

**“ANALISA HUKUM ATAS SENGKETA KEPEMILIKAN TANAH
KAVLINGAN MILIK KELOMPOK PEGAWAI PENSIUNAN
DEPARTEMEN KEHUTANAN DI KABUPATEN KAMPAR”.**

HENI FITRIA

ABSTRACT

Land plots can be one of land disputes because of rapid development of an area so that its sales value will be high. Therefore, if a person wants to buy a plot of land, he has to find out its physical condition, ownership status, and other important documents, and the most important thing is that it is free from dispute.¹ Land title transfer should be made in authentic certificate before a PPAT (official empowered to draw up land deeds). It has to contain the facts and it has to be registered. The validity of legal basis on land certificate is basically the same as land registration. Therefore, the aim of land registration, which used to follow Article 19, paragraph 1 of the Land Act, was merely to guarantee legal certainty. However, based on Article 3 of the Government Regulation No. 24/1997 the purpose of land registration was broadened by settling dispute in the ownership of land plots owned by groups of retired employees of the Department of Forestry in Kampar Regency.

Keywords: Land Plots, Dispute, Retired Employees of Department of Forestry, Kampar

I. Pendahuluan

Keinginan pemerintah untuk menyelesaikan sengketa pertanahan masih selalu dalam tatanan konseptual. Sejak masuk ke dalam era reformasi, cita-cita untuk melakukan redistribusi tanah dalam rangka *Reforma Agraria* hanya terwujud dalam pidato-pidato kenegaraan. Pada masa Pemerintahan Presiden AbdurrachmanWahid (Gus Dur) keinginan untuk melakukan *Reforma Agraria* dengan melakukan langkah redistribusi tanah sudah mulai dicanangkan. Dan pada awal tahun 2007, masa Presiden Susilo Bambang Yudhoyono berpidato yang pada intinya adalah melakukan

¹ Badriyah Harun, Solusi Sengketa Tanah dan Bangunan, (Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2013), hlm 101

redistribusi Tanah Negara kepada sejumlah rumah tangga yang dikategorikan sebagai petani termiskin.²

Kavlingan telah berlangsung sangat lama, namun seiring banyaknya pemekaran suatu wilayah serta semakin bertambahnya jumlah penduduk sehingga semakin bertambahlah kebutuhan atas tanah, dan pada masa sekarang ini semakin banyak masyarakat ingin memiliki tanah. Kavling tanah matang adalah sebidang tanah yang telah dipersiapkan sesuai dengan persyaratan pebakuan dalam penggunaan, penguasaan, pemilikan tanah, dan rencana tata ruang lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian untuk membangun bangunan³.

UUPA memang tidak menjelaskan tentang tanah kavlingan namun peralihan hak atas tanah baik melalui jual beli maupun dengan perbuatan hukum perdata atas tanah lainnya, pada umumnya telah diatur dalam undang-undang, yang dalam hal ini adalah UUPA dan peraturan pelaksanaannya.

UUPA memberikan kewenangan atau hak kepada pemilik tanah untuk memanfaatkan tanah miliknya semaksimal mungkin, termasuk di dalamnya melakukan perbuatan hukum peralihan hak atas tanah. Kewenangan inilah yang kemudian dimanfaatkan oleh pemegang hak atas tanah untuk melakukan peralihan hak atas tanahnya kepada pihak lain yang memerlukan untuk mendapatkan keuntungan ekonomis yang diharapkan sehingga banyaklah masyarakat mengkavling-kavlingkan tanah.

Sebagaimana dipahami dalam UUPA Pasal 21 bahwa status subyek menentukan status tanah yang boleh dikuasai seperti misalnya untuk Warga Negara Indonesia dapat memegang hak milik atas tanah, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, serta hak pengelolaan, sedangkan untuk badan hukum Indonesia dapat memiliki hak atas tanah berupa hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai serta

²Dianto Bachriadi, *Reforma Agraria Indonesia: Pandangan Kritis Tentang Program Pembaruan Agraria Nasional atau Redistribusi Tanah Ala Pemerintahan SBY*, Makalah Diskusi dalam Pertemuan Organisasi-Organisasi Rakyat Se-Jawa di Magelang, 2007, hlm 1.

³Ketentuan Umum Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman

hak pengelolaan. Dengan beralas hak yang dimiliki tersebut pemegang hak dapat memanfaatkan haknya semaksimal mungkin sesuai dengan peruntukannya.

Setiap pemegang hak atas tanah yang merupakan subyek hukum berhak untuk melakukan perbuatan hukum atas tanahnya, asalkan perbuatan hukum tersebut oleh undang-undang diperbolehkan. Seperti yang telah disebutkan di atas, pada umumnya pengkavlingan merupakan suatu cara menjual sebidang tanah atau cara mempromosikan benda, dalam hal ini benda tidak bergerak, sehingga dari cara ini diharapkan dapat mendongkrak harga atau nilai jual tanah tersebut.

Tanah dalam pengkavlingan juga dapat menjadi salah satu menyebabkan Sengketa pertanahan dikarenakan seiring perkembangan suatu daerah atau wilayah sehingga nilai jual akan lebih tinggi, oleh sebab itu penting ketika hendak membeli Tanah harus melakukan riset kondisi fisik, status kepemilikan, surat-surat atau dokumen penting lainnya. Tentu saja semua harus bebas sengketa⁴. Selanjutnya saat pemindahan hak atas tanah harus dibuat dengan akta otentik dan dilakukan dihadapan pejabat pembuat akta tanah, kemudian akta yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah ini harus menunjukkan kenyataan atau fakta yang ada dan diwajibkan untuk dilakukan pendaftaran.

Biasanya jual beli atas tanah yang belum bersertipikat dilakukan melalui pembuatan akta dibawah tangan dengan diketahui oleh Kepala Desa/Lurah. Di kalangan masyarakat Indonesia terutama yang tinggal di pedesaan hingga saat ini belum semuanya mengenal adanya Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dalam melakukan transaksi dibidang pertanahan masih ada sebagian masyarakat di pedesaan yang menuangkan dalam akta yang ditandatangani oleh para pihak dengan diketahui oleh Kepala Desa. Bahkan ada pula transaksi tanah yang dituangkan dalam bentuk kwitansi pembayaran tanpa dibuat akta perjanjian, model transaksi tanah seperti itu masih terjadi di sebahagian masyarakat di pedesaan, karena transaksi yang mereka buat sendiri atau sekedar catatan adanya bukti pembayaran⁵.

⁴ Badriyah Harun, *Solusi Sengketa Tanah dan Bangunan*, (Yogyakarta, Pustaka Yustisia, 2013), hlm 101.

⁵ J. Andy Hartanto, *Panduan Lengkap Hukum Praktis : Kepemilikan Tanah*, (Surabaya, Laksbang Justitia, 2015), hlm 166-173.

Perbuatan hukum berupa jual beli hak atas tanah yang belum terdaftar juga banyak berupa tanah yang dalam pengkavlingan, seperti disalah satu kabupaten Kampar Propinsi Riau. Kabupaten Kampar merupakan satu Wilayah Kabupaten yang cukup luas di Propinsi Riau, pengkavlingan di Kampar mulai dilakukan pada tahun 1980-an, pada saat itu banyaknya masyarakat yang masih melakukan jual beli atas tanah hanya memakai kwitansi bukan dihadapan PPAT.

Banyaknya terjadi Jual beli hak atas tanah yang belum bersertipikat dilakukan sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, maka jual beli cukup melalui akta dibawah tangan yang dibuat oleh kedua belah pihak dan dibenarkan dalam arti diketahui dan ditandatangani desa/lurah dan Camat⁶. Sehingga menyebabkan banyak dimasa sekarang terjadi konflik atau sengketa tanah, dalam sengketa tanah yang terjadi antara pemegang hak atas tanah yang belum bersertifikat.

Kasus-kasus yang menyangkut sengketa dibidang pertanahan dapat dikatakan tidak pernah surut, bahkan mempunyai kecenderungan meningkat dalam kompleksitas maupun kuantitas permasalahannya, seiring dengan dinamika ekonomi, sosial dan politik Indonesia. Sebagai gambaran dewasa ini di Indonesia, dengan semakin memburuknya situasi ekonomi yang sangat terasa dampaknya.

Dengan banyaknya terjadi konflik atau masalah sengketa hak atas tanah di Kabupaten Kampar yakni masyarakat yang melakukan transaksi jual beli atas tanah kavlingan di bawah tahun 1990, dengan latar belakang yang telah di uraikan maka yang akan menjadi penelitian dalam tesis ini dengan judul :“Analisa Hukum Atas Sengketa Kepemilikan Tanah Kavlingan Milik Kelompok Pegawai Pensiunan Departemen Kehutanan Di Kabupaten Kampar”.

Beragamnya permasalahan yang ada dan cukup luas masalah yang diamati dalam pelaksanaan tesis ini maka penulis mengemukakan beberapa permasalahan yang terjadi antara lain :

1. Bagaimana Proses Pembuatan Alas Hak Tanah Kavlingan Milik Kelompok Pegawai Pensiunan Departemen Kehutanan di Kabupaten Kampar?

⁶*ibid*

2. Bagaimana Kewenangan Pengesahan Surat Alas Hak Kepemilikan Tanah Kavlingan di Kabupaten Kampar ?
3. Bagaimana Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Tanah Kavlingan Milik Kelompok Pegawai Pensiunan Departemen Kehutanan di Kabupaten Kampar?

Berdasarkan permasalahan yang tersebut diatas, maka tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui Kewenangan Pengesahan Surat Alas Hak Kepemilikan Tanah Kavlingan di Kabupaten Kampar.
2. Untuk mengetahui Proses Pembuatan Alas Hak Tanah Kavlingan Milik Kelompok Pegawai Pensiunan Departemen Kehutanan di Kabupaten Kampar.
3. Untuk mengetahui Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Tanah Kavlingan Milik Kelompok Pegawai Pensiunan Departemen Kehutanan di Kabupaten Kampar.

II. Metode Penelitian

Jenis penelitian hukum yang dipakai oleh peneliti dalam penulisan tesis ini ialah penelitian hukum empiris yang merupakan salah satu penelitian hukum yang menganalisis dan mengkaji bekerjanya di dalam masyarakat. Bekerjanya hukum didalam masyarakat dapat dikaji dari tingkat efektivitasnya hukum, kepatuhan terhadap hukum, peranan lembaga atau institusi hukum di dalam penegakan hukum, implementasi aturan hukum, pengaruh masalah sosial terhadap aturan hukum. Adapun dalam penelitian hukum ini yang menjadi subjek yaitu perilaku hukum (*legal behavior*). *legal behavior*, yaitu perilaku nyata dari individu atau masyarakat yang sesuai atau dianggap pantas oleh kaidah-kaidah hukum yang berlaku. Berdasarkan sifat penelitian tersebut diatas, maka data yang dikumpulkan berasal dari data primer dengan menggunakan bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tertier yang berkaitan dengan permasalahan yang akan diteliti.

- a. Bahan hukum primer yaitu bahan hukum yang berkekuatan mengikat sebagai landasan utama yang dipakai dalam rangka penelitian adalah Undang-Undang dan Peraturan yang terkait serta data primer yang berasal dari sumber utama, yaitu masyarakat atau orang-orang yaitu yang terkait secara langsung terhadap objek penelitian ialah :Undang-undang Dasar 1945, Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 (UUPA), Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Undang-undang Nomor 32 tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah, Undang-undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup, Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 35 Tahun 2016 Tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.
- b. Bahan hukum sekunder yaitu bahan-bahan yang berkaitan erat dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisis dan memahami bahan hukum primer, seperti hasil-hasil penelitian, hasil seminar, hasil karya dari kalangan hukum dan dokumen-dokumen yang berkaitan dengan permasalahan kepemilikan hak atas tanah juga sengketa tanah antara masyarakat dengan perusahaan.
- c. Bahan hukum tertier yaitu bahan yang memberikan informasi tentang bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder seperti kamus hukum, ensiklopedia, dan lain-lain⁷.

III. Hasil Penelitian dan Pembahasan

Berdasarkan Surat Keterangan Tanah (SKT) Nomor 79/SK/1985, Nomor 172/SK/1985, Nomor 594/SK/1987 kemudian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT sementara) Kantor Camat Siak Hulu, tahun 1985 dipecah menjadi kavlingan menjadi

⁷Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian hukum*, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada, 2004, hlm 30.

surat Akta Jual Beli (AJB) tahun 1986, yang langsung ditanda tangani oleh Camat Siak Hulu Drs. Raja Thamsir Rachman, dengan ditanda tangani oleh sempadan serta di stempel dilembaran Surat Akta Jual Beli (AJB).

Berikut data-data alas hak kepemilikan tanah kavlingan kelompok pegawai pensiunan departemen kehutanan dengan dasar 3 (tiga) SKT.

1. AJB berdasarkan Surat Keterangan Tanah Nomor 79/SK/1985
 - a. H. Sahnun Siregar, WNI, Agama Islam, Jalan Pemuda Gg Rambutan Nomor 02 Kelurahan Tampan Pekanbaru. Akta Jual Beli Nomor 428/SH/1986, Rabu 5 Maret 1986 yang terletak di daerah RT I RK V Kubang Kedesaan Teratak Bulu Kecamatan Siak Hulu Kabupaten Kampar.
 - b. Elmida, WNI, Agama Islam, Jalan Kelapa Sawit Gg Dolok II Nomor 5 Tangkerang Labuai.
 - c. Zamansyur (Alm) , WNI, Agama Kristen, Jalan Tutwuri Gg Balam Nomor 13 Sidomulyo Timur, Pekanbaru, Akta Jual Beli Nomor 3289/SH/1986, senin 18 September 1985, yang terletak di daerah RT I RK V Kubang Kedesaan Teratak Bulu Kecamatan Siak Hulu Kabupaten Kampar.
 - d. Deliatier Sitompul, WNI, Agama Kristen, Jalan Kempas Nomor 356 Sidomulyo Timur, Pekanbaru, Akta Jual Beli Nomor 559/SH/1986, Kamis 20 Maret 1986 yang terletak di daerah RT I RK V Kubang Kedesaan Teratak Bulu Kecamatan Siak Hulu Kabupaten Kampar.
 - e. Dahlan Napitupulu, WNI, Agama Kristen, Jalan Rawa Bening Nomor 33 Pekanbaru, Akta Jual Beli Nomor 430/SH/1986, Rabu 5 Maret 1986 yang terletak di daerah RT I RK V Kubang Kedesaan Teratak Bulu Kecamatan Siak Hulu Kabupaten Kampar.
 - f. Nong Wilis, WNI, Agama Islam, Jalan Perdagangan Rt/Rw 001/002 Pekanbaru, Akta Jual Beli Nomor 431/SH/1986, Rabu 5 Maret 1986 yang terletak di daerah RT I RK V Kubang Kedesaan Teratak Bulu Kecamatan Siak Hulu Kabupaten Kampar.
 - g. Nurhayati (Alm), WNI, Agama Islam, Jalan Melur RT/RW 04/04 Pekanbaru, Akta Jual Beli Nomor 176/SH/1986, Senin 3 Februari 1986

yang terletak di daerah RT I RK V Kubang Kedesaan Teratak Bulu Kecamatan Siak Hulu Kabupaten Kampar.

2. AJB berdasarkan Surat Keterangan Tanah Nomor 172/SK/1985
 - a. Togi Kersia Risma Ito Sipahutar, WNI, Agama Kristen, Jalan Fajar Nomor 9 Pekanbaru. Akta Jual Beli Nomor 1817/SH/1986, 2 Agustus 1986 yang terletak di daerah RT I RK V Kubang Kedesaan Teratak Bulu Kecamatan Siak Hulu Kabupaten Kampar.
 - b. Herbert Siregar, WNI, Agama Kristen, Jalan Fajar Arengka Pekanbaru. Akta Jual Beli Nomor 179/SH/1986, Senin 5 Februari 1986 yang terletak di daerah RT I RK V Kubang Kedesaan Teratak Bulu Kecamatan Siak Hulu Kabupaten Kampar.
 - c. Sinta Sipahutar, WNI, Agama Kristen, Jalan Dahlia Komplek Kehutanan Nomor 02 Kelurahan Sukajadi Pekanbaru. Akta Jual Beli tahun 1986 yang terletak di daerah RT I RK V Kubang Kedesaan Teratak Bulu Kecamatan Siak Hulu Kabupaten Kampar.
 - d. Rosliana Tampubolon, WNI, Agama Kristen, Jalan Pala V Harapan Raya Pekanbaru. Akta Jual Beli Nomor 748/SH/1987, Senin 16 Maret 1987 yang terletak di daerah RT I RK V Kubang Kedesaan Teratak Bulu Kecamatan Siak Hulu Kabupaten Kampar.
 - e. Mual Daulay, WNI, Agama Islam, Jalan Jasa I Nomor 16 Pekanbaru. Akta Jual Beli 1207/SH/1986, Senin 26 Mei 1986 yang terletak di daerah RT I RK V Kubang Kedesaan Teratak Bulu Kecamatan Siak Hulu Kabupaten Kampar.
 - f. Merawati Harahap, WNI, Agama Islam, Jalan HR Subrantas Gg. Mawar Nomor 832/SH/1986, Selasa 15 April 1986 yang terletak di daerah RT I RK V Kubang Kedesaan Teratak Bulu Kecamatan Siak Hulu Kabupaten Kampar.

- g. Yusral, WNI, Agama Islam, Jalan Kandis Ujung Nomor 49 Pekanbaru. Akta Jual Beli Nomor 831/SH/1986, 15 April 1986 yang terletak di daerah RT I RK V Kubang Kedesaan Teratak Bulu Kecamatan Siak Hulu Kabupaten Kampar.
 - h. Yosef Harahap, WNI, Agama Islam, Jalan Kayu Manis Pekanbaru, Akta Jual Beli Nomor 3290/SH/1985, Sabtu 18 Mei 1985 yang terletak di daerah RT I RK V Kubang Kedesaan Teratak Bulu Kecamatan Siak Hulu Kabupaten Kampar.
 - i. Rusli (Alm), WNI, Agama Islam, Jalan Pala V Nomor 01 Kelurahan Sidomulyo Pekanbaru.
 - j. Herman, WNI, Jalan Damai Nomor 37 Sukajadi Pekanbaru. Akta Jual Beli Nomor 1208/SH/1986, Senin 26 Mei 1986, Senin 26 Mei 1986 yang terletak di daerah RT I RK V Kubang Kedesaan Teratak Bulu Kecamatan Siak Hulu Kabupaten Kampar.
 - k. Ober Purba, WNI, Agama Kristen, Jalan Sukarno Hatta Gg Nusa Indah Pekanbaru. Akta Jual Beli Nomor 747/SH/1987, Senin 16 Maret 1987 yang terletak di daerah RT I RK V Kubang Kedesaan Teratak Bulu Kecamatan Siak Hulu Kabupaten Kampar.
3. AJB berdasarkan Surat Keterangan Tanah Nomor 594/SK/1987
- a. Abdul Hakim Purba, WNI, Agama Islam, Jalan KH. Umah Usman Dusun Keramat Kuantan Tengah. Akta Jual Beli Nomor 165/SH/1989, Selasa 24 Maret 1989 yang terletak di daerah RT I RK V Kubang Kedesaan Teratak Bulu Kecamatan Siak Hulu Kabupaten Kampar.
 - b. Blisker Manurung, WNI, Jalan Riung Mumpung Raya Nomor 3 Bandung. Akta Jual Beli Nomor 158/SH/1989, Rabu 18 Oktober 1989 yang terletak di daerah RT I RK V Kubang Kedesaan Teratak Bulu Kecamatan Siak Hulu Kabupaten Kampar.
 - c. Togan Panjaitan (Alm), WNI, Agama Kristen, Jalan Jauhari Nomor 6 A Pekanbaru. Akta Jual Beli Nomor 166/SH/1989, Selasa 24 Oktober 1989

yang terletak di daerah RT I RK V Kubang Kedesaan Teratak Bulu Kecamatan Siak Hulu Kabupaten Kampar.

- d. Drs. Wesly Panjaitan (Alm), WNI, Agama Kristen, Jalan Kutilang Nomor 32 Pekanbaru. Akta Jual Beli Nomor 159/SH/1989, Rabu 18 Maret 1986 yang terletak di daerah RT I RK V Kubang Kedesaan Teratak Bulu Kecamatan Siak Hulu Kabupaten Kampar.
- e. Ani/Maulana Harahap, Agama Islam, Jalan Kayu Manis Nomor 390 Pekanbaru. Surat keterangan Tanah Nomor 354/SK/1987 yang terletak di daerah RT I RK V Kubang Kedesaan Teratak Bulu Kecamatan Siak Hulu Kabupaten Kampar⁸.

Proses pembuatan suatu alas hak atas tanah yang belum terdaftar dan akan di simpan ke kecamatan, sebagaimana yang disampaikan oleh Chenrizal bahwa “Akta Jual Beli yang dimiliki oleh Kelompok pegawai pensiunan departemen kehutanan tersebut memang belum semuanya tersip dengan baik di di kantor kecamatan Siak Hulu ini, dikarnakan dahulunya sistem pengarsipan masih belum baik serta seringnya pergantian kepegawaian disetiap bidang sehingga tidak terkontrol dengan baik. Dan bisa juga terjadinya pencatatan penomoran yang sama terhadap satu Surat (bisa itu AJB lama, Ganti Kerugian) sehingga Surat yang nomor sama tidak dimasukkan ke pengarsipan namun tersimpan di penyimpanan.” diharapkan kepada masyarakat yang telah memiliki surat keterangan atas tanah terutama suarat keterangan tanah yang lama yang masih nama daerah lama yang sekarang telah berganti nama desa maupun kecamatan supaya datang kekantor Desa atau Kecamatan setempat untuk melakukan Konversi atas Surat Keterangan tanah yang dimiliki sehingga tidak menimbulkan permasalahan atau konflik, apalagi jika tanah yang dimiliki tidak dikuasi fisik secara langsung”.⁹

Pengesahan Surat alas hak tanah kavlingan pada dasarnya sama dengan pendaftaran tanah pada umumnya dengan demikian dapat kita uraikan Tujuan dari

⁸ Berdasarkan data yang diperoleh dari H. Sahnun Siregar selaku penerima kuasa dari Smua Pihak Kelompok Pegai Pensiunan Departemen Kehutanan

⁹ *Op.Cit*

pendaftaran tanah, yang semula menurut pasal 19 ayat (1) UUPA hanya bertujuan tunggal semata-mata untuk menjamin kepastian hukum, maka berdasarkan Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tahun 1997 dikembangkan tujuan pendaftaran tanah meliputi :

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
2. Untuk menyediakan Informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hokum mengenai bidang-bidang tanah yang sudah terdaftar;
3. Untuk terselenggaranya tertib adminitrasi pertanahan dimana setiap bidang tanah termasuk peralihan, pembebanan dan hapusnya hak atas tanah wajib didaftar.

Dalam rangka untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum, maka kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan diberi sertifikat hak atas tanah, sedangkan untuk melaksanakan fungsi Informasi, data yang berkaitan dengan aspek fisik dan yuridis dari bidang-bidang tanah yang sudah terdaftar, dinyatakan terbukti untuk umum (asas publisitas), sementara dalam hal mencapai tujuan tertib adminitrasi pertanahan, maka setiap bidang tanah tanah atau satuan rumah susun, termasuk peralihan, pembebanan dan hapusnya hak atas tanah, dan hak milik satuan rumah susun wajib didaftar¹⁰

Untuk menjamin kepastian hukum terhadap hak-hak atas kepemilikan tanah, pemerintah mengadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia¹¹, dan tertuang dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Pendaftaran bidang tanah dikenal 2 (dua) karakter peralihan hak atas tanah yang dapat didaftarkan di Kantor Badan Pertanahan, yakni :

¹⁰Muhammad Yamin lubis dan Abd Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah edisi Revisi*, (Bandung, Mandar Maju, 2010), hlm 167-170.

¹¹Badriyah Harun, *Solusi Sehkgeta Tanah dan Bangunan*, (Yogyakarta, Pustaka Yustisia, 2013), hlm 33.

1. Pertama, peralihan hak atas tanah yang mengakibatkan terjadinya pemecahan. Akibat yang ditimbulkan yakni pemecahan dilakukan terhadap pada 1 (satu) bidang tanah (hak atas tanah) akan menghasilkan hak baru secara keseluruhan dengan dihapuskannya status hak atas tanah yang lama. Namun status hak atas tanah yang baru adalah sama dengan status hak atas tanah yang lama yang telah dihapus.
2. Kedua, Peralihan hak atas tanah yang mengakibatkan terjadinya pemisahan. Akibat yang ditimbulkan yakni pemisahan yang dilakukan terhadap 1 (satu) bidang tanah (hak atas tanah), akan menghasilkan lahirnya hak atas tanah yang baru disamping hak atas tanah sebelumnya yang telah ada. Status hak atas tanah yang baru adalah sama dengan status hak atas tanah sebelum pemisahan dilakukan. Penjelasan pemisahan berarti bidang tanah yang luas diambil atau dipisah sebagian atau beberapa bagian yang menjadi satuan bidang baru. Dalam hal ini bidang tanah induknya masih ada dan tidak berubah identitasnya, kecuali mengenai luas dan batasnya sebagaimana tertera dalam surat ukur yang baru. Sehingga istilah yang digunakan ialah pemisahan untuk membedakan dengan apa yang dilakukan pada pemecahan.

Banyaknya masyarakat yang belum mendaftarkan tanah di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota/Kabupaten, sehingga tidak sering terjadinya persengketaan atas kepemilikan tanah, apa lagi di daerah yang dalam pemekaran¹², salah satu sebagai contoh yang dalam penelitian ini terjadinya sengketa antara Kelompok Pegawai Pensiunan Departemen Kehutanan dengan PT. Panca Surya Garden di Kabupaten Kampar, Kecamatan Siak Hulu, Desa Kubang Jaya yang berbatasan dengan Kecamatan Tambang.

1. Penyebab terjadi Sengketa antara Kelompok Pegawai Pensiunan Departemen Kehutanan dengan PT. Panca Surya Garden

¹² Hasil Wawancara langsung Chenrizal Plt Kabid Pertanahan, Kampar, Kantor Kecamatan Siak Hulu, 21 November 2016.

Pada tahun 1990 dan juga pada tahun 1992 sebelum keluarnya ijin prinsip perusahaan menurut keterangan Pihak Kelompok Pegawai Pensiunan pernah beberapa kali mengutus seseorang dari perusahaan datang ke kantor Wilayah Departemen Kehutanan sebab pada tahun tersebut para Pemilik tanah/lahan kavlingan masih aktif bekerja sebagai Pegawai Negri Sipil, utusan Perusahaan Panca Surya Garden datang untuk menawar tanah kaplingan yang dimiliki oleh Kelompok Pegawai Departemen kehutanan tersebut, namun dikarnakan tidak adanya kesepakatan harga maka tidak adanya terjadi ganti kerugian maka tidak pernah ada terjadi pelepasan hak atas tanah¹³.

Pada tahun 1994 telah terbit Ijin Prinsip yang dikeluarkan oleh Bupati tahun 1994, PT. Panca Surya Garden membuat Surat Undangan tanggal 20 Desember 1994 Nomor 15/PSG/XII/94, yang ditujukan kepada Saudara Nukman dan Saudari Sinta Sipahutar yang merupakan salah satu dari anggota kelompok pegawai pensiunan departemen kehutanan pemilik tanah kavlingan. Namun menurut keterangan Nukman dan Sinta tidak pernah menerima undangan tersebut.

Dalam hal ini keterangan Ober Purba sebagai salah satu anggota kelompok pegawai pensiunan menyatakan kekecewaannya dikarnakan undangan yang terbit hanya ditujukan untuk 2 (dua)orang saja sedangkan pemilik tanah yang terkena dalam terbitnya HGB tersebut banyak dan dua orang tersebut juga tidak menerima undangan, mengapa tidak disampaikan kepada kelurahan setempat atas adanya undangan sebagai pemberitahuan akan permohonan pengajuan Ijin Prinsip untuk HGB diatas tanah masyarakat.¹⁴

Kelompok Pegawai Pensiunan telah mencoba tempuh berbagai cara untuk memperjuangkan Hak Atas Tanah mereka mulai dari berusaha menemui Pimpinan/Direktur perusahaan, dengan maksud bermediasi namun tidak pernah berhasil, lalu mendatangi kantor BPN untuk menemui Kepala Kantor Badan

¹³ Hasil Wawancara dengan H. Shanani Siregar, sebagai salah satu pihak Kelompok Pegawai Pensiunan Departemen Kehutanan, Pekanbaru, Terminal Akap Payung Sekaki, tanggal 29 Agustus 2016.

¹⁴ Hasil Wawancara dengan Ober Purba, sebagai salah satu pihak Kelompok Pegawai Pensiunan Departemen Kehutanan, Pekanbaru,

Pertanahan Kabupaten Kampar yang berwenang dimana diterbitkannya HGB yang dimiliki Perusahaan.

Telah di adakan Acara Gelar Kasus di Kantor Pertanahan Kampar pada Tanggal 25 November 2014 bahwa menurut sekretaris Desa Kubang Jaya yaitu Bapak M.Haris di lokasi tanah milik Kelompok Pegawai Pensiunan Departemen Kehutanan semula hanya ada parit kecil yang sebagai pembatas dengan lapangan Golf yang dimiliki oleh PT.PSG, tetapi pada kenyataannya dilokasi memotong tanah kaplingan milik Kelompok Pegawai Pensiunan. Serta berdasarkan kesaksian dari H. Baharudin sebagai Pejabat RW pada Tahun 1994 dan beliau menyatakan bahwa beliau ikut menjadi panitia pengukuran hak atas tanah yang akan di peroleh PT.Panca Surya Garden, namun tanah milik Kelompok Pegawai Pensiunan Departemen Kehutanan yang di koordinatori oleh Bapak Maulana tidak pernah di ukur dan juga tidak pernah diganti rugi oleh PT.PSG.

Diatas galian parit selebar 6(enam) m² yang di buat oleh Perusahaan terkena tanah yang dimiliki oleh Kelompok Pegawai Pensiunan Atas Nama Djasman Prawira Hasibuan dengan Akta Jual Beli (AJB) No. 547/SH/1986 Tertanggal 18 Maret 1986, dan Atas Nama Merawati Harahap dengan Akta Jual Beli (AJB) No. 832/SH/1986 tertanggal 15 April 1985. Dengan demikian tindakan perusahaan tidak sesuaiseperti apa yang ada pada pasal 6 UUPA menyatakan bahwa semua hak-hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Sesuai penjelasan Umum UUPA, hal ini berarti bahwa hak atas tanah itu akan dipergunakan (tidak dipergunakan) semata-mata untuk kepentingan pribadi, apa lagi kalau hal itu menimbulkan kerugian bagi masyarakat.

Strategi dan cara dan menguasai lahan masyarakat yang diterapkan oleh PT. Panca Surya Garden, salah satunya dengan membeli lahan disekitar lahan yang diinginkan, selanjutnya menutup akses masuk dan menguasai dengan segera menanam tanaman kelapa sawit atau bangunan perumahan dan tindakan berikutnya tidak pernah mau untuk bertemu dan bila kita mencari kekantor mereka tidak akan ada di tempat, dan sudah diperintahkan kepada security jangan meladeni yang mau

berurusan masalah tanah dan begitulah berbulan-bulan malah sampai bertahun-tahun sehingga masyarakat pasrah dan putus asa.¹⁵

2. Langkah – Langkah yang telah ditempuh Dalam Menyelesaikan Sengketa Oleh Kelompok Pegawai Pensiunan Departemen Kehutanan

Pada sub bab ini akan menjelaskan tentang apa saja langkah-langkah yang telah ditempuh oleh kelompok pegawai pensiunan departemen kehutanan dalam upaya penyelesaian sengketa atas kepemilikan tanah kavlingan dengan PT. Panca Surya Garden, dalam hal ini kelompok pegawai pensiunan departemen kehutanan berupaya menyelesaikan sengketa pertanahan tidak melalui jalur litigasi (peradilan) melainkan melalui non-litigasi (musyawarah/mediasi/diluar peradilan).

Menurut keterangan H. Shanan Siregar, bahwa ,Pada awalnya pernah menggunakan jasa Pengacara yakni Ibu Florida Herawati, SH namun selama satu tahun tidak ada hasil dan Pihak dari PT. PSG tidak pernah mau bertemu, sehingga sejak tanggal 02 Juni 2014, kami memutuskan hubungan kerja dengan Pengacara, karena kami tidak sanggup lagi membayar Pengacara. Namun kami tidak putus asa dan dengan segala cara kami berusaha memperjuangkan hak milik anak dan keluarga kami, karena untuk mendapatkan dan memiliki tanah tersebut kami peroleh dari potongan gaji tiap bulan¹⁶.

Dengan kami tidak memakai jasa pengacara lagi, maka kami beresepakat bersama-sama dengan jumlah ada 23 (dua puluh tiga) orang, kemudian menunjuk salah satu sebagai kuasa dari kami semua yang dianggap mampu dan bisa mengambil kebijakan serta tindakan yang atas persetujuan dari kami yang 23(dua puluh tiga) orang, untuk bertindak atas nama kami semua. Pada tanggal 12 September 2014, saya (shanan siregar) menjumpai Kepala bidang sengketa kantor kanwil BPN Provinsi Riau dan Kepala bidang sengketa mengatakan “bahwa masalah kami melawan PT.

¹⁵Berdasarkan Surat dari Kelompok Pegawai Pensiunan Departemen Kehutanan kepada Kementerian Agraria dan tata Ruang/BPN, hal 2 Point 5, pada tanggal 6 November 2015

¹⁶ Hasil Wawancara dengan H Sahnhan Siregar, sebagai salah satu pihak Kelompok Pegawai Pensiunan Departemen Kehutanan, Pekanbaru, Terminal Akap Payung Sekaki, tanggal 29 Agustus 2016.

Panca Surya Garden tidak ada urusan dengan Kantor BPN tapi itu urusan kantor Desa Teratak Buluh/Kubang Jaya”.

Pada tanggal 25 November 2014 di kantor BPN kabupaten Kampar pada saat mediasi pertama dimana pihak PT. Panca Surya Garden tidak hadir, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar mengatakan “ bahwa surat akta jual beli (AJB) yang kami miliki tidak akan bias melawan PT. Panca Surya Garden yang sudah memiliki Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB), lalu menanyakan lagi kepada kami. Apakah kami memiliki Surat Keterangan Tanah (SKT) yang menjadi dasar diterbitkannya Surat Akta Jual Beli (AJB).” Kami yang hadir di kantor pertanahan kabupaten Kampar langsung menjawab dan memperlihatkan langsung Surat Keterangan Tanah (SKT) tahun 1985 dan juga Sket Lokasi tanah kavlingan kami, dan saat itu juga KKAN berjanji akan memanggil PT.Panca Surya Garden “saya yang panggil pasti datang dan akan menanyakan berapa kesanggupan mereka membayar” lanjut kepala KKAN.

Pada tanggal 12 Januari 2015 Kantor BPN Kampar mengirimkan Surat kepada Direktur PT. Panca Surya Garden (PSG) dengan Prihal Undangan Klarifikasi dikarenakan sudah 2(dua) kali undangan mediasi pihak PT.PSG tidak menghadiri, tanggal 27 Januari 2015 PT. Panca Surya Garden membalas surat dengan Nomor 34/002-14.01/2015 prihal undangan klarifikasi dari BPN Kampar dengan Nomor 02.04/X/01/1/2015 pada poin pertama surat PT. PSG menyatakan bahwa pada waktu-waktu sebelumnya kami telah berkali-kali menghadiri undangan mediasi dari klaim yang sama atau klaim baru. Pernyataan ini tidak benar menurut kelompok pegawai pensiunan departemen kehutanan, dikarenakan kelompok pegawai pensiunan departemen kehutanan tidak pernah sekalipun bertemu muka langsung dengan pihak PT.PSG prihal terjadinya sengketa tanah kavlingan ini.

Pada tanggal 21 Januari 2015 Kelompok pegawai pensiunan departemen kehutanan mengirim surat ke Gubernur Riau, Pemerintah Provinsi Riau Sekretariat Daerah pada tanggal 12 februari 2015 mengirimkan surat dengan Nomor 100/Tapem/33.03 kepada Bupati Kampar Prihal Penyelesaian sengketa lahan milik kelompok pegawai/pensiunan Departemen kehutanan yang dikuasai tanpa hak oleh

PT. Panca Surya Garden. Namun menurut keterangan kelompok pegawai pensiunan departemen kehutanan belum ada respon dari bapak Bupati sampai sekarang.

Pada tanggal 27 Mei 2015 Komisi Nasional Hak Asasi Manusia Republik Indonesia merespon surat pengaduan dari pihak kelompok pegawai pensiunan departemen kehutanan tertanggal 03 Desember 2014, Surat dari Komisi Nasional Hak Asasi Manusia RI ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar di Bangking dengan Nomor 281/K/Mediasi/V/2015 Prihal Mohon Tindak Lanjut Penyelesaian Sengketa Tanah Antara Kelompok Pemilik Tanah Pensiunan Departemen Kehutanan Pekanbaru dengan PT. Panca Surya Garden.

Pada tanggal 13 Oktober 2015, kami datang kembali ke kantor pertanahan kabupaten Kampar untuk meanyakan perkembangan tindak lanjut Surat KanKanWil BPN Provinsi Riau tanggal 09 September 2015 Nomor : 1400/18-14/IX/2015, Prihal : Penyampaian Surat pengaduan masyarakat, dikarnakan pernyataan dari pihak kantor pertanahan kabupaten Kampar bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 04/tahun 1996, diterbitkan oleh kantor pertanahan kabupaten Kampar atas perintah dari Kanwil BPN Provinsi Riau dan Menteri Agraria dan tata Ruang karena sudah melebihi batas wewenang Kepala Kantor pertanahan Kabupaten Kampar¹⁷.

Sehingga kelompok pegawai pensiunan melayangkan surat ke Ombudsman RI dan berdasarkan keterangan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar bahwa sudah diadakan pertemuan dengan Asisten kantor Ombudsman RI Perwakilan Provinsi Riau yakni diwakili oleh Bapak Bambang Pratama dan Bapak Zsa zsa Bangun, sengketa antara kelompok pegawai pensiunan departemen kehutanan denga PT. Panca Surya Garden sudah ditangani Ombudsman dan KanWil BPN Provinsi Riau.

IV. KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

1. Proses pembuatan alas hak tanah kavlingan Milik kelompok pegawai pensiunan Departemen kehutanan di kabupaten Kampar yaitu Tanah

¹⁷ *Ibid*

kavlinagan yang dibeli dengan surat Akta Jual Beli (AJB) pada tahun 1986, dengan surat Dasar SKT tahun 1985, pada awal SKT terbit atas dasar tebang tebas yang dulu ada 9 (Sembilan) orang kelompok petani sebagai perintis penggarap tanah untuk dijadikan lahan pertanian, diantara dari 9 (Sembilan) orang Bapak M. Nasir, Bapak Muklis dan Ibu Ani. Kemudian Tanah tersebut di pecah-pecah sehingga menjadi tanah kavlingan . Surat Keterangan Tanah itu terdiri dari : SKT No. 79/SK/85 ukuran 80 x 253, SKT No. 172/SK/85 Ukuran 90 x 110 x 400, SKT No.594/SK/87 Ukuran 80 x 100 x 400.

2. Kewenangan Pengesahan Surat Alas Hak Kepemilikan Tanah Kavlingan di Kabupaten Kampar pada saat Kelompok Pegawai Pensiunan Departemen Kehutanan memperoleh Akta Jual beli yang dikeluarkan oleh Camat yaitu berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam hal ini alas dasar hak Kelompok Pegawai Pensiunan Departemen Kehutanan adalah Surat Keterangan Tanah yang terdiri dari : SKT No. 79/SK/85 ukuran 80 x 253, SKT No. 172/SK/85 Ukuran 90 x 110 x 400, SKT No.594/SK/87 Ukuran 80 x 100 x 400 selanjutnya dari Surat Keterangan Tanah tersebut dialihkan ke masing-masing Kelompok Pegawai Pensiunan Departemen Kehutanan berdasarkan Jual Beli Camat.
3. Upaya Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Tanah Kavlingan Milik Kelompok Pegawai Pensiunan Departemen Kehutanan di Kabupaten Kampar dengan PT.Panca Surya Garden yaitu dengan cara mediasi. Mediasi pernah dilakukan di Badan Pertanahan Kabupaten Kampar Pada tanggal 17 November 2014 dengan tidak menemukan hasil Karena Pihak PT. Panca Surya Garden tidak hadir, Mediasi pada tanggal 23 Desember 2014 juga tidak menemukan hasil karena tidak dihadiri juga oleh PT. Panca Surya Garden.

B. Saran

1. Disarankan kepada pemilik tanah agar memanfaatkan dan mengelola tanahnya sesuai dengan fungsi tanah sehinggalah tidak terjadi penelantaran tanah tersebut secara lama yang berakibat adanya pengakuan dari pihak lain atas tanah tersebut dan Kepada pemilik tanah yang alas haknya belum bersertipikat agar meningkatkan alas hak atas tanah tersebut menjadi sertipikat supaya timbul kepastian hukum kepemilikan atas tanah tersebut.
2. Diharapkan kepada Kantor Desa/kelurahan, Kecamatan agar menjalin kerjasama adminitrasi dalam pengarsipan dokumen atas kepemilikan tanah yang belum terdaftar di BPN sehingga pada saat ada permohonan pengajuan atas suatu hak bidang tanah dapat lebih mudah mengetahui history dari suatu tanah tersebut. Histori yang dimaksud adalah asal muasal (riwayat) tanah sebelum melakukan pendaftaran ke BPN, tiap tanah ada terdaftar dikecamatan dengan adanya peta bidang tanah disuatu Desa/Kelurahan dan kecamatan.
3. Pemikiran atas penyelesaian sengketa secara alternatif atau mediasi (non-litigasi) dapat menyelesaikan sengketa dengan cepat dan mudah, belum dapat terwujud. oleh karena itu, dalam penyelesaian sengketa kelompok pegawai pensiunan departemen kehutanan dengan PT. Panca Surya Garden tidak terselesaikan dengan cara mediasi maka sebaiknya mencoba menyelesaikan melalui litigasi (PTUN).

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-Buku

- Bachriadi, Dianto, *Reforma Agraria Indonesia: Pandangan Kritis Tentang ProgramPembaruan Agraria Nasional atau Redistribusi Tanah Ala Pemerintahan SBY*, Makalah Diskusidalam Pertemuan Organisasi-Organisasi Rakyat Se-Jawa di Magelang, 2007
- Hartanto, J. Andy, *Panduan Lengkap Hukum Praktis : Kepemilikan Tanah*, Surabaya, Laksbang Justitia, 2015
- Harun, Badriyah, *Solusi Sehgketa Tanah dan Bangunan*, Yogyakarta, Pustaka Yustisia, 2013

Harun, Badriyah, *Solusi Sengketa Tanah dan Bangunan*, Yogyakarta, Pustaka Yustisia, 2013

Yamin, Muhammad Lubis dan Abd Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah edisi Revisi*, Bandung, Mandar Maju, 2010

Zainal Asikin, Amiruddin dan, *Pengantar Metode Penelitian hukum*, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada, 2004

B. Undang-Undang

Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)

Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah

Ketentuan Umum Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan

C. Wawancara

Wawancara langsung Plt Kabid Pertanahan, Kampar, Kantor Kecamatan Siak Hulu, 21 November 2016.

Hasil Wawancara dengan H. Shanan Siregar, sebagai salah satu pihak Kelompok Pegawai Pensiunan Departemen Kehutanan, Pekanbaru, Terminal Akap Payung Sekaki, tanggal 29 Agustus 2016.

Hasil Wawancara dengan Ober Purba, sebagai salah satu pihak Kelompok Pegawai Pensiunan Departemen Kehutanan, Pekanbaru,

Berdasarkan Surat dari Kelompok Pegawai Pensiunan Departemen Kehutanan kepada Kementerian Agraria dan tata Ruang/BPN, hal 2 Point 5, pada tanggal 6 November 201 Hasil Wawancara dengan H Sahnna Siregar, sebagai salah

satu pihak Kelompok Pegawai Pensiunan Departemen Kehutanan, Pekanbaru,
Terminal Akap Payung Sekaki, tanggal 29 Agustus 2016.

Berdasarkan data yang diperoleh dari H. Sahnun Siregar selaku penerima kuasa dari
Smua Pihak Kelompok Pegai Pensiunan Departemen Kehutanan

