

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Permasalahan mengenai pertanahan seiring berkembangnya masyarakat, kebutuhan akan tanah baik sebagai tempat tinggal atau sebagai sarana ekonomi saat ini semakin meningkat. Tanah sebagai komoditas ekonomi sangatlah rawan untuk terjadinya sengketa. Keadaan ekonomi dan persengketaan merupakan dua hal yang saling berkaitan dan saling mempengaruhi satu sama lain. Tanah yang statusnya dipersengketakan otomatis tidaklah produktif karena tidak dapat ditentukan pihak mana yang berhak menguasai atau mengelola tanah tersebut. Keadaan seperti itu tentunya akan merugikan pada semua pihak, bahkan dalam skala besar dapat merugikan negara.

Penguasaan tanah hubungan antara individu, badan hukum maupun masyarakat sebagai sesuatu kolektivitas atau masyarakat hukum dengan tanah yang berakibat hak-hak dan kewajiban terhadap tanah. Penguasaan tanah dapat secara terus menerus dan juga dapat pula bersifat sementara. Pengaturan hak penguasaan atas tanah didalam hukum tanah terdapat sebagai lembaga hokum dan juga sebagai hubungan konkrit. Hak penguasaan atas tanah merupakan salah satu lembaga hukum, apabila belum dihubungkan dengan tanah serta badan hukum atau orang tertentu sebagai pemegang haknya, contohnya adalah hak guna usaha, hak milik,

hak pakai, hak guna bangunan serta hak sewa untuk bangunan yang telah disebutkan dalam Pasal 20 sampai pasal 45 UUPA yaitu hak penguasaan atas tanah adalah suatu hubungan konkret (yang biasa disebut “hak”), apabila sudah dihubungkan oleh tanah tertentu sebagai obyek serta badan hukum atau orang tertentu sebagai subyek/pemegang haknya, dengan contoh dikemukakan hak-hak atas tanah yang disebut dalam konvensi UUPA.<sup>1</sup>

Penguasaan dalam *Burgerlijke Wetboek* (BW) yang diatur pada Pasal 529 menegaskan yaitu yang dinamakan kedudukan berkuasa ialah kedudukan seseorang yang menguasai sesuatu kebendaan, baik dengan diri sendiri, maupun dengan perantaraan orang lain, dan yang mempertahankan atau menikmatinya selaku orang yang memiliki kebendaan itu.

Benda didalam kedudukan berkuasa, seorang haruslah bertindak seakan-akan orang tersebut merupakan pemilik dari benda yang berada pada kekuasaannya itu. Hubungan hukum pada orang yang berada dalam kedudukan berkuasa dengan benda yang dikuasainya merupakan suatu hubungan yang langsung antara subyek dengan obyek hukum yang memberikan pada pemegang keadaan berkuasa suatu hak kebendaan untuk mempertahankan kepada setiap orang (*droit de suite*) serta untuk memanfaatkan, mendayagunakan serta menikmati untuk kepentingan pemegang dari kedudukan berkuasa itu sendiri.

---

<sup>1</sup> Boedi Harsono, 2013, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta, Universitas Trisakti, hlm.25

Kebutuhan yang mendasar bagi manusia salah satunya adalah tanah. Diatas tanah, manusia dapat melakukan berbagai aktivitas serta bertahan hidup oleh karenanya kegiatan manusia baik secara langsung maupun tidak langsung selalu berhubungan dengan tanah. Dalam keadaan meninggal dunia manusia juga masih memerlukan tanah sebagai tempat kuburnya. Memiliki dan memperebutkan hak atas tanah dilakukan manusia, mengingat arti pentingnya tanah bagi kehidupan. Dalam masyarakat, sengketa akan hak tanah akan timbul karena adanya hal tersebut. Para pihak yang telah melakukan perjanjian atas tanah tersebut dalam menimbulkan terjadinya kasus sengketa, karena salah satu pihak yang mengadakan perjanjian telah melakukan wanprestasi atau melanggar dari aturan perjanjian yang telah disetujui oleh para pihak. Negara dinilai masih belum bisa memberikan jaminan hak atas tanah kepada rakyat indonesia selama 62 tahun indonesia merdeka masih adanya sengketa yang ditandai banyaknya kasus-kasus yang mencuat akhir-akhir ini di Indonesia dalam kurun beberapa waktu terakhir. Sifat komunal yang berkembang menjadi sifat individual menjadikan kepemilikan tanah yang baru berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), pengaduan/*klaim*/keberatan oleh masyarakat menjadi tanda adanya peraturan kasus pertanahan berisi tuntutan dan kebenaran terhadap suatu keputusan tata usaha negara pada bidang pertanahan yang telah ditetapkan pejabat tata usaha negara pada lingkungan Badan Pertanahan Nasional, juga keputusan pejabat tersebut

dirasa akan merugikan hak-hak masyarakat atas suatu bidang tanah itu. Terciptanya *klaim* tersebut, masyarakat ingin mendapatkan penyelesaian secara administratif dengan yang disebut koreksi dari pejabat yang berwenang dalam hal tersebut. Wewenang untuk dapat melakukan evaluasi terhadap suatu keputusan tata usaha negara didalam bidang pertanahan (surat keputusan pemberian hak atas tanah/sertifikat), pada Kepala Badan Pertanahan Nasional.

Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat, demikian bunyi pasal 33 ayat (3) UUD 1945. Pasal ini menjadi landasan konstitusional negara untuk melakukan penguasaan atas Sumber Daya Agraria (SDA) yang lazim disebut dengan Hak Menguasai Negara (HMN). Wewenang penguasaan oleh negara meliputi bumi, air dan ruang angkasa yang berada di wilayah Negara Republik Indonesia, baik yang di atasnya sudah ada hak-hak perorangan/keluarga, apapun nama hak itu di atasnya masih ada hak ulayat dan hak-hak semacam itu, apapun nama hak tersebut serta di atasnya tidak ada hak-hak tersebut.<sup>2</sup>

Peningkatan perekonomian dinilai membantu mengenai pemberdayaan masyarakat dari warga sekitar Desa Bejiharjo terkait pengelolaan wisata susur Goa Pindul melalui kelompok sadar wisata (POKDARWIS). Pandangan sisi negatif dari masyarakat mengenai

---

<sup>2</sup> Julius Sembiring, 2016, "Hak Menguasai Negara Atas Sumber Daya Agraria", *Bumhi Jurnal Agraria dan Pertanahan*, II, (November, 2016), hlm.120

Kabupaten Gunungkidul yang merupakan daerah yang miskin dan kurang maju di provinsi DIY, dengan adanya kegiatan pariwisata ini dapat mendapatkan prestasi tersendiri bagi kemajuan Kabupaten Gunungkidul.

Adanya Peraturan Daerah Kabupaten Gunungkidul Nomor 5 Tahun 2013 tentang Penyelenggaraan Kepariwisata menjadi titik terang atau sebagai payung hukum dalam menyelesaikan kasus sengketa yang terjadi di kawasan wisata Goa Pindul. Terlaksananya kegiatan wisata susur goa tentunya akan menimbulkan dampak positif bagi kemajuan Kabupaten Gunungkidul, salah satunya meningkatnya pendapatan asli daerah dari kegiatan pariwisata. Harapan terciptanya situasi yang nyaman dan tertib di kawasan wisata Goa Pindul setelah Bupati Gunungkidul mengeluarkan Keputusan Nomor 316/KPTS/2013 tentang penunjukan dinas kebudayaan dan kepariwisataan untuk berperan mengelola wisata Goa Pindul dengan sistem yang terorganisir tentunya akan menciptakan keselarasan pengelolaan tempat wisata.

Sejak dahulu kala, bangsa Indonesia sudah menyelesaikan sengketa di luar pengadilan dan hal itu merupakan falsafah bangsa, tetapi tidak memakai menggunakan kalimat penyelesaian sengketa di luar pengadilan. Ditengah-tengah masyarakat falsafah penyelesaian sengketa semakin berkembang, misalkan seperti masyarakat antar daerah atau sesama daerah yang saling bertikai jenis penyelesaiannya menggunakan cara musyawarah, dalam UUD musyawarah sendiri telah dicantumkan oleh pendiri bangsa Indonesia.

Alternative Dispute Resolution (ADR) yaitu lembaga penyelesaian sengketa melalui prosedur yang disepakat oleh para pihak, penyelesaiannya diluar pengadilan dengan cara negosiasi, konsultasi, konsiliasi, mediasi atau penilaian ahli.<sup>3</sup>

## **B. Rumusan Masalah**

1. Bagaimana penyelesaian sengketa penguasaan hak atas tanah yang terjadi di Goa Pindul?
2. Bagaimana hambatan dalam menyelesaikan sengketa pengelolaan tersebut?

## **C. Tujuan Penelitian**

1. Untuk mengetahui proses penyelesaian konflik sengketa hak atas tanah dalam pengelolaan di kawasan goa pindul.
2. Untuk mengetahui upaya yang dilakukan antara pemilik tanah dengan pemerintah kabupaten dalam hambatan pengelolaan kawasan goa pindul.

## **D. Manfaat Penelitian**

1. Manfaat teoritis

Memberikan sumbangsih ilmu dalam pengetahuan di bidang hukum agraria yang berkaitan dengan sengketa hak atas tanah di kawasan wisata Goa Pindul.

2. Manfaat Praktis

---

<sup>3</sup> Mia Hadiati dan Mariske Myeke Tampi, "Efektifitas Mediasi Dalam Penyelesaian Sengketa Konsumen Oleh Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) di D.K.I. JAKARTA", *Jurnal Hukum PRIORIS*, VI, (Januari, 2017), hlm.65

Memberikan pemahaman atau pedoman kepada masyarakat tentang hukum agraria dan masukan bagi pemerintah terutama dinas pariwisata.