



**PERALIHAN HAK ATAS TANAH BEKAS WADUK DINAS  
PENGAIRAN PROVINSI JAWA TIMUR KEPADA  
PENSIUNAN PEGAWAI NEGERI SIPIL BERDASARKAN  
SURAT KEPUTUSAN GUBERNUR**

**(Analisis Yuridis Putusan Pengadilan Negeri Bangil Nomor  
17/Pdt.G/2020/PN.Bil)**

**TESIS**



**OLEH :**

**MOCHAMAD SYAICHUL IBAD**

**NPM: 22202022014**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
PROGRAM PASCASARJANA  
UNIVERSITAS ISLAM MALANG  
2023**

## ABSTRAK

**Syaichul Ibad, Mochamad.** 2023. Peralihan Hak Atas Tanah Bekas Waduk Dinas Pengairan Provinsi Jawa Timur Kepada Pensiunan Pegawai Negeri Sipil Dengan Dasar Surat Keputusan Gubernur (Analisis Yuridis Putusan PN.Bangil Nomor 17/Pdt.G/2020/Pn.Bil) Tesis, Program Studi Magister Kenotariatan, Pascasarjana Universitas Islam Malang. Pembimbing: Dr. H. Abdul Rokhim, S.H., M.H. dan Dr. Sunardi, S.H., M.Hum.

Di era globalisasi kebutuhan masyarakat terhadap tanah semakin meningkat di tengah pertumbuhan penduduk yang semakin pesat. Tanah merupakan kebutuhan primer bagi penduduk baik untuk tempat tinggal maupun lapangan pekerjaan. Untuk memperoleh kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah perlu ada regulasi yang mengatur perolehan dan peralihan hak-hak atas tanah masyarakat, termasuk perolehan dan peralihan hak milik atas tanah masyarakat yang berasal dari tanah negara. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengkaji secara mendalam keabsahan proses peralihan hak atas tanah waduk aset Dinas Pengairan Provinsi Jawa Timur kepada 7 orang pensiunan Pegawai Negeri Sipil (PNS).

Penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif, yakni penelitian yang menekankan pada analisis masalah-masalah hukum (*legal issues*) dengan mempergunakan asas-asas hukum, peraturan perundang-undangan dan bahan-bahan kepustakaan yang terkait dengan isu hukum yang diteliti dan dianalisis dalam penelitian ini. Penelitian dilakukan dengan studi kasus Putusan Pengadilan Negeri Bangil Nomor 17/Pdt.G/2020/PN.Bil

Hasil dari penelitian ini adalah secara kewenangan PPAT berwenang membuat Akte Tanah dengan berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Jawa Timur atas aset waduk Dinas Pengairan Provinsi Jawa Timur Kepada 7 Pensiunan Pegawai Negeri Sipil (PNS) pada saat setelah di tingkatkan menjadi Sertidikat Hak Milik dan dialihkan kepada Badan Hukum/Developer, dan juga secara regulasi yang ada peralihan hak atas tanah aset bekas waduk Dinas Pengairan Provinsi Jawa Timur sudah Sah sehingga memiliki kekuatan hukum tetap. (Inkracht van gewijsde)

**Kata Kunci :** Peralihan Hak, PPAT, Waduk

Mochamad Syaichul Ibad

## ABSTRACT

*SYAICHUL IBAD, MOCHAMAD. 2023. TRANSFER OF RIGHTS TO LAND FORMERLY RESERVOIR OF THE EAST JAVA PROVINCIAL WATER SERVICE TO RETIRED CIVIL SERVANTS BASED ON A GOVERNOR'S DECREE (JURIDICAL ANALYSIS OF PN.BANGIL DECISION NUMBER 17/PDT.G/2020/PN.BIL) Thesis, Master of Notary Study Program , Postgraduate at the Islamic University of Malang. Supervisor: Dr. H. Abdul Rokhim, S.H., M.H. and Dr. Sunardi, S.H., M.Hum.*

*In this era of globalization, population is very rapid, population growth will also develop the social level of society, both in terms of primary needs and secondary needs, people are very enthusiastic about understanding what is needed, in accordance with the abilities and development of humans on this earth, as is the case. in a land dispute in the Bangil District Court Decision Number 17/Pdt.G/2020/Pn.Bil regarding the transfer of rights to reservoir land of the East Java Provincial Water Service to 7 retired Civil Servants (PNS) based on the Decree of the Governor of East Java.*

*The aim of this research is to examine in depth and validity the process of transferring rights to reservoir land of the East Java Provincial Irrigation Service to Retired Civil Servants (PNS)*

*This research uses normative juridical research methods, namely research that emphasizes the analysis of legal issues by using legal principles, statutory regulations and literature materials related to the legal issues researched and analyzed in this research. .*

*The results of this research are that PPAT has the authority to make Land Deeds based on the Decree of the Governor of East Java on the reservoir assets of the East Java Provincial Irrigation Service for 7 Retired Civil Servants (PNS) after they have been upgraded to Certificates of Ownership and transferred to Legal Entities. /Developer, and also according to regulations, the transfer of rights to the land assets of the former reservoir of the East Java Provincial Irrigation Service is legal so it has permanent legal force. (permanent legal force)*

**Keywords:** *Transfer of Rights, PPAT, Reservoir*

*Mochamad Syaichul Ibad*

## BAB I PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Pada era globalisasi ini pertumbuhan Penduduk sangatlah pesat, berkembangnya penduduk maka akan berkembang juga tataran sosial masyarakat baik dalam kebutuhan Primer maupun kebutuhan sekunder, masyarakat sangat antusias memahami apa yang di butuhkan, sesuai dengan kemampuan dan berkembang manusia di muka bumi ini, secara modern perkembangan ini di barengi dengan pertumbuhan penduduk yang sangat pesat dan sudah mudah menjangkau dari wilayah tertentu ke wilayah lain, dari satu negara kenegara lain, begitu juga di Indonesia, perkembangan itu sangat cepat, maka perlu Pengaturan di masyarakat akan kebutuhan yang sesuai di butuhkan terutama tanah.

Tanah dalam kebutuhan hidup manusia merupakan kebutuhan yang sangat mendasar ,manusia hidup dalam melakukan aktivitas selalu membutuhkan tanah dan hampir dipastikan setiap kebutuhan manusia tidak lepas dari tanah merupakan kekayaan alam yang mempunyai arti sangat penting dalam kehidupan manusia. Hal ini dapat dimaklumi karena sebagian besar dari kehidupan manusia tergantung pada tanah. Tanah sebagai suatu benda yang dapat memenuhi kebutuhan manusia sudah lama dirasakan orang. Dalam berbagai aspek kehidupan orang membutuhkan tanah.Begitu pentingnya tanah bagi manusia dapat dilihat dari kenyataan bahwa manusia tidak mungkin hidup terlepas dari tanah<sup>1</sup>.Pasal 1 ayat (2) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria menegaskan bahwa seluruh bumi, air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam

---

<sup>1</sup> Erna Sri Wibawanti, *Hak Atas Tanah Dan Peralihannya*, (Yogyakarta: Liberty, 2013), Hlm 1

yang terkandung di dalamnya dalam wilayah Republik Indonesia sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa Hal ini selaras dengan falsafah yang dianut dalam Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat (3) yang disebutkan bahwa:

1. Perekonomian disusun sebagai usaha bersama berdasarkan atas asas kekeluargaan.
2. Cabang-cabang produksi yang penting bagi negara dan yang menguasai hajat hidup orang banyak dikuasai oleh negara.
3. Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Berbicara tentang tanah, tidak lepas dari masalah keagrarian yang ada di Indonesia, perkembangan keagrarian di Indonesia sangat kompleks permasalahannya yang belum selesai, Pekerjaan rumah tangga yang harus di selesaikan oleh pemerintah, baik pemerintah Pusat, Daerah, Kota dan kabupaten, berbicara tentang tanah milik masyarakat yang ada di Indonesia, tidak lepas dari hak tanah adat atau tanah ulayat yang berada di wilayah atau daerah masing-masing yang memiliki kekerabatan kumunal atau hukum adat, Indonesia memiliki macam budaya dan Adat istiadat yang berkembang sesuai kondisi perjalanan zaman, untuk menangani masalah pertanahan yang ada di Indonesia harus melibatkan tokoh-tokoh adat yang memahami kultur budaya setempat yang memiliki aturan hukum adat sendiri yang harus bisa diakomodir oleh pemerintah pusat, sebab tanah berhubungan dengan kelangsungan hukum adat itu sendiri dan masyarakat adat tempatan dalam memenuhi kebutuhan bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk kemakmuran rakyat sebesar-besarnya Termasuk dalam pengertian menguasai



tersebut adalah mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan dan pemeliharaannya, menentukan dan mengatur yang dapat dipunyai atas bagian dari bumi, air dan ruang angkasa, menentukan dan mengatur hubungan hukum antara orang-orang (subjek hukum) dan pembuatan-pembuatan hukum yang mengenai bumi, air, dan ruang angkasa<sup>2</sup>

Tugas negara dengan hak yang dimilikinya tersebut di atas pada prinsipnya berusaha dan bertujuan untuk menciptakan kesejahteraan bagi masyarakatnya. Untuk itu negara hadir ke depan dan turut campur tangan, bergerak aktif dalam kehidupan masyarakat, terutama dibidang perekonomian guna tercapainya kesejahteraan rakyat. Untuk mencapai dan menciptakan masyarakat yang sejahtera, dibutuhkan biaya-biaya yang cukup besar. Sejalan dengan meningkatnya taraf hidup dan terbukanya kesempatan untuk menciptakan peluang kerja yang ditandai oleh banyaknya investor ataupun masyarakat dan pemerintah dalam melakukan pembangunan, maka semakin meningkatkan kebutuhan akan lahan. Peningkatan kebutuhan lahan didorong oleh peningkatan jumlah penduduk, sementara ketersediaan dan luas lahan bersifat tetap. Akibatnya banyak lahan pertanian yang beralih fungsi untuk memenuhi kebutuhan tersebut. Selain itu terjadinya alih fungsi lahan juga mungkin dikarenakan kurangnya insentif atau perhatian sektor pertanian ini oleh pemerintah, sehingga masyarakat beralih ke sektor lainnya seperti sektor industri maupun perdagangan<sup>3</sup>.

---

<sup>2</sup> Boedi Harsono. *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah Djambatan*. Jakarta 2002. Hal 22

<sup>3</sup> Maria S.W Soemardjono, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial Dan Budaya*, jakarta: 2008 Hal. 109-111

Visi Pembangunan hukum di Indonesia mewujudkan negara hukum yang adil dan demokratis melalui pembangunan sistem hukum nasional yang mengabdikan pada kepentingan rakyat dan bangsa dalam bingkai Negara Kesatuan Republik Indonesia untuk melindungi segenap rakyat dan bangsa, serta tumpah darah Indonesia, memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa dan ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan sosial berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Peralihan hak atas tanah merupakan salah satu peristiwa dan/atau perbuatan hukum yang mengakibatkan terjadinya pemindahan hak atas tanah dari pemilik kepada pihak lainnya. Peralihan tersebut bisa disengaja oleh karena adanya perbuatan hukum seperti jual beli, sewa-menyewa dan sebagainya, dan juga tidak disengaja karena adanya peristiwa hukum seperti peralihan karena warisan. Muhammad Yamin Lubis menyebutkan bila ada kehendak yang disengaja dan disepakati atas sebidang tanah milik, maka di dalamnya ada pengalihan hak atas tanah tersebut. Bila pengalihan tersebut dipaksakan oleh kewenangan dan kekuasaan negara maka disebut dicabut atau mungkin dinasionalisasikan, dan ini pun harus dengan menempuh persyaratan, sebab terjadi pemutusan hubungan hukum kepemilikan di dalamnya.<sup>4</sup> Dari ketentuan tersebut dapat dijelaskan bahwa peralihan hak atas tanah adalah suatu peristiwa/perbuatan hukum yang mengakibatkan berpindahnya hak seseorang terhadap tanah ke pihak lain, sehingga menyebabkan kehilangan kewenangannya terhadap tanah tersebut

Seperti yang terjadi dalam kasus yang ada di Kabupaten Pasuruan. Dimana terjadi sengketa kepemilikan hak atas tanah bekas strain atau waduk yang terletak

---

<sup>4</sup> Mhd. Yamin Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Bandung: Mandar Maju, 2008, Hal. 27

di Desa Nogosari Kecamatan Pandaan Kabupaten Pasuruan dimana waduk tersebut dalam penguasaan Pemerintah Provinsi Jawa Timur antara 7 (Tujuh) Orang pensiunan Pegawai Negeri Sipil (PNS) Dinas Pekerjaan Umum Pengairan Daerah Provinsi Daerah Tingkat I Jawa Timur melalui Kuasa Hukumnya dalam surat kuasanya Tanggal 3 Februari 2020 yang mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) pada tanggal 28 Februari 2020 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bangil dengan Tanggal Register 02 Maret 2020 Nomor 17/Pdt.G/2020/PN.Bil dengan Tergugat yaitu Perangkat Desa dan Kepala Desa Nogosari. Dengan dasar gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yang telah dilakukan oleh Perangkat Desa dan Kepala Desa dalam hal ini adalah yang menjalankan pemerintahan di desa tersebut selama ini. Yang menjadi inti dalam gugatan tersebut adalah ingin mendapatkan kembali tanah yang menjadi milik para Pensiunan Pegawai Negeri Sipil (PNS) dengan Perolehan Hak atas Tanah Sejak tanggal 31 Juli Tahun 1999 dimana para Penggugat telah membayar ganti rugi Kepada Pemerintah Provinsi daerah Tingkat I Jawa Timur dengan masing masing sebesar Rp.330.000,- ( Tiga Ratus Tiga Puluh Ribu Rupiah) dan Para Penggugat masing-masing mendapatkan bagian tanah seluas  $\frac{1}{3}$  200 M<sup>2</sup>. Dalam peralihan hak atas tanah tersebut para penggugat memiliki dasar bukti pelepasan hak atas tanah dengan masing masing Surat Keputusan yang dikeluarkan oleh Dewan Perwakilan Rakyat tingkat I Provinsi Jawa Timur yang dituangkan didalam Keputusan DPRD Provinsi Jawa Timur Nomor 17 tahun 1997. Selain itu juga dikeluarkan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Timur Nomor 2 Tahun 1998 dengan Nomor Surat Keputusan (SK) Gubernur Sebagai Berikut :



1. Nomor SK : 593/592/044/1999 (atas nama Ir.H.SOERMAJI)
2. Nomor SK : 593/593/044/1999 (atas nama PONIRAN)
3. Nomor SK : 593/594/044/1999 (atas nama SAHRI)
4. Nomor SK : 593/596/044/1999 (atas nama SOEHARTO)
5. Nomor SK : 593/597/044/1999 (atas nama SYIFA'UDIN)
6. Nomor SK : 593/598/044/1999 (atas nama MOEKANI)
7. Nomor SK : 593/1655/044/1999(atas nama DEDY SURFIANTO)<sup>5</sup>

Dengan dasar inilah para penggugat merasa sebagai pemilik yang sah atas tanah bekas waduk Dinas Pengairan tersebut . permasalahan berawal dari Tahun 1999 sampai tahun 2010 Para Penggugat menyuruh Pegawai Dinas Pengairan Kabupaten Pasuruan untuk mengelola tanah tersebut , tetapi pada Awal tahun 2011 Pihak Desa meminta secara paksa tanah tersebut karena pihak Desa Nogosari mengklaim bahwa tanah bekas waduk tersebut adalah Tanah Kas Desa (TKD), kemudian para penggugat bermaksud untuk mengklarifikasi ke Balai Desa Nogosari dengan menemui Kepala Desa yang menjabat saat itu dengan menunjukkan Surat Keputusan (SK) yang bertujuan memberi pemahaman bahwa tanah tersebut adalah tanah milik mereka dengan hasil perolehan yang sah yaitu pelepasan aset dari Dinas Pengairan Provinsi Jawa Timur kepada para penggugat selaku Pensiunan Pegawai Negeri Sipil (PNS) Dinas Pengairan. Akan tetapi pihak Pemerintah Desa Nogosari berpendapat bahwa tanah tersebut adalah Tanah Kas Desa (TKD) tanpa memberikan bukti apapun.. Dengan alasan itulah Para Penggugat mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) di Pengadilan Negeri Bangil.

---

<sup>5</sup> Berdasarkan Putusan Putusan PN.Bangil Nomor 17/Pdt.G/2020/PN.Bil

Berdasarkan penjelasan masalah diatas maka penulis berkeinginan untuk membahas dan mengangkatnya sebagai isu hukum karya tulis ilmiah berupa Tesis dengan Judul “PERALIHAN HAK ATAS TANAH BEKAS WADUK DINAS PENGAIRAN PROVINSI JAWA TIMUR KEPADA PENSIUNAN PEGAWAI NEGERI SIPIIL BERDASARKAN SURAT KEPUTUSAN GUBERNUR (Analisis Yuridis Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Bangil Nomor 17/Pdt.G/2020/PN.Bil)

### **B. Rumusan Masalah**

1. Bagaimana kewenangan PPAT dalam membuat akta tanah berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Nomor 27 Tahun 1998 ?
2. Bagaimana keabsahan peralihan hak atas tanah bekas waduk Dinas Pengairan Provinsi Jawa Timur menjadi hak milik kepada pensiunan PNS berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Nomor 27 Tahun 1998 ?

### **C. Tujuan Penelitian**

1. Untuk Menganalisis kewenangan PPAT membuat akta tanah berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Nomor 27 Tahun 1998 ?
2. Untuk Menganalisis keabsahan Peralihan Hak Atas Tanah Bekas waduk Dinas Pengairan Provinsi Jawa Timur kepada Pensiunan PNS berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Nomor 27 Tahun 1998 ?

### **D. Manfaat penelitian**

Kegiatan penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat baik secara teoritis maupun secara praktis antara lain:

1. Secara Teoritis

Penelitian ini bertujuan untuk memberikan pemahaman dari segi kepastian hukum yang lebih dalam terkait dengan peralihan hak atas tanah yang diperoleh dari pelepasan waduk Dinas Pengairan Provinsi Jawa Timur kepada Pensiunan PNS Dinas Pengairan Provinsi Jawa Timur berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Jawa Timur Nomor 27 Tahun 1998

2. Secara Praktis

Penelitian ini bertujuan untuk memberikan pemahaman dalam pelaksanaan penerbitan akta yang akan dilakukan oleh Notaris dan PPAT jika di hadapkan dengan kasus yang ada dalam penelitian ini dan hal apa saja yang harus di perhatikan guna menamatkan kepastian hukum terkait produk hukum yang akan di hasilkan nantinya dan juga memberikan penjelasan yang lebih mudah kepada masyarakat terkait kasus yang ada dalm penelitian ini yang akhirnya dapat memahami baik secara regulasi perundang-undangan maupun cara praktek dilapangan

**E. Penelitian Terdahulu**

**Tabel 1**

----	Penelitian 1	Penelitian 2	Perbandingan	Catatan
<b>Nama Peneliti dan Lembaga</b>	Ibrah Parlindungan Hasibuan/Universitas Sumatera Utara	Mocahamad Syaichul Ibad/Universitas Islam Malang	Perbandingan Peneliti 1 tentang tanah kas Desa Peneliti 2 tentang Aset Waduk Dinas Pengairan	Judul Tidak Sama
<b>Judul</b>	Analisis Hukum Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah Kas Desa Yang Dikelola Masyarakat	Analisis Yuridis Peralihan Hak Atas Tanah Bekas Waduk Dinas Pengairan Provinsi Jawa Timur Kepada Pensiunan Pns Dengan Dasar Surat Keputusan Gubernur (Studi	Penelitian 1 Mengkaji tentang tanah kas desa yang terjadi peralihan kepada masyarakat	Rumusan Masalah Tidak Sama

		berdasarkan Putusan PN.Bangil Nomor 17/pdt.g/2020/PN.Bil)		
<b>Rumusan Masalah</b>	1. Bagaimana pengaturan pelaksanaan peralihan hak atas tanah kas desa? 2. Bagaimana pelaksanaan peralihan hak atas tanah kas desa?	1. Bagaimana Tinjauan Yuridis Peralihan Hak Atas Tanah Bekas waduk Dinas Pengairan Provinsi Jawa Timur kepada Pensiunan PNS dengan dasar Surat Keputusan Gubernur ? 2. Apakah PPAT Berwenang dalam menerbitkan peralihan hak atas tanah berdasarkan Surat Keputusan Gubernur ?	Peneliti 2 Mengkaji tentang peralihan hak atas tanah bekas aset waduk dinas pengairan provinsi jawa timur kepada pensiunan PNS	
<b>Kesimpulan</b>	1. Pengaturan pelaksanaan peralihan hak atas tanah kas desa dilakukan berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa yang terbit disebabkan lahirnya Undang-Undang No. 6 Tahun 2014 tentang Desa. Peraturan Menteri Dalam Negeri tersebut menjelaskan bahwa pelaksanaan peralihan hak atas tanah kas desa dapat dilakukan dengan cara tukar menukar dan	1. Dalam proses peralihan hak atas tanah bekas aset waduk dinas provinsi jawa timur kepada beberapa pensiunan PNS Dinas Pengairan Berdasarkan surat keputusan gubernur adalah sesuatu yang sifatnya dibenarkan karena dalam pokok perkara tergugat tidak dapat membantah dalil dalil dan alat bukti yang diajukan oleh Penggugat termasuk dalam menghadirkan saksi-saksi yang terkait dalam peralihan tanah tersebut. Sehingga proses peralihan hak atas tanah tersebut secara mutlak dimiliki oleh para penggugat 2. Dalam kewenangan PPAT selaku pejabat umum yang berwenang menerbitkan Peralihan hak atas tanah baik dalam bentuk PPJB ataupun AJB menurut saya adalah brhak karena selama alas hak dan riwayat tanah tersebut	<b>Peneliti 1</b> Dari hasil analisa kami peneliti 1 telah benar memberikan pandangan bahwa peralihan dari aset pemerintah berupa Rumah dinas sudah benar selama ada bukti pelepasan hak dari pemerintah Kepada pensiuan PNS <b>Peneliti 2</b> Untuk membuktikan bahwa peralihan hak atas tanah yang dilakukan oleh para penggugat peneliti berdasarkan beberapa peraturan perundang-undangan dan Surat Keputusan DPR dan Surat Keputusan Gubernur	Peneliti dalam hal ini sama sama mengkaji tentang peralihan aset Negara ke pensiunan PNS

	<p>penyertaan modal. Tukar menukar tersebut dilakukan berdasarkan pertimbangan dari kepala daerah (Bupati) dan juga mendapatkan izin dari Gubernur. Sedangkan penyertaan modal dilakukan pada Badan Usaha Milik Desa.</p>	<p>dibenarkan oleh undang-undang dan di dukung oleh putusan dari pengadilan maka menurut saya tanpa keraguan bahwa PPAT berhak untuk menerbitkan peralihan hak atas tanah berupa Akta Otentik</p>		
--	---	---	--	--

Tabel 2

----	Penelitian 1	Penelitian 2	Perbandingan	Catatan
<b>Nama Peneliti dan Lembaga</b>	<p>Eti Kurniasih Universitas Diponegoro Semarang</p>	<p>Mochamad Syaichul Ibad/Universitas Islam Malang</p>	<p>Perbandingan Peneliti 1 tentang Pemberian tanah tanah Negara Peneliti 2 tentang Aset Waduk Dinas Pengairan</p>	<p>Judul Tidak Sama tetapi objek sama sama tanah negara</p>
<b>Judul</b>	<p>Pemberian Hak Milik Atas Tanah Dari Tanah Negara Terhadap Pegawai Negeri Sipil (Studi Kasus Perumahan Bpt Di Kota Bogor)</p>	<p>Analisis Yuridis Peralihan Hak Atas Tanah Bekas Aset Waduk Dinas Pengairan Provinsi Jawa Timur Kepada Pensiunan Pns Dengan Dasar Surat Keputusan Gubernur (Studi berdasarkan Putusan PN.Bangil Nomor 17/pdt.g/2020/PN.Bil)</p>	<p><b>Penelitian 1</b> Mengkaji tentang Pemberian hak milik atas tanah negara terhadap pegawai Negeri Sipil</p>	<p>Rumusan Masalah Tidak Sama</p>
<b>Rumusan Masalah</b>	<p>1. Bagaimana pelaksanaan pemberian Hak Milik atas tanah untuk Rumah Tinggal bagi Pegawai Negeri Sipil di Balai Penelitian Ternak (BPT) Ciawi</p>	<p>1. Bagaimana Tinjauan Yuridis Peralihan Hak Atas Tanah Bekas aset waduk Dinas Pengairan Provinsi Jawa Timur kepada Pensiunan PNS dengan dasar Surat Keputusan Gubernur ? 2. Apakah PPAT Berwenang dalam menerbitkan</p>	<p><b>Peneliti 2</b> Mengkaji tentang peralihan hak atas tanah bekas aset waduk dinas pengairan provinsi jawa timur kepada pensiunan PNS</p>	



	<p>Bogor ? 2. Bagaimana kepastian hukum pemberian hak milik atas tanah untuk rumah tinggal yang telah dibeli oleh Pegawai Negeri dari Pemerintah?</p>	<p>peralihan hak atas tanah berdasarkan Surat Keputusan Gubernur ?</p>		
<b>Kesimpulan</b>	<p>1. Tahapan yang harus ditempuh, agar seorang pegawai negeri dapat memperoleh Hak Milik atas tanah untuk Rumah Tinggal dari Pemerintah dilakukan mulai dari perjanjian sewa beli dan pelunasannya, pelepasan hak atas tanah yang dilanjutkan dengan pengajuan permohonan hak milik atas Tanah Negara yang ditindak lanjuti dengan dikeluarkannya Surat Keputusan Pemberian Hak Milik dengan jangka waktu 6 (enam) bulan hingga terbitnya sertipikat hak atas tanah.</p> <p>2. Kepastian hukum pemberian hak milik atas tanah untuk rumah tinggal yang telah dibeli oleh Pegawai</p>	<p>1. Dalam proses peralihan hak atas tanah bekas aset waduk dinas provinsi jawa timur kepada beberapa pensiunan PNS Dinas Pengairan Berdasarkan surat keputusan gubernur adalah sesuatu yang sifatnya dibenarkan karena dalam pokok perkara tergugat tidak dapat membantah dalil dalil dan alat bukti yang diajukan oleh Penggugat termasuk dalam menghadirkan saksi-saksi yang terkait dalam peralihan tanah tersebut. Sehingga proses peralihan hak atas tanah tersebut secara mutlak dimiliki oleh para penggugat</p> <p>2. Dalam kewenangan PPAT selaku pejabat umum yang berwenang menerbitkan Peralihan hak atas tanah baik dalam bentuk PPJB ataupun AJB menurut saya adalah brhak karena selama alas hak dan riwayat tanah tersebut dibenarkan oleh undang-undang dan di dukung oleh putusan dari pengadilan maka menurut saya tanpa keraguan bahwa PPAT berhak untuk menerbitkan peralihan hak atas tanah berupa Akta Otentik</p>	<p><b>Peneliti 1</b> Dari hasil analisa kami peneliti 1 telah benar memberikan pandangan bahwa peralihan dari aset pemerintah berupa Rumah dinas sudah benar selama ada bukti pelepasan hak dari pemerintah Kepada pensiunan PNS</p> <p><b>Peneliti 2</b> Untuk membuktikan bahwa peralihan hak atas tanah yang dilakukan oleh para penggugat peneliti berdasarkan beberapa peraturan perundang-undangan dan Surat Keputusan DPR dan Surat Keputusan Gubernur</p>	

	<p>Negeri dari Pemerintah telah berjalan sesuai dengan kehendak Undang-Undang. Pemberian Hak milik tersebut tentunya akan memberikan pengaruh kewenangan bagi si pemilik hak atas tanah. Pemilik hak atas tanah akan memiliki kewenangan seluas dengan pengertian tanah tersebut. Pemilik atas tanah tidak saja memiliki kewenangan akan tanahnya tapi juga pula memiliki kewenangan atas benda-benda yang ada di bawahnya serta segala sesuatu yang ada dan berdiri di atas tanah tersebut. Hak yang diberikan kepada Pegawai Negeri</p>			
--	---	--	--	--

## F.Landasan Teori

### 1. Teori Kepastian Hukum

Teori adalah untuk menerangkan dan menjelaskan gejala spesifik untuk proses tertentu terjadi, dan suatu teori harus diuji dengan menghadapkannya pada

fakta-fakta yang dapat menunjukkan ketidak benarannya.<sup>6</sup> Menetapkan landasan teori pada waktu diadakan penelitian ini tidak salah arah. Sebelumnya diambil rumusan landasan teori seperti yang dikemukakan M. Solly Lubis, yang menyebutkan : “Bahwa landasan teori adalah suatu kerangka pemikiran atau butirbutir pendapat, teori, tesis mengenai sesuatu kasus atau permasalahan (*problem*) yang dijadikan bahan perbandingan, pegangan teoritis, yang mungkin disetujui atau pun tidak disetujui yang dijadikan masukan dalam membuat kerangka berpikir dalam penulisan”.<sup>7</sup>

Teori yang dipakai dalam penulisan tesis ini dan sebagai grand teori adalah teori kepastian hukum. Asas kepastian hukum adalah asas yang mengutamakan landasan peraturan perundang-undangan, kepatutan, dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggara negara sehingga dengan asas kepastian hukum tersebut maka hukum dapat dijalankan dengan baik sehingga tidak menimbulkan kerugian bagi siapapun, hukum harus bisa menjadi pedoman, mengayomi dan melindungi masyarakat dan menempatkan hak-hak seseorang maupun badan hukum pada tempatnya.

Diterapkannya grand teori berupa teori kepastian hukum dalam penelitian ini adalah untuk menempatkan hal-hal yang berhubungan dengan keberadaan tanah kas desa pada tempatnya yaitu sebagai tanah yang dikuasai oleh pemerintahan desa, dan semata-mata diperuntukkan bagi kepentingan pemerintahan desa itu sendiri. Sehingga dengan adanya upaya gugatan yang dilakukan oleh para penggugat hal ini menghidupkan kembali potensi kepastian

---

<sup>6</sup> J.J M. Wuisman, dengan penyunting m. Hisman. *Penelitian Ilmu-Ilmu Sosial*, Jakarta: Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia, 1996, Hal. 203

<sup>7</sup> m. Solly lubis, *Filsafat Ilmu Dan Penelitian*, Mandar Madju, Bandung, 1994, Hal. 80

hukum yang ada terkait dengan status kepemilikan tanah yang menjadi lahan sengketa.

Asas kepastian hukum atau disebut juga dengan asas *pacta sunt servanda* merupakan asas yang berhubungan dengan akibat perjanjian. Asas *pacta sunt servanda* merupakan asas bahwa hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak, sebagaimana layaknya sebuah undang-undang. Mereka tidak boleh melakukan intervensi terhadap substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak. Asas *pacta sunt servanda* dapat disimpulkan dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Per. Asas ini pada mulanya dikenal dalam hukum gereja.<sup>8</sup>

Dalam hukum gereja itu disebutkan bahwa terjadinya suatu perjanjian bila ada kesepakatan antar pihak yang melakukannya dan dikuatkan dengan sumpah. Hal ini mengandung makna bahwa setiap perjanjian yang diadakan oleh kedua pihak merupakan perbuatan yang sakral dan dikaitkan dengan unsur keagamaan. Namun, dalam perkembangan selanjutnya asas *pacta sunt servanda* diberi arti sebagai *pactum*, yang berarti sepakat yang tidak perlu dikuatkan dengan sumpah dan tindakan formalitas lainnya. Sedangkan istilah *nudus pactum* sudah cukup dengan kata sepakat saja.<sup>9</sup> Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (*multi-tafsir*) dan logis dalam artian ia menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Konflik norma yang ditimbulkan

---

<sup>8</sup> Soetandyo Wignjosoebroto, *Hukum Dalam Masyarakat*, Surabaya: Bayu Media, 2008, Hal. 35

<sup>9</sup> *Ibid.* Hlm 46

dari ketidakpastian aturan dapat berbentuk kontestasi norma, reduksi norma atau distorsi norma.<sup>10</sup>

Pemikiran mainstream beranggapan bahwa kepastian hukum merupakan keadaan dimana perilaku manusia, baik individu, kelompok, maupun organisasi, terikat dan berada dalam koridor yang sudah digariskan oleh aturan hukum. Secara etis, pandangan seperti ini lahir dari kekhawatiran yang dahulu kala pernah dilontarkan oleh Thomas Hobbes bahwa manusia adalah serigala bagi manusia lainnya (*homo hominilupus*). Manusia adalah makhluk yang beringas yang merupakan suatu ancaman. Untuk itu, hukum ahir sebagai suatu pedoman untuk menghindari jatuhnya korban. Konsekuensi dari pandangan ini adalah bahwa perilaku manusia secara sosiologis merupakan refleksi dari perilaku yang dibayangkan dalam pikiran pembuat aturan. Barangkali juga pernah dilakukan untuk mengelola keberingasan para koboy Amerika ratusan tahun lalu. Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia disebutkan pengertian mengenai tanah, yaitu permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali. Pengertian tanah diatur dalam Pasal 4 Undang-undang Pokok Pokok Agraria dinyatakan sebagai berikut :

"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 dan dimiliki oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum".

Dengan demikian yang dimaksud istilah tanah dalam Pasal di atas ialah permukaan bumi.<sup>11</sup> Tanah mempunyai kedudukan yang sangat penting dalam

---

<sup>10</sup> Manuel G, Velasques, *Etika Bisnis, Konsep Dan Kasus*, Yogyakarta: Andi, 2005, Hal. 111



hukum adat, karena merupakan satu-satunya benda kekayaan yang meskipun mengalami keadaan bagaimanapun akan tetap dalam keadaan semula, malah terkadang tidak menguntungkan dari segi ekonomis. Kecuali itu, adalah suatu kenyataan bahwa tanah merupakan tempat tinggal keluarga dan masyarakat, memberikan penghidupan, merupakan tempat di mana para warga yang meninggal dunia dikuburkan; dan sesuai dengan kepercayaan merupakan pula tempat tinggal para dewa-dewa pelindung dan tempat roh para leluhur bersemayam. Di dalam hukum adat, antara masyarakat hukum merupakan kesatuan dengan tanah yang didudukinya, terdapat hubungan yang sangat erat sekali; hubungan yang bersumber pada pandangan yang bersifat religio-magis

Pasal 5 UUPA yang menyatakan sebagai berikut :

*“Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam undang-undang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatunya dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar kepada hukum agama”.*

Ketentuan Pasal 5 dapat disimpulkan bahwa hukum adat yang merupakan dasar hukum agraria itu haruslah hukum adat yang:

- 1) Tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara yang berdasarkan atas persatuan bangsa.
- 2) Tidak bertentangan dengan sosialisme Indonesia
- 3) Tidak bertentangan dengan UUPA dan peraturan perundang-undangan lainnya
- 4) Mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama

---

<sup>11</sup> Supriadi, *Hukum Agraria*, Jakarta: Sinar Grafika, 2007, Hal. 3

Akhir-akhir ini kasus pertanahan muncul kepermukaan dan merupakan bahan pemberitaan di media massa. Secara makro penyebab munculnya kasuskasus pertanahan tersebut adalah sangat bervariasi yang antara lain:

- 1) Harga tanah yang terus meningkat dengan cepat.
- 2) Kondisi masyarakat yang semakin sadar dan peduli akan kepentingan/haknya
- 3) Iklim keterbukaan pada saat ini.

Menurut Rusmadi Murad memberikan pengertian terhadap sengketa tanah yaitu: Timbulnya sengketa hukum yang bermula dari pengaduan sesuatu pihak (orang/badan hukum) yang berisi keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah, baik terhadap status tanah, prioritas, maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku. Menilai secara khusus kedudukan tanah dan hak seseorang yang terkait pada tanah haknya, bagaimana kuat hubungan hukum antara keduanya serta pengaruh hubungan kosmis-magis-religius menurut hukum adat bangsa kita Dapat diketahui bahwa pada dasarnya hak milik atas tanah hanya dapat dimiliki oleh Warga Negara Indonesia, dan tidak dapat dimiliki oleh warga negara asing dan badan hukum asing, baik yang didirikan di Indonesia maupun yang didirikan di luar negeri dengan pengecualian badan-badan hukum tertentu yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963.<sup>12</sup>

Tidak ada pihak lain yang dapat menjadi pemegang hak milik atas tanah di Indonesia, dengan ketentuan yang demikian berarti setiap orang tidak dapat

---

<sup>12</sup> Kartini Muljadi Dan Gunawan Widjaja, *Hak-Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana Prenada Group, 2004, Hal. 31-32.

dengan begitu saja melakukan pengalihan hak milik atas tanah. Ini berarti undangundang pokok agraria memberikan pembatasan peralihan hak milik atas tanah. Agar hak milik atas tanah dapat dialihkan, maka pihak terhadap siapa hak milik atas tanah tersebut hendak dialihkan haruslah merupakan orang perorangan Warga Negara Indonesia, atau badan-badan hukum tertentu yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tersebut.<sup>13</sup>

Dapat dikatakan bahwa pendaftaran hak milik atas tanah merupakan suatu yang mutlak dilakukan bahkan terhadap setiap bentuk peralihan, hapusnya maupun pembebanan terhadap hak milik juga wajib didaftarkan. Sehubungan dengan pendaftaran tanah ini perlu diketahui bahwa sebelum berlakunya undangundang pokok agraria, sistem pendaftaran tanah yang diberlakukan adalah *registration of deed*. Dengan pendaftaran tanah (*registration of deed*) dimaksudkan bahwa yang didaftarkan adalah akta yang membuat perbuatan hukum yang melahirkan hak atas tanah (hak kebendaan atas tanah, termasuk didalamnya hak milik sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata).<sup>14</sup>

Masalah ini semakin meningkat akhir-akhir ini karena jumlah penduduk Indonesia sebagai petani yang membutuhkan tanah untuk diolah warga masyarakat. Pada dasarnya jika diperlukan tanah atau benda-benda lainnya kepunyaan orang lain/negara (hak menguasai negara) untuk sesuatu keperluan haruslah terlebih dahulu diusahakan agar tanah itu dapat diperoleh dengan persetujuan pemiliknya, misalnya jual-beli dan tukar-menukar. Bahwa dalam teori

---

<sup>13</sup> *Ibid.* Hlm 35

<sup>14</sup> *ibid.* Hlm 35

ilmu hukum pertanahan, tanah yang sudah digarap sudah pula menimbulkan hubungan kepemilikan. Di dalam teori kepemilikan tentang tanah mengenal teori pemilikan *de facto* dan *de jure*, bahwa ketika seseorang menjadi warganegara, secara *de facto* orang tersebut adalah pemilik tanah dan kalau tanah yang dimilikinya dikuasai secara nyata dan didaftarkan, ia menjadi pemilik *de jure*.<sup>15</sup>

Pada dasarnya kasus pertanahan merupakan benturan kepentingan (*conflict of interest*) di bidang pertanahan antara siapa dengan siapa, sebagai contoh antara individu dengan individu; individu dengan badan hukum; badan hukum dengan badan hukum dan lain sebagainya. Untuk menjamin kepastian hukum yang diamanatkan Undang-undang Pokok Agraria maka dapat diberikan penyelesaian kepada yang berkepentingan yaitu melalui Badan Pertanahan Nasional dan Badan Peradilan

Untuk mendukung teori utama (*grand theory*) pada penelitian ini digunakan Teori Keadilan sebagai *middle theory*. Menurut Aristoteles, keadilan adalah memberikan kepada setiap orang sesuatu yang menjadi haknya (*unicuique suum tribuere*), sedangkan Jhon Rawls dalam bukunya *A Theory of Justice* berpendapat bahwa “keadilan adalah kebajikan utama dalam institusi social, sebagaimana kebenaran dalam sistem pemikiran, dan sebagai kebajikan utama umat manusia, kebenaran dan keadilan tidak bisa diganggu gugat”.<sup>16</sup>

Lebih lanjut, Rawls mengatakan bahwa perlu adanya keseimbangan, kesebandingan, dan keselarasan (*harmony*) antara kepentingan pribadi dengan kepentingan masyarakat termasuk di dalamnya Negara. Keadilan merupakan nilai

---

<sup>15</sup> Oc kaligis, *op.cit*, hal. 80.

<sup>16</sup> Jhon Rawls, *A Theory Of Justice*, Jogjakarta: Pustaka Pelajar, 2006, Hal. 3

yang tidak dapat ditawar-tawar karena hanya dengan keadilanlah ada jaminan kestabilan dan ketentraman dalam hidup manusia termasuk halnya dengan status tanah kas desa yang dikuasai oleh masyarakat harus dikembalikan kepada pemerintahan desa sehingga dapat dipergunakan sebagai fungsi dan manfaatnya.<sup>17</sup>

*Applied Theory* digunakan teori Roscoe Pound dengan “*Law Is Tool Of Social Engineering*” teori ini ingin menggambarkan tentang apa yang sebenarnya yang diinginkan dan apa yang telah diinginkan oleh pengguna hukum sebagai alat rekayasa social.<sup>18</sup> Sebagaimana kasus-kasus pertanahan sehingga didapatkan kepastian hukum atas tanah yang menjadi sengketa antara Pensiunan PNS Dinas Pengairan Provinsi Jawa Timur dengan Pemerintah Desa Nogosari Kcamatan Pandaan Kabupaten Pasuruan.

## 2. Teori Penyelesaian Sengketa

Dean G Pruitt dan Jeffrey Z. Rubin mengemukakan sebuah teori tentang penyelesaian sengketa. Ada 5 (lima), yaitu:<sup>19</sup>

“Pertama, *contending* (bertanding), yaitu mencoba menerapkan suatu solusi yang lebih disukai oleh salah satu pihak atas pihak yang lainnya. Kedua, *yielding* (mengalah), yaitu menurunkan aspirasi sendiri dan bersedia menerima kekurangan dari yang sebetulnya diinginkan. Ketiga, *problem solving* (pemecahan masalah), yaitu mencari alternative yang memuaskan dari kedua belah pihak. Keempat, *with drawing* (menarik diri), yaitu memilih meninggalkan situasi sengketa, baik secara fisik maupun psikologis. Kelima *in action* (diam), yaitu tidak melakukan apa-apa”

<sup>17</sup> Dominikus Rato, *Filsafat Hukum: Mencari, Menemukan, Dan Memahami Hukum*, Surabaya: Laksbang Justitia, 2010, Hal. 78

<sup>18</sup> *Ibid.* Hlm 80

<sup>19</sup> Dean g Pruitt & z. Rubin, *konflik sosial*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2004, h. 4-6



Para ahli antropologi hukum mengemukakan pendapatnya tentang cara-cara penyelesaian sengketa yang terjadi dalam masyarakat, baik dalam masyarakat tradisional maupun modern. Laura Nader dan Harry F. Todd Jr menerangkan 7 (tujuh) cara penyelesaian sengketa dalam masyarakat, yaitu:

1. *Lumpingit* (membiarkan saja), oleh pihak yang merasakan perlakuan tidak adil, gagal dalam mengupayakan tuntutan. Dia mengambil keputusan untuk mengabaikan saja masalahnya atau isu-isu yang menimbulkan tuntutan dan dia meneruskan hubungan-hubungannya dengan pihak yang dirasakan merugikannya. Ini dilakukan karena berbagai kemungkinan seperti kurangnya faktor informasi tentang bagaimana proses mengajukan keluhan ke peradilan, kurangnya akses ke lembaga peradilan atau sengaja tidak diproses ke pengadilan karena diperkirakan bahwa kerugiannya lebih besar dari keuntungannya baik diprediksi dari sisi materi maupun psikologis.
2. *Avoidance* (mengelak), yaitu pihak yang merasa dirugikan, memilih untuk mengurangi hubungan-hubungan dengan pihak yang merugikannya atau untuk sama sekali menghentikan hubungan tersebut, misalkan dalam hubungan bisnis hal serupa bisa saja terjadi. Dengan mengelak, maka masalah yang menimbulkan keluhan dielakkan saja. Berbeda dengan pemecahan pertama (*lumping it*), dimana hubungan-hubungan berlangsung terus, hanya isunya saja yang dianggap selesai. Sementara dalam hal bentuk kedua (*avoidance*), yaitu pihak yang merasa dirugikan mengelakannya. Pada bentuk penyelesaian pertama hubungan pihak yang bersengketa tetap diteruskan, namun pada bentuk kedua hubungan kedua belah pihak yang bersengketa dapat dihentikan untuk sebagian atau untuk keseluruhan

3. *Coercion* (paksaan), pihak yang satu memaksakan pemecahan kepada pihak lain, ini bersifat unilateral. Tindakan yang bersifat memaksakan
4. *Negotiation* (perundingan), kedua belah pihak yang berhadapan merupakan para pengambil keputusan. Pemecahan masalah yang dihadapi dilakukan oleh mereka berdua, mereka sepakat tanpa adanya pihak yang ketiga yang mencampurinya. Kedua belah pihak berupaya untuk saling menyakinkan, jadi mereka membuat aturan mereka sendiri dan tidak memecahkannya dengan bertitik tolak dari aturan-aturan yang ada
5. *Mediation* (mediasi), pihak ketiga yang membantu kedua belah pihak yang berselisih pendapat untuk menemukan kesepakatan. Pihak ketiga ini dapat ditentukan oleh kedua belah pihak yang bersengketa, atau ditunjukkan oleh pihak yang berwenang untuk itu. Apakah mediator hasil pilihan kedua belah pihak, atau karena ditunjuk oleh orang yang mempunyai kekuasaan, kedua belah pihak yang bersengketa harus setuju bahwa jasa-jasa seorang mediator akan digunakan dalam upaya mencari pemecahan. Dalam masyarakat kecil (paguyuban) bisa saja tokoh-tokoh yang berperan sebagai mediator juga berperan sebagai arbitrator dan sebagai hakim.
6. *Arbitration* (Arbitrase), yaitu dua belah pihak yang bersengketa sepakat untuk meminta perantara kepada pihak ketiga, arbitrator dan sejak semula telah setuju bahwa mereka akan menerima keputusan dari arbitrator tersebut.
7. *Adjudication* (peradilan), yaitu pihak ketiga yang mempunyai wewenang untuk mencampuri pemecahan masalah, lepas dari keinginan para pihak yang bersengketa. Pihak ketiga itu juga berhak membuat keputusan dan

menegakkan keputusan itu artinya pihak ketiga berupaya bahwa keputusan itu dilaksanakan.<sup>20</sup>

Ketujuh cara ini dapat dibagi menjadi tiga cara penyelesaian sengketa yaitu tradisional, *alternative dispute resolution* (ADR) dan pengadilan. Cara tradisional adalah *lumpingit* (membiarkan saja), *avoidance* (mengelak) dan *coercion* (paksaan). Ketiga cara tersebut tidak dapat ditemukan dalam perundangundangan. Yang termasuk dalam penyelesaian sengketa dengan menggunakan ADR adalah perundingan (*negotiation*), mediasi dan arbitrase. Ketiga cara ini terdapat dalam Undang-Undang Nomor 30 tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Pilihan Penyelesaian Sengketa, sedangkan penyelesaian sengketa di pengadilan dikenal dengan hukum acara.<sup>21</sup>

### 3. Teori Kemanfaatan Hukum

Menurut Achmad Ali, bahwa aliran etis dapat dianggap sebagai ajaran moral ideal, atau ajaran moral teoretis, sebaliknya ada aliran yang dapat dimasukkan dalam ajaran moral praktis, yaitu aliran utilitas. Pakar-pakar penganut aliran utilitas ini, terutama adalah Jeremy Bentham yang dikenal sebagai *the father of legal utilitarianism*. Selain Bentham, juga James Mill, John Stuart Mill; tetapi Jeremy Bentham-lah merupakan pakar yang paling radikal di antara pakar utilitas.<sup>22</sup> Penganut aliran utilitas ini menganggap, bahwa tujuan hukum semata-mata untuk memberikan kemanfaatan atau kebahagiaan yang sebesar-besarnya bagi sebanyak-banyaknya warga masyarakat. Penanganannya didasarkan pada

---

<sup>20</sup> Laura Nader & Harry F. Todd jr, *The Disputing Process Law In Ten Societies*, New York:Columbia University Press, 1978,h. 9-11

<sup>21</sup> *Ibid.* Hlm 12

<sup>22</sup> Soetanto Soepiadhy, *Op.Cit*

filsafat sosial, bahwa setiap warga masyarakat mencari kebahagiaan dan hukum merupakan salah satu alatnya.<sup>23</sup>

Jeremy Bentham (1748-1832) adalah seorang filsuf, ekonom, yuris, dan reformer hukum, yang memiliki kemampuan untuk menformulasikan “prinsip kegunaan/kemanfaatan” (*utilitas*) menjadi doktrin etika, yang dikenal sebagai utilitarianism atau mazhab utilitas. Prinsip *utility* tersebut dikemukakan oleh Bentham dalam karya monumentalnya *Introduction to the Principles of Morals and Legislation* (1789). Bentham mendefinisikannya sebagai sifat segala benda tersebut cenderung menghasilkan kesenangan, kebaikan atau kebahagiaan atau untuk mencegah terjadinya kerusakan, penderitaan atau kejahatan serta ketidakbahagiaan pada pihak yang kepentingannya dipertimbangkan.<sup>24</sup>

Menurut Bentham, alam telah menempatkan manusia di bawah pengaturan dua “penguasa” yang berdaulat (*two sovereign master*), yaitu penderitaan (*pain*) dan kegembiraan (*pleasure*). Keduanya menunjukkan apa yang harus dilakukan, dan menentukan apa yang akan dilakukan. Fakta bahwa kita menginginkan kesenangan, dan berharap untuk menghindari penderitaan, digunakan oleh Bentham untuk membuat Keputusan, bahwa kita harus mengejar kesenangan.<sup>25</sup> Konsep Jeremy Bentham mendapat kritikan yang cukup keras. Dengan adanya kritikan-kritikan terhadap prinsip kemanfaatan hukum tersebut, maka John Rawls mengembangkan sebuah teori baru yang menghindari banyak

---

<sup>23</sup> *Ibid*

<sup>24</sup> Achmad Ali, *Teori Hukum Dan Teori Peradilan Termasuk Interpretasi Undang-Undang*, Kencana Prenada Media Grup, Jakarta, Hal.273

<sup>25</sup> *Ibid*

masalah yang tidak terjawab oleh *utilitarianism*. Teori kritikan terhadap utilitas dinamakan teori *Rawls* atau *justice as fairness* (keadilan sebagai kejujuran).

Kritik Rawls tegasnya, bahwa untuk memperbesar kebahagiaan, terlebih dahulu tentunya, harus memiliki ukuran kebahagiaan. Lalu, bagaimana caranya mengukur kebahagiaan itu ? sesuatu yang menyenangkan seseorang, belum tentu juga menyenangkan bagi orang lain. Seseorang yang senang membaca, kemungkinan besar tidak senang berjudi. Sebaliknya, seseorang yang senang berjudi, juga kemungkinan besar tidak senang membaca. Bahkan, bagi kita sendiri, sangat sulit untuk mengukur kebahagiaan. Hal-hal yang berbeda memberikan kesenangan yang berbeda pula, yang sulit untuk diperbandingkan. Bagaimana caranya membandingkan kebahagiaan yang di peroleh dari makan dan kebahagiaan yang di peroleh dari membaca ? bahkan, hal yang serupa, seperti makan, dapat memberikan kesenangan yang berbeda tingkatnya. Pada waktu dan suasana yang berbeda. Makan, jauh lebih menyenangkan ketika sedang kelaparan, daripada ketika seseorang sedang kenyang. Jadi, dapat dilihat, bahwa kebahagiaan tidak mungkin untuk mendefinisikan dan diukur secara konkrit.<sup>26</sup>

#### 4. Teori Penegakan Hukum

Penegakan hukum merupakan bagian dari perilaku yang dilakukan oleh aparat penegak hukum. Penegakan hukum ditujukan guna meningkatkan ketertiban dan kepastian hukum dalam masyarakat.<sup>27</sup> Penegakan hukum dilakukan pada waktu sebelum dan sesudah terjadinya perbuatan yang dilakukan oleh masyarakat yang melakukan pelanggaran hukum. Penegakan hukum merupakan sebuah sistem

---

<sup>26</sup> Achmad Ali, *Teori Hukum Dan Teori Peradilan Termasuk Interpretasi Undang-Undang*, Kencana Prenada Media Grup, Jakarta, Hal.273

<sup>27</sup> Sanyoto, *Penegakan Hukum Di Indonesia*, Volume 8, Nomor 3, Tahun 2008, Hlm 199.



yang didalamnya terdapat beberapa anggota pemerintahan yang bertindak sebagai aparat yang terorganisir untuk melakukan penegakan dengan cara memulihkan menghalangi maupun menghukum orang-orang yang melanggar peraturan perundang-undangan. Urutan norma hukum terjadi di masyarakat walaupun seringkali disebut sebagai bagian dari kepolisian pengadilan tetapi istilah ini biasanya digunakan untuk orang-orang yang bukan anggota kepolisian resmi secara langsung terlibat dalam penindakan dan pengamatan untuk pencegahan dan menanggulangi cara menemukan aktivitas yang berbau kriminal dan untuk orang-orang yang menginvestigasi kejahatan. Menangkap pelaku kejahatan seringkali melakukan penjagaan dan penghukuman atas suatu suatu tindak pidana. Penegakan hukum merupakan proses dilakukannya upaya penegakan atau berfungsinya norma-norma sebagai dasar perilaku hukum yang ada di masyarakat dan negara. Sistem penegakan hukum adalah terkait adanya keserasian antara nilai-nilai dan kaidah hukum dengan perilaku nyata manusia.<sup>28</sup>

Penegakan hukum itu dapat dilakukan oleh hukum secara luas dan dapat pula diartikan sebagai bentuk penegakan hukum itu yang melibatkan semua subjek hukum yang merupakan suatu usaha untuk mewujudkan gagasan tentang keadilan kepastian serta manfaat untuk menjadi kenyataan. Istilah penegakan hukum sendiri sering disalahartikan oleh beberapa ahli seakan hanya bergerak didalam hukum pidana saja. Penegakan hukum meliputi penegakan baik represif maupun preventif. Penegakan hukum merupakan usaha yang dilakukan untuk mewujudkan gagasan-gagasan serta konsep hukum menjadi kenyataan.

---

<sup>28</sup> Jhon Kennedy, *Hukum Perdata Dalam Sistem Penegakan Hukum Di Indonesia*, Pustaka Pelajar, Jakarta, 2014, Hlm 78.

Sedangkan inti dari penegakan hukum itu sendiri terletak pada kegiatan yang dijatuhkan di dalam kaidah-kaidah untuk menciptakan memelihara dan mempertahankan kedamaian dalam kehidupan bermasyarakat.

#### **F. Sistematika Penulisan Tesis**

Penulisan tesis ini terdiri dari 4 (empat) bab dan disusun berdasarkan isu hukum yang sudah ditetapkan dengan sistematika penulisan tesis sebagai berikut:

#### **BAB I PENDAHULUAN**

Menjelaskan latar belakang masalah sehingga dapat menerapkan rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan tinjauan pustaka, kemudian ditetapkan metode penelitian yang diperlukan, dan sistematika penulisan.

#### **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

Pada bab ini, penulis membahas tentang kajian teori tentang Peralihan Hak Atas Tanah Bekas Strain Atau Waduk Dinas Pengairan Provinsi Jawa Timur kepada pensiunan PNS Dinas Pengairan ,Kewenangan Notaris dan PPAT

#### **BAB III METODE PENELITIAN HUKUM**

Pada bab ini menjelaskan tentang metode penelitian hukum yang di pakai oleh peneliti seperti jenis penelitian, pendekatan penelitian, jenis bahan hukum penelitian, sumber bahan hukum penelitian, teknik pengumpulan bahan hukum penelitian dan teknik analisis bahan hukum penelitian.

#### **BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

Pada bab ini menjelaskan tentang hasil penelitian yang menjawab rumusan masalah terkait dengan peralihan hak atas tanah bekas waduk Dinas Pengairan

Provinsi Jawa Timur kepada beberapa pensiunan PNS dan juga membahas tentang kewenangan PPAT dalam menerbitkan peralihan hak atas tanah bekas waduk Dinas Pengairan dengan Dasar Surat Keputusan Gubernur

## **BAB V KESIMPULAN DAN SARAN**

Pada bab ini dimana peneliti akan memberikan kesimpulan mengenai permasalahan penelitian yang telah di uraikan sebelumnya. Dan peneliti juga akan memberikan masukan atau saran atas hasil penelitian ini.



## BAB V

### KESIMPULAN DAN SARAN

#### A. Kesimpulan

1. Berdasarkan hasil penelitian kami dapat kami simpulkan bahwa wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah saat status tanah tersebut sudah ditingkatkan menjadi Sertifikat Hak Milik (SHM) dan dilepaskan melalui Akta Pelepasan Hak (APH) di Notaris karena dalam pelepasan hak itu menjadi wewenang Notaris. Sehingga jika sudah terbit Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) atas nama Badan Hukum Perseroan Terbatas (PT) . maka secara teori kewenangan menurut Pradjuji Atmosudirjo karena kewenangan atau wewenang mempunyai kedudukan yang sangat penting dalam hukum administrasi sehingga disinilah wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam proses peralihan kepada Badan Hukum Perseoran Terbatas (PT) dalam bentuk Akta Jual Beli (AJB) baik sebelum menjadi sertifikat maupun setelah menjadi sertifikat.
2. Berdasarkan hasil penelitian yang kami lakukan terkait peralihan hak atas tanah bekas strain/waduk Dinas Pengairan Provinsi Jawa Timur kepada 7 Pensiunan PNS Dinas Pengairan Provinsi Jawa Timur sudah sesuai dengan regulasi dan aturan yang ada dengan mempertimbangkan fakta-fakta hukum yang ada dapat kami simpulkan bahwa Peralihan Hak atas tanah yang di kuasai oleh Negara kepada 7 Pensiunan PNS Dinas Pengairan Provinsi Jawa Timur sudah benar dan sesuai Regulasi yang telah di tentukan oleh undang-undang. Dan telah dinyatakan inkracht atau telah memiliki kepastian hukum tetap sesuai dengan regulasi dan aturan yang ada mulai dari Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972 Tentang Pelimpahan wewenang

*pemberian hak atas tanah , Surat Keputusan Gubernur Nomor 27 tahun 1998 tentang Pelepasan Hak Atas tanah bekas stren/waduk Dinas Pekerjaan Umum Pengairan Provinsi Jawa Timur dan Surat Keputusan DPRD Tingkat I Jawa Timur Nomor: 17 Tahun 1997 Tentang Pelepasan hak atas tanah bekas stren/waduk Dinas Pengairan Provinsi Jawa Timur dan Juga Berdasarkan Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor :593.35-555 tanggal 31 Mei 1999 tentang Pengesahan Keputusan Gubernur kepala daerah tingkat I Jawa timur.*

#### **B. Saran**

*Berdasarkan analisa dari kasus dan penelitian diatas kami sebagai penulis memberikan pandangan terkait kasus yang terjadi, memang di dunia pertanahan hal seperti ini banyak sekali kasus sengketa peralihan hak atas tanah baik perseorangan maupun badan hukum baik antar orang ke orang maupun Negara ke perorangan. Yang banyak menjadi awal masalah adalah pemilik hak tidak segera membalikkan nama menjadi atas nama miliknya jikalau terjadi perubahan kepemilikan baik karena di jual beli,hibah,ataupun karena pewarisan , konflik seperti ini akan terus berulang, selain itu juga harus terus didorong adanya*



## DAFTAR PUSTAKA

## BUKU

- Achmad Ali, *Teori Hukum Dan Teori Peradilan Termasuk Interpretasi Undang-Undang*, Kencana Prenada Media Grup, Jakarta
- Achmad Chulaemi, *Hukum Agraria, Perkembangan, Macam Hak Atas Tanah Dan Pemindahannya*, (Semarang: FH Undip, 1993),
- Adrian Sutedi, *Pengalihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika, 2007,
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, 2003),
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Djambatan, 2003
- Dominikus Rato, *Filsafat Hukum: Mencari, Menemukan, dan Memahami Hukum*, Surabaya: Laksbang Justitia, 2010,
- Gunawan Widjaja dan Kartini Widjaja, *Jual Beli*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003.
- Sorjono Soekanto, 1983, *Penelitian Hukum Normatif*, PT Raja Grafindo Persada
- Laura Nader & Harry F. Todd Jr, *The Disputing Process Law in Ten Societies*, New York: Columbia University Press,
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Hak-Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana Prenada
- Mhd. Yamin Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Bandung: Mandar Maju, 2008,
- Manuel G, Velasques, *Etika Bisnis Konsep dan Kasus*, Yogyakarta: Andi, 2005
- Mhd. Yamin lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Bandung: Mandar Maju, 2008,
- M. Solly lubis, *Filsafat Ilmu Dan Penelitian*, Mandar Madju, Bandung, 1994,
- Manuel G, Velasques, *Etika Bisnis, Konsep Dan Kasus*, Yogyakarta: Andi, 2005,
- Muhammad Yamin dan Rahim Lubis, *Beberapa Masalah Aktual Hukum Agraria*, Medan: Pustaka Bangsa Press, 2004
- M. Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1986
- Mariam Darus Badruzaman, *Mencari Sistem Hukum Benda Nasional*, BPHN, Bandung: PT. Alumni, 1983

J M. Wuisman, dengan penyunting m. Hisman. *Penelitian Ilmu-Ilmu Sosial*, Jakarta: Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia, 1996

Soetandyo Wignjosoebroto, *Hukum Dalam Masyarakat*, Surabaya: Bayu Media, 2008

Supriadi, *Hukum Agraria*, Jakarta: Sinar Grafika, 2007

Sanyoto, *Penegakan Hukum Di Indonesia*, Volume 8, Nomor 3, Tahun 2008

Sumardjono M. SW., 2001. *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Kompas: Jakarta,

Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta: Pradnya Paramita, 1995

Kartini Muljadi Dan Gunawan Widjaja, *Hak-Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana Prenada Group, 2004

Indroharto, *Usaha Memahami Peradilan Tata Usaha Negara*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 2002

Jhon Kennedy, *Hukum Perdata Dalam Sistem Penegakan Hukum Di Indonesia*, Pustaka Pelajar, Jakarta, 2014

Yasir Arafat. *Undang-undang dasar republik indonesia 1945 dan perubahannya*, Permata Press

Maria S.W Soemardjono, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya*, Jakarta: 2008

Poerwadarminta, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Balai Pustaka)

Parlindungan AP, 1988., *Pendaftaran Tanah dan Konversi Hak Atas Tanah Menurut UUPA*, Alumni, Bandung

Urip Santoso, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2012

Oloan Sitorus & H.M. Zaki Sierrad, 2006, *Hukum Agraria di Indonesia, Konsep Dasar dan Implementasinya*, Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, Yogyakarta

Hasni. 2008. *Hukum Penataan Ruang dan Penatagunaan Tanah*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.

## JURNAL

Herman Soesangobeng, *Filosofi Adat dalam UUPA*, Makalah dipresentasikan dalam Sarasehan Nasional “Peningkatan Akses Rakyat Terhadap

Sumberdaya Tanah”, Diselenggarakan oleh Kantor Menteri Negara Agraria/BPN bekerjasama dengan ASPPAT, tanggal 12 Oktober 1998, di Jakarta, 1998, hal. 4.

#### INTERNET

Ahmad Khoiruddin, “Peralihan Hak atas Tanah”, melalui <https://perpuskhai.blogspot.co.id/2017/05/peralihan-hak-atas-tanah.html>, diakses tanggal 3 Juli 2023

<https://www.hukumonline.com/klinik/a/pengajuan-surat-pelepasan-hak-atas-tanah-ke-kantor-pertanahan-lt4e4ced09c8bca>

<https://dspace.uui.ac.id/bitstream/handle/123456789/8888/Izar%20Hanif%2015921015.pdf?Allowed=y&sequence=1>

#### PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-undang Dasar Tahun 1945

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria

Peraturan pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang pengelolaan barang milik negara/daerah.

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan,

Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Timur Nomor 2 Tahun 1998

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972 tentang pelimpahan wewenang pemberian hak atas tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan BadanBadan Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1997 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;

Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1997 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972 tentang pelimpahan wewenang pemberian hak atas tanah

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Timur Nomor 2 Tahun 1998

Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 593.35-555 Tentang Pengesahan Keputusan Gubernur Tingkat I Provinsi Jawa Timur Nomor 27 Tahun 1998 dan Nomor 111 Tentang Pelepasan Hak Atas Tanah-tanah Bekas Stren/Waduk Penguasaan Pemerintah Provinsi Daerah Tingkat I Jawa Timur yang dikelola Dinas Pekerjaan Umum Pengairan Daerah Provinsi Tingkat I Jawa Timur

Surat keputusan DPRD tingkat 1 Provinsi Jawa Timur Nomor 17 Tahun 1997

