

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. Tinjauan Pustaka Tentang Perlindungan Hukum**

##### **1. Pengertian Perlindungan Hukum**

Perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman hak asasi manusia yang dirugikan oleh orang lain. Perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka bisa menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum atau dengan kata lain perlindungan hukum adalah berbagai upaya hukum yang harus diberikan aparat penegak hukum untuk memberikan rasa aman, baik secara pikiran ataupun fisik dari gangguan dan berbagai macam ancaman dari pihak manapun.<sup>5</sup>

Sarjipto Rahardjo menyebutkan Perlindungan Hukum adalah adanya upaya melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingannya tersebut.<sup>6</sup>

Dalam menjalankan dan memberikan perlindungan hukum butuh suatu tempat atau wadah dalam pelaksanaannya yang sering disebut dengan sarana perlindungan hukum.

---

<sup>5</sup> Satjipto Rahardjo, *Penyelenggaraan Keadilan dalam Masyarakat yang Sedang Berubah*, Jurnal Masalah Hukum, 1993, hlm. 74.

<sup>6</sup> Hadi Subhan Dkk, 2013, *Perlindungan TKI Masa Pra Penempatan, Selama Penempatan Dan Purna Penempatan*, Jakarta, Badan Pembinaan Hukum Nasional Kementerian Hukum Dan HAM RI, hlm 21

## 2. Unsur-unsur Perlindungan Hukum

### a. Adanya Perlindungan Pemerintah pada Warganya

Pemerintah berkewajiban untuk memberikan perlindungan hukum kepada warga negaranya. Contohnya adalah dengan menerapkan sistem peradilan yang jujur dan adil.

### b. Adanya Jaminan

Adanya jaminan bagi pihak yang terlibat dalam perkara hukum sangatlah penting. Jaminan yang dimaksud berkaitan dengan kasus hukum yang sedang dijalani oleh tiap warga negaranya, misalnya seperti penyediaan pengacara, sehingga tiap orang yang terlibat dalam perkara hukum merasa aman dan terlindungi.

### c. Adanya Kepastian Hukum

Maksudnya adalah suatu kasus hukum tidak dibuat berlarut-larut dan tidak jelas status dari pihak yang terlibat. Kepastian hukum ini penting sehingga setiap orang tidak terjebak dalam status hukum yang tidak pasti.

### d. Adanya Sanksi Bagi Pelanggar Hukum

Pemberian sanksi bagi para pelanggar hukum juga termasuk salah satu upaya untuk memberikan perlindungan hukum. Setiap orang tidak bisa seenaknya membuat pelanggaran hukum, baik hukum pidana atau perdata. Orang jadi akan berpikir untuk membuat tindakan pelanggaran hukum sehingga mendapat memberi perlindungan bagi masyarakat luas.

e. Adanya Hak-Hak Warga Negara

Selama proses hukum, warga negara berhak mendapat hak-haknya mulai dari proses penyelidikan, peradilan, sampai akhir putusan hakim. Hal ini meliputi hak mendapat pengacara, hak diperlakukan sama di mata hukum, hak mendapat proses pengadilan yang jujur dan adil, hak mengajukan banding, dan sebagainya.<sup>7</sup>

3. Sarana Perlindungan Hukum

Sarana perlindungan hukum dibagi menjadi dua, yaitu:

a. Sarana Perlindungan Hukum Preventif

Pada perlindungan hukum preventif ini, subyek hukum diberi kesempatan untuk mengajukan pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif. Tujuannya adalah untuk mencegah terjadinya sengketa.

Perlindungan hukum preventif didasarkan pada kebebasan bertindak karena dengan adanya perlindungan hukum yang preventif pemerintah terdorong untuk bersifat hati-hati dalam mengambil keputusan yang didasarkan pada diskresi. Di Indonesia belum ada pengaturan khusus mengenai perlindungan hukum preventif.

b. Sarana Perlindungan Hukum Represif

Perlindungan hukum yang represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. Penanganan perlindungan hukum oleh Pengadilan Umum dan Peradilan Administrasi di Indonesia masuk

---

<sup>7</sup> Zakky, "Unsur-Unsur Perlindungan Hukum Beserta Contoh dan Penjelasan" (<https://www.seluncur.id/unsur-unsur-perlindungan-hukum/>) diakses pada tanggal 27 Februari 2020 pukul 09.15

pada kategori perlindungan hukum ini. Prinsip perlindungan hukum terhadap tindakan pemerintah bersumber pada konsep pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia karena menurut sejarah dari barat, lahirnya konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia diarahkan kepada pembatasan-pembatasan dan peletakan kewajiban masyarakat dan pemerintah.<sup>8</sup>

## **B. Tinjauan Pustaka Tentang Tanah**

### **1. Pengertian Tanah**

Tanah dalam arti yuridis sebagai suatu pengertian resmi dari UUPA No 5 tahun 1960 Pasal 4 dinyatakan bahwa: “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”.

Jadi “Tanah” dalam pengertian yuridis adalah “Permukaan Bumi”. Arti permukaan bumi sebagai bagian dari tanah yang dapat dihaki oleh orang atau badan hukum. Hak-hak yang timbul di atas permukaan bumi termasuk di dalamnya bangunan atau benda-benda yang terdapat di atasnya merupakan suatu persoalan hukum. Persoalan hukum tersebut adalah persoalan yang berkaitan dengan adanya asas-asas yang berkaitan

---

<sup>8</sup> Glosarium, “*Pengertian Perlindungan Hukum Menurut Para Ahli*” (<https://tesishukum.com/pengertian-perlindungan-hukum-menurut-para-ahli/>) diakses pada tanggal 7 November 2019

dengan hubungan antara tanah dengan tanaman dan bangunan yang terdapat di atasnya.<sup>9</sup>

### C. Tinjauan Pustaka Tentang Masyarakat yang Menguasai Tanah Secara

#### Sah

##### 1. Pengertian Masyarakat yang Menguasai Tanah Secara Sah

Pengertian masyarakat menurut definisi Paul B. Harton, yang mengatakan pendapatnya bahwa pengertian masyarakat adalah sekumpulan manusia yang secara relatif mandiri, yang hidup bersama-sama yang cukup lama, yang mendiami suatu wilayah tertentu, memiliki kebudayaan yang sama dan melakukan sebagian besar kegiatan dalam kelompok itu.<sup>10</sup> Sedangkan menurut Ralp Linton, Menurut Ralp Linton, pengertian masyarakat adalah sekelompok manusia yang hidup dan bekerjasama cukup lama, sehingga mereka dapat mengatur diri mereka dan menganggap diri mereka sebagai suatu kesatuan sosial dengan batas-batas yang dirumuskan secara jelas.<sup>11</sup>

Yang dimaksud masyarakat yang menguasai tanah secara sah adalah masyarakat penghuni atau pemakai tanah tersebut memanfaatkan tanah tersebut berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Negara kita merupakan negara hukum sesuai dengan Pasal 1 ayat (3) UUD 1945 setelah diamandemen ketiga disahkan pada tanggal 10 November 2001.

---

<sup>9</sup> Supriadi, *Hukum Agraria*, (Jakarta, Sinar Rafika, 2007), hlm. 3

<sup>10</sup> Mas Min, "Pengertian Masyarakat" (<https://www.pelajaran.co.id/2017/03/pengertian-masyarakat-menurut-definisi-para-ahli-terlengkap.html>) diakses pada tanggal 20 Februari 2020 pukul 09.30

<sup>11</sup> Mas Min, "Pengertian Masyarakat" (<https://www.pelajaran.co.id/2017/03/pengertian-masyarakat-menurut-definisi-para-ahli-terlengkap.html>) diakses pada tanggal 20 Februari 2020 pukul 09.31

Maknanya adalah segala aspek kehidupan dalam kemasyarakatan, kenegaraan, dan pemerintahan harus senantiasa berdasarkan atas hukum.

#### **D. Tinjauan Pustaka Tentang Penguasaan Hak Atas Tanah**

##### **1. Pengertian Penguasaan Hak Atas Tanah**

Penguasaan adalah tindakan ataupun kemampuan untuk menguasai secara penuh sesuatu yang dianggap miliknya.<sup>12</sup> Sedangkan pengertian secara umum kalau dihubungkan dengan hak atas tanah menurut Effendi Parangin adalah dapat berbuat sesuatu dengan tanah.

Penguasaan dipakai dalam arti fisik juga dalam arti yuridis. Penguasaan yuridis dilandasi hak yang dilindungi oleh hukum dan umumnya kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang dihak secara fisik, pada kenyataannya penguasaan fisik biasanya dilakukan oleh pihak lain. Negara Indonesia menguasai tanah di seluruh kawasan Republik Indonesia tetapi tidak menutup kemungkinan bahwa negara akan memberikan suatu hak atas tanah kepada warga masyarakat yang memohon hak atas tanah yang di atasnya belum ada hak atas tanah.

Dasar hukum proses penggunaan, penguasaan, dan perolehan hak atas tanah, telah diatur di dalam peraturan perundang-undangan yang dapat disebutkan sebagai berikut:

Undang-Undang Pokok Agraria No 5 tahun 1960 terutama Pasal 2 ayat (2) b jis Pasal 4 ayat(1) dan Pasal 16.

---

<sup>12</sup> W.J.S. Poerwodarminto, *Kamus Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Balai Pustaka, 1960), hlm. 468

- a. Keputusan Menteri Dalam Negeri No 96 Tahun 1971 di ubah dengan Surat Keputusan (SK) No 142/D/A tahun 1973 dan Surat Keputusan No 32/D/A Tahun 1978 tentang susunan Panitia Pemeriksaan tanah “A” dan “B”
- b. Keputusan Presiden (Keppres) No 7 tahun 1979 tentang Pelita III- Penetapan kebijaksanaan pokok bidang pertanahan, Catur Tertib pertanahan, sebagai pelaksanaan TAP MPR No. IV/MPR Tahun 1978.
- c. Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional No 11 Tahun 1988 tentang organisasi dan tata kerja Badan Pertanahan Nasional.
- d. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala badan Pertanahan Nasional No 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan hak atas tanah negara dan pengelolaannya.
- e. Peraturan Kepala BPN RI Nomor 2 tahun 2013 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah.<sup>13</sup>

## **E. Tinjauan Pustaka Tentang Sewa Menyewa**

### **1. Pengertian Sewa Menyewa**

Dalam Pasal 1548 KUH Perdata mengatur tentang sewa menyewa. Yaitu, satu pihak yang menyerahkan kenikmatan dan/atau pemanfaatan atas suatu barang atau benda kepada pihak lainnya untuk jangka waktu tertentu. Dan untuk kenikmatan yang telah diberikan itu, pihak yang menikmati atau memanfaatkan barang harus memberikan imbalan

---

<sup>13</sup> Prasatya Nurul Ramadhan, Skripsi: *Perlindungan Hukum terhadap Penguasaan Tanah PT.KAI oleh Masyarakat Kelurahan Gunung Sari Kota Bandar Lampung* (Lampung: Universitas Lampung, 2016) Hlm. 23

sejumlah uang.<sup>14</sup> Waktu tertentu dalam uraian Pasal 1548 maksudnya adalah pada perjanjian sewa menyewa, waktunya memang sudah ditentukan. Misalnya seperti sepuluh bulan atau satu tahun, dan lain-lain.<sup>15</sup> Dan dalam Pasal 1579 pun juga di tegaskan bahwa, pihak yang menyewakan tidak dapat menghentikan masa sewa dengan menyatakan hendak memakai sendiri barang yang telah disewakan kecuali memang sudah diperjanjikan sebelumnya.<sup>16</sup>

## 2. Kewajiban Pihak yang Menyewakan

- a. Menyerahkan barang yang disewakan kepada penyewa
- b. Memelihara barang yang disewakan sedemikian, hingga barang itu dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksud
- c. Memberikan si penyewa kenikmatan yang tenteram dari barang yang disewakan selama berlangsungnya persewaan.<sup>17</sup>

## 3. Kewajiban Penyewa

- a. Merawat sebaik mungkin barang yang disewa
- b. Membayar harga sewa pada waktu yang telah ditentukan<sup>18</sup>

## **F. Tinjauan Pustaka Tentang Pendaftaran Tanah**

### 1. Pengertian Pendaftaran Tanah

Proses pendaftaran tanah dilakukan melalui tiga tahap kegiatan, yaitu:

- a. kegiatan pengumpulan dan pengolahan data fisik

---

<sup>14</sup> Yunirman Rijan dan Ira Koesoemawati, *Cara Mudah Membuat Surat Kontrak dan Surat Penting Lainnya* (Depok: Raih Asa Sukses, 2009), hal. 91

<sup>15</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian* (Jakarta: Intermasa, 1996) hal. 90

<sup>16</sup> *Ibid.*

<sup>17</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian* (Jakarta: Intermasa, 1996) hal. 91

<sup>18</sup> *Ibid.*, hal 92



- b. pengumpulan dan pengolahan data yuridis
- c. penerbitan dokumen tanda bukti hak

Kegiatan pengumpulan dan pengolahan data yuridis yaitu dengan meneliti alat bukti kepemilikan tanah tersebut. Untuk hak-hak lama yang diperoleh dari konversi hak-hak yang ada pada waktu berlakunya UUPA dan/atau hak tersebut belum didaftarkan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu berupa bukti tertulis, keterangan saksi dan/atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi/ Kepala Kantor Pertanahan dianggap cukup untuk mendaftarkan haknya.<sup>19</sup>

#### **G. Tinjauan Pustaka Tentang Tanah Milik PT. Kereta Api Indonesia**

Groonkart adalah Peta yang buatan Indonesia pada saat masih di Jajah oleh Belanda. Dulu dikelola oleh Staat Spoorwegen (SS) Perusahaan perkeretaapian Belanda. Sehingga setelah Indonesia Merdeka pada Tahun 17 Agustus 1945 maka Hak-Hak Barat (Hak Eigendom, Hak Erfpacht, dan Hak Opstal) telah dikonversi Kepemilikannya menjadi kewenangan Pemerintah Indonesia yang telah Merdeka, Artinya setelah Indonesia merdeka, hak-hak barat sudah tidak berlaku.<sup>20</sup>

Indonesia telah Merdeka, sebagai Negara Hukum maka pengaturan Pertanahan di Indonesia diatur dengan ketentuan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria dimana hak atas tanah dijamin,

---

<sup>19</sup> Mikha Ch Kaunang, "*Proses Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1971*", Lex Crimen Vol. V, 2016, hlm. 68

<sup>20</sup> Sekilas KAI, "*Sejarah Perkeretaapian*" ([https://kai.id/corporate/about\\_kai/](https://kai.id/corporate/about_kai/)) diakses pada tanggal 19 Februari 2020 pukul 09.10

diakui dan disahkan oleh Badan Pertanahan Nasional RI dengan mengkonversi hak-hak barat seperti Hak Eigendom yaitu hak perseorangan menjadi Sertifikat Hak Milik (SHM), Hak Erfpacht menjadi Hak Guna Usaha (HGU), dan Hak Opstal menjadi Hak Guna Bangunan (HGB), artinya Groonkart Peta yang dibuat zaman Belanda bukan Bukti Kepemilikan yang diakui dan dijamin oleh sistem Hukum Pertanahan di Indonesia.

Dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 Tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara dan Ketentuan-Ketentuan Tentang Kebijaksanaan Selanjutnya dinyatakan dalam Pasal 1:

“Hak penguasaan atas tanah Negara sebagai dimaksud dalam Peraturan Pemerintah No. 8 tahun 1953, yang diberikan kepada Departemen-departemen, Direktorat-direktorat dan Daerah daerah Swatantra sebelum berlakunya Peraturan ini sepanjang tanah-tanah tersebut hanya dipergunakan untuk kepentingan instansi-instansi itu sendiri dikonversi menjadi hak pakai, sebagai dimaksud dalam Undang-Undang Pokok Agraria, yang berlangsung selama tanah tersebut dipergunakan untuk keperluan itu oleh instansi yang bersangkutan”.

Tidak semua tanah milik PT.KAI didaftarkan dilembaga berwenang. Mengingat Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, masyarakat yang menghuni dan mengelolanya (tanah) selama lebih dari 20 tahun atau lebih tanpa sengketa dapat memilikinya.