

**KEPASTIAN HUKUM PENGUASAAN HAK MENUMPANG ATAS TANAH
OLEH SEKOLAH DASAR NAHDLATUL ULAMA BAHRUL ULUM
BERDASARKAN PASAL 53 UNDANG-UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960
TENTANG PERATURAN DASAR POKOK-POKOK AGRARIA**

(Studi di Yayasan Mabarat Sunan Giri)

Muhammad Firdaus Zahroni¹

Fakultas Hukum Universitas Islam Malang

Jl. Mt. Haryono No. 193 Malang, 65144, 0341 551932, Fax: 0341-552249

E-mail : zthegunners@gmail.com

ABSTRACT

According to article 53 verses (1) the agrarian point legislation mentions the rights of the land being temporary, one of which has been yurily recognized in the uupa, but in practice the passenger rights still cause much disputing, just as the ownership of the land by the nahdlatul scholars' log on to the land owned by the sunan scholars' foundation. Such things happen because the owner of the land could decide if he needed such land at any time. This is written on the background with the question of, first, the background of the ownership of the ownership of the terrestrial ownership by sdnu bahrul ulum to the land owned by the sunan foundation. Second, the certainty of the right to board the land dominated by sdnu bahrul ulum. This type of styling isa type of empirical jurisdiction. Whereas the research approach used in this study is a sociological yuriy approach

Keywords: *Legal Certainty, Right to Ride, Mastery.*

ABSTRAK

Berdasarkan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria yang menyebutkan tentang hak atas tanah bersifat sementara salah satunya adalah menyebutkan tentang hak menumpang, yang mana secara yuridis telah diakui didalam UUPA tersebut, tetapi dalam prakteknya hak menumpang tersebut masih banyak menimbulkan sengketa, seperti halnya yang terjadi pada penguasaan hak menumpang atas tanah oleh sekolah dasar Nahdlatul Ulama Bahrul Ulum terhadap tanah yang dimiliki oleh yayasan Mabarat Sunan Giri. Hal-hal demikian terjadi dikarenakan hak menumpang hubungan hukumnya lemah, yaitu sewaktu-waktu dapat diputuskan oleh pemilik tanah jika ia memerlukan tanah tersebut. Penulisan ini dilatarbelakangi dengan adanya permasalahan yaitu, pertama, latar belakang terjadinya penguasaan hak menumpang atas tanah oleh SDNU Bahrul Ulum terhadap tanah yang dimiliki oleh Yayasan Mabarat Sunan Giri. Kedua, kepastian hukum hak menumpang atas tanah yang dikuasai oleh SDNU Bahrul Ulum. Jenis penlitian dalam penulisan ini merupakan jenis yuridis empiris. Sedangkan pendekatan penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah, pendekatan yuridis sosiologis.

Kata Kunci: Kepastian Hukum, Hak Menumpang, Penguasaan.

¹ Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Malang.

PENDAHULUAN

Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 Pasal 33 ayat (3) menyebutkan bahwa bumi, air dan kekayaan yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat.² Menurut apa yang telah disebutkan didalam UUD 1945 Pasal 33 tersebut maka dapat disimpulkan bahwa bumi yang dimaksud adalah tanah itu sendiri. Hal-hal yang berkaitan dengan pertanahan sendiri, di Indonesia diatur dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria yang selanjutnya dikenal sebagai UUPA. Hukum pertanahan yang berlaku di Indonesia dikenal dengan asas kenasionalan, seperti yang disebutkan dalam Pasal 1 ayat (1) UUPA yang menyebutkan bahwa seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan Tanah Air dari seluruh rakyat Indonesia yang bersatu sebagai bangsa Indonesia.³ Selanjutnya disebutkan juga didalam Pasal 1 ayat (2) UUPA yang berbunyi bahwa seluruh bumi, air, dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dalam wilayah Republik Indonesia sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa adalah bumi, air, dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional.⁴

Seseorang baik perorangan maupun kelompok dan atau badan hukum dalam hal pemanfaatan dan penggunaan atas tanah hendaknya harus memiliki penguasaan hak atas tanah, hal ini dikarenakan apabila ada seseorang baik itu perorangan maupun kelompok dan atau badan hukum yang tiba-tiba mempergunakan tanah yang bukan haknya maka dapat menimbulkan suatu masalah yang dapat menimbulkan kerugian dari berbagai pihak. Hak penguasaan atas tanah yang dimiliki oleh perseorangan maupun kelompok dan badan hukum, haruslah memiliki bukti atas penguasaan hak atas tanah agar memiliki dasar yang kuat sehingga penguasaan hak atas tanah tersebut dapat dilindungi dan diakui secara sah oleh negara.

Penguasaan atas tanah sendiri dapat diartikan menjadi dua bagian, yaitu dapat diartikan penguasaan secara yuridis dan penguasaan secara fisik, juga beraspek privat dan beraspek publik. Penguasaan dalam arti yuridis adalah penguasaan yang dilandasi hak, yang dilindungi oleh hukum dan pada umumnya memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang diiliki.⁵ Sedangkan penguasaan secara fisik dapat diartikan penguasaan atas tanah yang hanya menguasai tanah secara fisiknya saja, misalnya

² Lihat ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945.

³ Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

⁴ Pasal 1 ayat (2) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

⁵ Urip Santoso, 2012, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Jakarta: Prenadamedia Group. h. 75.

seseorang menyewa tanah kepada pemilik tanah, yang mana secara yuridis tanah dimiliki pemilik tanah, dan secara fisik tanah dimanfaatkan dan dipergunakan oleh penyewa tanah. Selanjutnya penguasaan yuridis dan fisik atas tanah ini dipakai dalam aspek privat, sedangkan penguasaan yuridis yang beraspek public yaitu penguasaan atas tanah sebagaimana yang telah disebutkan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan Pasal 2 UUPA.⁶

Hak atas tanah bersumber dari hak menguasai dari negara atas tanah dapat diberikan kepada perseorangan baik warga negara Indonesia maupun warga negara asing, sekelompok orang secara bersama-sama, dan badan hukum baik badan hukum privat maupun badan hukum publik.⁷ Dasar hukum mengenai ketentuan hak-hak atas tanah diatur dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, yang menyebutkan atas dasar hak menguasai dari negara atas tanah 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-orang lain serta badan-badan hukum.⁸ UUPA telah menyebutkan pembagian hak-hak atas tanah secara umum membagi menjadi 2 kelompok hak-hak atas tanah, yaitu hak atas tanah bersifat primer dan hak atas tanah bersifat sekunder. Hak atas tanah bersifat primer disebutkan dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA yang meliputi hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, dan hak memungut hasil hutan. Sedangkan hak atas tanah yang bersifat sekunder disebutkan dalam Pasal 53 ayat (1) yang meliputi hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang dan hak hak sewa tanah pertanian.

Berdasarkan Pasal 53 ayat (1) UUPA yang menyebutkan tentang hak atas tanah bersifat sementara salah satunya adalah menyebutkan tentang hak menumpang, yang mana secara yuridis telah diakui didalam UUPA tersebut, tetapi dalam prakteknya hak menumpang tersebut masih banyak menimbulkan sengketa, dikarenakan hak menumpang hubungan hukumnya lemah, yaitu sewaktu-waktu dapat diputuskan oleh pemilik tanah jika ia memerlukan tanah tersebut.⁹ UUPA tidak menyebutkan secara spesifik mengenai pengertian hak menumpang. Budi Harsono memberikan pengertian hak menumpang, yaitu hak yang memberi wewenang kepada seseorang untuk mendirikan dan menempati rumah diatas tanah pekarangan milik orang lain. Tanah yang digunakan mungkin sudah ada

⁶ *Ibid.* h. 76.

⁷ Boedi Harsono, 2013, *Hukum Agraria Indonesia*, Jilid 1, Jakarta: Penerbit Universitas Trisakti. h. 24.

⁸ Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

⁹ Boedi Harsono, *op.cit.* h. 149.

rumah milik pemilik tanah, tetapi mungkin juga tanah itu merupakan tanah pekarangan yang asalnya masih kosong.¹⁰

Berkaitan dengan hak menumpang atas tanah tersebut, sekolah-sekolah di Indonesia sendiri masih banyak yang tanahnya notabene masih menumpang, sehingga hal tersebut mempengaruhi keberlangsungan terhadap sekolah itu sendiri dalam melaksanakan kegiatan belajar-mengajar kepada siswa. Sebagai contoh, pada tahun 2014 silam di Kota Palu, Sulawesi Tengah terdapat 2 Sekolah Dasar yang kegiatan belajar-mengajarnya menumpang kepada sekolah lain, hal ini terjadi karena sekolah tersebut disegel oleh warga yang mengaku sebagai ahli waris tanah tersebut. Hal ini terjadi dikarenakan sekolah-sekolah tersebut tidak memiliki bukti yang kuat dalam penguasaan atas tanah sehingga tidak memiliki kekuatan hukum tetap yang mengakibatkan sekolah tersebut disengketakan oleh orang yang mengaku sebagai ahli warisnya.

Pada dasarnya sekolah menjadi salah satu fasilitas umum yang sangat dibutuhkan oleh seluruh masyarakat, dikarenakan sekolah menjadi salah satu fasilitas pembelajaran yang dapat mencerdaskan dan mensejahterakan kehidupan masyarakat. Begitu pula dengan sekolah-sekolah yang tanahnya masih menumpang, sekolah-sekolah tersebut juga memiliki peran yang sama pentingnya dalam mencerdaskan bangsa, maka seharusnya sekolah-sekolah tersebut seharusnya mendapatkan perlindungan hukum yang jealoes meskipun tanah yang ditempatinya masih menumpang.

METODE PENELITIAN

Jenis penelitian dalam penulisan ini merupakan jenis penelitian yuridis empiris. penelitian yuridis empiris. Penelitian ini diperoleh secara langsung dari para narasumber melalui penelitian lapangan, yaitu para pihak yang terkait dengan Yayasan Mabarat Sunan Giri sebagai pemberi penguasaan hak atas tanah dan SDNU Bahrul Ulum sebagai penguasa hak atas tanah. Sedangkan jenis pendekatan yang digunakan adalah pendekatan yuridis sosiologis. Pendekatan yuridis dilakukan untuk mengetahui objek penelitian yang dituju, yaitu tentang kepastian hukum penguasaan hak menumpang atas tanah oleh SDNU Bahrul Ulum dengan tanah milik Yayasan Mabarat Sunan Giri. Lokasi penelitian di SD NU Bahrul Ulum dan Yayasan PA. Mabarat Sunan giri Kota Malang. Jenis data yang digunakan data primer dan data sekunder. Sedangkan untuk teknik pengumpulan data, Teknik Pengumpulan Data Primer dengan dilakukan wawancara dengan narasumber dan teknik pengumpulan data sekunder yang dikaji dari kepustakaan maupun peraturan

¹⁰ *Ibid.* h. 148.

perundang-undangan. Teknik sampling dalam penelitian ini menggunakan Purposive Sampling, yaitu teknik sampling sumber data dengan tujuan atau pertimbangan tertentu. Untuk Teknik Analisis Data yang digunakan penulis adalah teknik analisis kualitatif.

PEMBAHASAN

Latar Belakang Terjadinya Penguasaan Hak Menumpang Atas Tanah Oleh SDNU Bahrul Ulum Terhadap Tanah yang Dimiliki oleh Yayasan Mabarot Sunan Giri

Ruang lingkup bumi menurut Undang-Undang Pokok Agraria adalah permukaan bumi dan tubuh bumi dibawahnya serta yang berada di bawah air. Permukaan bumi sebagai dari bumi disebut tanah. Tanah yang dimaksud disini bukan mengatur tanah dalam segala aspeknya melainkan hanya mengatur salah satu aspeknya, yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak-hak penguasaan atas tanah. Hak penguasaan atas tanah berisi serangkaian wewenang, kewajiban dan larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dikehendaki. Suatu yang boleh wajib atau dilarang untuk diperbuat yang merupakan isi hak penguasaan yang menjadi kriterium atau tolak ukur pembeda diantara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah.

Penguasaan atas tanah sendiri dapat diartikan menjadi dua bagian, yaitu dapat diartikan penguasaan secara yuridis dan penguasaan secara fisik, juga beraspek privat dan beraspek publik. Penguasaan dalam arti yuridis adalah penguasaan yang dilandasi hak, yang dilindungi oleh hukum dan pada umumnya memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk mrnguasai secara fisik tanah yang dihaki.¹¹ Sedangkan penguasaan secara fisik dapat diartikan penguasaan atas tanah yang hanya menguasai tanah secara fisiknya saja, misalnya seseorang menyewa tanah kepada pemilik tanah, yang mana secara yuridis tanah dimiliki pemilik tanah, dan secara fisik tanah dimanfaatkan dan dipergunakan oleh penyewa tanah. Selanjutnya penguasaan yuridis dan fisik atas tanah ini dipakai dalam aspek privat, sedangkan penguasaan yuridis yang beraspek public yaitu penguasaan atas tanah.¹²

Dalam penguasaan terhadap hak atas tanah, peraturan perundang-undangan yakni Undang-Undang No 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), telah menyebutkan hierarki terhadap hak-hak penguasaan atas

¹¹ Urip Santoso, *op.cit.*, h. 75.

¹² *Ibid.* h. 76.

tanah dalam Hukum Tanah Nasional. Adapun hak-hak atas tanah demikian sebagai berikut:

- a. Hak Bangsa Indonesia yang disebutkan dalam Pasal 1 UUPA, sebagai hak penguasaan atas tanah tertinggi yang beraspek perdata dan publik.
- b. Hak Menguasai dari Negara yang disebutkan dalam Pasal 2 UUPA, yang semata-mata hanya beraspek publik.
- c. Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat yang disebutkan dalam Pasal 3 UUPA, yang beraspek perdata dan publik.
- d. Hak-hak Perorangan atau Individual yang semuanya beraspek perdata.

Selain daripada itu hak atas tanah bersumber dari hak menguasai dari negara atas tanah dapat diberikan kepada perseorangan baik warga negara Indonesia maupun warga negara asing, sekelompok orang secara bersama-sama, dan badan hukum baik badan hukum privat maupun badan hukum publik.¹³ Hak Menguasai dari Negara yang meliputi seluruhnya tentang tanah tanpa terkecuali, hal ini dikarenakan semata-mata penguasaan hak atas tanah bersifat hukum publik. Apabila negara sebagai badan penguasa membutuhkan tanah tersebut demi melaksanakan tugasnya, maka tanah tersebut akan diserahkan kepada negara melalui lembaga pemerintah yang berwenang, tanah tersebut diberikan dengan satu hak atas tanah yaitu untuk dikuasai secara fisik dan digunakan semata-mata untuk kemakmuran rakyat. Hak menguasai dari Negara terdapat wewenang antara lain:¹⁴

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut
- b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa
- c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Dasar hukum mengenai ketentuan hak-hak atas tanah diatur dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, yang menyebutkan atas dasar hak menguasai dari negara atas tanah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta

¹³ Boedi Harsono, *op.cit.* h. 24.

¹⁴ Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

badan-badan hukum.¹⁵ UUPA telah menyebutkan pembagian hak-hak atas tanah secara umum membagi menjadi 2 (dua) kelompok hak-hak atas tanah, yaitu hak atas tanah bersifat primer dan hak atas tanah bersifat sekunder. Hak atas tanah bersifat primer disebutkan dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA yang meliputi hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, dan hak memungut hasil hutan. Sedangkan hak atas tanah yang bersifat sekunder disebutkan dalam Pasal 53 ayat (1) yang meliputi hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang dan hak-hak sewa tanah pertanian.

Untuk itu, dari ketentuan Pasal 53 ayat (1) UUPA yang berkaitan dengan hak menumpang, dapat diketahui bahwa hak demikian merupakan suatu pemberian kepada orang atau sekelompok orang untuk ditempati terlebih dahulu sampai waktu tidak dapat dipastikan yang dapat disimpulkan merupakan bagian dari hak sementara. Hak menumpang dalam UUPA tidak memberikan pemahaman yang lebih jelas, akan tetapi dalam ketentuan pasal 53 ayat (1) terkait dengan hak menumpang dapat diartikan sebagai demikian merupakan hak adat ketika seseorang diberikan izin untuk mendirikan dan menempati rumah di atas tanah milik orang lain, tanah tersebut bukan termasuk tanah hak guna bangunan dan hak sewa, pemegang hak menumpang tidak membayar sesuatu kepada pemilik tanah, akan tetapi menurut pandangan umum pemegang hak menumpang mempunyai kewajiban untuk membantu pemilik tanah untuk melakukan pekerjaan-pekerjaan ringan sehari-hari.

Hak menumpang merupakan hak yang memberi wewenang kepada seseorang untuk mendirikan dan menempati rumah di atas tanah pekarangan milik orang lain. Diatas tanah itu mungkin sudah ada rumah lain kepunyaan pemilik tanah, tetapi mungkin juga tanah itu merupakan tanah pekarangan yang semula masih kosong.¹⁶ Didalam Hak Menumpang terdapat unsur tolong menolong dan bersifat kekeluargaan, dikarenakan terdapat perasaan iba dari pemilik tanah kepada seseorang yang diberikan hak menumpang atas tanah.

Penguasaan hak atas tanah yakni hak menumpang mempunyai sifat dan ciri sebagai berikut:¹⁷

- a. Tidak mempunyai jangka waktu jelas, bisa saja sewaktu-waktu dapat dihentikan.

¹⁵ Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

¹⁶ Boedi harsono, *op. cit.*, h. 321.

¹⁷ Urip Santoso, 2017, *Hak Atas Tanah, Hak Pengelolaan, Dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun*, Depok: Kencana, h. 163.

- b. Hubungan hukumnya lemah yaitu sewaktu-waktu dapat diputuskan oleh pemilik tanah jika ia memerlukan tanah tersebut.
- c. Pemegang hak menumpang tidak wajib membayar sesuatu berupa uang sewa kepada pemilik tanah.
- d. Hanya terjadi pada tanah perkerangan (tanah untuk bangunan)
- e. Tidak wajib di daftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota
- f. Bersifat turun temurun, artinya dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya.
- g. Tidak bisa di alihkan kepada pihak lain yang bukan ahli warisnya.

Dalam hak menumpang selain terdapat sifat dan ciri yang melekat didalamnya, terdapat pula ketentuan-ketentuan yang mengakibatkan hak demikian terhapus. Adapun faktor yang menjadi penyebab hapusnya hak menumpang, antara lain:¹⁸

- a. Pemilik tanah sewaktu-waktu dapat mengahiri hubungan hukum antara pemegang hak menumpang dengan tanah yang bersangkutan.
- b. Hak milik atas tanah yang bersangkutan divabut untuk kepentingan umum.
- c. Hak milik atas tanah dilepaskan oleh pemilik tanahnya untuk kepentingan pihak lain.
- d. Pemegang hak menumpang melepaskan secara sukarela hak menumpangnya.
- e. Tanahnya musnah.

Pada dasarnya hak menumpang dewasa ini masih banyak terjadi pada kehidupan dalam lingkup masyarakat sosial, seperti halnya pada penguasaan hak menumpang atas tanah oleh SDNU Bahrul Ulum terhadap tanah yang dimiliki oleh yayasan Mabarat Sunan Giri. Bahrul Ulum sebagai lembaga sekolah dasar yang menaungi setiap aktivitas belajar mengajar antara siswa dan guru mencerminkan suatu peranan lembaga sekolah dasar untuk mewujudkan setiap cita-cita anak bangsa yang dimana tanah yang ditempati dalam proses belajar mengajarnya demikian merupakan tanah milik dari Yayasan Mabarat Sunan Giri.

Dari tanah yang dikuasi oleh SDNU Bahrul Ulum yang sebagaimana merupakan tanah milik dari Yayasan Mabarat Sunan Giri dapat diketahui asal-usul dari tanah demikian, sebagaimana halnya wawancara yang dilakukan oleh penulis dengan bapak H. Mat Wafi yang menyatakan sebagai berikut:¹⁹

¹⁸ *Ibid.*, h. 163-164.

¹⁹ Wawancara Dengan Pengurus Yayasan Mabarat Sunan Giri, Bapak H. Mat Wafi, 25 Oktober 2021.

“Tanah yang dipakai Yayasan Mabarat Sunan Giri merupakan sebidang tanah yang berasal seorang warga negara Tionghoa yang sudah berstatus menjadi Warga Negara Indonesia (WNI) yang bernama Imam Safii yang beralamat di Jln Gereja Nomor 11 Malang. Pada sekitaran 1969 pemilik tanah sebelum menjadi haknya Yayasan Mabarat Sunan Giri menyerahkan sebidang tanah lebih kurang lebih 3000 m² kepada NU Ranting Mergosono, yang kemudian oleh NU Ranting Mergosono diserahkan kepada badan dari NU yang bernama mabarot. Mabarat memanfaatkan tanah untuk kegiatan sosial seperti panti asuhan, poliklinik, dan lembaga pendidikan. Ditahun 1971-1974 mulailah dibangun secara bertahap dibangun untuk kepentingan panti asuhan yang disahkan oleh Walikota Malang, bapak sugiono pada tahun 1975.”

Sebagaimana halnya wawancara yang dilakukan oleh penulis dengan bapak H. Mat Wafi selaku sebagai pengurus Yayasan Mabarat Sunan Giri, dapat diketahui bahwa asal-usul tanah yang ditempati oleh SDNU Bahrul Ulum merupakan tanah yang sudah jelas riwayat keberadaannya yang lahir dari hak-hak untuk dipergunakan sebagai bentuk kebutuhan sosial seperti dipergunakan untuk sekolah, panti asuhan dan poliklinik. Ketentuan sebagaimana yang nyatakan demikian di atas, pihak pemilik hak atas yakni Yayasan Mabarat Sunan Giri sudah memiliki surat-surat hak atas tanah sebagai bentuk kepemilikan yang sah dimata hukum dalam menjamin kepastian atas tanah tersebut.

Dalam ketentuan peralihan penguasaan tanah yang dimiliki oleh Yayasan Mabarat Sunan Giri, terdapat alur penguasaan riwayat tanah sampai menjadi hak kepemilikan yang sah di mata hukum. ketentuan kepastian kepemilikan hak atas tanah demikian sebagaimana yang dinyatakan oleh bapak H. Mat Wafi lewat wawancara yang dilakukan oleh penulis sebagai berikut:²⁰

“Pada 1969 status tanah miliknya bapak Imam Safii, sudah bersertifikat dan dibalik nama atas nama Yayasan Mabarat Sunan Giri, tapi yayasan tidak boleh memiliki aset tanah menjadi Hak Milik maka dipergunakan sertifikatnya menjadi Hak Guna Bangunan (HGB). Sertifikat HGB berlaku sampai tahun 2030. Adapun ijin mendirikan bangunan sudah diajukan ke pemerintahan yang berwenang dan dilengkapi berkas-berkas dan biaya administrasi yang diperlukan.”

Sebagaimana halnya wawancara yang dilakukan penulis dengan bapak H. Mat Wafi selaku sebagai pengurus Yayasan Mabarat Sunan Giri demikian di atas, bahwa latar belakang terjadinya pemindahan hak atas tanah sudah menjadi miliknya Yayasan Mabarat Sunan Giri dengan diperkuat adanya sertifikat hak guna bangunan, sehingga dalam kepastian kepemilikan hak atas tanah yang sedang di

²⁰ Wawancara Dengan Pengurus Yayasan Mabarat Sunan Giri, Bapak H. Mat Wafi, 25 Oktober 2021.

tempati oleh SDNU Bahrul Ulum sebagai hak menumpang atas tanah tidak memiliki wewenang yang lebih dalam penguasaan tanah demikian.

Selain dari pada itu, dar asal muasal hak atas tanah yang tempati oleh SDNU Bahrul Ulum, terdapat latar belakang terjadinya penguasaan hak menumpang atas tanah oleh SDNU Bahrul Ulum terhadap tanah yang dimiliki oleh Yayasan Mabarat Sunan Giri, sebagaimana halnya wawancara yang dilakukan penulis dengan bapak H. Mat Wafi, yang menyatakan latarbelakang terjadinya penguasaan hak menumpang demikian sebagai berikut:²¹

“Latar belakang terjadinya penguasaan hak atas tanah milik Yayasan Mabarat Sunan Giri, dikarena untuk kepentingan Mabarat Sunan Giri sendiri, dalam rangka mewujudkan tempat pendidikan serta tempat mengasuh anak asuh di panti asuhan, dengan model seperti itu nantinya anak asuh di panti asuhan bisa bersekolah tanpa di pungut biaya untuk kepentingan sekolah. Dengan model seperti itu pula SDNU Bahrul Ulum ditarik ke tanah miliknya Yayasan Mabarat Sunan Giri, untuk menempati ruangan yang ada dengan cara dibangun oleh Yayasan Mabarat Sunan Giri dan dilanjutkan oleh Bahrul Ulum.”

Sebagaimana halnya wawancara yang dilakukan oleh penulis dengan bapak H. Mat Wafi selaku sebagai pengurus Yayasan Mabarat Sunan Giri yang menyatakan latar belakang terjadinya hak penguasaan tanah oleh SDNU Bahrul Ulum karena diperlukan lembaga pendidikan formal yang sejalan dengan Mabarat Sunan Giri dengan dimana SDNU Bahrul Ulum ditarik ke dalam Yayasan Mabarat Sunan Giri untuk menempati 3 (tiga) ruang yang sudah ada. Landasan pondasinya dibangun oleh Mabarat Sunan Giri sampai dengan temboknya di bangun oleh Mabarat Sunan Giri sekitar lebih kurang 2 (dua) meter tingginya yang dilaksanakan pada tahun 1976 dan direhab kedua pada tahun 1978.

Untuk itu, setiap peralihan hak atas tanah sebagaimana penguasaan hak menumpang oleh SDNU Bahrul Ulum atas tanah miliknya Yayasan Mabarat Sunan Giri terjadi atas dasar kepercayaan oleh pemilik tanah kepada orang SDNU Bahrul Ulum karena tidak memiliki tempat untuk didirikan tempat pendidikan formal yang dimana dalam terjadinya penempatan atas tanah demikian tidak memiliki surat penjanjian dalam bentuk tertulis, tidak ada sanksi, sehingga jauh dari jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi kedua belah pihak.

²¹ Wawancara Dengan Pengurus Yayasan Mabarat Sunan Giri, Bapak H. Mat Wafi, 25 Oktober 2021.

Dalam hak menumpang sendiri terjadi karena adanya unsur tolong menolong oleh pemilik tanah atau pemilik rumah kepada orang lain yang tertimpa musibah atau tidak memiliki rumah. Namun demikian dalam perkembangannya dalam hak menumpang terdapat sifat pemerasan, yaitu orang yang mempunyai hak menumpang tersebut tidak mau keluar atau tidak mau mengosongkan rumah yang ditempatinya, kecuali diberi ganti kerugian atau pesangon oleh pemilik tanah atau pemilik rumah dengan alasan bahwa ia telah mendirikan rumah dengan biaya sendiri atau merawat rumah yang ditempati dalam jangka waktu yang lama bahkan rumah tersebut ditempati oleh keturunannya (ahli waris).²²

Dengan demikian, setiap hak yang sudah dilimpahkan oleh beberapa pihak ke pihak yang lainnya, maka status kepemilikan tanah menjadi kuat dengan dibuktikan dengan hak miliki maupun hak guna usah. Akan tetapi setiap perbuatan hukum yakni dalam hal ini terkait dengan hak menumpang atas tanah harus didasari dengan perjanjian sesuai yang terdapat dalam ketentuan peraturan perundang-undangan agar meminimalisir terjadinya sengketa.

Kepastian Hukum Hak Menumpang Atas Tanah yang dikuasai oleh SDNU Bahrul Ulum

Kepastian adalah suatu perihal (keadaan) yang pasti ketentuan atau ketetapan. Untuk menjamin keteraturan (kepastian) dan ketertiban dalam masyarakat, sumber hukum baik materil maupun formil merupakan suatu peraturan hukum yang mengikat dan dimana ditemukan aturan-aturan hukum atau kaidah-kaidah yang mengatur kehidupan.²³ Memberikan kepastian hukum dengan penghormatan terhadap hak-hak perorangan maka harus ada suatu perangkat hukum yang mendukung. Tanah dalam perspektif hukum hubungannya dengan orang/badan hukum memerlukan kepastian hukum akan haknya. Kepastian hukum yang dimaksud adalah kepastian hukum akan perlindungan hukum terhadap hak atas tanah yang bersangkutan, yaitu perlindungan hubungan hukumnya serta perlindungan terhadap pelaksanaan kewenangan haknya.²⁴

Dalam kepastian hukum terdapat nilai pada prinsipnya yang memberikan perlindungan hukum bagi setiap warga negara dari kekuasaan yang sewenang-

²² Urip Santoso, 2017, *op.cit.*, h. 163.

²³ Mochtar Kusumaatmadja, 2000, *Pengantar Ilmu Hukum Suatu Pengenalan Pertama Ruang Lingkup Berlakunya Hukum*, Bandung: Alumni, h. 58.

²⁴ Nia Kurniati, 2016, *Hukum Agraria, Sengketa Pertanahan, Penyelesaiannya Melalui Arbitrase Dalam Teori Dan Praktik*, Bandung: Refika Aditama, h. 115.

wenang, sehingga hukum memberikan tanggung jawab pada negara untuk menjalankannya dalam hal ini tampak relasi antara persoalan kepastian hukum dengan negara.²⁵ Secara normatif, kepastian hukum adalah suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Hubungan antara ketentuan hukum tertulis yang satu dengan yang lainnya sangat penting. Dalam konsepsi kepastian hukum dapat dilihat dari berbagai aspek dari pemberlakuan kepastian hukum, antara lain:²⁶

- a. Kepastian hukum oleh karena hukum, dimana pandangan ini memberi batasan bahwa hukum yang berhasil menjamin banyak kepastian hukum dalam masyarakat adalah hukum yang berguna, oleh karenanya hukum bertugas sebagai jaminan keadilan hukum serta hukum harus tetap berguna.
- b. Kepastian hukum dalam atau dari hukum, yaitu kepastian hukum oleh karena hukum, dimana hal ini tercapai, apabila hukum tersebut sebanyak-banyaknya undang-undang. Dalam undang-undang tersebut tidak terdapat ketentuan-ketentuan yang bertentangan (undang-undang berdasarkan suatu sistem yang logis dan praktis). Undang-undang dibuat berdasarkan *rechtswerkelijkheid* (keadaan hukum yang sungguh-sungguh) dan dalam undang-undang tersebut tidak terdapat istilah-istilah yang dapat ditafsirkan secara berlain-lainan.

Sedangkan dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dalam memberikan kepastian hukum bagi seluruh rakyat mengenai hak-hak atas tanahnya. Berkaitan dengan arti penting kepastian hukum penguasaan tanah terutama dalam kehidupan bernegara, maka perundang-undangan agraria di Indonesia mengatur tentang pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah yang dimaksud. Dalam rangka menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah, maka menurut undang-undang “sertipikat” merupakan alat pembuktian yang kuat sehingga bagi pemiliknya diberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum. Dengan sertifikat itu maka pemegang hak atas tanah akan terjamin eksistensinya.²⁷

²⁵ Mochtar Kusumaatmadja, *op.cit.*, h. 115.

²⁶ Rahmat Ramadhani, 2017, Jaminan Kepastian Hukum yang Terkandung Dalam Sertipikat Hak Atas Tanah, *De Lega Lata*, Vol. 2, No. 1, h. 143-144.

²⁷ Harris Yonatan Paramahan Sibuea, 2011, Arti Penting Pendaftaran Tanah Pertamakali, *Jurnal Negara Hukum*, Vol. 2, No. 2, h. 289.

Dalam eksistensi kepastian hukum dalam penguasaan hak atas tanah yakni dengan mendaftarkan hak atas tanah, berbeda halnya dengan kepastian hukum yang terdapat dalam hak menumpang terhadap tanah ataupun bangunan di atas tanah. Kepastian hukum yang didapatkan dalam hak menumpang sangatlah susah, dikarenakan dalam pelaksanaannya tidak terdapat perjanjian didalamnya, baik perjanjian dibawah tangan ataupun perjanjian dengan akta autentik dihadapan pejabat yang berwenang. Sepertihalnya kepastian hukum pada hak menumpang atas tanah yang dikuasai oleh SDNU Bahrul Ulum, yang dimana sebagaimana halnya wawancara yang dilakukan penulis dengan bapak H. Mat Wafi terkait dengan kepastian hukum atas hak menumpang oleh SDNU Bahrul Ulum dari tanah Yayasan Mabarot Sunan Giri yang menyatakan sebagai berikut:²⁸

“SDNU Bahrul Ulum menempati tanah tersebut tanpa surat perjanjian atau surat kerjasama dengan Yayasan Mabarot Sunan Giri, hanya sebatas perjanjian secara lisan saja, secara lisanpun tanpa ada bukti rekamannya. Maka dari itu kepastian hukum atas tanah yang ditempati SDNU Bahrul Ulum tidak memiliki eksistensi ataupun bukti atas penguasaan tanah yang ditempatinya demikian, karena tidak memiliki selebarpun surat bukti atas tanah. Kedudukan SDNU Bahrul Ulum ini sangat rawan hanya berhak menempati saja, dan tidak berhak untuk digunakan sebagai bentuk Hak Guna Bangunan (HGU).”

Sebagaimana wawancara yang dilakukan oleh penulis dengan bapak H. Mat Wafi selaku sebagai pengurus Yayasan Mabarot Sunan Giri berkaitan dengan kepastian hukum atas hak menumpang atas tanah yang dikuasai oleh SDNU Bahrul Ulum merupakan suatu bentuk penguasaan tanah yang tidak memiliki kepastian hukum dikarenakan tidak terdapat bukti perjanjian ataupun bukti penguasaan atas tanah yang sudah disepakati oleh Yayasan Mabarot Sunan Giri dan SDNU Bahrul Ulum. Kendati demikian dengan tidak adanya kepastian hukum dalam penguasaan hak atas menumpang sebidang tanah yang ditempati oleh SDNU Bahrul Ulum maka suatu waktu terdapat sengketa atas tanah demikian maka eksistensi SDNU Bahrul Ulum tidak memiliki hak sama sekali.

Untuk itu, dalam menunjang kepastian hukum atas hak menumpang baik berupa tanah ataupun bangunan harus didasar perjanjian antara para pihak agar tidak terjadi permasalahan dikemudian hari. Selain menghindarkan hal demikian untuk menjamin kepastian hukum terhadap hak menumpang khususnya pada permasalahan

²⁸ Wawancara Dengan Pengurus Yayasan Mabarot Sunan Giri, Bapak H. Mat Wafi, Pada Tanggal 25 Oktober 2021.

kepastian hukum atas hak menumpang yang di kuasai oleh SDNU Bahrul Ulum, pemilik tanah yakni Yayasan Mabarat Sunan Giri sudah memiliki berkas-berkas atas tanah sebagaimana halnya wawancara yang dilakukan oleh penulis dengan bapak H. Mat Wafi, yang menyatakan sebagai berikut:²⁹

“Dalam menunjang kepastian hukum atas tanah yang dikuasai oleh SDNU Bahrul Ulum, pada dasarnya Yayasan Mabarat Sunan Giri sudah memiliki sertifikat hak atas tanah dengan berbentuk Hak Guna Bangunan (HGB), sehingga kami dari pengurus Yayasan Mabarat Sunan Giri sudah menjamin kepastian kepemilikan tanah yang dikuasai oleh SDNU Bahrul Ulum, sudah sah dimata hukum merupakan hak milik dari yayasan kami.”

Untuk itu sebagaimana halnya wawancara yang dilakukan oleh penulis demikian di atas, dalam menjamin kepastian hukum atas tanah yang sedang dikuasai oleh SDNU Bahrul Ulum, pemilik tanah yakni Yayasan Mabarat Sunan Giri, sudah memiliki status kepemilikan yang sah dalam menunjang kepastian hukum dengan bukti sertifikat hak guna bangunan dengan diperpanjang sampai dengan tahun 2030. Maka dengan adanya status kepemilikan atas tanah demikian, SDNU Bahrul Ulum hanya diberikan hak menumpang dengan batas ketentuan pemberlakuan yang tidak bisa ditentukan.

Kepastian hukum dalam penguasaan tanah harus berpatokan pada pembuktian yang sah, yang sudah di tentukan oleh peraturan perundang-undangan yakni dengan berbentuk sertifikat sebagai tanda bukti kepemilikan. Kendati demikian terkait dengan kepastian hukum atas hak menumpang atas tanah tidak memiliki eksistensi hukum dalam ketentuannya, dikarenakan dalam hak menumpang hanya diberikan untuk kepentingan tertentu dan hubungan hukumnya lemah yaitu sewaktu-waktu dapat diputuskan oleh pemilik tanah jika ia memerlukan tanah tersebut.

Dalam menjamin kepastian hukum terhadap hak menumpang atas tanah, harus ada berkas-berkas perjanjian antara para pihak. Hal demikian sejalan dengan apa yang disampaikan oleh Ibu Nur Khasanah, yang menyatakan sebagai berikut:³⁰

“Memang dalam status tanah yang sedang ditempati oleh SDNU Bahrul Ulum yang saya ketahui pada awalnya merupakan hanya sekedar perjanjian secara lisan saja dari pimpinan-pimpinan terdahulu, tanpa adanya perjanjian dibawah tangan, dan kami tidak mempunyai kekuatan dalam hal ini, karena merupakan hak menumpang saja yang diberikan. Akan tetapi hal-hal demikian tidak mempengaruhi dari status Hak Guna Usaha yang dimiliki oleh Yayasan

²⁹ Wawancara Dengan Pengurus Yayasan Mabarat Sunan Giri, Bapak H. Mat Wafi, 25 Oktober 2021.

³⁰ Wawancara Dengan Kepala Sekolah SDNU Bahrul Ulum, Ibu Nur Khasanah, 27 Oktober 2021.

Mabarot Sunan Giri, karena kita merupakan satu tujuan untuk menciptakan pendidikan yang unggul bagi setiap siswa yang ada.”

Sebagaimana wawancara demikian di atas, kepastian hukum yang didapatkan atas hak menumpang dari tanah yang sedang ditempati oleh SDNU Bahrul Ulum merupakan hak yang dimiliki oleh Yayasan Mabarot Sunan Giri. Jadi setiap penguasaan tanah merupakan hak mutlak dari Yayasan Mabarot Sunan Giri karena memiliki Hak Guna Bangunan yang sudah berbentuk sertifikat. Dengan seketika waktu apabila SDNU Bahrul Ulum ingin menguasai sepenuhnya tanah yang sedang ditempati, tidak dapat dibenarkan oleh peraturan yang ada, karena tidak mempunyai hak mutlak atas tanah demikian.

Selain dari pada itu, dengan status tanah yang merupakan hak menumpang yang dikuasai oleh SDNU Bahrul Ulum atas tanah yang dimiliki oleh Yayasan Mabarot Sunan Giri dengan status tanah Hak Guna Bangunan, dengan menjadi kepastian hukum antara kedua belah pihak maka harus dibuatkan perjanjian tertulis terlebih dahulu. Perjanjian tertulis secara pemberlakuannya dikenal dengan perjanjian dibawah tangan, dan perjanjian dengan akta notaris. Pembuatan perjanjian secara tertulis antara Yayasan Mabarot Sunan Giri dengan SDNU Bahrul Ulum disamping memiliki kekuatan hukum yang kuat juga agar dapat membantu SDNU Bahrul Ulum apabila dikemudian hari terjadi suatu sengketa, dikarenakan SDNU Bahrul Ulum tidak memiliki bukti apapun atas hak atas tanah yang ditempati. Pembuatan perjanjian tertulis tersebut sejalan dengan apa yang telah disebutkan oleh Bapak H. Mat Wafi dalam wawancara:³¹

“Apabila dikemudian hari terjadi suatu hal yang tidak diinginkan dimasa mendatang yang mana sudah berbeda generasi dan juga belum tahu asal-usulnya, maka tentunya SDNU Bahrul Ulum tidak memiliki hak apapun yang bisa dijadikan bukti kuat maka dari itu sebaiknya dibuatlah perjanjian secara tertulis antara Yayasan Mabarot Sunan Giri dengan SDNU Bahrul Ulum sehingga pada saat terjadi hal yang tidak diinginkan dapat dijadikan bukti yang kuat.”

Perjanjian tertulis secara pemberlakuannya dikenal dengan perjanjian dibawah tangan, dan perjanjian dengan akta notaris. Perjanjian-perjanjian tertulis demikian dapat diuraikan sebagai berikut:

a. Perjanjian dibawah tangan

³¹ Wawancara Dengan Pengurus Yayasan Mabarot Sunan Giri, Bapak H. Mat Wafi, 25 Oktober 2021.

Perjanjian dibawah tangan, sering disebut dengan akta di bawah tangan merupakan surat yang dibuat sendiri oleh para pihak yang bersangkutan atas kesepakatan para pihak tanpa ada campur tangan pejabat umum yang berwenang. Akta di bawah tangan dalam kehidupan masyarakat dikenal sebagai alat bukti dalam melakukan suatu perjanjian. Masyarakat pada umumnya melakukan suatu perjanjian jual beli, sewa menyewa rumah, pinjam meminjam uang/utang piutang dan lain sebagainya hanya menggunakan kwitansi dan materai serta tanda tangan para pihak dan tanpa ada perantara pejabat umum. Masyarakat pada umumnya melakukan suatu perjanjian hanya berdasarkan kepercayaan.

Akta di bawah tangan kekuatan pembuktiannya hanya antara para pihak tersebut. Apabila para pihak tersebut tidak menyangkal dan mengakui tanda tangannya di dalam perjanjian tersebut maka akta di bawah tangan mempunyai kekuatan yang sempurna seperti akta otentik. Perjanjian dibawah tangan mempunyai kecendrungan untuk membuat salah satu pihak mempunyai posisi yang lebih diuntungkan dan tidak memihak pihak yang lain.³² Perjanjian di bawah tangan terdiri dari:

- 1) Akta di bawah tangan biasa, akta yang dibuat serta ditanda tangani oleh para pihak yang bersepakat dalam perikatan atau antara para pihak yang berkepentingan saja.
- 2) Akta *Waarmerken*, suatu akta di bawah tangan yang dibuat dan ditandatangani oleh para pihak untuk kemudian didaftarkan pada Notaris, karena hanya didaftarkan, maka Notaris tidak bertanggungjawab terhadap materi/isi maupun tanda tangan para pihak dalam dokumen yang dibuat oleh para pihak.

Dasar hukum pemberlakuan terhadap perjanjian dibawah tangan terdapat dalam ketentuan 1875 KUHPerdara yang menyebutkan suatu tulisan di bawah tangan yang diakui kebenarannya oleh orang yang dihadapan kepadanya atau secara hukum dianggap telah dibenarkan olehnya, menimbulkan bukti lengkap seperti suatu akta otentik bagi orang-orang yang menandatangani, ahli

³² Frans Satriyo Wicaksono, 2008, *Panduan Lengkap Membuat Surat-Surat Kontrak*, Jakarta: Visimedia, h. 31.

warisnya serta orang-orang yang mendapatkan hak dari mereka. ketentuan Pasal 1871 berlaku terhadap tulisan ini.

b. Perjanjian dengan akta notaris

Perjanjian dengan akta notaris yang dikenal dengan akta otentik merupakan bentuk perjanjian yang berupa akta otentik yang dibuat oleh atau dihadapan notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan oleh peraturan yang berlaku. Suatu akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna bagi para pihak beserta seluruh ahli warisnya atau pihak lain yang mendapat hak dari para pihak, sehingga apabila suatu pihak mengajukan suatu akta otentik, hakim harus menerimanya dan menganggap apa yang dituliskan di dalam akta itu sungguh-sungguh terjadi, sehingga hakim itu tidak boleh memerintahkan penambahan pembuktian lagi.

Notaris memiliki kewajiban untuk memasukkan bahwa apa yang termuat dalam akta Notaris sungguh-sungguh telah dimengerti dan sesuai dengan kahendak para pihak, yaitu dengan cara membacakannya sehingga menjadi jelas isi akta notaris, serta memberikan akses terhadap informasi, termasuk akses terhadap peraturan perundang-undangan yang terkait bagi para pihak penanda tangan akta. Suatu akta otentik harus memenuhi persyaratan-persyaratan sebagai berikut:

- 1) Akta itu harus dibuat oleh atau di hadapan seorang pejabat umum.
- 2) Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang.
- 3) Pejabat umum oleh atau di hadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta itu.
- 4) Isi Perjanjian

Dasar hukum dalam peraturan umum dalam akta otentik terdapat dalam Pasal 1868 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa suatu akta otentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat akta itu di buat.

Dari ketentuan perjanjian tertulis baik perjanjian di bawah tangan maupun perjanjian dihadapan notaris, merupakan suatu langkah dalam menjamin kepastian hukum terhadap pihak pada objek yang diperjanjikan, yang dalam hal ini terkait dengan hak menumpang yang dikuasai oleh SDNU Bahrul Ulum atas tanah yang

dimiliki oleh Yayasan Mabarat Sunan Giri dengan status tanah Hak Guna Bangunan. Untuk menjamin kepastian hukum terhadap hak menumpang atas tanah, maka para pihak yakni SDNU Bahrul Ulum dan Yayasan Mabarat Sunan Giri harus membuat suatu bentuk perjanjian tertulis agar dikemudian hari tidak terdapat sengketa antara para pihak.

Untuk itu, lewat Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria sebagai landasan hukum dalam hak atas tanah, dalam menjamin kepastian hukum atas semua hak atas tanah sebagaimana halnya yang terdapat dalam ketentuan penjelasan UUPA yang menyatakan bahwa sesuai dengan tujuannya yaitu akan memberikan Kepastian hukum maka pendaftaran itu diwajibkan bagi para pemegang hak yang bersangkutan, dengan maksud agar mereka memperoleh kepastian tentang haknya itu sedangkan pasal 19 UUPA ditujukan kepada Pemerintah sebagai suatu instruksi, agar diseluruh wilayah Indonesia diadakan pendaftaran tanah yang bersifat "*rechtskadaster*" artinya yang bertujuan menjamin kepastian hukum.³³

Maka setiap landasan hukum dalam menjamin kepastian setiap hak atas tanah, yang dalam hal ini terkait dengan hak menumpang atas tanah harus di dasari dengan perjanjian yang sah dimata hukum, agar tidak terjadi sengketa dikemudian hari. Akan tetapi setiap penguasaan hak menumpang atas tanah sebagaimana yang terdapat beberapa ketentuan ciri-cirinya harus benar-benar disadari oleh pihak penguasa atas tanah agar selalu memahami setiap prosedur penggunaan atas tanah agar tidak merugikan pihak pemilik yang sah.

KESIMPULAN

- a. Melatarbelakangi dengan terjadinya penguasaan hak menumpang atas tanah oleh SDNU Bahrul Ulum terhadap tanah yang dimiliki oleh Yayasan Mabarat Sunan Giri dikaranakan untuk kepentingan Mabarat Sunan Giri sendiri, dalam rangka mewujudkan empat pendidikan serta tempat mengasuh anak asuh di panti asuhan agar bersekolah tanpa di pungut biaya. Serta peralihan penguasaan atas hak menumpang atas tanah yang dikuasai oleh SDNU Bahrul Ulum sudah jelas riwayat keberadaannya yang lahir dari hak-hak untuk dipergunakan sebagai bentuk kebutuhan sosial seperti dipergunakan untuk sekolah, panti asuhan dan poliklinik.

³³ Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

- b. Dalam menjamin kepastian hukum atas tanah yang sedang dikuasai oleh SDNU Bahrul Ulum, pemilik tanah yakni Yayasan Mabarat Sunan Giri, sudah memiliki status kepemilikan yang sah dalam menunjang kepastian hukum dengan bukti sertifikat Hak Guna Bangunan dengan diperpanjang sampai dengan tahun 2030, dan hendaknya dibuatkan perjanjian secara tertulis antara Yayasan Mabarat Sunan Giri dengan SDNU Bahrul Ulum agar memiliki bukti yang kuat dimata hukum. Maka dengan adanya status kepemilikan atas tanah dan perjanjian secara tertulis demikian, SDNU Bahrul Ulum hanya diberikan hak menumpang dengan batas ketentuan pemberlakuan yang tidak bisa ditentukan.

SARAN

- a. Pada dasarnya dalam terjadinya penguasaan atas sebidang tanah maupun bangunan dengan hak menumpang, harus dibebani dengan perjanjian yang sah secara hukum oleh para pihak, agar setiap peralihak hak demikian tidak menimbulkan konflik dikemudian hari.
- b. Pemerintah sebagai pembentuk kebijakan peraturan perundang-undangan yang dalam hal ini terkait dengan hak menumpang, sejatinya harus memberikan kepastian hukum yang sangat jelas bagi setiap masyarakat terkait hak menumpang demikian, dikarenakan dalam ketentuan UUPA sendiri tidak terdapat ketentuan yang jelas terkait dengan hak menumpang. Maka dari itu seyogyanya pemerintah harus benar-benar menggodok sebuah peraturan terkait dengan hak menumpang agar setiap para pihak mempunyai kepastian terhadap haknya.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Muhammad Abdulkadir, 2004, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Amiruddin, 2006, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Harsono Boedi, 2013, *Hukum Agraria Indonesia*, Jilid 1, Jakarta: Penerbit Universitas Trisakti.
- Dimiyati Khudzaifah, Kelik Wardiono, 2004, *Metode Penelitian Hukum*, Surakarta: FH UMS.
- Kusumaatmadja Mochtar, 2000, *Pengantar Ilmu Hukum Suatu Pengenalan Pertama Ruang Lingkup Berlakunya Hukum*, Bandung: Alumni
- Kurniati Nia, 2016, *Hukum Agraria, Sengketa Pertanahan, Penyelesaiannya Melalui Arbitrase Dalam Teori Dan Praktik*, Bandung: Refika Aditama.
- Santoso Urip, 2012, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Jakarta: Prenadamedia Group.
- _____, 2017, *Hak Atas Tanah, Hak Pengelolaan, Dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun*, Depok: Kencana.

Peraturan Perundang-Undangan

- Undang-Undang Dasar 1945
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Jurnal

- Rahmat Ramadhani, 2017, Jaminan Kepastian Hukum yang Terkandung Dalam Sertipikat Hak Atas Tanah, *De Lega Lata*, Vol. 2, No. 1.
- Harris Yonatan Paramahan Sibuea, 2011, Arti Penting Pendaftaran Tanah Pertamakali, *Jurnal Negara Hukum*, Vol. 2, No. 2.