

TESIS

**TINJAUAN HUKUM TERHADAP SENGKETA KEPEMILIKAN
TANAH PADA PEMBANGUNAN WADUK NIPA-NIPA**

*Legal Review of Land Ownership Disputes In The Construction Of
The Nipa-Nipa Reservoir*



Oleh :

NURUL INAYAH YUSUF

B022192022

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCASARJANA FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS HASANUDDIN
MAKASSAR
2023**

HALAMAN JUDUL

**TINJAUAN HUKUM TERHADAP SENGKETA KEPEMILIKAN TANAH
PADA PEMBANGUNAN WADUK NIPA-NIPA**

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Mencapai Gelar Magister
Pada Program Studi Magister Kenotariatan

Disusun dan diajukan oleh:

**NURUL INAYAH YUSUF
B022192022**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCASARJANA FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS HASANUDDIN
MAKASSAR**

2023

TESIS

**TINJAUAN HUKUM TERHADAP SENGKETA KEPEMILIKAN
TANAH PADA PEMBANGUNAN WADUK NIPA-NIPA**

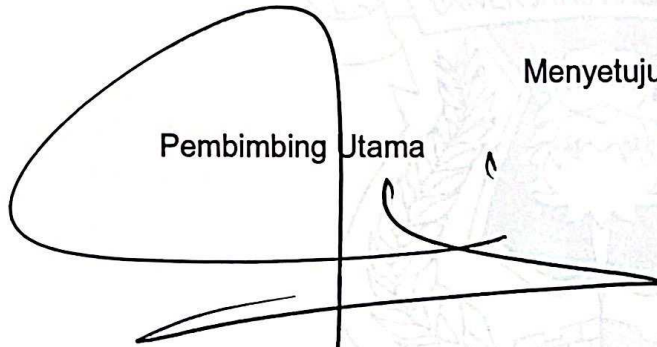
Disusun dan diajukan oleh:

**NURUL INAYAH YUSUF
B022192022**

Telah dipertahankan dihadapan Panitia Ujian yang dibentuk dalam rangka
Penyelesaian Studi Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum
Universitas Hasanuddin pada tanggal 18 Agustus 2023 dan dinyatakan telah
memenuhi syarat kelulusan

Menyetujui:

Pembimbing Utama



Prof. Dr. Andi Suriyaman M. Pide, S.H., M.Hum
NIP.19690727 199802 2 001

Pembimbing Pendamping



Dr. Andi Tenri Famauri, S.H., M.H
NIP.19730508 200312 2 001

Ketua Program Studi
Magister Kenotariatan



Dr. Sri Susyanti Nur, S.H., M.H.
NIP.19641123 199002 2 001

Dekan Fakultas Hukum
Universitas Hasanuddin



Prof. Dr. Hamzah Halim, S.H., M.H., M.A.P
NIP.19731231 199903 1 003

PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Nurul Inayah Yusuf

N I M : B022192022

Program Studi : Magister Kenotariatan

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa penulisan tesis yang berjudul **TINJAUAN HUKUM TERHADAP SENGKETA KEPEMILIKAN TANAH PADA PEMBANGUNAN WADUK NIPA-NIPA** adalah benar-benar karya saya sendiri. Hal yang bukan merupakan karya saya dalam penulisan Tesis ini diberi tanda citasi dan ditunjukkan dalam daftar pustaka.

Apabila dikemudian hari terbukti pernyataan saya tidak benar maka saya bersedia menerima sanksi sesuai Peraturan Menteri Pendidikan Nasional Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2010 dan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku.

Makassar, 18 Agustus 2023

Yang membuat pernyataan,



NURUL INAYAH YUSUF
NIM. B022192022

UCAPAN TERIMA KASIH



Assalamu'alaikum warahmatullah wabarakatuh

Segala puji dan syukur kehadirat Allah yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya serta tak lupa peneliti haturkan salam dan salawat atas junjungan Nabi Muhammad sehingga proses belajar mengajar pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Hasanuddin sampai dengan penelitian tesis dengan judul “Tinjauan Hukum Terhadap Sengketa Kepemilikan Tanah Pada Pembangunan Waduk Nipa-Nipa” ini dapat diselesaikan dengan baik. *Alhamdulillah*.

Penghargaan yang setinggi-tingginya peneliti persembahkan kepada orang-orang yang telah menyebutkan nama peneliti di setiap sujudnya, Ayahanda Ir. Muhammad Yusuf, M.Si. dan Ibunda Arni, S.Pd., M.Pd yang dengan ikhlas, sabar dan penuh kasih sayang selalu mendoakan peneliti hingga sampai pada tahap ini. Tak lupa peneliti haturkan terima kasih kepada adik terkasih Muthia Qurrata A'yun, yang senantiasa memberikan dukungan tenaga, modal, dan moral guna penyelesaian penyusunan tesis ini.

Peneliti menyadari, begitu banyak kendala dan hambatan dalam menyelesaikan tesis ini. Namun, berkat arahan, bimbingan dan dukungan dari berbagai pihak, tesis ini dapat terselesaikan dengan baik meskipun

tak dapat dipungkiri masih banyak kekurangan di dalamnya. Oleh karena itu dengan segala kerendahan hati peneliti menyampaikan terima kasih yang sangat mendalam kepada Prof. Dr. Andi Suriyaman M. Pide., S.H., M.Hum selaku Pembimbing Utama dan Dr. Andi Tenri Famauri, S.H., M.H selaku Pembimbing Pendamping atas kesediaan waktu, segala kesabaran, bantuan, bimbingan, nasihat, arahan, dan juga saran yang diberikan selama ini kepada peneliti. Rasa hormat dan terima kasih yang sebesar-besarnya peneliti sampaikan pula kepada Prof. Dr. Ir. Abrar Saleng, S.H., M.H. selaku penguji, Dr. Kahar Lahae, S.H., M.Hum selaku penguji dan Dr. Mustahar, S.H., M.Kn. selaku penguji yang telah memberikan arahan, saran dan masukan untuk perbaikan tesis ini.

Ucapan terima kasih juga peneliti sampaikan kepada :

1. Prof.Dr.Ir.Jamaluddin Jompa, M.Sc. selaku Rektor Universitas Hasanuddin, Prof. drg. Muhammad Ruslin, M.Kes., Ph.D., Sp.BM(K) selaku Wakil Rektor Bidang Akademik dan Kemahasiswaan), Prof. Subehan, S.Si., M.Pharm., Sc., Ph.D., Apt. selaku Wakil Rektor Bidang Perencanaan, Pengembangan dan Keuangan, Prof. Dr. Farida Patittingi, S.H., M.Hum. selaku Wakil Rektor Bidang Sumber Daya Manusia, Alumni dan Sistem Informasi, Prof. Dr. Eng. Adi Maulana, S.T., M.Phil. selaku Wakil Rektor Bidang Kemitraan, Inovasi, Kewirausahaan dan Bisnis;
2. Prof.Dr.Hamzah Halim, S.H., M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, Prof. Dr. Maskun,S.H.,LL.M. selaku Wakil

Dekan Bidang Akademik dan Kemahasiswaan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, Prof. Dr. Iin Karita Sakharina, S.H., M.A. selaku Wakil Dekan Bidang Perencanaan, Sumber Daya, dan Alumni Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin dan Dr. Ratnawati, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan Bidang Kemitraan, Riset, dan Inovasi Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.

3. Dr. Sri Susyanti Nur, S.H., M.H. selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin;
4. Bapak dan Ibu Dosen Pengajar Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin yang telah memberikan ilmu pengetahuan dan pengalaman selama perkuliahan berlangsung;
5. Seluruh Staf dan Karyawan Akademik Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin yang telah memberikan bantuan sehingga peneliti dapat menyelesaikan studi dengan baik;
6. Suhendra, S.H. selaku Kepala Seksi Pengendalian Dan Penanganan Sengketa, Hendra, S.H., M.H. selaku Plt Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran, dan Hadrawi, S.H., M.H selaku Kepala Seksi Pengadaan Tanah dan Pengembangan.
7. Nasrul Kadir, S.H., M.H selaku Hakim di Pengadilan Negeri Kabupaten Maros.
8. Mansyur, S.H. selaku Kepala Desa Moncongloe Lappara.
9. Jannati, Darmawati, Muhammad Basri, dan Nurul Haq selaku responden yang telah memberikan kontribusi begitu besar dalam

penyusunan tesis ini.

10. Muhammad Ilyas Rachman, SH, selaku Notaris di Kabupaten Maros, yang telah memberikan dukungan dan motivasi kepada peneliti.
11. Rekan-rekan kerja peneliti, Alrine Mayangsari, Dewi Sarni, Al Kahfi A Rahim, dan Abdul Rahmat, terima kasih atas dukungan yang telah diberikan kepada peneliti.
12. Sahabat-sahabat peneliti sejak SMA, Rizka Khalidah Utami, Dyah Ayu Kencana Rukmi, Marlina Megawati Subroto, dan Andi Wahyuli, yang telah memberikan dukungan dan motivasi kepada peneliti.
13. Sahabat-sahabat peneliti sejak memulai kuliah S1 Ilmu Hukum, Riska Nur Azizah, Megawati Dani Saputri, Ghina Yazid Najla, Nurhasiba Eka Parawati, dan Zhuliqrany, yang telah memberikan dukungan dan motivasi kepada peneliti.
14. Sahabat-sahabat peneliti di S2 Kenotariatan, Nurul Inayah Eka Putri, Ruqaiyah Z Entego, Reyhan Hendrawan Wahid, Reza Shaputra dan Muhammad Adhyaksa Mansyur, terima kasih atas dukungan yang telah diberikan kepada peneliti.
15. Keluarga Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin Kelas A yang tidak bisa peneliti sebutkan satu persatu.
16. Rekan-rekan Mahasiswa Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin VERUM 2019, terima kasih atas kebersamaan dan dukungannya selama ini.
17. Semua pihak yang tidak bisa disebutkan satu persatu yang turut

membantu serta menyumbangkan pemikirannya kepada peneliti dalam menyelesaikan tesis ini.

Peneliti menyadari bahwa dalam tesis ini masih jauh dari kesempurnaan, baik dari segi isi maupun dari segi penelitian. Oleh karena itu, dengan ikhlas dan terbuka peneliti mengharapkan saran, masukan dan kritikan yang bersifat membangun. Semoga tesis ini dapat memberikan manfaat bagi semua pihak yang membutuhkannya.

Wassalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Makassar, Agustus 2023

Nurul Inayah Yusuf

ABSTRAK

NURUL INAYAH YUSUF (B022192022), “Tinjauan Hukum Terhadap Sengketa Kepemilikan Tanah Pada Pembangunan Waduk Nipa-Nipa”.
Dibimbing oleh Andi Suriyaman M Pide dan Andi Tenri Famauri.

Penelitian ini bertujuan untuk (1) menganalisis penyebab terjadinya tumpang tindih atas sebagian tanah milik PT HK dengan para ahli waris dan (2) menganalisis perlindungan hukum ahli waris terhadap pembayaran ganti rugi atas tanah yang masih sengketa kepemilikannya.

Penelitian ini menggunakan tipe penelitian hukum empiris, berupa jenis penelitian yang berfungsi melihat hukum dalam arti nyata dan bekerjanya hukum di masyarakat. Sumber data diperoleh melalui sumber bahan primer dan sekunder serta mewawancarai Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Maros, Ketua Pengadilan Negeri Kabupaten Maros, dan Kepala Desa Moncongloe Lappara. Penelitian ini selanjutnya dianalisis secara kualitatif setelah analisis data selesai, hasilnya disajikan secara deskriptif.

Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa (1) Penyebab terjadinya tumpang tindih atas sebagian tanah milik PT HK dengan para ahli waris disebabkan oleh tidak sempurnanya pelaksanaan proses penerbitan sertipikat dengan tidak diberlakukannya asas *Contradictoire Delimitatie*, yaitu menghadirkan para pemilik tanah yang berbatasan dengan tanah tersebut pada saat pengukuran objek sengketa, selain itu bukti kepemilikan tanah ahli waris RM masih berupa rincik sehingga BPN Maros tidak memiliki data terkait pemilik tanah yang berbatasan dengan tanah PT HK, sehingga menyebabkan tidak jelasnya batas-batas tanah tersebut. Tidak adanya penguasaan fisik atas objek sengketa oleh PT HK meskipun PT HK telah memiliki sertipikat hak guna bangunan sebagai akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna dan dapat memberikan kepastian hukum dan (2) Perlindungan hukum ahli waris terhadap pembayaran ganti rugi atas tanah yang masih sengketa kepemilikannya tidak dapat terwujud baik perlindungan hukum preventif dimana ketidaktahuan ahli waris RM terkait rencana pembangunan Waduk Nipa-Nipa dan pada saat identifikasi para pihak yang berhak. Dan perlindungan hukum represif yang dimana uang ganti rugi yang sebelumnya telah di konsinyasi pada Pengadilan Negeri Maros, tidak pernah diterima oleh ahli waris RM tetapi telah dibayarkan dan diterima oleh PT HK sebelum adanya putusan yang *in kracht* dalam hal pokok perkara ataupun perdamaian antara PT HK dan ahli waris RM.

Kata Kunci: Sengketa Kepemilikan Tanah, Pengadaan Tanah, Ganti Rugi

ABSTRACT

NURUL INAYAH YUSUF (B022192022), “Legal Review of Land Ownership Disputes in the Construction of the Nipa-Nipa Reservoir” Supervised by Andi Suriyaman M Pide dan Andi Tenri Famauri.

This study focuses on two main purposes (1) to analyze the causes of overlapping of some of the land owned by PT HK with the heirs and (2) to analyze the legal protection of the heirs against the payment of compensation for land whose ownership is still disputed.

This study uses the type of empirical legal research, in the form of legal research that functions to see the law in real sense and examines how the law works in society. The data sources were obtained through primary and secondary sources of materia, interviewed the Head of the Maros District Land Office, the Head of the Maros District Court, and the head of Moncongloe Lappara village. This study was further analyzed qualitatively and the results were presented descriptively.

The results of this study show (1) the cause of the overlapping of some of the land owned by PT HK with the heirs was caused by the imperfect implementation of the certificate issuance process by not applying the Delimitation Contradictory principle, namely presenting land owners who border the land at the time of measuring the disputed object, in addition to proof of expert land ownership RM's inheritance is still in the form of a details, so BPN Maros does not have data related to landowners bordering PT HK's land, causing the boundaries of the land to be unclear. There is no physical control over the object of dispute by PT HK even though PT HK already has a building use rights certificate as an authentic deed that has perfect evidentiary power and can provide legal certainty and (2) The legal protection of heirs against payment of compensation for land that is still in dispute the ownership can not be realized either through preventive legal protection where the heirs of RM are not aware of the plans for the construction of the Nipa-Nipa Reservoir and at the time of identification of the entitled parties. And repressive legal protection where the compensation money which had previously been consigned to the Maros District Court was never received by the heirs of RM but was paid and received by PT HK before there was an inkracht decision in terms of the principle case or settlement between PT HK and the heirs of RM.

Keywords: Land Ownership Disputes, Land Acquisition, Compensation.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PERSETUJUAN	ii
PERNYATAAN KEASLIAN	iii
UCAPAN TERIMAKASIH	iv
ABSTRAK	ix
<i>ABSTRACT</i>	x
DAFTAR ISI	xi
DAFTAR SKEMA	xiv
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah	11
C. Tujuan Penelitian	11
D. Manfaat Penelitian	11
E. Orisinalitas Penelitian.....	12
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	16
A. Tanah.....	16
1. Pengertian Tanah	16
2. Hak-Hak Atas Tanah	19
3. Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah	24
4. Kewenangan Pemegang Hak Atas Tanah.....	28
B. Pengadaan Tanah.....	29
1. Dasar Hukum Pengadaan Tanah	30
2. Pengadaan Tanah.....	31
3. Asas-Asas Pengadaan Tanah.....	36

4. Kepentingan Umum.....	38
C. Sengketa Tanah.....	41
1. Pengertian Sengketa.....	41
2. Pengertian Sengketa Tanah.....	43
3. Jenis Sengketa Tanah.....	44
4. Faktor Penyebab Terjadinya Sengketa Tanah	48
D. Landasan Teori	51
1. Teori Kepastian Hukum	51
2. Teori Perlindungan Hukum.....	55
3. Teori Tanggung Jawab.....	57
E. Kerangka Pikir.....	58
F. Definisi Operasional	61
BAB III METODE PENELITIAN.....	63
A. Tipe Penelitian	63
B. Lokasi Penelitian	63
C. Teknik Pengumpulan Data.....	64
D. Jenis dan Sumber Data.....	64
E. Populasi dan Sampel	65
F. Analisis Data	66
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	67
A. Penyebab Terjadinya Tumpang Tindih Atas Sebagian Tanah Milik Antara PT HK dan Para Ahli Waris	67
1. Duduk Perkara Sengketa Kepemilikan Tanah Antara PT HK dan Para Ahli Waris	67
2. Penyebab Terjadinya Tumpang Tindih Atas Sebagian Tanah Milik Antara PT HK dan Para Ahli Waris	74

B. Perlindungan Hukum Ahli Waris Terhadap Pembayaran Ganti Rugi Atas Tanah yang Masih Sengketa Kepemilikannya	98
BAB V PENUTUP	121
A. Kesimpulan	121
B. Saran.....	122
DAFTAR PUSTAKA.....	124
LAMPIRAN	

DAFTAR SKEMA

Skema 1	Gambar Situasi Tanah Tumpang Tindih	69
Skema 2	Perkara Tumpang Tindih Kepemilikan Tanah Pada Pembangunan Waduk Nipa-Nipa	73

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa merupakan sumber daya alam yang sangat diperlukan manusia untuk mencukupi kebutuhan, baik yang langsung untuk kehidupannya maupun untuk melaksanakan usaha bagi keberlangsungan hidup manusia dan pembangunan bangsa. Sejak lahir, manusia sudah berhubungan dengan tanah dan sepanjang hidup manusia dalam melakukan aktivitas dan berkegiatan dilakukan di atas tanah.¹

Tanah adalah suatu kebutuhan hidup bagi seluruh manusia. Manusia memanfaatkan tanah bukan hanya sebagai sumber kehidupan akan tetapi sampai meninggal pun manusia masih memerlukan tanah. Tanah bukan hanya sebagai tempat bermukim akan tetapi juga sebagai sumber kehidupan manusia dalam mencari nafkah melalui berbagai usaha seperti bertani, perkebunan dan usaha-usaha lainnya. Pentingnya peranan tanah bagi kehidupan manusia melahirkan bukan hanya hubungan sosial tetapi juga hubungan emosional dan spiritual.

Tanah memiliki kedudukan yang mempengaruhi kehidupan bangsa Indonesia sebagai negara agraria sehingga negara perlu mengatur mengenai penguasaan, pemilikan dan penggunaan tanah.

¹ Elza Syarief, 2012, *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*, Jakarta: Kepustakaan Populer Gramedia, hlm. 4

Dalam mempergunakan tanah, diperlukan suatu tanda bukti hak atas tanah berupa sertifikat hak agar menjamin kepastian hukum serta perlindungan hukum pada pemilik hak atas tanah. Yang dimaksud dengan hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk mempergunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya.²

Dasar hukum ketentuan hak-hak atas tanah diatur dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (untuk selanjutnya disebut UUPA), yaitu “Atas dasar hak menguasai dari negara atas tanah sebagai 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 lain serta badan-badan hukum”.³

Selain memiliki hak-hak yang terkandung di dalamnya, tanah juga memiliki fungsi sosial yang mengandung arti bahwa dalam penggunaan dan pemanfaatan tanah lebih diutamakan kepentingan umum daripada kepentingan individu maupun golongan. Aturan mengenai tanah yang memiliki fungsi sosial diatur dalam Pasal 6 UUPA yang mengatur bahwa semua hak atas tanah memiliki fungsi sosial.

Aturan tersebut merupakan turunan dari amanat konstitusional yang diatur dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara

² Urip Santoso, 2008, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana, hlm. 10

³ *Ibid*, hlm. 87

Republik Indonesia Tahun 1945 (untuk selanjutnya disebut UUD NRI 1945) yang menyatakan bahwa “bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan digunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”.⁴

Maksud dari dipergunakan sebesar-besar kemakmuran rakyat merupakan sebuah konsekuensi dari istilah dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besar kemakmuran rakyat. Dalam upaya mencapai kemakmuran dan kesejahteraan rakyat, negara hadir dalam mengatur penguasaan dan penggunaan tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 2 ayat (3) UUPA bahwa “Wewenang yang bersumber pada hak menguasai negara digunakan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat dalam arti kebangsaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil dan makmur”.⁵

Salah satu bentuk upaya mencapai kemakmuran dan kesejahteraan rakyat, negara hadir melakukan kegiatan pembangunan yang memerlukan tanah sebagai lahan dalam proses maupun lokasi pembangunan. Sehubungan dengan hal tersebut, maka pemerintah melakukan kegiatan pengadaan tanah melalui pembebasan tanah dan menjamin kepastian hukum pelaksanaan pembebasan tanah tersebut melalui Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan

⁴ Mia Permata Sari Suteki, 2019, *Penyelesaian Sengketa Pengadaan Tanah Guna Pembangunan Bandar Udara Internasional Berbasis Nilai Keadilan Sosial*, Jurnal Notarius, ISSN: 2086-1702, Volume 12 Nomor 1, hlm. 2

⁵ Boedi Harsono, 2000, *Hukum Agraria Indonesia: Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Jakarta: Djambatan, hlm. 6

Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (untuk selanjutnya disebut Undang-Undang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum).

Ketentuan Undang-Undang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum mengatur bahwa pengadaan tanah untuk kepentingan umum bertujuan untuk menyediakan tanah bagi pelaksanaan pembangunan guna meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran bangsa, negara serta masyarakat dengan tetap memperhatikan dan menjamin kepentingan hukum yang berhak atas tanah. Dalam rangka menjamin kepentingan hukum yang berhak atas tanah, pemerintah memberikan ganti rugi kepada pemilik tanah yang terkena kegiatan pengadaan tanah serta pelepasan hubungan hukum dari pemilik tanah kepada pihak lain.

Salah satu pembangunan yang dilakukan pemerintah adalah pembangunan Waduk Nipa-Nipa. Waduk Nipa-Nipa adalah sebuah kolam regulasi untuk pengaturan air yang mencakup tiga wilayah yang saling berbatasan, yakni Kabupaten Gowa, Kabupaten Maros dan Kota Makassar. Di wilayah Kabupaten Gowa berada di Desa Je'nemading, di wilayah Kabupaten Maros berada di Desa Moncongloe Lappara, di wilayah Kota Makassar berada di Kelurahan Manggala. Waduk yang sebagian besar wilayahnya berada di Kabupaten Maros ini diperuntukkan untuk mengurangi risiko dampak banjir terutama di Kota Makassar.

Waduk Nipa-Nipa ini memiliki luas genangan mencapai 83,93 Hektare (Ha) serta berkapasitas tampung sebesar 2,74 juta meter kubik. Cara kerja waduk ini adalah dengan menyimpan air untuk sementara waktu selama puncak banjir dan mengalirkannya kembali melalui Sungai Moncongloe ke hilir Sungai Tallo. Melalui upaya tersebut, waduk ini diharapkan akan memberikan dampak dan manfaat pengurangan risiko banjir di enam kecamatan yaitu Kecamatan Pattalassang, Kecamatan Moncongloe, Kecamatan Manggala, Kecamatan Panakkukang, Kecamatan Tallo, serta Kecamatan Tamalanrea.⁶ Waduk Nipa-Nipa ini dibangun sejak Tahun 2015 hingga Tahun 2019 di bawah tanggung jawab Balai Besar Wilayah Sungai (BBWS) Pompengan Jeneberang dengan biaya pembangunan yang bersumber dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN).⁷

Praktik pengadaan tanah bagi kepentingan umum yang terjadi selama ini terkadang menimbulkan permasalahan bukan hanya mengenai penentuan nilai ganti rugi atas lahan yang dibebaskan tapi juga mengenai sengketa kepemilikan lahan baik antar masyarakat dan masyarakat maupun antar masyarakat dan badan hukum. Seperti pada pembebasan tanah untuk proyek Waduk Nipa-Nipa, terjadi sengketa kepemilikan tanah antara ahli waris Rumallang (untuk selanjutnya disebut ahli waris RM) dan PT Haji Kalla (untuk selanjutnya disebut PT. HK). Objek sengketa tersebut berupa tanah yang terletak di Dusun

⁶ Diakses dari https://id.wikipedia.org/wiki/Kolam_Regulasi_Nipa-Nipa, pada tanggal 18 Maret 2022, pukul 14:35 WITA

⁷ Diakses dari <https://news.detik.com/>, pada tanggal 18 Maret 2022, pukul 14:55 WITA

Mangempang, Desa Moncongloe Lappara, Kecamatan Moncongloe, Kabupaten Maros.

Menurut keterangan para ahli waris bahwa semasa hidupnya, RM memiliki sebidang tanah seluas kurang lebih 3.200 M² yang tercatat dalam buku Rincik Persil 16 S III Kohir Nomor 224 CI atas nama RM yang juga digarap oleh dirinya sendiri sejak Tahun 1964 sampai Tahun 2015 sebagaimana Surat Pernyataan Kepemilikan Tanah dan Tidak Sengketa yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Moncongloe Lappara.

Pada saat pengadaan tanah melalui pembebasan tanah untuk pembangunan Waduk Nipa-Nipa, pihak Ahli Waris baru mengetahui bahwa yang terdaftar sebagai penerima ganti rugi pembebasan tanah seluas 19.375 M² adalah PT HK karena merupakan bagian dari Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 02190/Moncongloe Lappara yang terbit pada Tahun 2014. Para ahli waris mengklaim bahwa tanahnya seluas 3.200 M² tersebut berada di tanah seluas 19.375 M² yang menjadi bagian dari Sertipikat Hak Guna Bangunan milik PT HK. Atas hal tersebut, para ahli waris RM mengajukan keberatan kepada PT HK, Panitia Pengadaan Tanah Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Maros (untuk selanjutnya disebut BPN Maros) serta Balai Besar Wilayah Sungai Pompengan-Jeneberang untuk dilakukan konsinyasi ke Pengadilan Negeri Kabupaten Maros berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Maros Nomor: 112/Pdt.P/2019/Pn.Mrs tertanggal 22 Agustus 2019.

Bahwa ternyata objek sengketa seluas 19.375 M² tersebut diklaim juga oleh Ahli Waris Musi (untuk selanjutnya disebut ahli waris MS), Ahli Waris Jumardi (untuk selanjutnya disebut ahli waris JM) dan Sukardi (untuk selanjutnya disebut SK). Karena terdapat beberapa pihak lain yang mengklaim tanah yang terdaftar dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan milik PT HK, maka BPN Maros melakukan pengukuran dan pengembalian data lapangan terhadap tanah sengketa dengan mehadirkan para ahli waris RM, Ahli Waris MS, dan SK. Sehingga diperoleh hasil bahwa luas tanah milik ahli waris RM adalah 4.149 M² dan terletak di atas tanah milik PT HK. Sedangkan tanah milik ahli waris MS, AH dan SK masing-masing terletak di Sebelah Utara, Sebelah Selatan, dan Sebelah Timur dari objek tanah milik PT HK.

Terhadap pihak-pihak lain yang ikut mengklaim objek sengketa tersebut, PT HK memberikan pengakuan melalui Akta Perdamaian tanpa melibatkan para ahli waris RM sebagai pihak yang ikut mengklaim tanah sengketa tersebut sehingga para ahli waris RM mengajukan gugatan dengan register Perkara Nomor: 20/Pdt.G/2020/Pn.Mrs tertanggal 24 Juni 2020 antara ahli waris RM dan ahli waris MS karena keduanya mengklaim objek sengketa yang sama sebagai kepemilikannya. Akan tetapi, Pengadilan Negeri Maros memutuskan bahwa gugatan ahli waris RM tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*). Sehingga atas putusan tersebut, para ahli waris RM mengajukan somasi kepada BPN Maros yang ditembuskan

kepada Pengadilan Negeri Maros untuk tidak dilaksanakan pembayaran karena putusan NO (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) masih memungkinkan untuk diajukan gugatan ulang.

Ketika para ahli waris RM ingin menjajaki upaya perdamaian dengan PT HK, BPN Maros memberikan rekomendasi atau surat pengantar kepada Pengadilan Negeri Maros untuk dilakukan pembayaran terhadap objek penetapan konsinyasi seluas 19.375 M² atas nama PT HK. Hal tersebut bertentangan dengan Pasal 42 Undang-Undang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang mengatur bahwa “penitipan ganti kerugian di Pengadilan Negeri juga dilakukan dalam hal objek pengadaan tanah yang akan diberikan ganti kerugian masih dipersengketakan kepemilikannya”.

Sehingga atas permasalahan tersebut, para ahli waris RM mengajukan gugatan kembali ke Pengadilan Negeri Maros dengan Register Perkara Nomor: 46/Pdt.G/2020/Pn.Mrs dimana penggugat mengklaim bahwa tanah seluas 4.149 M² yang merupakan bagian dari Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 02190/Moncongloe Lappara yang tercatat atas nama PT HK adalah milik orang tuanya dan tidak pernah dijual ataupun dialihkan kepada pihak lain.

Adapun amar putusan Pengadilan Negeri Maros Nomor: 46/Pdt.G/2020/Pn.Mrs yang telah diputus pada tanggal 15 Maret 2021 antara lain:⁸

1. Menerima dan mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menurut hukum bahwa bidang tanah seluas 4.149 M² yang terletak di Dusun Mangempang, Desa Moncongloe Lappara, Kecamatan Moncongloe, Kabupaten Maros tercatat dalam buku rincik Persil 16 S III Kohir No. 224 CI atas nama RM dengan batas-batas sebagai berikut:
Utara : Tanah Milik Musi Bin Bodde
Timur : Tanah Milik Moupu / Monno
Selatan : Tanah Milik Sukardi
Barat : Tanah Milik Bado Dg Itung
Adalah sah milik dari Almarhum RM.
3. Menyatakan menurut hukum bahwa bidang tanah Almarhum RM seluas 4.149 M² berada pada bidang tanah Normatif Nomor Urut 138 dengan Penetapan Nomor: 112/Pdt.P/2019/Pn.Mrs tanggal 22 Agustus 2019.
4. Menyatakan secara hukum penggugat berhak menerima ganti rugi pengadaan tanah pada bidang tanah Normatif Nomor Urut 138 dengan Penetapan Nomor: 112/Pdt.P/2019/Pn.Mrs tanggal 22 Agustus 2019.
5. Menyatakan bahwa tindakan Tergugat I, melibatkan Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV dalam Akta Perdamaian sebagai syarat terjadinya pencairan ganti rugi pengadaan tanah merupakan perbuatan melawan hukum.
6. Menyatakan bahwa tindakan Tergugat V mencantumkan Tergugat I pada bidang tanah Normatif Nomor Urut 138 Luas 19.375 M² sebagai penerima ganti rugi pengadaan tanah adalah perbuatan melawan hukum.
7. Menyatakan bahwa tindakan Tergugat V memberikan rekomendasi pembayaran kepada Tergugat I dengan dasar Perdamaian untuk pencairan ganti rugi pengadaan tanah adalah perbuatan melaan hukum.
8. Memerintahkan kepada Tergugat I, II, III, IV dan V siapapun yang menguasai uang penitipan ganti rugi tersebut, menyerahkan uang titipan senilai harga dengan luas 4.149 M² kepada Penggugat.

⁸ Putusan Pengadilan Negeri Maros Nomor: 46/Pdt.G/2020/Pn.Mrs

Berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Maros tersebut, PT HK (Tergugat I), Ahli Waris MS (Tergugat II), dan Kepala Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Maros (Tergugat V) kemudian mengajukan banding dan telah diputus dengan Putusan Banding Nomor: 161/PDT/2021/PT.Mks tanggal 19 Agustus 2021, dengan amar putusan antara lain:⁹

1. Menerima permohonan banding dari Kuasa Hukum para pembanding semula Para Tergugat tersebut;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Maros Nomor: 46/Pdt/G/2020/PN.Mrs tanggal 18 Maret 2021 yang dimohonkan banding tersebut.

Kemudian atas putusan Pengadilan Tinggi tersebut diajukan Kasasi oleh Ahli Waris MS (semula Tergugat II atau Pembanding II) dan Kepala Badan Pertanahan Kabupaten Maros (semula Tergugat V atau Pembanding V) karena ahli waris MS tidak menerima amar putusan Pengadilan Tinggi Makassar yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Maros dengan alasan menurut ahli waris MS selaku Tergugat II objek tanah sengketa seluas 4.149 M² adalah miliknya karena merupakan warisan dari orang tua nya sehingga juga berhak untuk menerima ganti rugi pengadaan tanah.

Berdasarkan permasalahan tersebut, telah terjadi tumpang tindih kepemilikan hak atas tanah di atas objek sengketa yang sama dan masih dalam proses kasasi. Terjadinya sengketa tumpang tindih kepemilikan hak atas tanah di atas objek sengketa yang sama pada

⁹ Putusan Pengadilan Tinggi Makassar Nomor: 161/PDT/2021/PT.Mks

proyek pengadaan tanah waduk nipa-nipa juga berdampak pada pembayaran ganti rugi pengadaan tanah karena telah dibayarkannya uang ganti rugi pengadaan tanah atas tanah yang masih sengketa kepemilikannya.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana penyebab terjadinya tumpang tindih atas sebagian tanah milik PT HK dengan tanah milik para ahli waris?
2. Bagaimana perlindungan hukum ahli waris terhadap pembayaran ganti rugi atas tanah yang masih sengketa kepemilikannya?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk menganalisis penyebab terjadinya tumpang tindih atas sebagian tanah milik PT HK dengan para ahli waris.
2. Untuk menganalisis perlindungan hukum ahli waris terhadap pembayaran ganti rugi atas tanah yang masih sengketa kepemilikannya.

D. Manfaat Penelitian

1. Secara teoritis, tesis ini diharapkan dapat bermanfaat bagi pengembangan di bidang ilmu pengetahuan serta di bidang ilmu hukum pada umumnya, pada khususnya di bidang hukum agraria.
2. Secara praktis, tesis ini diharapkan dapat bermanfaat sebagai masukan bagi pemerintah dan institusi terkait di bidang hukum agraria.

E. Orisinalitas Penelitian

1. Nur Aisyah, Tesis dengan judul Sengketa Tanah Dalam Pelaksanaan Pembangunan Proyek Jalan Tol Kota Manado-Bitung, Program Studi Magister Kenotariatan di Universitas Hasanuddin (Unhas), Makassar pada Tahun 2022. Adapun rumusan masalah dari tesis tersebut adalah: *pertama*, Bagaimanakah penetapan ganti rugi pada pelaksanaan pembangunan proyek jalan tol Kota Manado Bitung yang terkendala sengketa tanah. *Kedua*, Bagaimanakah mekanisme penyelesaian sengketa tanah dalam rangka pengadaan tanah terkait penyelesaian proyek jalan tol Kota Manado Bitung.

Hasil penelitian menemukan bahwa penetapan ganti rugi pada pelaksanaan pembangunan proyek jalan tol Kota Manado Bitung dengan menggunakan Perhitungan Nilai Ganti Kerugian dibawah NJOP dan terdapat masyarakat yang menolak dan menerima pemberian ganti rugi. Masyarakat yang menolak ganti rugi karena menurut mereka nilai ganti kerugian tidak sesuai dengan nilai tanahnya. Mekanisme penyelesaian sengketa pengadaan tanah telah dilaksanakan sesuai dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum. Pemerintah telah melakukan musyawarah bersama dengan warga. Bagi warga yang menolak dan tanahnya masih dalam proses sengketa di pengadilan maka uang ganti rugi dititipkan kepada pengadilan (konsinyasi).

2. Pramudia Widiyanto, Tesis dengan judul Sengketa Tanah Dalam Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Pengembangan Bandara Baru Kulonprogo Di Daerah Istimewa Yogyakarta (Studi Kasus terhadap Putusan Kasasi Nomor: 3187K/Pdt/2016), Program Studi Magister Kenotariatan di Universitas Narotama (Unnar), Surabaya pada Tahun 2020. Adapun rumusan masalah dari tesis tersebut adalah: *pertama*, Analisa pelaksanaan pengadaan tanah bagi pengembangan Bandara Baru Kulon Progo di Daerah Istimewa Yogyakarta sudah sesuai Undang-Undang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum berdasarkan Putusan Kasasi Nomor: 318K/Pdt/2016. *Kedua*, Peran Notaris dalam pelepasan hak atas tanah dikarenakan pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

Hasil penelitian menemukan bahwa pelaksanaan pengadaan tanah berdasarkan putusan tidak sesuai Undang-Undang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan umum karena adanya kesalahan penilai pertanahan (appraisal) dalam menentukan nilai ganti kerugian tanah. Peran Notaris dalam peralihan hak atas tanah dikarenakan pengadaan tanah untuk kepentingan umum adalah melalui dibuatkannya akta pelepasan hak yang dibuat dihadapan Notaris yang menyatakan bahwa pemegang hak telah melepaskan haknya kepada pihak yang memerlukan tanah.

3. Andi Besse Tenriawati, Zulkifli Makkawaru, Andi Tira. Jurnal dengan judul Pelaksanaan Ganti Rugi Pengadaan Tanah Pada Bendungan Nipa-Nipa Di Kabupaten Gowa. Clavia: *Journal Of Law*, Universitas Bosowa, Makassar, pada Tahun 2021. Adapun inti dari penelitian tersebut adalah *pertama*, mengenai hambatan-hambatan dalam pelaksanaan ganti rugi yaitu adanya kepemilikan tanah absentee atau guntai serta terdapat beberapa warga yang tidak sepakat dengan jumlah ganti kerugian terjadinya jual beli tanah. *Kedua*, bentuk penyelesaian ganti kerugian pada pengadaan tanah bendungan Nipa-Nipa di Kabupaten Gowa diselesaikan melalui peran aktif Panitia Pengadaan Tanah dalam melaksanakan resolusi serta mediasi terhadap warga yang belum menyetujui jumlah ganti kerugian yang ditawarkan.

Berdasarkan ketiga judul dan rumusan masalah yang tersebut di atas, terdapat perbedaan terkait judul penelitian dan pokok permasalahan yang menjadi isu penelitian peneliti. Penelitian pertama membahas mengenai penetapan ganti rugi pelaksanaan pembangunan jalan tol dan mekanisme penyelesaian sengketa tanah dalam rangka pengadaan tanah. Penelitian kedua membahas mengenai kesesuaian pelaksanaan pengadaan tanah dan Undang-Undang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan Peran Notaris dalam pelepasan hak atas tanah dikarenakan pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Penelitian ketiga membahas mengenai hambatan-

hambatan dalam pelaksanaan pembayaran ganti rugi dan bentuk penyelesaian pembayaran ganti kerugian pada pengadaan tanah bendungan Nipa-Nipa di Kabupaten Gowa. Oleh karena itu, walaupun karya ilmiah tersebut di atas membahas mengenai sengketa pembebasan tanah, akan tetapi terdapat perbedaan dengan masalah yang akan peneliti bahas dalam karya ilmiah ini. Peneliti akan membahas mengenai bagaimana penyebab terjadinya sengketa kepemilikan tanah pada pembangunan waduk Nipa-Nipa dan juga akan membahas mengenai ganti rugi yang telah di bayarkan atas tanah yang masih sengketa kepemilikan nya.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tanah

1. Pengertian Tanah

Tanah merupakan bagian dari bumi yang disebut permukaan bumi. Tanah adalah salah satu objek yang diatur oleh Hukum Agraria. Tanah yang diatur di dalam Hukum Agraria bukanlah tanah dalam berbagai aspek akan tetapi tanah dari aspek yuridisnya yaitu yang berkaitan langsung dengan hak atas tanah yang merupakan bagian dari permukaan bumi.¹⁰

Dalam hukum tanah, tanah dipakai dalam arti yuridis sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh UUPA dalam Pasal 4 diatur bahwa “atas dasar hak menguasai dari negara ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang”. Dengan demikian, tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi yang berbatas dan berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.¹¹

¹⁰ H.M Arba, 2015, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika Offset, hlm. 7

¹¹ Boedi Harsono, 2013, *Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Penerbit Universitas Trisakti, hlm. 18

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) tanah adalah:¹²

1. Permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali;
2. Keadaan bumi di suatu tempat;
3. Permukaan bumi yang diberi batas;
4. Daratan;
5. Permukaan bumi yang terbatas yang ditempati suatu bangsa yang diperintah suatu negara atau menjadi daerah negara;

Adapun pengertian tanah menurut beberapa ahli yaitu:

- a. Effendi Perangin menyatakan bahwa hukum tanah adalah keseluruhan peraturan-peraturan hukum baik yang tertulis maupun tidak tertulis yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah yang merupakan lembaga-lembaga dan hubungan-hubungan hukum yang konkrit.¹³
- b. Mulyono menyatakan bahwa tanah memiliki banyak pengertian yang sangat bergantung pada ruang lingkup pemakaiannya, yang disesuaikan dengan perkembangannya mencakup tiga pengertian, yaitu:¹⁴
 1. Tanah dalam arti tubuh tanah yang penekanannya terutama sebagai media tumbuhnya tanaman atau

¹² Diakses dari kbbi.web.id/tanah, pada tanggal 19 Maret 2022, pukul 11:40 WITA

¹³ Urip Santoso, 2015, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Jakarta: Prenadamedia Group, hlm. 7

¹⁴ Sri Susyanti, 2009, *Aspek Hukum Penyediaan Tanah Perkotaan dalam Bentuk Bank Tanah Guna Menunjang Pembangunan Kota Berkelanjutan*, Disertasi, Pascasarjana, Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, Makassar, hlm. 59-60

sebagai tempat tumpuan fondasi bangunan. Tubuh tanah digambarkan sebagai susunan lapisan tanah mulai dari permukaan tanahnya atau sampai batuan atau bahkan induk di bawahnya.

2. Tanah dalam arti materi yang diangkut atau dipindahkan. Materi tanah biasanya digunakan untuk keperluan bangunan, konstruksi dan atau sebagai bahan tambang untuk materil bangunan.
 3. Tanah dalam arti bentang tanah yang mencakup lapisan permukaan bumi dan ruang di atasnya sebatas yang berkaitan dengan penggunaan tanah tersebut.
- c. A. A Oka Mahendra menyatakan bahwa tanah adalah bagian dari kehidupan masyarakat dan bahkan dari kehormatan, oleh karena itu, tanah bukan hanya dapat dilihat dalam konteks ekonomi sebagai salah satu produksi, tetapi lebih dari itu tanah memiliki hubungan emosional dengan masyarakat.¹⁵

Dalam Pasal 4 UUPA juga mengatur mengenai pengertian tanah yaitu permukaan bumi yang dapat dihaki oleh setiap orang atau badan hukum dengan berbagai macam hak. Hak-hak tersebut memberikan kewenangan kepada pemegang haknya untuk menguasai secara fisik, menggunakannya serta

¹⁵ Nur Aisyah, 2022, *Sengketa Tanah Dalam Pelaksanaan Pembangunan Proyek Jalan Tol Kota Manado-Bitung*, Tesis, Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, Makassar, hlm.22

melakukan perbuatan-perbuatan hukum tertentu di atas tanah tersebut.

2. Hak-hak Atas Tanah

a. Jenis-jenis hak atas tanah

Hak-hak atas tanah ialah hak yang diberikan kepada pemegang haknya untuk menguasai secara fisik, menggunakan serta melakukan perbuatan-perbuatan hukum tertentu di atas tanah yang diwakunya. Hak-hak atas tanah yang diatur dalam UUPA, diantaranya adalah:

1. Hak Milik

Hak Milik diatur dalam Pasal 20 ayat (1) dan (2) UUPA bahwa hak milik merupakan hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan tetap memperhatikan ketentuan Pasal 6 yang mengatur mengenai fungsi sosial tanah. Pada dasarnya hak milik atas tanah hanya dapat dimiliki oleh Warga Negara Indonesia saja dan tidak dapat dimiliki oleh warga negara asing dan badan hukum, baik yang didirikan di Indonesia maupun yang didirikan di luar negeri.¹⁶

Sesuai dengan sifat aslinya dalam UUPA ditetapkan bahwa hak milik tidak terbatas jangka waktu berlakunya. Dapat beralih karena pewarisan dan dapat juga dipindahkan

¹⁶ Kartini Muljadi, Gunawan Widjaja, 2004, *Hak-Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana, hlm. 30-31

kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Dalam rangka memenuhi kebutuhan perkreditan modern, tanah hak milik dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan. Hanya tanah hak milik yang dapat diwakafkan.¹⁷

2. Hak Guna Usaha (HGU)

Hak Guna Usaha diatur dalam Pasal 28 ayat (1) UUPA bahwa “hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam Pasal 29, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan”. Dari definisi tersebut di atas, Hak Guna Usaha merupakan hak yang diberikan negara kepada perusahaan pertanian, peternakan ataupun perikanan untuk melakukan kegiatan usahanya di Indonesia. Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam artian tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Usaha adalah tanah negara.

Pada Pasal 30 ayat (1) UUPA juga mengatur mengenai subjek hukum yang dapat menjadi pemegang Hak Guna Usaha diantaranya orang perorangan warga negara Indonesia, badan hukum yang didirikan menurut Hukum Indonesia serta badan hukum yang didirikan di Indonesia

¹⁷ Boedi Harsono, *Op.Cit.*, hlm. 286

dengan jangka waktu pemberian Hak Guna Usaha antara 25 Tahun sampai 35 Tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 25 Tahun berikutnya.

3. Hak Guna Bangunan (HGB)

Hak Guna Bangunan adalah salah satu hak atas tanah yang diatur dalam Pasal 35 UUPA. Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri. Dalam hal ini, pemegang Hak Guna Bangunan bukanlah pemilik atau pemegang Hak Milik dari tanah yang menjadi tempat berdirinya bangunan tersebut.

Sejalan dengan Hak Guna Usaha, subjek hukum yang dapat menjadi pemegang Hak Guna Usaha ialah orang perorangan warga negara Indonesia, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan badan hukum yang berkedudukan di Indonesia. Pemberian Hak Guna Bangunan kepada badan hukum, harus memenuhi dua unsur yaitu didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Berbeda dengan pemberian Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dapat diberikan di atas tanah negara, tanah hak pengelolaan, tanah hak milik, dan hak guna bangunan di atas tanah negara dan tanah hak pengelolaan.

Jangka waktu pemberian Hak Guna Bangunan adalah selama 30 Tahun dan dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 Tahun pada Hak Guna Bangunan yang diberikan di atas tanah negara dan tanah hak pengelolaan, sedangkan Hak Guna Bangunan di atas tanah hak milik tidak dapat diperpanjang melainkan hanya diperbaharui setelah berakhirnya jangka waktu yang ditetapkan sebagaimana diatur dalam Pasal 29 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah (untuk selanjutnya disebut PP 40/1996).

4. Hak Pakai

Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil tanah yang dikuasai 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 asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan UUPA sebagaimana diatur dalam Pasal 41 ayat (1) UUPA.

Hak Pakai dapat diberikan selama jangka waktu tertentu atau selama tanahnya digunakan untuk keperluan

tertentu baik diberikan dengan cuma-cuma maupun dengan pembayaran atau pemberian jasa berupa apapun.

5. Hak Sewa

Hak sewa diatur dalam Pasal 44 ayat (1) UUPA bahwa seseorang atau suatu badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan, dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang dengan sewa.

Selanjutnya mengenai Hak Sewa untuk bangunan, diluar ketentuan Pasal 44 UUPA, tidak ada lagi rumusan atau pengertian yang diberikan mengenai perjanjian sewa maupun perjanjian pengolahan tanah. Pengolahan adalah suatu kegiatan untuk menjadikan tanah tersebut produktif sehingga menghasilkan sesuatu melalui proses pengolahan tersebut. Dalam hal hak sewa bangunan, pemegang hak sewa tidak dapat mengalihkan hak sewanya kepada pihak lain tanpa izin dari pemilik tanah.¹⁸

6. Hak-hak yang bersifat sementara

Selain kelima hak-hak tersebut di atas, hak-hak atas tanah yang bersifat sementara juga diatur dalam Pasal 16 ayat (1) huruf h UUPA yang kemudian disebutkan kembali pada Pasal 53 UUPA, yaitu diantaranya Hak Gadai (Gadai

¹⁸ Kartini Muljadi, Gunawan Widjaja, *Op.Cit.*, hlm. 249-250

Tanah), Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang, serta Hak Sewa Tanah Pertanian.

3. Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah

Berdasarkan ketentuan Pasal 1865 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa alat bukti hak dapat digunakan untuk:

- a. Mendalilkan kepunyaan suatu hak;
- b. Meneguhkan kepunyaan hak sendiri;
- c. Membantah kepunyaan hak orang lain;
- d. Menunjukkan kepunyaan hak atas suatu peristiwa hukum.

Dengan demikian, pembuktian pemilikan hak atas tanah merupakan proses yang dapat digunakan pemegangnya untuk mendalilkan kepunyaan, meneguhkan kepunyaan, membantah kepunyaan atau untuk menunjukkan kepunyaan atas suatu pemilikan hak atas tanah dalam suatu peristiwa atau perbuatan hukum tertentu.¹⁹

1. Sertipikat Hak Milik Atas Tanah

Pembuktian hak baru menunjukkan alat bukti yang dibuat sesudah berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (untuk selanjutnya disebut PP 24/1997) pada Pasal 23, yaitu:

¹⁹ S. Chandra, 2005, *Sertipikat Kepemilikan Hak Atas Tanah*, Jakarta: PT. Grasindo, hlm. 15-16

- a. Penetapan pemberian hak dari pejabat berwenang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku apabila pemberian hak tersebut berasal dari tanah negara atau tanah hak pengelolaan.
- b. Akta PPAT menurut pemberian hak tersebut oleh pemegang hak milik kepada penerima hak yang bersangkutan mengenai hak guna bangunan dan hak pakai atas tanah hak milik.
- c. Hak pengelolaan dibuktikan dengan penetapan pemberian hak pengelolaan dari pejabat berwenang.
- d. Tanah wakaf dibuktikan dengan ikrar wakaf.
- e. Hak milik atas satuan rumah susun dibuktikan dengan akta pemisahan.
- f. Pemberian hak tanggungan dibuktikan dengan akta pemberian hak tanggungan.²⁰

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali menghasilkan surat tanda bukti hak berupa sertifikat. Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik

²⁰ *Ibid*, hlm. 16

dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.²¹

Sejalan dengan hal tersebut, sertipikat hak atas tanah dapat dijadikan sebagai alat bukti hak yang kuat bahkan mutlak jika telah memenuhi kriteria-kriteria sebagai berikut:

1. Sertipikat hak milik atas tanah tersebut diterbitkan secara sah atas nama orang atau badan hukum;
2. Bahwa tanah tersebut diperoleh dengan itikad baik;
3. Bahwa tanah tersebut dikerjakan secara nyata; dan
4. Bahwa dalam waktu 5 (lima) Tahun sejak diterbitkannya sertipikat tersebut, tidak ada yang mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan kepala kantor pertanahan kabupaten/kota setempat maupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan atau penerbitan sertipikat.²²

2. Rincik

Rincik atau disebut juga Surat Pendaftaran Sementara Tanah Milik Indonesia sebelum berlakunya PP Nomor 10 Tahun 1961 yaitu merupakan salah satu bukti pemilikan yang berdasarkan penjelasan Pasal 24 ayat (1) PP 24/1997 merupakan bukti pemilikan atas pemegang hak

²¹ Boedi Harsono, *Op.Cit.*, hlm. 478

²² Dadi Arja Kusuma, Rodliyah, dkk, *Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Sebagai Alat Bukti Hak Yang Kuat*, Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan, Vol. 5, No. 2, Agustus 2017, hlm. 311

lama. Rincik merupakan istilah yang dikenal di beberapa daerah seperti Makassar dan sekitarnya, namun rincik memiliki nama atau sebutan yang berbeda-beda di berbagai daerah.²³

Pembuktian hak lama atas tanah menurut penjelasan Pasal 24 PP 24/1997, ada 2 macam cara pembuktian pemilikan tanah dan berdasarkan pembuktian penguasaan tanah, yaitu:

- a. Berdasarkan pembuktian pemilikan tanah dinyatakan secara tertulis sesuai konversi hak-hak lama yang dibuktikan dengan alat bukti tertulis disertai keterangan saksi dan atau pernyataan pemohon yang kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftar.
- b. Berdasarkan pembuktian penguasaan tanah dinyatakan secara tertulis yang bersangkutan dan dikuatkan saksi-saksi sebagaimana ditentukan dalam penjelasan Pasal 24 ayat (2) PP 24/1997.²⁴

Sejak berlakunya UUPA, bukti kepemilikan hak lama tidak lagi memiliki pengakuan sebagai bukti kepemilikan, tetapi hanya sebagai bukti penguasaan hak atas tanah sesuai dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985

²³ Feliciania Ria Pasassung, 2019, *Kekuatan Hukum Rincik Sebagai Dasar Kepemilikan Dalam Jual Beli Tanah*, Tesis, Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, Makassar, hlm. 35-36

²⁴ S. Chandra, *Op.Cit.*, hlm. 18-20

tentang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), selain itu bukti kepemilikan hak lama kerap banyak menimbulkan sengketa.²⁵

4. Kewenangan Pemegang Hak Atas Tanah

Soedikno Mertokusumo mengemukakan bahwa kewenangan yang dimiliki oleh pemegang hak atas tanah terhadap tanah, dibagi menjadi 2 (dua) yaitu.²⁶

a. Wewenang Umum

Wewenang umum yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai kewenangan untuk mempergunakan tanahnya, termasuk pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya untuk keperluan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi sebagaimana tercantum dalam Pasal 4 ayat (2) UUPA.

b. Wewenang Khusus

Wewenang khusus yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai kewenangan untuk menggunakan tanahnya sesuai dengan jenis hak atas tanahnya, misalnya wewenang pada tanah Hak Milik ialah dapat digunakan untuk kepentingan pertanian dan atau mendirikan bangunan,

²⁵ Nirwana, Farida Patittingi, dkk, *Perlindungan Hukum bagi Pemegang Hak Atas Tanah Sesungguhnya dalam Transaksi Jual Beli Menggunakan Rincik Palsu*, Pagaruyung Law Journal, Vol.1, No.2, Januari 2018, hlm. 182-183

²⁶ Darwin Ginting, 2010, *Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah*, Bogor: Ghlmia Indonesia, hlm. 67

wewenang pada tanah Hak Guna Bangunan ialah menggunakan tanah hanya untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya, wewenang pada tanah Hak Guna Usaha ialah menggunakan tanah hanya untuk kepentingan perusahaan dibidang pertanian, perikanan, peternakan, atau perkebunan.

B. Pengadaan Tanah

Kewenangan pemerintah dalam mengatur bidang pertanahan tumbuh dan mengakar dari amanat Pasal 33 ayat (3) UUD NRI 1945 yang menegaskan bahwa: “Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara untuk digunakan bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”. Ketentuan dari pasal tersebut mengandung makna bahwa negara atau pemerintah merupakan penguasa, pengatur dan pengelola serta mempunyai kewenangan untuk mendistribusikan hak atas tanah kepada rakyat untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat yang biasa disebut hak menguasai negara. Hak menguasai negara memberi wewenang untuk mengatur dan menyelenggarakan, peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa.²⁷

Selain hak atas tanah kepada rakyat, tanah juga memiliki fungsi sosial. Fungsi sosial yang dimiliki oleh semua hak atas tanah tidak berarti bahwa kepentingan perorangan akan terdesak dengan

²⁷ Muhammad Yusrizal, *Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Jurnal De Lega Lata, Vol. 2, No. 1, Juni 2017, hlm. 117-118

kepentingan umum. Pengadaan tanah untuk kepentingan umum harus memperhatikan keseimbangan antara kepentingan pembangunan dan kepentingan masyarakat sebagai pemegang hak. Sehingga pada akhirnya, perwujudan dari fungsi sosial atas tanah dalam kaitannya dengan kepentingan umum hendaknya dijaga agar kepentingan diri mereka yang ekonominya lemah mendapat perlindungan yang wajar.²⁸ Di samping itu, mengingat bahwa masyarakat merelakan tanahnya untuk suatu kegiatan pembangunan, maka harus dijamin bahwa kesejahteraan ekonominya tidak akan menjadi lebih buruk dari keadaan semula, paling tidak harus setara dengan keadaan sebelum tanahnya digunakan oleh pihak lain.²⁹

1. Dasar Hukum Pengadaan Tanah

- a. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- b. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
- c. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

²⁸ Adrian Sutedi, 2008, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum di dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan*, Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 57

²⁹ Maria SW Sumardjono, 2009, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya*, Jakarta: Kompas, hlm. 282

- d. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

2. Pengadaan Tanah

Menurut ketentuan Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak. Ketentuan tersebut mengatur pihak-pihak yang memerlukan tanah harus memberikan ganti rugi kepada pemilik tanah.

Pengadaan tanah merupakan perbuatan pemerintah untuk memperoleh tanah untuk berbagai kegiatan pembangunan, khususnya bagi kepentingan umum. Pada prinsipnya pengadaan tanah dilakukan dengan cara musyawarah antara pihak yang memerlukan tanah dan pemegang hak atas tanah yang tanahnya diperlukan untuk kegiatan pembangunan.³⁰

Pada Pasal 7 Undang-Undang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum menetapkan bahwa pengadaan tanah untuk kepentingan umum diselenggarakan sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah, Rencana Pembangunan Nasional/Daerah, Rencana Strategis, dan Rencana

³⁰ *Ibid*, hlm. 280

Kerja setiap instansi yang memerlukan tanah. Dalam hal pengadaan tanah dilakukan untuk infrastruktur minyak, gas, dan panas bumi, pengadaannya diselenggarakan berdasarkan Rencana Strategis dan Rencana Kerja instansi yang memerlukan tanah. Tahapan dalam penyelenggaraan pengadaan tanah untuk kepentingan umum ditetapkan dalam Pasal 13 Undang-Undang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, yaitu: perencanaan, persiapan, pelaksanaan dan penyerahan hasil.³¹

Berdasarkan kepentingannya, pengadaan tanah dibagi menjadi 2 (dua) macam, yaitu:³²

1. Pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

Pihak yang memerlukan tanah dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum adalah instansi, yaitu lembaga negara, kementerian, lembaga pemerintah non kementerian, pemerintah provinsi, pemerintah kabupaten/kota, serta badan usaha milik negara.

2. Pengadaan tanah untuk kepentingan swasta.

Pihak yang memerlukan tanah dalam pengadaan tanah untuk kepentingan swasta ialah perusahaan swasta seperti perseroan terbatas.

³¹ Urip Santoso, *Penyelesaian Sengketa Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Jurnal Perspektif, Vol. XXI, No. 3, hlm. 190-191

³² *Ibid*, hlm. 188-189

Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum di Indonesia dilakukan dengan dua cara, yaitu.³³

a. Pencabutan hak atas tanah.

Menurut UUPA, pencabutan hak atas tanah adalah pengambilalihan tanah kepunyaan suatu pihak oleh negara secara paksa yang mengakibatkan hak atas tanah menjadi hapus, tanpa yang bersangkutan melakukan sesuatu pelanggaran atau lalai dalam memenuhi kewajiban hukum. Pencabutan hak atas tanah diatur dalam Pasal 18 UUPA bahwa:

“untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan undang-undang”.

b. Pelepasan hak atas tanah

Dalam Pasal 1 angka 9 UUPA, pelepasan hak adalah kegiatan pemutusan hubungan hukum dari pihak yang berhak kepada negara melalui lembaga pertanahan. Dalam Pasal 1 angka 6 disebutkan pula bahwa pelepasan atau penyerahan hak atas tanah adalah kegiatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya dengan memberikan ganti rugi atas dasar musyawarah.

³³ Yusriadi, 2010, *Industrialisasi dan Perubahan Fungsi Sosial Hak Milik Atas Tanah*, Yogyakarta: Genta Publishing, hlm. 39

Dari kedua cara tersebut, yang lazim digunakan adalah dengan pelepasan hak atas tanah. Pelepasan hak atas tanah sendiri berarti bahwa perbuatan hukum yang semula terdapat antara pemegang hak dan tanahnya melalui musyawarah untuk mencapai kata sepakat dengan cara memberikan ganti rugi kepada pemegang haknya, sehingga tanah yang bersangkutan berubah statusnya menjadi tanah negara. Melalui pelepasan hak atas tanah, maka hak seseorang atas tanahnya akan hilang setelah diadakannya pembayaran ganti rugi dan tanahnya diambil serta digunakan untuk pembangunan kepentingan umum.³⁴

Pelepasan hak atas tanah untuk pembangunan kepentingan umum, mengakibatkan tanah yang menjadi objek pelepasan berubah status dari tanah milik pemegang hak atas tanah menjadi tanah negara. Oleh karena itu, negara berkewajiban untuk memberikan ganti kerugian yang layak bagi pemilik tanah sebagaimana diatur pada Pasal 28 huruf h ayat (4) UUD NRI 1945 bahwa: "Setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil secara sewenang-wenang dan harus diimbangi dengan ganti kerugian".

Pada Pasal 33 Undang-Undang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, telah mengatur

³⁴ *Ibid*, hlm. 40

mengenai penilaian besarnya nilai ganti kerugian oleh penilai yang dilakukan bidang per bidang tanah yaitu meliputi:

- a. Tanah;
- b. Ruang atas tanah dan bawah tanah;
- c. Bangunan;
- d. Tanaman;
- e. Benda yang berkaitan dengan tanah; dan/atau
- f. Kerugian lain yang dapat dinilai.

Adanya tuntutan ganti rugi yang layak dan adil, seyogyanya harus dipahami dikarenakan adanya dampak sosial yang akan dirasakan oleh masyarakat. Oleh karena itu, dengan adanya ganti rugi yang layak dan adil akan dimanfaatkan oleh masyarakat untuk memulai membangun kembali kehidupannya ditempat yang baru.³⁵

Pemberian ganti kerugian atas objek pengadaan tanah diberikan langsung kepada pihak yang berhak dengan kewajiban untuk melakukan pelepasan hak dan menyerahkan bukti penguasaan atau kepemilikan objek pengadaan tanah. Dalam hal pihak yang berhak menolak bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian setelah dilakukan musyawarah, maka ganti kerugian dititipkan di pengadilan negeri setempat.

Dalam Pasal 42 ayat (2) Undang-Undang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, diatur lebih lanjut

³⁵ Widyarini I.W, *Kewenangan Pemerintah Daerah dalam Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum*, Jurnal Hukum dan Dinamika Masyarakat, Vol.4, No.2, April 2007, hlm. 147

bahwa penitipan ganti kerugian di pengadilan negeri setempat juga dilakukan terhadap:

- a. Pihak yang berhak menerima ganti kerugian tidak diketahui keberadaannya;
- b. Objek pengadaan tanah yang akan diberikan ganti kerugian:
 1. Sedang menjadi objek perkara di pengadilan;
 2. Masih dipersengketakan kepemilikannya;
 3. Diletakkan sita oleh pejabat yang berwenang;
 4. Menjadi jaminan di bank.

3. Asas-Asas Pengadaan Tanah

Achmad Rubaie berpendapat bahwa asas-asas pengadaan tanah dimaksudkan untuk melindungi hak setiap orang atas tanahnya agar tidak dilanggar ataupun dirugikan ketika ada keperluan negara atas tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum. Asas-asas yang dimaksud ialah:³⁶

a. Asas Kesepakatan.

Bahwa seluruh kegiatan pengadaan tanah dilakukan berdasarkan kesepakatan antar pemilik tanah dan pihak yang memerlukan tanah.³⁷ Hal tersebut berarti, pembangunan pada kegiatan pengadaan tanah dapat dilaksanakan setelah terjadi kesepakatan antara pihak yang memerlukan tanah dan

³⁶ Ahmad Rubaie, 2007, *Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Malang: Bayu Media, hlm. 29

³⁷ Maria SW Soemardjono, *Op.Cit.*, hlm. 282

pemegang hak atas tanah. Kesepakatan tersebut dilakukan atas kehendak kedua belah pihak tanpa adanya unsur paksaan.

b. Asas Kemanfaatan

Bahwa dengan dilakukannya pengadaan tanah, diharapkan dapat mendatangkan manfaat positif bagi pihak yang memerlukan tanah, masyarakat yang terdampak dan masyarakat luas. Artinya, manfaat dari hasil kegiatan pembangunan tersebut harus dirasakan oleh masyarakat secara keseluruhan.³⁸

c. Asas Keadilan

Bahwa kepada masyarakat yang terkena pengadaan tanah diberikan ganti rugi yang dapat memulihkan kondisi sosial ekonominya dengan memperhitungkan kerugian terhadap faktor fisik maupun non fisik.³⁹

d. Asas Kepastian Hukum

Bahwa pelaksanaan pengadaan tanah harus dilakukan dengan cara yang diatur dalam peraturan perundang-undangan dimana semua pihak dapat mengetahui hak dan kewajibannya masing-masing.⁴⁰

e. Asas Keterbukaan

Bahwa dalam proses pengadaan tanah, rencana pengadaan tanah untuk pembangunan demi kepentingan umum harus

³⁸ Ahmad Rubaie, *Op.Cit.*, hlm. 30

³⁹ Maria SW Sumardjono, *Op.Cit.*, hlm. 282

⁴⁰ Ahmad Rubaie, *Op.Cit.*, hlm. 32

dikomunikasikan kepada masyarakat pemilik tanah mengenai tujuan, peruntukan tanah, besarnya ganti rugi, tata cara pembayaran ganti rugi hingga keseluruhan proses administrasi atas pelepasan tanah tersebut.⁴¹

f. Asas Partisipasi

Bahwa peran seluruh pihak yang terkait secara aktif dalam setiap tahap pengadaan tanah mulai perencanaan, pelaksanaan dan evaluasi, diperlukan agar menimbulkan rasa ikut memiliki dan hal ini dapat meminimalisir penolakan masyarakat terhadap kegiatan tersebut.⁴²

4. Kepentingan Umum

Definisi kepentingan umum dalam hal ini dapat diartikan yaitu sebagai untuk keperluan, kebutuhan atau kepentingan orang banyak atau tujuan yang luas, tetapi rumusan tersebut terlalu umum dan tidak ada batasannya.⁴³ Kepentingan dalam arti luas diartikan sebagai "*public benefit*", sedangkan kepentingan dalam arti sempit "*public use*" diartikan sebagai "*public access*", atau apabila *public access* tidak dimungkinkan, maka cukup "*if the entire public could use the product of the facility*".⁴⁴

Pengertian kepentingan umum diatur pula dalam ketentuan Pasal 1 angka 6 Undang-Undang Pengadaan Tanah Bagi

⁴¹ Ibid, hlm. 34

⁴² Maria SW Sumardjono., *Op.Cit.*, hlm. 283

⁴³ Oloan Sitorus, Dayat Limbong, 2004, *Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Yogyakarta: Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, hlm. 6

⁴⁴ Maria SW Sumardjono, *Op.Cit.*, hlm. 200

Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yaitu kepentingan bangsa, negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Berdasarkan pengertian tersebut maka kepentingan umum dibatasi hanya untuk kegiatan pembangunan yang dilakukan dan dimiliki oleh pemerintah.

Konsep kepentingan umum tidak pernah dirumuskan dengan memadai dalam hukum positif. Hal ini sebagai konsekuensi dari konsep kepentingan umum yang tidak dapat didefinisikan pengertiannya. Pada dasarnya, kepentingan umum hanya berupa konsep yang dapat diterapkan kriterianya saja dan tidak dapat dirumuskan pengertiannya.⁴⁵

Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum merupakan salah satu manifestasi dari fungsi sosial hak atas tanah, dimana kegiatan pengadaan tanah dipandang sebagai langkah awal dari pelaksanaan pembangunan yang merata untuk meningkatkan kesejahteraan rakyat.⁴⁶

Ruang lingkup pembangunan untuk kepentingan umum diatur dalam Pasal 10 Undang-Undang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, yaitu:

1. Pertahanan dan keamanan nasional;

⁴⁵ Gunanegara, 2008, *Rakyat dan Negara dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Jakarta: PT. Tatanusa, hlm. 75

⁴⁶ Lieke Lianadevi Tugali, 2010, *Fungsi Sosial Hak Atas Tanah dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Jakarta: Kertas Putih Communication, hlm. 2

2. Jalan umum, jalan tol, terowongan, jalur kereta api, stasiun kereta api, dan fasilitas operasi kereta api;
3. Waduk, bendungan, bendung, irigasi, saluran air minum, saluran pembuangan air dan sanitasi, dan bangunan perairan lainnya;
4. Pelabuhan, bandar udara dan terminal;
5. Infrastruktur minyak, gas, dan panas bumi;
6. Pembangkit, transmisi, gardu, jaringan, dan distribusi tenaga listrik;
7. Jaringan telekomunikasi dan informatika Pemerintah;
8. Tempat pembuangan dan pengolahan sampah;
9. Rumah sakit Pemerintah/Pemerintah Daerah;
10. Fasilitas keselamatan umum;
11. Tempat pemakaman umum Pemerintah/Pemerintah Daerah;
12. Fasilitas sosial, fasilitas umum, dan ruang terbuka hijau publik;
13. Cagar alam dan cagar budaya;
14. Kantor Pemerintah/Pemerintah Daerah/Desa;
15. Penataan permukiman kumuh perkotaan dan/atau konsolidasi tanah, serta perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah dengan status sewa;
16. Prasarana pendidikan atau sekolah Pemerintah/Pemerintah Daerah;
17. Prasarana olahraga Pemerintah/Pemerintah Daerah; dan

18. Pasar umum dan lapangan parkir umum.

Undang-Undang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum selain memberikan daftar kegiatan yang termasuk lingkup kepentingan umum, juga memberikan kriteria berkaitan dengan kepentingan umum, yaitu kepentingan bangsa, negara dan masyarakat. Selain itu, disebutkan juga tentang kriteria pelaksanaannya yaitu pemerintah atau pemerintah daerah dan tujuan dari kegiatan tersebut ialah untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.⁴⁷

Oleh karena itu, kepentingan umum dapat dikatakan sebagai kepentingan umum bila peruntukan dan manfaatnya benar-benar dirasakan oleh masyarakat secara keseluruhan atau secara langsung, termasuk oleh pemilik tanah sebelumnya, dimana kemudian kegiatan pembangunannya dilakukan dan dimiliki oleh pemerintah dan tidak digunakan untuk tujuan mencari keuntungan semata atau tidak bersifat komersil. Contoh kegiatan pembangunan untuk kepentingan umum antara lain pembangunan jalan umum, jembatan layang, rumah sakit, saluran pembuangan air, tempat pemakaman umum dan lain-lain.⁴⁸

C. Sengketa Tanah

1. Pengertian Sengketa

⁴⁷ Muhammad Yusrizal, *Op,Cit.*, hlm.122

⁴⁸ *Ibid*, hlm. 123

Pengertian sengketa menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia ialah sesuatu yang menyebabkan perbedaan pendapat, pertengkaran, perbantahan, pertikaian, perselisihan pendapat dan perkara di pengadilan.⁴⁹

Dalam Bahasa Inggris terdapat istilah *conflict* dan *dispute*. *Conflict* diartikan konflik, sedangkan *dispute* diartikan sengketa. Baik *conflict* maupun *dispute*, keduanya mengandung pengertian tentang adanya perbedaan kepentingan di antara kedua belah pihak atau lebih. Suatu konflik tidak akan berkembang menjadi sengketa apabila pihak yang merasa dirugikan hanya memendam perasaan yang tidak puas atau keprihatinannya, baik secara langsung maupun tidak langsung, kepada pihak-pihak yang dianggap sebagai penyebab kerugian atau pihak lain. Dengan demikian, sengketa merupakan kelanjutan dari konflik, atau sebuah konflik akan berubah menjadi sengketa apabila tidak dapat diselesaikan.⁵⁰

Sengketa dalam arti luas dapat dibagi menjadi dua, yaitu:⁵¹

1. Sengketa sosial (*social dispute*) yaitu konflik atau perselisihan yang tidak menimbulkan akibat hukum. Sengketa sosial biasanya berhubungan dengan etika,

⁴⁹ Diakses dari kbbi.web.id/sengketa, pada tanggal 20 Maret 2022, pukul 12:04 WITA

⁵⁰ Rachmadi Usman, 2003, *Pilihan Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*, Bandung: Citra Aditya Bakti, hlm. 1

⁵¹ DY. Witanto, 2012, *Hukum Acara Mediasi Dalam Perkara Perdata di Lingkungan Peradilan Umum dan Peradilan Agama menurut PERMA No. 1 Tahun 2008*, Bandung: Alfabeta, hlm. 2

tata krama, atau tata susila yang hidup dan berkembang dalam pergaulan masyarakat tertentu.

2. Sengketa hukum (*legal dispute*) yaitu sengketa yang menimbulkan akibat hukum. Seperti:
 - a. Sengketa Hukum Pidana
 - b. Sengketa Hukum Perdata
 - c. Sengketa Hukum Tata Usaha Negara
 - d. Sengketa Hukum Internasional.

2. Pengertian Sengketa Tanah

Sengketa tanah atau sengketa hak atas tanah yaitu timbulnya sengketa hukum yang bermula dari pengaduan satu pihak baik itu orang perseorangan maupun badan hukum 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 perundang-undangan yang berlaku.⁵² Menurut Irawan Soerodjo, sengketa tanah adalah konflik antara dua pihak atau lebih yang mempunyai kepentingan berbeda terhadap satu atau beberapa objek hak atas tanah yang dapat mengakibatkan akibat hukum bagi keduanya.⁵³ Sedangkan, Boedi Harsono merumuskan pengertian sengketa tanah ialah sengketa

⁵² Rusmadi Murad, 2001, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Bandung: Alumni, hlm. 3

⁵³ Irawan Soerodjo, 2003, *Konflik Pertanahan*, Jakarta: Pustaka Margaretha, hlm. 25

yang diakibatkan oleh dilakukannya perbuatan hukum atau terjadinya peristiwa hukum mengenai suatu bidang tanah tertentu.⁵⁴

Dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan, Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan, membedakan kasus pertanahan menjadi sengketa pertanahan, konflik pertanahan dan perkara pertanahan. Sengketa pertanahan adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas secara sosial politis. Konflik pertanahan adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, kelompok, golongan, organisasi, badan hukum, atau lembaga yang mempunyai kecenderungan atau sudah berdampak luas secara sosio-politis. Sedangkan perkara pertanahan adalah perselisihan pertanahan yang penyelesaiannya dilaksanakan oleh lembaga peradilan atau putusan lembaga peradilan yang masih dimintakan penanganan perselisihannya di Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.⁵⁵

3. Jenis Sengketa Tanah

Sengketa tanah pada dasarnya memiliki beberapa sifat diantaranya sengketa tanah bersifat administrasi, sengketa tanah bersifat perdata, dan sengketa tanah bersifat pidana. Sengketa

⁵⁴ Boedi Harsono, 2005, *Sengketa-sengketa Tanah serta Penanggulangannya*, Jakarta: Djambatan, hlm. 18

⁵⁵ Mulyani Zulaeha, *Mediasi Intesert Based Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah*, Jurnal Ilmiah Fakultas Hukum Universitas Udayana, Vol. 38, No.1, Januari-April 2016, hlm. 158

tanah yang bersifat perdata merupakan sengketa yang melibatkan antara individu atau lebih satu individu dengan individu lain. Karakteristik sengketa tanah yang bersifat perdata berbeda dengan sengketa perdata pada umumnya, dimana masing-masing individu saling menuntut hak dan kewajiban. Dalam sengketa tanah, para pihak yang bersengketa tidak dapat lepas dari peran pemerintah yang dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional.⁵⁶

Tipologi kasus pertanahan merupakan jenis sengketa, konflik dan atau perkara pertanahan yang disampaikan atau diadakan dan ditangani oleh Badan Pertanahan Nasional, secara garis besar dikelompokkan menjadi:⁵⁷

- a. Penguasaan tanah tanpa hak, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai status tanah penguasaan di atas tanah tertentu yang tidak atau belum dilekati hak (tanah negara), maupun yang telah dilekati hak oleh pihak tertentu.
- b. Sengketa batas, yaitu perbedaan pendapat, nilai kepentingan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah yang diakui satu pihak yang telah ditetapkan oleh Badan Pertanahan Nasional maupun yang masih dalam proses penetapan batas.

⁵⁶ *Ibid*, hlm. 159

⁵⁷ Nur Aisyah, *Op.Cit*, hlm. 46

- c. Sengketa waris, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai status penguasaan di atas tanah tertentu yang berasal dari warisan.
- d. Jual berkali-kali, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai status penguasaan di atas tanah tertentu yang diperoleh dari jual beli kepada lebih dari 1 orang.
- e. Sertipikat ganda, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai suatu bidang tanah tertentu yang memiliki sertipikat hak atas tanah lebih dari 1.
- f. Sertipikat pengganti, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai suatu bidang tanah tertentu yang telah diterbitkan sertipikat hak atas tanah pengganti.
- g. Akta jual beli palsu, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai suatu bidang tanah tertentu karena adanya akta jual beli palsu.
- h. Kekeliruan penunjukan batas, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah yang diakui satu pihak yang telah ditetapkan oleh Badan Pertanahan Nasional berdasarkan penunjukan batas yang salah.
- i. Tumpang tindih, yaitu perbedaan pendapat, nilai kepentingan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah yang diakui satu

pihak tertentu karena terdapatnya tumpang tindih batas kepemilikan tanahnya.

- j. Putusan pengadilan, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai putusan badan peradilan yang berkaitan dengan subjek atau objek hak atas tanah atau mengenai prosedur penerbitan hak atas tanah tertentu.

Menurut Maria S.W. Sumardjono, setidaknya ada lima tipologi sengketa tanah yaitu diantaranya kasus-kasus yang berkenaan dengan pelanggaran hak-hak rakyat; kasus berkenaan dengan pelanggaran peraturan; kasus yang berkenaan dengan ekses-ekses penyediaan tanah untuk pembangunan; sengketa perdata yang berkenaan dengan masalah tanah; serta sengketa berkenaan tanah ulayat.⁵⁸

Ada beberapa tipologi sengketa di bidang pertanahan yang marak menjadi perhatian dewasa ini, diantaranya ialah:⁵⁹

- a. Pendudukan tanah perkebunan atau non perkebunan atau tanah kehutanan dan atau tanah aset negara (pemerintah), yang dianggap tanah terlantar.
- b. Tuntutan pengembalian tanah atas dasar ganti rugi yang belum selesai, mengenai tanah-tanah perkebunan, non perkebunan,

⁵⁸ Maria SW Sumardjono, 2008, *Mediasi Sengketa Tanah*, Jakarta: PT. Kompas Media Nusantara, hlm. 110

⁵⁹ Soegiarto, 2010, *Permasalahan dan Kasus-Kasus Pertanahan*, Jakarta: Prenada Media Kencana, hlm. 24

tanah bekas tanah partikelir, bekas tanah hak barat, tanah kelebihan maksimum dan pengakuan hak ulayat.

4. Faktor Penyebab Terjadinya Sengketa Tanah

Timbulnya sengketa tanah dapat terjadi karena adanya gugatan dari seseorang atau badan hukum yang berisi tuntutan hukum akibat perbuatan hukum yang telah merugikan hak atas tanah dari pihak penggugat. Adapun materi gugatan dapat berupa tuntutan akan adanya kepastian hukum mengenai siapa yang berhak atas tanah, status tanah, bukti-bukti yang menjadi dasar pemberian hak, dan lain sebagainya. Sengketa perdata atas tanah dapat pula terjadi akibat perjanjian pengalihan hak atas tanah, misalnya perjanjian jual beli, sewa menyewa dan lain sebagainya.⁶⁰

Menurut Christopher More, akar permasalahan sengketa pertanahan dalam garis besar dapat ditimbulkan oleh hal-hal sebagai berikut:⁶¹

1. Konflik kepentingan yaitu adanya persaingan kepentingan yang terkait dengan kepentingan substantif, kepentingan prosedural maupun kepentingan psikologis;
2. Konflik structural, yang disebabkan pola perilaku destruktif, kontrol pemilikan sumber daya tidak seimbang;

⁶⁰ Elza Syarief, *Op.Cit.*, hlm. 196

⁶¹ Maharani Nurdin, *Akar Konflik Pertanahan di Indonesia*, Jurnal Hukum Positum, Vol. 3, No.2, Desember 2018, hlm. 129

3. Konflik nilai, karena perbedaan kriteria yang digunakan untuk mengevaluasi gagasan atau perilaku, perbedaan gaya hidup, ideologi, agama atau kepercayaan;
4. Konflik hubungan, karena emosi yang berlebihan, persepsi yang keliru, komunikasi yang buruk atau salah, pengulangan perilaku yang negatif;
5. Konflik data, karena informasi yang tidak lengkap, informasi yang keliru, pendapat yang berbeda tentang hal-hal yang relevan, interpretasi data yang berbeda dan perbedaan prosedur penilaian.

Mengacu pada beberapa konflik pertanahan, penyebab timbulnya sengketa pertanahan dikelompokkan dalam dua faktor yaitu faktor hukum dan faktor non hukum.⁶²

a. Faktor hukum meliputi:

1. Tumpang tindih peraturan;
2. Regulasi kurang memadai

Regulasi di bidang pertanahan belum seutuhnya mengacu pada nilai dasar Pancasila dan Filosofi Pasal 33 Undang-Undang Dasar 1945 tentang moral, keadilan, hak asasi dan kesejahteraan. Dalam banyak kasus pertanahan, hak-hak rakyat pemilik tanah seringkali diabaikan. Dalam pengadaan tanah

⁶² *Ibid*, hlm. 129

untuk kepentingan umum, misalnya tanah milik petani yang menjadi lokasi pembangunan diambil secara paksa dengan memberikan ganti rugi berdasarkan nilai objek pajak, padahal tanah tersebut merupakan sumber kehidupan dari petani yang bersangkutan.⁶³

3. Tumpang tindih peradilan;
4. Penyelesaian dan birokrasi berbelit-belit

Penyelesaian perkara melalui pengadilan di Indonesia melelahkan, biaya tinggi dan waktu penyelesaian yang lama dari pengadilan tingkat pertama sampai tingkat kasasi dan peninjauan kembali. Hal ini tentunya tidak sesuai dengan prinsip peradilan yang sederhana, cepat dan biaya murah. Selain itu, pemerintah gagal menyelesaikan berbagai konflik, termasuk konflik pertanahan.⁶⁴

5. Tumpang tindih penggunaan tanah

Sejalan dengan waktu, pertumbuhan penduduk yang cepat mengakibatkan jumlah penduduk bertambah, sedangkan produksi pangan makin berkurang karena banyak tanah pertanian telah berubah fungsi. Alih fungsi lahan yang tidak dapat

⁶³ Boedi Harsono, 2007, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*, Jakarta: Universitas Trisakti, hlm. 15

⁶⁴ Maria SW Soemardjono, 2009, *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Impelemntasi*, Jakarta: Kompas, hlm. 77

dihindari menuntut pemerintah sebagai pengambil kebijakan untuk tetap menjaga ketersediaan tanah pertanian.⁶⁵

b. Faktor non hukum meliputi:

1. Tumpang tindih penggunaan tanah;
2. Nilai ekonomis tanah tinggi;
3. Kesadaran masyarakat meningkat;
4. Tanah tetap penduduk bertambah;
5. Kemiskinan.

D. LANDASAN TEORI

Dalam penelitian tesis dengan judul Tinjauan Hukum Terhadap Sengketa Kepemilikan Tanah Pada Pembangunan Waduk Nipa-Nipa, peneliti menggunakan teori:

1. Teori Kepastian Hukum

Teori kepastian hukum ini didasarkan pada aliran pemikiran positivisme hukum yang cenderung melihat hukum sebagai sesuatu yang otonom dan mandiri karena bagi penganut pemikiran ini, hukum tidak lain hanya kumpulan aturan. Bagi penganut pemikiran 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

⁶⁵ Maharani Nurdin, *Op.Cit.*, hlm. 133

bahwa hukum tidak bertujuan untuk mewujudkan keadilan atau kemanfaatan, melainkan semata-mata untuk kepastian.⁶⁶

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. Undang-Undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun hubungannya dengan masyarakat. Aturan-aturan tersebut menjadi batasan bagi masyarakat dalam melakukan tindakan terhadap individu, adanya aturan tersebut dan pelaksanaannya menimbulkan kepastian hukum.⁶⁷

Teori Kepastian adalah perihal keadaan yang pasti, ketentuan atau ketetapan hukum yang bertujuan untuk memberikan keamanan dan ketertiban serta menjamin kesejahteraan yang diperoleh masyarakat dari negara.⁶⁸ Kepastian hukum menunjuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas, konsisten dan konsekuen yang pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif.⁶⁹ Pentingnya kepastian hukum

⁶⁶ Achmad Ali, 2017, *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence) Termasuk Interpretasi Undang-Undang (Legisprudence)*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, hlm. 82-83

⁶⁷ Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Kencana, hlm. 158

⁶⁸ Sudikno Mertokusumo, 2011, *Teori Hukum*, Yogyakarta: Universitas Atma Jaya, hlm. 16

⁶⁹ L.J. Van Apeldom, 2004, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Pradnya Paramita, hlm. 11

sesuai dengan yang diatur pada Pasal 28 D ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945 bahwa setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan perlindungan dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum.⁷⁰

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 tersebut, individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh negara terhadap individu.⁷¹

Dalam ranah hukum pertanahan, Maria S.W. Sumardjono mengemukakan bahwa, hukum pertanahan Indonesia menginginkan kepastian siapa pemegang hak milik atau hak-hak lain atas sebidang tanah, namun dalam realitasnya pemilik sertifikat belum merasa aman akan kepastian haknya, bahkan sikap keragu-raguan kerap kali muncul dengan banyaknya gugatan yang menuntut pembatalan sertifikat tanah melalui pengadilan.⁷²

Muchtar Wahid mengemukakan bahwa sertifikat tanah sebagai produk hukum dari pendaftaran tanah yang memenuhi aturan normatif, belum bisa menjamin kepastian hukum dari sudut

⁷⁰ *Ibid*, hlm. 12

⁷¹ Riduan Syahrani, 1999, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti, hlm. 23

⁷² Maria SW Soemardjono, *Op.Cit.*, hlm. 37

pandang sosiologi hukum.⁷³ Kepastian hukum dalam bidang hukum pertanahan adalah para pemegang hak harus memperoleh kepastian mengenai hak dan status hukum tanahnya.

Memberikan jaminan kepastian hukum merupakan tujuan utama pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 19 UUPA, maka sertipikat merupakan hak pemegang hak atas tanah yang dijamin oleh Undang-Undang. Jaminan kepastian hukum sebagai tujuan pendaftaran tanah meliputi:⁷⁴

1. Kepastian status hak yang didaftar

Dengan pendaftaran tanah akan diketahui dengan pasti status hak yang di daftar, seperti Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Pengelolaan, Hak Tanggungan, atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

2. Kepastian subjek hak

Dengan pendaftaran tanah akan dapat diketahui dengan pasti mengenai pemegang haknya, misalnya perseorangan atau badan hukum.

3. Kepastian objek hak

Dengan pendaftaran tanah, dapat diketahui dengan pasti letak tanah, batas-batas tanah, dan ukuran luas tanah. Letak tanah meliputi nama jalan, kelurahan/desa,

⁷³ Muchtar Wahid, 2008, *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah*, Jakarta: Republika, hlm. 9

⁷⁴ Urip Santoso, 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana, hlm.18

kecamatan, kabupaten/kota dan provinsi. Batas-batas tanah meliputi batas sebelah utara, sebelah timur, sebelah selatan dan sebelah barat. Ukuran luas tanah dalam bentuk meter persegi.

2. Teori Perlindungan Hukum

Konsep perlindungan hukum tidak bisa dilepaskan dari konsep negara hukum karena perlindungan hukum merupakan salah satu ciri dari sebuah negara hukum. Menurut Fitzgerald, teori perlindungan hukum berawal dari teori hukum alam atau aliran hukum alam. Menurut aliran hukum alam bahwa hukum itu bersumber dari Tuhan yang bersifat universal dan abadi serta diantara hukum dan moral tidak bisa dipisahkan. Aliran tersebut dipelopori oleh Plato, Aristoteles, serta Zeno. Mereka memandang bahwa hukum dan moral adalah cerminan atau aturan secara internal dan eksternal dari kehidupan manusia yang diwujudkan melalui hukum dan moral.⁷⁵

Fitzgerald mengutip teori perlindungan hukum dari Salmond bahwa hukum bertujuan mengintegrasikan dan mengkoordinasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat karena dalam suatu lalu lintas kepentingan, perlindungan terhadap kepentingan tertentu dapat dilakukan dengan cara membatasi berbagai kepentingan lain pihak. Perlindungan hukum harus melihat tahapan yakni

⁷⁵ Satjipto Rahardjo, 2000, *Ilmu Hukum*, Bandung: PT. Cintra Aditya Bakti, hlm. 32

perlindungan hukum lahir dari suatu ketentuan hukum dan segala peraturan hukum yang diberikan oleh masyarakat tersebut untuk mengatur hubungan perilaku antar anggota masyarakat dan antar perseorangan dengan pemerintah yang dianggap mewakili kepentingan masyarakat.⁷⁶

Satjipto Rahardjo mengemukakan bahwa perlindungan hukum adalah upaya memberikan perlindungan (pengayoman) terhadap hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.⁷⁷

Perlindungan hukum dapat dibedakan atas 2 (dua) macam, yaitu:⁷⁸

1. Perlindungan hukum preventif, yaitu perlindungan yang diberikan oleh pemerintah dengan tujuan untuk mencegah terjadinya pelanggaran. Perlindungan ini memberikan kesempatan kepada rakyat untuk mengajukan keberatan atas pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif. Tujuannya ialah untuk mencegah terjadinya sengketa.
2. Perlindungan hukum represif, yaitu perlindungan hukum yang berfungsi untuk menyelesaikan apabila terjadi sengketa.

⁷⁶ *Ibid*, hlm. 54

⁷⁷ *Ibid*, hlm. 69

⁷⁸ Salim HS dan Erlies Septiana, 2013, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Disertasi dan Tesis*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, hlm. 264

Perlindungan akhirnya dapat berupa sanksi dalam bentuk denda, penjara, dan hukuman tambahan yang diberikan. Dalam perlindungan hukum represif, rakyat diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan setelah adanya akibat dari suatu keputusan pemerintah yang definitif.

3. Teori Tanggung Jawab

Menurut hukum, tanggung jawab adalah suatu akibat atas konsekuensi kebebasan seorang tentang perbuatannya yang berkaitan dengan etika serta moral dalam melakukan suatu perbuatan.⁷⁹

Secara umum tanggung jawab pemerintahan adalah kewajiban penataan hukum dari negara, pemerintah, pejabat pemerintah ataupun pejabat lain yang menjalankan fungsi pemerintahan sebagai akibat adanya suatu keberatan atau gugatan yang diajukan baik oleh seseorang, masyarakat ataupun badan hukum perdata, baik melalui penyelesaian di pengadilan ataupun di luar pengadilan untuk pemenuhan berupa:⁸⁰

1. Pembayaran sejumlah uang (subsidi, ganti rugi, tunjangan);
2. Menerbitkan, membatalkan atau mencabut suatu keputusan atau peraturan; serta

⁷⁹ Soekidjo Notoatmodjo, 2010, *Etika dan Hukum Kesehatan*, Jakarta: Rineka Cipta, hlm. 16

⁸⁰ Winahyu Erwiningsih, *Peranan Hukum Dalam Pertanggungjawaban Perbuatan Pemerintahan*, Jurnal Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, Vol. 9, No.2, 2016, hlm. 191

3. Tindakan lain yang merupakan pemenuhan kewajiban, misalnya untuk melakukan pengawasan yang lebih efektif dan efisien, mencegah adanya bahaya bagi manusia maupun lingkungan, melindungi harta benda warga, mengelola dan memelihara sarana dan prasarana umum dan lain sebagainya.

Menurut Roscoe Pound jenis tanggung jawab terbagi atas 3 (tiga) yaitu pertanggungjawaban atas kerugian dengan disengaja, atas kerugian karena kealpaan dan tidak disengaja, dalam perkara tertentu atas kerugian yang dilakukan tidak karena kelalaian serta tidak disengaja. Menurut Roscoe Pound tanggung jawab bersumber dari:⁸¹

- a. Perjanjian, dimana para pihak mengadakan perjanjian tersebut masing-masing di tuntutan untuk bertanggung jawab atas pemenuhan isi perjanjian yang mereka buat.
- b. Perbuatan melawan hukum.

E. Kerangka Pikir

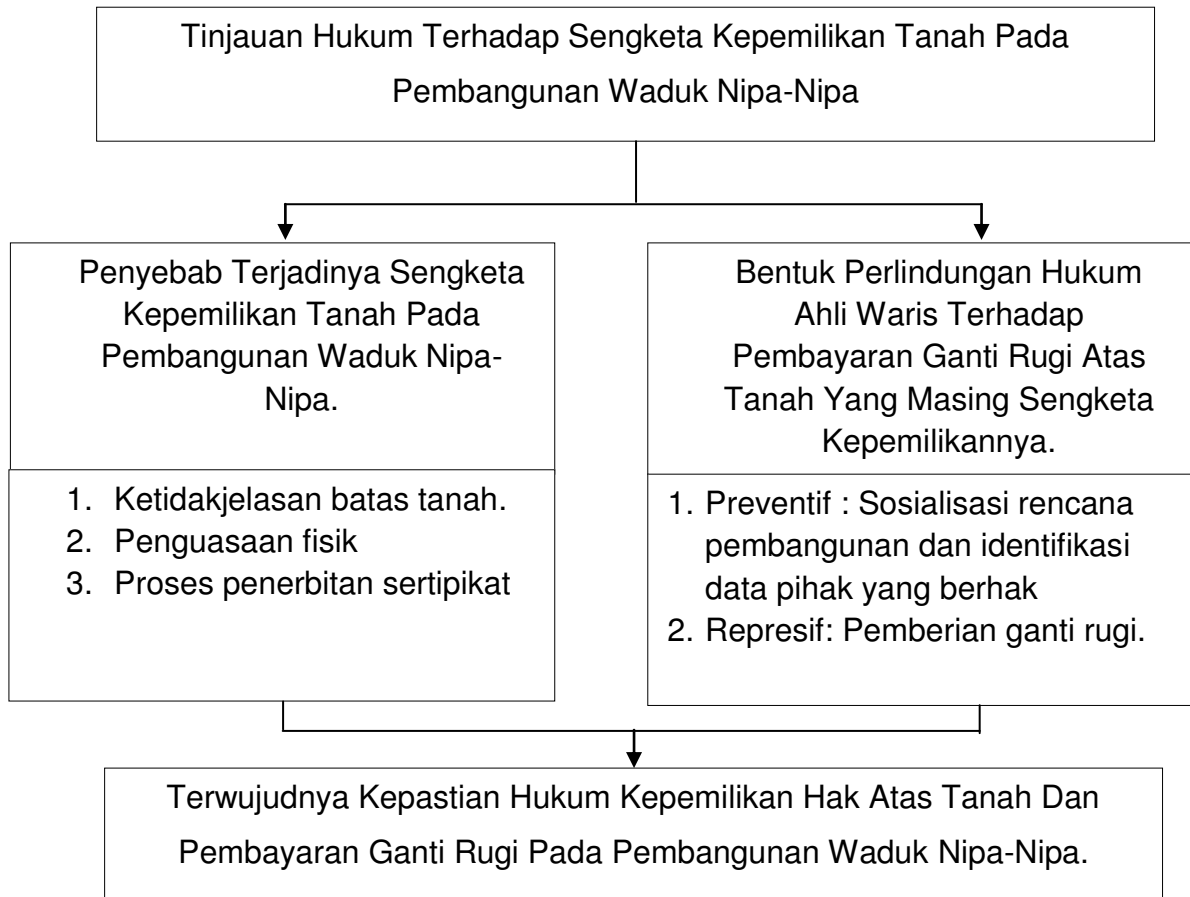
Pada penelitian ini, terdapat dua variabel bebas yakni: penyebab terjadinya sengketa kepemilikan tanah pada pembangunan Waduk Nipa-Nipa (X1) dan bentuk perlindungan hukum ahli waris terhadap pembayaran ganti rugi atas tanah yang masih sengketa kepemilikannya (X2).

⁸¹ Cut Nadya Miranti, *Tanggung Jawab Pemerintah Kota Terhadap Penyelesaian Ganti Kerugian Pembebasan Hak Atas Tanah dan Bangunan Milik Masyarakat*, Jurnal Ilmiah Mahasiswa Bidang Hukum Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Siah Kuala, Vol. 2, No.3, 2018, hlm. 122

Adapun variabel penyebab terjadinya sengketa kepemilikan tanah pada pembangunan Waduk Nipa-Nipa (X1) adalah ketidakjelasan batas tanah, penguasaan fisik dan proses penerbitan sertipikat. Variabel bentuk perlindungan hukum ahli waris terhadap pembayaran ganti rugi atas tanah yang masih sengketa kepemilikannya (X2) adalah perlindungan preventif berupa sosialisasi rencana pembangunan dan identifikasi data pihak yang berhak dan perlindungan represif berupa pemberian ganti rugi.

Adapun *output* dari penelitian tentang Tinjauan Hukum Terhadap Sengketa Kepemilikan Tanah Pada Pembangunan Waduk Nipa-Nipa adalah “Terwujudnya Kepastian Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah dan Pembayaran Ganti Rugi pada Pembangunan Waduk Nipa-Nipa”. Kerangka pikir tersebut akan digambarkan dalam bagan kerangka pikir berikut ini.

Bagan Kerangka Pikir



F. Definisi Operasional

1. Sengketa yang dimaksud dalam penelitian ini ialah perselisihan pertanahan pemilik hak atas tanah, baik dengan orang perseorangan maupun lembaga pemerintah atau badan hukum.
2. Hak Atas Tanah adalah hak yang diperoleh dari hubungan hukum tanah dan pemegang hak untuk menguasai, memiliki, memanfaatkan, mengalihkan serta memelihara tanah tersebut beserta segala sesuatu yang ada di atasnya.
3. Pembangunan yang dimaksud dalam penelitian ini ialah pembangunan waduk yang bertujuan untuk menyimpan air guna memberikan dampak dan manfaat pengurangan resiko terjadinya banjir.
4. Waduk Nipa-Nipa adalah kolam pengaturan air yang mencakup 3 (tiga) wilayah diantaranya Kabupaten Maros, Kota Makassar, dan Kabupaten Gowa.
5. Ganti rugi adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah, baik penggantian berupa uang, tanah pengganti, pemukiman kembali ataupun bentuk lain yang disetujui kedua belah pihak.
6. Proses penerbitan sertipikat adalah rangkaian tahapan yang dilakukan oleh pemerintah guna menerbitkan sertipikat hak atas tanah yang salah satu fungsinya ialah sebagai bukti kuat atas kepemilikan tanah.

7. Batas Tanah adalah pemisah antar bidang tanah dengan memberi tanda pada setiap sudut tanah guna meminimalisir konflik antara pemilik tanah dengan tetangga yang berbatasan.
8. Penguasaan Tanah adalah pemberian hak atau kewenangan kepada orang atau badan hukum dalam memanfaatkan dan menggunakan tanah miliknya untuk kepentingannya.
9. Sosialisasi yang dimaksud dalam penelitian ini ialah pemberitahuan rencana pembangunan kepada publik serta mengidentifikasi pihak yang berhak dan objek pengadaan tanah.
10. Kepastian hukum adalah jaminan bahwa yang berhak menurut hukum dapat memperoleh haknya dan putusan pengadilan dapat dilaksanakan.
11. Perlindungan hukum adalah perlindungan kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain, diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati hak-hak yang diberikan oleh hukum, khususnya hak-hak masyarakat yang terdampak pengadaan tanah untuk kepentingan umum.