



Tinjauan Yuridis Terhadap Penolakan Pengosongan Tanah Oleh Pihak Yang Diberi Hak Pakai

(Studi Kasus di Desa Numponi, Kecamatan Malaka Timur, Kabupaten Malaka)

Yoanita Rostika Lala^{1*}, Darius Mauritsius², Chatryen M. Dju Bire³

¹⁻³Universitas Nusa Cendana, Indonesia

rostikalala@gmail.com^{1*}, dariusmauritsius@gmail.com², chatryen.bire@staf.undana.ac.id³

Alamat: Jl. Adisucpto, Penfui, Kupang, Nusa Tenggara Timur

Korespondensi penulis: rostikalala@gmail.com*

Abstract This research aims to analyze the factors behind the rejection of land vacancy by recipients of land use rights in Numponi Village, East Malaka District, Malacca Regency. Employing an empirical legal research method, the study integrates primary data obtained through interviews and secondary data gathered from literature studies. The data were analyzed using a qualitative descriptive approach. The findings reveal that the refusal to vacate land stems from a combination of internal and external factors. Internal factors include claims made by the right holders over the land, fulfillment of tax obligations, and the perception of ownership by the recipients of use rights. Meanwhile, external factors involve economic interests, cultural values, the influence of a matrilineal customary system that is not yet fully understood by the disputing parties, and a general lack of public awareness regarding agrarian law and the necessity of formal land documentation such as certificates. The study highlights the critical need for better dissemination of agrarian legal knowledge and formal land administration practices within local communities to prevent future disputes and ensure legal certainty over land use rights.

Keywords: Customary Law; Land Vacancy Rejection; Right of Use

Abstrak Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis faktor-faktor yang melatarbelakangi penolakan pengosongan tanah oleh penerima hak pakai di Desa Numponi, Kecamatan Malaka Timur, Kabupaten Malaka. Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum empiris dengan menggabungkan data primer yang diperoleh melalui wawancara dan data sekunder yang dikumpulkan melalui studi kepustakaan. Data dianalisis menggunakan pendekatan deskriptif kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa penolakan terhadap pengosongan tanah disebabkan oleh kombinasi faktor internal dan eksternal. Faktor internal meliputi klaim atas tanah oleh penerima hak pakai, pemenuhan kewajiban pembayaran pajak, serta persepsi kepemilikan oleh penerima hak pakai. Sementara itu, faktor eksternal mencakup kepentingan ekonomi, nilai-nilai budaya, pengaruh sistem adat matrilineal yang belum sepenuhnya dipahami oleh para pihak yang bersengketa, serta rendahnya pemahaman masyarakat tentang hukum agraria dan pentingnya dokumen formal seperti sertifikat tanah. Penelitian ini menyoroti pentingnya peningkatan penyuluhan hukum agraria dan administrasi pertanahan formal di kalangan masyarakat untuk mencegah sengketa di masa depan serta menjamin kepastian hukum terhadap hak pakai tanah.

Kata Kunci: Hak Pakai; Hukum Adat; Penolakan Pengosongan Tanah

1. LATAR BELAKANG

Dalam kehidupan sosial sehari-hari, tidak bisa disangkal bahwa kebutuhan manusia terus meningkat seiring berjalannya waktu. Dalam memenuhi kebutuhan tersebut, manusia dapat melakukan berbagai jenis transaksi hukum seperti jual beli, sewa menyewa, atau bentuk hubungan hukum lainnya. Dalam transaksi hukum tersebut, masing-masing pihak memiliki hak dan kewajiban yang saling berhubungan. Hubungan hukum terbentuk melalui peristiwa hukum berupa pembuatan perjanjian, seperti transaksi jual beli, sewa menyewa, peminjaman

dan pemberian utang, dan sebagainya (Kusmayanti, 2020). Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPerdata) menegaskan bahwa semua perjanjian yang sah memiliki kekuatan hukum yang sama dengan undang-undang bagi para pihak yang membuatnya.

Salim HS (2021) menjelaskan bahwa, hukum perjanjian di Indonesia bersifat terbuka, yang berarti memberikan kebebasan sebesar-besarnya kepada siapa pun untuk membuat perjanjian, selama tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan norma kesopanan. Dalam Pasal 1320 KUHPerdata, terdapat beberapa aspek yang menentukan sahnyanya suatu perjanjian, yaitu kesepakatan mereka yang mengikatkan diri, kecakapan mereka yang membuat kontrak, suatu hal tertentu, suatu sebab yang halal.

Seringkali, pihak-pihak menghadapi kendala saat melaksanakan perjanjian, seperti salah satu pihak yang gagal memenuhi kewajibannya, menyebabkan kerugian bagi pihak lain.. Menurut Dwiyanti, et al., (2021) Wanprestasi merujuk pada ketidakpatuhan untuk melaksanakan prestasi atau kewajiban sesuai dengan yang diharapkan dan ditetapkan oleh kontrak bagi para pihak tertentu seperti yang diuraikan dalam kesepakatan tersebut.

Tanah dalam konteks yuridis merujuk pada permukaan bumi, sementara hak atas tanah adalah hak terhadap sebagian tertentu dari permukaan bumi yang memiliki batasan dimensi dua dalam bentuk panjang dan lebar. Tanah merupakan salah satu objek hukum agraria, dan dasar hukum agraria di Indonesia diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, yang lebih dikenal sebagai Undang-Undang Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA).

Hukum tanah adat berlaku untuk tanah dengan hak-hak adat, sementara hukum tanah barat berlaku untuk tanah dengan hak-hak barat, tanpa memperhatikan pemegang haknya. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak-Hak Atas Tanah, dan Pendaftaran Tanah mengatur secara rinci mengenai pemanfaatan atau penggunaan tanah, termasuk Hak Pakai atas tanah. Hak Pakai adalah hak yang berasal dari tanah negara yang dapat dimiliki atau dikuasai langsung oleh individu atau badan hukum untuk jangka waktu yang lama dan dapat dialihkan kepada pihak lain atau waris mereka. Menurut Wibowo Tjokro Tunardy, hak pakai adalah hak untuk menggunakan atau memperoleh hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain. Hak ini memberikan wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan termasuk perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah. Terjadinya hak pakai karena kepemilikan yang sah sebagaimana diatur di dalam Pasal 53 ayat (3) PP 18/2021 disebutkan bahwa Hak pakai di atas

Tanah hak milik terjadi melalui pemberian oleh pemegang hak milik dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Pengaturan mengenai hak pakai sebagaimana didasarkan pada Pasal 43 UUPA, yang menyatakan bahwa hak pakai atas tanah hak milik hanya dapat dialihkan kepada pihak lain jika memungkinkan dalam perjanjian yang bersangkutan. Oleh karena itu, persamaannya adalah bahwa hak pakai atas tanah hak milik diberikan atas izin atau perjanjian dari pemilik tanah, baik itu individu maupun badan hukum. Sedangkan terjadinya hak pakai sebagaimana yang diatur dalam Pasal 53 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021, apabila dikaitkan dengan penggunaan tanah yang sah sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 2 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 adalah penggunaan tanah yang didukung oleh bukti kepemilikan yang kuat diperoleh melalui Badan Pertanahan Nasional atau lembaga terkait yang berwenang.

Terdapat suatu perkara yang melibatkan pihak 1 (satu) sebagai pemberi hak pakai dan pihak 2 (dua) sebagai penerima hak pakai yang membuat perjanjian tertulis di atas materai untuk tinggal sementara di tanah pihak 1 (satu) yang dimilikinya di Desa Numponi, Kecamatan Malaka Timur, Kabupaten Malaka. Perjanjian tersebut mencantumkan bahwa pihak yang diberi hak pakai boleh tinggal di tanah tersebut hanya selama satu tahun, mulai dari 18 Juli 2015 hingga 18 Juli 2016. Setelah periode tersebut berakhir, pemilik tanah meminta untuk meninggalkan tanah sesuai dengan ketentuan perjanjian. Namun, pihak yang diberi hak pakai menolak untuk keluar, meskipun telah melewati batas waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian. Dalam konteks hukum, perjanjian yang dibuat di atas materai memiliki kekuatan hukum yang kuat dan mengikat bagi kedua belah pihak. Oleh karena itu, penolakan pihak yang diberi hak pakai untuk meninggalkan tanah setelah berakhirnya masa perjanjian dapat dianggap sebagai pelanggaran terhadap ketentuan perjanjian tersebut.

2. METODE PENELITIAN

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian empiris yang secara keseluruhan merupakan jenis penelitian yang sah secara sosiologis dan dapat juga disebut penelitian lapangan, yang secara khusus menganalisis pengaturan-pengaturan yang sah dan sesuai dengan apa yang sebenarnya terjadi di mata masyarakat.

Teknik yang digunakan dalam pengumpulan data penelitian ini adalah Studi kepustakaan, dokumen, dan wawancara. Dimana peneliti mengumpulkan informasi di lapangan dengan membaca, menelaah, dan mengkaji dokumen-dokumen yang menjadi objek penelitian, setelah itu dianalisis menggunakan analisis deskriptif kualitatif, dimulai dengan

mengumpulkan informasi dan data yang sama seperti yang ditunjukkan oleh sub aspek dan lanjutanya dan kemudian menguraikan untuk menawarkan kepentingan masing-masing sub.

3. HASIL PENELITIAN

Tinjauan Yuridis Terhadap Penolakan Pengosongan Tanah Oleh Pihak Yang Diberi Hak Pakai (Studi Kasus Di Desa Numponi, Kecamatan Malaka Timur, Kabupaten Malaka)

Kepemilikan tanah di Desa Numponi, Kecamatan Malaka Timur, Kabupaten Malaka, memiliki sejarah panjang yang mencerminkan nilai-nilai persahabatan, tanggung jawab keluarga, dan pengelolaan warisan budaya. Hak milik atas tanah tersebut berawal dari hibah lisan yang terjadi pada tahun 1945. Hibah ini dilakukan tanpa adanya bukti tertulis, yang mencerminkan praktik tradisional masyarakat setempat yang lebih mengandalkan kepercayaan dan kesepakatan lisan daripada dokumen hukum formal. Hal ini menjadi salah satu akar permasalahan ketika generasi berikutnya menghadapi sengketa atas tanah tersebut.

Faktor Penyebab Penolakan Pengosongan Tanah

Dalam menganalisis situasi ini, penting untuk memperhatikan berbagai faktor internal dan eksternal yang berpengaruh pada kedua pihak serta kondisi keseluruhannya. Faktor internal dalam persoalan ini meliputi; 1) klaim kepemilikan tanah, 2) kewajiban pembayaran pajak, 3) pelanggaran terhadap ketentuan perjanjian, sedangkan faktor eksternal dalam persoalan ini mencakup; 1) faktor ekonomi, 2) faktor sosial budaya.

Faktor Internal

Faktor internal yang menjadi penyebab utama penolakan pengosongan tanah oleh penerima hak pakai (Pihak Kedua) terdiri dari 3 yaitu, (1) klaim penguasaan tanah selama 23 tahun, (2) pembayaran pajak, dan (3) pelanggaran ketentuan perjanjian.

Berdasarkan wawancara terhadap pihak kedua tersebut menganggap penguasaan tanah selama 23 tahun, pihak kedua menganggap pembayaran pajak sebagai bukti kontribusinya terhadap tanah tersebut, dan mendapatkan manfaat dari tanah tersebut karena milik dari ayah kandungnya.

Pihak Kedua berpendapat bahwa pembayaran pajak tanah secara rutin sejak tahun 2021 memberikan hak tertentu atas tanah tersebut, karena mereka memiliki bukti pembayaran pajak atas nama mereka. Namun, Pihak Pertama menegaskan bahwa pembayaran pajak oleh Pihak Kedua tidak memberikan hak kepemilikan atas tanah, karena mereka memiliki sertifikat tanah yang sah yang dikeluarkan oleh pertanahan sejak tahun 2012.

Pihak Pertama telah beberapa kali memberikan teguran kepada Pihak Kedua untuk meninggalkan tanah tersebut, tetapi tidak diindahkan. Oleh karena itu, tindakan Pihak Kedua yang menolak mengosongkan tanah setelah perjanjian berakhir dapat dikategorikan sebagai wanprestasi.

Faktor Eksternal

Faktor eksternal yang berkontribusi terhadap penolakan ini melibatkan aspek ekonomi, dan aspek sosial budaya. Berdasarkan wawancara Ketidakstabilan ekonomi yang dialami oleh Pihak Kedua mendorong keinginan untuk mendapatkan kompensasi atas bangunan dan semua konstruksi lain yang ada di atas tanah tersebut. Berdasarkan ketidakpastian ekonomi, pihak kedua dan keluarga yang mengalami pendapatan yang tidak konsisten cenderung mencari tambahan perlindungan atau ganti rugi untuk memastikan stabilitas keuangan mereka di masa mendatang. Pihak Kedua mengacu pada hubungan kekeluargaan sebagai dasar klaimnya. Ia menyatakan bahwa tanah tersebut seharusnya dianggap sebagai bagian dari warisan keluarga dan tidak layak dimiliki secara pribadi oleh Pihak Pertama.

Akibat Hukum Penolakan Pengosongan Tanah

Dampak Terhadap Pemilik Tanah

Penolakan pengosongan tanah oleh Pihak Kedua sebagai penerima hak pakai memberikan dampak signifikan terhadap Pihak Pertama sebagai pemilik sah tanah tersebut, yang meliputi (1) kerugian materil, dan (2) hukum.

Berdasarkan wawancara diatas Kerugian nyata yang dialami oleh Pihak Pertama akibat penolakan dari Pihak Kedua mengakibatkan hilangnya peluang untuk memanfaatkan lahan sesuai dengan rencana yang ada. penolakan dari pihak kedua menempatkan pihak pertama dalam posisi di mana Ia harus mengambil tindakan hukum untuk melindungi hak-haknya. Meskipun pihak pertama memiliki sertifikat tanah sebagai bukti kepemilikan yang solid, proses hukum membutuhkan waktu, uang, dan usaha yang tidak sedikit.

Dampak Terhadap Penerima Hak Pakai

Bagi Pihak Kedua sebagai penerima hak pakai, penolakan untuk mengosongkan tanah memberikan risiko hukum yang serius.

Berdasarkan wawancara kesepakatan yang diatur oleh Pihak Pertama sebagai pemberi izin dan Pihak Kedua sebagai penerima izin, dinyatakan bahwa Pihak Kedua diizinkan untuk menghuni lahan tersebut hanya selama satu tahun, terhitung dari tanggal 18 Juli 2015 hingga

18 Juli 2016. Setelah masa waktu itu berakhir, pemilik lahan meminta agar mereka meninggalkan tempat tersebut sesuai dengan ketentuan perjanjian. Namun, Pihak Kedua menolak untuk keluar, meskipun sudah melebihi tenggat waktu yang ditentukan dalam perjanjian. penolakan yang dilakukan oleh Pihak Kedua tidak hanya membawa dampak hukum, tetapi juga memiliki konsekuensi sosial dan psikologis yang signifikan, terutama bagi dirinya sendiri. Tekanan dari masyarakat yang cenderung menunjang Pihak Pertama sebagai pemilik sah tanah menciptakan situasi yang sarat dengan tekanan emosional dan sosial.

PEMBAHASAN

Faktor Penyebab Penolakan Pengosongan Tanah

Faktor Internal

Pihak Pertama hanya memberikan izin hak pakai sementara kepada Pihak Kedua untuk tinggal di lahan tersebut karena Pihak Kedua belum menyelesaikan pembayaran atas tanah yang mereka beli di tempat lain. Oleh karena itu, klaim Pihak Kedua atas penguasaan tanah selama 23 tahun tidak dapat dijadikan dasar kepemilikan sah. Berdasarkan Pasal 41 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Atas Tanah.

"Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberikan wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberian atau perjanjian dengan pemilik tanah, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah secara bagi hasil."

Pihak Kedua hanya memiliki hak pakai yang diberikan sementara oleh Pihak Pertama. Penguasaan tanah selama 23 tahun berdasarkan izin hak pakai sementara tidak memberikan dasar kepemilikan yang sah. Dengan demikian, klaim Pihak Kedua atas penguasaan tanah selama 23 tahun tidak sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 41 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996. B. arus mematuhi ketentuan hak pakai yang telah disepakati bersama dan tidak dapat mengklaim kepemilikan sah atas tanah tersebut.

Kedua, Pihak Kedua berpendapat bahwa pembayaran pajak tanah yang telah ia lakukan secara rutin sejak tahun 2021 memberikan hak tertentu atas tanah tersebut. Dalam Pasal 4 ayat 1 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan mengatur tentang subjek pajak: *"Yang menjadi subyek pajak adalah orang atau badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas bumi, dan/atau memperoleh manfaat atas bumi, dan/atau memiliki, menguasai, dan/atau memperoleh manfaat atas bangunan."*

Sertifikat tanah merupakan alat bukti kepemilikan yang sah dan diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) serta Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Sertifikat tanah memberikan kepastian hukum dan kepemilikan yang sah atas tanah kepada pemegang sertifikat. Pasal 19 ayat 1 UUPA menyatakan bahwa: *"Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah."*

Pasal 32 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa: *"Sertifikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan."*

Dalam kasus ini, Pihak Pertama memiliki sertifikat tanah yang sah yang dikeluarkan oleh pertanahan sejak tahun 2012. Oleh karena itu, klaim kepemilikan tanah oleh Pihak Kedua berdasarkan pembayaran pajak tidak dapat diterima karena tidak sesuai dengan ketentuan undang-undang yang mengatur tentang bukti kepemilikan tanah.

Ketiga, pelanggaran terhadap ketentuan dalam perjanjian tertulis juga menjadi akar masalah. Perjanjian yang dibuat pada tahun 2015 menyatakan bahwa hak pakai hanya berlaku selama satu tahun dari 18 Juli 2015 hingga 18 Juli 2016, tanpa izin untuk membangun atau mengelola tanah. Namun, Pihak Kedua tetap mendirikan bangunan permanen di atas tanah tersebut. tindakan Pihak Kedua yang menolak mengosongkan tanah setelah perjanjian berakhir dapat dikategorikan sebagai wanprestasi sesuai Pasal 1238 KUHPerdara, yang menyatakan bahwa debitur dianggap lalai apabila tidak memenuhi kewajibannya setelah diberikan peringatan.

Faktor Eksternal

Para ahli ekonomi, termasuk Dr. Adam Smith, berpendapat bahwa ketidakpastian di bidang ekonomi dapat berpotensi merugikan kesejahteraan keluarga, terutama jika sumber utama pendapatan berasal dari pekerjaan yang rawan terhadap perubahan dalam ekonomi. Dengan demikian, adalah wajar jika Pihak Kedua merasa perlu untuk meminta kompensasi sebagai langkah perlindungan tambahan. Dalam hal ini, ketidakpastian ekonomi yang dihadapi oleh Pihak Kedua menjadi alasan yang sah untuk mengajukan klaim ganti rugi. Namun, penting dicatat bahwa hak pakai dari Pihak Kedua tidak memberikan dasar hukum yang kuat untuk mengklaim kepemilikan atas tanah tersebut.

Pihak Kedua merujuk pada ikatan keluarga sebagai landasan klaimnya, sementara Pihak Pertama mengandalkan sistem garis keturunan maternal yang memberikan hak sepenuhnya kepada perempuan dalam keluarga sebagai pewaris yang sah. Teori antropologi budaya menunjukkan bahwa pandangan tentang kepemilikan lahan sering kali dipengaruhi oleh norma-norma dan nilai-nilai budaya setempat. Menurut Dr. Clifford Geertz, seorang pakar antropologi, hubungan kekerabatan dan budaya lokal memiliki dampak signifikan terhadap pandangan tentang kepemilikan lahan dan hak waris. Dalam komunitas yang menerapkan sistem garis keturunan maternal, umumnya hak waris diberikan kepada perempuan dalam keluarga, seperti yang terjadi dalam situasi ini. Ini menjelaskan bahwa Pihak Kedua tidak memiliki klaim atas lahan tersebut, karena lahan tersebut diwariskan kepada Ayah Pihak Pertama, sehingga dari sudut pandang budaya yang menganut sistem matrilineal, warisan seharusnya dialokasikan kepada Pihak Pertama sebagai anak perempuan dan pewaris utama.

Dampak budaya setempat dalam konteks ini menegaskan pentingnya memahami dan menghargai nilai-nilai budaya dalam penyelesaian sengketa terkait tanah. Namun, untuk diingat bahwa klaim kepemilikan lahan wajib didasarkan pada bukti hukum yang jelas dan diterima. Sistem matrilineal memberikan landasan yang kuat bagi Pihak Pertama untuk mengklaim kepemilikan lahan. Kepala desa tidak mempunyai kekuasaan untuk menyelesaikan perselisihan secara final, yang mengakibatkan lemahnya penegakan hukum. Berdasarkan teori hukum, keterlibatan pemerintah dalam mediasi konflik sangat crucial untuk menjamin keadilan dan kepastian hukum. Menurut pakar hukum, Dr. Lawrence Friedman, peran pemerintah dalam penyelesaian konflik tanah sangat penting untuk memelihara kestabilan sosial dan keadilan.

Akibat Hukum Penolakan Pengosongan Tanah

Dampak Terhadap Pemilik Tanah

Dalam perspektif ekonomi, teori *opportunity cost* berperan penting dalam memahami konsekuensi yang dihadapi oleh Pihak Pertama. Konsep ini menunjukkan bahwa kehilangan kesempatan untuk memanfaatkan tanah berarti Pihak Pertama merugi potensi manfaat ekonomi yang bisa diperoleh, seperti pengelolaan kebun yang dapat menjadi sumber penghidupan yang stabil. Menurut Robbins, ekonomi adalah studi tentang bagaimana manusia mengalokasikan sumber daya terbatas untuk mencapai tujuan tertentu. Dalam hal ini, tanah sebagai sumber daya yang vital tidak dapat dimanfaatkan secara optimal, sehingga peluang untuk meningkatkan kesejahteraan keluarga Pihak Pertama menjadi terhambat. Hal ini semakin penting mengingat banyaknya anggota keluarga dan beragam kebutuhan ekonomi yang mereka miliki. Secara

sosial, tanah bukan sekadar aset fisik, tetapi juga menjadi simbol yang memperkuat hubungan keluarga dan solidaritas antargenerasi.

Pemikiran Bourdieu mengenai *capital* sosial relevan di sini, di mana pengelolaan tanah menjadi sarana untuk membangun kerja sama di antara anggota keluarga. Lebih dari itu, kebun yang direncanakan bukan hanya proyek ekonomi semata, tetapi juga mencerminkan semangat kebersamaan keluarga Pihak Pertama yang mendukung nilai-nilai sosial, seperti gotong-royong dan tanggung jawab kolektif.

Dalam dimensi hukum, hak Pihak Pertama untuk memanfaatkan tanah mereka berlandaskan pada peraturan perundang-undangan. Pasal 28H ayat (4) UUD 1945 menjamin hak setiap warga negara untuk memperoleh kesejahteraan, termasuk melalui pengelolaan sumber daya secara mandiri untuk memenuhi kebutuhan hidup. Selain itu, Pasal 33 UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria) menegaskan bahwa tanah harus dimanfaatkan untuk kepentingan kemakmuran rakyat. Namun, hambatan yang ditimbulkan oleh Pihak Kedua menunjukkan adanya pelanggaran terhadap hak dasar Pihak Pertama sekaligus melanggar prinsip keadilan. Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa kerugian material yang dialami oleh Pihak Pertama merupakan akibat dari hilangnya akses untuk memanfaatkan tanah mereka. Dampak ini tidak hanya meluas pada aspek ekonomi, tetapi juga mencakup dimensi sosial dan hukum yang berpengaruh besar terhadap kesejahteraan keluarga mereka secara keseluruhan.

Proses litigasi, meskipun diperlukan untuk menegakkan keadilan, sering kali menjadi jalur yang memerlukan komitmen waktu, biaya, dan tenaga yang cukup besar, sehingga menambah beban bagi Pihak Pertama. Menurut pakar hukum, Dr. Lawrence Friedman, proses litigasi yang panjang dan rumit dapat menjadi tantangan bagi semua pihak yang terlibat, baik dari sisi waktu maupun biaya. Berdasarkan Pasal 41 UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria), hak pakai tidak memberikan kuasa untuk memiliki tanah secara permanen. Dengan demikian, pihak pertama memiliki landasan hukum yang kuat untuk mempertahankan klaimnya atas tanah tersebut. Namun, untuk menghindari proses litigasi yang panjang dan *cost prohibitive*, mediasi antara kedua pihak bisa jadi merupakan alternatif yang lebih efisien. Melalui mediasi, kedua belah pihak dapat mencapai kesepakatan yang adil dan mengurangi beban finansial serta waktu yang diperlukan untuk menyelesaikan konflik ini di pengadilan. Penolakan yang dilakukan oleh Pihak Kedua menempatkan Pihak Pertama dalam situasi yang rumit, sehingga langkah hukum menjadi salah satu opsi untuk mempertahankan haknya atas tanah tersebut.

Dalam analisis hukum, kasus ini menggambarkan betapa pentingnya perlindungan hak kepemilikan yang diatur dalam berbagai peraturan yang berlaku. Sertifikat tanah yang dimiliki oleh Pihak Pertama memberikan dasar hukum yang kokoh, sesuai dengan Pasal 19 Undang-

Undang Pokok Agraria (UUPA) yang menyatakan bahwa sertifikat adalah bukti autentik kepemilikan tanah yang diakui oleh negara. Selain itu, hal ini juga sejalan dengan Pasal 28H ayat (4) Undang-Undang Dasar (UUD) 1945 yang menjamin hak setiap individu untuk memperoleh kesejahteraan, termasuk hak atas kepemilikan properti.

Dampak Terhadap Penerima Hak Pakai

Pemilik tanah meminta untuk meninggalkan tanah sesuai dengan ketentuan perjanjian. Namun, pihak yang diberi hak pakai menolak untuk keluar, meskipun telah melewati batas waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian. Tindakan ini dapat dikategorikan sebagai wanprestasi berdasarkan Pasal 1238 KUHPerdara, yang menyatakan bahwa debitur dianggap lalai apabila tidak memenuhi kewajibannya setelah diberikan peringatan. Apabila kasus ini berlanjut ke jalur hukum, Pihak Kedua mungkin menghadapi tuntutan hukum dari Pihak Pertama, yang dapat mencakup permintaan untuk membongkar bangunan, penggusuran paksa, serta kompensasi atas kerugian yang dialami. Mengacu pada Pasal 1365 KUHPerdara, setiap tindakan yang melanggar hukum dan menyebabkan kerugian bagi orang lain mengharuskan pelaku untuk memberikan ganti rugi.

Dalam situasi ini, berdirinya struktur permanen tanpa izin bisa dianggap sebagai pelanggaran terhadap hak pemilik lahan. Dalam teori kontrak, terdapat prinsip dasar yang dikenal sebagai asas *pacta sunt servanda*. Prinsip ini menegaskan bahwa perjanjian yang dibuat dengan sah memiliki kekuatan hukum yang mengikat bagi semua pihak yang terlibat. Salmond, dalam pandangannya tentang hukum, menyatakan bahwa kewajiban kontraktual adalah bentuk komitmen hukum yang harus dipenuhi oleh para pihak sesuai dengan kesepakatan yang telah disetujui. Dalam konteks ini, pelanggaran yang dilakukan oleh Pihak Kedua mencerminkan ketidakpatuhan terhadap asas tersebut, sehingga memberikan Pihak Pertama hak untuk menuntut kepastian hukum mengenai pelaksanaan perjanjian.

Dari perspektif teori sosial, situasi ini dapat dianalisis melalui pendekatan teori legitimasi yang dikemukakan oleh Max Weber. Weber menjelaskan bahwa legitimasi sebuah klaim sangat tergantung pada pengakuan dari masyarakat atau institusi yang berwenang. Dalam konteks ini, klaim Pihak Kedua tidak memperoleh legitimasi yang cukup karena bertentangan dengan bukti hukum yang kuat, yaitu sertifikat kepemilikan yang dimiliki oleh Pihak Pertama. Akibatnya, posisi sosial Pihak Kedua menjadi terpinggirkan, dan tekanan yang dirasakannya semakin meningkat seiring dengan dukungan masyarakat terhadap Pihak Pertama. Lebih lanjut, teori tekanan sosial yang diungkapkan oleh Solomon Asch juga relevan untuk memahami dampak psikologis yang dialami oleh Pihak Kedua. Dalam teorinya, Asch

menunjukkan bahwa tekanan sosial dapat memengaruhi individu untuk mengambil keputusan atau bertindak guna menyesuaikan diri dengan Norma atau opini mayoritas.

Tekanan dari masyarakat menciptakan beban psikologis bagi Pihak Kedua yang mungkin merasa terasing dan kehilangan dukungan sosial. Pernyataannya yang merujuk pada pengumpulan tua-tua adat menunjukkan upaya untuk mendapatkan validasi dan pembelaan, tetapi upaya tersebut ternyata tidak cukup kuat untuk mengubah persepsi publik atau mendukung klaimnya secara hukum. Di sisi hukum, konflik ini kembali menegaskan pentingnya kepastian hukum, sebagaimana diatur dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan Pasal 1238 KUHPdata. Sertifikat kepemilikan tanah yang dimiliki oleh Pihak Pertama memberikan dasar hukum yang tidak dapat disangkal, sehingga argumen adat yang diajukan oleh Pihak Kedua kehilangan bobot di mata hukum. Ketidaksesuaian antara klaim adat dan bukti hukum modern menciptakan ketidakpastian yang semakin memperburuk posisi Pihak Kedua dalam konflik ini.

KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian mengenai sengketa penolakan pengosongan tanah oleh penerima hak pakai di Desa Numponi, Kecamatan Malaka Timur, Kabupaten Malaka, dapat ditarik kesimpulan bahwa Penolakan pengosongan tanah oleh penerima hak pakai dipengaruhi oleh faktor internal dan eksternal. Faktor internal mencakup klaim penerima hak pakai terhadap tanah, pembayaran pajak, dan penerima hak pakai. Faktor eksternal meliputi Faktor ekonomi dan faktor budaya pengaruh sistem adat matrilineal yang belum sepenuhnya dipahami oleh pihak yang bersengketa serta lemahnya pemahaman masyarakat terhadap hukum agraria dan pentingnya dokumen formal seperti sertifikat tanah. Penolakan pengosongan tanah berakibat hukum yang signifikan bagi kedua belah pihak. Pemberi hak pakai sebagai pemilik tanah dapat menuntut pengosongan tanah, pembongkaran bangunan yang telah didirikan tanpa izin, dan ganti rugi atas kerugian yang ditimbulkan. Sementara itu, penerima hak pakai berpotensi menghadapi konsekuensi hukum yang diatur dalam Pasal 1365 KUHPdata.

Saran

1. Pemberi hak pakai selaku pemilik tanah diharapkan untuk segera mengajukan gugatan hukum ke pengadilan dengan membawa bukti-bukti formal, seperti sertifikat tanah dan perjanjian tertulis tahun 2015 untuk memperkuat klaimnya sebagai pemilik sah.

2. Peneirma hak pakai diharapkan dapat menghormati isi perjanjian yang telah dibuat dan mengosongkan tanah sesuai ketentuan hukum, guna menghindari konsekuensi hukum yang lebih berat.
3. Sebagai mediator, tokoh adat dan kepala desa sebaiknya lebih proaktif dalam mengadvokasi solusi damai untuk sengketa tanah yang melibatkan anggota masyarakat.
4. Masyarakat diharapkan dapat meningkatkan kesadaran akan pentingnya kepastian hukum melalui pemahaman mendalam tentang aturan agraria dan kewajiban administratif, seperti pendaftaran tanah dan pembuatan perjanjian tertulis.

DAFTAR REFERENSI

- Deviana Yuanitasari, & Kusmayanti, H. (2020). Pengembangan hukum perjanjian dalam pelaksanaan asas itikad baik pada tahap pra kontraktual. *ACTA DIURNAL: Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan Fakultas Hukum Unpad*, 3(2).
- Dwiyanti, et al. (2022). Wanprestasi dalam kontrak timbal balik. *Jurnal Hukum Perdata*.
- Fakultas Hukum Undana. (2016). Pedoman penulisan skripsi Fakultas Hukum Universitas Nusa Cendana. Kupang: Fakultas Hukum Universitas Nusa Cendana.
- Indonesia. (1960). Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.
- Indonesia. (1985). Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan.
- Indonesia. (1996). Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak atas Tanah.
- Indonesia. (1997). Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Pasal 32 ayat 1).
- Indonesia. (2021). Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak-Hak Atas Tanah, dan Pendaftaran Tanah.
- Indonesia. (n.d.). Kitab Undang-undang Hukum Perdata.
- Salim, H. S. (2021). *Hukum kontrak: Teori dan teknik penyusunan kontrak* (hlm. 155–156). Jakarta: Sinar Grafika.
- Salmaa. (2023). Penelitian empiris: Definisi, jenis, ciri, tujuan, dan contoh. Artikel Deepublish.
- Tunardy, W. T. (2020). Hak pakai. *Jurnal Hukum*.