari kata *cadastre* (Inggris), *kadaster* (Belanda), istilah teknis untuk suatu rekaman (*record*), yang menunjukkan tingkat, nilai, dan kepemilikan terhadap bidang tanah.¹² Menurut bahasa Latin disebut *capistrum* yang memiliki arti suatu pendaftaran atau capita atau unit yang dilakukan untuk pajak tanah, sedangkan dalam bahasa Romawi disebut *Capotatio Terrens*, dalam artian yang sempit *cadastre* adalah rekaman dari lahan-lahan, nilai tanah, dan pemilik haknya dan untuk tujuan perpajakan.¹³

Menurut Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah:

“Rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terusmenerus, berkesinambungan, dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya”

Rumusan pendaftaran tanah diatur dalam Pasal 1 Ayat (1)

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997

¹² Meray Hendrik Mezak, *Pendaftaran Tanah Sebagai Tanah Administrasi Pertanahan dan Jaminan Kepastian Hukum terhadap Pemegang Hak-hak Atas*, Jurnal Law Review, Vol. 6 No. 2, 2006, hlm. 67.

¹³ *Ibid.*

yang menjelaskan bahwa Pendaftaran Tanah merupakan rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya. Bidang tanah adalah bagian permukaan bumi yang merupakan suatu bidang yang terbatas.¹⁴

1.5.1.2 Dasar Hukum Pendaftaran Tanah

Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menjadi dasar hukum pertanahan di Indonesia yang mengatur tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi "*Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah*". Pendaftaran tersebut dalam Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria meliputi:

- a.** Pengukuran, perpetaan dan pembukuan atas tanah;

¹⁴ Jayadi setiabudi, *Tata Cara Mengurus Tanah Rumah Serta Segala Perizinannya*, Jakarta : Suka Buku, 2012, hlm. 63.

- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Dengan demikian, pendaftaran tanah akan menghasilkan peta-peta pendaftaran, surat-surat ukur (untuk kepastian tentang letak, batas dan luas tanah), keterangan dari subjek yang bersangkutan (untuk kepastian siapa yang berhak atas tanah yang bersangkutan, status dari haknya, serta bebanbeban apa yang berada di atas tanah yang bersangkutan) dan yang terakhir menghasilkan sertipikat.

Peraturan Pemerintah yang disebutkan dalam Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria di atas adalah Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang dengan Pasal 65 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah telah dinyatakan tidak berlaku lagi dan mulai tanggal 8 Juli 1997 diberlakukan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagai peraturan pelaksanaan dari Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria mengenai Pendaftaran Tanah.

Pendaftaran tanah dilaksanakan untuk mendapatkan kepastian hukum atas tanah, oleh sebab itu merupakan kewajiban bagi pemegang hak yang bersangkutan dan harus melaksanakannya secara terus menerus setiap ada peralihan hak atas tanah tersebut dalam rangka menginventarisasi data-data yang berkenaan dengan peralihan hak atas tanah tersebut menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria serta peraturan pelaksanaannya yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah guna mendapatkan sertifikat tanah sebagai tanda bukti yang kuat.

1.5.1.3 Asas Pendaftaran Tanah

Asas-asas pelaksanaan pendaftaran tanah terdapat dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dengan penjelasan dan pemaparan tiap asas-asasnya sebagai berikut:¹⁵

a. Asas Sederhana

Asas sederhana dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.

¹⁵ SP Florianus Sangsun, *Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah*, Jakarta : Visimedia, 2007, hlm. 17.

b. Asas Aman

Asas aman dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat, sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.

c. Asas Terjangkau

Asas terjangkau dimaksudkan bagi pihak-pihak yang memerlukan khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka pendaftaran tanah harus dapat terjangkau oleh pihak yang memerlukan.

d. Asas Mutakhir

Asas mutakhir dimaksudkan untuk kelengkapan yang memadai pasal pelaksanaannya dan berkesinambungan dalam pemeliharaan datanya, sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata dilapangan dan masyarakat dapat memperoleh data yang benar setiap saat. Oleh karena itu perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi dikemudian hari.

e. Asas Terbuka

Asas terbuka dimaksudkan untuk dapat memberikan akses yang seluas-luasnya kepada masyarakat agar mendapatkan informasi mengenai pertanahan.

1.5.1.4 Tujuan Pendaftaran Tanah

Tujuan Pendaftaran Tanah tertuang dalam ketentuan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria *juncto* Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagai berikut:

- a. Untuk memberi kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Karena kepada mereka masing-masing diberikan surat tanda bukti hak (sertipikat) oleh pemerintah.
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidangbidang tanah yang sudah terdaftar, karena keterangan-keterangan tersebut yang disimpan Penyelenggara Pendaftaran Tanah, terbuka bagi umum. Sesuai arti umum boleh mengetahui, dengan melihat sendiri daftar dan dokumen yang bersangkutan atau meminta

keteranga tertulis mengenai data yang diperlukan di Kantor tersebut.

- c. Untuk Terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

1.5.2 Tinjauan Umum Tentang Hak Atas Tanah

1.5.2.1 Pengertian Hak Atas Tanah

Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan dan/atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya. Perkataan “menggunakan” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah untuk kepentingan mendirikan bangunan (non-pertanian), sedangkan perkataan “mengambil manfaat” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah untuk kepentingan bukan mendirikan bangunan, misalnya untuk kepentingan pertanian perikanan, peternakan dan perkebunan.¹⁶ Kewenangan dalam hak atas tanah disebutkan dalam Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yaitu menggunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan tanah itu dalam batas-batas menurut Undang-Undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.¹⁷

¹⁶ Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Jakarta : Kencana Prenadamedia, 2010, hlm. 80.

¹⁷ *Ibid*, hlm. 82.

“Hak” pada hakekatnya adalah kekuasaan yang diberikan oleh hukum kepada Seseorang terhadap sesuatu (benda/prestasi), sehingga menimbulkan hubungan hukum antara keduanya (hubungan subjek objek). Jadi apabila seseorang memperoleh sesuatu hak atas tanah, maka pada orang tersebut telah melekat kekuasaan atas tanah yang disertai pula dengan kewajiban yang diperintahkan oleh hukum.¹⁸

1.5.2.2 Terjadinya Hak Atas Tanah

Perolehan hak atas tanah pada prinsipnya dapat dibedakan dalam:¹⁹

- a. Perolehan secara originair, yaitu perolehan secara asli, misalnya dengan membuka tanah (okupasi);
- b. Perolehan secara derivatif, adalah perolehan karena terjadinya peralihan hak secara yuridis, misalnya jual-beli, tukar-menukar dan lain sebagainya.

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. Wewenang yang dipunyai

¹⁸ *Ibid.*

¹⁹ *Ibid*, hlm. 94.

oleh pemegang hak atas tanah terhadap tanahnya dibagi menjadi 2, yaitu:²⁰

a. 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 di atasnya sekadar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan peraturan-peraturan hukum lain.

b. 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, Hak Guna Bangunan untuk mendirikan bangunan, Hak Guna Usaha untuk kepentingan pertanian, perkebunan, perikanan dan peternakan.

1.5.2.3 Dasar Hukum Hak Atas Tanah

Penjelasan dasar hukum akan hak atas tanah terdapat pada beberapa pasal khususnya di dalam Undang-Undang Nomor 5

²⁰ *Ibid*, hlm. 102.

Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria penulis simpulkan dalam beberapa poin sebagai berikut :

- a. Pasal 4 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang menyebutkan adanya hak-hak atas tanah dengan bunyinya sebagai berikut :

“(1) Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai 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 .

(2) Hak – hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan , demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas – batas menurut undang –undang ini dan peraturan –peraturan hukum yang lebih tinggi.”

- b. Hak – hak atas tanah yang dimaksudkan di atas ditentukan dalam Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, sebagai berikut :

“(1) Hak –hak atas tanah sebagai dimaksud dalam Pasal 4 ayat 1 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria ialah : Hak Milik; Hak Guna Usaha; Hak Guna Bangunan; Hak Pakai; Hak Sewa; Hak membuka tanah; Hak memungut hasil hutan; Hak –hak lain yang tidak termasuk dalam hak –hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang–undang serta hak–hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.”

1.5.2.4 Jenis-Jenis Hak Atas Tanah

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, sertifikat tanah yang sah di mata hukum adalah Sertifikat Hak Milik (SHM), Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB), dan Sertifikat Hak Satuan Rumah Susun (SHSRS). Namun ternyata, ada lagi jenis surat-surat yang kerap digunakan masyarakat Indonesia sebagai bukti penguasaan akan sebuah tanah. Peneliti mengklasifikasikannya menjadi 2 bagian yakni Jenis Hak sebelum dan sesudah adanya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Bentuk penguasaan ini diakui oleh peraturan pertanahan Indonesia adapun bentuk kepemilikan tersebut adalah sebagai berikut :

a. Jenis Hak sebelum adanya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria:

1) Girik

Tanah Girik adalah tanah bekas hak milik adat yang belum didaftarkan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan. Bukti kepemilikan hak atas tanah girik umumnya berupa bukti penguasaan hak atas tanah dari Desa, biasanya dikenal dengan Surat Keterangan Tanah

(SKT) atau bukti pembayaran pajak atas tanah.²¹ Peralihan tanah girik ini umumnya berasal dari pewarisan secara turun-temurun. Adapun bidang tanah yang berasal dari hak milik adat (girik) dan belum bersertifikat, penggunaannya dapat dibenarkan meskipun belum didaftarkan ke kantor pertanahan setempat selama tidak melanggar atau melawan hukum.²²

2) Petok D

Petok D merupakan tanda bayaran/lunas pajak (hasil) bumi yang menjadi bukti administrasi dibidang pajakan, melainkan bukan bukti kepemilikan hak atas tanah, sedangkan kaitannya dengan Pajak Bumi Bangunan adalah tagihan pembayaran dari pungutan PBB melalui Petok D diperbaharui.²³

3) Letter C

Letter C merupakan tanda bukti berupa catatan yang berada di Kantor Desa atau Kelurahan yang biasanya dijadikan sebagai dasar penarikan pajak dan keterangan tentang tanah yang termuat dalam buku Letter C tidak

²¹ Masnadi, dkk., Kepastian Hukum Terhadap Surat Girik Sebagai Dasar Bukti Pendaftaran Hak Atas Tanah, *Jurnal Nuansa Kenotariatan* Vol. 5, No. 1, 2019, hlm. 2

²² *Ibid.*

²³ M Ulfah, dkk, *Kedudukan Petok D Dalam Proses Pendaftaran Tanah*, *Jurnal Reformasi Hukum : Cogito Ergo Sum*, Vol. 2, No. 1, 2019, hlm. 16.

terlalu lengkap dan teliti.²⁴ Berdasarkan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor SK26/DDA.1970 sebagai penegasan dari Pasal 3 Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria (PMPA) Nomor 2 Tahun 1962 menyatakan bahwa Letter C dapat dianggap sebagai tanda bukti hak apabila di daerah-daerah sebelum tanggal 24 September 1960 sudah dipungut pajak bumi atau *Verponding* Indonesia kemudian terjadi pemindahan hak melalui (jual-beli, hibah atau tukar menukar), Surat Keputusan pemberian hak oleh instansi yang berwenang disertai dengan tanda-tanda bukti aslinya, sehingga seluruh hak-hak atas tanah sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria melalui lembaga konversi masuk ke dalam sistem Agraria melalui padanannya dan setelah berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, segala ketentuan diberlakukan tanpa mencemaskan tanah tersebut merupakan bekas suatu hak yang ada sebelum Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.²⁵

²⁴ Annisa Oktaviani P, Harjono, *Kekuatan Pembuktian Surat Letter C Dalam Pemeriksaan Sengketa Tanah Di Persidangan (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Perkara No: 816 K/Pdt/2016)*, jurnal *Verstek* Vol. 7, No. 1, 2019, hlm. 43.

²⁵ *Ibid*, hlm. 43.

4) Surat Ijo

Surat Hijau atau Surat Ijo bukti penguasaan atas tanah ini hanya berlaku di Kota Surabaya yang merujuk pada surat dengan tanah berstatus Hak Pengelolaan Lahan (HPL) dari pemerintah kota kepada orang yang menyewa tanah tersebut.²⁶ Surat Ijo tersebut dapat diperpanjang oleh pihak penyewa selama tanah yang disewakan tidak akan digunakan oleh Pemkot Surabaya.²⁷ Landasan hukum yang terkuat, dan yang sering digunakan oleh Pemkot Surabaya selama ini hanyalah Perda Nomor 3 Tahun 2016 tentang Izin Pemakaian Tanah, untuk melakukan penarikan retribusi kepada warga Kota Surabaya yang memiliki aset surat ijo.²⁸

5) Rincik

Rincik alias Surat Pendaftaran Sementara Tanah Milik Indonesia sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang merupakan salah satu bukti pemilikan yang berdasarkan penjelasan Pasal 24 ayat 1 Undang-undang Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah merupakan bukti

²⁶ Dave David, *Keberadaan Surat Ijo Dikaji Berdasarkan Pendekatan Kasus Dan Teori Tujuan Hukum Gustav Radbruch*, Jurnal Education and development Institut Pendidikan Tapanuli Selatan, Vol.9, No.4, 2021, hlm. 479.

²⁷ *Ibid*, hlm. 480.

²⁸ *Ibid*, hlm. 481.

pemilikan atas pemegang hak lama.²⁹ Rincik merupakan istilah yang dikenal di beberapa daerah seperti Makassar dan sekitarnya, namun rincik memiliki nama atau sebutan yang berbeda-beda di berbagai daerah.³⁰ Hal ini disebabkan karena pembuatan rincik dibuat oleh pejabat daerah setempat dan didasarkan atas dasar hak ulayat masyarakat hukum adat yang diakui keberadaannya oleh undang-undang, sehingga sebutannya dapat bermacam-macam.³¹ Sebelum diberlakukannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, rincik memang merupakan bukti kepemilikan hak atas tanah, tetapi setelah berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, rincik bukan lagi sebagai bukti hak atas tanah namun hanya berupa surat keterangan objek atas tanah, dan terakhir dengan adanya Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).³²

²⁹ Jufri Natsir, dkk., *Pemalsuan Surat Tanah Rinci Dan Sanksi Tindak Pidana*, Sulawesi Selatan: Pusaka Almaida, 2021, hlm. 46.

³⁰ *Ibid.*

³¹ *Ibid.*

³² *Ibid.*

6) *Wigendom* atau *Eigendom Verponding*

Definisi dari *eigendom verponding* yaitu hak atas tanah yang berasal dari hak-hak barat yang diterbitkan semasa zaman belanda untuk Warga Negara Indonesia yang secara harfiah diartikan bahwa *eigendom* adalah hak milik tetap atas tanah dan *verponding* adalah surat tagihan pajak atas tanah atau tanah dan bangunan dimaksud.³³

7) Gogolan

Hak ini adalah hak seorang gogol (kuli) atas tanah komunal desa atau *Communal Bezit* yang dianggap sebagai tanah desa, hak ini diperoleh karena tanah tersebut telah diusahakan oleh orang-orang tertentu atau gogol.³⁴ Hak gogolan juga sering disebut hak sanggao atau hak pekulen. Jenis hak gogolan terdiri dari 2 jenis hak gogolan, yaitu:³⁵

a) Hak gogolan yang bersifat tetap Hak gogolan bersifat tetap adalah hak gogolan, apabila para gogol tersebut terus menerus memunyai tanah gogolan yang sama dan apabila si gogol itu meninggal dunia, dapat diwariskan tertentu.

³³Amelia Akef Abdal, Atik Winanti, *Penyelesaian Sengketa Tanah Terhadap Eigendom Verponding Yang dikuasai Pihak Lain*, Prosiding: Pembangunan Hukum Menuju Era Digital Society, 2020, hlm. 498.

³⁴Koes Widarbo, *Problematika Yuridis Tanah Gogol Gilir Dalam Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kabupaten Sidoarjo*, Jurnal Tunas Agraria, Vol. 4, No.3, 2021, hlm. 295.

³⁵*Ibid*, hlm. 297.

b) Hak gogolan yang bersifat tidak tetap adalah Hak gogolan yang bersifat tidak tetap adalah hak gogolan, apabila para gogol tersebut tidak terus menerus memegang tanah gogolan yang sama atau apabila si gogol itu meninggal dunia, maka tanah gogolan tersebut kembali pada desa.

b. Jenis hak atas tanah sesudah adanya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria tertuang didalamnya sebagai berikut:

1) Hak Milik

Menurut Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria bahwa yang dimaksud dengan Hak Milik adalah “Hak turun temurun, terkuat, dan terpenuh yang dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan Pasal 6”. Hal ini mendefinisikan 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 yang tidak terbatas sepanjang tidak ada larangan khusus untuk itu”. Hak milik dapat hapus karena beberapa alasan, hal ini sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 27 Undang-Undang Nomor 5

Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yakni sebagai berikut:

- a) tanahnya jatuh kepada negara;
- b) Karena pencabutan hak berdasarkan Pasal 18 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- c) Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya;
- d) Karena diterlantarkan;
- e) Karena ketentuan Pasal 21 ayat (3) dan Pasal 26 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- f) Tanahnya musnah.

2) Hak Guna Usaha

Hak Guna Usaha atau HGU diatur dalam Pasal 28 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang berbunyi: “Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu sebagai mana tersebut dalam Pasal 29 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang berbunyi, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan”. Hapusnya Hak Guna Usaha, apabila :

- a. Jangka waktu berakhir;
- b. Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak terpenuhi;
- c. Dilepaskan oleh pemegang hak nya sebelum jangka waktunya berakhir;
- d. Dicabut untuk Kepentingan Umum;
- e. Diterlantarkan;
- f. Tanahnya Musnah;
- g. Ketentuan dalam Pasal 30 ayat (2).

3) Hak Guna Bangunan

Menurut Pasal 35 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria bahwa yang dimaksud dengan Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. Hapusnya Hak Guna Bangunan, apabila:

- a. Jangka waktu telah berakhir;
- b. Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak terpenuhi;
- c. Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir;
- d. Dicabut untuk kepentingan umum;

- e. Diterlantarkan;
- f. Tanahnya Musnah;
- g. Ketentuan dalam Pasal 36 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang berbunyi.

4) Hak Pakai

Menurut ketentuan Pasal 41 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria , bahwa yang dimaksud dengan hak pakai adalah: Hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan undang-undang.

5) Hak Pengelolaan

Hak Pengelolaan adalah hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang Hak Pengelolaan. Berdasarkan Pasal 5 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021

tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun Dan Pendaftaran Tanah menjelaskan bahwa Hak Pengelolaan yang berasal dari Tanah Negara diberikan kepada:

- a. instansi Pemerintah Pusat;
- b. Pemerintah Daerah;
- c. badan usaha milik negara
- d. badan usaha milik daerah;
- e. badan hukum milik negara/badan hukum milik daerah;
- f. Badan BankTanah; atau
- g. Badan hukum yang ditunjuk oleh Pemerintah Pusat.

Pemegang Hak Pengeloiaan diberikan kewenangan untuk men1rusun rencana perrrtukan, penggunaan, dan pemanfaatan Tanah sesuai dengan rencana tata ruang. merrgunakan dan memanfaatkan seluruh atau sebagian Tanah Hak Pengelolaan untuk digunakan sendiri atau dikerjasamakan dengan pihak lain serta menentukan tarif dan/atau uang wajib tahunan dari pihak lain sesuai dengan perjanjian.

6) Hak Atas Satuan Rumah Susun

Bentuk kepemilikan yang diberikan terhadap pemegang hak atas rumah susun yang bersifat perorangan, yang terpisah dengan hak bersama atas bagian bersama,

benda bersama, dan tanah bersama. Hal tersebut sesuai dengan Pasal 46 Undang-Undang Nomor 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun.

Satuan rumah susun dimiliki oleh perorangan atau badan hukum yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah dimana hak milik atas satuan rumah susun tersebut dapat berupa hak atas bagian bersama, benda bersama, dan hak atas luas atau nilai satuan rumah susun yang bersangkutan. Satuan tersebut diperoleh saat pemilik yang pertama.

1.5.3 Tinjauan Umum Tentang Sengketa Tanah

1.5.3.1 Pengertian Sengketa Tanah

Sengketa tanah merupakan sengketa yang sudah lama ada, dari era orde lama, orde baru, era reformasi dan hingga saat ini. Sengketa tanah secara kualitas maupun kuantitas merupakan masalah yang selalu ada dalam tatanan kehidupan masyarakat.³⁶

Sengketa atau konflik pertanahan menjadi persoalan yang kronis dan bersifat klasik serta berlangsung dalam kurun waktu tahunan bahkan puluhan tahun dan selalu ada dimana-mana. Sengketa dan konflik pertanahan merupakan bentuk permasalahan yang sifatnya kompleks dan multi dimensi.³⁷

³⁶ Rusmadi Murad, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Bandung : Alumni, 1999, hlm. 22-23.

³⁷ *Ibid.*

Berkaitan dengan pengertian Sengketa Pertanahan dapat dilihat dari dua bentuk pengertian yaitu pengertian yang diberikan para ahli hukum dan yang ditegaskan oleh peraturan perundang-undangan. Menurut Rusmadi Murad sengketa hak atas tanah, yaitu : timbulnya sengketa hukum adalah bermula dari pengaduan sesuatu pihak (orang/badan) yang berisi keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah, baik terhadap status tanah, prioritas, maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku.³⁸

Selanjutnya dalam Petunjuk Teknis Nomor 01/JUKNIS/D.V/2007 tentang Pemetaan Masalah dan Akar Masalah Pertanahan, disebutkan bahwa : Sengketa adalah perbedaan nilai, kepentingan, pendapat dan atau persepsi antara orang perorangan dan atau badan hukum (privat atau publik) mengenai status penguasaan dan atau status kepemilikan dan atau status penggunaan atau pemanfaatan atas bidang tanah tertentu oleh pihak tertentu, atau status keputusan Tata Usaha Negara menyangkut penguasaan, pemilikan dan penggunaan atau pemanfaatan atas bidang tanah tertentu.

Menurut Pasal 1 angka 2, angka 3 dan angka 4 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan

³⁸ *Ibid.*

Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan menjelaskan terkait perbedaan antara Sengketa, Perkara dan Konflik pertanahan masing-masing menjelaskan bahwa sengketa pertanahan adalah perselisihan tanah antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas, sedangkan konflik pertanahan adalah perselisihan tanah antara orang perseorangan, kelompok, golongan, organisasi, badan hukum, atau lembaga yang mempunyai kecenderungan atau sudah berdampak luas. Kemudian untuk perkara pertanahan adalah perselisihan tanah yang penanganannya dan penyelesaiannya melalui lembaga peradilan.

1.5.4 Tinjauan Umum Tentang Ganti Rugi

1.5.4.1 Pengertian Ganti Rugi

Menurut hukum perdata ganti rugi dapat timbul dikarenakan wanprestasi akibat dari suatu perjanjian atau dapat timbul dikarenakan oleh Perbuatan Melawan Hukum.³⁹ Ganti rugi yang muncul dari wanprestasi adalah jika ada pihak-pihak dalam perjanjian yang tidak melaksanakan komitmennya yang sudah dituangkan dalam perjanjian, maka menurut hukum dia dapat dimintakan tanggung jawabnya, jika pihak lain dalam perjanjian

³⁹ M.A. Moegni Djojodirjo, *Perbuatan Melawan Hukum*, Cetakan Pertama, Jakarta: Pradnya Paramita, 1979. hlm. 11.

tersebut menderita kerugian karenanya.⁴⁰ Selain ganti rugi yang timbul karena wanprestasi, kerugian juga dapat ditimbulkan karena suatu Perbuatan Melawan Hukum yang diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata yang menyatakan : *“tiap perbuatan melawan hukum, yang mendatangkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”*. Serta ketentuan tertuang dalam Pasal 1366 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata yang menyatakan : *“setiap orang bertanggung jawab, tidak saja untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan karena kelalaiannya atau kurang hati – hatinya”*.

Ganti rugi dalam lapangan hukum perdata merupakan suatu pemberian prestasi yang setimpal akibat suatu perbuatan yang menyebabkan kerugian diderita oleh suatu pihak yang melakukan kesepakatan. Berdasarkan Pasal 1 angka 10 Undang – Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum menyebutkan bahwa pengertian ganti rugi ialah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah.

⁴⁰ Munir Fuady, *Konsep Hukum Perdata*, Cetakan Pertama, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2014, hlm. 223.

Bila ditinjau secara mendalam, kerugian adalah suatu pengertian yang relatif, yang bertumpu pada suatu perbandingan antara dua keadaan. Kerugian adalah selisih antara keadaan yang timbul sebagai akibat pelanggaran norma tersebut tidak terjadi. Sehingga dalam hal ini kerugian adalah situasi dimana berkurangnya harta kekayaan salah satu pihak yang ditimbulkan dari suatu perikatan (baik melalui perjanjian maupun undang – undang) dikarenakan pelanggaran norma oleh pihak lain.⁴¹

1.5.4.2 Bentuk Ganti Rugi

Ganti dalam hukum perdata selain timbul dikarenakan wanprestasi juga dapat timbul karena adanya Perbuatan Melawan Hukum. Berdasarkan Kitab Undang – Undang Hukum Perdata memperincikan kerugian (yang harus diganti) dalam tiga komponen sebagai berikut :⁴²

1. Biaya
2. Rugi
3. Bunga

Selanjutnya dalam literature dan yurisprudensi dikenal pula beberapa model ganti rugi atas terjadinya wanprestasi, yaitu sebagai berikut:⁴³

⁴¹ *Ibid*, hlm. 228.

⁴² *Ibid*, hlm. 223.

⁴³ *Ibid*, hlm. 224-228.

1. Ganti rugi yang ditentukan dalam perjanjian. Ganti rugi yang ditentukan dalam perjanjian ini ialah model ganti rugi karena wanprestasi dimana bentuk dan besarnya ganti rugi tersebut sudah ditulis dan ditetapkan dengan pasti dalam perjanjian Ganti rugi ekspektasi.
2. Ganti rugi dalam bentuk ekspektasi ialah bentuk ganti rugi tentang hilangnya keuntungan yang diharapkan (di masa yang akan datang), seandainya perjanjian tersebut tidak wanprestasi. jadi, dalam hal ini, pihak yang dirugikan karena wanprestasi ditempatkan seolah olah tidak terjadi wanprestasi dengan berbagai keuntungan yang akan didapatkannya.
3. Pergantian biaya ialah ganti rugi dalam bentuk pergantian seluruh biaya yang telah dikeluarkan oleh salah satu pihak yang harus dibayar oleh pihak lain, yang telah melakukan wanprestasi terhadap perjanjian tersebut. Karena perhitungan biaya yang telah dikeluarkan tersebut umumnya dilakukan dengan melihat kepada bukti-bukti pengeluaran berupa kwitansi-kwitansi.
4. Restitusi ialah suatu model ganti rugi yang menempatkan perjanjian pada posisi seakan tidak ada terjadi perjanjian. Namun harus dilakukan mengembalikan seluruh nilai tambah dalam wujudnya semula yang telah diterima oleh salah satu

pihak atau kedua belah pihak dari pihak yang satu ke pihak yang lainnya.

5. Quantum meruit adalah model ganti rugi yang mirip dengan restitusi, yang beda ialah nilai tambah yang harus dikembalikan dalam model ini bukan nilai tambah dalam wujud aslinya melainkan harga dari nilai tambah yang diterima.

Kerugian yang timbul karena Perbuatan Melawan Hukum diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi : *"tiap perbuatan melawan hukum, yang mendatangkan kerugian pada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut"*. Termuat juga dalam Pasal 1366 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi : *"setiap orang bertanggung jawab, tidak saja untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan karena kelalaiannya atau kurang hati hatianya"*.

1.5.4.3 Pemberian Ganti Rugi Pada Pengadaan Tanah

Pemberian ganti kerugian dalam pengadaan tanah dilakukan dalam waktu paling lama tujuh hari sejak ditetapkannya bentuk ganti kerugian oleh Panitia Pengadaan Tanah. Ganti Kerugian diberikan kepada Pihak yang berhak berdasarkan penilaian oleh Panitia Pengadaan Tanah yang diserahkan langsung kepada Pihak

yang berak atas Ganti Kerugian tersebut. Pada suatu hal pihak yang berhak jika berhalangan dapat memberikan surat kuasa kepada pihak lain. Penerima kuasa berhak, antara lain :

- a. Pemegang hak atas tanah
- b. Pemegang hak pengelolaan
- c. Nadzir, untuk tanah wakaf
- d. Pemilik tanah bekas milik adat
- e. Masyarakat hukum adat
- f. Pihak yang menguasai tanah negara dengan itikad baik
- g. Pemegang dasar penguasaan tanah
- h. Pemilik bangunan, tanaman, benda lain yang berkaitan

Pada dasarnya pemberian Ganti Kerugian diberikan kepada pemegang Hak atas Tanah. Untuk hak bangunan atau hak pakai yang berada diatas tanah yang bukan miliknya, pemberian ganti kerugian diberikan kepada pemegang hak guna bangunan atau hak pakai atas bangunan, tanaman, atau benda lain yang berkaitan dengan tanah. Sedangkan ganti rugi terhadap tanahnya diberikan kepada pemegang hak atas atau hak pengelolaan. Ganti Kerugian atas hak ulayat diberikan dalam bentuk tanah pengganti, pemukiman kembali atau bentuk lain yang disetujui. Serta pihak yang menguasai tanah negara yang diberikan Ganti Kerugian adalah pemakai tanah negara yang sesuai dengan ketentuan Undang – Undang.

1.5.5 Tinjauan Umum Tentang Perlindungan Hukum

1.5.5.1 Pengertian Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum terdiri dari dua kata, yaitu perlindungan dan hukum. Kata perlindungan menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia diartikan sebagai tempat berlindung, hal (perbuatan dan sebagainya) yang melindungi.⁴⁴ Para ahli telah memberikan pengertian masing-masing akan arti dari perlindungan hukum itu sendiri. Pertama Menurut Muchsin, perlindungan hukum merupakan kegiatan untuk melindungi individu dengan menyasikan hubungan nilai-nilai atau kaidah-kaidah yang menjelma dalam sikap dan tindakan dalam menciptakan adanya ketertiban dalam pergaulan hidup antar sesama manusia.⁴⁵

Terdapat ahli lain yakni Setiono yang menyatakan bahwa perlindungan hukum adalah tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia.⁴⁶ Menurut C.S.T. Kansil perlindungan hukum adalah sebagai upaya hukum yang harus diberikan oleh aparat penegak

⁴⁴ KBBI Daring - Kementerian Pendidikan dan diakses dari Kebudayaan <https://kbbi.kemdikbud.go.id>, pada tanggal 3 November 2022.

⁴⁵ Muchsin, *Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*, Surakarta : Universitas Sebelas Maret, 2003, hlm. 1421.

⁴⁶ Setiono. *Rule of Law (Supremasi Hukum)*. Surakarta: Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, 2004, hlm. 3.

hukum untuk memberikan rasa aman, baik secara pikiran maupun fisik dari gangguan dan ancaman dari pihak manapun.⁴⁷

Perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan oleh orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.⁴⁸

Perlindungan hukum bertujuan untuk mencari keadilan. Keadilan dibentuk oleh pemikiran yang benar, dilakukan secara adil dan jujur serta bertanggung jawab atas tindakan yang dilakukan. Rasa keadilan dan hukum harus ditegakkan berdasarkan hukum positif untuk menegakkan keadilan dalam hukum sesuai dengan realita di masyarakat yang menghendaki tercapainya masyarakat yang aman dan damai. Keadilan harus dibangun sesuai dengan cita hukum (*Rechtidee*) di dalam negara hukum (*Rechtsstaat*), dan bukan negara kekuasaan (*Machtsstaat*). Hukum berfungsi sebagai perlindungan kepentingan manusia, penegakkan hukum harus memperhatikan 4 unsur, yaitu:⁴⁹

- a. Kepastian Hukum (*Rechtssicherheit*)
- b. Kemanfaatan Hukum (*Zweckmassigkeit*)
- c. Keadilan Hukum (*Gerechtigkeit*)
- d. Jaminan Hukum (*Doelmatigkeit*)

⁴⁷ C.S.T. Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Jakarta: Balai Pustaka, 1989, hlm.

⁴⁸ Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Bandung : Citra Aditya, 2014, hlm.74.

⁴⁹ Ishaq, *Dasar-dasar Ilmu Hukum*, Jakarta : Sinar Grafika, 2009, hlm. 43.

Penegakan hukum dan keadilan harus menggunakan jalur pemikiran yang tepat dengan alat bukti dan barang bukti untuk merealisasikan keadilan hukum, serta isi hukum harus ditentukan oleh keyakinan etnis, adil tidaknya suatu perkara. Persoalan hukum menjadi nyata jika para perangkat hukum melaksanakan dengan baik serta memenuhi dan menepati aturan yang telah dibakukan sehingga tidak terjadi penyelewengan aturan dan hukum yang telah dilakukan secara sistematis, artinya menggunakan kodifikasi dan unifikasi hukum demi terwujudnya kepastian hukum dan keadilan hukum.⁵⁰

1.5.5.2 Bentuk-Bentuk Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum merupakan gambaran dari bekerjanya fungsi hukum untuk mewujudkan tujuan-tujuan hukum, yakni keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum. Perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan kepada subyek hukum sesuai dengan aturan hukum, baik itu yang bersifat preventif (pencegahan) maupun dalam bentuk yang bersifat represif (pemaksaan), baik yang secara tertulis maupun tidak tertulis dalam rangka menegakkan peraturan hukum.

Berdasarkan penjelasan diatas maka dapat ditemukan bahwa perlindungan hukum dibedakan menjadi dua, yaitu :

Perlindungan Hukum Preventif

⁵⁰ *Ibid*, hlm. 44.

Perlindungan yang diberikan oleh pemerintah dan terdapat dalam peraturan perundang-undangan dengan maksud untuk mencegah suatu pelanggaran serta memberikan suatu batasan dalam melakukan suatu kewajiban.⁵¹

Pada perlindungan hukum preventif ini, subyek hukum diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif. Tujuannya adalah mencegah terjadinya sengketa. Perlindungan hukum preventif sangat besar artinya bagi tindak pemerintahan yang didasarkan pada kebebasan bertindak karena dengan adanya perlindungan hukum yang preventif pemerintah terdorong untuk lebih bersifat hati-hati dalam mengambil keputusan yang didasarkan pada diskresi. Tetapi pada Negara Indonesia belum terdapat pengaturan khusus mengenai perlindungan hukum preventif.⁵²

Perlindungan Hukum Represif

Merupakan perlindungan akhir berupa sanksi seperti denda, penjara, dan hukuman tambahan yang diberikan apabila sudah terjadi sengketa atau telah dilakukan suatu pelanggaran hukum.⁵³

⁵¹ Muchsin, *Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*, Surakarta : Universitas Sebelas Maret, 2003, hlm. 20.

⁵² Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum bagi Rakyat di Indonesia*, Surabaya: Bina Ilmu, 1987, hlm. 30.

⁵³ Muchsin, *Op Cit*, hlm. 20.

Perlindungan hukum represif bertujuan untuk menyelesaikan suatu sengketa. Penanganan perlindungan hukum oleh Pengadilan Umum dan Pengadilan Administrasi di Indonesia termasuk kategori perlindungan hukum ini. Prinsip perlindungan hukum terhadap tindakan pemerintah bertumpu dan bersumber dari konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia karena menurut sejarah dari barat, lahirnya konsep-konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia diarahkan kepada pembatasan-pembatasan dan peletakan kewajiban masyarakat dan pemerintah. Prinsip kedua adalah prinsip negara hukum. Dikaitkan dengan pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia, pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia mendapat tempat utama dan dapat dikaitkan dengan tujuan negara hukum.⁵⁴

1.5.5.3 Prinsip-Prinsip Perlindungan Hukum

Prinsip perlindungan hukum bertumpu dan bersumber dari konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia karena menurut sejarah dari barat, lahirnya konsep-konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia diarahkan kepada pembatasan-pembatasan dan peletakan kewajiban masyarakat dan pemerintah.⁵⁵

⁵⁴ Philipus M. Hadjon, *Op Cit*, hlm. 30.

⁵⁵ Fitri hidayat, *Perlindungan Hukum Unsur Esensial Dalam Suatu Negara Hukum*, diakses dari <http://fitrihidayatub.blogspot.com/2013/07/perlindungan-hukum-unsur-esensial-dalam.html>, pada tanggal 3 November 2022.

Proses perumusan prinsi-prinsip perlindungan hukum di Indonesia, landasannya adalah Pancasila sebagai ideologi dan falsafah negara. Konsepsi perlindungan hukum bagi rakyat di Barat bersumber pada konsep-konsep *Rechtstaat* dan ”*Rule of The Law*” penggunaan konsepsi barat sebagai kerangka berfikir dengan landasan pada Pancasila, yang mengakui harkat martabat manusia.

1.6 Metode Penelitian

1.6.1 Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif. Penelitian normatif adalah penelitian guna memberikan penjelasan secara sistematis terkait aturan yang mengatur suatu hal, kemudian menganalisis hubungan dalam Peraturan Perundang-Undangan yang bersangkutan, menjelaskan isu dari permasalahan hukum yang ada hingga dimungkinkan dapat memprediksi dalam upaya merancang pembangunan hukum dimasa yang akan datang.⁵⁶ Metode penelitian yuridis normatif merupakan penelitian yang dilakukan berdasarkan bahan hukum utama dengan cara menggunakan beberapa teori, konsep, dan asas hukum serta Peraturan Perundang–Undangan yang berkaitan dengan penelitian ini, baik itu peraturan hukum primer maupun peraturan hukum sekunder.⁵⁷

⁵⁶ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta : Kencana Prenada Media Group, 2011, hlm. 32.

⁵⁷ I Made Pasek Diantha, *Metodologi Penelitian Hukum Normatif dalam Justifikasi Teori Hukum*, Jakarta : Pranada Media Group, 2016, hlm. 4.

Jenis penelitian hukum secara normatif disini digunakan dalam rangka mencari kebenaran koherensi apakah Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku sudah sesuai dengan norma hukum. Norma hukum tersebut apakah sudah sesuai dengan konsep negara hukum yang sesungguhnya hingga apakah telah sesuai dengan prinsip hukum yang berlaku di Indonesia, utamanya prinsip hukum untuk mewujudkan keadilan atau bahkan ternyata terdapat kekosongan hukum yang mana belum terdapat aturan hukum terkait isu hukum dalam penelitian ini. Sesuai dengan hal tersebut maka yang menjadi fokus utama dalam penelitian ini adalah kesesuaian antara Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku dengan norma-norma hukum yang ada. Penelitian ini dilakukan dengan cara meneliti, menggali, dan memanfaatkan sumber-sumber pustaka, sekaligus Peraturan Perundang-Undangan di Indonesia. Terdapat juga pemanfaatan data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder serta bahan hukum tersier.

Pendekatan penelitian yang digunakan dalam penelitian terkait perlindungan hukum dan hak ganti rugi bagi masyarakat yang terdampak penertiban lahan ini terdapat 3 macam, yakni Pendekatan Kasus (*case approach*), Pendekatan Peraturan Perundang-Undangan (*statute approach*) dan Pendekatan Konseptual (*conceptual approach*). Pendekatan Kasus (*case approach*) adalah pendekatan yang dilakukan dengan cara melakukan telaah terhadap perkara yang berkaitan dengan isu hukum dalam putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum

tetap.⁵⁸ Pada pendekatan kasus (*case approach*) yang dilakukan nanti akan berdasar sesuai isu hukum yakni terkait perlindungan hukum bagi Warga Kelurahan Alon-Alon Contong yang terdampak penertiban lahan PT KAI DAOP 8 Kota Surabaya. Pendekatan peraturan perundang-undangan (*statute approach*) adalah pendekatan yang dilakukan dengan menelaah beberapa aturan hukum yang berkaitan dengan isu hukum dalam penelitian ini.⁵⁹ Peraturan perundang-undangan yang digunakan dalam penelitian nantinya terkait perlindungan hukum dan hak ganti rugi bagi masyarakat yang terdampak penertiban lahan. Pendekatan konseptual (*conceptual approach*) merupakan jenis pendekatan dalam penelitian hukum yang memberikan sudut pandang analisa penyelesaian permasalahan dalam penelitian hukum dilihat dari aspek konsep-konsep hukum yang melatarbelakanginya, atau bahkan dapat dilihat dari nilai-nilai yang terkandung dalam penormaannya sebuah peraturan kaitannya dengan konsep-konsep yang digunakan.⁶⁰ Pada pendekatan konseptual (*conceptual approach*) peneliti memberikan analisa terkait permasalahan perlindungan hukum bagi warga kelurahan alun-alun contong yang terdampak penertiban lahan PT KAI DAOP 8 Kota Surabaya.

1.6.2 Sumber Data

Data yang digunakan dalam penelitian ini ialah merujuk pada data sekunder yang terdiri dari 3 (tiga) bahan hukum. Bahan hukum yang

⁵⁸ Peter Mahmud Marzuki, *Op Cit*, hlm. 24.

⁵⁹ *Ibid*, hlm. 24.

⁶⁰ *Ibid*, hlm. 25.

digunakan ialah bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang terdiri dari Peraturan Perundang-Undangan, catatan resmi, risalah dalam pembuatan Peraturan Perundang-Undangan dan putusan Hakim yang telah berkekuatan hukum tetap.⁶¹ Pada penelitian ini bahan hukum primer terkait perlindungan hukum dan hak ganti rugi bagi masyarakat yang terdampak penertiban lahan yang digunakan adalah sebagai berikut:

- a. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- b. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer)
- c. *Het Herziene Indonesisch Reglement (HIR) / Reglement voor de Buitengewesten (RBg)*
- d. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- e. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- f. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah;
- g. Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;

⁶¹ *Ibid*, hlm. 141.

- h. Peraturan Presiden Nomor 62 Tahun 2018 tentang Penanganan Dampak Sosial Kemasyarakatan dalam Rangka Penyediaan Tanah untuk Pembangunan Nasional;
- i. Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi;
- j. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2020 Tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Presiden Nomor 62 Tahun 2018 tentang Penanganan Dampak Sosial Kemasyarakatan dalam Rangka Penyediaan Tanah untuk Pembangunan Nasional
- k. Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan
- l. Peraturan Wali Kota Surabaya Nomor 89 Tahun 2022 Tentang Pedoman Persiapan Pengadaan Tanah Skala Kecil Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Bahan hukum sekunder adalah bahan utamanya ialah bahan-bahan pustaka yang berisi prinsip-prinsip dasar ilmu hukum dan pandangan-pandangan para pakar hukum baik nasional maupun internasional.⁶² Pada penelitian ini, bahan hukum sekunder terkait perlindungan hukum dan hak ganti rugi bagi masyarakat yang terdampak penertiban lahan meliputi:

⁶² *Ibid*, hlm. 142.

- a. Buku ilmiah;
- b. Jurnal Ilmiah;
- c. Artikel Ilmiah;
- d. Skripsi

Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.⁶³ Pada penelitian ini bahan hukum tersier yang digunakan meliputi:

- a. Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI);
- b. Kamus Hukum;
- c. Situs Internet;
- d. Arsip dan Dokumen.

Berdasarkan hal tersebut, maka sumber data dalam penelitian ini didominasi dengan adanya data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, sekunder, dan tersier tersebut yang mana merupakan bahan utama dalam penelitian ini. Adanya data sekunder dalam penelitian ini kemudian ditunjang dengan hasil wawancara sebagai data primer dalam sebuah penelitian.

1.6.3 Metode Pengumpulan Data dan Pengelolaan Data

Metode pengumpulan data dimaksudkan untuk memperoleh bahan hukum yang diperlukan dalam penelitian ini. Metode pengumpulan bahan hukum dalam penelitian ini diperoleh dengan cara:

1. Studi Kepustakaan/Dokumen

Studi kepustakaan sebagai data sekunder dalam penelitian skripsi ini. Studi kepustakaan adalah suatu metode pengumpulan bahan hukum yang dilakukan melalui bahan hukum tertulis dengan mempergunakan teknik content analysis.⁶⁴ Teknik ini berguna untuk mendapatkan landasan hukum dan teori-teori dengan mengkaji Peraturan Perundang-Undangan, mempelajari buku-buku, dokumen, laporan, arsip dan hasil penelitian lainnya baik berupa cetak maupun elektronik yang berhubungan dengan perlindungan hukum dan hak ganti rugi bagi masyarakat yang terdampak penertiban lahan.

2. Wawancara

Wawancara dilakukan dengan teknik wawancara tidak terarah (*non-directive interview*) atau tidak terstruktur (*free flowing interview*). Teknik wawancara ini yaitu teknik wawancara dengan melakukan komunikasi langsung kepada informan dengan menggunakan pedoman wawancara (*interview guide*) guna mencari informasi yang akurat dan tepat dari narasumber yang terkait secara

⁶⁴ *Ibid*, hlm. 21.

langsung. Penelitian ini dilakukan wawancara dengan pihak-pihak yang bersangkutan, antara lain:

- 1) Pihak Warga dan Yayasan melalui Kuasa Hukumnya
- 2) Pihak Kelurahan Alon Alon Centong
- 3) Pihak PT KAI DAOP 8 Kota Surabaya.

1.6.4 Metode Analisis Data

Penelitian ini merupakan penelitian yang bersifat deskriptif dan preskriptif. Penelitian deskriptif adalah penelitian yang dilakukan guna memperoleh data dengan seteliti mungkin terkait objek yang diteliti. Penelitian ini dilakukan dalam rangka mempertegas hipotesis–hipotesis penelitian, demi memperkuat bahan–bahan hukum yang terkait dengan objek yang diteliti.⁶⁵ Hal tersebut meliputi isi dan struktur hukum positif, yaitu suatu kegiatan yang dilakukan oleh peneliti untuk menentukan isi atau makna aturan hukum yang dijadikan rujukan dalam menyelesaikan permasalahan hukum yang menjadi objek penelitian. Penelitian preskriptif ialah penelitian yang dilakukan untuk memberikan argumen yang harus dilakukan untuk mengatasi permasalahan tertentu untuk perlu dipecahkan dalam sebuah penelitian.⁶⁶ Penelitian ini menggunakan rujukan aturan hukum yang berkaitan dengan perlindungan hukum dan hak ganti rugi bagi masyarakat yang terdampak penertiban lahan.

⁶⁵ Nurul Qamar dkk, *Metode Penelitian Hukum (Legal Research Methods)*, Makassar : Social Politic Genius, 2017, hlm. 152.

⁶⁶ *Ibid*, hlm. 153.

Langkah selanjutnya terkait metode analisis bahan hukum yaitu dengan melakukan inventarisasi dan identifikasi Peraturan Perundang-Undangan yang berkaitan dengan isu hukum dalam perkara yang telah menjadi putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap. Berdasarkan hal ini dilakukan penafsiran terhadap undang-undang, untuk kemudian ditarik kesimpulan dari hasil analisis tersebut. Peraturan Perundang-Undangan dalam penelitian ini yang diinventarisasi antara lain:

1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer);
3. *Het Herziene Indonesisch Reglement (HIR) / Reglement voor de Buitengewesten (RBg)*;
4. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
5. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
6. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.
7. Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;

8. Peraturan Presiden Nomor 62 Tahun 2018 tentang Penanganan Dampak Sosial Kemasyarakatan dalam Rangka Penyediaan Tanah untuk Pembangunan Nasional
 9. Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi;
 10. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2020 Tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Presiden Nomor 62 Tahun 2018 tentang Penanganan Dampak Sosial Kemasyarakatan dalam Rangka Penyediaan Tanah untuk Pembangunan Nasional;
 11. Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan
- Peraturan Wali Kota Surabaya Nomor 89 Tahun 2022 Tentang Pedoman Persiapan Pengadaan Tanah Skala Kecil Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

1.6.5 Lokasi Penelitian

Peneliti melakukan penelitian mencakup 2 (dua) hal, yaitu dalam pemenuhan kebutuhan literatur dan pemenuhan kebutuhan wawancara. Untuk pemenuhan kebutuhan literatur penelitian dilakukan di Perpustakaan Pusat Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur dan Ruang baca Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur. Kemudian untuk kebutuhan wawancara

penelitian dilakukan di Kantor Kelurahan Alon-Alon Contong yang beralamat di jalan Bubutan V Nomor 19, Kecamatan Bubutan, Kota Surabaya, Jawa Timur, 60175 dan melakukan penelitian di PT KAI DAOP 8 Kota Surabaya yang beralamat di jalan Gubeng Masjid nomor 39, Pacar Keling, Kecamatan Tambak Sari, Kota Surabaya, Jawa Timur, 60131. Peneliti memilih kedua instansi tersebut dengan tujuan untuk memperoleh data tambahan selain pada objek kajian pada penelitian ini.

1.6.6 Waktu Penelitian

Waktu penelitian ini adalah 4 (empat) bulan, dimulai dari bulan November 2022 sampai bulan Februari 2023. Penelitian ini mulai dilaksanakan pada bulan November 2022 pada minggu pertama, yang meliputi tahap persiapan penelitian yakni pengajuan judul (pra proposal), acc judul, permohonan surat ke instansi, pencarian data, bimbingan penelitian, penulisan penelitian.

1.6.7 Sistematika Penelitian

Kerangka dalam penelitian ini dibagi menjadi beberapa bab yang terdiri dari sub bab. Penelitian ini dengan judul **“PERLINDUNGAN HUKUM BAGI WARGA KELURAHAN ALON-ALON CONTONG YANG TERDAMPAK PENERTIBAN LAHAN PT KAI DAOP 8 KOTA SURABAYA”** dibagi menjadi menjadi 4 (empat) bab, sebagaimana diuraikan secara menyeluruh tentang pokok permasalahan yang akan dibahas dalam proposal skripsi ini.

Bab Pertama, adalah sebagai bab pendahuluan, pada bab ini dibagi menjadi enam sub bab pembahasan pertama yang menguraikan mengenai latar belakang penulis melakukan penelitian, sub bab kedua adalah rumusan masalah berdasarkan pada apa yang telah diuraikan dalam latar belakang, sub bab ketiga adalah tujuan dari penulis melakukan penelitian ini, sub bab keempat yaitu manfaat dari penulisan penelitian ini, sub bab kelima adalah kajian pustaka, sub bab keenam adalah metode penelitian hukum yang di dalamnya menggunakan metode yuridis normatif. Pendahuluan ini merupakan dasar pijakan untuk melangkah ke bab selanjutnya, pendahuluan ini ditulis dengan maksud sebagai pengantar untuk memudahkan pembaca agar mengerti garis besar permasalahan dalam skripsi ini, yaitu perlindungan hukum bagi Warga Kelurahan Alon-Alon Contong yang terdampak penertiban lahan PT KAI DAOP 8 Kota Surabaya.

Bab Kedua, membahas mengenai hak ganti rugi bagi Warga Kelurahan Alon-Alon Contong yang menempati diatas lahan PT KAI DAOP 8 Kota Surabaya. Bab ini dibagi menjadi 2 (dua) subbab, *subbab pertama* membahas mengenai ganti rugi menurut hukum positif di Indonesia, *subbab kedua* membahas mengenai hak ganti rugi bagi Warga Kelurahan Alon-Alon Contong yang menempati diatas lahan PT KAI DAOP 8 Kota Surabaya.

Bab Ketiga, membahas mengenai upaya perlindungan hukum bagi Warga Kelurahan Alon-Alon Contong yang menempati diatas lahan

PT KAI DAOP 8 Kota Surabaya. Pada bab ini menguraikan penjelasan terkait upaya perlindungan hukum bagi Warga Kelurahan Alon-Alon Contong dalam hal penertiban lahan yang dilakukan oleh PT KAI DAOP 8 Kota Surabaya.

Bab keempat, merupakan bab penutup yang terdiri dari kesimpulan dan saran atas pokok permasalahan. Pada bab terakhir dari penelitian ini terbagi menjadi 2 (dua) sub bab. Sub bab pertama diuraikan mengenai kesimpulan dari bab-bab sebelumnya terkait perlindungan hukum bagi Warga Kelurahan Alon-Alon Contong yang terdampak penertiban lahan PT KAI DAOP 8 Kota Surabaya. Sub bab kedua terdapat saran yang sesuai dengan pembahasan penelitian, sehingga dapat memberikan manfaat terhadap semua hal serta pihak yang bersangkutan. Bab akhir ini merupakan bab penutup dari permasalahan yang dibahas peneliti.

Secara umum, tujuan sistematika penulisan dalam penelitian digunakan untuk memudahkan peneliti dalam menyusun skripsi yang sistematis, sehingga diperoleh deskripsi data yang jelas dan mendetail mengenai hasil dari penelitian yang sedang dilakukan. Dari pemaparan diatas, maka dapat disimpulkan untuk sistematika penulisan skripsi ini terdapat 4 (empat) bab yang masing-masing telah dijelaskan dipaparkan di atas. Berdasarkan ke 4 (empat) bab tersebut dapat menjadi acuan dalam pembuatan penelitian ini dalam memperoleh hasil yang nantinya diolah terlebih dahulu kemudian dituangkan dengan format penulisan yang telah ditetapkan.