

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

**PENYELESAIAN SENGKETA LAHAN ANTARA PT. EKADURA
DENGAN AHLI WARIS TANAH PUSAKO DI DESA KOTA
LAMA KECAMATAN KUNTO DARUSSALAM
KABUPATEN ROKAN HULU**

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Melengkapi Tugas Dan Memenuhi Syarat
Guna Memperoleh Gelar Sarjana Hukum (S.H)
Fakultas Syariah dan Hukum**



UIN SUSKA RIAU

FARKHAN RIYADI
NIM : 11920712760

**PROGRAM S1
ILMU HUKUM**

FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SULTAN SYARIF KASIM RIAU

2023 M/1445 H



PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi dengan judul Penyelesaian Sengketa Lahan Antara PT. Ekadura Dengan Ahli Waris Tanah Pusako Di Desa Kota Lama Kecamatan Kunto Darussalam Kabupaten Rokan Hulu, yang ditulis oleh:

Nama : Farkhan Riyadi

NIM : 11920712760

Jurusan : Ilmu Hukum

Dapat diterima dan disetujui untuk diujikam dalam sidang munaqasyah

Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau.

Pekanbaru, Agustus 2023

Pembimbing Skripsi I

Dr. Febri Handayani, SHL., MH

Pembimbing Skripsi II

Ilham Akbar, SHL., SH., MH

- Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
 2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

PENGESAHAN

Skripsi dengan judul **PENYELESAIAN SENGKETA LAHAN ANTARA PT. EKADURA DENGAN AHLI WARIS TANAH PUSAKO DI DESA KOTA LAMA KECAMATAN KUNTO DARUSSALAM KABUPATEN ROKAN HULU**, yang ditulis oleh:

Nama : Farkhan Riyadi
 NIM : 11920712760
 Program Studi : Ilmu Hukum

Telah di *munaqasyahkan* pada:

Hari/Tanggal : Selasa, 26 September 2023
 Waktu : 08:00 WIB
 Tempat : Ruang Sidang Munaqasyah Fakultas Syariah dan Hukum

Telah diperbaiki sesuai dengan permintaan Tim Penguji Munaqasyah Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau.

Pekanbaru, 2 Oktober 2023

TIM PENGUJI MUNAQASYAH

Ketua
 H. M. Kastulani, S.H., M.H.

Sekretaris
 Rudiadi, S.H., M.H.

Penguji 1
 Syafrinaldi, S.H., M.H.

Penguji 2
 Dr. Hellen Last Fitriani, S.H., M.H.

Dekan Fakultas Syariah dan Hukum





Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : FARKHAN RIYADI
 NIM : 11920712760
 Tempat / Tgl. Lahir : PEKANBARU/ 11 JANUARI 2001
 Fakultas : SYARIAH DAN HUKUM
 Prodi : ILMU HUKUM

Judul Skripsi **PENYELESAIAN SENGKETA LAHAN ANTARA PT. EKADURA DENGAN AHLI WARIS TANAH PUSAKO DI DESA KOTA LAMA KECAMATAN KUNTO DARUSSALAM KABUPATEN ROKAN HULU**

Menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa :

1. Penulisan Skripsi dengan judul sebagaimana tersebut di atas adalah hasil pemikiran dan penelitian saya sendiri.
2. Semua kutipan pada karya tulis saya ini sudah disebutkan sumbernya.
3. Oleh karena itu Skripsi saya ini, saya nyatakan bebas dari plagiat.
4. Apabila dikemudian hari terdapat plagiat dalam penulisan Skripsi saya, maka saya bersedia menerima sanksi sesuai peraturan perundang-undangan.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan penuh kesadaran dan tanpa paksaan dari pihak manapun.

Pekanbaru, Agustus 2023
 Yang membuat pernyataan



FARKHAN RIYADI
 NIM. 11920712760



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

ABSTRAK

Farkhan Riyadi, (2023) : Penyelesaian Sengketa Lahan Antara PT. Ekadura Dengan Ahli Waris Tanah Pusako Di Desa Kota Lama Kecamatan Kunto Darussalam Kabupaten Rokan Hulu.

Penulisan skripsi ini dilatar belakangi dengan Sengketa lahan antara PT. Ekadura Indonesia dengan Ahli Waris Tanah Pusako yang terjadi karena dari pihak ahli waris H.T. Siddiq menyatakan bahwa PT. Ekadura Indonesia belum memberikan ganti rugi hak guna usaha tanah seluas 1.500 hektar milik ahli waris H.T. Siddiq yang mana dari pihak ahli waris H.T. Siddiq menyatakan bahwa lahan tersebut adalah lahan keluarga mereka dari nenek moyang atau tanah pusako dan pihak ahli waris menyebut tanah tersebut sudah memiliki surat legalitas tanah yang sah dari Kewalian Kota Lama yang terbit sebelum perusahaan membuka kebun sawit di lokasi lahan tersebut, Polres Rokan Hulu mencoba kembali menyelesaikan masalah sengketa lahan ini dengan mengundang dua belah pihak yang bersengketa yang diadakan di Mapolres Rokan Hulu.

Rumusan masalah dari penelitian ini ialah bagaimana pengaturan norma dan bagaimana penyelesaian sengketa lahan antara PT. Ekadura dengan Ahli Waris Tanah Pusako di desa Kota Lama kecamatan Kunto Darussalam kabupaten Rokan Hulu. Penelitian ini merupakan jenis penelitian hukum empiris, penelitian yang terkait dengan efektivitas hukum yang mana pada penelitian ini disesuaikan dengan norma-norma hukum diterapkan untuk tercapainya keberhasilan dalam mencapai tujuan yang telah ditetapkan. Teknik pengambilan sampel dalam penelitian ini adalah *Random Sampling*. Analisis yang digunakan adalah analisis kualitatif dan penarikan kesimpulan secara deduktif.

Hasil dari penelitian ini yaitu bahwa penyelesaian sengketa lahan antara PT. Ekadura dengan Ahli Waris yang dipimpin oleh Kapolres Rokan Hulu memakai pengaturan norma yaitu Undang-Undang No. 39 Tahun 2014 Tentang Perkebunan sebagaimana diatur di dalam pasal 12 dengan mengadakan proses musyawarah yaitu mediasi antara pihak PT. Ekadura dengan pihak Ahli Waris Tanah Pusako untuk mencapai kesepakatan diantara kedua belah pihak yang bersengketa tersebut dengan memakai pihak ketiga sebagai mediator. Penyelesaian sengketa lahan tersebut dilaksanakan dengan cara mediasi, hasil mediasi penyelesaian sengketa tersebut tidak adanya kesepakatan diantara kedua belah pihak yang bersengketa sehingga kesimpulan dari penyelesaian sengketa lahan tersebut tidak berjalan dengan efektif. Yang mana seharusnya mediator lebih menekankan kepada kedua belah pihak pada saat melaksanakan mediasi dengan memakai pengaturan norma atau peraturan perundang-undangan yang lebih tegas dan penyelesaian sengketa tersebut sebaiknya memakai metode alternatif penyelesaian sengketa Mediasi-Arbitrase karena jika tidak ada kesepakatan saat mediasi maka bisa dilanjutkan dengan proses arbitrase yang dapat menghasilkan suatu keputusan final dan mengikat.

Kata Kunci: Penyelesaian, Sengketa Lahan, PT. Ekadura, Ahli Waris Tanah Pusako



KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Assalamu 'alaikum Wr. Wb.

Segala puji bagi Allah Yang Maha Kuasa, Karena berkat limpahan rahmat dan hidayat yang diberikan sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul **“Penyelesaian Sengketa Lahan Antara PT. Ekadura Dengan Ahli Waris Tanah Pusako Di Desa Kota Lama Kecamatan Kunto Darussalam Kabupaten Rokan Hulu.”** Untuk memenuhi salah satu syarat memperoleh gelar sarjana pada Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau. Sholawat serta salam semoga selalu tercurahkan kepada junjungan alam yakni Nabi Muhammad SAW semoga kita mendapatkan syafa'at beliau di yaumil akhir kelak, Aamiin.

Penulis menyadari bahwa dalam proses penyusunan skripsi ini tidak akan berhasil tanpa dukungan dari semua pihak dengan berbagai bentuk konstitusi yang diberikan, baik secara moril ataupun materil. Dengan kerendahan dan ketulusan hati penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Teristimewa kepada orang tua tercinta yaitu Ayahanda H. Aswin Riyadi dan Ibunda Hj. Jumritayati, S.Pd yang telah mendukung, memberi nasehat dan semangat kepada penulis serta mencurahkan kasih sayang, cinta dan pengorbanan yang takkan mungkin sanggup penulis balas. Serta seluruh keluarga yang selalu bersabar dan memberikan semangat serta dukungan moril maupun materil serta do'a.



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
 2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.
- © Hak cipta milik UIN Suska Riau
2. Bapak Prof. Dr. Khairunnas Rajab, M.Ag, selaku Rektor Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau beserta jajarannya yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk menimba ilmu di Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau.
 3. Bapak Dr. Zulkifli, M.Ag, selaku Dekan Fakultas Syariah dan Hukum beserta bapak Dr. H. Erman Gani, M.Ag, selaku Wakil Dekan 1, bapak Dr. H. Mawardi, M.Ag, selaku Wakil Dekan 2, ibu Dr. Hj. Sofia Hardani, M.Ag, selaku Wakil Dekan 3 Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau yang telah melayani keperluan mahasiswa menjadi sarjana yang baik.
 4. Bapak Dr. Muhammad Darwis, SHI., MH, selaku Ketua Jurusan Ilmu Hukum di Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau yang telah memberikan kesempatan dan pelayanan selama ini kepada penulis untuk menyelesaikan skripsi ini.
 5. Bapak Dr. M. Alpi Syahrin, SH., MH, selaku Sekretaris Jurusan Ilmu Hukum beserta bapak dan ibu Dosen yang telah mengajar dan telah memberikan ilmunya kepada penulis selama proses perkuliahan di Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau.
 6. Ibu Dr. Febri Handayani, SHI., MH dan pak Ilham Akbar, SHI., SH., MH, selaku pembimbing skripsi penulis yang selama ini memimbing, mengarahkan serta memberikan ilmu dalam menyelesaikan skripsi ini.



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

7. Bapak Joni Alizon, SH., MH, selaku Penasehat Akademik yang telah banyak memberikan bantuan kepada penulis selama menimba ilmu di Fakultas Syariah dan Hukum.
8. Bapak-bapak dan ibu Dosen Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau yang selama ini telah banyak memberikan berbagai ilmu pengetahuan kepada penulis.
9. Bapak-bapak dan Ibu-ibu Tata Usaha Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau yang selama ini telah banyak memberikan kemudahan administrasi kepada penulis.
10. Terima kasih juga kepada saudara-saudara ku Luse Benita, ST, Febryan Riyadi, SE, Arfian Irwanda, SH dan Chairunnisa Widia Tanjung yang senantiasa memberikan bantuan dan nasehat kepada penulis serta selalu memberi motivasi kepada penulis.
11. Teruntuk teman-teman teristimewa Feni Rahayu, Jefri Gustian, Apri Naldi, Ferry Septian, Amal Mithori dan Dandi Kurnia yang selalu memberi semangat kepada penulis dalam berjuang serta membantu penulis dan sama-sama saling support dalam menyelesaikan skripsi ini.
12. Teman-teman seperjuangan Kelas IH D angkatan 2019 yang telah bersedia menjadi teman selama empat tahun dan sama-sama berjuang dalam menimba ilmu selama kuliah di Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau
13. Terkhusus anggota KKN Kota Raya 2022 yang telah memberikan sinar baru bagi penulis dan menjadi contoh yang baik bagi penulis. Semoga kita semua menjadi orang-orang yang sukses, aamiin.

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan skripsi ini masih ada kekurangan baik dari segi materi maupun teknik penulisan, maka untuk itu penulis mengharapkan kritik dan saran yang bersifat membangun demi kesempurnaan skripsi ini. Semoga karya yang sederhana ini dapat bermanfaat bagi semua, Aamiin Yaa Rabbal Alamin.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Pekanbaru, September 2023

Penulis,

FARKHAN RIYADI

NIM : 11920712760

UIN SUSKA RIAU



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

DAFTAR ISI

ABSTRAK	i
KATA PENGANTAR.....	ii
DAFTAR ISI.....	vi
DAFTAR TABEL	viii
BAB I : PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah.....	4
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian	5
BAB II : TINJAUAN PUSTAKA	
A. Kerangka Teori	7
B. Penelitian Terdahulu	38
BAB III : METODE PENELITIAN	
A. Jenis dan Sifat Penelitian	41
B. Lokasi Penelitian	42
C. Objek dan Subjek Penelitian.....	42
D. Populasi dan Sampel.....	43
E. Sumber Data	44
F. Teknik Pengumpulan Data	46
G. Teknik Analisis Data	47
BAB IV : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
A. Pengaturan norma dalam penyelesaian sengketa lahan antara PT.	

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Ekadura dengan ahli waris tanah pusako di Desa Kota Lama Kecamatan Kunto Darussalam Kabupaten Rokan Hulu.....	49
B. Penyelesaian sengketa lahan antara PT. Ekadura dengan ahli waris tanah pusako di Desa Kota Lama Kecamatan Kunto Darussalam Kabupaten Rokan Hulu.....	54
BAB V : PENUTUP	
A. Kesimpulan.....	61
B. Saran.....	63

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR TABEL

Tabel 3.1	Populasi Dan Sampel	44
-----------	---------------------------	----



- Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
 2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah adalah hal yang sangat penting untuk hidup manusia, baik untuk tempat tinggal, pertanian dan tempat usaha bahkan untuk pembangunan. Semuanya membutuhkan tanah, oleh karena itu setiap manusia yang hidup di dunia ini pasti membutuhkan tanah. Tanpa tanah manusia tidak akan mungkin beraktifitas untuk melangsungkan hidupnya. Begitu sangat pentingnya keberadaan tanah bagi manusia, maka tanah harus dijaga dan diatur peruntukannya bahkan penggunaannya. Ini dapat dilakukan hanya dengan sebuah produk hukum yang mengatur peruntukan dan penggunaan tanah tersebut. Agar masyarakat Indonesia terhindar dari permasalahan pertanahan, dalam penyusunan perundang-undangan Negara Kesatuan Republik Indonesia, pengaturan mengenai tanah harus benar-benar diperhatikan agar undang-undang yang dibuat betul-betul memenuhi kepentingan hukum yang berhak.¹

Dasar pemberian hak atas tanah bagi masyarakat Indonesia harus mengacu pada Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 sebagai hak menguasai dari negara. Makna hak menguasai dari negara bukan berarti bahwa tanah tersebut dimiliki secara keseluruhan oleh negara. Dalam hukum positif di Indonesia, keberadaan masyarakat adat serta hak-hak tradisionalnya diakui oleh Negara.

¹ Netty Herawati Nainggolan, "Penyelesaian Sengketa Tanah Hak Guna Usaha PT. Emha Dengan Kelompok Tani Sekar Rukun Di Kecamatan Sei Suka Kabupaten Batubara", *Jurnal Mercatoria*, Vol. 9 No. 1, 2016, <https://ojs.uma.ac.id/index.php/mercatoria/article/view/321>, h. 19-20.



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak Cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Saifuddin Kasim Riau

Dalam mempertahankan hak tanah sangat sering terjadinya konflik. Konflik identik dengan perselisihan antara dua subjek yang bermasalah. Konflik merupakan pertentangan. Pertentangan yaitu suatu proses sosial yang dilakukan oleh individu atau kelompok yang berusaha mencapai tujuannya dengan cara menentang pihak lawan disertai dengan ancaman atau kekerasan. Konflik dapat naik turun tergantung pada dinamika yang terjadi di masyarakat. “Dalam suatu masyarakat, konflik sangat mudah saja terjadi apalagi manusia adalah makhluk sosial dan makhluk ekonomi dimana saling berhubungan satu sama lain serta semua kebutuhan harus terpenuhi, begitupun kebutuhan untuk hidup, tinggal dan menggunakan tanah”.² “Permasalahan hak guna usaha salah satunya yang sering terjadi dalam hidup bermasyarakat di wilayah Republik Indonesia. Biasanya permasalahan ini selalu berimbas kerugian kepada masyarakat setempat dengan tanah yang diberi hak guna usaha oleh pemerintah”.³

Terjadinya sengketa pertanahan antara perusahaan dengan masyarakat tentu akan menimbulkan kurangnya rasa jaminan dan kepastian hukum. Hal ini berakibat tidak dipenuhinya ketentuan Pasal 28 H Ayat (4) UUD Negara Republik Indonesia Tahun 1945, yang menjelaskan bahwa: “Setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapapun.” Dapat dikatakan sengketa di bidang pertanahan tidak pernah surut, bahkan mempunyai

² Lila Silvia Wati, Diyan Isnaeni, dan Moh.Muhibbin, “Penyelesaian Sengketa Tanah Hak Guna Usaha PT Perkebunan Nusantara XII Yang Dikuasai Masyarakat (Studi Kasus : Desa Tegalorejo, Pancursari, Kabupaten Malang)”, *Jurnal Dinamika* Volume 27, Nomor 9, 2021, <http://riset.unisma.ac.id/index.php/jdh/article/view/9489>, h. 1234.

³ Netty Herawati Nainggolan, *loc. Cit.*



Kecenderungan untuk meningkat di dalam kompleksitas permasalahan maupun kuantitasnya seiring dinamika di bidang ekonomi, sosial dan politik.⁴

Permasalahan pertanahan khususnya mengenai hak atas tanah di Indonesia diatur didalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Tujuan dikeluarkannya UUPA adalah untuk mengakhiri dualisme hukum agraria di Indonesia, pada saat itu di Indonesia masih berlandaskan Hukum Barat dan Hukum Adat dalam mengatur mengenai agraria, maka dari itu adanya UUPA adalah untuk meletakkan dasar-dasar pengaturan dan penyusunan hukum agraria nasional.

Mekanisme penyelesaian konflik/sengketa pertanahan berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan adalah meliputi: pelayanan pengaduan dan informasi, pengkajian, penanganan, penyelesaian konflik pertanahan, bantuan hukum dan perlindungan hukum.

Sengketa lahan antara PT. Ekadura Indonesia dengan Ahli Waris Tanah Pusako terjadi karena dari pihak ahli waris H.T. Siddiq menyatakan PT. Ekadura Indonesia belum memberikan ganti rugi hak guna usaha tanah seluas 1.500 hektar milik ahli waris H.T. Siddiq yang mana dari pihak ahli waris H.T. Siddiq menyatakan bahwa lahan tersebut adalah lahan keluarga mereka dari nenek moyang atau tanah pusako dan pihak ahli waris menyebut tanah tersebut sudah memiliki surat legalitas tanah yang sah dari Kewalian Kota Lama yang terbit sebelum perusahaan membuka kebun sawit di lokasi lahan tersebut.

⁴ Ditya Putri Wulansari, dan Pahlefi, “Sengketa Tanah Antara Korporasi Dengan Masyarakat Kitaannya Dengan Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Kabupaten Muaro Jambi”, *Journal of Civil and Business Law*, Volume 1 Nomor 3, 2020, <https://online-journal.unja.ac.id/Zaaken/article/view/11256>, h. 491.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengummumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Setelah puluhan tahun berlalu ahli waris meminta haknya ke PT. Ekadura karena sampai saat ini belum ada proses penyelesaian atau ganti rugi terhadap lahan tersebut. Sejak 2019 yang lalu pihak ahli waris sudah mencoba melakukan kesepakatan dengan pihak perusahaan tetapi belum ada jawaban yang pasti terhadap tuntutan masyarakat ini. Beberapa kali percobaan upaya menyelesaikan sengketa tersebut melalui mediasi dan beberapa kali pihak ahli waris melakukan unjuk rasa lapangan, Polres Rokan Hulu mencoba kembali menyelesaikan masalah sengketa lahan ini dengan mengundang dua belah pihak yang bersengketa yang diadakan di Mapolres Rokan Hulu.

Berdasarkan uraian diatas penulis tertarik untuk melakukan penelitian dalam skripsi yang menyangkut masalah ini dengan judul: **“PENYELESAIAN SENGKETA LAHAN ANTARA PT. EKADURA DENGAN AHLI WARIS TANAH PUSAKO DI DESA KOTA LAMA KECAMATAN KUNTO DARUSSALAM KABUPATEN ROKAN HULU.”**

B. Rumusan Masalah

Dari latar belakang masalah di atas, penulis mengambil rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pengaturan norma dalam penyelesaian sengketa lahan antara PT. Ekadura dengan ahli waris tanah pusako di Desa Kota Lama Kecamatan Kunto Darussalam Kabupaten Rokan Hulu?
2. Bagaimana penyelesaian sengketa lahan antara PT. Ekadura dengan ahli waris tanah pusako di Desa Kota Lama Kecamatan Kunto Darussalam



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Kabupaten Rokan Hulu?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

- a. Untuk mengetahui pengaturan norma dalam penyelesaian sengketa lahan antara PT. Ekadura dengan ahli waris tanah pusako di Desa Kota Lama Kecamatan Kunto Darussalam Kabupaten Rokan Hulu.
- b. Untuk mengetahui penyelesaian sengketa lahan antara PT. Ekadura dengan ahli waris tanah pusako di Desa Kota Lama Kecamatan Kunto Darussalam Kabupaten Rokan Hulu.

2. Manfaat Penelitian

Adanya suatu penelitian diharapkan memberikan manfaat yang diperoleh terutama bagi bidang ilmu yang diteliti. Manfaat yang diharapkan diperoleh dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

a. Manfaat Akademis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberi wawasan bagi kalangan akademis di bidang hukum mengenai penyelesaian sengketa lahan antara PT. Ekadura dengan ahli waris tanah pusako di Desa Kota Lama Kecamatan Kunto Darussalam Kabupaten Rokan Hulu.

b. Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini di harapkan dapat menjadi masukan bagi para penegak hukum khususnya dalam penyelesaian sengketa lahan antara PT.

Ekadura dengan ahli waris tanah pusako di Desa Kota Lama Kecamatan Kunto Darussalam Kabupaten Rokan Hulu.

c. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini dapat memberikan sumbangan pemikiran atau memperkaya konsep-konsep, teori-teori terhadap ilmu pengetahuan dari penelitian khususnya dalam penelitian penyelesaian sengketa lahan antara PT. Ekadura dengan tanah pusako di Desa Kota Lama Kecamatan Kunto Darussalam Kabupaten Rokan Hulu.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Kerangka Teori

1. Tanah

1.1 Pengertian dan Hak Atas Tanah

Tanah merupakan salah satu aset Negara Indonesia yang sangat mendasar, karena Negara dan bangsa hidup dan berkembang di atas tanah. Masyarakat Indonesia memosisikan tanah pada kedudukan yang sangat penting, karena merupakan faktor utama dalam peningkatan produktivitas agraria. Dalam terminologi asing tanah disebut dengan land, soil (Inggris), adama (Semit) dan dalam beberapa terminologi daerah disebut dengan siti, bhumi, lemah (Jawa), palemah (Bali), taneuh, leumah (Sunda), petak, bumi (Dayak), rai (Tetum). Perbedaan istilah tersebut terjadi bukan sekedar karena adanya perbedaan bahasa, namun lebih dari itu yakni karena perbedaan pemaknaan tanah oleh manusia yang menguasai atau menggunakannya.

Sebutan tanah dalam bahasa Indonesia dapat dipakai dalam berbagai arti. Maka dalam penggunaannya perlu diberi batasan, agar diketahui dalam arti apa istilah tersebut digunakan. Dalam pengertian hukum, tanah telah diberi batasan resmi. Tanah adalah permukaan bumi sebagaimana dalam Pasal 4 UUPA bahwa, atas dasar hak menguasai dari Negara ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang.

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.⁵ Tanah diberikan kepada dan dipunyai oleh orang dengan hak-hak yang disediakan oleh UUPA, adalah untuk digunakan atau dimanfaatkan. Sehingga diberikannya dan dipunyainya tanah dengan hak-hak tersebut dalam UUPA tidak akan bermakna jika penggunaannya terbatas hanya pada tanah sebagai permukaan bumi saja. Untuk keperluan apapun tidak bisa tidak, pasti diperlukan juga penggunaan sebagian tubuh yang ada di bawahnya dan air serta ruang yang ada di atasnya. Oleh karena itu bahwa hak-hak atas tanah bukan hanya memberi wewenang untuk mempergunakan sebagian tertentu permukaan bumi yang bersangkutan, yang disebut tanah, tetapi juga tubuh bumi yang ada di bawahnya dan air serta ruang yang ada di atasnya.

Dengan demikian maka yang dipunyai dengan hak atas tanah itu adalah tanahnya dalam arti sebagian tertentu dari permukaan bumi. Tetapi wewenang menggunakan yang bersumber pada hak tersebut

⁵ Boedi Harsono, *Undang-Undang Pokok Agraria, Sejarah Penyusunan, Isi dan Pelaksanaannya*, Bagian Pertama, Jilid I. (Jakarta: Djambatan, 2003), h. 18.



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

diperlukan hingga meliputi juga penggunaan sebagian tubuh bumi yang ada di bawah tanah dan air serta ruang yang ada di atasnya.⁶

Dalam hukum adat, tanah mempunyai arti religius magis dengan konsepsi komunalistik religius, yang memungkinkan penguasaan tanah secara individual, dengan hak-hak atas tanah yang bersifat pribadi, sekaligus mengandung unsur kebersamaan. Konsepsi dalam hukum adat tersebut dituangkan dalam UUPA (lihat Pasal 1 dan 2 UUPA), artinya dalam hukum tanah nasional seluruh permukaan bumi adalah tanah bersama rakyat Indonesia, namun dimungkinkan bagian dari tanah bersama itu dikuasai secara individual dengan hak atas tanah yang bersifat pribadi sekaligus mengandung unsur kebersamaan.

Makna tanah bagi manusia tidak terbantahkan. Ia tidak hanya memberi fungsi ekonomis, politis, namun juga cultural, kehormatan/identitas/harga diri. Tanah tidak semata-mata berarti benda dalam arti fisiknya, namun di atasnyalah dibangun ruang sosial, berbagai hubungan dijalin, persaingan terjadi, penguasaan dominan dan politik dikontestasikan.

Hak atas tanah menjadi pemicu dan penyebab, pembentuk dan pengendali perubahan ditengah-tengah masyarakat nasional dan internasional. Menurut Syahyuti, tanah merupakan sumber agraria yang mengandung 2 (dua) aspek utama yaitu:

⁶ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid 1, (Jakarta: Djembatan, 2003), h. 87.



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

- a. Aspek kepemilikan dan penguasaan:
- b. Aspek penggunaan dan pemanfaatan.⁷

Secara hakiki, makna dan posisi strategis tanah dalam kehidupan masyarakat Indonesia, tidak saja mengandung aspek fisik, tetapi juga aspek sosial, ekonomi, budaya, politik, pertahanan-keamanan dan aspek hukum.

Secara filosofis, tanah cenderung diartikan sebagai land dan bukan soil, sehingga tanah dipandang dalam visi multidimensional.⁸ Heru Nugroho, menyebutkan tanah bagi masyarakat memiliki makna multidimensional:

- a. Dari sisi ekonomi tanah merupakan sarana produksi yang dapat mendatangkan kesejahteraan;
- b. Secara politis tanah dapat menentukan posisi seseorang dalam pengambilan keputusan masyarakat;
- c. Sebagai budaya yang dapat menentukan tinggi rendahnya status sosial pemiliknya;
- d. Tanah bermakna sakral karena berurusan dengan warisan dan masalah-masalah transedental.⁹

Menyadari pentingnya manfaat tanah bagi manusia, sekaligus merupakan sumber daya alam yang tidak dapat diperbaharui, maka pemerintah dalam berbagai kebijakan berupaya untuk mengatur

⁷ Syahyuti, *Nilai-nilai Kearifan pada Konsep Penguasaan Tanah Menurut Hukum Adat di Indonesia*, Jurnal Forum Penelitian Agro Ekonomi, Vol. 24 No. 2 Juli 2006, h. 14.

⁸ Agum Gumelar, *Reformasi Pertanahan*, (Bandung: Penerbit Mandar Maju, 2002), h. 3.

⁹ Heru Nugroho, *Reformasi Politik Agraria Mewujudkan Pemberdayaan Hak-hak atas Tanah*, (Bandung: Penerbit Mandar Maju, 2002), h. 99.



pemanfaatan, peruntukan dan penggunaan tanah demi kemaslahatan umat manusia di Indonesia.

Di Indonesia masalah sumber daya agraria (dalam arti luas) diatur dalam konstitusi sebagaimana Pasal 33 ayat (3) UUD NRI Tahun 1945. Pasal ini secara prinsip memberi landasan hukum bahwa bumi dan air serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya, kewenangan pengaturan tanah seluruhnya diserahkan kepada Negara sebagai suatu organisasi kekuasaan dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat. Lebih lanjut tanah diatur dalam Undang-Undang No. 5 Pelaksananya. Diharapkan dari penguasaan tersebut akan berdampak pada kepastian hukum, perlindungan hukum, keadilan dan kemakmuran bagi rakyat.

Dalam perspektif hukum, tanah dikaji berdasarkan hak-hak penguasaan tanah sebagai suatu sistem hukum. Artinya bagaimana hukum memandang persoalan pertanahan berkaitan dengan hak-hak penguasaan atas tanah dalam suatu sistem. Sebagai suatu sistem maka hak atas tanah harus dilihat sebagai suatu nilai. Karena hukum sebagai perwujudan nilai-nilai, maka pengaturan penguasaan dan pemilikan tanah mengandung arti bahwa kehadirannya adalah untuk melindungi dan memajukan nilai-nilai yang dijunjung tinggi oleh masyarakat, maka penguasaan dan pemilikan hak atas tanah harus dilindungi. Pengkajian hak atas tanah dari perspektif ilmu hukum berarti membahas hak atas tanah dari aspek penguasaan dan pemilikannya.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

1.2 Kedudukan, Kepemilikan dan Aspek Hukum Tanah

Kedudukan tanah dalam tata nilai yang berbeda-beda tersebut apabila ditinjau dari kajian filsafat ilmu hukum, maka tanah mengandung nilai yang berbeda-beda, tergantung pada tempat dan waktu dimana tata nilai itu tumbuh dan berkembang. Perbedaan tata nilai tersebut mengakibatkan perbedaan sistem hukum tanah. Selain itu, pengaruh faktor ekonomi, politik dan hukum telah mengakibatkan kecenderungan untuk memaksakan tata nilai tertentu pada tata nilai lain, yang berujung pada dekonstruksi dan rekonstruksi sistem hukum tanah tertentu. Dengan pendekatan filsafat hukum akan dicari hakikat dari tanah dan hak atas tanah serta apa yang ada dibelakang tanah dan hak atas tanah, serta menyelidiki kaidah-kaidah hukum sebagai pertimbangan nilai.

Dengan demikian secara filsafat, penguasaan dan pemilikan tanah sarat dengan muatan nilai yang melatarbelakangi lahirnya norma hukum yang mengatur penguasaan dan pemilikan atas tanah yang didalamnya terdapat kewenangan, hak dan kewajiban serta kekuasaan. Filsafat ilmu hukum merupakan terminologi yang digunakan untuk memahami hukum tanah sebagai realita utuh dengan pendekatan holistic yang didalamnya mengandung tiga aspek yaitu:

- a. Aspek keadilan, keadilan adalah kesamaan hak untuk semua orang dalam penguasaan dan pemilikan tanah;

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

- b. Aspek tujuan keadilan atau finalitas, yaitu menentukan isi hukum, sebab isi hukum memang sesuai dengan tujuan yang hendak dicapai atas penguasaan dan pemilikan tanah yakni masyarakat yang adil dan makmur;
- c. Aspek kepastian hukum atau legalitas, yaitu menjamin bahwa hukum tanah dapat berfungsi sebagai peraturan yang harus ditaati dan memberikan kepastian hukum.

1.3 Hukum Agraria

Menurut Soedikno Mertokusumo yang dikutip oleh Urip Santoso: “hukum agraria adalah keseluruhan kaidah-kaidah hukum, baik yang tertulis maupun yang tidak tertulis yang mengatur agraria.”¹⁰ Kaidah hukum yang tertulis adalah hukum agraria dalam bentuk hukum undang-undang dan peraturan-peraturan tertulis lainnya yang dibuat oleh Negara, sedangkan kaidah hukum yang tidak tertulis adalah hukum agrarian dalam bentuk hukum adat agraria yang dibuat oleh masyarakat adat setempat dan yang pertumbuhan, perkembangan, serta berlakunya di pertahankan oleh masyarakat adat yang bersangkutan.

Menurut Soebakti dan R. Tjitrosoedibio yang dikutip oleh Urip Santoso, bahwa hukum agraria (*agrarisch Recht*), adalah keseluruhan dari ketentuan-ketentuan hukum, baik Hukum Perdata maupun Hukum Tata Negara (*staatsrecht*) maupun pula Hukum Tata Usaha Negara

¹⁰ Urip santoso, *Hukum Agraria* (Jakarta: Kencana, 2012), h. 5.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

(*administratfrecht*) yang mengatur hubungan-hubungan antara orang termasuk badan hukum dengan bumi, air dan ruang angkasa dalam seluruh wilayah Negara dan mengatur pula wewenang yang bersumber pada hubungan-hubungan tersebut.¹¹ Boedi harsono menyatakan hukum agraria bukan hanya merupakan satu perangkat bidang hukum. Hukum Agraria merupakan satu kelompok berbagai bidang hukum, yang masing-masing mengatur hak-hak penguasaan atas sumber-sumber daya alam tertentu yang termasuk pengertian agraria. Kelompok berbagai bidang hukum tersebut terdiri atas:

- a. Hukum Tanah, yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah, dalam arti permukaan bumi.
- b. Hukum Air, yang mengatur hak-hak penguasaan atas air.
- c. Hukum Pertambangan, yang mengatur hak-hak penguasaan atas bahan-bahan galian yang dimaksudkan dalam UU Pokok Pertambangan.
- d. Hukum Perikanan, yang mengatur hak-hak penguasaan atas kekayaan alam yang terkandung didalam air.
- e. Hukum penguasaan atas tenaga dan unsur-unsur dalam ruang angkasa, yang mengatur hak-hak penguasaan atas tenaga dan unsur-unsur dalam ruang angkasa yang dimaksudkan dalam pasal 48 UUPA.

¹¹ *Ibid*, h. 5.



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

1.4 Pembidangan Hukum Agraria

Secara garis besar, hukum agraria setelah berlakunya UUPA dibagi menjadi 2 bidang, yaitu:

- a. Hukum Agraria Perdata (keperdataan), adalah keseluruhan dari ketentuan hukum yang bersumber pada hak perseorangan dan badan hukum yang memperbolehkan, mewajibkan, melarang diberlakukan perbuatan hukum yang berhubungan dengan tanah (objeknya). Contoh: jual beli, tukar-menukar, hibah, hak atas tanah sebagai jaminan utang (Hak Tanggungan), dan pewarisan.
- b. Hukum Agraria Administrasi (administratif), adalah keseluruhan dari ketentuan hukum yang memberi wewenang kepada pejabat dalam menjalankan praktik hukum Negara dan mengambil tindakan dari masalah-masalah agraria yang timbul. Contoh: pendaftaran tanah, pengadaan tanah, dan pencabutan hak atas tanah.

Sebelum berlakunya UUPA, hukum agraria di Hindia-Belanda (Indonesia) terdiri atas 5 perangkat hukum, yaitu:

- a. Hukum Agraria Adat, yaitu keseluruhan dari kaidah-kaidah hukum agraria yang bersumber pada hukum adat dan berlaku terhadap tanah-tanah yang dipunyai dengan hak-hak atas tanah yang diatur oleh hukum adat, yang selanjutnya sering disebut tanah adat atau tanah Indonesia. Hukum agraria adat terdapat dalam hukum adat tentang tanah dan air (bersifat intern), yang memberikan pengaturan bagi sebagian terbesar tanah di Negara. Hukum agraria adat

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

- diberlakukan bagi tanah-tanah yang tunduk pada hukum adat. Misalnya tanah (hak) ulayat, tanah yang milik perseorangan yang tunduk pada hukum adat.
- b. Hukum Agraria Barat, yaitu keseluruhan dari kaidah-kaidah hukum agraria yang bersumber pada hukum Perdata Barat, khususnya yang bersumber pada *Burgelijk Wetboek*. Hukum agraria ini terdapat dalam *Burgelijk Wetboek* (bersifat ekstern, yang memberikan pengaturan bagi sebagian kecil tanah tapi bernilai tinggi). Hukum agraria ini diberlakukan atas dasar konkordasi. Misalnya tanah hak *Eigendom*, hak *Opstal*, hak *Erfpacht*, *Recht van Gebruik*.
 - c. Hukum Agraria Administratif, yaitu keseluruhan dari peraturan-peraturan atau keputusan-keputusan yang merupakan pelaksanaan dari politik agraria pemerintah dari kedudukannya sebagai badan penguasa. Sumber pokok dari hukum agraria ini adalah *Agrarische Wet Stb. 1870 No. 55*, yang dilaksanakan dengan *Agrarische Besluit Stb. 1870 No. 118*, yang memberikan landasan hukum bagi penguasa dalam melaksanakan politik pertanahan/agrariannya.
 - d. Hukum Agraria Swapraja, yaitu keseluruhan dari kaidah hukum Agraria yang bersumber pada peraturan-peraturan tentang tanah di daerah-daerah Swapraja (Yogyakarta, Aceh), yang memberikan pengaturan bagi tanah-tanah di wilayah daerah-daerah Swapraja yang bersangkutan.



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

e. Hukum Agraria Antargolongan. Hukum yang digunakan untuk menyelesaikan sengketa agraria, maka timbulah hukum agraria antargolongan, yaitu keseluruhan dari kaidah-kaidah hukum yang menentukan hukum manakah yang berlaku (hukum adat atau hukum barat) apabila dua orang yang masing-masing tunduk pada hukumnya sendiri-sendiri bersengketa mengenai tanah. Hukum agraria ini memberikan pengaturan atau pedoman dalam menyelesaikan masalah-masalah hukum antargolongan yang mengenai tanah.

Kelima perangkat hukum agraria tersebut, setelah Negara Indonesia merdeka, atas dasar pasal II Aturan Peralihan Undang-Undang dasar 1945 dinyatakan masih berlaku selama belum diadakan yang baru. Hanya saja hukum agraria administratif yang tertuang dalam Agrarische Wetboek dan Agrarische Besluit tersebut diganti oleh pemerintah RI dengan hukum agraria administratif mengenai pemberian izin oleh pemerintah.

1.5 Hukum Tanah

Dalam ruang lingkup agraria, tanah merupakan bagian dari bumi, yang disebut permukaan bumi. Tanah yang dimaksudkan 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 disebutkan dalam pasal 4 ayat (1)



UUPA, yaitu: “Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada yang dapat dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.” Jadi, 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. Apapun ruang dalam pengertian yuridis, yang berbatas, berdimensi tiga, yaitu panjang lebar dan tinggi, yang dipelajari dalam hukum penataan ruang.¹²

Yang dimaksud dengan hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan dan/atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya.¹³ Perkataan “menggunakan” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu digunakan untuk kepentingan mendirikan bangunan, sedangkan perkataan “mengambil manfaat” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu digunakan untuk kepentingan bukan mendirikan bangunan, misalnya pertanian, perkebunan, perikanan, dan peternakan.

Atas dasar ketentuan pasal 4 ayat (2) UUPA, kepada pemegang hak atas tanah diberi wewenang untuk menggunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang di

¹² *Ibid.*, h.10.

¹³ *Ibid.*

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

atasnya sekedar di perlukan untuk kepentingan langsung yang berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.

Menurut Effendi Perangin yang di kutip oleh Urip Santoso bahwa hukum tanah adalah keseluruhan peraturan-peraturan baik yang tertulis maupun tidak tertulis yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah yang merupakan lembaga-lembaga hukum dan hubungan-hubungan hukum yang konkret.¹⁴

Objek hukum tanah adalah hak penguasaan atas tanah. Maksudnya adalah hak berisi serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang di hakinya. Hierarki hak-hak penguasaan atas tanah dalam hukum tanah nasional, adalah sebagai berikut:

- a. Hak bangsa Indonesia atas tanah.
- b. Hak menguasai dari Negara atas tanah.
- c. Hak ulayat masyarakat hukum adat.
- d. Hak perseorangan atas tanah, meliputi:
 1. Hak-hak atas tanah;
 2. Wakaf tanah hak milik;
 3. Hak jaminan atas tanah (hak tanggungan).

Objek hukum tanah adalah hak penguasaan atas tanah yang dibagi menjadi dua, yaitu:

¹⁴ *Ibid.*



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

a. Hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga hukum

Penguasaan atas tanah ini belum dihubungkan dengan tanah sebagai objek dan orang atau badan hukum tertentu sebagai subjek atau pemegang haknya.

b. Hak penguasaan atas tanah sebagai hubungan hukum yang konkret

Hak penguasaan atas tanah ini sudah dihubungkan dengan tanah tertentu sebagai objeknya dan orang atau badan hukum sebagai subjek atau pemegang haknya.

Hak tanah ada yang beraspek publik dan beraspek privat. Hak bangsa Indonesia atas tanah beraspek publik dan privat, hak menguasai Negara atas tanah beraspek publik, hak ulayat masyarakat hukum adat beraspek publik dan privat, dan hak perseorangan atas tanah bersifat privat.

2. Pengadaan Tanah

Pengadaan tanah untuk sesungguhnya memiliki sejarah yang panjang karena telah ada sejak zaman kolonial yang dikenal dengan istilah *Onteiening*. Dasar hukum pengadaan terkhusus tanah untuk kepentingan umum adalah Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1976, Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993, Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 1995, Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006. Peraturan-peraturan tersebut kemudian dicabut setelah diundangkannya Undang-



Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Pasal 1 angka (2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, menyebutkan bahwa: “Pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak.” Lebih lanjut dalam Pasal 1 angka (6) disebutkan bahwa: “Kepentingan umum adalah kepentingan bangsa, negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.” Pasal 1 angka (10) menyebutkan bahwa: “Ganti kerugian adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah.”

Terminologi pengadaan tanah sesungguhnya tidak dikenal dalam Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960, karena berdasarkan Pasal 27, Pasal 34 serta Pasal 40 UUPA mengenai berakhirnya hak milik atas tanah hanya dikenal perbuatan hukum pelepasan hak atas tanah dan penyerahan hak atas tanah.

Dalam praktiknya, dikenal 2 (dua) jenis pengadaan tanah, pertama pengadaan tanah oleh pemerintah untuk kepentingan umum dan kedua pengadaan tanah untuk kepentingan swasta yang meliputi kepentingan komersial dan bukan komersial atau sosial.

Menurut Pasal 1 angka 1 Keppres Nomor 55 Tahun 1993 yang dimaksud dengan pengadaan tanah adalah: “Setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian kepada yang

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

berhak atas tanah tersebut”. Artinya, pengadaan tanah dilakukan dengan cara memberikan ganti kerugian kepada yang berhak atas tanah tersebut, tidak dengan cara lain selain pemberian ganti kerugian.

Dalam Perpres Nomor 36 Tahun 2005 Pasal 1 angka 3 dijelaskan bahwa: “Pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah atau dengan pencabutan hak atas tanah”.

Pengadaan tanah menurut Perpres Nomor 36 tahun 2005 dapat dilakukan selain dengan memberikan ganti kerugian juga dimungkinkan untuk dapat dilakukan dengan cara pelepasan hak dan pencabutan hak atas tanah.

Sedangkan menurut Pasal 1 angka 3 Perpres Nomor 65 Tahun 2006, yang dimaksud dengan pengadaan tanah adalah: “Setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda berkaitan dengan tanah”. Pengadaan tanah menurut Perpres Nomor 65 Tahun 2006 selain dengan memberikan ganti kerugian juga dimungkinkan untuk dapat dilakukan dengan cara pelepasan hak.

Sementara itu Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, dalam Pasal 1 angka 2 disebutkan bahwa: “Pengadaan tanah adalah kegiatan



menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak”.

Artinya, bahwa dalam UU Nomor 2 tahun 2012 pengadaan tanah dibatasi sebagai kegiatan untuk memperoleh tanah dengan cara ganti rugi kepada pihak yang terkena pengadaan tanah untuk kegiatan pembangunan bagi kepentingan umum.

Menurut Keppres Nomor 55 Tahun 1993, ada dua macam cara pengadaan tanah, yakni pelepasan atau penyerahan hak atas tanah dan jual beli, tukar menukar dan cara lain yang disepakati oleh para pihak yang bersangkutan. Kedua cara tersebut termasuk kategori pengadaan tanah secara sukarela. Umumnya cara yang pertama dilakukan untuk pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan yang dilaksanakan untuk kepentingan umum, sedangkan cara kedua dilaksanakan untuk pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang memerlukan tanah yang luasnya tidak lebih dari 1 (satu) hektar, dan pengadaan tanah selain untuk kepentingan umum.

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum juga dilakukan dengan bantuan panitia pengadaan tanah dan melalui musyawarah guna mencapai kesepakatan mengenai penyerahan tanahnya dan bentuk serta besarnya imbalan/ganti kerugian.

Dalam Perpres Nomor 36 Tahun 2005 ada sedikit perbedaan dalam tata cara pengadaan tanah. Ada tiga cara yang digunakan dalam pelaksanaan pengadaan tanah yaitu:

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

- a. Pelepasan atau penyerahan hak atas tanah.
- b. Pencabutan hak atas tanah.
- c. Jual beli, tukar menukar, atau cara lain yang disepakati secara sukarela oleh pihak-pihak yang bersangkutan.¹⁵

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah dilaksanakan dengan cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah dan pencabutan hak atas tanah. Sedangkan pengadaan tanah selain pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum atau pengadaan tanah untuk swasta dilakukan dengan cara jual beli, tukar menukar, atau cara lain yang disepakati secara sukarela oleh pihak-pihak yang terkait.

Perpres Nomor 65 Tahun 2006 mengutarakan bahwa pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh pemerintah atau pemerintah daerah dilaksanakan dengan cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah atau pencabutan hak atas tanah. Selanjutnya, dijelaskan bahwa pengadaan tanah selain bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh pemerintah atau pemerintah daerah dapat dilakukan dengan cara jual beli, tukar menukar, atau cara lain yang disepakati secara sukarela oleh pihak-pihak yang bersangkutan.

Pelaksanaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 hanya dilakukan berdasarkan pelepasan atau penyerahan hak atas tanah. Dalam

¹⁵ Idham Arsyad, (*Sesat Pikir RUU Pengadaan Tanah*), Kompas, Jumat, 18 Maret 2011, h. 6.



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Pasal 1 angka 9 UU Nomor 2 Tahun 2012 disebutkan bahwa: “Pelepasan hak adalah kegiatan pemutusan hubungan hukum dari pihak yang berhak kepada negara melalui Lembaga pertanahan”.

Menurut UU Nomor 2 tahun 2012, pengadaan tanah untuk kepentingan umum diselenggarakan melalui tahapan perencanaan, persiapan, pelaksanaan dan penyerahan hasil. Instansi yang memerlukan tanah membuat perencanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum menurut ketentuan peraturan perundang-undangan.

Perencanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum didasarkan atas Rencana Tata Ruang Wilayah dan prioritas pembangunan yang tercantum dalam Rencana pembangunan Jangka Menengah, Rencana Strategis, Rencana Kerja Pemerintah Instansi yang bersangkutan.

Perencanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum disusun dalam bentuk dokumen perencanaan pengadaan tanah, yang paling sedikit memuat:

- a. Maksud dan tujuan rencana pembangunan.
- b. Kesesuaian dengan Rencana Tata Ruang Wilayah dan Rencana Pembangunan nasional dan daerah.
- c. Letak tanah.
- d. Luas tanah yang dibutuhkan.
- e. Gambaran umum status tanah.
- f. Perkiraan waktu pelaksanaan pengadaan tanah.
- g. Perkiraan jangka waktu pelaksanaan pembangunan.



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

- h. Perkiraan nilai tanah.
- i. Rencana penganggaran.¹⁶

3. Penyelesaian Sengketa Pertanahan

Timbulnya sengketa atas tanah, adalah bermula dari pengaduan sesuatu pihak (orang atau badan hukum) yang berisi keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah baik terhadap status tanah, prioritas maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyesuaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Sengketa tanah ini pada akhirnya akan menuju kepada tuntutan bahwa seseorang adalah yang lebih berhak dari yang lain (prioritas) atas tanah sengketa.¹⁷ Ditinjau dari sudut pandang pendekatan konflik, istilah sengketa tanah dikategorikan sebagai *manifest conflict* dan *emerging conflicts*.¹⁸ Dalam suatu sengketa, pihak-pihak sudah teridentifikasi, berhadapan langsung dalam suatu sengketa yang sedang berlangsung atau berkelanjutan dan tidak dicapai jalan keluar yang memuaskan kedua belah pihak (*deadlock*).¹⁹

Beberapa jenis sengketa pertanahan dikemukakan oleh para pakar maupun praktisi sesuai dengan keadaan nyata yang terjadi, yaitu dikemukakan Maria S.W. Sumardjono, bahwa secara garis besar sengketa pertanahan dapat di pilah menjadi 5 (lima) kelompok yaitu:²⁰

¹⁶ *Ibid.*

¹⁷ Rusmadi Murad, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, (Bandung: Penerbit Alumni, 1991),

h. 1.

¹⁸ Maria S.W. Sumardjono, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya*, (Jakarta: Penerbit Buku Kompas, 2008), h. 15.

¹⁹ *Ibid.*, h. 17.

²⁰ *Ibid.*, h. 22.



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

- a. Kasus-kasus berkenaan dengan penggarapan rakyat atas tanah-tanah perkebunan, kehutanan.
- b. Kasus-kasus berkenaan dengan pelanggaran peraturan landreform.
- c. Kasus-kasus berkenaan dengan akses-akses penyediaan tanah untuk pembangunan.
- d. Sengketa perdata berkenaan dengan masalah tanah.
- e. Sengketa berkenaan dengan tanah ulayat.

Pada sisi lain dikemukakan oleh Boedi Harsono yang meninjau sengketa pertanahan secara yuridis praktis, yaitu sebagai berikut sengketa mengenai bidang tanah mana yang dimaksudkan:²¹

- a. Sengketa mengenai batas-batas bidang tanah.
- b. Sengketa mengenai luas bidang tanah.
- c. Sengketa mengenai status tanahnya, tanah negara atau tanah hak.
- d. Sengketa mengenai pemegang haknya.
- e. Sengketa mengenai hak yang membebaninya.
- f. Sengketa mengenai pemindahan haknya.
- g. Sengketa mengenai penunjuk lokasi dan penetapan luasnya untuk suatu proyek pemerintah atau swasta.
- h. Sengketa mengenai pelepasan/pembebasan tanah.
- i. Sengketa mengenai pengosongan tanah.
- j. Sengketa mengenai pemberian ganti rugi, pesangon atau imbalan lainnya.
- k. Sengketa mengenai pembatalan haknya.

²¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid 1, (Jakarta: Djambatan, 2003), h. 111.



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

- l. Sengketa mengenai pencabutan haknya.
- m. Sengketa mengenai pemberian haknya.
- n. Sengketa mengenai penerbitan sertifikatnya.
- o. Sengketa mengenai alat-alat pembuktian adanya hak atau perbuatan hukum yang dilakukan, dan sengketa-sengketa lainnya.

Para pihak yang terlibat dalam konflik sengketa pertanahan, meliputi:

- a. Individu, masyarakat, masyarakat adat atau lembaga adat.
- b. Badan-Badan hukum, Badan Usaha Milik Negara atau Daerah (BUMN/BUMD) seperti PT. Perkebunan Negara, PT. Kereta Api Indonesia, PT. Pelindo, Perhutani.
- c. Instansi Pemerintah, Lembaga Negara dan Lembaga Tinggi Negara, Kementerian, Non Kementerian, Pemerintah Pusat/Daerah.

Seperti sengketa-sengketa pada umumnya di bidang lain, sengketa pertanahan dapat diselesaikan melalui 3 cara yaitu:

- a. Penyelesaian secara langsung oleh para pihak dengan musyawarah

Yaitu merupakan kelaziman masyarakat Indonesia dari masa ke masa yang menyelesaikan berbagai perselisihan dengan cara memulihkan persaudaraan dan silaturahmi, memadukan berbagai luka seolah-olah tidak pernah terjadi perselisihan diantara mereka.²² Cara penyelesaian ini dalam bahasa hukum modern dikenal sebagai win-win solution, yang merupakan esensi tujuan penyelesaian sengketa di luar pengadilan.

²² Priyatna Abdurrasyid, *Arbitrase & Alternatif Penyelesaian Sengketa, Suatu Pengantar*, (Jakarta: Penerbit PT Fikahati Aneska, 2002), h. 11.



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

b. Penyelesaian melalui badan peradilan

Yaitu diajukan ke pengadilan umum secara perdata atau pidana jika sengketanya mengenai penyelesaian pemakaian tanah secara illegal yang dimungkinkan oleh UU No. 51/PRP/1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin yang Berhak atau Kuasanya, atau melalui peradilan tata usaha negara. Pada umumnya semua sengketa pertanahan dapat diajukan ke pengadilan, baik dalam lingkup peradilan umum maupun peradilan tata usaha negara. Namun sudah bukan rahasia lagi, relatif banyak sengketa pertanahan yang diselesaikan melalui pengadilan dirasakan kurang efektif di samping memerlukan waktu yang relatif panjang dan biaya tidak terukur.²³

c. Melalui Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa (Alternative Dispute Resolution-ADR) berdasarkan UU No. 30 tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

Penyelesaian sengketa melalui arbitrase yang bersifat informal, tertutup, murah, dan efisien diharapkan mampu menyelesaikan sengketa secara lebih memenuhi harapan para pihak.

Arbitrase sebagai salah satu alternatif penyelesaian sengketa di luar pengadilan dipilih oleh para pihak dengan memuatnya sebagai klausul dalam suatu perjanjian khusus setelah sengketa terjadi. Jika hal ini yang dikehendaki, maka berkenaan dengan strukturnya dapat dipertanyakan arbitrase yang mana yang dimaksud, apakah yang di-

²³ Ari Sukanti Hutagalung, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, (Jakarta: Penerbit Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, 2005), h. 26.



adakan secara khusus atas persetujuan para pihak (ad hoc) atau yang merupakan suatu lembaga.

Beberapa hal perlu diperhatikan dalam kaitan dengan gagasan pembentukan lembaga arbitrase. Pertama, penentuan sengketa pertanahan apa saja yang dapat diserahkan penyelesaiannya pada arbitrase. Kedua, penentuan tentang siapa yang berhak menjadi arbiter. Seorang arbiter harus mampu bersikap independen agar dapat dipercaya oleh kedua belah pihak, di samping harus memahami ketentuan, baik yang tertulis maupun tidak berkenaan dengan masalah tanah. Penguasaan substansi hukum tanah yang rumit itu juga merupakan tuntutan yang harus dipenuhi oleh arbiter. Ketiga, penentuan tentang tata cara pengangkatan arbiter, tata cara dan syarat-syarat pengajuan sengketa serta pemberian keputusannya, serta tata cara pelaksanaan keputusan. Keempat, penentuan sifat keputusan itu, sebaiknya bersifat final dan tidak dapat dimintakan banding. Gagasan membentuk lembaga arbitrase pertanahan masih memerlukan pemikiran yang seksama. Apabila semua unsur yang perlu dipertimbangkan untuk terciptanya lembaga arbitrase itu sudah dapat dipenuhi, barangkali gagasan itu dapat terwujud. Namun, dengan berfungsinya lembaga tersebut, tidak serta merta juga dapat diharapkan bahwa penyelesaian sengketa akan berjalan lebih cepat. Tersedianya tenaga ahli yang profesional, tata kerja yang jelas, dan tersedianya data pendukung yang

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

diperlukan akan berdampak terhadap ketepatan waktu penyelesaian sengketa.

Alternatif penyelesaian sengketa dapat dilakukan dengan cara konsultasi, negosiasi, mediasi, konsolidasi, atau penilaian ahli. Menurut pendapat Maria S.W. Sumardjono, di samping arbitrase, alternatif penyelesaian sengketa di luar pengadilan yang dapat dipilih adalah mediasi. Mediasi menurut Kirtley pada intinya adalah: "*a process of negotiations facilitated by a third person's who as lists disputants to pursue a mutually agreeable settle ment of their conflict.*"²⁴

Selanjutnya, sebagai suatu cara penyelesaian sengketa alternatif, mediasi mempunyai ciri-ciri yaitu waktunya singkat, terstruktur berorientasi kepada tugas, dan merupakan cara intervensi yang melibatkan peran serta para pihak secara aktif.²⁵ Pihak yang bersengketa menunjuk pihak ketiga sebagai mediator yang membantu tercapainya hal-hal yang di sepakati bersama. Keberhasilan mediasi ditentukan oleh itikad baik kedua belah pihak untuk bersama-sama menemukan jalan keluar yang disepakati.

Segi positifnya adalah waktunya singkat, biayanya ringan, dan prosedurnya sederhana. Pihak yang bersengketa akan merasa lebih berdaya dibandingkan dalam proses pengadilan, karena mereka sendirilah yang menentukan hasilnya. Di samping itu, dalam mediasi

²⁴ Maria S.W. Sumardjono, Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya, (Jakarta: Penerbit Buku Kompas, 2008), h. 30.

²⁵ *Ibid.*



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

para pihak akan lebih terbuka terhadap adanya nilai-nilai lain di samping faktor yuridis. Segi negatifnya adalah hasil mediasi tidak dapat dimintakan penguatan kepada pengadilan oleh karena itu, efektivitasnya tergantung pada ketaatan para pihak untuk menepati kesepakatan bersama tersebut.

Tugas mediator antara lain sebagai berikut:

1. Menentukan apakah kasus itu sesuai untuk ditangani melalui mediasi dan apakah para pihak siap untuk berpartisipasi.
2. Menjelaskan tentang proses mediasi dan para mediator.
3. Membantu para pihak untuk saling menukar informasi dan melakukan tawar menawar.
4. Membantu para pihak untuk menentukan dan merancang kesepakatan.

Tidak selamanya mediasi mampu memberi penyelesaian perdamaian dan para pihak mematuhi kesepakatan dalam perdamaian. Pentaatan oleh para pihak atas kesepakatan yang telah diambil hanya dilandasi kekuatan moral semata dan tidak mengikat.

Berbeda dari penyelesaian melalui mediasi, penyelesaian sengketa melalui arbitrase berarti para pihak menyerahkan sengketa mereka kepada satu orang atau lebih yang *imparsial* (arbiter) untuk memperoleh suatu putusan penyelesaian sengketa yang final dan mengikat secara hukum yang bisa dimintakan pelaksanaan putusannya kepada Pengadilan jika salah satu pihak ingkar. Berperkara melalui arbitrase ternyata tidak selalu



mudah dan cepat, disamping mempunyai banyak kelebihan yang membawa para pihak pada posisi yang menguntungkan. Dalam beberapa kasus yang pernah terjadi menunjukkan bahwa berperkara melalui arbitrase justru rumit dan berbelit-belit sehingga menghabiskan waktu yang panjang juga biaya yang relatif lebih mahal.

Kekurangan daripada mediasi ini dapat diatasi dengan menggabungkan kedua metode alternatif penyelesaian sengketa di luar pengadilan yaitu mediasi dan arbitrase ke dalam satu proses menjadi Mediasi-Arbitrase atau Med-Arb. Pada Med-Arb terdapat dua bentuk yaitu “mediator berfungsi sebagai arbiter pada proses arbitrase”, dan bentuk kedua yaitu bentuk dasar dari Med-Arb yaitu “proses mediasi penuh dengan proses arbitrase penuh bila proses mediasi gagal menyelesaikan keseluruhan sengketa”.

Mediasi-arbitrase (med-arb) mengambil kelebihan masing-masing yang dimiliki oleh mediasi dan arbitrase dan menggabungkannya kedalam satu proses penyelesaian. Med-Arb di buat untuk membawa keuntungan yang dimiliki mediasi dan arbitrase kedalam satu forum, Med-Arb menggabungkan dua metode penyelesaian sengketa yaitu “mediasi dan arbitrase dalam sebuah proses gabungan”, pertama menggunakan mediasi dan lalu menggunakan arbitrase yang formal untuk memutus persoalan yang tidak terselesaikan pada proses mediasi. Dengan kata lain jika dalam proses mediasi usahanya terhenti dan tidak sampai mencapai suatu tahapan yang disepakati dan akhirnya mereka

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



tidak dapat bersepakat lebih jauh lagi, para pihak akan melanjutkan ke proses arbitrase yang dapat menghasilkan suatu keputusan yang final dan mengikat. Pihak ketiga yang sebelumnya bertindak sebagai mediator dapat menjadi arbiter (bila memenuhi kualifikasi) pada proses arbitrase dan dengan segera memberikan keputusan arbitrase. Jika para pihak setuju untuk melanjutkan penyelesaian sengketa melalui arbitrase maka mediator kemudian akan membuat Nota Kesepakatan (*memorandum of argreement*) yang menyatakan mereka menyerahkan sengketa mereka untuk diselesaikan melalui arbitrase. Dengan catatan dalam nota tersebut tertuang juga hasil yang telah dicapai dalam proses mediasi dan akan dipatuhi oleh para pihak. Berbeda dengan nota kesepakatan pada proses mediasi tradisional yang tidak mengikat, nota kesepakatan yang telah disiapkan oleh mediator dalam proses med-arb secara khusus dibuat berdasarkan kesepakatan para pihak, sehingga akan mengikat mereka nanti pada proses arbitrase.

Terdapat dua bentuk Med-Arb, bentuk yang pertama mediator juga berfungsi sebagai arbiter pada proses arbitrase, dan bentuk kedua adalah bentuk dasar dari Med-Arb yaitu proses mediasi penuh dengan proses arbitrase penuh bila proses mediasi gagal menyelesaikan keseluruhan sengketa. Dalam bentuk mediator juga berfungsi sebagai arbiter pada proses arbitrase, mediator dan arbiter adalah orang yang sama, keuntungannya adalah agar para pihak dapat menyampaikan temuan-temuan yang mungkin belum disampaikan pada proses mediasi

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



atau informasi-informasi lain yang ingin disampaikan para pihak kepada arbiter untuk membantu pembuktian terhadap masalah yang belum diselesaikan. Dalam bentuk Med-Arb ini, disarankan untuk membuat nota kesepakatan untuk masalah yang sudah terselesaikan pada tahap mediasi tanpa memberitahukan sebelumnya kepada para pihak tentang bagaimana arbiter akan menyelesaikan sebagian masalah yang tidak terselesaikan tersebut, karena ada kemungkinan salah satu pihak yang kecewa terhadap keputusan dari arbitrase meninggalkan proses Med-Arb tanpa menandatangani nota kesepakatan.

Dalam bentuk Med-Arb, mediator dan arbiter adalah pihak yang berbeda, arbiter dapat dipilih oleh para pihak sesuai dengan spesialisasi atau kemampuannya sesuai dengan sengketa yang sedang mereka hadapi. Secara tradisional, dalam sebuah kontrak pada bagian penyelesaian sengketa, mediasi ditentukan sebagai alternatif penyelesaian sengketa yang utama dan arbitrase digunakan bila dalam proses mediasi ada satu atau lebih masalah belum terselesaikan. Hasil akhir dari mediasi (Nota Kesepakatan) dilaksanakan dan ditandatangani oleh para pihak yang merefleksikan bagian-bagian yang telah menjadi keputusan yang berhasil dan dianggap telah selesai. Hanya bagian yang tidak selesai yang dibawa ke arbitrase sesuai perjanjian Med-Arb. Dalam sengketa yang lebih besar, proses Med-Arb dimulai dengan proses mediasi standard dan diikuti dengan arbitrase yang final yang

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

mungkin dipimpin oleh seorang arbiter atau mungkin dipimpin oleh tiga orang panel arbitrase.

Penerapan metode Med-Arb terhadap kasus-kasus sengketa pertanahan yang sedang berlangsung sangat dimungkinkan karena telah ada payung hukum sebagai landasannya, yaitu UU Kekuasaan Kehakiman No. 48 Tahun 2009 Pasal 38 ayat (1), (2), dan UU Arbitrase dan ADR No.30 Tahun 1999 Pasal 5 (1), (2), Pasal 66 huruf b. UU Kekuasaan Kehakiman Pasal 38 ayat (1), ayat (2) berbunyi “*Selain Mahkamah Agung dan badan peradilan di bawahnya serta Mahkamah Konstitusi, terdapat badan-badan lain yang fungsinya berkaitan dengan kekuasaan kehakiman*”. “*Fungsi yang berkaitan dengan kekuasaan kehakiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi penyelesaian di luar pengadilan*”.

UU No. 30 Tahun 1999 Pasal 5 ayat (1) berbunyi “*Sengketa yang dapat diselesaikan melalui arbitrase hanya sengketa di bidang perdagangan dan mengenai hak yang menurut hukum dan peraturan perundang-undangan dikuasai sepenuhnya oleh pihak yang bersengketa*”. Ayat (2) berbunyi “*Sengketa yang tidak dapat diselesaikan melalui arbitrase adalah sengketa yang menurut peraturan perundang-undangan tidak dapat diadakan perdamaian.*”²⁶

Keuntungan Mediasi-Arbitrase atau Med-Arb bagi penyelesaian sengketa pertanahan yaitu:

²⁶ Undang-Undang No. 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

1. Memberikan putusan yang final, metode ini menjanjikan kepada para pihak sebuah hasil yang final dan mengikat terhadap masalah yang tidak bisa diselesaikan melalui mediasi. Sifat utama dari Med-Arb adalah pada kepastian dari putusannya yang final, yang merupakan sifat dasar dari arbitrase, Med-Arb memiliki kewenangan penuh untuk membuat perjanjian yang final dan mengikat, dan kewenangan ini tidak dimiliki oleh mediator.
2. Biaya terukur dan lebih efektif dari arbitrase atau pengadilan, metode Med-Arb dapat menghemat waktu dan uang karena mediasi dan arbitrase digabungkan dalam satu tahapan yang berurutan dan terpisah. Pertama, bila pada tahapan mediasi tidak berhasil mendapatkan kesepakatan, maka para pihak dan pengacara mereka tidak perlu mencari pihak lain yang tentu tidak familiar dengan sengketa tersebut dan mereka juga dapat mempersiapkan diri untuk proses arbitrase. Kedua, masalah dalam sengketa sering di batasi selama tahapan mediasi dan kemajuan dari prosesnya dapat langsung di bawa ke proses arbitrase. Putusan arbitrase hanya menyelesaikan sengketa yang tidak diselesaikan melalui mediasi, jadi apabila terdapat sebagian sengketa yang telah disepakati oleh para pihak dengan nota kesepakatan, maka tidak akan diselesaikan lagi melalui arbitrase.
3. Flexibilitas dalam proses dapat membantu menyelesaikan sengketa, keluwesan yang melekat pada med-arb memungkinkan

**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

prosesnya dapat dibuat cocok untuk menyelesaikan sengketa yang sedang dihadapi.

Meskipun belum tentu semua tipe sengketa pertanahan akan dapat diselesaikan dengan cara Med-Arb, akan tetapi konsep Med-Arb, sedikitnya dapat memberi sumbangan bagi penyelesaian sengketa tanah yang memuat asas kepastian hukum, asas kemanfaatan, dan asas keadilan bagi para pihak dalam sengketa.

B. Penelitian Terdahulu

Penelitian terdahulu menjadi salah satu acuan penulis dalam melakukan penelitian sehingga penulis dapat memperkaya teori yang digunakan dalam mengkaji penelitian yang dilakukan. Dan juga menghindari kesamaan penelitian yang dilakukan. Maka dari itu penulis mencantumkan penelitian terdahulu yang memiliki korelasi dengan penelitian yang hendak penulis teliti, yaitu sebagai berikut:

1. Penelitian yang dilakukan oleh Emel Salim dari jurusan Hukum Tata Negara Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau adalah skripsi yang berjudul “Peran Pemerintah Daerah Dalam Menyelesaikan Sengketa Tanah Ulayat Antara Masyarakat Desa Pulau Birandang Dengan PT. Surya Palma Berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 12 Tahun 1999 Tentang Hak Tanah Ulayat” pada tahun 2020. Penelitian terdahulu ini memakai metode penelitian kualitatif yang menjelaskan bagaimana peran pemerintah daerah dalam menyelesaikan



sengketa tanah ulayat tersebut. Persamaan penelitian ini terletak pada permasalahannya yaitu membahas tentang penyelesaian sengketa tanah dengan perusahaan dan penelitiannya memakai metode kualitatif.

Perbedaan dalam penelitian terdahulu ini terletak pada peranan yang mana di penelitian terdahulu ini memakai peran pemerintah daerah dalam menyelesaikan sengketa tanah sedangkan peneliti memakai peran aparat penegak hukum dalam menyelesaikan sengketa lahan dan untuk peraturan norma penelitian terdahulu juga memakai Peraturan Daerah Nomor 12 Tahun 1999 Tentang Hak Tanah Ulayat sedangkan peneliti memakai Undang-Undang No. 39 Tahun 2014 Tentang Perkebunan dan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan.

2. Penelitian yang dilakukan oleh Suriadi dari jurusan Ilmu Hukum Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau adalah skripsi yang berjudul “Penyelesaian Sengketa Tanah Pada Pasar Senin antara Pedagang Dan Pewaris Tanah Di Desa Bangko Pusaka Kab. Rokan Hilir” pada tahun 2015. Penelitian terdahulu ini memakai metode penelitian kualitatif yang menjelaskan penyelesaian sengketa tanah tersebut. Persamaan penelitian ini terletak pada pembahasannya yaitu bagaimana penyelesaian sengketa tanah dan penelitiannya memakai metode kualitatif.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



Perbedaan dalam penelitian ini terdapat pada subjek penelitiannya yaitu penelitian terdahulu memakai subjek perseorangan dengan perseorangan sedangkan peneliti memakai subjek kelompok dengan kelompok atau perusahaan.

3. Penelitian yang dilakukan oleh Ali Amran dari Fakultas Hukum Universitas Andalas adalah jurnal yang berjudul “Penyelesaian Sengketa Tanah Ulayat Melalui Lembaga Adat Di Minangkabau Sumatera Barat” pada tahun 2018. Penelitian terdahulu ini memakai metode kualitatif yang menjelaskan penyelesaian sengketa tanah ulayat tersebut. Persamaan penelitian ini terletak pada objek pembahasannya yaitu mengkaji penyelesaian sengketa tanah dan penelitiannya memakai metode kualitatif.

Perbedaan dalam penelitian ini terletak pada subjek yang dijadikan populasi penelitian yaitu penelitian terdahulu melalui subjek lembaga adat untuk menyelesaikan sengketa tanah sedangkan peneliti melalui subjek aparat penegak hukum untuk menyelesaikan sengketa lahan.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

BAB III METODE PENELITIAN

A. Jenis dan Sifat Penelitian

Penelitian Hukum ini termasuk dalam penelitian hukum empiris, dengan bentuk deskriptif analisis yaitu dengan menguraikan, menjelaskan, dan menggambarkan sesuai dengan permasalahan dari hasil penelitian dan dilakukan dengan mengadakan penelitian kepustakaan serta penelitian lapangan.

Penelitian Hukum empiris dalam penelitian ini terkait dengan efektivitas hukum yang mana pada penelitian ini disesuaikan dengan norma-norma hukum diterapkan untuk tercapainya keberhasilan dalam mencapai tujuan yang telah ditetapkan.²⁷ Jenis penelitian ini membutuhkan populasi dan sampel karena jenis penelitian ini menekankan pada aspek pemahaman suatu norma hukum yang terdapat di dalam perundang-undangan serta norma-norma yang hidup dan berkembang di masyarakat serta partai.²⁸ Penelitian kualitatif yang menggunakan lingkungan yang menjadi penelitiannya sebagai sumber data. Maksudnya adalah data dan informasi lapangan ditarik makna dan konsepnya melalui pemaparan deskriptif analitik tanpa harus menggunakan

²⁷ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta; Rineka Cipta, 1983), h. 78.

²⁸ Suaharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, (Jakarta: Rineka Cipta, 1996), Cet. Ke-10, jilid 3, h. 17.



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

angka, sebab lebih menggunakan proses terjadinya suatu peristiwa dalam situasi yang dialami.²⁹

Penelitian ini bersifat deskriptif, artinya penelitian ini memberikan gambaran dari suatu pernyataan yang lengkap, rinci dan jelas. Penelitian bersifat deskriptif yaitu penelitian yang memberikan data yang seteliti mungkin tentang manusia, keadaan atau gejala-gejala lainnya dengan tujuan mempertegas hipotesa-hipotesa, agar dapat membantu di dalam memperkuat teori-teori lama atau dalam kerangka menyusun teori-teori baru.

B. Lokasi Penelitian

Penelitian ini akan dilaksanakan di Desa Kota Lama, Kecamatan Kunto Darussalam Kabupaten Rokan Hulu karena tempat tersebut menjadi tempat terjadinya kasus sengketa lahan antara PT Ekadura dengan ahli waris tanah pusako di desa Kota Lama Kecamatan Kunto Darussalam Kabupaten Rokan Hulu.

C. Objek dan Subjek Penelitian

Objek penelitian adalah hal yang menjadi sasaran penelitian, disebut juga dengan pokok persoalan yang hendak diteliti untuk mendapatkan data yang lebih terarah. Adapun objek penelitian dalam penulisan ini adalah penyelesaian sengketa lahan.

²⁹ Elta Mamang Sangadji & Shopia, *Metode Penelitian Pendekatan Praktis dalam Penelitian*, (Yogyakarta: Andi, 2010), h. 17.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Sedangkan subjek penelitian adalah tempat, orang atau benda yang diamati dalam rangka pembuatan sebagai sasaran penelitian. adapun subjek dalam penelitian ini adalah PT. Ekadura dan Ahli Waris Tanah Pusako.

D. Populasi dan Sampel

1. Populasi

Populasi adalah sejumlah manusia atau unit yang mempunyai ciri-ciri dan karakteristik yang sama. Dalam penelitian ini yang akan di jadikan Populasi adalah yang terdiri dari pihak yang menyelesaikan sengketa lahan antara PT. Ekadura dengan Ahli Waris Tanah Pusako terdiri dari mediator berjumlah 3 orang, pihak PT. Ekadura berjumlah 5 orang, pihak Ahli Waris berjumlah 4 orang, BPN Rokan Hulu bagian Pranata Pertanahan Pertama berjumlah 1 orang dan tokoh masyarakat Desa Kota Lama Kecamatan Kunto Darussalam berjumlah 2 orang. Jadi jumlah keseluruhannya adalah sebanyak 15 orang yang menjadi Populasi.

2. Sampel

Sampel adalah sebagian/wakil atau seluruh Populasi yang diteliti. Penentuan sampel dalam penelitian ini adalah keseluruhan Populasi yaitu sampelnya dalam penelitian ini 15 orang atau sebanyak Populasi tersebut. Sampel jenis ini disebut juga dengan sebutan “*Random Sampling*”.³⁰

³⁰ Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta; Rajawali Press, 2009), h. 121.

Tabel 3.1

Populasi Dan Sampel

No	Responden	Populasi	Sampel	Presentase	Keterangan
1	Mediator	3 Orang	3 Orang	100%	Wawancara
2	PT. Ekadura	5 Orang	2 Orang	40%	Wawancara
3	Ahli Waris	4 Orang	1 Orang	25%	Wawancara
4	Penata Pertanahan Pertama BPN Rokan Hulu	1 Orang	1 Orang	100%	Wawancara
5	Tokoh Masyarakat Desa Kota Lama Kecamatan Kunto Darussalam	2 Orang	2 Orang	100%	Wawancara
	Jumlah	15	9	-	-

Sumber: Data Wawancara 2023

E. Sumber Data

Sumber data merupakan tempat dimana ada data dari penelitian ini dapat diperoleh. Sumber data dalam penelitian ini adalah sumber data primer dan sumber data sekunder:

1. Sumber Data Primer

Data primer merupakan sumber data yang diperoleh secara langsung dari pihak yang terkait dalam menyelesaikan sengketa lahan antara PT



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Ekadura dengan Ahli Waris Tanah Pusako.³¹ Dalam penelitian ini yang dijadikan sumber data primer adalah data yang diperoleh dari wawancara secara langsung dari pihak yang terkait yaitu: Mediator, pihak PT. Ekadura, pihak Ahli Waris, BPN Rokan Hulu bagian Pranata Pertanahan Pertama, dan tokoh masyarakat Desa Kota Lama Kecamatan Kunto Darussalam yang terlibat dalam menyelesaikan sengketa lahan tersebut.

2. Sumber Data Sekunder

Data Sekunder merupakan bahan hukum yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu memahami dan menganalisis bahan hukum primer, terdiri dari:

- a. Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- b. Undang-Undang No. 39 Tahun 2014 Tentang Perkebunan.
- c. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011 Tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan.
- d. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.
- e. Buku-buku ilmiah di bidang hukum terutama berkaitan dengan hukum pertanahan.
- f. Makalah dan hasil-hasil para sarjana.

³¹ Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, (Yogyakarta: Pustaka Fajar, 2010), h. 156.



F. Teknik Pengumpulan Data

Teknik Pengumpulan data yang digunakan penulis di dalam penelitian ini yaitu:

1. Observasi

Observasi adalah mengumpulkan data yang dilakukan dengan mengadakan penelitian langsung pada tempat atau objek penelitian.³² Dalam hal ini penulis melakukan penelitian data dengan cara mengadakan wawancara atau tanya jawab secara langsung dengan responden, yaitu pihak yang berkaitan langsung dengan permasalahan yang diteliti.

2. Wawancara

Merupakan salah satu metode dengan pengumpulan data melalui komunikasi, yakni melalui kontak atau hubungan pribadi antara pengumpul data (pewawancara) dengan sumber data (informan).³³ Dalam penelitian ini yang diwawancarai adalah mediator, pihak PT. Ekadura, pihak Ahli Waris, BPN Rokan Hulu bagian Pranata Pertanahan Pertama dan tokoh masyarakat Desa Kota Lama Kecamatan Kunto Darussalam. Memberikan pertanyaan-pertanyaan langsung kepada responden untuk mendapatkan informasi guna melengkapi bahan yang ingin serta yang dianggap perlu dalam penelitian. Kegiatan wawancara ini dilaksanakan di desa Kota Lama kecamatan Kunto Darussalam kabupaten Rokan Hulu.

³² Muhammad Idrus, *Metode Penelitian Ilmu Sosial*, (Jakarta: Erlangga, 2011), h. 101.

³³ Rianto Adi, *Metodologi Sosial dan Hukum*, (Jakarta: Granit, 2004), h. 72.



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

3. Dokumentasi

Merupakan salah satu metode pengumpulan data kualitatif dengan melihat dan menganalisis dokumen-dokumen yang dibuat oleh subjek sendiri atau oleh orang lain tentang subjek. Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah teknik deskriptif kualitatif. Artinya, data yang diperoleh diolah secara sistematis, prosesnya melalui tiga tahap yaitu mereduksi data, menyajikan data dan menarik kesimpulan. Kegiatan tersebut terus menerus dilakukan sehingga membentuk siklus yang memungkinkan hasil kesimpulan yang memadai, sehingga proses siklus dapat saling berhubungan secara sistematis.³⁴

G. Teknik Analisis Data

Teknik analisis terhadap data hukum yang telah terkumpul dilakukan dengan tahapan inventarisasi, identifikasi dan klasifikasi secara sistematis, data hukum yang telah dikumpulkan dan dikelompokkan dan kemudian ditelaah dengan pendekatan perundang-undangan, peraturan dan kasus. Kemudian dianalisis dengan menggunakan metode analisis yang bersifat kualitatif, yaitu dengan cara melakukan analisa mendalam serta interpretasi terhadap data hukum yang telah dikumpulkan.³⁵ Metode penarikan kesimpulan dalam penelitian ini menggunakan metode deduktif, yakni menarik kesimpulan dari

³⁴ Lexy. J. Moelong, *Metode Penelitian Kualitatif*, (Bandung: Rosda Karya, 2000), Cet ke-36, h. 2.

³⁵ Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum*, (Mataram; Mataram Press, 2020), h. 67.

suatu permasalahan yang bersifat umum terhadap hal-hal yang bersifat khusus.³⁶

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



³⁶ Suratman dan Philips Dillah, *Metode Penelitian Hukum*, (Bandung: Alfabet, 2014), h. 252.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Dari masalah yang diatas dapat disimpulkan bahwa:

1. Penyelesaian sengketa lahan antara PT. Ekadura dengan Ahli Waris Tanah Pusako di Desa Kota Lama Kecamatan Kunto Darussalam Kabupaten Rokan Hulu yang dipimpin oleh Kapolres Rokan Hulu yaitu memakai pengaturan norma Undang-Undang Nomor 39 Tahun 2014 Tentang Perkebunan sebagaimana diatur di dalam pasal 12 dengan mengadakan proses musyawarah yaitu mediasi antara pihak PT. Ekadura dengan pihak Ahli Waris Tanah Pusako untuk mencapai kesepakatan diantara kedua belah pihak yang bersengketa tersebut dengan memakai pihak ketiga sebagai mediator.
2. Penyelesaian sengketa lahan antara PT. Ekadura dengan Ahli Waris Tanah Pusako di Desa Kota Lama Kecamatan Kunto Darussalam Kabupaten Rokan Hulu yang dilaksanakan oleh pihak Polres Rokan Hulu merupakan tindak lanjut dari aksi yang dilakukan oleh pihak ahli waris H.T. Siddiq di lokasi PT. Ekadura pada hari Kamis, 4 Juli 2022 lalu, penyelesaian sengketa lahan tersebut dilaksanakan oleh pihak kepolisian dipimpin oleh Kapolres Rokan Hulu AKBP Pengucap Priyo Soegito sebagai salah satu mediator di Mapolres Rokan Hulu kota Pasir Pengaraian. Dari hasil wawancara dengan responden dapat disimpulkan bahwa penyelesaian



sengketa lahan antara PT. Ekadura dengan Tanah Pusako di Desa Kota Lama Kecamatan Kunto Darussalam Kabupaten Rokan Hulu dilakukan dengan alternatif penyelesaian sengketa menurut pendapat Maria S.W. Sumardjono yaitu secara mediasi (penyelesaian di luar pengadilan) dengan mempunyai ciri-ciri yaitu waktunya singkat, terstruktur berorientasi kepada tugas, dan merupakan cara intervensi yang melibatkan peran serta para pihak secara aktif.⁶⁵ Sebagaimana diatur dalam pasal Pasal 12 Undang-Undang No. 39 Tahun 2014 Tentang Perkebunan, penyelesaian sengketa lahan dilakukan dengan mengadakan proses musyawarah yaitu mediasi antara pihak PT. Ekadura dengan pihak Ahli Waris Tanah Pusako untuk mencapai kesepakatan diantara kedua belah pihak yang bersengketa tersebut dengan memakai pihak ketiga sebagai mediator. Dan hasil mediasi yang telah dilaksanakan tersebut yaitu tidak adanya kesepakatan diantara kedua belah pihak, sehingga hasil rapat mediasi disampaikan kepada pihak Kemeterian ATR/BPN di kantor pusat. Dan hasil keputusan dari Kementerian ATR/BPN nantinya akan disampaikan kepada kedua belah pihak yang bersengketa yang mana dari sebagian responden menyatakan bahwa pada pertemuan berikutnya sudah ada titik terang siapa yang berhak atas lahan yang disengketakan. Sehingga kesimpulan dari penyelesaian sengketa lahan antara PT. Ekadura dengan Ahli Waris Tanah Pusako di desa Kota Lama kecamatan Kunto Darussalam kabupaten Rokan Hulu belum terpenuhi karena dari responden menyatakan bahwa tidak adanya

⁶⁵ Maria S.W. Sumardjono, Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya, (Jakarta: Penerbit Buku Kompas, 2008), h. 30.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

kesepakatan diantara kedua belah pihak yang bersengketa, karena juga tidak selamanya mediasi mampu memberi penyelesaian perdamaian dan para pihak mematuhi kesepakatan dalam perdamaian sehingga penyelesaian sengketa lahan tersebut tidak berjalan dengan efektif.

B. Saran

Adapun saran yang ingin di sampaikan dari penulis adalah:

1. Kepada mediator agar lebih menekankan kepada kedua belah pihak pada saat melaksanakan mediasi dengan memakai pengaturan norma atau peraturan perundang-undangan yang lebih tegas, juga memakai bidang yang ahli di dalam kasus penyelesaian sengketa lahan ini yaitu dari pihak ATR/BPN dimasukkan sebagai mediator agar pihak mediator memenuhi semua poin kriteria tugas sebagai mediator dan mendapatkan hasil kesepakatan yang maksimal diantara kedua belah pihak yang bersengketa.
2. Penyelesaian sengketa antara PT. Ekadura dengan Ahli Waris Tanah Pusako di Desa Kota Lama Kecamatan Kunto Darussalam Kabupaten Rokan Hulu sebaiknya memakai alternatif penyelesaian sengketa yaitu Mediasi-Arbitrase, karena jika mediasi tidak dapat mencapai kesepakatan maka bisa dilanjutkan dengan proses arbitrase yang dapat menghasilkan suatu keputusan final dan mengikat. Dan juga metode Mediasi-Arbitrase dapat memberi sumbangan bagi penyelesaian sengketa tanah yang memuat asas kepastian hukum, asas kemanfaatan, dan asas keadilan bagi para pihak dalam sengketa.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.

b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU

- Ayu Larasati dan Raffles, *Peralihan Hak Atas Tanah Dengan Perjanjian Jual Beli Menurut Hukum Pertanahan Indonesia*, *Zaaken Journal of Civil and Bussiness Law*, Volume 1 Nomor 1 Februari 2020.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Hak-Hak Atas Tanah*, Prenada Media, Jakarta, 2004.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan, 2003.
- Soekanto, Soerjono, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1984.
- Noor, A., *Konsepsi Hak Milik Atas Tanah Bagi Bangsa Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 2006.
- Perangin, E., *Hukum Agraria di Indonesia Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktis Hukum*, Rajawali, Jakarta, 1989.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan, 2003.
- Nugroho, Heru, *Reformasi Politik Agraria Mewujudkan Pemberdayaan Hak-hak atas Tanah*, Penerbit Mandar Maju, Bandung, 2002.
- Hutagalung, Arie Sukanti. *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah Jakarta*: Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, 2005.
- Hutagalung, Arie S., 2008, *Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2008.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.

b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Santoso, Urip, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2008.

S.W., Sumardjono, Maria, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya*, Jakarta: Penerbit Buku Kompas, 2008.

Murad, Rusmadi, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Penerbit Alumni, Bandung, 1991.

Abdurrasyid, P., *Arbitrase & Alternatif Penyelesaian Sengketa, Suatu Pengantar*, Jakarta: Penerbit PT Fikahati Aneska-BANI, 2002.

B. UNDANG-UNDANG

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang No. 39 Tahun 2014 Tentang Perkebunan.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020.

C. JURNAL

Netty Herawati Nainggolan, “Penyelesaian Sengketa Tanah Hak Guna Usaha PT. Emha Dengan Kelompok Tani Sekar Rukun Di Kecamatan Sei Suka Kabupaten Batubara”, *Jurnal Mercatoria*, Vol. 9 No. 1, <https://ojs.uma.ac.id/index.php/mercatoria/article/view/321>, h. 19-20, 2016.

Lila Silvia Wati, Diyan Isnaeni, dan Moh.Muhibbin, “Penyelesaian Sengketa Tanah Hak Guna Usaha PT Perkebunan Nusantara XII Yang dikuasai Masyarakat (Studi Kasus : Desa Tegalrejo, Pancursari, Kabupaten Malang)”, *Jurnal Dinamika* Volume 27, Nomor 9, <http://riset.unisma.ac.id/index.php/jdh/article/view/9489>, h. 1234, 2021.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Ditya Putri Wulansari, dan Pahlefi, “Sengketa Tanah Antara Korporasi Dengan Masyarakat Kaitannya Dengan Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Kabupaten Muaro Jambi”, *Journal of Civil and Bussiness Law*, Volume 1 Nomor 3, <https://online-journal.unja.ac.id/Zaaken/article/view/11256>, h. 491, 2020.

Retno Saraswati, “Problematika Hukum Undang-Undang No. 12 Tahun 2011 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan”, *Jurnal Yustisia* 2 (3), h. 97-103, 2013.

D. WEBSITE

<https://www.riautelevisi.com/berita-terkait-sengketa-lahan-antara-ahliwaris-dengan-pt-edi-polres-rohul-adakan-mediasi.html>

<https://nadariau.com/2022/08/06/pt-ekadura-tidak-bisa-membuktikan-kepemilikan-lahan-saat-dimediasi-polres-rohul-dengan-ahli-waris/>

<https://www.riauonline.co.id/rantau-rokan/read/2022/11/23/konflik-tanah-adat-masyarakat-dengan-perusahaan-di-rohul-bpn-belum-ada-titik-temu>
<https://fahum.umsu.ac.id/norma-hukum/>



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

© Hak Cipta Milik UIN Suska Riau
Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

PENGESAHAN PERBAIKAN SKRIPSI

Skrripsi dengan judul **PENYELESAIAN SENGKETA LAHAN ANTARA PT. EKADURA DENGAN AHLI WARIS TANAH PUSAKO DI DESA KOTA LAMA KECAMATAN KUNTO DARUSSALAM KABUPATEN ROKAN HULU**, yang ditulis oleh:

Nama : Farkhan Riyadi
NIM : 11920712760
Program Studi : Ilmu Hukum

Telah di *munaqasyahkan* pada:

Hari/Tanggal : Selasa, 26 September 2023
Waktu : 08:00 WIB
Tempat : Ruang Sidang Munaqasyah Fakultas Syariah dan Hukum

Telah diperbaiki sesuai dengan permintaan Tim Penguji Munaqasyah Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau.

Pekanbaru, 2 Oktober 2023

TIM PENGUJI MUNAQASYAH

Ketua
H. M. Kastulani, S.H., M.H.

Sekretaris
Rudiadi, S.H., M.H.

Penguji 1
Syafrialdi, S.H., M.H.

Penguji 2
Dr. Hellen Last Fitriani, S.H., M.H.

Mengetahui:
Kabag T.U
Fakultas Syariah dan Hukum


Azmiati, S.Ag., M.Si
NIP. 19721210 200003 2 003

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.