

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang Penelitian

Persoalan tentang tanah dalam kehidupan manusia mempunyai arti yang sangat penting, karena sebagian besar kehidupan manusia adalah bergantung kepada tanah. Tanah dapat dinilai sebagai suatu harta yang mempunyai sifat *permanent* dan dapat dicadangkan untuk kehidupan pada masa mendatang.<sup>1</sup>

Tanah yang tersedia baik untuk keperluan perorangan maupun untuk kepentingan umum luasnya sangat terbatas, terutama di daerah perkotaan yang mempunyai nilai ekonomis yang sangat tinggi.<sup>2</sup>

Tanah sebagai *social aset* adalah sebagai sarana pengikat kesatuan di kalangan lingkungan sosial untuk kehidupan dan hidup, sedangkan tanah sebagai *capital aset* adalah sebagai modal dalam pembangunan dan telah tumbuh sebagai benda ekonomi yang sangat penting sekaligus sebagai bahan perniagaan dan objek spekulasi.<sup>3</sup>

Hak bangsa Indonesia atas tanah merupakan hak penguasaan tanah yang tertinggi dan meliputi semua tanah yang ada dalam wilayah negara, yang

---

<sup>1</sup> Abdurrahman, *Masalah Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Pembebasan Tanah di Indonesia*, Alumni, 1983, Bandung, 1983, hlm. 1.

<sup>2</sup> E. Ruchijat, *Kedudukan Tanah Dalam Rangka Penanaman Modal*, Binacipta, 1980, hlm. 8.

<sup>3</sup> Achmad Rubiae, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Banyumedia, Malang, 2007, hlm. 1.

merupakan tanah bersama, bersifat abadi, dan menjadi induk bagi hak penguasa yang lain atas tanah.<sup>4</sup>

Konsep dasar hak menguasai tanah oleh negara di Indonesia termuat di dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 berbunyi :

“Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.”

Dari ketentuan Pasal 33 ayat (3) maka terlihat bahwa menurut konsep UUD 1945, hubungannya antara negara dengan bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya adalah hubungan penguasaan.<sup>5</sup> Artinya bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Undang-Undang Pokok Agraria (selanjutnya penulis sebut sebagai UUPA) adalah hukum tanah nasional yang berlaku di Negara Republik Indonesia. Undang-undang ini mengatur jenis-jenis hak atas tanah dalam aspek perdata dan aspek administrasi, yang berisi politik pertanahan nasional yang semuanya bertujuan untuk menciptakan unifikasi hukum pertanahan di Indonesia.<sup>6</sup>

---

<sup>4</sup> Urip Santoso, *Perolehan Hak Atas Tanah*, Prenamedia Group, 2015, hlm. 16.

<sup>5</sup> Muhammad Bakri, *Hak Menguasai Tanah Oleh Negara (Paradigma Baru Untuk Reformasi Agraria)*, Citra Media, Yogyakarta, 2007, hlm. 1.

<sup>6</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta, 1989, hlm. 3.

Pasal 9 UUPA merupakan realisasi prinsip kenasionalan bangsa, dimana setiap warga negara Indonesia memiliki kesempatan yang sama untuk memperoleh suatu hak atas tanah serta untuk dapat menikmati manfaat serta hasil tanah itu bagi dirinya sendiri maupun bagi keluarganya.<sup>7</sup>

Pengertian pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberi ganti kerugian kepada yang berhak atas tanah tersebut. Prosedur yang harus ditempuh dalam pengadaan tanah adalah dengan cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah. Sedangkan pengertian pelepasan atau penyerahan hak atas tanah adalah kegiatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya dengan memberikan ganti rugi atas dasar musyawarah.

Pengadaan tanah ini biasanya diperuntukan bagi proyek pembangunan untuk kepentingan umum. Sedangkan pengadaan tanah bagi proyek pembangunan untuk kepentingan umum yang dilakukan oleh pihak swasta dikenal dengan perolehan tanah. Perolehan tanah dapat dilakukan dengan cara pencabutan, pembebasan dan pelepasan hak-hak atas tanah. Tujuan pembebasan yang dilakukan oleh pihak swasta dipergunakan untuk pembangunan berbagai fasilitas umum yang bersifat komersil misalnya, pembangunan perumahan/real estate, pusat-pusat perbelanjaan/shopping center, pembangunan jalan bebas hambatan dan lain-lain.

---

<sup>7</sup> Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Kompas, Jakarta, 2001, hlm. 28.

Pasal 11 ayat (2) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975 menyatakan bahwa :

“Pembebasan tanah untuk keperluan swasta pada dasarnya harus dilakukan langsung antara pihak-pihak yang berkepentingan dengan pemberian ganti rugi dengan berpedoman pada asas musyawarah.”

Kepentingan swasta pada dasarnya adalah sejajar dengan kepentingan anggota-anggota masyarakat, maka dalam hal pembebasan tanah untuk kepentingan swasta, pihak-pihak yang berkepentingan harus memperhatikan pemberian ganti rugi yang besarnya ditentukan secara musyawarah. Pemerintah daerah berkewajiban mengawasi pelaksanaan pembebasan dan pembayaran ganti rugi yang dilakukan pihak swasta kepada masyarakat pemilik tanah.

Pengadaan tanah dalam pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh pihak swasta selain dapat dilaksanakan dengan cara jual-beli, tukar menukar, dapat dilakukan dengan cara lain yang disepakati secara sukarela oleh pihak-pihak yang bersangkutan. Dalam pembangunan sekarang pembebasan tanah dan pencabutan hak atas tanah adalah merupakan sarana yang terpenting untuk mendapatkan tanah untuk keperluan pembangunan.

Menurut [Arie S. Hutagalung](#), pelepasan hak atas tanah dilaksanakan apabila subyek yang memerlukan tanah tidak memenuhi syarat untuk menjadi pemegang hak atas tanah yang diperlukan sehingga tidak dapat diperoleh dengan jual beli dan pemegang hak atas tanah bersedia untuk melepaskan hak atas tanahnya. Acara pelepasan hak wajib dilakukan dengan surat pernyataan

pelepasan hak tersebut dilakukan oleh pemegang hak atas tanah dengan sukarela. Oleh karena itu, menurut Arie, dasar hukum pelepasan hak atas tanah diatur dalam Pasal 27, Pasal 34 dan Pasal 40 UUPA dan tata cara pelaksanaannya diatur dalam Peraturan Presiden No. 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum.<sup>8</sup>

Substansi ketentuan ini bersifat keperdataan yang meliputi ketentuan Pasal 1320 jo Pasal 1338 KUHPerduta. Yang berarti, bahwa harus memenuhi syarat-syarat sahnya persetujuan yang dilaksanakan dengan para pihak dan dilaksanakan dengan itikad baik.

Timbulnya sengketa hak atas tanah dapat terjadi karena adanya gugatan dari seseorang atau badan hukum yang berisi tuntutan hukum akibat perbuatan hukum yang telah merugikan hak atas tanah dari pihak penggugat. Adapun materi gugatan dapat berupa tuntutan akan adanya kepastian hukum mengenai siapa yang berhak atas tanah, status tanah, bukti-bukti yang menjadi dasar pemberian hak dan sebagainya.<sup>9</sup>

Dalam skripsi ini penulis tertarik untuk mengkaji perkara antara PT. Bali Pecatu Graha dengan I Wayan Bendi, I Made Ganti, I Nyoman Kicen dan Hari Boedihartono dalam putusan Mahkamah Agung Nomor 65K/PDT/2012.

---

<sup>8</sup> Klinik, *Pengajuan Surat Pelepasan Hak Atas Tanah ke Kantor Pertanahan*, diakses dari <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/lt4e4ced09c8bca/pengajuan-surat-pelepasan-hak-atas-tanah-ke-kantor-pertanahan>, pada tanggal 30 Oktober 2018, pukul 09.15 WIB.

<sup>9</sup> Elza Syarief, *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*, Kepustakaan Populer Gramedia, Jakarta, 2012, hlm. 50.

Dalam perkara tersebut PT. Bali Pecatu Graha telah melaksanakan perjanjian pelepasan dan pembebasan hak atas tanah dengan I Nyoman Raneng. Tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 3023/Desa Jimbaran atas nama I Nyoman Raneng seluas 10.800 M<sup>2</sup> (sepuluh ribu delapan ratus meter persegi) yang terletak di Desa Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung. Tanah tersebut merupakan pemisahan dan pembagian dari hak milik, pipil nomor 636, persil nomor 21, klas VI, luas seluruhnya 19.800 M<sup>2</sup> (sembilan belas ribu delapan ratus meter persegi) atas nama Pan Sukera, berdasarkan Akta Pemisahan dan Pembagian Nomor: 5/KUTA/1995 tanggal 25 Maret 1995 yang dibuat oleh I Gusti Ngurah Putra Wijaya, S.H., Notaris di Denpasar selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah. Batas tanah-tanah tersebut adalah sebagai berikut :

- a. Utara : Tanah milik I Rangkeng (Kini milik PT. Bali Pecatu Graha)
- b. Timur : Tanah negara dan tanah milik I Surat (Kini milik PT. Bali Pecatu Graha)
- c. Selatan : Tanah Milik Pan Sukera (Kini milik PT. Bali Pecatu Graha)
- d. Barat : Tanah milik I Wayan Sukara.

Terhadap tanah seluas 10.800 M<sup>2</sup> yang menjadi tanah sengketa antara PT. Bali Pecatu Graha dengan I Wayan Bendi, para pihak mengkalim mempunyai atas hak kepemilikan.

I Wayan Bendi mengklaim memiliki dan menguasai tanah sengketa dengan dasar bahwa tanah sengketa tersebut merupakan hak waris yang di

dapatkannya dari I Nyoman Raneng. Dalam sistem kekeluargaan yang bersifat patrilineal seperti halnya kekeluargaan menurut hukum adat Bali, harta yang diperoleh seorang suami didalam perkawinan sebagai pembagian warisan dari orang tuanya tidak jatuh menjadi harta bersama dengan isterinya (gono-gini) melainkan tetap menjadi hak/milik suami, Maka dalam hal kemudian si isteri meninggal lebih dahulu dari suaminya ia tidak mewariskan harta tersebut di atas kepada anak-anaknya

PT. Bali Pecatu Graha mengklaim memiliki dan menguasai tanah sengketa dengan dasar Akta Perjanjian Akan Melepaskan dan Membebaskan Hak Atas Tanah Nomor 26 Tanggal 26 Mei 1995. Perjanjian tersebut dituangkan dalam bentuk akta otentik yang dibuat di hadapan I Ketut Purna, S.H., Notaris di Denpasar antara I Nyoman Raneng dengan PT. Bali Pecatu Graha yang diwakili oleh Ir. Made Gede Putrawan selaku Direktur Perseroan Terbatas. Bahwa I Nyoman Reneng telah menyerahkan tanah sengketa kepada PT. Bali Pecatu Graha (Pemohon Kasasi) yang dibuktikan pembayaran dan penerimaan uang sebesar Rp 216.000.000,00 (dua ratus enam belas juta rupiah), seperti Berdasarkan kepada Akta tersebut PT. Bali Pecatu Graha telah memiliki kuasa untuk memiliki hak atas tanah tersebut yang tercantum di dalam kwitansi tertanggal 22 Mei 1995.

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul : **“PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PT. BALI PECATU GRAHA BERDASARKAN PERBUATAN**

**PELEPASAN HAK ATAS TANAH DIHUBUNGKAN DENGAN UNDANG-UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960 TENTANG PERATURAN DASAR POKOK-POKOK AGRARIA JO UNDANG-UNDANG NOMOR 2 TAHUN 2012 TENTANG PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM.”**

**B. Identifikasi Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, permasalahan yang akan dibahas adalah sebagai berikut :

1. Bagaimanakah bentuk perlindungan hukum bagi PT. Bali Pecatu Graha berdasarkan perbuatan pelepasan hak atas tanah?
2. Bagaimana status kepemilikan tanah No. 3023/Desa Jimbaran dengan PT. Bali Pecatu Graha berdasarkan perbuatan pelepasan hak atas tanah?
3. Bagaimana upaya penyelesaian perlindungan hukum dalam status kepemilikan tanah No. 3023/Desa Jimbaran bagi PT. Bali Pecatu Graha?

**C. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui perlindungan hukum bagi PT. Bali Pecatu Graha berdasarkan perbuatan pelepasan hak atas tanah.
2. Untuk mengetahui status kepemilikan tanah No. 3023/Desa Jimbaran dengan PT. Bali Pecatu Graha berdasarkan perbuatan pelepasan hak atas tanah.

3. Untuk mengetahui upaya penyelesaian perlindungan hukum dalam status kepemilikan tanah No. 3023/Desa Jimbaran bagi PT. Bali Pecatu Graha.

#### **D. Kegunaan Penelitian**

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kegunaan secara teoritis maupun praktis, antara lain sebagai berikut :

1. Kegunaan secara teoritis

Hasil penelitian ini secara teoritis diharapkan dapat memberikan gambaran yang dapat memberikan hasil kajian yang bermanfaat bagi pembangunan ilmu hukum secara umum, dan secara khusus dalam bidang perdata dan agraria, serta menambah literatur dan bahan-bahan informasi ilmiah yang dapat digunakan untuk melakukan kajian dan bahan penelitian selanjutnya, maka penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan masukan, referensi dan literatur khususnya di bidang pertanahan.

2. Kegunaan secara praktis

- a. Diharapkan dari hasil penelitian ini, memberikan masukan bagi pemerintah dalam melaksanakan pelayanan terhadap masyarakat dapat lebih ditingkatkan untuk dijadikan bahan pertimbangan dalam membuat aturan dan kebijakan di masa yang akan datang dalam bidang pertanahan.
- b. Diharapkan dari hasil penelitian ini, dapat berguna bagi pihak-pihak yang bersengketa antara ahli waris dengan Perusahaan Swasta dalam menyelesaikan masalah status kepemilikan tanah tersebut.

## E. Kerangka Pemikiran

Tujuan Negara Indonesia mengandung konsekuensi bahwa Negara berkewajiban untuk melindungi seluruh warganya dengan suatu undang-undang terutama untuk melindungi hak asasinya demi kesejahteraan hidup bersama. Hal tersebut tercantum dalam pembukaan Undang-Undang Dasar 1945 alinea keempat yang menyatakan sebagai berikut :

“Kemudian daripada itu untuk membentuk suatu Pemerintahan Negara Indonesia yang melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia dan untuk memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa, dan ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan sosial, maka disusunlah Kemerdekaan Kebangsaan Indonesia itu dalam suatu Undang-Undang Dasar Negara Indonesia, yang terbentuk dalam suatu susunan Negara Republik Indonesia yang berkedaulatan rakyat dengan berdasarkan kepada Ketuhanan Yang Maha Esa, Kemanusiaan yang adil dan beradab, Persatuan Indonesia, dan Kerakyatan yang dipimpin oleh hikmat kebijaksanaan dalam Permusyawaratan/Perwakilan, serta dengan mewujudkan suatu Keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia.”

Perlindungan hukum bagi masyarakat Indonesia merupakan kewajiban negara untuk melaksanakannya, hal ini terkandung di dalam ketentuan Pasal 28D ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945, yang menyatakan bahwa :

“Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di depan hukum.”

Lahirnya nilai keadilan, menurut M. Solly Lubis disebabkan karena adanya hak dan kewajiban bagi setiap warga negara, yang berkembang menjadi

nilai keadilan dalam masyarakat bangsa, yang menjadi keadilan bagi seluruh rakyat Indonesia.<sup>10</sup>

Keadilan dan pengakuan hukum kepada warga negara dapat dilakukan dengan perlindungan. Dengan kata lain dapat dikatakan bahwa perlindungan hukum sebagai suatu gambaran dari fungsi hukum, yang memiliki konsep bahwa hukum memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian. Berdasarkan pengertian tersebut beberapa ahli memberikan pengertian dari perlindungan hukum antara lain :

Menurut Sajipto Raharjo, perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.<sup>11</sup>

Menurut Philipus M. Hadjon, perlindungan hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenangan.<sup>12</sup>

Menurut Muchsin, perlindungan hukum adalah kegiatan untuk melindungi individu dengan menyasikan hubungan nilai-nilai atau kaidah-

---

<sup>10</sup> M. Solly Lubis, *Sistem Nasional*, Mandar Maju, Bandung, 2002, hlm. 43.

<sup>11</sup> Sajipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hlm. 53.

<sup>12</sup> Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Bagi Rakyat di Indonesia*, PT. Bina Ilmu, Surabaya, 1987, hlm. 1-2.

kaidah yang menjelma dalam sikap dan tindakan dalam menciptakan adanya ketertiban dalam pergaulan hidup antar sesama manusia.<sup>13</sup>

Negara Republik Indonesia telah meletakkan konsep dasar menguasai hak atas tanah oleh negara yang dimuat di dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang berbunyi :

“Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya di kuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.”

Kekuasaan negara yang dimaksud di dalam Pasal 33 UUD 1945 mencakup atas bumi, air dan ruang angkasa, baik yang sudah di miliki seseorang maupun yang belum. Kekuasaan negara atas tanah sudah di miliki seseorang dibatasi oleh isi dari hak atas tanah perseorangan tersebut, atau dengan kata lain sampai berapa besar negara memberikan kekuasaan kepada pemilik tanah untuk menggunakan haknya, maka sampai batas itulah kekuasaan dari negara dan sebaliknya terhadap tanah yang belum dihaki seseorang, kekuasaan negara atas tanah itu lebih luas dan penuh. Negara dapat memberikan tanah tersebut kepada perseorangan atau badan hukum dengan suatu hak peruntukkan dan keperluannya, misalnya dengan hak milik, hak guna bangunan, hak pakai dan sebagainya.<sup>14</sup>

---

<sup>13</sup> Muchsin, *Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*, Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, Surakarta, 2003, hlm. 14.

<sup>14</sup> A.P. Parlindungan, *Aneka Hukum Agraria*, Alumni, Bandung, 1983, hlm. 3.

UUPA menegaskan asas penguasaan oleh Negara yang dimaksud yaitu terdapat dalam Pasal 2 UUPA yang berbunyi sebagai berikut:

- 1) Atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.
- 2) Hak menguasai dari Negara termaksud dalam ayat 1 Pasal ini memberi wewenang untuk :
  - 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 dan mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
  - c. Menentukan dan mengatur hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa.
- 3) Wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari Negara tersebut pada ayat 2 pasal ini digunakan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat dalam arti kebangsaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan Negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil dan makmur.

Negara kesatuan Republik Indonesia yang berdasarkan UUD 1945 adalah negara hukum (konstitusional) yang memberikan jaminan dan memberikan perlindungan atas hak-hak warga negara, antara lain hak warga negara untuk mendapatkan, mempunyai dan menikmati hak atas tanah.<sup>15</sup>

Boedi Harsono menyatakan bahwa dalam tiap hukum tanah terdapat pengaturan mengenai berbagai hak penguasaan atas tanah. Semua hak penguasaan atas tanah berisi serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau

---

<sup>15</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2016, hlm. 1

larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah. Sesuatu yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat itulah yang merupakan tolak ukur pembeda berbagai hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah negara yang bersangkutan.<sup>16</sup>

Penguasaan hak atas bagi pemegangnya ini tercantum di dalam Pasal 4 UUPA yang berbunyi sebagai berikut:

- “(1) 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 dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.
- (2) Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat 1 pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.”

Adapun hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 4 UUPA ditentukan dalam Pasal 16 UUPA ialah :

Hak-hak atas tanah sebagaimana sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) ialah :

- a. Hak Milik,
- b. Hak Guna Usaha,
- c. Hak Guna Bangunan,
- d. Hak Pakai,
- e. Hak Sewa,
- f. Hak Membuka Tanah,
- g. Hak Memungut Hasil Hutan,

---

<sup>16</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta, Djambatan, 2003, hlm. 17.

- h. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dalam Undang-Undang, serta hak-hak yang sifatnya sementara...

Atas dasar bunyi pasal tersebut, maka kepada perorangan dan badan hukum diberikan beberapa hak atas tanah. Dari segi asal tanahnya, hak atas tanah dibedakan menjadi dua kelompok, yaitu:<sup>17</sup>

- a. Hak atas tanah yang bersifat primer, yaitu hak atas tanah yang berasal dari tanah negara. Macam-macam hak atas tanah ini adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Atas Tanah Negara, Hak Pakai Atas Tanah Negara.
- b. Hak atas tanah yang bersifat sekunder, yaitu hak atas tanah yang berasal dari tanah pihak lain. Macam-macam hak atas tanah ini adalah Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan, Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik, Hak Pakai Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan.

Seseorang atau badan hukum yang mempunyai sesuatu hak atas tanah, dalam Pasal 15 UUPA yaitu dibebani kewajiban untuk mengerjakan atau mengusahakan sendiri secara aktif serta wajib pula untuk memelihara, termasuk menambah kesuburan dan mencegah kerusakan tanah tersebut. UUPA menghendaki supaya hak atas tanah yang dipunyai oleh seseorang atau badan hukum tidak boleh dipergunakan secara semata-mata untuk kepentingan pribadi dengan sewenang-wenang tanpa menghiraukan kepentingan

---

<sup>17</sup> *Ibid*, hlm. 23-24.

masyarakat ataupun dengan mentelantarkan tanah tersebut sehingga tidak ada manfaatnya, yang kedua hal itu dapat merugikan masyarakat.

Tanah dapat digunakan sebagai alat untuk mencapai kepentingan umum, karena tanah memiliki fungsi sosial yang tidak dapat diabaikan. Pasal 6 UUPA berbunyi : “Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.”

Hal ini juga diperkuat dengan Pasal 14 UUPA yang menyatakan bahwa dalam rangka meningkatkan sosialisme Indonesia untuk membuat suatu rencana umum mengenai persediaan dan peruntukkan tanah untuk keperluan negara, untuk keperluan pusat-pusat kehidupan masyarakat, sosial, kebudayaan dan lain-lain kesejahteraan, maka tanah sangat diperlukan dalam menciptakan tingkat kesejahteraan masyarakat Indonesia.

Semua hak atas tanah dapat diserahkan secara sukarela kepada Negara. Penyerahan sukarela ini yang disebut sebagai pelepasan hak atas tanah.

Hal ini sesuai dengan Pasal 27 UUPA, yang menyatakan bahwa :

Hak milik hapus bila:

- a. Tanahnya jatuh kepada Negara:
  1. Karena pencabutan hak berdasarkan Pasal 18;
  2. Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya;
  3. Karena diterlantarkan;
  4. Karena ketentuan Pasal 21 ayat 3 dan 26 ayat 2.
- b. Tanahnya musnah.

Pembebasan tanah adalah melepaskan hubungan hukum yang semula diantara pemegang hak/menguasai tanah dengan cara memberikan ganti rugi.

Kedua perbuatan hukum di atas mempunyai pengertian yang sama,

perbedaannya pembebasan hak atas tanah adalah dilihat dari yang membutuhkan tanah, biasanya dilakukan untuk areal tanah yang luas, sedangkan pelepasan hak atas tanah dilihat dari yang memiliki tanah, dimana ia melepaskan haknya kepada Negara untuk kepentingan pihak lain.<sup>18</sup>

Menurut Pasal 1 angka 6 Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum merupakan pengganti Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum, “Pelepasan atau penyerahan hak atas tanah adalah kegiatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya dengan memberikan ganti rugi atas dasar musyawarah.”

Pengertian musyawarah menurut Pasal 1 ayat (10) dalam Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2006 menyatakan bahwa:

“Musyawarah adalah kegiatan yang mengandung proses saling mendengar, saling memberi dan saling menerima pendapat, serta keinginan untuk mencapai kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi dan masalah lain yang berkaitan dengan kegiatan pengadaan tanah atas dasar kesetaraan dan kesukarelaan antara pihak yang mempunyai tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah dengan pihak yang memerlukan tanah.”

Masyarakat melepaskan hak-hak atas tanah kepada Negara sesuai dengan Pasal 1 butir 9 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang

---

<sup>18</sup> Mudakir Iskandar Syah, *Dasar-Dasar Pembebasan Tanah untuk Kepentingan Umum*, Jala Permata Aksara, Jakarta, 2007, hlm.10.

Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yaitu Pelepasan Hak adalah kegiatan pemutusan hubungan hukum dari pihak yang berhak kepada Pertanahan. Sedangkan dalam Pasal 1 butir 9 Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum memberikan pengertian pelepasan hak adalah kegiatan pemutusan hubungan hukum dari pihak yang berhak kepada Negara melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Musyawarah dalam konteks pengadaan tanah untuk kepentingan umum harus dipahami dan dikaitkan dengan kesepakatan sebagai salah satu syarat sahnya perjanjian sebagai mana tertuang dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Menurut Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata untuk sahnya perjanjian diperlukan empat syarat yaitu<sup>19</sup> :

- (1) sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- (2) cakap untuk membuat suatu perikatan;
- (3) suatu hal tertentu dan;
- (4) suatu sebab yang halal.

Suatu perjanjian dianggap berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya sesuai dengan yang diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdata, yang menyatakan :

Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.

---

<sup>19</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT Internasa, Jakarta, 2001, hlm. 17.

Menurut Sudikno Mertokusumo, akta adalah surat yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar daripada suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.<sup>20</sup> Akta dapat dibedakan menjadi akta otentik dan akta di bawah tangan.

Hak milik yaitu hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dimiliki warga negara Indonesia atas tanah, dengan mengingat fungsi sosial dari setiap hak atas tanah. Hak milik dapat hapus jika tanahnya jatuh kepada negara, baik karena pencabutan hak, penyerahan sukarela oleh pemiliknya, ditelantarkan atau karena melanggar prinsip nasionalitas sebagaimana diatur dalam Pasal 21 ayat (3) dan Pasal 26 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria. Keberadaan hak milik atas tanah dibuktikan dengan sertifikat hak milik yang telah didaftarkan di kantor pendaftaran tanah setempat.

Sebagai tanda bukti hak atas tanah maka diterbitkan sertifikat oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Pengertian sertifikat disebutkan dalam Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu :

Surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Pokok Agraria untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

---

<sup>20</sup> Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 1981, hlm. 110.

Asas-asas dalam Undang-Undang Pokok Agraria sebagai asas Hukum Tanah Nasional disebutkan dalam Penjelasan Umum Undang-Undang Pokok Agraria, yaitu :

1. Asas Nasionalitas

Seluruh wilayah Indonesia adalah satu kesatuan Tanah Air dari seluruh rakyat Indonesia yang bersatu sebagai bangsa Indonesia. Ini menunjukkan bahwa tanah bagi bangsa Indonesia mempunyai sifat komunalistik, artinya semua tanah yang ada dalam wilayah Negara Republik Indonesia merupakan tanah bersama rakyat Indonesia, yang bersatu sebagai bangsa Indonesia.

2. Asas pada tingkatan tertinggi bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara

Undang-Undang Pokok Agraria berpangkal pada pendirian bahwa untuk mencapai apa yang ditetapkan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, bahwa tidak tepat negara bertindak sebagai pemilik tanah. Adalah lebih tepat jika negara sebagai organisasi kekuasaan, kemudian seluruh rakyat bertindak selaku badan penguasa.

3. Asas mengutamakan kepentingan nasional dan negara yang berdasarkan atas persatuan bangsa daripada kepentingan perseorangan atau golongan

Undang-Undang Pokok Agraria memberikan pengakuan mengenai keberadaan hak ulayat masyarakat hukum adat sepanjang kenyataannya

masih ada, artinya bila kenyatannya sudah tidak ada, maka hak ulayat hukum adat tidak akan dihidupkan kembali dan tidak akan diciptakan hak ulayat baru.

4. Asas semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial

Asas ini berdasarkan kepada Pasal 6 UUPA. Hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang, tidak dapat dibenarkan bahwa tanahnya itu digunakan (atau tidak digunakan) semata-mata untuk kepentingan pribadinya, apalagi jika merugikan masyarakat.

Kepentingan perseorangan dan kepentingan umum harus saling mengimbangi sehingga tercapai tujuan pokok, yaitu kemakmuran, keadilan dan kebahagiaan bagi rakyat seluruhnya.

5. Asas tata guna tanah/penggunaan tanah secara berencana

Untuk mencapai apa yang menjadi cita-cita bangsa dan negara dalam bidang agrarian, perlu adanya rencana (planning) mengenai peruntukan, penggunaan, dan persediaan tanah untuk berbagai macam keperluan dan kepentingan.

Berdasarkan ketentuan di atas maka PT. Bali Pecatu Graha sebagai perusahaan yang membutuhkan tanah untuk kepentingan umum harus mendapatkan perlindungan hukum, apabila dikemudian hari terjadi sesuatu hal yang tidak diinginkan akibat dari tindakan masyarakat tentang tanah yang akan dibangun oleh Perusahaan.

## **F. Metode Penelitian**

Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode penelitian sebagai berikut :

### **1. Spesifikasi Penelitian**

Penelitian yang dilakukan penulis dalam skripsi ini bersifat deskriptif analitis yaitu menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dikaitkan dengan teori hukum dan praktek pelaksanaan yang menyangkut permasalahan dalam uraian diatas secara sistematis, lengkap dan logis untuk memperoleh gambaran yang menyeluruh.<sup>21</sup> Dalam penelitian ini, fakta-fakta dianalisis untuk memperoleh gambaran menyeluruh dan sistematis mengenai pengadaan tanah bagi kepentingan swasta kemudian dianalisis berdasarkan teori hukum yang berhubungan dengan perbuatan pelepasan hak atas tanah yang dilakukan untuk kepentingan swasta.

### **2. Metode Pendekatan**

Metode pendekatan yang digunakan bersifat yuridis-normatif, yaitu mengkaji hubungan peraturan perundang-undangan yang satu dengan yang lain, serta kaitannya dengan penerapan dalam praktik.<sup>22</sup> Dalam penelitian ini, metode tersebut digunakan untuk mengkaji teori-teori yang terdapat

---

<sup>21</sup> Moch. Nazir, *Metode Penelitian Hukum*, Ghalia Indonesia, Bogor, 2005, hlm. 55.

<sup>22</sup> Ronny Hanitjo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1998, hlm. 97.

dalam hukum agrarian dan peraturan perundang-undangan mengenai hukum agrarian untuk menganalisis terkait objek yang diteliti.

### 3. Tahap Penelitian

a. Penelitian Kepustakaan (*Library Research*), menurut Ronny Hanitjo Soemitro yang dimaksud dengan penelitian kepustakaan adalah penelitian terhadap data sekunder.<sup>23</sup> Data sekunder dalam bidang hukum dipandang dari sudut kekuatan mengikatnya dapat dibedakan menjadi 3 (tiga), yaitu bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, bahan hukum tersier. bahan-bahan penelitian ini diperoleh melalui :

a) Bahan hukum primer, merupakan bahan-bahan hukum yang mengikat yang terdiri dari peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan obyek penelitian<sup>24</sup>, yaitu :

1. Undang-Undang Dasar 1945 Amandemen ke-IV;
2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
3. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum;
4. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha dan Hak Pakai Atas Tanah;

---

<sup>23</sup> *Ibid*, hlm. 12.

<sup>24</sup> Soejono Soekanto dan Sri Mamduji, *Penelitian Hukum Normatif*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2012, hlm. 13.

5. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
  6. Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 Tentang Badan Pertanahan Nasional;
  7. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975 Tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Tata Cara Pembebasan Tanah.
- b) Bahan hukum sekunder, merupakan bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti rancangan undang-undang, hasil-hasil penelitian atau pendapat pakar hukum.<sup>25</sup>
- c) Bahan hukum tersier, merupakan bahan-bahan yang memberikan informasi tentang bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder<sup>26</sup>, seperti kamus hukum, ensiklopedia, artikel, surat kabar dan internet.
- b. Penelitian Lapangan (*Field Research*), yaitu mengumpulkan dan memperoleh data primer yang diperoleh langsung dari lapangan untuk memberi gambaran mengenai permasalahan hukum yang timbul di lapangan dengan melakukan wawancara<sup>27</sup>, dengan pihak-pihak terkait, yang dimaksudkan untuk memperoleh data primer sebagai penunjang

---

<sup>25</sup> Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2010, hlm. 32.

<sup>26</sup> Ronny Hanitjo Soemitro, *op.cit*, hlm. 98.

<sup>27</sup> Soerjono Soekanto, *op.cit*, hlm. 228.

data sekunder. Hasil dari penelitian lapangan digunakan untuk melengkapi penelitian kepustakaan.

#### **4. Teknik Pengumpul Data**

##### **a. Penelitian Kepustakaan (*Library Research*)**

Penelitian kepustakaan dilakukan dengan mencari, membaca, mencatat, mengutip data dari buku-buku, peraturan perundang-undangan maupun literatur lain yang berkaitan dengan permasalahan dan pembahasan mengenai pelepasan hak atas tanah untuk kepentingan swasta.

##### **b. Wawancara, yaitu kegiatan tanya jawab dengan bertanya langsung kepada responden yang dilakukan untuk memperoleh data primer.**

#### **5. Alat Pengumpul Data**

##### **a. Alat Pengumpul Data dalam Penelitian Kepustakaan**

Alat pengumpul data dalam penelitian kepustakaan adalah catatan hasil inventarisasi bahan-bahan hukum (bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier).

##### **b. Alat Pengumpul Data dalam Penelitian Lapangan**

Alat pengumpul data dalam penelitian lapangan berupa daftar pertanyaan yang dirinci untuk keperluan wawancara, yang kemudian direkam menggunakan alat perekam, dan menggunakan alat penyimpanan data atau *flashdisk*.

## 6. Analisis Data

Analisis menurut Otje Salman S. dan Anthon F. Susanto, yaitu “Analisis yang dianggap sebagai analisis hukum apabila analisis yang logis (berada dalam logika sistem hukum) dan menggunakan term yang dikenal dalam keilmuan hukum.”<sup>28</sup>

Sesuai dengan metode yang digunakan yaitu yuridis normatif, maka data yang diperoleh untuk melakukan penelitian ini, dianalisis secara yuridis kualitatif, yaitu suatu cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analitis, yaitu apa yang dinyatakan oleh responden secara tertulis, atau lisan serta tingkah laku yang nyata, yang diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh, tanpa menggunakan rumus matematika.<sup>29</sup>

## 7. Lokasi Penelitian

### a. Kepustakaan

- 1) Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Pasundan, JL. Lengkong Dalam No. 17 Bandung;
- 2) Badan Perpustakaan dan Kearsipan Daerah Jawa Barat, JL. Kawalayaan Indah II No. 4, Jati Sari, Buah Batu Bandung;
- 3) Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Padjajaran, JL. Dipatiukur No. 35 Bandung;

---

<sup>28</sup> Otje Salman dan Anthon F. Susanto, *Teori Hukum Mengingat, Mengumpulkan dan Membuka Kembali*, Refika Adianata, Bandung, 2008, hlm. 13.

<sup>29</sup> Ronny Hanitjo Soemitro, *Op.Cit*, hlm. 98.

- 4) Perpustakaan Nasional Republik Indonesia, JL. Medan Merdeka  
Sel. No. 11, Gambir, Jakarta Pusat.