

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Permasalahan

Tanah sebagai salah satu sumber daya alam memiliki nilai ekonomis dan memiliki nilai sosial politik. Tanah juga mempunyai arti dan peranan yang penting bagi kehidupan manusia, karena setiap orang membutuhkan tanah selama hidupnya sampai mati dan mengingat susunan kehidupan dan struktur ekonominya yang sebagian besar masih bersifat agraris. Bagi bangsa Indonesia, tanah merupakan anugerah Tuhan Yang Maha Esa dan merupakan kekayaan bangsa, dan hubungan antara bangsa Indonesia dengan tanah bersifat kekal, sehingga dalam hal ini harus dikelola dengan hati-hati baik saat ini maupun di masa yang akan datang.

Hal ini diatur dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, yang berbunyi: "*Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.*"¹ yang berarti bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalam wilayah hukum negara pada hakikatnya adalah milik publik seluruh rakyat secara kolektif yang dimandatkan kepada negara untuk menguasainya guna dipergunakan bagi sebesar-besarnya kemakmuran bersama. Tujuan dari Pasal ini adalah untuk mencegah segala tindakan dari pihak manapun yang akan menyebabkan rakyat tidak mempunyai kesempatan atau akan kehilangan haknya dalam menikmati kekayaan alam.

Pengertian dikuasai oleh negara yaitu dikuasai oleh negara tidak berarti negara sendiri menjadi pengusaha, usahawan atau ordernemer. Lebih tepat dikatakan bahwa kekuasaan negara terdapat pada membuat peraturan guna kelancaran jalan ekonomi, peraturan yang melarang pula penghisapan orang yang lemah oleh orang yang bermodal. Konsepsi penguasaan oleh negara merupakan konsepsi hukum publik yang berkaitan dengan prinsip

¹ Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat (3) Tentang Hak Warga Negara Atas Tanah.

kedaulatan rakyat yang dianut dalam UUD 1945, baik dibidang politik (demokrasi politik) maupun ekonomi (demokrasi ekonomi)².

Dalam paham kedaulatan rakyat itu, rakyatlah yang diakui sebagai sumber, pemilik dan sekaligus pemegang kekuasaan tertinggi dalam kehidupan bernegara, sesuai dengan doktrin dari rakyat, oleh rakyat, dan untuk rakyat. Karena itu Penguasaan sumber daya alam oleh negara, sebagaimana diatur dalam UUD 1945 tidak dapat dipisahkan dengan tujuan dari penguasaan tersebut yaitu guna mewujudkan sebesar-besar kemakmuran rakyat. keterkaitan penguasaan untuk kemakmuran ini sekaligus akan mewujudkan kewajiban negara dalam proses pemanfaatan bumi dan air serta hasil yang didapat dari alam yang secara nyata meningkatkan kemakmuran masyarakat.

Negara juga menjamin hubungan hukum warga negara dalam proses pemanfaatan tanah ini diperkuat dalam Pasal 2 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pengaturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (disingkat UUPA), yang pada intinya memiliki maksud bahwa negara mempunyai kekuasaan mengatur tanah-tanah yang telah dimiliki seseorang atau badan hukum maupun tanah-tanah bebas yang belum dimiliki seseorang atau badan hukum akan langsung dikuasai oleh negara. Termasuk pula di dalamnya pengertian kepemilikan publik oleh kolektivitas rakyat atas sumber-sumber kekayaan dimaksud. Pasal ini menjadi penting untuk kepastian kepemilikan secara hukum oleh setiap warga negara terhadap tanah mereka.

Namun dikarenakan ketergantungan manusia terhadap tanah sangat besar, baik sebagai tempat tinggal (hunian), sumber penghidupan maupun tempat usaha, sedangkan persediaan tanah sangat terbatas. Seiring berjalannya waktu, kebutuhan akan kepemilikan tanah semakin meningkat karena semakin meningkatnya nilai dan manfaat tanah, sehingga menimbulkan banyak permasalahan di bidang pertanahan dan juga menimbulkan kecurangan legalitas kepemilikan tanah sehingga

² Moh. Mahfud MD, 1998, *Politik Hukum di Indonesia*, Jakarta, Pustaka LP3ES, hlm. 184.

mengakibatkan banyak terjadinya sengketa tanah yang membuat tidak tercapainya tujuan Pasal 2 UUPA tersebut.

Sengketa tanah adalah perselisihan atau konflik yang terjadi antara dua atau lebih pihak yang mengklaim hak atas suatu tanah yang sama seperti ketidakjelasan batas-batas tanah, adanya klaim ganda terhadap tanah yang sama, atau perubahan tata ruang yang mengakibatkan terjadinya tumpang tindih kepemilikan tanah³. sehingga sangat sulit untuk dibuktikan mana yang memiliki surat kepemilikan yang sah secara hukum.

Sengketa tanah dapat berujung pada proses hukum, seperti litigasi di pengadilan, atau dapat diselesaikan melalui cara-cara alternatif, seperti mediasi atau arbitrase. Penyelesaian sengketa tanah yang tidak memuaskan dapat berdampak serius pada kehidupan dan mata pencaharian masyarakat yang terlibat, serta dapat mengganggu stabilitas sosial dan ekonomi di sekitar lokasi sengketa. Oleh karena itu, penyelesaian sengketa tanah secara cepat, adil, dan transparan menjadi sangat penting bagi semua pihak yang terlibat.

Penyelesaian sengketa tanah adalah proses untuk menyelesaikan konflik atau perselisihan terkait kepemilikan, penggunaan, atau hak atas tanah. Perselisihan tanah dapat terjadi karena berbagai alasan, seperti klaim kepemilikan yang bertentangan, perbedaan batas-batas lahan, atau perselisihan terkait hak penggunaan lahan seperti hak sewa atau hak guna usaha. Penyelesaian sengketa tanah seringkali melibatkan pihak-pihak yang terlibat dalam sengketa, seperti pemilik tanah, penghuni, pengembang, pemerintah, dan masyarakat setempat. Banyak sekali tanah di Indonesia yang masih belum memiliki sertipikat atau masih dalam bentuk girik dimana hal ini seringkali menjadi masalah yang berujung sengketa antara masyarakat.

Tanah sengketa adalah tanah yang status kepemilikannya masih diperdebatkan atau tidak jelas. Biasanya terjadi karena adanya kesalahan

³ Sumarto, 2012, "*Penanganan dan Penyelesaian Konflik Pertanahan dengan Prinsip Win-Win Solution oleh Badan Pertanahan Nasional RI*", Jakarta, Diklat Direktorat Konflik Pertanahan Kemendagri, hlm. 2.

dalam pengurusan dokumen kepemilikan atau terdapat klaim kepemilikan yang saling bertentangan antara beberapa pihak⁴. Permasalahan status kepemilikan tanah dapat menimbulkan banyak masalah hukum dan sosial bagi masyarakat yang tinggal di sekitar tanah tersebut.

Untuk mengatasi permasalahan ini, pihak-pihak yang terkait harus melakukan upaya-upaya untuk memperbaiki status kepemilikan tanah dan menyelesaikan sengketa hukum yang ada. Hal ini dapat dilakukan melalui proses legalisasi atau sertifikasi tanah untuk memperjelas status kepemilikan. Setiap metode penyelesaian sengketa tanah memiliki kelebihan dan kelemahan masing-masing, dan pilihan metode yang tepat tergantung pada kasus yang spesifik dan preferensi pihak-pihak yang terlibat dalam sengketa misalnya antara ahli waris dengan PT Intan Plaza Adika (yang selanjutnya disebut PT IPA)⁵.

Sengketa tanah antara ahli waris dengan PT IPA dapat terjadi ketika PT IPA mengklaim kepemilikan tanah yang sebenarnya adalah milik ahli waris dari pemilik asli tanah yang sudah meninggal dunia. Sengketa ini dapat terjadi karena kurangnya bukti kepemilikan tanah yang jelas atau adanya perbedaan interpretasi mengenai perjanjian atau penggunaan tanah antara ahli waris dan PT IPA. Untuk menyelesaikan sengketa ini, ahli waris dan PT IPA dapat mencoba menyelesaikan secara kekeluargaan atau melalui mediasi.

Jika cara tersebut tidak dapat menyelesaikan sengketa, maka dapat dilakukan melalui jalur hukum⁶. Ahli waris harus dapat membuktikan bahwa mereka adalah pemilik sah tanah tersebut dengan mengajukan sertipikathak milik atau bukti kepemilikan lainnya yang sah, misalnya:

⁴ Dinda Keumala dan Setiyono, *Tanah dan Bangunan*, 2009, Jakarta, Redaksi Raih Asa Sukses, hlm. 30.

⁵ *Ibid.* hlm. 33.

⁶ Dr. Nia Kurniati, 2016, *Hukum Agraria Sengketa Pertanahan Penyelesaian Melalui Arbitrasi Dalam Teori dan Praktik*, Bandung, Refika Aditama, hlm. 47.

1. Akta kematian: Ahli waris harus memiliki akta kematian yang sah dari orang yang meninggal dunia, sebagai bukti bahwa orang tersebut telah meninggal.
2. Akta kelahiran: Ahli waris harus memiliki akta kelahiran yang sah untuk membuktikan bahwa mereka merupakan keluarga atau keturunan dari orang yang meninggal.
3. Surat wasiat: Jika ada surat wasiat yang dibuat oleh orang yang meninggal, ahli waris harus memiliki salinan asli surat wasiat tersebut sebagai bukti bahwa mereka ditunjuk sebagai ahli waris oleh si penulis surat wasiat.
4. Sertipikat warisan: Jika ada sertipikat warisan yang dikeluarkan oleh pengadilan atau notaris publik, ahli waris harus memiliki salinan asli sertipikat tersebut sebagai bukti bahwa mereka berhak menerima warisan.
5. Bukti identitas: Ahli waris harus memiliki bukti identitas yang sah, seperti kartu identitas atau paspor, untuk membuktikan bahwa mereka adalah orang yang sah dan berhak menerima warisan.
6. Bukti hubungan keluarga: Ahli waris harus memiliki bukti hubungan keluarga dengan orang yang meninggal, seperti akta nikah, akta kelahiran, atau akta kematian anggota keluarga lainnya.

Semua bukti ini harus disimpan dengan aman dan dijaga keasliannya, karena mereka akan digunakan sebagai bukti yang diperlukan untuk mengklaim warisan. Jika ahli waris tidak memiliki bukti kepemilikan yang sah, maka mereka harus dapat membuktikan bahwa mereka memiliki hak atas tanah tersebut melalui jalur hukum. ahli waris juga dapat mengajukan gugatan atas PT IPA ke pengadilan dengan alasan PT IPA telah melakukan pengambilalihan tanah secara tidak sah atau melakukan pelanggaran kontrak.

Dalam hal ini, ahli waris perlu menyediakan bukti-bukti yang cukup untuk mendukung klaim mereka. Ahli waris juga dapat mencoba

menggunakan cara alternatif untuk menyelesaikan sengketa, seperti arbitrase atau penyelesaian sengketa melalui badan mediator yang diakui oleh kedua belah pihak. Pihak-pihak yang terlibat dalam sengketa tanah antara ahli waris dan Perusahaan sebaiknya mempertimbangkan untuk menggunakan cara-cara yang damai dan tidak merugikan salah satu pihak dalam menyelesaikan sengketa tersebut.

Permasalahan ahli waris dapat terjadi ketika seseorang meninggal dunia dan meninggalkan harta benda, termasuk tanah atau properti, yang harus dibagi di antara ahli waris. Penting untuk memahami hak dan kewajiban ahli waris, serta aturan dan persyaratan hukum yang berlaku dalam pembagian harta warisan. Jika perlu, dapat melibatkan ahli hukum atau ahli waris untuk membantu menyelesaikan perselisihan secara adil dan efektif⁷.

Bukti pembelian tanah biasanya terdapat pada surat perjanjian jual beli atau akta notaris yang sah dan telah terdaftar di Badan Pertanahan Nasional (BPN) atau Kantor Pertanahan setempat. Surat perjanjian jual beli atau akta notaris ini mencantumkan identitas penjual (ahli waris), identitas pembeli, luas tanah, lokasi tanah, harga pembelian, dan informasi lain yang terkait dengan transaksi pembelian tanah. Selain surat perjanjian jual beli atau akta notaris, bukti pembelian tanah antara ahli waris dengan Perusahaan juga dapat ditemukan pada sertipikathak milik atau sertipikathak pengelolaan tanah yang diterbitkan oleh BPN atau Kantor Pertanahan setempat.

sertipikatini mencantumkan nama perusahaan sebagai pemilik atau pengelola tanah, luas tanah, lokasi tanah, dan informasi lain yang terkait dengan tanah tersebut. Ketika terdapat keraguan tentang keabsahan pembelian tanah antara ahli waris dengan PT IPA, maka surat perjanjian jual beli atau akta notaris tersebut dapat diperiksa atau berkonsultasi dengan ahli hukum atau notaris untuk memastikan keabsahan dokumen-dokumen tersebut.

⁷ Wijono Prodjodikoro, 1983, *Hukum Warisan Di Indonesia*, Bandung, Sumur Bandung , hlm. 11.

Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah badan yang bertanggungjawab atas pengelolaan dan pengaturan pertanahan di Indonesia. BPN merupakan lembaga pemerintah non-kementerian yang berada di bawah dan bertanggung jawab langsung kepada Presiden. Tugas utama BPN adalah mengatur dan mengelola pertanahan di seluruh wilayah Indonesia, termasuk pendaftaran tanah, pengukuran tanah, penetapan batas-batas wilayah, serta penerbitan sertipikathak atas tanah. BPN juga bertanggung jawab atas pengawasan dan pengendalian terhadap Perusahaan yang melakukan kegiatan di bidang pertanahan.

Selain itu, BPN juga memiliki peran penting dalam menyelesaikan sengketa atau konflik yang berhubungan dengan masalah pertanahan, seperti sengketa kepemilikan tanah atau sengketa batas wilayah antara dua desa atau kota. Untuk mewujudkan kepastian hukum dibidang pertanahan ada dua hal yang harus diperhatikan, yaitu perlu adanya hukum tanah yang tertulis dan penyelenggaraan pendaftaran tanah. Dengan kata lain, apabila membicarakan pendaftaran tanah, berarti berbicara tentang salah satu usaha dalam rangka mewujudkan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan.⁸

Sesuai dengan Pasal 3 PP No. 24 Tahun 1997 jo PP No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. Tujuan dari pendaftaran tanah yaitu :

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dapat mengadakan hukum

⁸ Aartje Tehupeiry, 2018, *Pengakuan Terhadap Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah Pada Abad Digital*, Jakarta, Repository UKI, hlm 1.

mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah tersusun

3. Untuk terselenggaranya tertibadministrasi pertanahan.

Pada intinya pentingnya kegiatan pendaftaran tanah mempunyai tujuan, yaitu untuk menjamin kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah. Hal ini dilakukan bagi kepentingan pemegang hak atas tanah, agar dengan mudah dapat membuktikan bahwa dialah yang berhak atas suatu bidang tanah tertentu, melalui pemberian Sertipikat Hak Atas Tanah. Hak atas tanah merupakan hak penguasaan atas tanah yang berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dikuasai⁹.

Terkait dengan pembahasan diatas, pada kenyataannya masih banyak masyarakat yang belum sadar betapa pentingnya melakukan pendaftaran tanah yang dimilikinya agar mendapat kepastian hukum atas tanah. Kasus nyata yang seringkali terjadi dimasyarakat ketika suatu tanah belum bersertipikat dan pemilik tanah telah meninggal. Tanah tersebut kemudian jatuh kepada ahli waris, tanah warisan yang diwariskan pewaris masih girik dan dapat menimbulkan masalah yang pelik. Tanah girik merupakan sebuah lahan yang status kepemilikannya berbentuk surat sebagai bukti hak penguasaan, jadi belum berbentuk sertifikat tanah resmi, girik adalah tanda pembayaran Pajak di era kolonial Sampai Sebelum lahir UUPA No.5 Tahun 1960, dan karena yang bayar pajak di era itu adalah pemilik tanah, maka dianggap salah satu bukti kepemilikan tanah untuk melakukan proses pendaftaran tanah pertama kali.¹⁰

Namun Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA) tidak mengenal istilah tanah girik dalam hak atas tanah. Dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA hak atas tanah hanya meliputi hak milik, hak pakai, hak guna bangunan, hak sewa, hak guna usaha, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan. Pada umumnya pewarisan

⁹ Aartje Tehupeiry, 2012, *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Jakarta, Raih Asa Sukses (Penebar Swadaya Group), hlm 21.

¹⁰ Diana R. W. Napitupulu, 2022, *Pendaftaran Tanah (Pensertipikatan Hak Atas Tanah dan Peralihannya)*, Jakarta, UKI Press, hlm. 25

tanah tanah lama dapat melibatkan satu orang atau lebih dari ahli waris. Apabila terdapat kesalahan pada pembagian warisan, maka dapat menimbulkan sengketa yang berlarut larut terutama jika tanah tersebut belum terdaftar atau bersertifikat. Beberapa masalah yang dapat timbul antara lain:

1. Ketidakpastian hak kepemilikan, Tanah girik membuat status kepemilikan tanah menjadi tidak jelas, sehingga pemilik tanah tersebut tidak memiliki hak yang jelas atas tanah tersebut.
2. Sengketa hukum, Tanah girik dapat menimbulkan sengketa hukum antara pihak-pihak yang mengklaim hak kepemilikan atas tanah tersebut. Sehingga harus diselesaikan lewat pengadilan. Sengketa hukum ini bisa berlangsung lama dan memakan biaya yang besar.
3. Tidak bisa dijual atau digunakan sebagai jaminan: Karena status kepemilikan tanah girik masih diperdebatkan, maka tanah tersebut tidak bisa dijual atau digunakan sebagai jaminan untuk memperoleh kredit dari bank.
4. Tidak bisa memperoleh hak-hak atas tanah: Pemilik tanah girik tidak bisa memperoleh hak-hak atas tanah seperti hak atas air, hak atas mineral, atau hak untuk membangun.

Maka berikut ini terdapat kasus sengketa tanah antara ahli waris dengan Perusahaan yaitu adanya sengketa tanah antara PT Intan Plaza Adika (yang selanjutnya disebut PT IPA) dengan ahli waris dengan inisial HS, TLS, AS, MS, dan KPS (yang selanjutnya disebut ahli waris) dengan objek sengketa yaitu 7 tanah girik letter C yang terletak di Raden Inten, Provinsi Daerah Tingkat I DKI Jakarta, Kota Jakarta Timur, Kecamatan Jatinegara, Kelurahan Duren Sawit yang harus menempuh jalur pengadilan dalam proses penyelesaiannya. PT IPA diketahui telah menguasai objek tanah yang bersengketa dari tangan KPS. Menyatakan bahwa mereka adalah ahli waris yang secara sah menurut Akta Keterangan Hak Waris No. 4/KHW/Not-RMSS/IX/2008 masih memiliki objek tanah yang bersengketa

dan menyuruh PT IPA untuk menyerahkan 7 girik tanah kepada ahli waris lalu gugatan dimenangkan oleh Ahli waris.

Selanjutnya ke tingkat banding oleh PT IPA ke pengadilan tinggi Jakarta hingga Mahkamah Agung bahwa PT IPA merasa keberatan disebut sebagai pembeli yang beritikad buruk karena harga yang disepakati sama sama diketahui oleh pembeli dan penjual. Dalam sengketa ini PT IPA dapat menunjukkan bahwa pihak mereka memiliki bukti berupa 7 buah akta PPJB tahun 2005 untuk seluruh tanah yang disengketakan. Berdasarkan hal tersebut tentang sengketa tanah antara ahli waris dengan PT IPA yang dimana PT IPA sudah memiliki semua PPJB untuk setiap tanah girik yang dimiliki ahli waris yang berarti sudah ada kesepakatan antara PT IPA dengan penjual sebelum tanah ini menjadi sengketa.

Oleh karena itu, para ahli waris yang merasa dirugikan juga ingin membuktikan bahwa tanah tersebut merupakan masih dalam hak milik mereka sesuai dengan bukti surat wasiat yang ahli waris miliki. Berdasarkan hal tersebut penulis tertarik dengan bagaimana tinjauan atau analisis yuridis penyelesaian hukum sengketa ini lewat hukum positif di Indonesia dan penulis mencoba untuk menyusun skripsi yang diberi judul “**ANALISIS YURIDIS PENYELESAIAN SENGKETA TANAH DI RADEN INTEN JAKARTA TIMUR (TINJAUAN KASUS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NO.1040 K/PDT/2021)**”.

B. Rumusan Masalah

1. Apa yang menjadi permasalahan sengketa hak milik adat dalam Putusan Mahkamah Agung No. 1040 K/PDT/2021 ?
2. Bagaimana cara penyelesaian sengketa tanah girik dalam Putusan Mahkamah Agung No. 1040 K/PDT/2021 ?

C. Ruang Lingkup Penelitian

Dalam penulisan hukum skripsi ini, yang menjadi ruang lingkup penelitian ini yaitu Apa yang menjadi permasalahan sengketa tanah hak milik adat di Raden Inten, Jakarta Timur. Kemudian Bagaimana upaya

hukum dalam penyelesaian sengketa tanah girik di Raden Inten, Jakarta Timur.

D. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penulisan hukum ini adalah sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Kristen Indonesia Jakarta. Berdasarkan perumusan masalah di atas, maka penulisan skripsi ini juga bertujuan untuk:

1. Untuk mengetahui, menjelaskan dan menganalisis apa yang menjadi permasalahan sengketa hak milik adat dalam sengketa tanah di Raden Inten.
2. Untuk mengetahui, menjelaskan dan menganalisis bagaimana penyelesaian sengketa tanah girik serta upaya hukum di Raden Inten, Jakarta Timur.

E. Kerangka Teori dan Kerangka Konsep

E.1 Kerangka Teori

Kerangka Teori adalah rangkaian penjelasan dari suatu identifikasi teori-teori yang dikatakan untuk mendeskripsikan kerangka referensi atau teori yang digunakan untuk mengkaji suatu permasalahan yang diteliti. Segala sesuatu yang terdapat dalam teori sebagai sistem dalam penelitian, kerangka teori juga disusun dan dijabarkan dari tinjauan pustaka dan merupakan suatu bingkai untuk mendasari pemecahan masalah suatu penelitian.

A. Teori Kepastian Hukum

Teori kepastian hukum adalah salah satu prinsip dasar yang mendasari sistem hukum di banyak negara. Ini menciptakan dasar untuk peradilan yang adil, keadilan, dan keteraturan dalam masyarakat, serta mendukung pertumbuhan ekonomi dan keamanan hukum. menurut Hans Kelsen hukum merupakan konsekuensi logis dari konsep norma dasar dan hierarki norma. Kepastian hukum tercipta ketika aturan-aturan hukum diinterpretasikan dan diterapkan secara konsisten

sesuai dengan norma dasar dan norma yang lebih tinggi dalam sistem hukum. Kelsen menganggap bahwa hukum dalam sistem hukum diatur dalam hierarki norma¹¹. Pada dasarnya, semua norma hukum lebih rendah harus sesuai dengan norma yang lebih tinggi dalam hierarki. Ini menciptakan struktur hukum yang sangat terorganisir dan memastikan bahwa setiap norma harus sesuai dengan norma yang lebih tinggi untuk memiliki kepastian hukum. Dalam esensi, Hans Kelsen melihat hukum sebagai suatu sistem yang dikendalikan oleh prinsip-prinsip hierarkis yang jelas dan norma dasar yang mengikat. Kepastian hukum, dalam pandangan Kelsen, merupakan hasil dari ketaatan terhadap hierarki norma hukum yang telah ditetapkan.

Menurut Sudikno Mertokusumo kepastian hukum merupakan sebuah jaminan bahwa hukum tersebut harus dijalankan dengan cara yang baik¹². Teori hukum dalam penelitian ini adalah mengenai Asas kepastian hukum (*legal certainty*) yang berarti bahwa peraturan dalam suatu negara harus bersifat jelas, tidak multitafsir, dan tidak menimbulkan kontradiktif serta dapat dilaksanakan. Kepastian hukum yang dimaksud dalam hal ini adalah bahwa suatu hukum yang dibuat haruslah jelas dan tegas serta tidak ada rumusan yang kabur. Dalam hal perumusan hukum harus dilakukan secara ketat dan terdapat pembatasan penafsiran. Sesuai dengan system hukum yang berjalan di Indonesia adalah Eropa Kontinental, maka kepastian hukum dalam hal ini adalah kepastian hukum yang tertulis sebagai hukum positif¹³.

¹¹ Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta, Kencana, hlm.158.

¹² Yosia Simamora, 2016, “*Penafsiran Hakim Tentang Keberadaan Struktural Lembaga Kepolisian Sebagai Penyelenggara Negara Dan Penegak Hukum (Kajian Terhadap Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 04/PID.PRAP/2015)*”, vol. 3 no. 1, hlm. 5.

¹³ E. Fernando M. Manullang, 2016, *Legisme, Legalitas, dan Kepastian Hukum*, Jakarta, Kencana, hlm. 158.

B. Teori Perlindungan Hukum

Menurut Satjipto Rahardjo perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.¹⁴

Teori perlindungan hukum adalah konsep dalam hukum yang menekankan peran sistem hukum dalam melindungi hak, keadilan, dan kepentingan individu. Ini mencakup upaya untuk menjaga warga negara dari tindakan sewenang-wenang dan penyalahgunaan kekuasaan oleh pemerintah atau entitas lain. Teori ini menekankan pentingnya hukum dalam melindungi hak-hak individu. Ini mencakup hak-hak dasar seperti kebebasan sipil, hak atas properti, hak privasi, dan hak untuk mendapatkan perlakuan yang adil di bawah hukum. Bagian penting dari perlindungan hukum adalah sistem peradilan yang adil. Ini mencakup akses yang setara ke pengadilan, proses hukum yang transparan, dan keputusan yang berdasarkan hukum dan bukti. Dalam kerangka teori perlindungan hukum, individu memiliki hak untuk mengajukan gugatan jika hak-hak mereka dilanggar. Ini memberikan cara bagi warga negara untuk mencari keadilan dan mendapatkan pemulihan jika mereka dirugikan.

Philipus M. Hadjon berpendapat bahwa perlindungan hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak hak asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenangan¹⁵. Dengan hadirnya hukum dalam kehidupan bermasyarakat, berguna untuk mengintegrasikan dan mengkoordinasikan kepentingan-kepentingan yang biasa

¹⁴ Sajipto Raharjo, 2000, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 54.

¹⁵ Philipus M. Hadjon, 1987, *Perlindungan hukum bagi rakyat Indonesia*, Surabaya, Bina Ilmu, 1987, hlm. 25.

bertentangan antara satu sama lain. Maka dari itu, hukum harus bisa mengintegrasikannya sehingga benturan-benturan kepentingan itu dapat ditekan seminimal mungkin.

E.2 Kerangka Konsep

Batasan serta pengertian yang akan digunakan oleh penulis dalam skripsi ini adalah sebagai berikut:

- A. Hak atas tanah adalah serangkaian wewenang, kewajiban, dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu dengan tanah yang diwakunya, dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum 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-undang¹⁶.
- B. Sengketa tanah menurut Awaludin S.H merupakan sengketa yang diakibatkan oleh dilakukannya perbuatan hukum atau terjadinya peristiwa hukum mengenai suatu bidang tanah tertentu. Melakukan sesuatu perbuatan hukum agar tidak terjadi sengketa atau menerima akibat hukum dari suatu peristiwa hukum maka seseorang pertama-tama harus memahami apa yang disebut tanah dan ketentuan-ketentuan yang mengaturnya.¹⁷
- C. Tanah girik merupakan sebutan untuk tanah adat atau tanah yang belum memiliki sertipikat dan belum terdaftar pada Kantor Pertanahan setempat, serta belum memiliki status hak tertentu (Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pakai, Hak Milik). Tanah girik tidak memiliki status hukum yang kuat. Oleh karena

¹⁶ Pasal 4 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria, Lembar Negara Tahun 1960 No. 104, Tambahan Lembaran Negara No. 2043.

¹⁷ Rusmadi Murad, 1991, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Bandung, Alumni, Hal. 22.

itu, penting untuk mencermati tanah girik yang akan dibeli, agar dikemudian hari tidak timbul permasalahan yang merepotkan¹⁸.

D. Upaya hukum, merujuk pada langkah-langkah atau tindakan yang diambil oleh seseorang atau pihak tertentu untuk mencari penyelesaian atau perlindungan hukum atas suatu permasalahan atau sengketa. Upaya hukum ini bisa mencakup berbagai proses, seperti penyelesaian sengketa, pemulihan hak, atau pembelaan terhadap tuduhan atau tuntutan hukum. Upaya hukum dapat bervariasi tergantung pada sifat permasalahan atau sengketa, serta peraturan hukum yang berlaku di suatu yurisdiksi. Pemilihan upaya hukum yang tepat memerlukan pemahaman yang baik tentang hukum yang relevan dan strategi yang sesuai dengan tujuan yang ingin dicapai, contohnya gugatan hukum, mediasi, banding dan sebagainya.

F. Metode Penelitian

Menurut Soerjono dan Sri Mamudji, penelitian merupakan sarana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan maupun teknologi. Hal ini disebabkan karena penelitian bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran secara sistematis, metodologis, dan konsisten.¹⁹ Sedangkan menurut Peter Mahmud Marzuki, pengertian penelitian hukum adalah suatu proses untuk menemukan aturan hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi²⁰. Suatu metode ilmiah dapat dipercaya apabila disusun dengan mempergunakan suatu metode yang tepat. Metode merupakan cara kerja kita untuk memahami objek yang menjadi sasaran dari ilmu pengetahuan yang bersangkutan. Dalam penelitian ini menggunakan metode penelitian sebagai berikut:

1. Jenis Penelitian

¹⁸ Dinda Keumala dan Setiyono, 2009, *Tanah dan Bangunan*, Jakarta, Redaksi Raih Asa Sukses, hlm. 30.

¹⁹ Soerjono Sukanto & Sri Mamudji, 1986, *Peneletian Hukum Normatif*, Jakarta, Rajawali, hlm 43

²⁰ Peter Mahmud Marzuki, 2006, *Penelitian Hukum*. Jakarta, Kencana Prenada Media Group, hlm 68.

Jenis Penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah Penelitian Yuridis Normatif. Penelitian hukum normatif (*legal research*) biasanya “hanya” merupakan studi dokumen, yakni menggunakan sumber bahan hukum yang berupa peraturan perundang-undangan, keputusan/ketetapan pengadilan, kontrak/perjanjian/akad, teori hukum, dan pendapat para sarjana²¹.

Disebut penelitian hukum doktrinal, karena penelitian ini dilakukan atau ditujukan hanya pada peraturan-peraturan yang tertulis atau bahan-bahan hukum. Disebut sebagai penelitian kepustakaan ataupun studi dokumen, disebabkan penelitian ini lebih banyak dilakukan terhadap data yang bersifat sekunder yang ada di perpustakaan²². Pendekatan yang dilakukan berdasarkan bahan hukum yang utama dengan cara menelaah teori-teori, asas-asas hukum serta peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan yang berhubungan dengan penelitian ini. Pendekatan ini dikenal pula dengan pendekatan kepustakaan yang menggunakan data sekunder dan juga pendekatan perundang undangan yang dilakukan dengan menelaah semua peraturan perundang undangan yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang ditangani.

2. Jenis Data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

a. Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang mengikat karena dibuat oleh otoritas yang berwenang, seperti;

- 1) Undang- undang dasar 1945
- 2) Undang undang nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria (UUPA)
- 3) Undang- undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa
- 4) Kitab Undang Undang Hukum Perdata

²¹ Bambang Waluyo, 1996, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Jakarta, Sinar Grafika, hlm. 13

²² Muhaimin, 2020, *Metode Penelitian Hukum*, Mataram University Press, Mataram, hlm. 45

- 5) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah
 - 6) Putusan Mahkamah Agung No.1040 K/PDT/2021
 - 7) Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2012 Tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan
 - 8) Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung
- b. Bahan hukum sekunder merupakan bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer seperti penelitian terdahulu, artikel, jurnal, dan buku.
3. Teknik Pengumpulan Data
- Teknik pengumpulan data yang dilakukan dalam penelitian ini adalah Studi kepustakaan yaitu kegiatan untuk menghimpun informasi yang relevan dengan topik atau masalah yang menjadi obyek penelitian. Informasi tersebut dapat diperoleh dari buku-buku, putusan hakim, penelitian, disertasi, internet, dan sumber-sumber lain. Dengan melakukan studi kepustakaan, peneliti dapat memanfaatkan semua informasi dan pemikiran-pemikiran yang relevan dengan penelitiannya²³.
4. Seleksi Bahan Hukum
- Bahan hukum yang digunakan membutuhkan validitas dan memiliki reliabilitas yang dapat dipertanggungjawabkan dan memiliki tingkat konsistensi yang tinggi. Oleh karena itu, dibutuhkan seleksi (klasifikasi) bahan hukum untuk menentukan adanya keterkaitan dan adanya hubungan dengan topik penelitian yang dilakukan melalui proses seleksi

²³ Agus Setiawan, 2016, "PengertianStudiKepustakaan", serialonline, (<http://www.transiskom.com/2016/03/pengertian-studi-kepustakaan.html>), diakses pada 08 Juni 2023

atau pemilahan/klasifikasi terhadap bahan hukum yang sesuai dengan kebutuhan dalam menjawab permasalahan penelitian yang diteliti²⁴.

5. Analisa Data

Teknik analisa data yang dilakukan dalam penelitian ini dengan melakukan pengklasifikasian kemudian mencocokkan data yang diperoleh dengan rumusan masalah yang dibahas dalam penelitian ini setelah itu mencatat data yang telah dicocokkan secara konsisten dari hasil studi kepustakaan agar data-data yang diperoleh dapat membantu melakukan penelitian lebih lanjut. Maka analisis dilakukan dengan deskriptif analisis.

6. Penyimpulan

Seluruh bahan hukum yang telah dikumpulkan, kemudian dipilih atau dipilah dan diolah selanjutnya ditelaah dan dianalisis sesuai dengan isu hukum yang dihadapi, untuk kemudian menarik suatu kesimpulan. Penyimpulan atau penarikan kesimpulan terhadap penelitian hukum dibedakan menjadi 2 (dua) metode penarikan penyimpulan yakni metode penyimpulan secara deduktif dan induktif. Untuk penelitian hukum ini menggunakan metode deduktif yaitu menarik kesimpulan dari suatu permasalahan yang bersifat umum terhadap permasalahan konkrit yang dihadapi²⁵.

G. Sistematika Penulisan

Adapun penelitian ini akan disajikan berdasarkan sistematika sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini menjelaskan latar belakang masalah, masalah yang akan dikaji, ruang lingkup penelitian, maksud dan tujuan penelitian, metode penelitian, serta sistematika penulisan

²⁴ Muhaimin, *op. cit*, hlm. 67

²⁵ *Ibid*, hlm. 71

BAB II TINJAUAN KEPUSTAKAAN

Bab ini menguraikan kerangka teori berupa teori-teori yang digunakan untuk mengkaji masalah serta kerangka konsep berupa definisi-definisi istilah yang digunakan oleh peneliti.

BAB III PERMASALAHAN SENGKETA HAK MILIK ADAT

Bab ini berisi pembahasan kronologi, permasalahan sengketa hak milik adat, dan hal-hal yang menyebabkan terjadinya sengketa tanah di Raden Inten.

BAB IV PENYELESAIAN SENGKETA TANAH GIRIK

Bab ini berisi analisis upaya hukum penyelesaian sengketa tanah di Raden Inten.

BAB V PENUTUP

Bab ini berisi kesimpulan dan saran dari pembahasan yang telah diuraikan penulis dan saran yang diharapkan dapat memberikan manfaat bagi penulis serta pembaca.

