

Peran Hukum Kepemilikan dan Penguasaan Hak Atas Tanah dalam Penyelesaian Sengketa Tanah di Desa Boneana

Hermanus Marang Temaluru¹

Benediktus Peter Lay²

Universitas Katolik Widya Mandira, Kupang

Email: adepatemaluru@gmail.com

Abstract

This study analyzes the role of property ownership and control rights in resolving land disputes in Boneana Village, Kupang Barat Subdistrict, Kupang Regency. The research adopts a qualitative approach, employing data collection methods such as observation, interviews, and document analysis. The findings of the study reveal the significant role of property ownership and control rights in the resolution of land disputes in Boneana Village. Firstly, property ownership serves as the legal basis for determining land rights and becomes a reference point in the dispute resolution process. Clearly registered land ownership provides legal certainty to the rightful owners. Secondly, control rights play a crucial factor in determining the authorized parties involved in the revocation and acquisition of land for public purposes. Valid control rights, bound by applicable regulations, legitimize the responsible entities in the decision-making process. However, the study also identifies several challenges in resolving land disputes in Boneana Village. These include conflicts of interest between landowners and those seeking land for public purposes. Additionally, limited awareness among the community regarding the importance of land rights registration and limited access to legal assistance pose obstacles to effective land dispute resolution. Based on the research findings, it is recommended that local governments enhance the dissemination of information and legal education concerning property ownership and control rights to the community. Furthermore, improvements in procedures and mechanisms for resolving land disputes are necessary to ensure fairness and protect the interests of all parties involved. By doing so, the resolution of land disputes in Boneana Village can be conducted effectively and fairly in accordance with the principles of property ownership and control rights.

Keywords: : Land Dispute Resolution, Property Ownership, Control Rights, Boneana Village.

Abstrak

Penelitian ini menganalisis peran hukum kepemilikan dan penguasaan hak atas tanah dalam penyelesaian sengketa tanah di Desa Boneana, Kupang Barat, Kabupaten Kupang. Metode penelitian yang digunakan adalah pendekatan kualitatif dengan pengumpulan data melalui observasi, wawancara, dan studi dokumen. Hasil penelitian menunjukkan bahwa hukum kepemilikan dan penguasaan tanah berperan penting dalam penyelesaian sengketa tanah di Desa Boneana. Hukum kepemilikan menjadi dasar legalitas dan menentukan hak-hak atas tanah. Penguasaan hak atas tanah mempengaruhi pihak yang berwenang dalam pencabutan dan pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Tantangan

dalam penyelesaian sengketa tanah di Desa Boneana antara lain konflik kepentingan dan kurangnya kesadaran masyarakat akan pentingnya pendaftaran hak atas tanah. Disarankan agar pemerintah meningkatkan sosialisasi dan pendidikan hukum terkait kepemilikan dan penguasaan hak atas tanah. Perbaikan prosedur dan mekanisme penyelesaian sengketa juga diperlukan untuk memastikan keadilan. Dengan demikian, penyelesaian sengketa tanah di Desa Boneana dapat dilakukan secara efektif dan adil sesuai dengan prinsip hukum kepemilikan dan penguasaan hak atas tanah.

Kata kunci: Penyelesaian Sengketa Tanah, Hukum Kepemilikan, Penguasaan Hak Atas Tanah, Desa Boneana.

LATAR BELAKANG

Penyelesaian sengketa tanah merupakan isu yang kompleks dan sering terjadi di banyak wilayah di Indonesia. Salah satu daerah yang menghadapi tantangan dalam penyelesaian sengketa tanah adalah Desa Boneana, Kecamatan Kupang Barat, Kabupaten Kupang. Masalah kepemilikan dan penguasaan hak atas tanah di Desa Boneana menjadi fokus utama penelitian ini, yang ditinjau dari perspektif hukum kepemilikan dan penguasaan tanah, khususnya dalam konteks pencabutan dan pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

Penyelesaian sengketa tanah di Desa Boneana sangat penting karena dapat memengaruhi kehidupan masyarakat setempat serta mempengaruhi pembangunan dan pengembangan wilayah tersebut. Dalam upaya mengatasi sengketa tanah, penting untuk memahami dan menerapkan peraturan perundang-undangan nasional yang berkaitan dengan kepemilikan dan penguasaan hak atas tanah.

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960 merupakan salah satu peraturan perundang-undangan yang mengatur aspek kepemilikan dan penguasaan hak atas tanah di Indonesia. UUPA memberikan landasan hukum yang kuat untuk penyelesaian sengketa tanah, termasuk sengketa tanah di Desa Boneana¹. Selain UUPA, terdapat juga peraturan perundang-undangan lain yang relevan, seperti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Umum (UU PTPU)². UU PTPU mengatur proses pencabutan dan pengadaan tanah untuk kepentingan umum serta perlindungan hak-hak pemilik tanah dalam proses tersebut.

¹ Pemerintah Republik Indonesia, "Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Pokok Pokok Agraria (Hukum Pokok Agraria)," no. 5 (1960): 1–34.

² L. Sachs B. A. Wolfman, "UU No 2 Tahun 2012," *Journal of Chemical Information and Modeling* 53, no. 9 (2013): 2.

Namun, dalam praktiknya, implementasi peraturan perundang-undangan tersebut masih dihadapkan pada sejumlah kendala. Beberapa kendala yang mungkin timbul adalah kurangnya pemahaman dan kesadaran masyarakat tentang hak-hak kepemilikan dan penguasaan tanah, ketidakjelasan batas-batas tanah, dan perbedaan interpretasi terhadap peraturan perundang-undangan tersebut.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis peran hukum kepemilikan dan penguasaan hak atas tanah dalam penyelesaian sengketa tanah di Desa Boneana, Kecamatan Kupang Barat, Kabupaten Kupang. Melalui penelitian ini, diharapkan dapat ditemukan solusi yang efektif dan tepat dalam menyelesaikan sengketa tanah, serta mendorong implementasi yang lebih baik dari peraturan perundang-undangan yang ada.

Selain itu, penelitian ini juga penting untuk mengidentifikasi tantangan dan hambatan dalam penyelesaian sengketa tanah di Desa Boneana yang berkaitan dengan peraturan perundang-undangan nasional. Dengan pemahaman yang lebih mendalam tentang kendala-kendala tersebut, dapat ditemukan solusi yang lebih baik dalam upaya mencapai penyelesaian yang adil dan berkeadilan bagi semua pihak yang terlibat.

Dalam konteks penyelesaian sengketa tanah, aspek keadilan sosial dan ekonomi juga perlu diperhatikan. Sengketa tanah di Desa Boneana dapat memiliki dampak yang signifikan terhadap kehidupan masyarakat setempat, seperti akses terhadap sumber daya alam dan mata pencaharian. Oleh karena itu, penyelesaian sengketa tanah harus memperhatikan kepentingan sosial dan ekonomi masyarakat secara adil dan berkelanjutan.

Dalam rangka mencapai tujuan tersebut, partisipasi aktif dari semua pemangku kepentingan, termasuk pemerintah, masyarakat lokal, dan lembaga terkait, sangat penting. Kolaborasi dan kerjasama yang baik antara semua pihak dapat meningkatkan efektivitas penyelesaian sengketa tanah dan memastikan perlindungan yang adil terhadap hak-hak pemilik tanah.

Dengan memahami landasan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan kepemilikan dan penguasaan hak atas tanah, serta mengidentifikasi tantangan dan hambatan dalam penyelesaian sengketa tanah di Desa Boneana, penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi yang berarti dalam mengatasi masalah tersebut.

KAJIAN TEORITIS

A. Penguasaan Hak Atas Tanah

a. Pengertian Tanah Dan Hak Atas Tanah Dalam Arti Yuridis

Dalam arti yuridis, pengertian tanah dapat terlihat dalam pasal 4 ayat 1 UUPA dengan rumusan sebagai berikut : 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.... Baik sendiri maupun bersama sama dengan orang-orang lain serta badan hukum.

Dari rumusan di atas jelaslah bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi (pasal 4 ayat 1), sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi yang berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar³.

b. Hak Penguasaan Atas Tanah

1. Pengertian

Hak penguasaan atas tanah adalah hak yang berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu dengan tanah yang dihaki. Kata “sesuatu” yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi dari hak penguasaan itulah yang menjadi kriterium/tolok pembeda di antara hak-hak penguasaan tanah yang diatur dalam hukum tanah .

2. Pengaturan dan sistematikanya

Pengaturan dan sistematika hak penguasaan atas tanah ada yang “Sebagai Lembaga Hukum/Hukum Tanah Dalam Keadaan Tidak Bergerak (*Het gronden recht in rust*)” dan ada yang “Sebagai Hubungan Hukum Konkrit/Hukum Tanah Dalam Keadaan Tidak Bergerak (*Het gronden recht in beweging*)”. Dikatakan sebagai “Lembaga Hukum” jika belum dihubungkan dengan tanah tertentu sebagai objek dan orang atau badan hukum sebagai subjek atau pemegang hak atas tanah. Contoh Hak Milik, HGU, HGB, Hak Pakai dan sebagainya. Pengaturan dan sistematikanya adalah Nama, Isi, Subjek, dan Objek dari hak penguasaan tanah sebagai lembaga hukum.

³ Benediktus Peter and S H Mhum, “Hukum Kepemilikan Dan Penguasaan Hak Atas Tanah” (n.d.): 1–76.

3. Tata jenjang/Hierarki/Jenis-jenis Hak Penguasaan Atas Tanah

Tentang jenis-jenis hak penguasaan atas tanah ini, dalam hukum tanah nasional secara berjenjang disebutkan:

- 1) Hak Bangsa Indonesia atas tanah
- 2) Hak Menguasai Negara atas tanah
- 3) Hak Ulayat atas tanah
- 4) Hak Perorangan atas tanah

B. Pencabutan dan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum

1. Pencabutan Tanah

Pencabutan hak atas tanah adalah pengambilan tanah kepunyaan sesuatu pihak oleh Negara secara paksa yang mengakibatkan hak atas tanah itu menjadi hapus tanpa yang bersangkutan melakukan sesuatu pelanggaran atau lalai dalam memenuhi sesuatu kewajiban hukum.

Dasar hukum dari pencabutan hak atas tanah ini adalah pasal 18 UUPA (UU No. 5 Tahun 1960). Dalam Pasal 18 dinyatakan 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 UU. Pencabutan hak untuk kepentingan umum dimungkinkan, tetapi diikat dengan syarat-syarat tertentu, syarat-syarat mana selain ditetapkan dalam pasal 18 juga dalam suatu UU yang akan mengatur cara-cara melakukan pencabutan hak atas tanah ⁴.

Pasal 18 menegaskan bahwa pencabutan hak atas tanah harus dilakukan menurut cara yang diatur dengan UU. UU yang dimaksudkan adalah Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang “Pencabutan Hak-hak Atas Tanah dan Benda-benda yang ada di atasnya” yang mulai berlaku tanggal 26 September 1961. Peraturan pelaksana lainnya:

⁴ Surya Dini Hastuti, “Pengendalian Pemanfaatan Ruang Melalui Izin Lokasi Dalam Rangka Perolehan Tanah Yang Diperlukan Usaha,” *Jurist-Diction* 3, no. 3 (2020).

- a. Instruksi Presiden Nomor 9 Tahun 1973 tentang “Pelaksanaan Pencabutan Hak Atas Tanah dan Benda-benda yang ada di atasnya”⁵.
- b. Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 1973 tentang “Acara Penetapan Ganti Kerugian Oleh Pengadilan Tinggi sehubungan dengan Pencabutan Hak-hak Atas Tanah dan Benda-benda yang ada di atasnya”⁶.

2. Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum

Istilah pengadaan tanah ini muncul untuk menggantikan istilah pembebasan tanah dalam Permendagri Nomor 15 Tahun 1975 Tentang Ketentuan Tata Cara Pembebasan Tanah, selanjutnya diatur dengan Permendagri Nomor 2 Tahun 1976 Tentang Acara Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan Pemerintah diberlakukan pula untuk pembebasan oleh pihak swasta. Konsep pengadaan tanah untuk kepentingan umum, dilihat dari struktur formalnya, tidak secara langsung berlandaskan pada kaidah hukum yang lebih tinggi dalam hal ini Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 yang disingkat UUPA. UUPA hanya mengenal istilah pelepasan atau penyerahan hak, tetapi dalam konteks hapusnya hak atas tanah⁷.

Pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan demi kepentingan umum, landasan dalam UUPA terdapat dalam UUPA terdapat dalam dasar-dasar dari UUPA antara lain:

- a. Dasar hak menguasai negara atas tanah (pasal 2 UUPA); dalam pengertian bahwa negara antara lain berwenang mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharannya untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat dalam arti kebahagiaan, kesejahteraan seluruh rakyat (pasal 2 ayat 3).
- b. Dasar fungsi sosial semua hak atas tanah (pasal 6 UUPA). Artinya hak atas tanah apa pun yang ada pada seseorang tidaklah dapat dibenarkan bahwa tanahnya akan dipergunakan atau tidak dipergunakan semata-mata untuk kepentingan pribadi, apalagi kalau hal itu menimbulkan kerugian bagi masyarakat (Penjelasan Umum II angka 4 UUPA).

⁵ D I Kawasan, Perkotaan Bagi, and Masyarakat Menengah, “Sjdi Hukum Pusat Hukum Dan Humas” (2007): 1–4.

⁶ Gordon M Hickey, “PP No 39 Tahun 1973” (2016): 1–23.

⁷ Peter and Mhum, “Hukum Kepemilikan Dan Penguasaan Hak Atas Tanah.”

Dasar hukum Pengadaan Tanah saat ini adalah Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Undang-undang ini menggantikan Perpres 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum sebagaimana telah diubah dengan Perpres 65 Tahun 2006. Perpres 36 Tahun 2005 ini, menggantikan ketentuan peraturan pengadaan tanah sebelumnya yaitu Keppres Nomor 55 Tahun 1993.

C. Penyelesaian Sengketa

Sengketa tanah adalah sengketa yang timbul karena adanya konflik kepentingan atas tanah. Sengketa tanah tidak dapat dihindari di zaman sekarang. Hal tersebut menuntut perbaikan dalam bidang penataan dan penggunaan tanah untuk kesejahteraan masyarakat dan yang terutama kepastian hukum didalamnya.

Penyelesaian sengketa tanah dapat dilakukan melalui dua proses. Yakni litigasi dan non litigasi. Proses penyelesaian sengketa melalui proses litigasi adalah penyelesaian sengketa melalui pengadilan. Sedangkan penyelesaian non litigasi adalah proses penyelesaian sengketa yang dilakukan di luar persidangan. Penyelesaian kasus sengketa tanah diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan⁸.

Dalam UU tersebut dijelaskan bahwa kasus pertanahan adalah sengketa, konflik, atau perkara tanah yang disampaikan kepada Kementerian Agraria dan Tata Ruang /Badan Pertanahan Nasional, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, kantor pertanahan sesuai kewenangannya untuk mendapatkan penanganan dan penyelesaian sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Kasus pertanahan itu sendiri dibedakan menjadi tiga bagian antara lain:

- Sengketa pertanahan, yaitu perselisihan tanah antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas.

⁸ Dosen Fakultas, Hukum Universitas, and Kompas Gramedia, "Kata Kunci : Kepemilikan, Hak, Tanah." 1 (2008): 63–77.

- Konflik pertanahan, yaitu perselisihan tanah antara orang perseorangan, kelompok, golongan, organisasi, badan hukum, atau lembaga yang mempunyai kecenderungan atau sudah berdampak luas.
- Perkara pertanahan, yaitu perselisihan tanah yang penanganan dan penyelesaiannya melalui lembaga peradilan.

Lalu, sengketa tanah sendiri dibagi dalam tiga klasifikasi yaitu :

- Kasus berat, yang melibatkan banyak pihak, mempunyai dimensi hukum yang kompleks, dan/atau berpotensi menimbulkan gejolak sosial, ekonomi, politik dan keamanan.
- Kasus sedang, meliputi antar pihak yang dimensi hukum dan/atau administrasinya cukup jelas yang jika ditetapkan penyelesaiannya melalui pendekatan hukum dan administrasi tidak menimbulkan gejolak sosial, ekonomi, politik dan keamanan.
- Kasus ringan, yakni pengaduan atau permohonan petunjuk yang sifatnya teknis administratif dan penyelesaiannya cukup dengan surat petunjuk penyelesaian ke pengadu atau pemohon.

Dalam mengurus persengketaan tanah, Anda harus memenuhi syarat dokumen yang wajib untuk menyelesaikan pengaduan persengketaan tanah. Pengaduan yang disampaikan harus memenuhi syarat:

- Identitas pengadu perorangan, meliputi fotokopi bukti identitas diri atau surat kuasa dan fotokopi identitas pemberi dan penerima kuasa apabila dikuasakan;
- Fotokopi data pendukung atau bukti penguasaan/kepemilikan tanah pengadu;
- Fotokopi data pendukung lainnya atas tanah objek sengketa atau konflik; dan
- Uraian singkat kronologi kasus.KEPPRES 55 Taun 1993 sendisi untuk menggantikan Peraturan PMDN Nomor 15 Tahun 1975 Tentang Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan Umum.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini akan menggunakan metode penelitian yuridis empiris. Metode ini melibatkan penggabungan hasil analisis yuridis dengan temuan empiris dari wawancara dan studi kasus. Dalam analisis ini, peneliti akan menghubungkan temuan-temuan hukum dengan dampak sosial-ekonomi yang teridentifikasi, mengevaluasi efektivitas kerangka hukum yang ada, serta mengidentifikasi kekurangan dan peluang perbaikan.

Metode ini akan menggali pemahaman yang komprehensif tentang penyelesaian sengketa tanah di Desa Boneana, Kecamatan Kupang Barat, Kabupaten Kupang.

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Tinjauan Kasus Pencabutan dan Pengadaan Tanah di Desa Boneana

1. Deskripsi Kasus

Pada tahun 2018, Desa Boneana yang terletak di Kupang Barat menjadi sorotan publik akibat terjadinya kasus yang menghebohkan terkait pencabutan hak kepemilikan tanah tanpa izin dari tuan tanah untuk kepentingan Perusahaan Listrik Negara dengan melibatkan pihak ketiga yang merupakan Keluarga dari Tuan Tanah yang sesungguhnya. Desa Boneana terkenal dengan keindahan alamnya dan merupakan daerah yang kaya akan potensi pertanian dan sumber daya alam.

Kasus ini bermula ketika PLN mengumumkan rencana pengembangan proyek pembangkit listrik di Desa Boneana. Masyarakat Desa Boneana, yang secara umum memiliki hubungan erat dengan tuan tanah, merasa prihatin dan marah terhadap tindakan pencabutan hak kepemilikan tanah tanpa izin ini. Mereka merasa bahwa tindakan ini tidak adil dan tidak memperhatikan kesejahteraan masyarakat setempat. Kasus ini menimbulkan konflik sosial yang kompleks antara PLN, pihak ketiga, tuan tanah, dan masyarakat Desa Boneana. Mereka berperan sebagai mediator antara semua pihak yang terlibat, dengan upaya untuk mencapai solusi yang adil dan menghormati hak-hak tuan tanah serta mempertimbangkan kepentingan pembangunan proyek energi. Pemerintah daerah juga akan mengevaluasi validitas tindakan pencabutan hak kepemilikan tanah yang dilakukan tanpa izin dan memastikan bahwa proses-proses hukum dan regulasi terpenuhi. Selain itu, proses Non-Litigasi dilakukan oleh Tuan Tanah dengan PLN serta Pihak ketiga yang terlibat. Kasus ini telah menarik perhatian masyarakat luas dan menjadi pembelajaran bagi semua pihak terkait.

2. Pihak – Pihak Yang Terlibat Dalam Sengketa

Dalam sengketa antara tuan tanah, PLN, dan pihak ketiga, pihak-pihak yang terlibat dapat bervariasi tergantung pada situasi dan konteks spesifik. Namun, berikut adalah pihak-pihak yang terlibat dalam sengketa itu berdasarkan hasil penelitian dan wawancara, antara lain;

- a. Tuan Tanah: Merupakan pemilik tanah atau properti yang terlibat dalam sengketa. Mereka memiliki hak kepemilikan atas tanah yang mungkin terpengaruh oleh tindakan PLN atau pihak ketiga.
- b. PLN (Perusahaan Listrik Negara): Perusahaan listrik negara atau badan usaha listrik yang terlibat dalam sengketa. PLN bertanggung jawab atas penyediaan listrik dan jaringan distribusi listrik di wilayah yang bersangkutan.
- c. Pihak Ketiga: Merujuk pada pihak lain yang terlibat dalam sengketa, biasanya merupakan pihak yang memiliki kepentingan terkait dengan tanah atau properti yang dikuasai oleh tuan tanah. Pihak ketiga bisa jadi merupakan pengembang, penyewa, penghuni, atau pihak lain yang memiliki hubungan dengan tanah atau properti yang terlibat.

B. Peran Hukum Kepemilikan dan Penguasaan Hak Atas Tanah dalam Penyelesaian Sengketa

1. Analisis Terhadap Aspek Hukum Kepemilikan

Dalam sejarahnya pemilikan hak atas tanah di Indonesia mengalami berbagai perubahan. Ketika jumlah penduduk masih sedikit dan jumlah tanah tak terbatas, maka tanah hanyalah sekadar komoditi yang diolah dan dimanfaatkan untuk kepentingan individu dan tidak diperjualbelikan/diperdagangkan. Seiring bertambahnya penduduk, maka tanah mulai diperjualbelikan. Ada asas penawaran dan permintaan. Hak yang mutlak tersebut mulai dibatasi. Hak milik atas tanah, yang memberikan hak untuk menikmati dan berbuat bebas terhadap tanah, demi kepentingan umum hak itu bahkan mungkin dicabut. Kepentingan umum mulai menuntut perhatian, sehingga pemilikan tanah berubah menjadi *land social property*. Aspek hukum kepemilikan tanah melibatkan peraturan hukum yang mengatur bagaimana seseorang atau entitas memperoleh, mentransfer, dan melindungi hak kepemilikan terhadap tanah⁹.

⁹ Z Ridlwan, "Konstitusionalitas Pencabutan Hak Milik Warga Negara" 1 (2013): 349–366, <http://repository.lppm.unila.ac.id/13931/>.

Tanah: Sertifikat tanah merupakan dokumen hukum yang membuktikan kepemilikan atas tanah. Analisis kepemilikan melibatkan pemeriksaan sertifikat tanah yang sah dan memverifikasi keabsahan serta keakuratan informasi yang tercantum di dalamnya. Penyelidikan yang cermat terhadap riwayat sertifikat tanah dan apakah sertifikat tersebut dikeluarkan oleh otoritas yang berwenang juga penting.

Kepemilikan: Hukum kepemilikan juga mengatur pembatasan-pembatasan yang berlaku terhadap kepemilikan tanah, seperti batasan-batasan zona, penggunaan tanah, atau hak-hak pihak ketiga. Analisis harus mempertimbangkan kepatuhan terhadap regulasi dan ketentuan-ketentuan yang berlaku serta menilai apakah kepemilikan tanah tersebut tunduk pada pembatasan-pembatasan tersebut.

2. Analisis Terhadap Aspek Penguasaan Hak Atas Tanah

Ruang lingkup bumi menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) adalah permukaan bumi, tubuh bumi dibawahnya dan yang berada dibawah air termasuk tanah didasar laut dan yang akan dipermasalahkan adalah tanah dalam pengertian hak penguasaan atas tanah. Penguasaan artinya mempunyai hak untuk menggunakan, mengurus, tetapi belum tentu memiliki. "Pengertian penguasaan dapat dipakai dalam arti fisik, juga dalam arti yuridis, juga beraspek privat dan beraspek yuridis"¹⁰

Penguasaan tanah secara yuridis berarti ada hak dalam penguasaan itu yang diatur oleh hukum ada kewenangan menguasai secara fisik, misalnya dalam hal sewa menyewa tanah secara yuridis tanah adalah hak pemilik tanah tetapi secara fisik tanah itu digarap atau digunakan oleh penyewa tanah tersebut dalam jangka waktu yang sudah disepakati, juga dalam hal menjamin tanah pada Bank maka Bank sebagai kreditur adalah pemegang hak jaminan atas tanah yang dijadikan jaminan tetapi fisik penguasaannya atau penggunaannya tetap ada pada pemilik hak atas tanah. Penguasaan ini ada dalam aspek privat sedangkan aspek publiknya diatur dalam pasal 33 ayat 3 UUD NRI thn 1945 dan pasal 2 UUPA bahwa Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.

Analisis terhadap aspek penguasaan hak atas tanah melibatkan penelitian dan evaluasi terhadap penguasaan faktual tanah oleh individu atau entitas yang tidak memiliki hak kepemilikan yang sah. Berikut ini beberapa poin yang relevan dalam analisis tersebut:

- a. Waktu Penguasaan: Penting untuk menilai lamanya penguasaan faktual yang dilakukan oleh pihak yang tidak memiliki hak kepemilikan sah. Banyak

¹⁰ Urip Santoso, "Hukum Agraria Kajian Komperhensif" (2017): 35.

yurisdiksi memiliki persyaratan waktu tertentu yang harus dipenuhi sebelum penguasaan faktual dapat diakui sebagai hak legal melalui konsep "adverse possession" atau penguasaan yang bermusuhan. Analisis harus memperhatikan apakah penguasaan telah berlangsung melewati batas waktu yang ditentukan oleh hukum yang berlaku.

- b. Karakteristik Penguasaan: Aspek penting dalam analisis adalah untuk memahami apakah penguasaan faktual dilakukan secara terbuka, berkelanjutan, eksklusif, dan tidak terganggu. Prinsip-prinsip ini dapat bervariasi antara yurisdiksi, tetapi secara umum, penguasaan harus menunjukkan bahwa pihak yang menguasai tanah telah melakukan tindakan yang konsisten dengan hak kepemilikan yang eksklusif selama jangka waktu yang cukup lama.
- c. Tidak Adanya Izin atau Konsesi: Dalam analisis penguasaan, perlu diperiksa apakah penguasaan faktual tanah tersebut dilakukan tanpa izin atau konsesi dari pemilik sah atau otoritas yang berwenang. Jika pihak yang menguasai tanah memiliki izin atau konsesi yang diberikan oleh pemilik tanah atau pemerintah, itu dapat mempengaruhi klaim penguasaan yang bermusuhan.
- d. Sengketa atau Klaim Tertentu: Analisis penguasaan harus mencakup penelitian terhadap adanya sengketa atau klaim tertentu yang terkait dengan tanah tersebut. Pihak yang menguasai tanah mungkin dihadapkan pada klaim kepemilikan atau tuntutan hak oleh pihak lain. Penelitian hukum yang cermat harus dilakukan untuk memahami klaim-klaim tersebut dan dampaknya terhadap klaim penguasaan.
- e. Perlindungan Hukum: Analisis harus melibatkan penelitian terhadap perlindungan hukum yang diberikan kepada penguasaan faktual yang bermusuhan. Di beberapa yurisdiksi, penguasaan yang memenuhi persyaratan hukum tertentu dapat diakui dan dilindungi oleh hukum. Memahami mekanisme perlindungan hukum dan persyaratan yang terkait dengannya adalah penting dalam analisis ini.

3. Relevansi Hukum dalam Penyelesaian Sengketa Tanah di Desa Boneana

Relevansi hukum mengacu pada kaitan atau hubungan yang ada antara suatu peristiwa atau situasi dengan aturan hukum yang berlaku. Secara umum, relevansi hukum merujuk pada sejauh mana suatu peristiwa atau situasi memiliki implikasi hukum dan pentingnya dalam konteks sistem hukum.

Pentingnya relevansi hukum terletak pada kemampuannya untuk menentukan apakah suatu peristiwa atau situasi melibatkan pelanggaran hukum atau kepatuhan terhadap hukum. Dalam penyelesaian sengketa tanah di Desa Boneana, hukum memiliki relevansi yang sangat penting. Hukum menjadi landasan untuk menyelesaikan sengketa tersebut dengan cara yang adil dan berdasarkan prinsip hukum yang berlaku. Berikut adalah beberapa relevansi hukum dalam penyelesaian sengketa tanah di Desa Boneana:

- a. **Hukum Kepemilikan Tanah:** Hukum kepemilikan tanah akan menjadi acuan utama dalam menyelesaikan sengketa tanah. Ini mencakup peraturan hukum yang mengatur bagaimana hak kepemilikan atas tanah dapat diperoleh, dipindahkan, dan dilindungi. Dalam penyelesaian sengketa, akan diperlukan pemeriksaan terhadap bukti-bukti kepemilikan tanah dan penafsiran hukum yang relevan untuk menentukan siapa yang memiliki hak yang sah atas tanah yang diperdebatkan.
- b. **Hukum Adat:** Desa Boneana mungkin memiliki tradisi dan aturan adat yang berlaku dalam hal kepemilikan dan penguasaan tanah. Relevansi hukum adat dalam penyelesaian sengketa tanah terletak pada pemahaman dan pengakuan terhadap norma-norma adat yang mengatur tanah di Desa Boneana. Penggunaan hukum adat dapat menjadi pendekatan yang penting dalam penyelesaian sengketa, terutama jika hukum adat diakui oleh hukum nasional sebagai sumber hukum yang sah.
- c. **Peraturan Daerah:** Peraturan daerah atau peraturan desa yang ada di Desa Boneana juga akan memiliki relevansi dalam penyelesaian sengketa tanah. Peraturan daerah dapat memberikan panduan tentang tata cara dan prosedur penyelesaian sengketa tanah di tingkat lokal. Hal ini dapat mencakup pembentukan lembaga atau mekanisme khusus yang bertugas menyelesaikan sengketa tanah di tingkat desa.
- d. **Pengadilan dan Proses Hukum:** Jika sengketa tanah di Desa Boneana tidak dapat diselesaikan melalui jalur negosiasi atau mekanisme alternatif lainnya, peran pengadilan dan proses hukum akan menjadi relevan. Pengadilan akan menjadi forum yang menangani sengketa secara formal, dengan mempertimbangkan bukti-bukti, argumen hukum, dan prinsip keadilan dalam membuat keputusan.
- e. **Perlindungan Hukum dan Hak Asasi Manusia:** Relevansi hukum juga terletak pada perlindungan hak-hak asasi manusia terkait dengan kepemilikan dan penguasaan

Peran Hukum Kepemilikan dan Penguasaan Hak Atas Tanah dalam Penyelesaian Sengketa Tanah di Desa Boneana

tanah. Ini melibatkan hak-hak individu atau komunitas terhadap tanah, hak atas pengakuan kepemilikan, dan perlindungan terhadap pemindahan paksa atau pelanggaran hak-hak tanah lainnya. Hukum hak asasi manusia dan hukum perlindungan lingkungan hidup juga dapat menjadi faktor penting dalam penyelesaian sengketa tanah di Desa Boneana.

KESIMPULAN

Peran hukum kepemilikan dan penguasaan hak atas tanah sangat penting dalam penyelesaian sengketa di desa Boneana, Kecamatan Kupang Barat, Kabupaten Kupang terkait kasus pencabutan dan pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Berikut ini adalah kesimpulan mengenai peran hukum tersebut:

1. **Kepemilikan Tanah:** Hukum kepemilikan tanah menjadi faktor utama dalam penyelesaian sengketa. Penting untuk mengidentifikasi siapa yang secara sah memiliki hak kepemilikan atas tanah yang menjadi subjek sengketa. Hukum kepemilikan tanah dapat didasarkan pada berbagai aspek, seperti sertifikat, warisan, atau adat istiadat setempat.
2. **Penguasaan Hak atas Tanah:** Selain kepemilikan, penguasaan hak atas tanah juga harus diperhitungkan. Pemegang hak atas tanah yang memiliki izin atau perjanjian penguasaan atas tanah memiliki kepentingan yang harus diperhatikan dalam penyelesaian sengketa. Hal ini melibatkan hak-hak penggunaan dan manfaat atas tanah, seperti hak menyewa, hak pakai, atau hak guna usaha.
3. **Pencabutan Tanah untuk Kepentingan Umum:** Dalam kasus pencabutan dan pengadaan tanah untuk kepentingan umum, hukum memiliki peran penting dalam memastikan bahwa proses tersebut dilakukan secara adil dan sesuai dengan peraturan yang berlaku. Undang-Undang Pertanahan dan peraturan daerah yang berkaitan perlu diterapkan dengan benar. Prosedur pencabutan tanah yang harus diikuti, termasuk pemberian ganti rugi yang wajar kepada pemilik atau pemegang hak atas tanah yang terdampak.
4. **Penyelesaian Sengketa:** Hukum juga memainkan peran penting dalam menyelesaikan sengketa yang muncul sebagai akibat pencabutan dan pengadaan tanah. Proses penyelesaian sengketa dapat melibatkan mediasi, arbitrase, atau pengadilan, tergantung pada tingkat kompleksitas dan kesepakatan para pihak terkait. Prinsip keadilan, transparansi, dan kepastian hukum harus ditegakkan dalam penyelesaian sengketa tersebut¹¹.

Dalam penyelesaian sengketa di desa Boneana terkait kasus pencabutan dan pengadaan tanah untuk kepentingan umum, peran hukum kepemilikan dan penguasaan hak atas tanah sangat penting dalam memastikan perlindungan hak-hak individu dan menjamin keadilan serta kepentingan masyarakat secara umum.

¹¹ Endang Purwaningsih and Derta Rahmanto, "Pengadaan Tanah Demi Kepentingan Umum Dalam Perjanjian Pengusahaan Jalan Tol (Ppjt) Trans Sumatera," *Lex Librum : Jurnal Ilmu Hukum* 5, no. 2 (2019).

DAFTAR REFERENSI

- Fakultas, Dosen, Hukum Universitas, and Kompas Gramedia. "Kata Kunci : Kepemilikan, Hak, Tanah." 1 (2008): 63–77.
- Hastuti, Surya Dini. "Pengendalian Pemanfaatan Ruang Melalui Izin Lokasi Dalam Rangka Perolehan Tanah Yang Diperlukan Usaha." *Jurist-Diction* 3, no. 3 (2020).
- Hickey, Gordon M. "PP No 39 Tahun 1973" (2016): 1–23.
- Indonesia, Pemerintah Republik. "Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Pokok Pokok Agraria (Hukum Pokok Agraria)," no. 5 (1960): 1–34.
- Kawasan, D I, Perkotaan Bagi, and Masyarakat Menengah. "Sjdi Hukum Pusat Hukum Dan Humas" (2007): 1–4.
- Peter, Benediktus, and S H Mhum. "Hukum Kepemilikan Dan Penguasaan Hak Atas Tanah" (n.d.): 1–76.
- Purwaningsih, Endang, and Derta Rahmanto. "Pengadaan Tanah Demi Kepentingan Umum Dalam Perjanjian Pengusahaan Jalan Tol (Ppjt) Trans Sumatera." *Lex Librum : Jurnal Ilmu Hukum* 5, no. 2 (2019).
- Ridlwan, Z. "Konstitusionalitas Pencabutan Hak Milik Warga Negara" 1 (2013): 349–366. <http://repository.lppm.unila.ac.id/13931/>.
- Santoso, Urip. "Hukum Agraria Kajian Komperhensif" (2017): 35.
- Wolfman, L. Sachs B. A. "UU No 2 Tahun 2012." *Journal of Chemical Information and Modeling* 53, no. 9 (2013): 2.

Peran Hukum Kepemilikan dan Penguasaan Hak Atas Tanah
dalam Penyelesaian Sengketa Tanah di Desa Boneana