

## BAB II

### TINJAUAN TEORI

#### A. Teori Keadilan

##### 1. Pengertian Keadilan

Keadilan berasal dari kata adil, menurut Kamus Bahasa Indonesia adil adalah tidak sewenang-wenang, tidak memihak, tidak berat sebelah. Adil terutama mengandung arti bahwa suatu keputusan dan tindakan didasarkan atas norma-norma objektif. Keadilan pada dasarnya adalah suatu konsep yang relatif, setiap orang tidak sama, adil menurut yang satu belum tentu adil bagi yang lainnya, ketika seseorang menegaskan bahwa ia melakukan suatu keadilan, hal itu tentunya harus relevan dengan ketertiban umum dimana suatu skala keadilan diakui. Skala keadilan sangat bervariasi dari satu tempat ke tempat lain, setiap skala didefinisikan dan sepenuhnya ditentukan oleh masyarakat sesuai dengan ketertiban umum dari masyarakat tersebut.<sup>16</sup>

Di Indonesia keadilan digambarkan dalam Pancasila sebagai dasar negara, yaitu keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia. Dalam sila lima tersebut terkandung nilai-nilai yang merupakan tujuan dalam hidup bersama. Adapun keadilan tersebut didasari dan dijiwai oleh hakikat keadilan kemanusiaan yaitu keadilan dalam hubungannya manusia dengan dirinya sendiri, manusia dengan manusia lainnya,

---

<sup>16</sup>M. Agus Santoso, *Hukum, Moral & Keadilan Sebuah Kajian Filsafat Hukum*, Ctk. Kedua, Kencana, Jakarta, 2014, hlm. 85.

manusia dengan masyarakat, bangsa, dan negara, serta hubungan manusia dengan Tuhannya.<sup>17</sup>

Nilai-nilai keadilan tersebut haruslah merupakan suatu dasar yang harus diwujudkan dalam hidup bersama kenegaraan untuk mewujudkan tujuan negara, yaitu mewujudkan kesejahteraan seluruh warganya dan seluruh wilayahnya, mencerdaskan seluruh warganya. Demikian pula nilai-nilai keadilan tersebut sebagai dasar dalam pergaulan antar negara sesama bangsa didunia dan prinsip-prinsip ingin menciptakan ketertiban hidup bersama dalam suatu pergaulan antarbangsa di dunia dengan berdasarkan suatu prinsip kemerdekaan bagi setiap bangsa, perdamaian abadi, serta keadilan dalam hidup bersama (keadilan sosial).<sup>18</sup>

## 2. Keadilan Menurut Filsuf

### a. Teori Keadilan Aristoteles

Aristoteles dalam karyanya yang berjudul *Etika Nichomachea* menjelaskan pemikiran pemikirannya tentang

keadilan. Bagi Aristoteles, keutamaan, yaitu ketaatan terhadap hukum (hukum polis pada waktu itu, tertulis dan tidak tertulis)

adalah keadilan. Dengan kata lain keadilan adalah keutamaan dan

ini bersifat umum. Theo Huijbers menjelaskan mengenai keadilan

menurut Aristoteles di samping keutamaan umum, juga keadilan

---

<sup>17</sup>*Ibid*, hlm. 86.

<sup>18</sup>*Ibid*, hlm. 87.

sebagai keutamaan moral khusus, yang berkaitan dengan sikap manusia dalam bidang tertentu, yaitu menentukan hubungan baik antara orang-orang, dan keseimbangan antara dua pihak. Ukuran keseimbangan ini adalah kesamaan numerik dan proporsional. Hal ini karena Aristoteles memahami keadilan dalam pengertian kesamaan. Dalam kesamaan numerik, setiap manusia disamakan dalam satu unit. Misalnya semua orang sama di hadapan hukum. Kemudian kesamaan proporsional adalah memberikan kepada setiap orang apa yang menjadi haknya, sesuai kemampuan dan prestasinya.<sup>19</sup>

Selain itu Aristoteles juga membedakan antara keadilan distributif dengan keadilan korektif. Keadilan distributif menurutnya adalah keadilan yang berlaku dalam hukum publik, yaitu berfokus pada distribusi, honor kekayaan, dan barang-barang lain yang diperoleh oleh anggota masyarakat. Kemudian keadilan korektif berhubungan dengan pembetulan sesuatu yang salah, memberikan kompensasi kepada pihak yang dirugikan atau hukuman yang pantas bagi pelaku kejahatan. Sehingga dapat disebutkan bahwa ganti rugi dan sanksi merupakan keadilan

---

<sup>19</sup>Hyronimus Rhiti, *Filsafat Hukum Edisi Lengkap (Dari Klasik ke Postmodernisme)*, Ctk. Kelima, Universitas Atma Jaya, Yogyakarta, 2015, hlm. 241.

akorektif menurut Aristoteles. Teori keadilan menurut Aristoteles yang dikemukakan oleh Theo Huijbers adalah sebagai berikut.<sup>20</sup>

- 1) Keadilan dalam pembagian jabatan dan harta benda publik. Disini berlaku kesamaan geometris. Misalnya seorang Bupati jabatannya dua kali lebih penting dibandingkan dengan Camat, maka Bupati harus mendapatkan kehormatan dua kali lebih banyak daripada Camat. Kepada yang sama penting diberikan yang sama, dan yang tidak sama penting diberikan yang tidak sama.
- 2) Keadilan dalam jual-beli. Menurutnya harga barang tergantung kedudukan dari para pihak. Ini sekarang tidak mungkin diterima.
- 3) Keadilan sebagai kesamaan aritmetis dalam bidang privat dan juga publik. Kalau seorang mencuri, maka ia harus dihukum, tanpa mempedulikan kedudukan orang yang bersangkutan. Sekarang, kalau pejabat terbukti secara sah melakukan korupsi, maka pejabat itu harus dihukum tidak peduli bahwa ia adalah pejabat.
- 4) Keadilan dalam bidang penafsiran hukum. Karena Undang-Undang itu bersifat umum, tidak meliputi semua persoalan konkret, maka hakim harus menafsirkannya seolah-olah ia sendiri terlibat dalam peristiwa konkret tersebut. Menurut Aristoteles, hakim tersebut harus memiliki epikeia, yaitu "suatu rasa tentang apa yang pantas".

b. Teori Keadilan John Rawls

Menurut John Rawls, keadilan adalah *fairness* (*justice as fairness*). Pendapat John Rawls ini berakar pada teori kontrak sosial Locke dan Rousseau serta ajaran deontologi dari Imanuel Kant. Beberapa pendapatnya mengenai keadilan adalah sebagai berikut:<sup>21</sup>

- 1) Keadilan ini juga merupakan suatu hasil dari pilihan yang adil. Ini berasal dari anggapan Rawls bahwa sebenarnya manusia dalam masyarakat itu tidak tahu

<sup>20</sup>*Ibid*, hlm. 242.

<sup>21</sup>*Ibid*, hlm. 246-247.

posisinya yang asli, tidak tahu tujuan dan rencana hidup mereka, dan mereka juga tidak tahu mereka milik dari masyarakat apa dan dari generasi mana (*veil of ignorance*). Dengan kata lain, individu dalam masyarakat itu adalah entitas yang tidak jelas. Karena itu orang lalu memilih prinsip keadilan.

2) Keadilan sebagai *fairness* menghasilkan keadilan prosedural murni. Dalam keadilan prosedural murni tidak ada standar untuk menentukan apa yang disebut “adil” terpisah dari prosedur itu sendiri. Keadilan tidak dilihat dari hasilnya, melainkan dari sistem (atau juga proses) itu sendiri.

3) Dua prinsip keadilan.

*Pertama*, adalah prinsip kebebasan yang sama sebesar-besarnya (*principle of greatest equal liberty*). Prinsip ini mencakup:<sup>22</sup>

- a. Kebebasan untuk berperan serta dalam kehidupan politik (hak bersuara, hak mencalonkan diri dalam pemilihan);
- b. Kebebasan berbicara ( termasuk kebebasan pers);
- c. Kebebasan berkeyakinan (termasuk keyakinan beragama);
- d. Kebebasan menjadi diri sendiri (*person*)
- e. Hak untuk mempertahankan milik pribadi.

*Kedua*, prinsip keduanya ini terdiri dari dua bagian, yaitu prinsip perbedaan (*the difference principle*) dan prinsip persamaan yang adil atas kesempatan (*the principle of fair equality of opportunity*). Inti prinsip pertama adalah bahwa perbedaan sosial dan ekonomis harus diatur agar memberikan manfaat yang paling besar bagi mereka yang paling kurang beruntung. Istilah perbedaan sosio-ekonomis dalam prinsip perbedaan menuju pada ketidaksamaan dalam prospek seorang untuk mendapatkan unsur pokok kesejahteraan, pendapatan, dan otoritas. Sedang istilah yang paling kurang beruntung (paling kurang diuntungkan) menunjuk pada mereka yang paling kurang mempunyai peluang untuk mencapai prospek kesejahteraan, pendapatan dan otoritas. Dengan demikian prinsip perbedaan menurut diaturnya struktur dasar masyarakat adalah sedemikian rupa sehingga kesenjangan prospek mendapat hal-hal utama kesejahteraan, pendapatan, dan

---

<sup>22</sup>Damanhuri Fattah, “Teori Keadilan Menurut John Rawls”, terdapat dalam <http://ejournal.radenintan.ac.id/index.php/TAPIS/article/view/1589> , Diakses terakhir tanggal 12 September 2018.

otoritas diperuntukkan bagi keuntungan orang-orang yang paling kurang diuntungkan.

c. Teori Keadilan Thomas Hobbes

Menurut Thomas Hobbes keadilan ialah suatu perbuatan dapat dikatakan adil apabila telah didasarkan pada perjanjian yang telah disepakati. Dari pernyataan tersebut dapat disimpulkan bahwa keadilan atau rasa keadilan baru dapat tercapai saat adanya kesepakatan antara dua pihak yang berjanji. Perjanjian disini diartikan dalam wujud yang luas tidak hanya sebatas perjanjian dua pihak yang sedang mengadakan kontrak bisnis, sewa-menyewa, dan lain-lain. Melainkan perjanjian disini juga perjanjian jatuhan putusan antara hakim dan terdakwa, peraturan perundang-undangan yang tidak memihak pada satu pihak saja tetapi saling mengedepankan kepentingan dan kesejahteraan publik.<sup>23</sup>

d. Teori Keadilan Roscoe Pound

Roscoe Pound melihat keadilan dalam hasil-hasil konkrit yang bisa diberikannya kepada masyarakat. Ia melihat bahwa hasil yang diperoleh itu hendaknya berupa pemuasan kebutuhan manusia sebanyak-banyaknya dengan pengorbanan yang sekecil-kecilnya. Pound sendiri mengatakan, bahwa ia sendiri senang melihat “semakin meluasnya pengakuan dan pemuasan terhadap

---

<sup>23</sup>Muhammad Syukri Albani Nasution, *Hukum dalam Pendekatan Filsafat*, Ctk. Kedua, Kencana, Jakarta, 2017, hlm. 217-218.

kebutuhan, tuntutan atau keinginan-keinginan manusia melalui pengendalian sosial; semakin meluas dan efektifnya jaminan terhadap kepentingan sosial; suatu usaha untuk menghapuskan pemborosan yang terus-menerus dan semakin efektif dan menghindari perbenturan antara manusia dalam menikmati sumber-sumber daya, singkatnya *social engineering* semakin efektif".<sup>24</sup>

e. Teori Keadilan Hans Kelsen

Menurut Hans Kelsen, keadilan adalah suatu tertib sosial tertentu yang dibawah lindungannya usaha untuk mencari kebenaran bisa berkembang dan subur. Karena keadilan menurutnya adalah keadilan kemerdekaan, keadilan perdamaian, keadilan demokrasi – keadilan toleransi.<sup>25</sup>

### 3. Hukum dan Keadilan

Hukum sangat erat hubungannya dengan keadilan, bahkan ada pendapat bahwa hukum harus digabungkan dengan keadilan, supaya benar-benar berarti sebagai hukum, karena memang tujuan hukum itu adalah tercapainya rasa keadilan pada masyarakat. Suatu tata hukum dan peradilan tidak bisa dibentuk begitu saja tanpa memerhatikan keadilan, karena adil itu termasuk pengertian hakiki suatu tata hukum

---

<sup>24</sup>Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Ctk. Kedelapan, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014, hlm. 174.

<sup>25</sup>*Ibid*,



dan peradilan, oleh karenanya haruslah berpedoman pada prinsip-prinsip umum tertentu. Prinsip-prinsip tersebut adalah yang menyangkut kepentingan suatu bangsa dan negara, yaitu merupakan keyakinan yang hidup dalam masyarakat tentang suatu kehidupan yang adil, karena tujuan negara dan hukum adalah mencapai kebahagiaan yang paling besar bagi setiap orang.<sup>26</sup>

Di dalam Pancasila kata adil terdapat pada sila kedua dan sila kelima. Nilai kemanusiaan yang adil dan keadilan sosial mengandung suatu makna bahwa hakikat manusia sebagai makhluk yang berbudaya dan berkodrat harus berkodrat adil, yaitu adil dalam hubungannya dengan diri sendiri, adil terhadap manusia lain, adil terhadap masyarakat bangsa dan negara, adil terhadap lingkungannya serta adil terhadap Tuhan Yang Maha Esa. Konsekuensi nilai-nilai keadilan yang harus diwujudkan meliputi:<sup>27</sup>

- a. Keadilan distributif, yaitu suatu hubungan keadilan antara negara terhadap warganya, dalam arti pihak negaralah yang wajib memenuhi keadilan dalam bentuk keadilan membagi, dalam bentuk kesejahteraan, bantuan, subsidi serta kesempatan dalam hidup bersama yang didasarkan atas hak dan kewajiban;
- b. Keadilan legal, yaitu suatu hubungan keadilan antara warga negara terhadap negara dan dalam masalah ini pihak wargalah yang wajib memenuhi keadilan dalam bentuk menaati peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam negara; dan
- c. Keadilan komutatif, yaitu suatu hubungan keadilan antara warga satu dengan yang lainnya secara timbal balik.

---

<sup>26</sup>M. Agus Santoso, *Op.Cit*, hlm. 91

<sup>27</sup>M. Agus Santoso, *Op.Cit*, hlm. 92.



#### 4. Hukum dan Keadilan Masyarakat

Masalah keadilan merupakan persoalan yang rumit yang dapat dijumpai di setiap masyarakat. Hukum memiliki dua tugas utama yakni mencapai suatu kepastian hukum dan mencapai keadilan bagi semua masyarakat. Diantara sekian banyaknya pemikiran dan konsep keadilan, salah satu konsep keadilan yang cukup relevan adalah sebagaimana yang dikonsepsikan oleh Roscoe Pound, yang selanjutnya diketahui dengan keadilan sosiologis; keadilan yang didasarkan pada kebiasaan, budaya, pola perilaku dan hubungan antar manusia dalam masyarakat.<sup>28</sup>

Keadilan hukum bagi masyarakat tidak sekedar keadilan yang bersifat formal-prosedural, keadilan yang didasarkan pada aturan-aturan normatif yang *rigid* yang jauh dari moralitas dan nilai-nilai kemanusiaan. Lawan dari keadilan formal-prosedural adalah keadilan substantif, yakni keadilan yang ukurannya bukan kuantitatif sebagaimana yang muncul dalam keadilan formal, tetapi keadilan kualitatif yang didasarkan pada moralitas publik dan nilai-nilai kemanusiaan dan mampu memberikan kepuasan dan kebahagiaan bagi masyarakat.<sup>29</sup>

#### 5. Keadilan Sosial

Sebagaimana diketahui, keadilan sosial adalah bagian dari rumusan sila kelima Pancasila. Keadilan sosial ini dengan sendirinya

---

<sup>28</sup>Umar Sholehudin, *Op.Cit*, hlm. 43.

<sup>29</sup>Umar Sholehudin, *Op.Cit*, hlm. 44.

mengandaikan adanya keadilan individual. Artinya, sikap atau perilaku individu Pancasila adalah sikap dan perilaku yang memiliki keutamaan atau kebajikan berupa keadilan itu. Disamping itu individu juga menjadi tujuan dari keadilan itu. Maksudnya adalah keadilan tidak hanya ditujukan kepada masyarakat seumumnya, melainkan juga kepada individu. Namun individu ini bukan sekedar entitas atomistik yang terlepas sama sekali dari konteks sosial budayanya, melainkan individu dalam keterhubungannya dengan individu lain dan dengan masyarakatnya. Disini keadilan sosial tidak sama dengan sosialisme yang tidak terlalu peduli dengan kepentingan individu.<sup>30</sup>

Meskipun dalam keadilan sosial perhatian terhadap individu tetap ada, namun keadilan sosial tidak tergantung dari kehendak individu, melainkan dari struktur-struktur. Dengan demikian, keadilan sosial adalah keadilan struktural. Keadilan ini tercapai apabila struktur seperti proses-proses ekonomi, politik, sosial, budaya dan ideologis dalam masyarakat menghasilkan pembagian kekayaan masyarakat yang adil dan menjamin bahwa setiap warga memperoleh yang menjadi haknya. Keadilan sosial lebih mudah diperoleh dengan membongkar struktur-struktur yang tidak adil.<sup>31</sup>

---

<sup>30</sup>Hyronimus Rhiti, *Op.Cit*, hlm. 251

<sup>31</sup>Hyronimus Rhiti, *Ibid*, hlm. 252

## B. Teori Kepatuhan Hukum

Masalah kepatuhan (*compliance*) terhadap hukum bukan merupakan persoalan baru dalam hukum dan ilmu hukum, namun bagaimana hal tersebut dipelajari berubah-ubah sesuai dengan kualitas penelitian yang dilakukan terhadap masalah tersebut. Sosiologi hukum memasuki masalah kepatuhan hukum dengan melakukan penelitian empirik, seperti dilakukan oleh “*The Chicago Study*” dan studi-studi “KOL” (*Knowledge and Opinion about Law*). Sosiologi hukum tidak dapat membiarkan hukum bekerja dengan menyuruh, melarang, membuat ancaman sanksi dan sebagainya, tanpa mengamati sekalian sisi yang terlibat dalam bekerjanya hukum tersebut. Di sisi lain, sosiologi juga mempertanyakan mengapa rakyat harus patuh, dari mana negara mempunyai kekuasaan untuk memaksa, apakah rakyat tidak boleh menolak serta faktor-faktor apakah yang berhubungan dengan kepatuhan. Semua penyelidikan tersebut dilakukan untuk memperoleh penjelasan mengenai kepatuhan hukum dalam letak (*setting*) sosiologisnya.<sup>32</sup>

Paksaan (*cercion, threat*) merupakan ciri hukum yang menonjol, tetapi penggunaannya menjadi semakin kuat dan sistematis sejak kehadiran dari negara modern. Kekuasaan timbul dalam masyarakat sebagai fungsi dari kehidupan yang teratur. Untuk adanya hal tersebut dibutuhkan paksaan

---

<sup>32</sup>Satjipto Rahardjo, *Sosiologi Hukum: Perkembangan Metode dan Pilihan Masalah*, Ctk. Kedua, Genta Publishing, Yogyakarta, 2010, hlm.203-204.

menuju terciptanya suatu pola perilaku (*conformity*) dengan menghukum perilaku yang menyimpang.<sup>33</sup>

Kajian sosiologi hukum terhadap kepatuhan hukum pada dasarnya melibatkan dua variabel, yaitu hukum dan manusia yang menjadi objek pengaturan hukum tersebut. Dengan demikian, kepatuhan terhadap hukum tidak hanya dilihat sebagai fungsi peraturan hukum, melainkan juga fungsi manusia yang menjadi sasaran pengaturan. Kepatuhan hukum tidak hanya dijelaskan dari kehadiran hukum, melainkan juga dari kesediaan manusia untuk mematuhi.<sup>34</sup>

Kepatuhan terhadap hukum bukan merupakan fungsi dari peraturan hukum semata, melainkan juga dari mereka yang menjadi sasaran pengaturan hukum tersebut. Oleh sebab itu, kepatuhan kepada hukum memerlukan penjelasan atas dasar apa saja kepatuhan tersebut muncul.<sup>35</sup>

Masalah pengetahuan masyarakat mengenai adanya peraturan juga merupakan faktor yang perlu diperhatikan pada waktu akan membicarakan kepatuhan masyarakat terhadap hukum. Dari pembacaan terhadap penelitian mengenai hubungan antara pengetahuan tentang hukum dan kepatuhan atau perilaku tidak dapat dipastikan, bahwa hubungan itu bersifat kausal. Pada umumnya masyarakat memiliki pengetahuan yang rendah mengenai isi peraturan, sehingga kepatuhan terhadap hukum

---

<sup>33</sup>*Ibid*, hlm. 205.

<sup>34</sup>*Ibid*, hlm. 207.

<sup>35</sup>*Ibid*, hlm. 209.

berjalan berdampingan dengan pengetahuan yang rendah mengenai hukum. Dengan demikian, hukum dan pengetahuan mengenai hukum tidak dapat ditunjuk sebagai faktor absolut dalam wacana mengenai kepatuhan hukum.<sup>36</sup>

Kebiasaan juga merupakan variabel yang menjelaskan hubungan antara peraturan dan kepatuhan.<sup>37</sup> Masyarakat tidak dapat dilihat sebagai suatu kesatuan yang homogen, melainkan terdiri dari berbagai golongan dan kelompok yang berbeda-beda. Pengakuan terhadap kondisi heterogenitas tersebut menjadi sangat penting pada waktu akan berbicara mengenai kepatuhan masyarakat terhadap hukum. Ternyata secara sosiologis, kepatuhan tersebut mengikuti berbagai variabel sosiologis, seperti kelompok jahat dan tidak jahat, umur, kedudukan sosial ekonomi, ras dan sebagainya.<sup>38</sup>

### C. Hakikat Hak Milik Atas Tanah

Hak milik sangat penting bagi manusia untuk dapat melaksanakan hidupnya di dunia. Semakin tinggi nilai hak milik atas suatu benda, maka semakin tinggi pula penghargaan yang diberikan terhadap benda tersebut. Tanah adalah salah satu milik yang sangat berharga bagi umat manusia, demikian pula untuk bangsa Indonesia.<sup>39</sup>

---

<sup>36</sup>*Ibid*, hlm. 211-212.

<sup>37</sup>*Ibid*, hlm. 213.

<sup>38</sup>*Ibid*, hlm 214-215.

<sup>39</sup>Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Ctk. Pertama, Sinar Grafika, Jakarta, 2007, hlm. 7.

Hak milik tidak terbatas jangka waktunya, dalam UUPA hak milik atas tanah bersifat turun-temurun. Artinya, si pemilik tanah dapat mewariskan tanah tersebut kepada keturunannya tanpa batas waktu dan tanpa batas

generasi. Kalau hal tersebut terjadi pada orang asing, konsekuensinya adalah orang asing tersebut bisa mendominasi suatu Negara melalui pemilikan dalam bidang pertanian.<sup>40</sup>

Mengenai keabsahan dan kehalalan hak milik, telah dikenal dua asas, Pertama asas "*Nemo plus juris transfere potest quam ipse habet*", artinya tidak dapat seorangpun dapat mengalihkan atau memberikan sesuatu kepada orang lain melebihi hak miliknya atau apa yang dia punyai. Kedua, asas "*Nemo sibi ipse causam possessionis mutare potest*", artinya tidak seorangpun dapat mengubah bagi dirinya atau kepentingan pihaknya sendiri, tujuan dari penggunaan objek miliknya. Dengan demikian pemilikan atas tanah telah memberikan manfaat dan kegunaan dalam berbagai aspek kehidupan kepada pemiliknya, baik dalam aspek ekonomi, aspek sosial, termasuk dalam hubungannya dengan pembangunan. Oleh karena itu, prinsip-prinsip, hakikat, esensi, kedudukan dan peran hak milik atas tanah harus dilandasi dengan pijakan hukum, yaitu perturan-peraturan tertulis yang dikeluarkan oleh pemerintah.<sup>41</sup>

---

<sup>40</sup>*Ibid*, hlm. 8

<sup>41</sup>*Ibid*, hlm. 10-11.

## D. Terjadinya serta Peralihan Hak Milik Atas Tanah

### 1. Terjadinya Hak Milik Atas Tanah

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

#### a. Hak Milik atas tanah yang terjadi menurut Hukum Adat

Hak milik atas tanah terjadi dengan jalan pembukaan tanah (pembukaan hutan) yang mana dilakukan secara bersama-sama dengan masyarakat Hukum Adat yang dipimpin oleh ketua adat melalui tiga sistem penggarapan, yaitu *matok sirah matok galeng*, *matok sirah gilir galeng*, dan sistem *bluburan*. Tidak hanya itu, hak milik atas tanah yang terjadi menurut hukum adat ini juga bisa terjadi karena timbulnya lidah tanah (*Aanslibling*). Lidah tanah adalah pertumbuhan tanah di tepi sungai, danau atau laut. Tanah yang tumbuh demikian itu dianggap menjadi kepunyaan orang yang memiliki tanah yang berbatasan, karena biasanya pertumbuhan tersebut sedikit banyak terjadi karena usahanya. Hak milik dengan sendirinya terjadi secara demikian itu juga melalui suatu proses pertumbuhan yang memakan waktu. Definisi dari lidah tanah lainnya adalah tanah yang timbul atau muncul karena berbeloknya arus sungai atau tanah yang timbul di tepi pantai, dan terjadi dari lumpur, lumpur tersebut makin lama makin tinggi dan mengeras sehingga menjadi tanah. Dalam Hukum



Adat, lidah tanah yang tidak begitu luas menjadi hak bagi pemilik tanah yang berbatasan. Hak milik atas tanah yang terjadi dapat didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota setempat untuk mendapatkan Sertipikat Hak Milik atas tanah. Hak milik atas tanah yang terjadi menurut Hukum Adat akan diatur dengan peraturan pemerintah, akan tetapi sampai sekarang peraturan tersebut belum terbentuk.<sup>42</sup>

b. Hak Milik atas tanah terjadi karena penetapan pemerintah

Hak milik atas tanah yang terjadi disini semula berasal dari tanah Negara. Hak milik atas tanah ini terjadi karena permohonan pemberian hak milik atas tanah oleh pemohon dengan memenuhi prosedur dan persyaratan yang telah ditentukan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPNRI). Apabila seluruh persyaratan yang telah ditentukan dipenuhi oleh pemohon, maka Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia atau pejabat dari Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang diberi pelimpahan kewenangan menerbitkan Surat Keputusan Pemberian Hak (SKPH). SKPH ini wajib didaftarkan oleh pemohon kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota setempat untuk dicatat dalam Buku Tanah dan diterbitkan

---

<sup>42</sup>*Ibid*, hlm. 96

Sertipikat Hak Milik sebagai tanda bukti hak. Pendaftaran SKPH menandai lahirnya Hak Milik atas tanah. Prosedur dan persyaratan terjadinya hak milik atas tanah melalui pemberian hak selanjutnya diatur dalam Pasal 8 sampai dengan Pasal 16 Permen Agraria/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.<sup>43</sup>

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

Hak milik atas tanah ini terjadi karena undang-undang yang menciptakannya, sebagaimana yang diatur dalam Ketentuan-ketentuan Konversi UUPA Pasal I, Pasal II, dan Pasal VII ayat (1). Definisi dari konversi sendiri adalah perubahan status hak atas tanah dari hak atas tanah menurut hukum yang lama sebelum berlakunya UUPA menjadi hak atas tanah menurut UUPA. Penegasan konversi yang berasal dari tanah milik adat diatur dalam Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria (PMPA) No.2 Tahun 1962 tentang Penegasan dan Pendaftaran Bekas Hak-hak Indonesia Atas Tanah.<sup>44</sup>

Namun, terjadinya hak milik juga bisa secara derivatif, yaitu suatu subjek hukum memperoleh tanah dari subjek hukum lain yang semula sudah berstatus tanah Hak milik, misalnya jual beli,

---

<sup>43</sup>*Ibid*, hlm. 97.

<sup>44</sup>*Ibid*, hlm. 98.

tukar-menukar, hibah, dan pewarisan. Dengan terjadinya perbuatan hukum atau peristiwa hukum tersebut, maka hak milik atas tanah yang sudah ada beralih atau berpindah dari subjek hukum yang satu kepada subjek hukum yang lain.<sup>45</sup>

## 2. Peralihan Hak Milik

Peralihan hak milik atas tanah diatur dalam Pasal 20 ayat (2) UUPA, yaitu hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain, yang mana penjabarannya adalah sebagai berikut:

### a. Beralih

Definisi dari beralih artinya berpindahnya hak milik atas tanah dari pemiliknyanya kepada pihak lain dikarenakan suatu peristiwa hukum. Sebagai contoh, dengan meninggalnya pemilik tanah, maka hak miliknya secara hukum berpindah kepada ahli warisnya sepanjang ahli warisnya memenuhi syarat sebagai subjek hak milik. Beralihnya hak milik atas tanah yang telah bersertipikat

harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota setempat dengan melampirkan surat keterangan kematian pemilik tanah yang dibuat oleh pejabat yang berwenang, surat keterangan sebagai ahli waris yang dibuat oleh pejabat yang berwenang, bukti identitas para ahli waris, sertipikat tanah yang bersangkutan.

Maksud pendaftaran peralihan hak milik atas tanah ini adalah

---

<sup>45</sup>*Ibid.*

untuk dicatat dalam Buku Tanah dan dilakukan perubahan nama pemegang hak dari pemilik tanah kepada para ahli warisnya. Prosedur pendaftaran peralihan hak karena beralihnya hak milik atas tanah diatur dalam Pasal 42 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Pasal 111 dan Pasal 112 Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.<sup>46</sup>

b. Dialihkan atau Pemindahan Hak

Definisi dari dialihkan atau pemindahan hak disini adalah berpindahnya hak milik atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain dikarenakan adanya suatu perbuatan hukum. Contoh perbuatan hukum yaitu jual beli, tukar-menukar, hibah, penyertaan (pemasukan) dalam modal perusahaan, dan lelang. Berpindahnya hak milik atas tanah karena dialihkan atau pemindahan hak harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT, kecuali lelang yang dibuktikan dengan Berita Acara Lelang atau Risalah Lelang yang dibuat oleh pejabat dari Kantor Lelang. Berpindahnya hak milik atas tanah ini harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota setempat untuk dicatat di

---

<sup>46</sup>*Ibid*, hlm. 93.

dalam Buku Tanah yang kemudian dilakukan perubahan nama dalam sertipikat dari pemilik tanah yang lama kepada pemilik tanah yang baru. Prosedur pemindahan hak milik atas tanah karena jual beli, tukar-menukar, hibah, dan penyertaan (pemasukan) dalam modal perusahaan diatur dalam Pasal 37 sampai dengan Pasal 40 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 jo. Pasal 97 sampai dengan Pasal 106 Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997. Sedangkan prosedur pemindahan hak karena lelang diatur dalam Pasal 41 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 jo. Pasal 107 sampai dengan Pasal 110 Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997.<sup>47</sup>

Peralihan hak milik atas tanah baik secara langsung maupun tidak langsung kepada orang asing, kepada seseorang yang memiliki dua kewarganegaraan atau kepada badan hukum yang tidak ditunjuk oleh Pemerintah adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, artinya tanahnya kembali menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara.<sup>48</sup>

---

<sup>47</sup>*Ibid*, hlm. 94

<sup>48</sup>*Ibid*.

### E. Hapusnya Hak Milik

Pasal 27 UUPA menetapkan bahwa faktor-faktor penyebab hapusnya Hak Milik atas tanah dan tanahnya jatuh kepada Negara yaitu:<sup>49</sup>

- a. Karena pencabutan hak berdasarkan Pasal 18 UUPA yang diatur dalam Undang-Undang No. 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-Benda yang Ada di Atasnya.
- b. Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya, yaitu pelepasan atau penyerahan hak atas tanah untuk kepentingan umum atau untuk kepentingan perusahaan swasta. Pelepasan atau penyerahan hak atas tanah adalah kegiatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya, yang berakibat hak atas tanah menjadi hapus dan tanahnya kembali menjadi tanah yang dikuasai Negara atau tanah Negara. Pelepasan atau penyerahan hak atas tanah untuk kepentingan umum diatur di dalam Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
- c. Karena ditelantarkan, yaitu tanah yang tidak digunakan atau diusahakan sesuai dengan sifat, tujuan dan keadaannya yang diatur dalam Peraturan Pemerintah No.11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar.

---

<sup>49</sup>Urip Santoso, *Perolehan Hak Atas Tanah*, Ctk. Pertama, Kencana, Jakarta, 2015, hlm. 34- 36.

- d. Karena subjek haknya tidak memenuhi syarat sebagai subjek hak milik atas tanah, yaitu subjek hak milik atas tanah yang tidak memenuhi persyaratan yang diatur dalam Pasal 21 ayat (3) dan ayat (4) UUPA. Orang asing yang sesudah berlakunya UUPA memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau pencampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga Negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya UUPA ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak milik dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak milik tersebut atau hilangnya kewarganegaraannya itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik tersebut tidak dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung. Selama seseorang disamping kewarganegaraan Indonesia nya mempunyai kewarganegaraan asing, maka ia tidak dapat mempunyai tanah hak milik dan baginya berlaku ketentuan bahwa dalam waktu satu tahun orang tersebut memperoleh kewarganegaraan asing harus melepaskan atau memindahkan hak milik atas tanah kepada orang yang memenuhi syarat sebagai subjek hak milik atas tanah.
- e. Karena pemindahan hak milik kepada orang atau badan hukum yang tidak memenuhi syarat sebagai subjek hak milik yang diatur dalam Pasal 26 ayat (2) UUPA. Setiap jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang



dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warga Negara yang disamping kearganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah termaksud dalam Pasal 21 ayat (2) adalah batal demi hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.

Pasal 27 huruf b UUPA menetapkan bahwa hak milik atas tanah hapus bila tanahnya musnah. Sebidang tanah dapat musnah disebabkan oleh bencana alam, misalnya tanah longsor, gempa bumi, dan tsunami.

#### **F. Kedudukan Hak Milik Atas Tanah dalam Perspektif Sosiologi Hukum**

Hukum adat merupakan sumber utama dari UUPA sebagai Hukum Tanah Nasional yang mana pada konsepnya merupakan kristalisasi nilai-nilai luhur kehidupan masyarakat Indonesia, yaitu mengedepankan antara “kepentingan bersama” dengan “kepentingan perseorangan”. Pemilikan dan pemanfaatan tanah harus memperhatikan keselarasan, sebagaimana yang dirumuskan Pasal 6 UUPA bahwa semua hak atas tanah harus memiliki fungsi sosial.

Perwujudan peradilan sosial dibidang pertanahan dapat dilihat dalam prinsip-prinsip dasar UUPA, yaitu prinsip “Negara menguasai”, prinsip

penghormatan terhadap hak atas tanah masyarakat hukum adat, asas fungsi sosial semua hak atas tanah, prinsip *landreform*, prinsip perencanaan dalam penggunaan tanah dan upaya pelestariannya, dan prinsip nasionalitas. Prinsip dasar ini kemudian dijabarkan dalam berbagai produk berupa peraturan perundang-undangan dan kebijakan lainnya yang meskipun di dalam praktiknya dapat dijumpai berbagai peraturan yang bias terhadap kepentingan sekelompok kecil masyarakat dan belum memberikan perhatian serupa kepada kelompok masyarakat yang lebih besar.

Apabila kebijakan pertanahan harus ditujukan bagi tercapainya keadilan sosial bagi seluruh masyarakat maka ada beberapa hal yang harus menjadi perhatian, yang menjadi awal adalah prinsip-prinsip dasar UUPA tidaklah bersifat statis. Dinamika perkembangan selama 57 tahun menghendaki diadakannya interpretasi dan reinterpretasi terhadap prinsip-prinsip tersebut secara bertanggung jawab. Menghadapi perkembangan baru, kebijakan yang ditempuh haruslah dilaksanakan dengan tetap taat asas, yaitu sesuai dengan konsepsi yang melandasinya, namun akomodatif terhadap perkembangan tersebut.

Berkenaan dengan hak atas tanah masyarakat hukum adat, kearifan sangatlah diperlukan sejauhmana Negara mengakui hak-hak tersebut disamping menekankan perlunya dipenuhi kewajiban yang melekat pada hak itu. Disamping prinsip-prinsip tersebut, Pemerintah mempunyai

komitmen untuk memberikan kepastian hukum terhadap hak atas tanah yang dipunyai oleh orang perseorangan atau badan hukum berupa upaya pendaftaran tanah dengan tujuan untuk lebih memberikan perlindungan hukum pemegang hak atas tanah.

Prinsip selanjutnya yaitu tidak perlu ada kekhawatiran bahwa keberpihakan kepada kepentingan masyarakat banyak sesuai dengan Pasal 33 ayat (3) UUD Negara Republik Indonesia Tahun 1945, secara langsung berakibat berkurangnya perhatian kepada investasi modal asing. Kebijakan apapun yang dibuat semestinya memerhatikan keseimbangan antara berbagai kepentingan. Di dalam perspektif sosiologi hukum, keinginan untuk melakukan peninjauan kembali terhadap kebijakan pertanahan yang menyangkut hak milik atas tanah, pada umumnya dipahami sebagai keinginan untuk menilai secara arif produk hukum yang telah ada dan sedang dirancang terutama dalam rangka menarik investasi berat sebelah atau tidak. Sepanjang falsafah UUPA masih relevan, peninjauan kembali bukanlah ditujukan kepada UUPA, melainkan terutama dimaksudkan untuk mengganti, menambah atau menyempurnakan peraturan-peraturan pelaksanaan UUPA.

Di Indonesia ini masih perlu perhatian yang lebih banyak bagi sebagian terbesar lapisan masyarakat yang belum sepenuhnya mendapatkan haknya untuk memperoleh dan memanfaatkan tanah. Tanpa mengurangi arti penting menyediakan peranti hukum untuk mendukung

industrialisasi dan meningkatkan daya asing, maka penegasan orientasi kebijakan sangatlah diperlukan. Menggeser kebijakan pertanahan ke arah pemikiran yang cenderung kapitalis dimana tanah ditempatkan pada fungsi ekonomi dan aksesnya diserahkan pada mekanisme pasar, akan semakin menjauhkan diri terhadap pemberian makna konkret tercapainya keadilan sosial yang menjadi misi utama UUPA, dengan demikian perlu adanya gagasan progresif menuju reformasi kebijakan pertanahan.

Pertambahan jumlah penduduk kelangkaan tanah dan kemunduran kualitasnya, alih fungsi tanah dan semakin tajamnya konflik dalam penggunaan tanah antar berbagai aktor pembangunan dalam berbagai tingkatan; kemiskinan, sempitnya lapangan kerja, dan akses yang timpang dan perolehan dan pemanfaatan tanah, serta semakin terdesaknya hak-hak masyarakat hukum adat, hanyalah beberapa contoh kenyataan yang harus dihadapi saat ini.

Untuk selanjutnya setidaknya ada titik balik perubahan sebagai dasar berpijak untuk pembuatan kebijakan pertanahan yang akan datang. Kebijakan di bidang pertanahan ditujukan untuk efisiensi dan pertumbuhan ekonomi, keadilan sosial yang diinginkan oleh seluruh masyarakat yang terutama tidak mampu, pelestarian lingkungan serta pola penggunaan tanah yang berkelanjutan.

Tujuan untuk tercapainya keadilan sosial dapat dijabarkan melalui beberapa aspek misalnya, peran tanah sebagai dasar untuk memperoleh pekerjaan dan pendapatan, identifikasi pihak-pihak yang dirugikan dalam

berbagai konflik kepentingan serta sikap terhadap tanah-tanah masyarakat hukum adat. Tujuan yang berkaitan dengan masalah lingkungan hidup menghendaki tersedianya peraturan tentang penggunaan tanah yang komprehensif, kemampuan menggali peran serta masyarakat setempat dalam pengelolaan sumber daya alam, serta koordinasi cabang-cabang administrasi yang efektif.<sup>50</sup>

### G. Keadilan dalam Perspektif Hukum Islam

Keadilan dalam bahasa Salaf adalah sinonim al-mi'za'n yang berarti keseimbangan atau moderasi.<sup>51</sup> Keadilan dalam hukum Islam berarti pula keseimbangan antara kewajiban yang harus dipenuhi oleh manusia (mukallaf) dengan kemampuan manusia untuk menunaikan kewajiban itu.<sup>52</sup>

Dalam teori hukum, keadilan adalah tujuan dari terbentuknya hukum. Ketika manusia menggerakkan hukum, esensi hukum tidak berisi keadilan, karena keadilan itu sendiri baru akan dicapai atau dituju oleh hukum. Maka, logis jika dikatakan hukum tidak pernah adil, karena tidak pernah sampai pada tujuannya. Hukum ketika bergerak dan menuju keadilan sebagai salah satu tujuannya tidak berisi apapun, bebas dengan segala substansinya. Sehingga kehendak mengisi esensi hukum akan tergantung dari ide dan cita para pelaku hukum. Dalam kajian filsafat

<sup>50</sup>Rico Septian Noor, "Kebijakan Pertanahan di Indonesia dalam Perspektif Sosiologi Hukum", terdapat dalam <https://www.scribd.com/document/360018414/KEBIJAKAN-PERTANAHAN-DI-INDONESIA-DALAM-PERSPEKTIF-SOSIOLOGI-HUKUM#>, Diakses terakhir tanggal 19 Juli 2018.

<sup>51</sup>Juhaya S. Praja, *Filsafat Hukum Islam*, ctk. Pertama, Pusat Penerbitan Universitas LPPM- Universitas Islam Bandung, Bandung, 1995, hlm. 72.

<sup>52</sup>*Ibid.*, hlm. 74.

hukum Islam, keadilan bukanlah tujuan dari hukum. Hukum tidak hendak menuju keadilan, akan tetapi bersama dengan keadilan beserta moral pelaku hukum. Apabila hukum hendak menuju keadilan maka hukum Islam tidak bernuansa keadilan, karena masih hendak ditujuinya.<sup>53</sup> Firman Allah:

“...berlaku adillah, karena adil itu lebih dekat dengan takwa.”

(Q.S. Al- Maidah ayat 8).

Dalam ayat tersebut kita tidak diminta untuk menuju keadilan, melainkan kita diperintahkan untuk untuk berbuat adil, karena adil adalah karakter orang yang dekat dengan Allah. Keadilan dalam hukum Islam bukan mendasarkan semata-mata pada prinsip-prinsip yang dikembangkan oleh manusia. Nilai seruan berasal dan bersumber dari prinsip-prinsip yang jauh lebih kuat dan hakiki yaitu berasal dari Allah. Kehendak keadilan manusia dapat beragam karena sifat dasar manusia yang penuh keterbatasan dan juga kelemahan. Oleh karena itu, arahan atas keadilan manusia dapat saja ditolak karena tidak memiliki kekuasaan atas fitrah manusia. Untuk itu, keadilan adalah kehendak Allah berasal dari citra Allah. Sikap adil itu mendekatkan kita pada taraf ketakwaan, dan sikap inilah yang menegakkan langit dan bumi. Manusia diperintahkan untuk menuju ketakwaan dan takut akan persaksian karena tidak ada yang dapat disembunyikan dari-Nya. Keadilan dalam konsep hukum Islam bersumber

---

<sup>53</sup>Fokky Fuad Wasitaatmadja, *Filsafat Hukum Akar Religiositas Hukum*, Ctk. Kedua, Kencana, Jakarta, 2017, hlm. 38.

pada Allah karena itu adalah sifat-Nya, dan dilakukan kepada sesama manusia.<sup>54</sup>

Manusia menerima perintah Allah dalam menegakkan hukum untuk melaksanakannya dengan adil. Hukum berkait erat dengan keadilan, tidak terpisah jauh dan bahkan esensi dari hukum adalah keadilan itu sendiri. Keadilan sebagai ruh dari hukum menunjukkan bahwa inilah moral hukum yang wajib dijalankan oleh para penegak hukum. Manusia yang ditunjuk untuk menyelesaikan perkara diantara manusia maka wajib baginya mendamaikan dan menjatuhkan putusan secara adil dan bijaksana. Perintah Allah agar para penegak hukum memutuskan hukum dengan adil di antara manusia bersifat mutlak meliputi keadilan yang menyeluruh di antara semua manusia, bukan keadilan yang diterapkan kepada sesama kaum Muslim dan ahli kitab saja. Keadilan yang harus dirasakan oleh semua umat manusia, karena dia diidentifikasi sebagai manusia. Identitas sebagai manusia itu yang menjadikannya berhak atas keadilan menurut Allah. Identitas ini terkena terhadap seluruh manusia, mukmin atau bukan, teman atau lawan, kulit putih atau berwarna, orang Arab maupun non-Arab.<sup>55</sup>

---

<sup>54</sup>*Ibid.*

<sup>55</sup>*Ibid*, hlm.39.