

**PRAKTEK PENGGARAPAN LAHAN DENGAN SISTEM BAGI HASIL
DI DESA BUKIT HARAPAN KECAMATAN WANGGARASI**

**OLEH
MUH. SAFIR MOODUTO
NIM : H1116231**

SKRIPSI

**Untuk Memenuhi Persyaratan
Mencapai Gelar Sarjana Hukum**



**PROGRAM STRATA SATU (S-1)
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS IHSAN GORONTALO**

2020

LEMBARAN PENGESAHAN PEMBIMBING

PRAKTEK PENGGARAPAN LAHAN DENGAN SISTEM BAGI HASIL DI DESA BUKIT HARAPAN KECAMATAN WANGGARASI

**OLEH
MUH. SAFIR MOODUTO
NIM : H1116231**

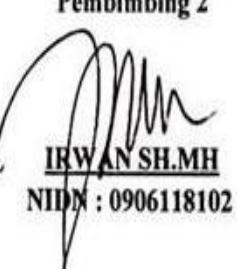
SKRIPSI

**Untuk Memenuhi Syarat Guna Mencapai Gelar Sarjana
Pada Fakultas Hukum Universitas Ichsan Gorontalo
Telah Disetujui Oleh Tim Pembimbing
Pada Tanggal.....**

Menyetujui

Pembimbing 1

NASRULLAH SH.MH
NIDN : 0915038802

Pembimbing 2

IRWAN SH.MH
NIDN : 0906118102

LEMBAR PENGESAHAN

PRAKTEK PENGGARAPAN LAHAN DENGAN SISTEM BAGI HASIL DI DESA BUKIT HARAPAN KEC. WANGGARSI

Oleh

MUHSAFIR MOODUTO
NIM : H.11.16.231

SKRIPSI

Telah Dipertahankan Di Depan Tim Penguji
Pada Tanggal 30 Juni 2020
Dan Di nyatakan Telah Memenuhi Syarat

- | | | |
|-----------------------------------|---------|---------|
| 1. NASRULLAH, S.H., M.H | Ketua | (.....) |
| 2. IRWAN, S.H., M.H | Anggota | (.....) |
| 3. MUH. RIZAL LAMPATTA, S.H., M.H | Anggota | (.....) |
| 4. FATMA FAISAL, S.H., M.H | Anggota | (.....) |
| 5. RASDIANA, S.H., M.H | Anggota | (.....) |

Mengetahui,
Dekan Fakultas Hukum



PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Muh. Safir Mooduto

Nim : H11.16.231

Konsetrasi : Perdata

Program Studi : Ilmu Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa :

1. Skripsi yang berjudul "*Praktek Penggarapan lahan dengan sistem bagi hasil di desa Bukit harapan Kec. Wanggarasi*" adalah benar-benar asli merupakan karya saya sendiri dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar sarjana baik di Universitas Ichsan Gorontalo maupun perguruan tinggi lainnya.
2. Skripsi ini murni gagasan, rumusan dan penelitian sendiri tanpa bantuan pihka lain kecuali arahan saran bimbingan dan pengujian pada saat ujian Skripsi ini.
3. Dalam Skripsi ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah dipublikasikan orang lain kecuali secara tertulis dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan disebutkan nama pengarang dan dicantumkan dalam daftar pustaka.
4. Pernyataan ini dibuat dengan sesungguhnya dan apabila dikemudian hari terbukti pernyataan yang saya buat tidak benar, maka saya bersedia menerima sanksi Akademik yang berupa pencabutan Skripsi dan gelar yang saya peroleh dari Skripsi ini.

Gorontalo, Juni 2020

Yang Membuat Pernyataan



Abstrak

Muh. Safir Mooduto, Nim H.1116.231. praktek Penggarapan lahan dengan Sistem Bagi Hasil Di Desa Bukit Harapan Kecamtan Wanggarasi, yang di bimbing oleh Nasrullah, S.H., M.H selaku pembimbing 1 dan Irwan, S.H., M.H. selaku pembimbing II.

Tujuan dalam penelitian ini adalah (1) Untuk mengetahui bagaimanakah praktek Penggarapan lahan dengan Sistem Bagi Hasil Di Desa Bukit Harapan Kecamtan Wanggarasi, (2) Untuk mengetahui bagaimanakah cara penyelesaian sengketa penggarapan lahan dengan sistem bagi hasil di Desa Bukit Harapan Kecamatan Wanggarasi.

Metode penelitian yang dilakukan peneliti dalam penelitian tersebut menggunakan penelitian empiris / sosiologis. Penelitian terhadap identifikasi Hukum (tidak tertulis) dan penelitian terhadap efektivitas hukum.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa praktek Penggarapan lahan dengan Sistem Bagi Hasil Di Desa Bukit Harapan Kecamtan Wanggarasi yaitu : (1) perjanjian penggarapan lahan masih dilakukan dengan kesepakatan secara lisan saja. Tanpa melibatkan pihak pemerintah desa, (2) pembagian hasil menerapkan lahan dengan metode pembagian $\frac{1}{4}$ untuk pemilik lahan $\frac{3}{4}$, menurut peneliti masih termasuk bijak dan tidak mengandung unssur-unsur pemerasan, (3) petani penggarap lahan terkadang menanam tanaman berjangka panjang tanpa sepegetahuan dari pemilik lahan atau ahli waris, (5) adanya sebagian petani penggarap lahan mengingkari janji pembagian hasil penggarap lahan dengan menjadikan tanaman yang ditanam menjadi jaminan utang ke pedagang.

Adapun saran peneliti yaitu untuk menghindari sengketa dalam perjanjian bagi hasil penggarapan lahan, maka perlu kiranya dilakukan sosialisasi penggarapan lahan kepada masyarakat terkait sistem bagi hasil, dan pemerintah desa Bukit Harapan Kecamatan Wanggarasi, perlu kiranya menjalin kerjasama dengan Perguruan Tinggi untuk membetulkan desa Binaan, sehingga ketika terjadi sengketa bisa mengundang pihak Akademis untuk memberikan kontribusi pemikiran dari aspek kajian hukum

Kata kunci : Penggarapan lahan, bagi hasil

Abstract

Muh. SafirMooduto, Nim H.1116.231. land cultivation practices with Revenue Sharing Systems in Bukit Harapan Village, Wanggarasi District, which is guided by Nasrullah, S.H., M.H as 1 supervisor and Irwan, S.H., M.H. as a supervisor II.

The purpose of this study are (1) To find out how the practice of land cultivation with the Production Sharing System in Bukit Harapan Village, Wanggarasi District, (2) To find out how to resolve the land cultivation dispute with the production sharing system in Bukit Harapan Village, Wanggarasi District.

Research methods conducted by researchers in these studies using empirical / sociological research. Research on legal identification (unwritten) and research on legal effectiveness.

The results showed that the practice of cultivating land with a Production Sharing System in Bukit Harapan Village, Wanggarasi District, namely: (1) the agreement on land cultivation was still carried out with an oral agreement only. Without involving the village government, (2) sharing the results of applying land using the method of sharing $\frac{1}{4}$ for landowners $\frac{3}{4}$, according to researchers is still considered wise and does not contain elements of extortion, (3) land tenure farmers sometimes plant long-term crops without the knowledge of the owner land or heirs, (5) the existence of some land-tenure farmers reneges on the promise of sharing the results of land tenure by making planted crops a guarantee of debt to traders.

The researcher's suggestion is to avoid disputes in the agreement for the results of the cultivation of land, it is necessary to carry out socialization of land cultivation to the community related to the production sharing system, and the village government of Bukit Harapan, Wanggarasi District, it is necessary to collaborate with universities to correct the fostered village, so that when a

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Tanah merupakan anugerah Allah SWT yang harus disyukuri. Indonesia adalah dengan potensi sumber daya alam yang melimpah dan subur. Hal tentunya menjadi salah satu faktor pendorong pertumbuhan ekonomi dan pembangunan di Negara ini. Sehingga tidak heran jika Indonesia disebut sebagai Negara agraris.

Tanah salain digunakan sebagai tempat untuk tinggal dalam artian tempat untuk mendirikan bangunan rumah, dan bahwakan sebagai tempat untuk mendirikan fasilitas untuk keperluan umum. Selain itu tanah juga tentunya sebagai tempat untuk melakukan kegiatan usaha baik dibidang peternakan, perikanan, perkebunan, dan pertanian untuk kesejahteraan pemegan ha katas tanah tersebut. Bahkan jika ada anggota keluarga yang meninggal, untuk menguburkannya harus di dalam tanah. Dan bahkan segala aktifitas hidup manusia dilakukan di atas tanah ini. Dengan demikian tanah merupakan salah satu saranan untuk memajukan pembangunan dan perekonomian suatu bangsa atau negara.

Pasca Indonesia merdeka tahun 1945,penghayatan akan fungsi tanah yang sifatnya sangat strategis membuatpara pendiri Republik Indonesia menempatkan sebuah amanatpengaturan dalam UUD 1945 sebagaimana dapat dilihat dalam pasal 33ayat 3 yang berbunyi (Pitoyo, 1992:1):

“Bumi, air dan kekayaan alam yangterkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuksebesar-besarnya kemakmuran rakyat”

Tanah tentunya memiliki fungsi ganda yaitu sebagai *social asset* dan *capital asset* dalam kehidupan mansia. Fungsi sebagai social asset tanah merupakan pengikat hubungan sosial dalam kehidupan masyarakat untuk hidupan dan kehidupan kita. Sedangkan untuk fungsi sebagai *capital asset*, tanah merupakan modal dalam dunia perekonomian dan

sekaligus sarana untuk pertumbuhan ekonomi baik perindividu maupun untuk kepentingan umum. Tanah juga telah menjadi objek perniagaan dan objek spekulasi. Dengan alasan ini tentunya negara kita harus ikut campur tangan dalam mengatur hal tersebut. Hal ini sesuai dengan amanat konstitusional sebagaimana tercantuk pada Pasal 33 Ayat (3) UUD 1945 seperti yang telah dijelaskan di atas.

Sebagai landasan kebijakan pertanahan, yang dilandasarkan pada Pasal 33 Ayat (3) UUD 1945 bertujuan untuk mencapai keadilan sosial bagi seluruh masyarakat dalam kaitannya dengan perolehan dan pemanfaatan sumber daya alam, khususnya tanah. Pasal 6 UUPA menegaskan: “semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.” Hal ini telah terlebih dahulu telah dijelaskan dalam Pasal 33 Ayat (3) UUD 1945, meskipun Frasa “fungsi sosial” ini tidak disebutkan dalam secara eksplisit dalam UUD 1945, khususnya pada Pasal 33 Ayat (3), tetapi secara implisit, ayat ini harus ditafsirkan bahwa fungsi sosial dari hak milik primer dapat diartikan sebagai hak milik yang tidak boleh dibiarkan merugikan kepentingan masyarakat umum.

Salah satu jenis hierarti penguasaan hak atas tanah yaitu hak negara atas tanah. Sehingga negara melalui pemerintah berhak untuk mengatur mengenai berbagai jenis-jenis hal atas tanah. Salah satu wujud hak negara yaitu dengan lahirnya Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

Penerapan fungsi sosial tanah tidak hanya pada hak atas tanah dengan status hak milik, akan tetapi juga diterapkan pada hak atas tanah yang sebagaimana yang terdapat pada Pasal 16 ayat 1 yang berbunyi: Hak - hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat ialah:

- a. hak milik,
- b. hak guna usaha,
- c. hak guna bangunan,

- d. hak pakai,
- e. hak sewa,
- f. hak membuka tanah,
- g. hak memungut hasil hutan,
- h. hak - hak lain yang tidak termasuk dalam hak - hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang - undang serta hak - hak yang sifatnya sementara sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 53.

Selain hak atas tanah yang bersifat tetap yang diatur dalam UUPA seperti yang telah dituliskan di atas, hak atas tanah yang bersifat sementara juga diatur dalam UUPA. Hak atas tanah yang bersifat sementara adalah hak atas tanah ini sifatnya sementara, dalam waktu yang singkat akan dihapuskan karena mengandung sifat-sifat pemerasan, mengandung sifat feudal, dan bertentangan dengan jiwa UUPA. Selain itu hak atas tanah ini juga bisa disebut sebagai hak atas tanah yang bersifat sekunder karena hak atas tanah yang berasal dari tanah pihak lain.

Salah satu hak atas tanah yang bersifat sementara yaitu Hak Usaha Bagi Hasil. Dalam UUPA tidak memberikan pengertian apa yang maksud dengan Hak Usaha Bagi Hasil (Perjanjian Bagi Hasil). Akan tetapi dalam Pasal 1 huruf c Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1960 yang berbunyi “Perjanjian bagi hasil adalah perjanjian dengan nama apapun juga diadakan antara pemilik pada suatu pihak yang di dalam undang-undang ini disebut penggarap, berdasarkan perjanjian mana penggarap diperkenangkan oleh pemilik tersebut untuk menyelenggarakan usaha pertanian di atas tanah pemilik, dengan pembagiannya antara kedua bela pihak.” Dengan adanya dasar hukum terkait dengan perjanjian bagi hasil ini, tentu hal ini menjadi dasar hukum dalam perbuatan hukum perjanjian bagi hasil.

Sebagai rel hukum dalam perjanjian bagi hasil, tentunya hal ini bisa memperkecil

kemungkinan potensi konflik dalam perjanjian bagi hasil ini. Akan tetapi berdasarkan fakta yang ada masih ada sering terjadi konflik antara pemegang hak atas tanah dengan petani penggarap lahan. Dan bahkan sengketa ini pun sampai diselesaikan ke Kantor Desa untuk diselesaikan. Salah satu kasus yang pernah terjadi di Desa Bukit Harapan Kecamatan Wanggarasi. Petani penggarap lahan menanam tanaman jangka panjang dilahan yang dia garap dan hal itu dilakukan tanpa seizing dari pemilik lahan atau ahli warisnya. Sehingga melahirkan sengketa antara mereka. Dan pada akhirnya kasus ini pun sampai diperkarakan di kantor desa. Bahkan pihak petani penggarap lahan mengharapkan bagian lahan berupa tanah dengan alasan sudah lama menggarap dan membersikan lahan tersebut.

Berdasarkan kasus tersebut di atas peneliti mencoba mengangkat judul “***Praktek Penggarapan Lahan Dengan Sistem Bagi Hasil Di Desa Bukit Harapan Kecamatan Wanggarasi.***”

1.2 Rumusn Masalah

Rumusan masalah dalam penelitian adalah sebagai berikut:

- a. Bagaimanakah praktek penggarapan lahan dengan sistem bagi hasil di Desa Bukit Harapan Kecamatan Wanggarasi ?
- b. Bagaimanakah cara penyelesaian sengketa penggarapan lahan dengan sistem bagi hasil di Desa Bukit Harapan Kecamatan Wanggarasi ?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas maka tujuan penelitian sebagai berikut:

- a. Untuk mengetahui bagaimanakah praktek penggarapan lahan dengan sistem bagi hasil di Desa Bukit Harapan Kecamatan Wanggarasi.
- b. Untuk mengetahui bagaimanakah cara penyelesaian sengketa penggarapan lahan dengan sistem bagi hasil di Desa Bukit Harapan Kecamatan Wanggarasi.

1.4 Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini di harapkan dapat memberikan manfaat baik secara teoritis maupun praktis yakni sebagai berikut :

- a. Secara teoritis, dapat di jadikan bahan kajian lebih lanjut bagi pengembangan ilmu hukum khususnya sengketa dalam penggarapan lahan dengan sistem bagi hasil.
- b. Secara praktis, penelitian ini dapat memberikan kostribusi bagi tiap-tiap pihak yang berkaitan dengan Sengketa penggarapan lahan bagi hasil.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Tanah

2.1.1 Pengertian Tanah

Tanah merupakan bagian dari bumi yang disebut permukaan bumi. Tanah adalah salah satu objek yang diatur oleh hukum agrarian. Tanah yang diatur oleh hukum agraria itu bukanlah tanah dalam berbagai aspeknya, akan tetapi tanah dari aspek yuridisnya yaitu yang berkaitan langsung dengan hak atas tanah yang merupakan bagian dari permukaan bumi sebagaimana diatur dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, yang menentukan: “atas dasar hak menguasai dari negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dapat dipunya oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum”.

Kata tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu atas permukaan bumi yang berbatas, berdimensi dua dengan usuran panjang kali lebar yang diatur oleh hukum tanah. Adapun ruang dalam pengertian yuridis, yang berbatas, berdimensi tiga, yaitu panjang, lebar, dan tinggi (Urip Santoso, 2013:10).

2.1.2 Pengertian Hukum Tanah

Dalam ruang lingkup agraria, tanah merupakan bagian dari bumi, yang disebut permukaan bumi. Tanah yang dimaksud disini bukan mengatur tanah dalam segala aspeknya, melainkan hanya mengatur salah satu aspeknya, yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak. Tanah sebagai bagian dari bumi disebut dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, yaitu “Atas dasar hak menguasai dari negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang

dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum". Dengan demikian, jelaslah bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang berbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar. Adapun ruang dalam pengertian yuridis, yang berbatas berdimensi tiga, yaitu panjang, lebar, dan tinggi, yang dipelajari dalam Hukum Penataan Ruang.

Yang dimaksud dengan hak atas tanah adalah hak yang memberikan wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan haknya dan/atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya. Perkataan "menggunakan" mengandung pengertian bahwa hak atas tanah untuk digunakan untuk kepentingan mendirikan bangunan, sedangkan perkataan "mengambil manfaat" mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu digunakan untuk kepentingan bukan memdirikan bangunan, misalnya pertanian, perikanan, peternakan, dan perkebunan.

2.2 Hak Milik Tanah

2.2.1 Pengertian Hak Milik Tanah

Hak milik menurut Pasal 20 ayat (1) UUPA adalah hak turun temurung, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengigat ketentuan dalam Pasal 6. *Turun-temurun* artinya Hak Milik atas tanah dapat berlangsung terus selama pemiliknya masih hidup dan bila pemiliknya meninggal dunia, maka hak miliknya dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya sepanjang memenuhi syarat sebagai subjek hak milik. *Terkuat*, artinya Hak Milik atas tanah lebih kuat dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, tidak mempunyai batas waktu tertentu, mudah dipertahankan dari ganguan pihak lain, dan tidak mudahhapus. *Terpenuhi*, artinya Hak Milik atas tanah memberikan wewenang kepada pemiliknya paling luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, dapat menjadi induk bagi hak atas tanah yang lain, tidak berinduk pada hak atas tanah yang lain, dan

penggunaan tanahnya lebih luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain (Urip santoso, 2013:92).

2.2.2 Subjek Hak Milik

Berdasarkan ketentuan Pasal 21 bahwa subjek hak milik itu sebagai berikut:

- a) Warga negara Indonesia

Hanya warga negara Indonesia yang dapat mempunyai Hak Milik (Pasal 21 ayat (2) UUPA). Sehingga warga negara asing tidak diperkenankan menguasai tanah di Indonesia dengan status Hak Milik. Sehingga jika seseorang kehilangan kew

arganegaraan, maka dengan sendirinya wajib melepaskan hak itu dalam jangka waktu satu tahun setelah hilangnya/dilepaskannya kewarganegaraanya. Begitu pula yang memiliki dua kewarganegaraan (Pasal 21 ayat (3) dan (4) UUPA).

- b) Badan-badan hukum tertentu yang ditetapkan oleh Pemerintah

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum yang dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah (Lembaran Negara

1963-61). Dalam Pasal 1 ditentukan bahwa Badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik atas tanah adalah:

1. Bank-bank yang didirikan oleh negara (selanjutnya disebut Bank Negara);
2. Perkumpulan-perkumpulan Koperasi Pertanian yang didirikan berdasarkan atas Undang-Undang Nomor 79 Tahun 1958;
3. Badan-badan keagamaan yang ditunjuk oleh menteri Pertanian/Agraria setelah mendengar menteri Agama;

4. Badan-badan sosial, yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/ Agraria setelah mendengar Menteri Kesejahteraan Sosial.

2.2.3 Peralihan Hak Milik

Peralihan hak milik atas tanah diatur dalam Pasal 20 ayat (2) UUPA, yaitu Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Dua bentuk peralihan Hak Milik atas tanah dapat dijelaskan sebagai berikut.

a. Beralih

Beralih artinya berpindahnya Hak Milik atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain dikarenakan suatu peristiwa hukum. Dengan meninggalnya pemilik tanah, maka Hak Miliknya secara hukum berpindah kepada ahli warisnya memenuhi syarat sebagai subjek hukum Hak Milik.

b. Dialihkan/pemindahan hak

Dialihkan/pemindahan hak artinya berpindahnya Hak Milik atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain dikarenakan adanya suatu perbuatan hukum. Contoh perbuatan hukum yaitu jual-beli, tukar-menukar, hibah, penyertaan (pemasukan) dalam modal perusahaan, lelang (Urip Santoso, 2013:94).

2.2.4 Terjadinya Hak Milik

Hak Milik atas tanah dapat terjadi melalui tiga cara sebagaimana disebutkan dalam Pasal 22 UUPA, yaitu:

a. Hak Milik atas tanah yang terjadi menurut hukum adat

Hak milik atas tanah terjadi dengan jalan pembukaan tanah (pembukaan hutan) atau terjadi karena timbulnya lidah tanah (*Aanslibbing*). Yang dimaksud dengan pembukaan tanah adalah pembukaan tanah (pembukaan hutan) yang dilakukan secara bersama-sama dengan masyarakat hukum adat yang dipimpin oleh ketua adat melalui tiga sistem penggarapan, yaitu *matok sirah matok galeng*, *matok sirah*

gilir gadeng, dan sistem *bluburan*.

Lidah tanah (*Aanslibbing*) adalah tanah yang timbul atau muncul karena berbeloknya arus sungai atau tanah yang timbul di pinggir pantai, dan terjadi dari lumpur, lumpur tersebut makin lama makin tinggi dan mengeras sehingga akhirnya menjadi tanah. Dalam hukum adat, lidah tanah yang tidak begitu luas menjadi hak bagi pemilik tanah yang berbatasan.

Hak milik atas tanah yang terjadi di sini dapat didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk mendapatkan Sertifikat Hak Milik atas tanah. Hak milik atas tanah yang terjadi menurut Hukum Adat akan diatur dengan Peraturan Pemerintah. Peraturan Pemerintah yang diperintahkan di sini sampai sekarang belum terbentuk.

b. Hak Milik atas tanah yang terjadi karena penetapan Pemerintah

Hak Milik atas tanah yang terjadi di sini semula berasal dari tanah negara. Hak milik atas tanah ini terjadi karena permohonan pemberian Hak Milik atas tanah oleh pemohon dengan memenuhi prosedur dan persyaratan yang telah ditentukan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPNRI). Dan akan diterbitkan Surat Keputusan Pemberian Hak (SKPH).

Prosedur dan persyaratan terjadinya Hak Milik atas tanah melalui pemberian hak diatur dalam Pasal 8 sampai dengan Pasal 16 Permen Agraria/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah dan Hak Pengelolaan.

c. Hak Milik atas tanah yang terjadi karena ketentuan undang-undang

Hak milik atas tanah ini terjadi karena undang-undanglah yang menciptakannya, sebagaimana yang diatur dalam Pasal I, Pasal II, dan Pasal VII ayat (1) ketentuan-ketentuan konversi UUPA.

Terjadinya Hak Milik atas tanah ini atas dasar ketentuan konversi (perubahan) menurut UUPA. Sejak berlakunya UUPA pada tanggal 24 september 1960, semua hak atas tanah yang ada hanya diubah menjadi salah satu hak atas tanah yang diatur dalam UUPA.

Penegasan konversi yang berasal dari tanah milik adat, diatur dalam Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria (PMPA) No. 2 Tahun1962 tentang Penegasan dan Pendaftaran Bekas Hak-Hak Indonesia Atas Tanah.

Hak milik atas tanah juga dapat terjadi melalui dua cara, yaitu:

1) Secara originair

Terjadinya hak milik atas tanah untuk pertama kalinya menurut hukum adat, penetapan pemerintah, dand arena undang-undang.

2) Secara derivatif

Suatu subjek hukum memperoleh tanah dari subjek hukum lain yang semula berstatus tanah Hak Milik, misalnya jula beli, tukar menukar, hibah,pewarisan.Dengan terjadinya perbuatan hukum atau peristiwa hukum tersebut, maka Hak Milik atas tanah yang sudah ada beralih atau berpindah dari subjek hukum yang satu kepada subjek hukum yang lain.

2.2.5 Kewajiban Pendaftaran Hak Milik

Hak milik atas tanah, demikian pula setiap peralihan, pembebanan dengan hak-hak lain, dan hapusnya Hak Milik atas tanah harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat. Pendaftaran ini merupakan alat pembuktian yang kuat (Pasal 23 UUPA). Perdraftran tanah untuk pertama kalinya atas Hak Miliki diterbitkan tanda bukti hak berupa sertifikat. Sertifikat menurut Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan,

tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun, dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam Buku Tanah yang bersangkutan.

2.2.6 Penggunaan Hak Milik Oleh Bukan Pemiliknya

Pada asasnya, pemilik tanah berkewajiban menggunakan atau mengusahakan tanahnya sendiri secara aktif. Namun demikian, UUPA mengatur bahwa Hak Milik atas tanah dapat digunakan atau diusahakan oleh bukan pemiliknya. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 24 UUPA, yaitu penggunaan tanah Hak Milik oleh bukan pemiliknya dibatasi dan diatur dengan peraturan perundangan. Beberapa bentuk penggunaan atau pengusahaan tanah Hak Milik oleh bukan pemiliknya, yaitu:

- Hak Milik atas tanah dibebani dengan Hak Guna Bangunan
- Hak Milik atas tanah dibebani dengan Hak Pakai
- Hak Sewa untuk Bangunan
- Hak Gadai (Gadai Tanah)
- Hak usaha bagi hasil (Perjanjian Bagi Hasil)
- Hak Menumpang
- Hak Sewa Tanah Pertanian

2.2.7 Pembeban Hak Milik dengan hak tanggungan

Menurut Pasal 25 UUPA, Hak Milik atas tanah dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani dengan Hak Tanggungan. Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur terhadap kreditur-kreditur lain (Pasal 1 angka 1 UU No. 4 Tahun 1996).

2.2.8 Hapusnya Hak Milik

Pasal 27 UUPA menetapkan bahwa faktor-faktor penyebab hahusnya Hak Milik atas tanah dan berakibat tanahnya jatuh kepada negara yaitu:

- a) Karena pencabutan hak berdasarkan Pasal 18
- b) Karena penyerahan secara sukarela oleh pemiliknya
- c) Karena ditelantarkan
- d) Karena subjek haknya tidak memenuhi syarat sebagai subjek Hak Milik atas tanah
- e) Karena peralihan hak yang mengakibatkan tanahnya berpindah kepada pihak lain tidak memenuhi syarat sebagai subjek Hak Milik atas tanah

Hak Milik atas tanah juga dapat hapus karena tanahnya musnah, misalnya karena adanya bencana alam.

2.3 Fungsi Sosial Tanah

2.3.1. Fungsi Sosial

Fungsi sosial yang telah diatur dalam Pasal 6 UUPA pada dasarnya memiliki fungsi ganda yaitu sebagai *capital assent* dan *social assent*. Fungsi tanah sebagai social assent merupakan sarana yang mempersatukan dalam kehidupan sosial di kalangan masyarakat untuk hidup dan kehidupan, sedangkan dari aspek *capital assent* tanah merupakan modal benda yang memiliki fungsi ekonomi dan modal dalam melakukan pembangunan yang sangat penting sekaligus objek perniagaan yang memiliki nilai jual yang tinggi (Acmad Rubaei, 2007:1).

Oleh karena itu, kita sebagai subjek pengguna karunia Sang Pencipta dari sumber daya alam yang sangat bermanfaat untuk negara dan warga negara. Tanah dapat dijadikan sebagai sumber kesejahteraan rakyat, sehingga negar amelalui pemerintah harus membuat regulasi yang bisa menjadi penopan dan rel hukum untuk menwujudkan kesejahteraan tersebut. Hal telah diatur dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945.

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

Tanah sebagai bagian permukaan bumi, mempunyai arti yang sangat penting untuk kelangsungan hidup manusia, baik sebagai ruang untuk melakukan segala aktifitas yang berkaitan dengan kehidupan manusia, sebagai sumber kehidupan mahluk hidup yang lain, bahkan sebagai penopang sumber perekonomian bangsa dan kesejahteraan masyarakat. Maka dari itu, tanah dan manusia dalam suatu bangsa memiliki hubungan yang abadi dan bersifat religious yang harus dikelolah, dijaga, dan dimanfaatkan sebaik-baiknya.

Dari aspek sosiologi hukum, menurut Emile Durkheim, tanah merupakan objek sosial yang menjadi dasar kebijakan pertanahan. Selain itu beliau juga melakukan pencarian dengan pertanyaan dasar, apa yang mengikat masyarakat itu ?. Dan inilah yang mencadai cikal bakal berkembangnya focus perhatian terhadap seluk beluk dan hakikat suatu tatanan sosial. Dari kenyataakn yang diamati struktur sosial masyarakat. Hukum sebagai suatu kenyataan dalam masyarakat terbentuk dari suatu fakta sosial yang ada dalam masyarakat yang meletakkan solidaritas sosial secara fundamental. Manifestasi dari solidaritas tergambar dalam hukum, yaitu sebagai lambing yang diukur dan diamati sebagai solidaritas sosial (Satjipto Raharjo, 2002:25).

Berdasarkan pertimbangan filosofi UUPA yang juga didasari pada Pasal 33 ayat (3) UUD RI 1945 bertujuan untuk mencapai keadilan sosial untuk seluruh rakyat Indonesia. Sehingga segala potensi alam yang terdapat diseluruh wilaya Republik Indonesia. Perbedaan pendapat mengenai landasan filosofis UUPA dengan kenyataan empiris tanpa semakin tajam seiring dengan kebijakan dalam bentuk regulasi menyongsong era industrial yang antara lain bertujuan untuk semakin menarik modal asing (Bernar Limbong, 2011: 116). Sehingga produk regulasi yang ada lebih cenderung menguntungkan pihak asing.

2.3.2 Dasar Hukum Fungsi Sosial Tanah

UUPA No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria (UUPA) yang diterbitkan mewujudkan amanat dalam Pasal 33 ayat (3) UUD RI 1945, ini merupakan

kenyataan hukum untuk menjelaskan tujuan dari fungsi *social assent*. UUPA merupakan peraturan pertama yang dihasilkan setelah 15 Tahun kemerdekaan Republik Indonesia yang merupakan perwujudan sila-sila Pancasila (Maria S.W Sumardjono, 2007:4).

Ketentuan dalam Pasal 6 menegaskan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Pesan fungsi sosial ini telah dinyatakan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD RI 1945 yang berbunyi:

“Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasasi oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”

Frasa fungsi sosial tanah tidak dijelaskan dan disebutkan secara spesifik pada UUD 1945, pada Pasal 33 ayat (3). Sehingga hak primer harus dikesampingkan untuk kepentingan umum dan tidak boleh mengesampingkan atau membiarkan merugikan kepentingan umum (A.P. Parlindungan, 1999:65).

Penjelasan dalam UUPA pada Pasal 6 dinyatakan jika diperhadapkan antara dua kepentingan yaitu kepentingan umum dan kepentingan pribadi, maka tentunya yang diutamakan adalah kepentingan umum. Dan tidak diperbolehkannya pemakaian tanah tetapi menyebabkan kerugian bagi masyarakat. Penjelasan ini tentunya mempertegas fungsi sosial tanah. Dengan begitu seseorang tidak dibenarkan untuk membiarkan tanahnya terlantar sedangkan orang lain menderita kelaparan karena tidak ada lahan untuk menggarap untuk kebutuhan sehari-hari. Sehingga dengan pertimbangan ini pula, pemerintah menetapkan luas maksimum dan/atau minimum tanah.

2.3.3 Konsep Fungsi Sosial Tanah

Salah satu pakar hukum agraria bapak Notonagoro menyatakan bahwa hak milik yang memiliki fungsi sosial mendasarkan pada diri individu, mempunyai dasar individualistik, lalu dilekatkan pada sifat sosial, sedangkan jika didasarkan pada Pancasila, maka hukum tidak berdasarkan atas corak individualistik, tetapi bercorak dwitunggal. Sehingga sifat hak milik itu cenderung melahirkan sifat dari kolektif.

2.4 Hak Usaha Bagi Hasil

2.4.1 Pengertian Hak Usaha Bagi Hasil (Perjanjian Bagi Hasil)

Perjanjian bagi hasil adalah suatu peristiwa kesepakatan antara pemegang hak milik tanah dengan calon penggarap lahan dengan ketentuan bagi hasil dari hasil penggarapan lahan. Pada dasarnya perjanjian bagi hasil dalam penggarapan lahan, pada dasarnya pemberian izin untuk menggarap lahan kepada calon penggarap dengan kesepakatan bagi hasil, sehingga hasil dari panen dari penggarapan lahan akan dibagi berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak.

Dalam Pasal 1 huruf c Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1960 yang berbunyi:

Perjanjian bagi hasil adalah perjanjian dengan nama apapun juga diadakan antara pemilik pada suatu pihak yang di dalam undang-undang ini disebut penggarap, berdasarkan perjanjian mana penggarap diperkenangkan oleh pemilik tersebut untuk menyelenggarakan usaha pertanian di atas tanah pemilik, dengan pembagiannya antara kedua bela pihak.

Dari pengertian di atas, kita bisa pilah menjadi beberapa unsur untuk lebih mudah kita pahami, yaitu:

- Tanah

Tanah yang di maksud di sini adalah lahan yang biasa dipergunakan untuk menanam atau lahan untuk bercocok tanam

- Pemilik

Subjek hukum pemegang hak atas tanah yang di garap oleh penggarap atau petani. Subjek hukum yang dimaksud disini adalah bisa saja orang atau badan hukum pemegang hak atas tanah.

- Perjanjian bagi hasil
- Hasil tanah

Hasil usaha penggarapan oleh petani yang menggarap, setelah dikurangi

dengan biaya penggarapan, pemeliharaan, biaya bibit dan lain-lain.

- Petani

Petani adalah orang yang mata pengcahariaanya adalah sebagai petani atau mengusahakan tanah untuk pertanian.

Dapat dilihat bahwa Undang-Undang No. 2 Tahun 1960 dalam Pasal 1 tersebut di atas telah menyatakan bahwa perjanjian dengan nama apapun juga antara pemilik dan penggarap disebut perjanjian bagi hasil Perjanjian bagi hasil di tiap-tiap daerah mempunyai nama yang bermacam-macam. Hal ini menunjukkan bahwa keberadaan Undang-Undang No. 2 Tahun 1960 tidak menghilangkan nuansa hukum adat, khususnya yang menyangkut bagi hasil tanah Akkinanrenag. Hal ini tentu menjadi bentuk penghormatan pemerintah terhadap keberadaan hukum adat di Indonesia.

Adapun latar belakang lahirnya Undang-Undang No. 2 Tahun 1960 yaitu:

1. Karena masih ada pemilik tanah yang tidak sempat menggarap lahannya sendiri, apakah karena alasan jarak, kesibukan, faktor kesehatan, faktor usia dan faktor-faktor lain. Tentu hal ini akan menjadi sia-sia jika tanah tersebut tidak digarap oleh pemiliknya. Dengan memberikan izin kepada petani untuk menggarap dengan perjanjian bagi hasil, maka tentu tanah tersebut akan menjadi produktif kembali dan bisa menjaga fungsi sosial dari tanah itu sendiri.
2. Masih banyaknya masyarakat yang melakukan perjanjian dengan cara lisan, tanpa adanya alat bukti tertulis dengan melibatkan pihak pemerintah setempat untuk menguatkan perjanjian bagi hasil yang disepakati antara pemilik tanah dan petani.
3. Untuk menghindari adanya kesepakatan atau perjanjian yang tidak menguntungkan oleh salah satu pihak atau hal-hal yang mengandung unsur-unsur pemerasan.

2.4.2 Syarat Perjanjian Bagi Hasil

Terkait dengan syarat sahnya perjanjian, telah diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Yang secara umum berlaku untuk semua jenis perjanjian. Sehingga jika syarat sahnya perjanjian pada Pasal 1320 KUH Per tidak terpenuhi atau salah satu unsurnya tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut dianggap tidak sah. Akan tetapi dalam hal perjanjian bagi hasil, ada hal-hal tertentu yang menjadi syarat-syarat tambahan sebagaimana dalam Pasal 3 Undang-Undang No. 2 Tahun 1960 bahwa perjanjian bagi hasil atas sebidang tanah diperjanjikan antara seorang atau lebih hanya dapat dianggap sah bilamana dilakukan secara tertentu dengan beberapa syarat-syarat antara lain:

- a. Perjanjian harus dibuat dan ditandatagani oleh para pihak
- b. Harus dibuat dalam bentuk tertulis di depan Kepala Desa
- c. Disaksikan minimal 2 orang saksi, dan masing-masing dari kedua belah pihak
- d. Harus disaksikan oleh camat setempat.

2.4.3 Tujuan dibentuknya Aturan Mengenai Perjanjian Bagi Hasil

Pembentukan peraturan perundang-undanga tentunya bukan tanpa ada tujuan dari pembentukan peraturan tersebut. Dan tentunya ada yang menjadi pertimbangan yang menjadi alasan lahirnya aturan tersebut. Termasuk Undang-Undang No. 2 Tahun 1960, tentu ada tujuan yang ingin dicapai dari lahirnya undang-undang tersebut. Adapun tujuan tersebut yaitu:

- a. Agar apa yang menjadi kesepakatan dalam perjanjian bagi hasil tersebut sesuai dengan prinsip keadilan.
- b. Untuk menjaga agar kedudukan penggarap lahan, tidak pada posisi yang lemah.

Dengan terpenuhinya kedua poin di atas, agar bisa menambah semangat para petani dalam bekerja sehingga kesejahteraan tetap bisa merata dan tetap bisa menjaga

ketersediaan sandang pangan (<http://gudanglembaran.blogspot.com/2017/02/hak-hak-atas-tanah-yang-bersifat.html>)

2.4.4 Jangka Waktu Hak usaha Bagi hasil

Seperti pada umumnya selain hak milik atas tanah, jenis-jenis hak atas tanah yang lain baik hak atas tanah yang bersifat tetap maupun hak atas tanah yang bersifat sementara, Hak Usaha Bagi Hasil juga memiliki ketentuan terkait dengan jangka waktu berdasarkan Undang-Undang No. 2 Tahun 1960, lamanya jangka waktu untuk tanah sawah sekurang-kurangnya 3 tahun dan untuk tanah kering sekurang-kurangnya 5 tahun.

2.5 Sengketa Tanah

2.5.1 Pengertian Sengketa Tanah

Berdasarkan keputusan BPN RI Nomor 34 Tahun 2007 tentang petunjuk teknis penanganan dan penyelesaian masalah pertanahan, sengketa pertanahan adalah perbedaan nilai, kepentingan, pendapat dan atau persepsi antara orang perorangan dan atau badan Hukum mengenai status penguasaan dan atau penggunaan atau pemanfaatan atas bidang tanah tertentu.

Definisi mengenai sengketa pertanahan mendapat sedikit penekanan dalam peraturan kepala BPN RI Nomor 3 Tahun 2011 Tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan, sengketa pertanahan adalah perselisihan pertanahan antara orang perorangan, badan Hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas secara social-politik (Suyud Margono, 2000:34).

Timbulnya sengketa Hukum atas tanah adalah bermula dari pengaduan suatu pihak (orang/ badan Hukum) yang berisi kebertan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah baik baik terhadap status tanah, prioritas maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan yang berlaku (rusmadi murad, 1992: 22).

Proses sengketa terjadi karena tidak adanya titik temu antara pihak-pihak yang bersengketa dan pendapat yang berbeda dapat beranjak ke situasi sengketa . Sebab-sebab terjadinya suatu sengketa.

a. Wanprestasi

Wanprestasi dapat berupa tidak memenuhi kewajiban sama sekali atau terlambat memenuhi kewajibannya tetapi tidak seperti apa yang telah di perjanjikan.

b. Perbuatan melawan Hukum

Melawan Hukum bukan hanya perlawanahan hanya untuk pelanggaran perundang-undangan tertulis semata-mata, melainkan juga melingkupi atas setiap pelanggaran terhadap kesusilaan atau kepantasan dalam pergaulan hidup masyarakat.

c. Kerugian salah satu pihak

Apabila salah satu pihak mengalami kerugian dalam HukumPerdata dapat bersumber dari wansprestasi dan perbuatan melawan Hukum. Hal-hal yang memungkinkan timbulnya sengketa, antara lain: (Bernhard limbong 2011:52).

1. Perbuatan Hukum jika di lakukan dengan memperhatikan ketentuan Hukum tanah nasional mengenai bidang tanah yang terdaftar dan bersertifikat, yang datanya cocok dengan data yang di sajikan di badan pertanahan nasional, kecil kemungkinannya akan timbul sengketa tetapi selalu ada, terutama dengan adanya sengketa hasil rekayasa. Sengketa tanah dapat mengenai salah satu atau beberapa data suatu bidang tanah tertentu. Besar kemungkinan terjadi sengket mengenai bidang-bidang tanah yang belum atau tidak terdaftar.
2. Sengketa mengenai letak bidang tanahnya. Penggugat mengajukan

klaim bahwa satu bidang tanah dalam lingkungan tanah yang di kuasai oleh tergugat adalah pemilik penggugat. Kepemilikannya belum sampai di minta pembuktin mengenai kepemilikannya, di persidangan Pengadilan , penggugat tidak dapat menunjukan letak bidang tanah yang di kuasai sebagai pemilik penggugat itu, maka gugatan tidak dapat di terima.

3. Sengketa mengenai batas bidaang tanahnya, pelaksanaan pendaaftran tanah yang akan di daftar di tetapkan bersama oleh pemegang haknya sebagai pemohon dan para pemilik bidang-bidang tanah yang bersaangkutan. Pemastian letak batas-batas tersebut bisa terjadi sengketa.kesepakatan bersama apabila sudah tercapai, maka di tiap sudut di tanam tanda batas itu masing-masing diketahui dan dapat dipastikan kembali dari data pengukuran yang ada di badan pertahanan nasional. Sengketa mengenai batas itu juga bisa terjadi pada waktu dilakukan jual beli atau pelepasan hak atas suatu bidang tanah yang belum didaftar yang tidak ada tanda-tanda batasnya berupa tanaman yang menjalar seperti (bambu).
4. Sengketa mengenaai luas bidang tanahnya. Jual beli bidang tanah belum di daftar, yang luasnya belum di daftar, yang luasnya di sebut dalam patuk pajak bumi, IPEDA,dan SPPT pajk bumi dan bangunan (PBB). Pendafran luas hasil pengukuran setelah dilakukan dalam rangka pembuatan surat ukurnya kemungkinan tidak akan sama..waktu di lakukan jual beli itu,tidak di perhatikan bisa timbul sengketa mengenai harga yang sudah di bayar. Harga yang di bayar terlalu banyak bilamanya luasnya ternyata kurang dari apa yang tercantum dalam patuk

pajak atau SPPT PBB yang bersangkutan, atau di anggap kurang bilamana ternyata hasilnya lebih luas.mengenai bidang-bidang tanah belum ada surat ukurannya perlu di adakkaan perjanjian jumlah harga yang belum ada surat ukurannya perlu diadakan perjanjian jumlah harga pembeliannya, karena selalu aka nada perbedaan antara luas hasil pengukuran oleh bidaan pertahanan nasional dan luas yang tercantum dalam patuk pajak atau SPPT PBB. Akta jual beli di perjanjikan dalam umumnya, bahwa yang berlaku adalah luas yang di hasilkn pengukuran oleh badan pertanahan nasional mempengaruhi jumlah harga pembelian yang sudah di terima penjual.

5. Sengketa tanah umumnya mengenai status tanahnya dan/ atau pemegang haknya. Keungkinan terjadinya sengketa lebih besar dalam hal dilakukan perbuatan Hukum pemindahan atau pembebanan hak mengenai bidang-bidang tanah yang sudah di daftar.mengenai bidang-bidang tanah yang sudah di daftar juga ada kemungkinan terjadi sengketa, yang disebabkan karena data mengenai status tanahnya atau pemegang haknya ternyata kemudian tidak benar..bidang tanah yang sudah didaftar ada dokumen bukti haknya berupa setifikat.sertifikat yang di tunjukan kepada pembeli tidak jarang bukan di terbitkan oleh badan pertanahan nasional wilayah kabupaten atau kotamadya dimana tanah tersebut terletak.

Untuk menanggani sengketa pertanian pertanahan, maka di bentuk suatu unit kerja procedural baik dari unit kerja structural di lingkungan menteri Negara agraria sampai dengan kantor pertanahan kabupaten/kota yang sesuai dengan peraturan menteri agraria/ kepala badan pertanahan nasional nomor 1 tahun 1999 tentang tata cara penanganan sengketa pertanahan. Kemudian unntuk melaksanakan penanganan sengketa tanah, menteri

Negara agrarian/ kepala badan nasional Republic Indonesia nomor 3 tahun 2011 tentang pengelolaan dan penanganan kasus pertanahan. Pengelolaan pengkajian dan penanganan kasus pertanahan meliputi:

- Pelayanan pengaduan dan informasi kasus pertanahan
- Pengkajian kasus pertanahan
- Penanganan kasus pertanahan
- Penyelesaian kasus pertanahan
- Bantuan Hukum dan perlindungan hukum.

2.3 Kerangka Pemikiran



2.5. Definisi operasional

1. Tanah adalah lahan yang biasa dipergunakan untuk menanam atau lahan untuk bercocok tanam. Tanah yang di maksud di sini adalah lahan yang biasa dipergunakan untuk menanam atau lahan untuk bercocok tanam.
2. Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat, dan terpenuhi yang dapat dipunyai orang atas tanah, hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.
3. Pemilik adalah subjek hukum pemegang hak atas tanah yang di garap oleh penggarap atau petani. Subjek hukum yang dimaksud disini adalah bisa saja orang atau badan hukum pemegang hak atas tanah.
4. Sengketa adalah sesuatu yang menyebabkan perbedaan pendapat antara dua pihak atau lebih sehingga ada yang merasa dirugikan.
5. Hasil tanah adalah hasil usaha penggarapan oleh petani yang menggarap, setelah dikurangi dengan biaya penggarapan, pemeliharaan, biaya bibit dan lain-lain.
6. Petani penggarap adalah orang yang mata penghasilannya adalah sebagai petani atau mengusahakan tanah untuk pertanian.

BAB III

METODE PENELITIAN

3.1 Tipe Penelitian

Tipe penelitian yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah tipe penelitian empiris. Dalam penelitian ini, peneliti akan melakukan pengumpulan data-data primer yang akan diperoleh dari responden yang kompeten untuk memberikan keterangan terkait dengan permasalahan yang penulis angkat dalam penelitian ini.

3.2 Objek Penelitian

Adapun objek penelitian yang penulis angkat dalam penelitian ini adalah perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah akibat ditanaminya tanaman tahunan jangka panjang oleh penggarap lahan.

3.3 Lokasi Penelitian

Untuk mengumpulkan data dalam penelitian ini, peneliti memilih lokasi penelitian di Desa Bukit Harapan Kecamatan Wanggarasi.

3.4 Jenis Dan Sumber Data

Jenis dan sumber data yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah :

1. Data primer

Data primer yang akan digunakan dalam penelitian ini diperoleh dari lokasi penelitian yaitu Desa Bukit Harapan Kecamatan Wanggarasi yang terdiri dari aparat desa, petani penggarap lahan, dan pemilik hak atas tanah lahan garapan, dimana data primer ini diperoleh dengan cara melakukan *Interview* (wawancara) langsung dengan para pihak yang dianggap kompeten dan memiliki pengalaman terkait masalah yang ada dalam penelitian ini.

2. Data sekunder

Data sekunder yang akan digunakan dalam penelitian ini diperoleh dengan cara melakukan pengumpulan bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Adapun yang dimaksud dengan bahan hukum tersebut yaitu:

a. Bahan hukum primer

Bahan hukum primer adalah bahan-bahan hukum yang mengikat. Dalam hal ini penulis menggunakan bahan hukum primer, yaitu:

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata)
- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1960 tentang Perjanjian Bagi Hasil
- Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria

b. Bahan hukum sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan-bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti buku, koran, skripsi, jurna, majala, artikel.

c. Bahan hukum tersier

Bahan hukum tersier yaitu bahan hukum yang sifatnya memberikan petunjuk dan pedoman. Misalnya kamus *Black Law Dictionary*, dll.

3.5 Populasi Dan Sampel

Adapun populasi dalam penelitian ini adalah Aparat Desa Bukit Harapan, petani penggarap lahan, dan petani pemilik lahan garapan. Sedangkan sampel dalam penelitian ini adalah sebanyak 7 orang yang terdiri dari :

1. 3 aparat desa
2. 2 petani pemilik lahan garapan
3. 2petani penggarap lahan

3.6 Teknik Pengumpulan Data

Data primer untuk penelitian ini akan diperoleh dengan cara melakukan wawancara dengan pihak yang dianggap kompeten untuk memberikan informasi mengenai masalah yang akan dipecahkan dalam penelitian ini. Dan selain itu untuk pengumpulan data sekunder, peneliti akan melakukan penelusuran kepustakaan untuk memperoleh bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.

3.7 Teknik Analisis Data

Setelah data primer dan data sekunder terkumpul, data-data tersebut akan dianalisis secara sistematis antara data sekunder dengan data primer dan melakukan pendekatan perundang-undang (*statute approach*), pendekatan kasus (*case approach*), pendekatan perbandingan (*comparative approach*).

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

4.1 Praktek Perjanjian Bagi Hasil Penggarapan Lahan di Desa Bukit Harapan Kecamatan Wanggarasi

Tanah merupakan salah satu alat untuk mencapai dan menwujudkan kesejahteraan rakyat. Dengan tanah, manusia dapat menwujudkan kesejahteraan itu dengan melakukan segala hal yang bisa menyambung hidup dengan menjadikan tanah sebagai lahan garapan, menjadikan tanah sebagai tempat untuk membangung tempat pemukiman, dengan tanah manusia dapat gunakan sebagai tempat peristirahatan terakhir.

Dengan bertambahnya jumlah penduduk dan didukung dengan pertumbuhan dan kemajuan ekonomi yang baik, maka kebutuhan akan tanah juga akan ikut berpengaruh. Tentunya pemerintah juga harus memperhatikan keseimbangan jumlah penduduk, pertumbuhan ekonomi, dan kebutuhan akan lahan untuk pembangunan kesejahteraan rakyat. Hal ini tentu menjadi tugas dari pemerintah untuk mengatur penguasaan hak atas tanah. Karena tanah merupakan salah satu sarana untuk mewujudkan kesejateraan itu.

Seiring dengan meningkatnya kebutuhan akan tanah, seiring itu pula meningkatnya nilai jual harga tanah. Sehingga tanah sebagai alat atau sarana untuk mewujudkan kesejahteraan, tidak semuanya dapat dinikmati oleh masyarakat. dengan demikian kata sejahtera semakin jauh dari masyarakat yang berpenghasilan di bawah rata-rata. Fungsi sosial dan fungsi ekonomi dari tanah itu sendiri seakan tidak tercapai atau dengan kata lain tidak sampai pada tujuannya untuk memakmurkan rakyat.

Hal itu tidak bisa kita pungkiri, karena tidak semua masyarakat memiliki tanah atau lahan untuk mendirikan rumah dan lahan untuk bercocok tanam, dan lain-lain. Kabupaten Pohuwato termasuk daerah dengan jumlah penduduk yang berada di bawah garis kemiskinan cukup tinggi. Hal ini tidak lain karena salah satu faktor penyebabnya yaitu tidak meratanya kepemilikan lahan untuk bercocok tanam di Kabupaten Pohuwato.

Sehingga sebahagian masyarakat memiliki untuk bercocok tanam di lahan orang lain untuk memenuhi kebutuhan hidup keluarganya.

Adapun metode penggarapan lahan yang dilakukan orang masyarakat yaitu dengan perjanjian bagi hasil dan numpang garap. Sebahagian masyarakat Kabupaten Pohuwato menggunakan metode penggarapan lahan ini untuk memenuhi kebutuhan hidup keluarganya. Untuk perjanjian bagi hasil disesuaikan dengan kesepakatan antara pemilik lahan dan petani penggarap lahan. Sedangkan untuk numpang garap lahan dilakukan dengan meminta izin terlebih dahulu kepada pemilik lahan untuk digarap lahannya tanpa harus membagi hasil kepada pemilik lahan. Akan tetapi kesepakatan penggarapan lahan, terkadang menimbulkan konflik antara pemilik lahan dan petani penggarap lahan. Untuk lebih jelasnya peneliti uraikan di bawah ini.

4.1.1 Dasar Hukum Perjanjian Bagi Hasil Penggarapan Lahan

Perjanjian penggarapan lahan dan numpang garap merupakan salah satu kebiasaan masyarakat Kabupaten Pohuwatu sebagai bentuk saling tolong menolong antara sesama dan sekaligus untuk mempererat tali persaudaraan. Sebagai perbuatan hukum yang sudah menjadi kebiasaan dalam kehidupan sosial masyarakat, perjanjian penggarapan lahan ini juga sudah diatur dalam peraturan perundang-undang dalam bentuk tertulis, yaitu sebagai berikut:

1. KUH Perdata
2. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1960 tentang Perjanjian Bagi Hasil
3. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria

Dalam KUH Per, terdapat salah satu pasal yang secara umum berlaku dalam semua jenis perikatan hukum yang dilakukan oleh para pihak. Pasal yang peneliti maksud disini adalah Pasal 1320 KUH Per yang merupakan Pasal yang mengatur tentang syarat subjektif dan syarat objektif perjanjian. Termasuk perjanjian bagi hasil

penggarapan lahan.

Dalam Pasal 3 Undang-Undang No. 2 Tahun 1960 bahwa perjanjian bagi hasil atas sebidang tanah diperjanjikan antara seorang atau lebih hanya dapat dianggap sah bilamana dilakukan secara tertentu dengan beberapa syarat-syarat antara lain:

- a. Perjanjian harus dibuat dan ditandatagani oleh para pihak
- b. Harus dibuat dalam bentuk tertulis di depan Kepala Desa
- c. Disaksikan minimal 2 orang saksi, dan masing-masing dari kedua belah pihak
- d. Harus disaksikan oleh camat setempat.

Pasal 6 UUPA mengatur fungsi sosial tanah dan pada Pasal 16 UUPA mengatur terkait beberapa jenis hak atas tanah. Dengan penafsiran bahwa ada beberapa jenis hak atas tanah yaitu hak atas tanah yang bersifat tetap, ada hak atas tanah yang akan ditetapkan dalam undang-undang, dan yang terakhir hak atas tanah yang bersifat sementara. Salah satunya hak usaha bagi hasil sebagaimana yang peneliti kaji dalam penelitian ini. Selain itu Pasal 53 UUPA juga tidak memberikan pengertian apa yang dimaksud dengan hak usaha bagi hasil (perjanjian bagi hasil). Boedi Harsono menyatakan bahwa yang dimaksud dengan hak usaha bagi hasil adalah hak seseorang atau badan hukum (yang disebut penggarap) untuk menyelenggarakan usaha pertanian di atas tanah kepunyaan pihak lain (yang disebut pemilik) dengan perjanjian bahwa hasilnya akan dibagi antara kedua belah pihak menurut imbalan yang telah disetujui sebelumnya (Urip Santoso, 2012:143).

Dari berbagai ketentuan dasar hukum di atas, menunjukkan bahwa perjanjian penggarapan lahan pada dasarnya juga menjadi kebutuhan masyarakat, meskipun sebenarnya menurut pandangan oleh berbagai pakar yang peneliti peroleh dari berbagai referensi menyatakan bahwa perjanjian bagi hasil penggarapan lahan mengandung unsur pemerasan. Namun sampai sekarang belum ada dasar hukum

perjanjian penggarapan lahan atau numpang garap yang lebih progresif untuk mengurangi unsur pemerasan dalam praktik perjanjian penggarapan lahan atau numpang garap lahan. Sehingga terkadang menimbulkan konflik atau sengketa antara pemilik lahan dan petani penggarap lahan atau petani yang numpang garap dilahan orang lain. Sehingga maksud untuk saling tolong menolok dan mempererat tali persaudaraan ini dalam praktiknya tidak sepenuhnya tercapai. Hal ini karena terkadang masih ada sengketa antara pemilik lahan dan petani penggarap lahan. Oleh karen itu penulis melakukan penelitian dengan berbagai aitem yang berkaitan dengan sengketa atau konflik yang lahir dari perjanjian penggarapan lahan.

4.1.2 Bukti Perjanjian Penggarapan Lahan

Salah satu alat bukti yang memiliki kekuatan pembuktian yang kuat dan sempurna dalam kasus dibidang keperdataan adalah alat bukti tertulis. Karena dengan alat bukti tertulis tersebut, segala persoalan fakta hukum bisa menjadi jelas dengan adanya alat bukti tersebut. Sehingganya untuk menghindari perkara yang bisa merugikan salah satu pihak maka tentunya alat bukti tersebut bisa menjadi penerang segalah sengketa hak diantara kedua belah pihak.

Alat bukti tertulis ini tidak hanya berfungsi disaat terjadinya sengketa, tetapi sebelum terjadinya sengketa pun alat bukti tersebut sudah berfungsi. Dan alat bukti ini tidak hanya harus dibuat ketika adanya perjanjian jual beli tanah atau jual beli rumah saja, tetapi juga perjanjian penggarapan lahan dengan sistem bagi hasil meskipun hak penggarapan lahan dengan bagi hasil termasuk dalam kategori hak atas tanah yang bersifat sementara.

Perjanjian pada dasarnya tentu diawali dengan proses tawar menawar antara pemilik lahan dengan petani penggarap lahan. Dalam perjanjian dengan sistem bagi hasil penggarapan lahan tentunya juga ada tawar menawar, terkait dengan pembagian

hasil penggarapan lahan.

Terkait dengan hal ini, peneliti melakukan penelusuran di Desa Bukit Harapan Kecamatan Wanggarasi dengan melakukan wawancara beberapa warga. Salah satunya adalah wawancara peneliti pada pemilik lahan Ibu Rosni Adam pada tanggal 21 Maret 2020, beliau menjelaskan bahwa:

Beliau menjelaskan bahwa, kami ini memiliki 2 tempat lahan yang bisa dipakai untuk bercocok tanam. Lahan yang satu dekat rumah itu kami garap sendiri, sedangkan lahan yang posisinya jauh dari rumah berada di desa sebelah digarap oleh keluarga kami sendiri, sepupu dari paitua (suami) saya sendiri. Waktu itu, dia yang datang ke rumah untuk minta lahan untuk ditanami jagung, tapi kadang juga ditanami rica, kedelai, dan nilam dengan sistem bagi hasil. Kami pun sepakat, karena kami berfikir mereka ini adalah keluarga kami. Tapi terkait hasilnya kami tidak meminta banyak, seadanya saja yang penting ada. Karena kami juga mengerti mereka juga butuh. Mengenai bukti perjanjiannya kami tidak ada, hanya secara lisan saja, karena kami percaya kepada mereka. Saya juga tidak tahu kalau ada undang-undang yang mengatur perjanjian penggarapan lahan.

Hal yang sama juga disampaikan oleh bapak Yusuf Ayuba dari hasil wawancara Pada tanggal 21 Maret 2020, beliau menjelaskan bahwa:

Saya dalam melakukan perjanjian penggarapan dengan sistem bagi hasil, saya tidak pernah membuat perjanjian tertulis, kami selama ini hanya dengan modal kepercayaan dan saling mempercayai, ya kami hanya melakukan secara lisan saja. Apalagi melibatkan pihak pemerintah desa atau aparat desa, itu tidak pernah. Yang paling penting bagi kami yaitu keluarga kami tahu bahwa lahan kami atau kebung kami digarap oleh orang lain dengan sistem bagi hasil, itu saja. Kami tidak perlu ke kantor desa buat perjanjian, karena itu merepotkan saja. Terkait dengan dasar hukum tertulis penggarapan lahan dengan sistem bagi hasil, kami tidak tahu hal itu, intinya kami menurut kebiasaan saja.

Berdasarkan hasil wawancara di atas, peneliti mengambil bawahi terkait dengan perjanjian yang dilakukan yang hanya dilakukan atas dasar kepercayaan tanpa adanya prinsip kehati-hatian dengan membuat perjanjian dalam bentuk tertulis. Jika kita melihat ketentuan dalam syarat umum syarat sahnya perjanjian, maka perjanjian yang dilakukan oleh pihak pemilik lahan dengan pihak penggarap lahan maka sudah memenuhi ketentuan dalam Pasal 1320 KUH Per. Akan tetapi dalam hal perjanjian bagi hasil penggarapan lahan, ada hal-hal tertentu yang menjadi syarat-syarat tambahan sebagaimana dalam Pasal

3 Undang-Undang No. 2 Tahun 1960 bahwa perjanjian bagi hasil atas sebidang tanah diperjanjikan antara seorang atau lebih hanya dapat dianggap sah bilamana dilakukan secara tertentu dengan beberapa syarat-syarat antara lain:

1. Perjanjian harus dibuat dan ditandatagani oleh para pihak
2. Harus dibuat dalam bentuk tertulis di depan Kepala Desa
3. Disaksikan minimal 2 orang saksi, dan masing-masing dari kedua belah pihak
4. Harus disaksikan oleh camat setempat.

Jika kita berkaca pada ketentuan Pasal 3 di atas, maka perjanjian bagi hasil yang dilakukan antara penggarap dan pemilik lahan tidak sah. Mengenai hal ini menurut penulis dari aspek normatif dan dari aspek kebiasaan yang hidup dalam masyarakat dengan melakukan perjanjian tanpa ada bukti tertulis hitam di atas putih, ada pertentangan antara kedua sumber hukum formal ini. Secara hierarki sumber hukum tertulis kedudukanya setingkat lebih tinggi dibandingkan dengan sumber hukum tidak tertulis berupa kebiasaan. Terkait hal ini, kita harus melihat sifat perjanjian ini adalah bersifat privat, dalam artian bahwa perjanjian ini hanya mengikat antara pemilik lahan garapan dengan petani penggarap lahan. Dengan demikian, menurut peneliti perjanjian bagi hasil penggarapan lahan yang dilakukan tanpa ada bukti tertulis hitam di atas putih, tanpa disaksikan oleh pemerintah desa setempat, dan tanpa disaksikan oleh camat, maka perjanjian itu tetap sah. Akan tetapi bukan berarti peneliti tidak setuju dalam ketentuan pada Pasal 3 Undang-Undang No. 2 Tahun 1960, karena pada dasarnya ketentuan hukum ini mengandung prinsip kehati-hatian dengan melibatkannya pihak pemerintah desa dalam perjanjian penggarapan lahan.

Terkait dengan alat bukti kesepakatan penggarapan lahan, peneliti kembali mempertanyakan kepada pemilik lahan dengan pertanyaan, apakah mereka mengetahui ada undang-undang yang mengatur tentang perjanjian bagi hasil penggarapan lahan ?. Mereka

menjawab tidak tahu. Ketidak tahuhan masyarakat tentu menjadi tugas dari pihak pemerintah untuk meng sosialisasikan atau memperkenalkan dasar hukum terkait dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1960 tentang Perjanjian Bagi Hasil.

4.1.3 Hukum Kebiasaan Dalam Penggarapan Lahan Dengan Sistem Bagi Hasil

Pada mulanya perjanjian bagi hasil tunduk pada hukum adat. Hak dan kewajiban para pihak hanya didasarkan atas dasar kepercayaan berdua dan tidak pernah dibuat dalam bentuk tertulis. Besarnya bagian tergantung kesepakatan masing-masing pihak dan tidak diperlukan adanya saksi.

Perjanjian bagi hasil penggarapan lahan Di Desa Bukit Harapan Kecamatan Wanggarasi, tidak bisa disebut sebagai hukum adat karena tidak adanya unsur-unsur yang menandakan adanya hukum adat yang berlaku. Dan menurut peneliti, hal ini lebih tepat jika disebut sebagai kebiasaan.

Dalam kehidupan masyarakat modern sekarang ini, hukum kebiasaan bukan lagi suatu hal yang penting, akan tetapi bagaimana pun hukum kebiasaan masih tetap harus menjadi pertimbangan hakim dalam memutus suatu kasus hukum. Dengan hukum kebiasaan ini, konflik yang terjadi di tengah-tengah masyarakat kebiasaan tersebut harus juga harus menjadi pertimbangan pihak yang menaganai atau memediasi suatu kasus untuk diselesaikan secara musyawara. Ketentuan dalam Pasal 27 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1970 tentang Pokok-Pokok Kekuasaan Kehakiman di Indonesia mengatur bahwa: “hakim sebagai penegak hukum dan keadilan wajib menggali, mengikuti, dan memahami nilai-nilai hukum yang hidup dalam masyarakat”. Kebiasaan merupakan suatu perbuatan yang dilakukan secara berulang-ulang dan patut dilakukan.

Dari hasil wawancara di atas terkait dengan bukti perjanjian penggarapan lahan, bahwa perjanjian penggarapan lahan merupakan salah satu bentuk saling tolong menolong antara warga yang sudah menjadi kebiasaan dalam masyarakat. Hubungan hukum antara pemilik lahan dan penggarap lahan hanya atas dasar kepercayaan saja dan tidak melibatkan saksi dan pihak pemerintah desa setempat.

4.1.4 Kasus Pertama

Untuk kasus yang pertama, sengketa ini terjadi antara ahli waris pemilik lahan garapan dengan pihak petani penggarap lahan. Sengketa ini terjadi di saat pemilik lahan sudah meninggal dunia dan pada saat ahli waris pemilik lahan ingin menjual

lahannya.Terkait kasus ini dan untuk mendapatkan data yang lebih akurat mengenai dengan konflik antara pemilik lahan dan petani penggarap lahan, penelitian melakukan penelitian langsung kepada pemilik lahan dan petani penggarap lahan yang perna bersengketa dan dan pihak pemerintah desa.

Untuk mendapatkan keterangan terkait dengan fakta hukum dari beberapa pihak, penelitia melakukan wawancara kepada bapak Rahmin Yunus yang juga sebagai ahli waris pemilik lahan pada tanggal 21 Maret 2020, beliau menjelaskan bahwa:

Orang tua saja memiliki lahan sekitar kurang lebih 1 hektar, dalam usia orang tua saya yang sudah sangat tua dan tidak dapat lagi menggarap lakannya sendiri dan kebetula ada yang mau menggarap lahan orang tua saya dengan sistem bagi hasil, dengan ongkos penggarapan dan pemeliharaan tanaman ditanggung oleh penggarap dengan pembagian 75% untuk penggarap sedangkan orang tua saya 25% dari hasil bersi panen. Seiring berjalanya waktu katanya ada kesepakatan antara orang tua saya dengan penggarap lahan bahwa penggarap lahan ini diizinkan oleh orang tua saya untuk menanam kelapa, dengan sistem pembagian yaitu 5 tahun terhitung sejak kelapa yang ditanam itu berbua, jadi kalau kelapa itu berbuah saat berusia 5 tahun, maka 5 tahun berikutnya pemiliki lahan baru berhak atas kelapa yang ditanam oleh penggarap lahan, itu informasi dari pihak penggarap lahan orang tua saya. Akan tetapi kami sendiri ahli waris, tidak perna mendengar ada kesepakatan seperti itu antara orang tua kami dengan penggarap lahan. Yang kami ketahui penggarapa lahan hanya diizinkan menanam jagung atau rica. Tetapi ternyata penggarap lahan juga menanam kelapa yang sudah berumur sekitar 2 tahunan lebih dengan jumlah 100 pohon lebih. Hal itu kami ketahui setelah orang tua kami meninggal. Karena kami tidak perna mendengar bahwa orang tua kami ada kesepakatan untuk menanam pohon kelapa, maka kami pun keberatan kepada penggarap lahan.

Dari hasil wawancara di atas, maka sesungguhnya permasalahan hukum yang akan peneliti kaji yaitu seperti pada kasus di atas bukan pada pembagian hasil garapan yang tidak sesuai dengan perjanjian awal. Akan tetapi permasalahan hukum yang sesungguhnya disini adalah adanya anggapan dari ahli waris pemilik lahan bahwa orang tuanya tidak perna membuat perjanjian dengan penggarap lahan untuk menanam pohon kelapa dengan sistem pembagian waktu hak atas tanaman pohon kelapa seperti pada penjelasan pemilik lahan di atas. Sehingga pemilik lahan merasa bahwa petani penggarap lahan tidak berhak atas kelapa yang dia tanam karena tidak ada izin atau tidak ada kesepakatan antara pemilik

lahan dan penggarap lahan.

Untuk mendapatkan data fakta yang berimbang, peneliti kembali mewancarai petani penggarap lahan. Berdasarkan hasil wawancara peneliti dengan pihak penggarap lahan bapak Mohajir Mokoginta pada tanggal 22 Maret 2020, beliau menjelaskan bahwa:

Sebenarnya sengketa yang terjadi antara saya dengan ahli waris almarhumitu terjadi pada saat anak dari almarhum mau menjual kebung yang saja garap. Saat dia menyampaikan kepada saya bahwa kebung orang tuanya dia mau jual karena itu adalah bagiannya dari almarhum. Lalu saya bilang kal mau jual tanah ya silahkan karena memang itu adalah tanah milik orang tua anda dan sekarang menjadi milik anda, tetapi kalau untuk tanaman kelapa yang masih berumur sekitar 2 tahun lebih ini jagan, karena saya yang tanam kelapa itu dan saja ada perjanjian secara lisan dengan orang tua dari bapak Rahmin Yunus. Tetapi ternyata dia tidak mau dan dia minta kal begitu teban saja kelapa yang bapak tanah angkat dari lahan saya. Ya... karena saya merasa berhak, ya saya tidak mau karena saya ada perjanjian dengan orang tua dari Rahmin Yunus.

Dari hasil wawancara di atas, peneliti menilai bahwa permasalahan hukum di atas terjadi karena tidak adanya bukti tertulis yang bisa ditunjukkan oleh bapak Mohajir Mokoginta untuk menjelaskan kepada bapak Rahmin Yunus bahwa betul-betul ada kesepakatan antara almarhum yang merupakan orang tua dari bapak Rahmin Yunus terkait kesepakatan untuk menanam pohon kelapa dengan sistem pembagian berdasarkan pembagian waktu hak atas tanaman pohon kelapa yang ditanam oleh petani penggarap lahan. Dengan tidak adanya bukti kesepakatan tertulis, pihak ahli waris dalam hal ini bapak Rahim Yunus tidak percaya apa yang disampaikan oleh petani penggarap lahan.

4.1.5 Kasus Kedua

Untuk kasus yang kedua ini, pada dasarnya tidak jauh berbeda dengan kasus yang pertama di atas. Adanya sengketa antara pemilik lahan dan petani penggarap lahan.

Dari hasil wawancara dengan bapak Yusuf Ayuba pada tanggal 21 Maret 2020, beliau menjelaskan bahwa:

Lahan saya ada 2 tempat, yang saya garap sendiri ada sekitar kurang lebih 1 hektar. Sedangkan untuk lahan yang satu ada sekitar 1 pantango (1/2 hektar). Yang satu ini digarap oleh orang lain. Kerena dia minta untuk digarap tanam jagung dan rica ya saya kasih, saya juga kasihan melihatnya karena mereka tidak ada lahan tetap,

karena biasanya hanya numpang garap di lahan orang lain. Tetapi karena pemilik lahan sudah mau mengambil lahannya ya..mau tidak mau harus berhenti menggarap dilahan tersebut, karena dia juga cuma numpang garap. Sebenarnya saya juga menggarap kedua lahan saya itu, tapi karena kasihan ya saya kasi. Tetapi kami bersepakat untuk dengan sistem bagi hasil penggarapan lahan. Kesepakatan kami waktu itu dengan sistem pembagian dibagi 4. Artinya saya sebagai pemilik lahan hanya mendapatkan $\frac{1}{4}$ dari hasil panen, sedangkan petani penggarap mendapat $\frac{3}{4}$ bagian dari hasil panen karena dia yang kerja, dia juga yang membiayai ongkos perawatan. Sedangkan saya hanya tunggu hasil panen saja. Kurang lebih satu tahun selama dia garap lahan saya, dia meminta izin kepada saya untuk ditanami kakao (tanaman coklat). Saya memberi dia izin dengan dengan kesepakatan bahwa 2 tahun terhitung sejak coklat itu berbuah produktif, hasilnya sepenuhnya milik petani penggarap lahan, setelah itu sepenuhnya menjadi milik saya sebagai pemilik lahan. Tapi pada faktanya petani penggarap lahan justeru masih memanen coklat yang dia tanam di lahan saya, mulai dari tahun 2014 dia tanam kakao itu, akhir tahun 2015 kakao itu sudah berbuah. Jadi tahun 2017 akhir sy minta dikembalikan lahan saya beserta tanaman coklat yang dia tanam, tetapi dia tidak setuju karena banyak pengeluara yang dia pakai selama pelihara kakao tersebut. Jadi kami sempat membawa kasus ini ke Kantor Desa Bukit Harapan untuk dimusyawarakan dan meminta pertimbangan ayahanda (Kepala Desa). Dan kami bersepakat untuk berdamai, dan kami berikan kesempatan sampai pada tahun 2019 lalu dia masih panen, tapi sekarang sudah menjadi milik saya.

Untuk mendapatkan keterangan yang berimbang, peneliti kembali melakukan wawancara dengan **bapak Kak Kanu**, pada tanggal 23 Maret 2020, beliau menjelaskan bahwa:

Saya memang menggarap lahan bapak Yusuf Ayuba, tapi di akhir tahun 2019 kemarin saya sudah tidak menggarapnya karena sesuai dengan kesepakatan kami. Memang awalnya tanahnya yang satu pantagon itu saya yang garap untuk tanam jagung atau rica. Tapi di tahun 2014 saya minta izin tanam kakao (coklat) dengan pembagian selama 2 tahun produksi, hasilnya saya yang ambil. Tahun 2015 memang sudah mulai prosuksi, jadi tahun 2017 saya harus serahkan tanaman coklat itu sama pemilik lahan dalam hal ini bapak Yusuf Ayuba. Tapi hasil panen 2 tahun awal produksi tentu hasilnya tidak banyak karena pohon kakau itu masih kecil dan terkadang musing penghujang buahnya banyak yang hitam dan diserang hama. Jadi saya merasa rugi kal hanya dua tahun ini saya panen hasilnya, jadi saya minta tambah dua tahun lagi. Biaya pemeliharaan selama ini tidak sebanding dengan penghasilan saya.

Penggalan dari hasil wawancara di atas menunjukkan bahwa masyarakat pada umumnya di Desa BukitHarapan masih lebih memiliki melakukan perjanjian penggarapan lahan secara lisan saja. Tanpa harus membuat bukti perjanjian hitam di atas putih. Hukum kebiasaan yang berlaku di masyarakat masih lebih kuat dibandingkan dengan menerapkan

ketentuan hukum yang tertulis. Kasus ini pada dasar sama dengan kasus sebelumnya yang disebabkan karena tidak adanya bukti tertulis kesepakatan penggarapan lahan. Dan pada kasus kedua ini, pihak penggarap lahan boleh dikata telah melakukan wanprestasi (ingkar janji) karena tidak menyerahkan tanaman coklat yang dia tanam berdasarkan ketentuan waktu yang telah disepakati.

4.1.6 Kasus Ketiga

Untuk kasus ketiga ini, peneliti kembali melakukan wawancara dengan bapak **Suharto (Kak Kato)** pada tanggal 23 Maret 2020, beliau menjelaska bahwa:

Salah satu tanah saya digarap oleh orang lain, karena dia datang ke rumah minta digarap, karena saya kasihan kasi. Tapi dengan sistem bagi hasil. Bagi hasil yang dia tawarka 75% hasilnya untuk dia (penggarap) dan 25% untuk saya. Awalnya saya minta pembagian dibagi dua saja. Tapi kerena, dia tidak mau karena alasan biaya perawatan dan tenaga penggarap, jadi saya terima permintaan dia. Saya juga kasihan. Pada panen pertama, hasil panen dibagi berdasarkan kesepakatan. Tetapi seiring dengan berjalannya waktu pada panen kedua, dia meminjam uang kepada pedagang sekitar 3 juta dengan syarat hasil panennya di jual kepada pedagang yang meminjamkan uang. Kalau pinjam uang ke pedagang kan biasanya tidak berbunga, tetapi harus menjual milu (jagung) kepada pedagang yang meminjamkan dia uang dan biasanya dibeli dengan harga lebih murah. Kalau misalnya harga milu kering cuma Rp. 3.500,- (tiga ribu lima ratus)/Kg di gudang, maka dia cuma beli dengan harga Rp.3.000,- (tiga ribu)/Kg dan bahwa cuma Rp. 2.900,-(dua ribu sembilan ratus)/Kg. Padahal jika dijual tanpa ada perjanjian dengan pedangan milu kan bisa dijual Rp. 3.250 (tiga ribu dua ratus lima puluh)/Kg. Selain milu (jagung) dibeli dengan harga yang murah, pihak yang berutang juga harus mengembalikan uang yang telah dipinjamnya itu dari hasil penjualan milu yang dijadikan jaminan. Kesepakatan dia (penggarap) dengan pedagang dia lakukan tanpa sepengertahan dan seizing saya. Jadi pada penen kedua say tidak mendapat bagian sama sekali karena dipakai untuk membayar utang kepada pedagang. Saya pun meminta kembali lahan saya.

Pada kasus ketiga ini, petani penggarap lahan melakukan wanprestasi dengan tidak memberikan bagian kepada pemilik lahan karena harus membayar utangnya kepada pedagang. Dan melakukan perjanjian dengan pedagang dengan menjadikan hasil tanaman milu (jagung) sebagai jaminan bahwa akan dijual kepada pedagang yang meminjamkan dia uang untuk keperluan pribadi dan keluarganya. Dengan resiko pedagan akan membeli milunya (jagungnya) dengan harga yang lebih murah dibandingkan pedagang lainnya.

4.1.7 Analisis Kasus

Dari ketiga kasus di atas, peneliti dapat menyimpulkan bahwa dalam prakteknya perjanjian penggarapan lahan dengan sistem bagi hasil hanya dilakukan atas dasar kesepakatan secara lisan saja, dan tidak ada bukti perjanjian secara tertulis. Sehingga sangat berpotensi mempersulit para pihak dan/atau ahli waris para pihak untuk menyelesaikan kasus-kasus yang muncul dikemudian hari.

Kasus *Pertama*, terjadinya sengketa antara ahli waris pemilik lahan dan petani penggarap lahan karena adanya kelapa di atas tanah ahli waris yang ditanam oleh petani penggarap lahan. Kesepakatan yang juga hanya secara lisan dengan orang tua pemilik lahan, sehingga sulit untuk menjelaskan kepada ahli waris terkait dengan kesepakatan yang telah dibuat antara petani penggarap lahan dengan orang tua dari bapak Rahmin Yunus. Terkait dengan keberadaan tanaman pohon kelapa di atas tanah hak milik orang lain, hal ini sesuai dengan asas pemisahan horizontal antara tanah pemilik lahan dan kelapa petani penggarap lahan. Asalkan ada ketentuan batasan waktu yang jelas terkait batasan waktu kepemilikan kelapa di atas tanah hak milik orang lain, seperti kesepakatan yang dibuat antara pemilik lahan dan petani penggarap lahan.

Kasus *Kedua*, pada kasus kedua ini berdasarkan kesepakatan secara lisan, pihak petani penggarap lahan boleh dikata telah melakukan wanprestasi. Akan tetapi menurut peneliti terkait dengan hal ini memang harus dianalisis secara objektif. Untuk petani penggarap lahan, apakah dengan jangka waktu 4 tahun dia memelihara tanaman coklat itu selama 2 tahun pemeliharaan tanpa hasil dan ditambah 2 tahun pemeliharaan dengan hasil yang kurang produktif karena tanaman coklat itu masih kecil dan terkadang buahnya gugur di musim penghujan, apakah hal itu sudah bisa membala keringat petani penggarap lahan. Tentunya dalam kasus ini, kita harus bijak dalam menilai sesuai dengan fakta yang sebenarnya dialami oleh petani penggarap lahan.

Kasus *Ketiga*, dalam kasus ini, petani penggarap lahan jelas-jelas telah melakukan perbuatan hukum wanprestasi. Karena tidak memberikan bagian kepada pemilik lahan dari panen keduanya. Hal ini terjadi disebabka petani penggarap lahan memiliki utang ke pedagang, dan menjual hasil panen dengan harga yang murah dan sekaligus membayar utangnya ke pihak pedagang.

4.2 Penyelesaian Sengketa Penggarapan Lahan Dengan Sistem Bagi Hasil Di Desa Bukit Harapan Kecamatan Wanggarasi

Anggota masyarakat yang sedang membangun tidak akan dapat mencegah akibat-akibat berbagai kegiatannya yang akan bergesekkan satu dengan yang lainnya. Di dalam pergeseran tersebut, tidak dapat terelakkan terjadinya pertentangan-pertentangan yang akhirnya akan menjelma sebagai suatu sengketa atau ketidaksefahaman yang dapat terjadi setiap saat. Keadaan pertentangan tersebut sekilas tampak tidak berarti dan kecil, sehingga mungkin saja terabaikan, tetapi tiba-tiba muncul tanpa perhitungan sebelumnya.

Sengketa bukanlah hal yang diinginkan oleh para pihak. Namu tidak menutup kemungkinan hal ini muncul dalam hubungna hukum di antara kedua belah pihak. Sehingganya sengketan pun dibawa ke lembaga penyelesaian sengketa atau bahkan ke pengadilan untuk mencari keadila.

Lembaga peradilan, selain sebagai lembaga untuk penyelesaian berbagai kasus sengketa, juga sebagai lembaga yang dipercaya bisa memberikan rasa keadilan kepada masyarakat pencari keadilan tersebut melalui putusan hakim. Pada dasarnya tugas hakim(Lili Rasjidi dan Ira Thania Rasjidi, 2004:93) adalah memberikan keputusan dalam setiap perkara atau konflik yang dihadapkan padanya, menetapkan hal-hal seperti hubungan hukum, nilai hukum dari perilaku, serta kedudukan hukum pihak-pihak yang terlibat dalam suatu perkara, sehingga untuk dapat menyelesaikan perselisihan atau konflik secara imparsial berdasarkan hukum yang berlaku, maka hakim harus selalu mandiri dan bebas dari pengaruh pihak manapun, terutaman dalam hal mengkontruksi putusannya.

Hakim dianggap sebagai pihak yang memeriksa dan bijak, maka para pihak membawa masalanya mereka untuk diadili. Dan pada umumnya orang ke pengadilan adalah orang yang memiliki masalah dan mencari keadilan dan hakimlah yang bertugas memberikan keadilan kepada pencari keadilan melalui putusannya.

Sengketa hukum lahir karena adanya hubungan hukum antara kedua bela pihak. Hubungan hukum yang dimaksud di sini adalah hubungan hukum yang lahir dari bidang hukum perdata yaitu baik hubungan hukum (perikatan) yang lahir karena dasar perjanjian maupun hubungan hukum yang lahir karena ketentuan undang-undang.

Salah satu hubungan hukum yang lahir dari perjanjian adalah perjanjian bagi hasil penggarapan lahan. Boedi Harsono menyatakan bahwa yang dimaksud dengan hak usaha bagi hasil adalah hak seseorang atau badan hukum (yang disebut penggarap) untuk menyelenggarakan usaha pertanian di atas tanah kepunyaan pihak lain (yang disebut pemilik) dengan perjanjian bahwa hasilnya akan dibagi antara kedua belah pihak menurut imbalan yang telah disetujui sebelumnya (Urip Santoso, 2012:143).

Perjanjian penggarapan lahan dengan sistem bagi hasil juga termasuk jenis hak atas tanah yang bersifat sementara yang juga banyak dilakukan oleh masyarakat Desa Bukit Harapan Kecamatan Wanggarasi Kabupaten Pohuwato. Perjanjian penggarapan ini termasuk salah satu bentuk penerapan prinsip tolong menolong dan untuk mempererat tali persaudaraan. Akan tetapi dalam praktiknya berdasarkan hasil penelusuran peneliti, masih sering terjadi sengketa antara petani penggarap lahan dengan pemilik lahan sendiri.

Terkait hal ini peneliti kembali melakukan wawancara dengan Ibu Nita Adam Aparat Desa Bukit Harapan Kecamatan Wanggarasi, pada tanggal 21 Maret 2020, beliau menjelaskan bahwa:

Terkait dengan sengketa tanah, di desa kami memang sudah sering terjadi. Berbagai macam sengketa, ada sengketa batas, ada sengketa warisan, ada sengketa gadai tanah, ada sengketa pohon kelapa yang ditanam penggarap, bahkan ada sengketa bagi hasil penggarapan lahan.

Penggalan hasil wawancara di atas, peneliti menilai bahwa sengketa yang berkaitan dengan tanah di Desa Bukit Harapan Kecamatan Wanggarasi ini termasuk rawan. Dalam artian sengketa ini sering terjadi. Peneliti menilai bahwa jika seringnya terjadi sengketa terutama yang berkaitan dengan tanah, maka perlu kiranya kita melihat dan memperhatikan dari aspek ekonomi masyarakat. Akan tetapi peneliti tidak sampai sejauh itu membahas masalah sengketa tanah ini.

Beragam macam sengketa yang terjadi tentunya dilatar belakangi oleh berbagai macan faktor pula. Akan tetapi fokus peneliti pada kasus penggarapan lahan dengan sistem bagi hasil. Untuk lebih jelasya peneliti melakukan wawancara dengan Ibu Nita Adam, penjelasan beliau sebagai berikut:

Terkait dengan sengketa dalam bagi hasil itu biasanya terjadi karena:

1. Penggarap lahan menanam tanaman jangka panjang dilahan yang dia garap tanpa sepenuhnya pemiliknya, nanti dikemudian hari bermasalah baru penggarap lahan kadang meminta bagian tanah, bagian pohon kelapa, meminta dibeli kelapanya. Tetapi selama ini pemerintah desa mendamaikan dengan cara musyawara, pihak pemilik lahan cukup memberikan ganti rugi kepada penggarap lahan yang terlanjur menanam kelapa.
2. Ada juga karena faktor petani penggarap lahan tidak mendapat hasil yang sesuai dengan usahanya, sehingga terkadang penggarap lahan mengingkari janji, tetapi dilain sisi kasihan dia, kerja keras baru hasilnya tidak seberapa, kalau kasi bagian tuan tanah, maka tidak ada modal lagi mau bagarap lahan.
3. Penggarap lahan sudah mengambil panjar lebih dulu kepada pedang lalu tanaman jagungnya yang dijadikan jaminan, sehingga pemilik lahan tidak dapat bagian sesuai perjanjian awal.

Hasil wawancara di atas menurut peneliti bahwa, jika dilihat dari aspek ada atau tidaknya unsur pemerasan yang dilakukan oleh pemilik lahan, peneliti menilai bahwa tidak ada unsur pemerasan yang dilakukan oleh pemilik lahan. Karena dari ketiga contoh kasus di atas dan ketiga faktor yang dijelaskan di atas, tidak ada hal yang menggambarkan bahwa pemilik lahan telah melakukan pemerasan kepada petani. Karena perjian bagi hasil mereka termasuk bijak dengan sistem pembagian di bagi 4. $\frac{1}{4}$ untuk pemilik lahan dan $\frac{3}{4}$ untuk petani penggarap lahan. Akan tetapi justeru sebaliknya petani penggarap lahan lebih cenderung melakukan wanprestasi, akan tetapi menurut peneliti, jika pihak penggarap

lahan melakukan wanprestasi atas apa yang disepakatinya dengan pemilik lahan, perlu kiranya dipertimbangkan dengan bijak dan tetap menguntungkan antara kedua belah pihak jika terjadi sengketa.

Lanjut dari itu, peneliti juga melakukan wawancara dengan pihak aparat Desa Bukit Harapan Ibu Riri Sofiyana Abdullah pada tanggal 21 Maret 2020, beliau menyatakan bahwa:

Dimasyarakat sini dalam melakukan perjanjian penggarapan lahan, mereka tidak pernah membuat perjanjian mereka secara tertulis dihadapan ayahanda. Mereka cuma kesepakatan lisan saja. Jadi kalau ada masalah dikemudian hari, mereka juga yang repot apalagi kalau salah satu pihak menyangkal, kan susah mau kasih damai mereka. Pemilik lahan maunya begini, penggarap lahan maunya begitu. Jadi susah mau kasih damai. Tapi selama ini, ayahanda (kepala desa) selalu berusaha mendamaikan mereka. Jadi kami berusaha mendamaikan mereka dengan mendengarkan keterangan dari kedua belah pihak. Jadi kita undang mereka kalau sudah ada salah satunya yang melapor. Kalau tidak bisa damai ya silahkan bawah ke pengadilan.

Hasil wawancara di atas menunjukkan bahwa, salah satu faktor penyebab mudahnya terjadi sengketa di kalangan petani penggarap lahan dan pemilik lahan karena tidak dilibatkannya pemerintah desa dalam membuat perjanjian penggarapan lahan, sehingga dikemudian hari salah satu pihak bisa dengan mudah menyangkal pernyataan pihak lain.

Terkait dengan upaya mendamaikan kedua belah pihak dengan cara musyawara menurut peneliti termasuk hal yang paling bijak. Dengan musyawaran mendengarkan pendapat dari kedua belah pihak, jika ada yang melanggar perjanjian yang mungkin kita bisa lihat dari sisi kemanusiaan dengan berdasarkan prinsip tolong-menolong untuk mempererat tali persaudaraan.

BAB V

PENUTUP

5.1 Kesimpulan

Dari hasil penelitian di atas, peneliti membangun kesimpulan yaitu:

1. Praktek penggarapa lahan dengan sistem bagi hasil di Desa Bukit Harapan Kecamatan Wanggarasi yaitu:
 - a. Perjanjian penggarapan lahan masih dilakukan dengan kesepakatan secara lisan saja, tanpa melibatkan pihak pemerintah desa.
 - b. Pembagian hasil penggarapan lahan dengan metode pembagian $\frac{1}{4}$ untuk pemilik lahan dan $\frac{3}{4}$ untuk petani penggarap lahan, menurut peneliti masih termasuk bijak dan tidak mengandung unsur-unsur pemerasan.
 - c. Belum ada adanya petani yang mengetahui dasar hukum perjanjian bagi hasil yaitu Undang-Undang No. 2 Tahun 1960, baik dari pemilik lahan, petani penggarap dan aparat desa sendiri.
 - d. Petani penggarap lahan terkadang menanam tanaman jangka panjang tanpa sepengetahuan dari pemilik lahan atau ahli waris.
 - e. Adanya sengketa antara pemilik lahan dan petani penggarap lahan terkait dengan pembagian waktu kepemilikan tanaman jangka panjang yang ditanam oleh penggarap lahan.
 - f. Adanya sebahagian petani penggarap lahan mengingkari janji pembagian hasil penggarapan lahan dengan menjadikan tanaman yang dia tanam sebagai jaminan utang ke pada pedagang. Sehingga pemilik lahan tidak mendapat bagian.
2. Terkait dengan upaya mendamaikan kedua belah pihak dengan cara musyawara

menurut peneliti termasuk hal yang paling bijak. Dengan musyawaran mendengarkan pendapat dari kedua belah pihak, jika ada yang melanggar perjanjian yang mungkin kita bisa lihat dari sisi kemanusiaan dengan berdasarkan prinsip tolong-menolong untuk mempererat tali persaudaraan. Hasil penelitian di atas juga menunjukkan bahwa petani penggarap lahan lebih cenderung melakukan wanprestasi, akan tetapi menurut peneliti, jika pihak penggarap lahan melakukan wanprestasi atas apa yang disepakatinya dengan pemilik lahan, perlu kiranya dipertimbangkan dengan bijak dan tetap menguntungkan antara kedua belah pihak jika terjadi sengketa.

5.2 Saran

Adapun saran peneliti yaitu:

1. Untuk menghindari sengketa dalam perjanjian bagi hasil penggarapan lahan, maka perlu kiranya dilakukan sosialisasi kepada masyarakat terkait Undang-Undang No. 2 Tahun 1960.
2. Pihak Pemerintah Desa Bukit Harapan Kecamatan Wanggarasi, perlu kiranya menjalin kerjasama dengan perguruan tinggi untuk membentuk Desa Binaan, sehingga ketika terjadi sengketa bisa mengundang pihak akademisi untuk memberikan kontribusi pemikiran dari aspek kajian hukum.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- A.P. Parlindungan, 1999, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Mandar Maju, Bandung
- Achmad Rubaei, 2007, Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, Bayumedia Publishing, Malang
- Bernar Limpong, 2011, *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Margaretha Pustaka, Jakarta
- Maria S.W Sumardjono, 2007, Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi dan Implementasi, refleksi, Jakarta
- Lili Rasjidi dan Ira Thania Rasjidi. 2004, *Dasar-Dasar Filsafat Dan Teori Hukum*. Citra Aditya Bakti. Bandung
- Pitoyo, 1992, *Masalah Penyediaan Tanah Untuk Keperluan Perusahaan Pembangunan Perumahan (Real Estate)*, Atma Jaya: Jakarta
- Rusmadi Murad, 1992, Administrasi Pertanahan, Mandar Maju, Jakarta
- Riduan Syarani, 2004, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*,Citra Aditiya Bahki,Bandung
- Satjipto Rahardjo, 2002, Metode dan Pemilihan Masalah, MU Press, Jakarta
- Subekti, 1979, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*,Intermesa, Jakarta
- Sujud margono, 2004, *ADR(Alternative Dispute Resolution) Dan Arbitrasi Proses Pelembagaan Dan Aspek Hukum*,Ghalia indonesia, Jakarta
- Urip Santoso, 2013,*Hukum AgrariaKajian Komprehensif*, Kencana, Jakarta
- Wirjono projodikoro, 1969, *Perbuatan Melawan Hukum*,Bandung

Website

<http://gudanglembaran.blogspot.com/2017/02/hak-hak-atas-tanah-yang-bersifat.html>