

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Hukum Agraria didalamnya memuat berbagai macam hak penguasaan atas tanah. Beberapa hal penting yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) adalah penetapan tentang jenjang kepemilikan hak atas penguasaan tanah dan serangkaian wewenang, larangan, dan kewajiban bagi pemegang hak untuk memanfaatkan dan menggunakan tanah yang telah dimilikinya tersebut.

Beberapa pasal penting dalam hukum agraria yang berlandaskan Undang-Undang Pokok Agraria atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 adalah tentang Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa Bangunan, Hak Membuka Tanah dan Memungut Hasil Hutan, Hak Guna Air, Hak Guna Ruang Angkasa, Hak Tanah untuk Keperluan Sosial.

Tanah bagi kehidupan mengandung makna yang multidimensional. Karena makna yang multidimensional tersebut ada kecenderungan, bahwa orang yang memiliki tanah akan mempertahankan tanahnya dengan cara apapun bila hak-haknya dilanggar. Arti penting tanah bagi manusia sebagai individu maupun negara sebagai organisasi masyarakat yang tertinggi, secara konstitusi diatur dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang menyatakan bahwa :

“Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya, dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.

Sebagai tindak lanjut dari Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang berkaitan dengan bumi atau tanah, maka dikeluarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang selanjutnya lebih dikenal dengan sebutan UUPA. Dalam UUPA kita lihat adanya perbedaan pengertian bumi dan tanah. Untuk mengetahui hal tersebut dapat dilihat dari kedua pasal dibawah ini :

Pasal 1 ayat (4) Undang-Undang Pokok Agraria menyatakan :

“Dalam pengertian bumi, selain permukaan bumi, termasuk tubuh bumi dibawahnya serta yang berada dibawah air.”

Pasal tersebut di atas memberikan penjelasan tentang apa yang dimaksud dengan istilah bumi. Dalam Undang-Undang Pokok Agraria pengertian bumi meliputi permukaan bumi (yang disebut tanah) berikut apa yang ada dibawahnya yang berada dibawah air.

Selanjutnya dalam Pasal 4 ayat (3) menyatakan :

“Atas dasar hak menguasai dari negara, ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah yang dapat diberikan dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain atau badan hukum.”

Dominasi kegiatan manusia yang berkaitan dengan tanah dibidang ekonomi diwujudkan melalui pemanfaatan tanah sesuai dengan ketentuan UUPA dengan berbagai jenis hak atas tanah seperti Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pakai dan sebagainya. Akibat pemanfaatan tanah sesuai dengan kebutuhan manusia melalui perbuatan hukum sering menimbulkan hubungan hukum sebagai contoh pemilikan hak atas tanah. Selain itu tanah juga

sering menjadi obyek yang sangat subur untuk dijadikan ladang sengketa oleh berbagai pihak dan kelompok.¹

Penguasaan tanah di Indonesia sampai saat ini dibalut kekhawatiran dari semua pihak baik dari masyarakat, swasta, maupun instansi pemerintah. Hal ini dikarenakan legalisasi alas hak atas tanah menimbulkan banyak permasalahan hukum. Salah satu penyebabnya adalah karena masih terjadi benturan konsep penguasaan tanah secara hukum adat dengan konsep penguasaan tanah berdasarkan peraturan perundang-undangan positif yang berlaku.

Hak pakai juga merupakan salah satu alas hak yang bersifat primer selain daripada Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan atas tanah. Dalam pasal 41 UUPA dinyatakan bahwa:

“Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa- menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-Undang ini.”

Hak Pakai dapat diberikan selama jangka waktu yang tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu dan dengan cuma-cuma, dengan pembayaran atau pemberian jasa berupa apa pun. Pemberian hak pakai tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur pemerasan sedangkan perkataan ”memungut hasil” dalam Hak Pakai menunjuk pada pengertian bahwa Hak Pakai digunakan untuk kepentingan selain mendirikan bangunan, misalnya pertanian, perikanan, peternakan dan perkebunan.²

¹ Arif Budiman, *Fungsi Tanah dan Kapitalis*, (Jakarta : Sinar Grafika, 1996), hlm 69.

² Urip Santoso II, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, Jakarta, Kencana Prenada Media Group, 2012, hlm.119.

Dari rumusan yang dipaparkan dalam pasal 41 Undang-Undang Pokok Agraria tersebut dapat ditelaah lebih lanjut bahwa antara hak pakai dan hak guna bangunan memiliki persamaan dari segi kejadiannya, walaupun tidak disebutkan secara rinci di dalam Undang-Undang Pokok Agraria bahwa terjadinya hak pakai dengan beberapa syarat yaitu mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh negara karena penetapan pemerintah dan mengenai tanah milik karena perjanjian yang berbentuk autentik antara pemilik tanah yang bersangkutan dengan pihak yang akan memperoleh hak guna bangunan itu, yang bermaksud menimbulkan hak tersebut.³

Hak pakai atas tanah merupakan hak milik yang lahir dari perjanjian memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Pakai untuk memanfaatkan tanah yang bukan miliknya tersebut, tetapi tidak untuk dikelola lebih lanjut, maupun dalam rangka keperluan bangunan di atas milik orang lain tersebut. Sebagaimana halnya Hak Guna Bangunan, pemberian Hak Pakai ini pun dapat bersumber pada tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam bentuk keputusan pemberian hak oleh pejabat yang berwenang. Tanah yang telah dimiliki dengan Hak Milik oleh perorangan tertentu, berdasarkan perjanjian dengan pemilik tanah tersebut. Sehubungan dengan perjanjian dengan pemegang Hak Milik atas tanah tersebut, dalam Undang-Undang Pokok Agraria ditentukan bahwa perjanjian tersebut haruslah bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah.

Selanjutnya jika kita sandingkan ketentuan Pasal 42 Undang-Undang Pokok Agraria mengenai subjek hukum yang dapat menjadi pemegang Hak Pakai ialah

- a. *Warga negara Indonesia;*
- b. *Orang asing yang berkedudukan di Indonesia;*
- c. *Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;*
- d. *Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.*

³ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak-Hak Atas Tanah*, Jakarta, Kencana, 2008, hlm. 246.

Permasalahan pertanahan juga sering timbul karena tanah yang sudah diterbitkan sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah tidak diusahakan oleh pemiliknya secara maksimal bahkan dilerantarkan dalam waktu yang lama, sehingga mengundang pihak-pihak lain untuk mengelola dan memanfaatkan tanah tersebut secara liar ataupun secara tidak sah, yang pada gilirannya akan menimbulkan konflik pertanahan yang penyelesaiannya sangat rumit. Padahal dalam Pasal 15 Undang-Undang Pokok Agraria secara tegas disebutkan:

“Memelihara tanah, termasuk menambah kesuburannya serta mencegah kerusakannya adalah kewajiban tiap-tiap orang, Badan Hukum atau instansi yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah itu, dengan memperhatikan pihak yang ekonomis lemah”.

Dalam sejarah Subang dan pertanahan pada tahun 1942 semua tanah-tanah perkebunan P & T Land/Pamanukan dan Tjiasem (Erpacht/tanah asli kontrak) diambil alih oleh tentara Jepang, tahun 1945 Tentara Jepang jatuh oleh sekutu dan selanjutnya tahun 1947 tanah-tanah rampasan Jepang ex. P & T Land diambil alih oleh Inggris atas nama Perusahaan VN. DWIKORA IV. Pemilik tanah atas nama Zaenal Asikin yang dikontrak tanahnya oleh P & T Land/Pamanukan & Tjisem yang berakhir kontraknya tahun 1949 dan fisik/tanah masih dalam penguasaan VN DWIKORA IV, Zaenal Asikin tetap berlanjut proses pendaftaran berdasarkan UUPA No.5 tahun 1960 pasal 19 kepada Menteri Agraria Pemerintah RI dan menghasilkan SK Menteri Agraria tahun 1961, tanah tersebut hak milik Zaenal Asikin WNI (Warga Negara Indonesia), dan tahun 1963 tanah dalam penguasaan VN DWIKORA IV diambil alih oleh BTI/SABUPRI atas nama PKI, dan pada tahun 1966 PKI dibubarkan oleh Pemerintah.

Dalam pengkajian dan pembuktian Riwayat dan Bukti dokumen/surat-surat tanah Eigendom Verponding / SK Menteri Agraria tahun 1961, dan Undang-Undang Pokok Agraria

yang berlaku, tanah-tanah perkebunan pertanian dan pasar pujasera subang yang saat ini dalam penguasaan Pemda Subang, PTPN VIII, PT Rajawali, PT Sang Hyang Sri, PT. Dahana dan PT Texmaco Group adalah hak milik masyarakat atas nama Zaenal Asikin, turun waris ke M.Fatkhi Esmar yang belum pernah mengeluarkan SKPH kepada siapapun, dan telah punya penetapan Pengadilan Negeri Subang No.21/Pdt.p/2006/PN.Sbg tanggal 7 Agustus 2006 tanah tersebut hak milik M. Fatkhi Esmar, Fatwa waris no.042/pdt.p/2010/PA.Sbg tanggal 27 April 2010.

Di Subang kota terdapat pasar yang menjadi tempat jual beli antara pedagang dan pembeli yang dinamakan Pasar Pujasera. Para pedagang Pasar kota Subang notabene pribumi atau Warga Negara Indonesia (WNI) yang merupakan Aset Negara yang berhak mendapatkan perhatian positif dan perlindungan dalam menjalankan aktifitas dagang keseharian demi stabilitas ekonomi masyarakat pedagang, serta berhak hidup layak sejahtera, aman, damai, dan sentosa. Amanah Undang-Undang dasar 45 Pasal 28A, dan perlu dikembalikan hak rakyat sebagai solusi obat batin, tekanan atas ketidakadilan.

Tanah atau lahan tempat lokasi aktifitas para pedagang pasar di pasar Pujasera, Pasar Panjang, dan Pasar Kaget (GOR) diakui milik pemerintah yang mana setelah dilihat bukti yang ada tanah tersebut melainkan tanah Hak Milik Adat Pribumi atau WNI atas nama M. Fatkhi Esmar, S.H.,M.H. berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri atau Agama yang Wajib dilindungi oleh Negara sebagai aset negara atas dasar bukti hukum kepemilikan berupa Acte van Eigendom No. Persil Verp. Indonesia 2051 seb Blok Djalitr – Subang, Kikitir Padjak Boemi (hak konversi atas tanah adat). Atas pengakuan Negara Republik Indonesia Keputusan Menteri Muda Agraria Tahun 1961 SK. No. 39/Ka yang diundangkan oleh UUPA No. 5 tahun 1960 (L.N 1960-104). Dari hal tersebut sepatutnya antara Pemda Kabupaten Subang dan Warga Masyarakat bersama-

sama menjaga dan melindungi Hak Kepemilikan Tanah seseorang yang sudah dijamin oleh Negara sesuai amanah UUD-1945 Pasal 28 ayat (4), dan UU No. 51 PRP Tahun 1961.⁴

Dalam kasus ini telah terjadi pengambilan hak atas tanah dengan cara membuat sertifikat Hak Pakai secara sewenang-wenang, tanpa adanya pemberitahuan terhadap pemilik tanah tersebut. Lokasi tersebut berada di wilayah pasar pujasera Kabupaten Subang, yang mana Pemda Subang telah memakai tanah dengan menggunakan sertifikat Hak Pakai yang diterbitkan di atas tanah yang masih berstatuskan *eigendom persil* 2051, dan secara faktanya bahwa pemegang *eigendom* belum menerima uang pemasukan yang jumlahnya dan cara pembayarannya ditetapkan dalam keputusan pemberian Hak Pakai atas tanah Hak Milik dari pemerintah sesuai yang diatur oleh pasal 50 Peraturan Pemerintah No.40 tahun 1966 mengatur kewajiban pemegang Hak Pakai yang berbunyi;

- a. *membayar uang pemasukan yang jumlah dan cara pembayarannya ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya, perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan atau dalam perjanjian pemberian Hak Pakai atas tanah Hak Milik*
- b. *menggunakan tanah sesuai dengan peruntukannya dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberiannya, atau perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan atau perjanjian pemberian Hak Pakai atas tanah Hak Milik;*
- c. *memelihara dengan baik tanah dan bangunan yang ada di atasnya serta menjaga kelestarian lingkungan hidup;*
- d. *menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan Hak Pakai kepada Negara, pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik sesudah Hak Pakai tersebut hapus;*
- e. *menyerahkan sertipikat Hak Pakai yang telah hapus kepada Kepala Kantor Pertanahan.*

Dalam Pasal 50 poin (a) tersebut jelas bahwa pemegang Hak Pakai berkewajiban membayar uang pemasukan kepada pemilik tanah. Dalam kasus ini terjadi bahwa pemegang Hak Pakai tidak melakukan kewajibannya dan juga malah mengakui bahawa tanah yang berada di atas *Eigendom persil* 2051 atau tanah pasar pujasera adalah miliknya padahal SKPH (Surat Keputusan Pemberian Hak) tanah tersebut tidak jelas, karena berdasarkan bukti-bukti yang ada

⁴ Hasil wawancara dengan Ketua DPD KOMNASPAN pada hari sabtu, 9 september 2017 pukul 14.00

bahwa Eigendom persil 2051 itu sudah terdaftar di Kementerian Agraria/ BPN berdasarkan SK penegasan Menteri Agraria Tahun 1961 dan sampai saat ini pun masih tercatat di Pengadilan Negeri Subang milik Zainal Asikin..

B. Rumusan Masalah

Dari latar belakang di atas dapat mengetahui beberapa rumusan masalah :

1. Bagaimana kedudukan Hak Pakai persil 2051 pasar Pujasera Kabupaten Subang dihubungkan dengan pasal 50 poin (a) Peraturan Pemerintah No.40 tahun 1966 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah yang mengatur kewajiban pemegang Hak Pakai?
2. Bagaimana konsep implementasi kebijakan yang dapat menimbulkan adanya kesadaran hukum bagi Pemda Subang supaya dapat memberikan uang pemasukan kepada pemegang hak milik tanah tersebut?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui kedudukan Hak Pakai persil 2051 pasar Pujasera Kabupaten Subang dihubungkan dengan pasal 50 poin (a) Peraturan Pemerintah No.40 tahun 1966 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah yang mengatur kewajiban pemegang Hak Pakai
2. Untuk mengetahui konsep implementasi kebijakan yang dapat menimbulkan adanya kesadaran hukum bagi Pemda Subang agar dapat memberikan uang pemasukan kepada pemegang hak milik tanah tersebut?.

D. Kegunaan Penelitian

Berdasarkan tujuan penelitian yang telah dipaparkan di atas, maka kegunaan penelitian ini adalah agar tercapainya tujuan penelitian serta bermanfaat secara teoritis dan praktis dalam hal sebagai berikut:

1. Kegunaan Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan bagi pengembangan ilmu pengetahuan di bidang hukum pada umumnya, terutama pada hukum tanah khususnya. Selain itu dapat memberikan sumbangsih pemikiran baik berupa perbendaharaan konsep, metode proposisi ataupun pengembangan teori-teori dalam studi hukum dan masyarakat.

2. Kegunaan Praktis

Diharapkan agar karya ilmiah dan penelitian ini dapat dijadikan sebagai bahan masukan bagi Pemerintah Daerah Kabupaten Subang dalam rangka pelaksanaan Pasal 50 Peraturan Pemerintah tahun 1966 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan hak Pakai Atas Tanah.

E. Kerangka Pemikiran

Permasalahan ini perlu adanya suatu landasan teori dari para ahli yang menjadi penguat, dan ada teori yang dapat digunakan untuk melihat secara luas apa yang sebenarnya menjadi tujuan hukum dan digunakan teori keadilan yang menjadi penguat dalam permasalahan ini. Pandangan Kasen, hukum adalah sebuah sistem norma. Norma adalah penekanan aspek “seharusnya” atau *de sollen*, dengan menyatakan beberapa

peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Norma-norma adalah produk dan aksi manusia yang *deliberatif*. Undang-undang aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungannya dengan masyarakat. Aturan-aturan menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu dan adanya aturan dan pelaksanaannya menimbulkan kepastian hukum.⁵

Tujuan hukum yang mendekati realitas adalah kepastian hukum dan kemanfaatan hukum. Kaum positivisme lebih menekankan pada kepastian hukum, sedangkan kaum fungsionalisme mengutamakan kemanfaatan hukum, dan sekiranya dapat dikemukakan bahwa "*summum ius, summa injuria, summa lex, summa crux*" yang artinya adalah hukum yang keras dapat melukai, kecuali keadilan yang dapat menolongnya dengan demikian kendatipun keadilan bukan merupakan tujuan hukum satu-satunya akan tetapi tujuan hukum yang paling substantif adalah kepastian hukum.⁶

Roscoe Pound memiliki pendapat mengenai hukum yang menitik beratkan pada kedisiplinan dengan teorinya yaitu "*Law as a tool of social engineering*" (bahwa hukum adalah alat untuk memperbaharui atau merekayasa masyarakat). Menurut Roscoe Pound bahwa hukum adalah keseluruhan azas-azas dan kaedah-kaedah yang mengatur masyarakat, termasuk didalamnya lembaga dan proses untuk mewujudkan hukum itu kedalam kenyataan.

⁵ Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, kencana, Jakarta, 2008, hlm.158

⁶ Dominikus Rato, *filasafat hukum mencari; memahami; memahami hukum*, Laskbang Pressindo, Yogyakarta, 2010, hlm.59

Pemikirannya Sama seperti Mochtar kusumaatmadja dan kedua ahli hukum ini memiliki pandangan yang sama terhadap hukum.⁷

Untuk dapat memenuhi peranannya Roscoe Pound membuat penggolongan atas kepentingan-kepentingan yang harus dilindungi oleh hukum, yaitu sebagai berikut:⁸

1. Kepentingan umum (*Public Interest*).
2. Kepentingan Negara sebagai Badan Hukum.
3. Kepentingan negara sebagai penjaga kepentingan masyarakat.
4. Kepentingan masyarakat (*Social Interest*).
5. Kepentingan akan kedamaian dan ketertiban.
6. Perlindungan lembaga-lembaga sosial.
7. Pencegahan kemerosotan akhlak.
8. Pencegahan pelanggaran hak.
9. Kesejahteraan sosial.
10. Kepentingan pribadi (*Private Interest*).
11. Kepentingan individu.
12. Kepentingan keluarga.
13. Kepentingan hak milik.

Di dalam Undang undang dasar 1945 pasal 33 ayat (3):

⁷Lili Rasjidi dan Ira Thania Rasjidi, *Dasar-dasar filsafat dan teori hukum*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2007, hlm. 66.

⁸ Andriansyah_D.S *Roscoe Pound: Law A Tool Of Social Engineering & Sociological Jurisprudence*, Melalui: < <https://bllowrian.wordpress.com> >, diakses pada hari minggu, 01 September 2017 pukul 18.18

“Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya langsung dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”, tetapi bukan menjadi milik negara melainkan Negara sebagai lembaga tertinggi untuk mengatur kepentingan rakyat yang sebesar-besarnya.

Dalam Pasal 41 (Hak Pakai) Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria berbunyi sebagai berikut;

Pasal 41 ayat (1) berbunyi sebagai berikut:

“hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-undang ini.”

Pasal 55 (hapusnya hak pakai) peraturan pemerintah Republik Indonesia No. 40 tahun 1996 tentang hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai atas tanah berbunyi sebagai berikut :

(1) Hak pakai hapus karena :

- a. Berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangan atau dalam perjanjian pemberiannya;
- b. Dibatalkan oleh pejabat yang berwenang, pemegang hak pengelolaan atau pemegang hak milik sebelum jangka waktunya berakhir, karena :
 - 1) Tidak dipenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak dan/atau dilanggarnya ketentuan sebagaimana dimaksud dalam pasal 50, pasal 51 dan pasal 52; atau
 - 2) Tidak dipenuhinya syarat-syarat atau kewajiban-kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian hak pakai antara pemegang hak pakai dan pemegang hak milik atau perjanjian penggunaan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap.
- c. Dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir;
- d. Dicabut berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 tahun 1961
- e. Ditelantarkan
- f. Tanahnya musnah
- g. Ketentuan pasal 40 ayat (2)

Pasal 40 ayat (2) berbunyi sebagai berikut :

“apabila dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) haknya tidak dilepaskan atau dialihkan, hak tersebut hapus karena hukum dengan ketentuan hak-hak pihak lain yang terkait di atas tanah tersebut tetap diperhatikan.”

Kehidupan manusia tidak terlepas dari kebenaran dan kesalahan, namun dari kedua keadaan tersebut akan menjadikan perubahan terhadap sikap atau perilaku manusia untuk kedepannya. Roda kehidupan terus berputar dan di seimbangi dengan paradigma berfikir dalam menjalankan kehidupan yang lebih baik.

Penyalahgunaan hak dalam hukum tanah sangatlah besar dampak yang dapat dirasakan, dan dengan adanya KUHP, Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), Peraturan Pemerintah dan peraturan-peraturan yang lainnya yang berhubungan dengan hukum tanah yang akan menjadi pembatas dari segala kekeliruan yang akan merugikan diri sendiri ataupun orang lain, dengan adanya hukum atau peraturan akan merubah pola pikir dalam melihat secara moral atau tingkahlaku, karena dalam diri manusia terdapat jiwa agamis yang tidak bisa dipisahkan.

Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah.⁹

Subyek Hak pakai tercantum dalam pasal 42 UUPA menentukan bahwa yang dapat mempunyai hak pakai adalah sebagai berikut:

⁹ Elise Sulistini dan Rudy Erwin, *Perkara-Perkara Perdata, Bina Aksara, Jakarta, 1987*, hlm. 133.

- a. warga negara Indonesia;
- b. orang asing yang berkedudukan di Indonesia;
- c. badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
- d. badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Dalam Pasal 41 PP no. 40 tahun 1996 ada tiga jenis tanah yang dapat diberikan dengan hak pakai yaitu sebagai berikut:

1. Tanah Negara.
2. Tanah Hak Pengelolaan.
3. Tanah Hak Milik.

Terjadinya hak pakai atas tanah negara adalah melalui keputusan pemberian hak oleh menteri atau pejabat yang ditunjuk. Terjadinya hak pakai atas hak pengelolaan adalah melalui keputusan pemberian hak oleh menteri atau pejabat yang ditunjuk berdasarkan usul pemegang hak pengelolaan. Sedangkan untuk hak pakai atas tanah hak milik terjadi melalui pemberian tanah oleh pemegang hak milik dengan akta yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah. Setiap pemberian hak pakai tersebut wajib didaftarkan dalam buku tanah pada kantor pertanahan.

Menurut ketentuan pasal 52 Peraturan Pemerintah no.40 tahun 1960, hak dari pemegang pakai adalah :

“Pemegang hak pakai berhak menguasai dan mempergunakan tanah yang diberikan dengan hak pakai selama waktu tertentu untuk keperluan pribadi atau usahanya serta untuk memindahkan hak tersebut kepada pihak lain dan membebaninya, atau selama digunakan untuk keperluan tertentu”

Pasal 50 Peraturan Pemerintah no. 40 tahun 1996 mengatur kewajiban pemegang hak pakai adalah sebagai berikut :

- a. membayar uang pemasukan yang jumlah dan cara pembayarannya ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya, perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan atau dalam perjanjian pemberian Hak Pakai atas tanah Hak Milik

- b. menggunakan tanah sesuai dengan peruntukannya dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberiannya, atau perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan atau perjanjian pemberian Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
- c. memelihara dengan baik tanah dan bangunan yang ada di atasnya serta menjaga kelestarian lingkungan hidup;
- d. menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan Hak Pakai kepada Negara, pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik sesudah Hak Pakai tersebut hapus;
- e. menyerahkan sertifikat Hak Pakai yang telah hapus kepada Kepala Kantor Pertanahan.

Menurut hukum hak asasi manusia internasional, suatu negara tidak boleh secara sengaja mengabaikan hak-hak dan kebebasan-kebebasan. Sebaliknya negara diasumsikan memiliki kewajiban positif untuk melindungi secara aktif dan memastikan terpenuhinya hak-hak dan kebebasan-kebebasan.¹⁰

Dengan dasar hukum yang diterapkan dalam kasus penyalahgunaan hak pakai tanah maka pihak yang bersangkutan wajib dengan secara sadar membayar uang sewa atau ganti rugi kepada pemilik tanah yang telah mempunyai ketetapan hukum dengan mengembalikan hak rakyat yaitu kepada M.Fatkhi sebagai pemilik tanah tersebut.

F. Langkah-langkah Penelitian

Langkah-langkah penelitian adalah suatu cara untuk mendapatkan sumber-sumber data dan informasi terkait dengan topik permasalahan yang akan dibahas dalam suatu karya tulis ilmiah.¹¹ Adapun langkah-langkah penelitian yang penulis tempuh adalah sebagai berikut :

1. Spesifikasi Penelitian

Dalam penulisan ini metode yang digunakan oleh penulis adalah metode *deskriptif-analisis* yaitu menggambarkan dan menjelaskan peraturan perundang-undangan yang ada dengan

¹⁰ Rhona K.M Smith, at.al., *Huum Hak Asasi Manusia*, PUSHAM UII, Yogyakarta, 2008, hlm.40

¹¹ Soejono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1998, hlm.67

kaitannya terhadap teori yang ada dan praktek pelaksanaannya di masyarakat terhadap permasalahan yang telah dijelaskan diatas.¹²

2. Metode Pendekatan

Metode pendekatan dalam penelitian ini adalah bersifat yuridis normatif. Pendekatan Yuridis normatif adalah metode penelitian hukum yang dilakukan dengan metode berpikir deduktif (cara berpikir dalam penarikan kesimpulan yang ditarik dari sesuatu yang sifatnya umum yang sudah dibuktikan bahwa dia benar dan kesimpulan itu ditujukan untuk sesuatu yang sifatnya khusus).¹³ Penelitian dengan pendekatan ini menitikberatkan pada penggunaan data sekunder di bidang hukum.

3. Jenis Data dan sumber data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah jenis data kualitatif yaitu data yang dikumpulkan berupa jawaban atas pertanyaan penelitian yang diajukan terhadap masalah yang dirumuskan dan menjadi tujuan¹⁴. Dalam hal hak guna pakai atas tanah, kendala izin hak guna pakai atas tanah, dan upaya penyelesaian hak guna pakai atas tanah di Pasar Pujasera Kabupaten Subang dihubungkan dengan Pasal 44 UU No.5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)

- a. Sumber data primer adalah data yang diperoleh dengan langsung dari sumber di lapangan melalui masyarakat daerah yang menjadi tempat penelitian.
- b. Sumber data sekunder terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier.¹⁵

1. Bahan Hukum primer

¹² Roni Hanitijo, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1994, hlm. 97-98.

¹³ Sedarmayanti dan syarifuddin hidayat, *metodelogi penelitian*, CV Mandar Maju, Bandung, 2002, hlm.23

¹⁴ Soejono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia Press, Jakarta, 1986, hlm. 52.

¹⁵ Ibid, hlm. 23.

Bahan hukum primer merupakan data yang bersumber pada bahan hukum yang diperoleh langsung dan mempunyai kekuatan mengikat secara yuridis.¹⁶ diantaranya adalah:

- a. Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat (3).
- b. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer)
- c. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- d. Undang-Undang Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Guna Pakai Atas Tanah.
- e. Kutipan Salinan Surat Keputusan Menteri Agraria tahun 1961.
- f. Salinan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri tahun 1978.

2. Bahan Hukum sekunder

Bahan hukum sekunder yaitu bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer.¹⁷ Bahan hukum sekunder yang digunakan diantaranya adalah literatur-literatur yang relevan dengan topik yang dibahas, buku-buku hukum, hasil penelitian, jurnal hukum dan artikel ilmiah.

3. Bahan hukum tersier

Bahan hukum tersier yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder.¹⁸ Bahan hukum tersier atau bahan hukum penunjang mencakup bahan yang dapat memberikan petunjuk-petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, diantaranya yaitu kamus umum, kamus hukum, dan ensiklopedia.

4. Teknik Pengumpulan data

¹⁶ Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009, hlm. 47.

¹⁷ Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2010, hlm. 114

¹⁸ Ibid, hlm. 45.

a. Studi Kepustakaan

Studi Kepustakaan yaitu suatu teknik pengumpulan data dengan cara mengumpulkan dokumen-dokumen termasuk peraturan perundang-undangan, bahan-bahan bacaan, dan bahan pustaka lainnya yang berkaitan dengan pembahasan penelitian. Cara ini dimaksud untuk mencari konsepsi-konsepsi, teori-teori, atau pendapat yang berhubungan dengan pokok permasalahan.

b. Penelitian Lapangan

1) Wawancara

Wawancara adalah proses tanya jawab dalam penelitian yang berlangsung secara lisan dengan dua orang atau lebih bertatap muka mendengarkan secara langsung informasi-informasi atau keterangan-keterangan yang berkaitan dengan masalah dan tujuan penelitian.¹⁹ Yaitu wawancara dengan perwakilan dari Komite Nasional Penyelamat Aset Negara (KOMNASPAN), dan pihak-pihak yang terkait yang berkaitan dengan permasalahan yang sedang dikaji guna dapat memberikan penyelesaian dari permasalahan.

2) Observasi

Observasi adalah pengumpulan data dimana penelitian mengadakan pengamatan terhadap gejala-gejala subjek yang diteliti.

c. Studi dokumen

Teknik pengumpulan data yang tidak langsung kepada subyek penelitian dalam rangka memperoleh informasi terkait obyek penelitian.

5. Analisis Data

¹⁹ Cholid Narbuko, dan H. Abu Achmadi, *Metodologi Penelitian*, Bumi Aksara, Jakarta, 2004, hlm. 83.

Analisis data merupakan suatu proses pengorganisasian dan mengurutkan data pada suatu pola kategori dan satuan. Data-data yang diperoleh melalui studi pustaka yang dikumpulkan, diurutkan, dan diorganisasikan dalam satu pola, kategori dan satuan uraian dasar.²⁰ Data yang sudah dikumpulkan kemudian secara umum dianalisis melalui langkah-langkah sebagai berikut :

- a) Mengkaji semua data yang terkumpul dari berbagai sumber baik primer maupun sekunder mengenai hak guna pakai yang dibuat di atas tanah milik orang lain dan tidak adanya kesepakatan diantara dua pihak sesuai dengan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri yang dihubungkan dengan Pasal 50 Peraturan Pemerintah No.40 Tahun 1966 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah.
- b) Menginventarisir seluruh data dalam satuan-satuan sesuai dengan masalah yang diteliti mengenai hak guna pakai yang dibuat di atas tanah milik orang lain dan tidak adanya kesepakatan di antara dua pihak sesuai dengan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri yang dihubungkan dengan Pasal 50 Peraturan Pemerintah No.40 Tahun 1966 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah.
- c) Menghubungkan data dengan teori yang sudah dikemukakan dalam kerangka pemikiran tentang hak guna pakai yang dibuat di atas tanah milik orang lain dan tidak adanya kesepakatan diantara dua pihak sesuai dengan Surat keputusan dari Menteri Dalam Negeri.
- d) Menarik kesimpulan dari data yang dianalisis dengan memperhatikan rumusan mengenai hak guna pakai yang dibuat di atas tanah milik orang lain dan tidak adanya kesepakatan diantara dua pihak yang sesuai dengan Surat keputusan dari Menteri Dalam Negeri yang dihubungkan dengan Pasal 50 Peraturan Pemerintah No.40 Tahun 1966 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah.

²⁰Lexy Moleong, *Metode Penelitian Kualitatif*, Remaja Rosdakarya, Jakarta,1999, hlm.103

Dari uraian langkah-langkah di atas maka dapat disimpulkan dalam penelitian ini metode yang digunakan adalah *analisis-kualitatif* yaitu metode dan teknik pengumpulan data memakai metode observasi yang berperan serta dalam wawancara dan terbatas dengan beberapa respon dan lokasi yang terbatas. Analisis kualitatif ini bertujuan untuk pengajuan terhadap data-data yang sifatnya berdasarkan kualitas, mutu dan sifat yang nyata berlaku di tengah-tengah kehidupan masyarakat.²¹

6. Lokasi penelitian antara lain :

a. Pasar Pujasera Kabupaten Subang

Jl. Raya Pujasera Kabupaten Subang.

b. Komite Nasional Penyelamat Aset Negara (KOMNASPAN)

Jl.K.H.Muhidin/ Cikondang, Cigadung Subang.

c. Perpustakaan Pusat Universitas Islam Negeri Sunan Gunung Djati Bandung.

Jalan A.H Nasution No. 105 Bandung.

d. Badan Perpustakaan dan Arsip Daerah Jawa Barat

Jalan Kawalayaan No. 6 Kota Bandung.

e. Pengadilan Negeri Subang

Jl. Mayor Jendral Sutoyo No.1 Karanganyar, Subang.

²¹ Hilman Hadi Kusuma, *Metode Pembuatan Kertas Kerja atau Skripsi Ilmu Hukum*, Mandar Maju, Bandung, 1995, hlm. 99.