

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Penelitian**

Dalam perkembangannya tanah menjadi peranan yang sangat penting dalam memenuhi kebutuhan manusia, maka dari itulah diatur mengenai macam-macam tanah serta fungsinya supaya tidak terjadi permasalahan di dalamnya. Namun sesuai perkembangan zaman akan selalu ada permasalahan yang terjadi sehingga perlu ditinjau kembali aturan-aturan yang mengaturnya. Sebelum berangkat ke akar permasalahannya, ada baiknya kita mengetahui dahulu mengenai pengertian-pengertian mengenai tanah. Di dalam bukunya, Boedi Harsono mengatakan bahwa:

“Hukum Tanah adalah keseluruhan ketentuan-ketentuan hukum, ada yang tertulis ada pula yang tidak tertulis, yang semuanya mempunyai obyek pengaturan yang sama, yaitu hak-hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga-lembaga hukum dan sebagai hubungan-hubungan hukum konkret, beraspek publik dan perdata yang dapat disusun dan dipelajari secara sistematis, hingga keseluruhannya menjadi satu kesatuan yang merupakan satu sistem. Oleh karena itu, Hukum Tanah merupakan satu bidang hukum yang mandiri dan sebagai Cabang Hukum yang mandiri mempunyai tempat sendiri dalam Tata Hukum Nasional.”

“Tanah merupakan salah satu unsur penting dalam kehidupan manusia. Selain sebagai tempat berpijak dan menetap, tanah juga berfungsi sebagai sumber penghidupan bagi masyarakat, terlebih bagi Indonesia yang merupakan negara agraris, peran tanah memiliki arti yang sangat penting.”<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, 2008, hlm. 30.

Arti pentingnya tanah bagi manusia menurut I Gede A.B. Wiranata dikemukakan bahwa:

“ Keberadaan manusia tidak dapat dilepaskan dengan tanah. Ia merupakan unsur yang esensial yang paling diperlukan selain kebutuhan hidup yang lain, bahkan dapat dikatakan tanah adalah suatu tempat bagi manusia menjalani kehidupannya serta memperoleh sumber untuk melanjutkan kehidupannya”.

Pendapat tersebut mencerminkan bagaimana pentingnya tanah dalam melangsungkan kehidupan manusia:

“Di Indonesia sendiri pemanfaatan akan tanah juga kian meningkat, baik pemanfaatan lahan di daerah pedesaan maupun perkotaan. Dalam kehidupan manusia, keberadaan tanah tidak akan terlepas dari segala tindak tanduk manusia itu sendiri, sebab telah merupakan tempat bagi manusia untuk menjalani dan melanjutkan kehidupannya. Oleh karena itu, tanah sangat dibutuhkan oleh setiap anggota masyarakat sehingga sering terjadi sengketa di antara sesamanya, terutama yang menyangkut tanah.”<sup>2</sup>

Untuk itulah diperlukan kaidah-kaidah yang mengatur hubungan antara manusia dengan tanah. Di Indonesia masalah sumber daya alam diatur dalam konstitusi Undang-Undang Dasar 1945 yang lebih lanjut masalah tanah diatur di dalam Undang-Undang No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Berdasarkan hal tersebut, maka:

“Negara selaku badan penguasa atas bumi, air, ruang angkasa, serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya berwenang untuk mengatur dalam rangka sebesar-besarnya kemakmuran rakyat Indonesia”.<sup>3</sup>

Undang-Undang No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria 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,

---

<sup>2</sup> I Gede A.B. Wiranata, *Hukum Adat Indonesia Perkembangan Dari Masa Ke Masa*, PT. Citra Aditya Bhakti, Bandung, 2005, hlm. 224.

<sup>3</sup> Bachtiar Effendie, *Kumpulan Tulisan tentang Hukum Tanah*, Alumni, Bandung, 1993, hlm.2.

yang berisi politik pertanahan nasional, yang semuanya bertujuan untuk menciptakan unifikasi hukum pertanahan di Indonesia”.<sup>4</sup>

Dengan berbagai pengaruh yang ekstern, hak ulayat pada saat ini sudah banyak yang lemah hingga pada akhirnya tidak tampak lagi keberadaannya, bahkan ada yang telah hilang. Untuk itu pemerintah dan Pemerintah Daerah harus membawa kebijakan tersendiri terhadap suatu daerah yang hak ulayatnya sudah tidak ada lagi melalui perencanaan tata guna tanah (*land use planing*) dan pemetaan tanahnya. Pengambilan tanah-tanah penduduk untuk kepentingan pembangunan atau penyelenggaraan kepentingan umum dapat dilakukan dengan 3 (tiga) cara. Tiga cara tersebut antara lain meliputi:

1. Pelepasan atau penyerahan hak atas tanah (pembebasan tanah),
2. Pencabutan hak atas tanah dan perolehan tanah secara langsung (jual beli, tukar menukar atau
3. Cara lain yang disepakati secara suka rela.<sup>5</sup>

Hak ulayat merupakan serangkaian wewenang dan kewajiban suatu masyarakat hukum adat, yang berhubungan dengan tanah yang terletak dalam lingkungan wilayahnya, yang sebagai telah diuraikan di atas merupakan pendukung utama kehidupan dan kehidupan masyarakat yang bersangkutan sepanjang masa. Sebagaimana telah kita ketahui, wewenang dan kewajiban tersebut ada yang termasuk bidang hukum perdata. Yaitu yang berhubungan dengan hak bersama kepunyaan atas tanah tersebut. Ada juga yang termasuk hukum publik, berupa tugas kewenangan untuk mengelola, mengatur dan memimpin peruntukan, penguasaan, penggunaan, dan pemeliharannya.<sup>6</sup>

Hak ulayat meliputi semua tanah yang ada dalam lingkungan wilayah masyarakat hukum yang bersangkutan, baik yang sudah dihaki oleh seseorang maupun yang belum. Dalam lingkungan hak ulayat tidak ada tanah sebagai “*res*

---

<sup>4</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta, 1989, hlm. 3.

<sup>5</sup> *Ibid*, hlm. 60-61.

<sup>6</sup> Oloan Sitorus dan Dayat Limbong, *Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Mitra Kebijakan Tanah, Yogyakarta, 2004, hlm. 14

*mullius*". Umumnya, batas wilayah Hak Ulayat masyarakat hukum adat teritorial tidak dapat ditentukan secara pasti. Masyarakat Hukum Adatlah, sebagai penjelmaan dari seluruh anggotanya, yang mempunyai Hak Ulayat, bukan orang seorang. Hak Ulayat mempunyai kekuatan yang berlaku ke dalam dan ke luar. Ke dalam, berhubungan dengan para warganya. Sedang kekuatan berlaku ke luar dalam hubungannya dengan bukan anggota masyarakat hukum adatnya, yang disebut "orang asing" orang luar"<sup>7</sup>

Keberadaan hak ulayat sebagai tanah adat yang dimiliki oleh suatu masyarakat hukum adat, telah menunjukkan adanya suatu hubungan hukum antara masyarakat hukum adat sebagai subyek hukum, dan tanah sebagai obyek hukum. Hak Ulayat menunjukkan hubungan hukum antara masyarakat hukum adat sebagai subyek hak, dan tanah/wilayah tertentu sebagai obyek hak. Hak ulayat tersebut berisi wewenang untuk:

1. Mengatur dan menyelenggarakan penggunaant tanah (untuk permukiman, bercocok tanam, dan lain-lain), persediaan (pembuatan permukiman/persawahan baru dan lain-lain), dan pemeliharaan tanah;
2. Mengatur dan menentukan hubungan hukum antara orang dengan tanah (memberikan hak tertentu pada subyek tertentu);
3. Mengatur dan menetapkan hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum berkenaan dengan tanah (jual-beli, warisan, dan lain-lain).<sup>8</sup>

Hak ulayat sebagai istilah teknis yuridis adalah hak yang melekat sebagai kompetensi khas pada masyarakat hukum adat, berupa wewenang/kekuasaan mengurus dan mengatur tanah seisinya dengan daya laku ke dalam maupun ke luar. Hak Ulayat meliputi semua tanah yang dalam lingkungan masyarakat hukum adat yang bersangkutan, baik yang sudah dihaki seseorang maupun yang belum dihaki. Namun kadangkala batas wilayah

---

<sup>7</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Universitas Trisakti, Jakarta, 2002, hlm. 185-186.

<sup>8</sup> *Ibid*, hlm. 186.

teritorial hak ulayat masyarakat hukum adat tidak dapat ditentukan secara pasti.<sup>9</sup>

Dalam pengertiannya yang bisa disimpulkan bahwa menurut Boedi Harsono juga mengemukakan ada 3 (tiga) unsur pokok yang harus dipenuhi untuk dapat menyatakan bahwa suatu hak ulayat disuatu tempat tertentu masih ada, yaitu adanya unsur masyarakat, yang dimana sekelompok orang yang merasa terkait tatanan hukum adatnya sebagai warga bersama suatu persekutuan hukum tertentu yang mengakui dan menerapkan ketentuan-ketentuan persekutuan tersebut dalam kehidupan sehari-hari, kemudian adanya unsur wilayah, yang dimana adanya tanah ulayat tertentu yang menjadi lingkungan hidup para warga persekutuan hukum tersebut, sekaligus sebagai tempat anggota masyarakat hukum adat yang bersangkutan untuk mengambil keperluan hidupnya sehari-hari, serta unsur hubungan antara masyarakat adat dengan wilayahnya, yang dimana adanya tatanan hukum adat tentang pengurusan, penguasaan dan penggunaan tanah ulayatnya masih berlaku dan ditaati oleh para warga persekutuan hukum yang bersangkutan.

Dalam hukum adat, tanah merupakan masalah yang sangat penting. Hubungan antara manusia dengan tanah sangat erat, seperti yang telah dijelaskan di atas, bahwa tanah sebagai tempat manusia untuk menjalani dan melanjutkan kehidupannya. Tanah sebagai tempat mereka berdiam, tanah yang memberi makan mereka, tanah di mana mereka dimakamkan dan menjadi tempat kediaman orang-orang halus pelindungnya beserta arwah leluhurnya. Tanah adat merupakan milik dari masyarakat hukum adat yang telah dikuasai sejak dahulu. Tanah telah memegang peran vital dalam kehidupan dan penghidupan bangsa, serta pendukung suatu negara, lebih-lebih yang corak agrarisnya berdominasi. Di negara yang rakyatnya berhasrat melaksanakan demokrasi yang berkeadilan sosial, pemanfaatan tanah untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat merupakan suatu *conditio sine qu non*.<sup>10</sup>

---

<sup>9</sup> Bushar Muhammad, *Asas-Asas Hukum Adat, Suatu Pengantar*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1998, hlm.30.

<sup>10</sup> Adrian Sutaedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftaran Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006, hlm. 31.

Lebih lanjut, di Indonesia belakangan dibuatlah suatu peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang pertanahan, yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok Pertanahan (UUA 1960). Undang-Undang tersebut diciptakan untuk mengadakan unifikasi hukum pertanahan nasional, yaitu:

“Tanah adalah suatu hak yang tidak lepas dari kehidupan manusia. Tanah adalah tempat untuk mencari nafkah, mendirikan rumah atau tempat kediaman, dan juga menjadi tempat dikuburnya orang pada waktu meninggal. Artinya, tanah adalah hal yang sangat diperlukan manusia”.

Supaya terdapat kejelasan hak antara satu sama lain pihak, diperlukanlah aturan-aturan yang mengatur hubungan antara manusia dengan tanah. Aturan-aturan atau kaidah-kaidah yang mengatur hubungan manusia dengan tanah ini selanjutnya disebut hukum tanah menurut hukum adat. Secara umum, Ter Haar mengatakan bahwa:

“hubungan antara hak persekutuan dan hak perseorangan adalah seperti teori balon yang dimana artinya adalah , semakin besar hak persekutuan, semakin kecil hak perseorangan. Sebaliknya, semakin kecil hak persekutuan, semakin besarlah hak perseorangan. Kesimpulannya, hubungan diantara keduanya bersifat kembang kempis”.<sup>11</sup>

Sebagaimana digariskan oleh UUPA:

“hukum tanah adat diakui sepanjang menurut kenyataannya masih ada. Namun dalam bernegara hak ulayat pelaksanaannya harus sesuai dengan kepentingan yang lebih luas itu (kepentingan pemerintah) dan menyebabkan tidak memberi tempat pada hukum adat”.<sup>12</sup>

Konsep tanah dalam hukum adat juga dianggap merupakan benda berjiwa yang tidak boleh dipisahkan dari persekutuannya dengan manusia. Tanah dan manusia, meskipun berbeda wujud dan jati diri, namun merupakan suatu kesatuan yang saling mempengaruhi dalam jalinan susunan keabadian tata alam (*cosmos*), besar (*macro cosmos*), dan kecil (*micro cosmos*). Tanah

<sup>11</sup> Ter Haar Bzn, *Asas-Asas dan Susunan Hukum Adat*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1981, hllm. 71.

<sup>12</sup> *Op. Cit*, hlm. 47.

dipahami secara luas meliputi semua unsur bumi, air, udara, kekayaan alam, serta manusia sebagai pusat, maupun roh-roh di alam supranatural yang terjalani secara menyeluruh dan utuh.<sup>13</sup>

Hukum tanah adat menurut B.F. Sihombing adalah:

“ Hak pemilikan dan penguasaan sebidang tanah yang hidup di dalam masyarakat adat pada masa lalu dan masa sekarang serta ada yang tidak mempunyai bukti-bukti kepemilikan secara autentik atau tertulis, kemudian pula ada yang didasarkan atas pengakuan dan tidak tertulis”.

Tanah adat terdiri dari 2 (dua) jenis, yaitu hukum tanah adat masa lampau, hukum tanah adat masa kini. Hukum tanah adat masa kini ialah hak memiliki dan menguasai sebidang tanah pada zaman sesudah merdeka tahun 1945 sampai sekarang, dengan bukti autentik berupa girik, petuk pajak, pipil, hak *agrarische eigendom*, milik yasan, *hak atas druwe*, atau hak atas *druwe desa, pesini, grant* Hukum tanah adat masa kini memiliki ciri-ciri, yaitu dimana tanah-tanah yang dimiliki seseorang atau kelompok masyarakat adat dan masyarakat di daerah pedesaan maupun di kawasan perkotaan, sesuai dengan daerah, suku dan budaya hukumnya kemudian secara turun-temurun telah berpindah tangan kepada orang lain, dan mempunyai bukti-bukti kepemilikan serta secara fisik dimiliki atau dikuasai sendiri dan atau dikuasai orang/badan hukum. Secara ringkas ciri-ciri tanah hukum adat masa kini ialah :

1. Ada masyarakat, badan hukum pemerintah /swasta;
2. Masyarakat di daerah pedesaan atau perkotaan;
3. Turun-temurun atau telah berpindah tangan atau dialihkan;
4. Mempunyai bukti pemilikan berupa girik, verponding Indonesia, petuk, ketitir, sertifikat, fatwa waris, penetapan pengadilan, hibah, akta peralihan, surat di bawah tangan, dan lain-lain;
5. Menguasai secara fisik, berupa masjid, kuil, gereja, candi, danau, patung, makam, sawah, ladang, hutan, rumah adat, gedung, sungai, gunung, dan lain-lain. Tanah adat secara umum

---

<sup>13</sup> Herman Soesangobeng, *Kedudukan Hakim dalam Hukum Pertanahan dan Permasalahannya di Indonesia*, Yogyakarta, Pusdiklat Mahkamah Agung, 2003, hlm.12-14.

diartikan sebagai tanah yang berada di wilayah masyarakat hukum adat (desa) dan merupakan hak bersama kepunyaan warganya yang biasa disebut pula sebagai Hak Ulayat. Sementara dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia tanah adat diartikan sebagai tanah milik yang diatur oleh hukum adat.<sup>14</sup>

Tanah adat secara umum diartikan sebagai tanah yang berada di wilayah masyarakat hukum adat (desa) dan merupakan hak bersama kepunyaan warganya yang biasa disebut pula sebagai Hak Ulayat. Sementara dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia tanah adat diartikan sebagai tanah milik yang diatur oleh hukum adat.<sup>15</sup>

Setelah membahas tanah adat dan tanah ulayat, yang bersangkutan dengan penulisan hukum ini akan membahas mengenai Pelepasan hak atas tanah. Pelepasan hak atas tanah adalah suatu penyerahan kembali hak itu kepada Negara dengan sukarela. Perbuatan ini dapat bertujuan agar tanah tersebut diberikan kembali kepada suatu pihak tertentu dengan suatu hak tanah baru sesuai ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat yang berlaku. Menurut Boedi Harsono yang dimaksud pelepasan hak atas tanah adalah:

“Setiap perbuatan yang dimaksud langsung maupun tidak langsung melepaskan hubungan hukum yang ada antara pemegang hak atau penguasa atas tanahnya dengan cara memberikan ganti rugi yang berhak atau penguasa tanah itu.”<sup>16</sup>

Pelepasan hak atas tanah dapat dilakukan atas dasar persetujuan dari pemegang hak baik mengenai teknis pelaksanaannya maupun bentuk atau besar ganti rugi kalau si pemegang hak tidak bersedia melepaskan atau menyerahkan tanahnya maka pemerintah melalui musyawarah baik dengan instansi terkait serta para pemilik tanah yang terkena proyek pembangunan pembuatan Jalan Tol untuk kepentingan umum dengan diberikan ganti rugi agar tanah tersebut

---

<sup>14</sup> B.F.Sihombing, *Evolusi Kebijakan Pertahanan dalam Hukum Tanah Indonesia*, Gunung Agung Jakarta, 2004, hlm.67.

<sup>15</sup> Budi Harsono, *Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid I, Jembatan. Jakarta, 2005, hlm.181

<sup>16</sup> *Ibid*, hlm. 601.

bisa digunakan proyek tersebut. Oleh karena itu dalam acara pelepasan hak dilihat dari para pemegang hak yaitu melepaskan haknya kepada Negara untuk kepentingan umum atau kepentingan bersama diberikan ganti rugi yang layak sesuai dengan harga dasar yang ditentukan pada tempat proyek pembangunan tersebut dilaksanakan.

Namun untuk pembebasan hak atas tanah apabila dikaitkan dengan kepentingan umum para pemegang hak atas tanah dituntut kesadaran lain tidak hanya terdapat pertimbangan harga ganti rugi yang telah diberikan para pihak yang memerlukan tanah untuk proyek pembangunan untuk kepentingan umum tersebut, karena maksud dan tujuan pelepasan hak atas tanah tersebut sekedar melihat dari pandangan kepentingan individu saja melainkan dihubungkan dengan kepentingan umum. Maka dari itu dilihat dari sudut pelepasan hak atas tanah adalah melepaskan hak dari pemilik kepada para pihak yang memerlukannya dengan dasar memberikan ganti rugi hak atas tanah yang diperlukan oleh para pihak yang membutuhkan tanah untuk proyek pembangunan untuk kepentingan umum.

Pengadaan tanah merupakan perbuatan pemerintah untuk memperoleh tanah untuk berbagai kepentingan pembangunan, khususnya bagi kepentingan umum. Pada prinsipnya pengadaan tanah dilakukan dengan cara musyawarah antar pihak yang memerlukan tanah dan pemegang hak atas tanah yang tanahnya diperlukan untuk kegiatan pembangunan agar tercapai kesepakatan, salah satu kesepakatan yang ingin dicapai dalam musyawarah adalah masalah ganti rugi.<sup>17</sup>

Pembangunan oleh pemerintah, khususnya pembangunan fisik mutlak memerlukan tanah. Tanah yang diperlukan itu, dapat berupa tanah yang dikuasai secara langsung oleh negara (tanah negara) atau tanah yang sudah dipunyai dengan suatu hak oleh suatu subyek hukum (tanah hak). Problematika pertanahan terus mencuat dalam dinamika kehidupan bangsa kita. Berbagai daerah di nusantara tentunya memiliki karakteristik permasalahan pertanahan yang berbeda di antara satu wilayah dengan wilayah lainnya. Keadaan ini

---

<sup>17</sup> Abdurrahman, *Masalah Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Pembebasan Tanah Di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1991, hlm. 9.

semakin nyata sebagai konsekuensi dari dasar pemahaman dan pandangan orang Indonesia memandang tanah sebagai sarana tempat tinggal dan memberikan penghidupan sehingga tanah mempunyai fungsi yang sangat penting.<sup>18</sup>

“Menurut Pasal 27 a angka 2 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria mengatakan bahwa:

Hak milik akan terhapus jika:

1. tanahnya jatuh kepada negara,
2. karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya.”

“Menurut Pasal 34 c Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria mengatakan bahwa:

Hak Guna Usaha hapus jika dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir.”

Fungsi sosial ini menuntut adanya keseimbangan antara kepentingan perseorangan dengan kepentingan umum. Adanya keseimbangan antara kedua kepentingan tersebut diharapkan dapat tercapai keadilan dan kesejahteraan seluruh rakyat. Dengan demikian pada saat Negara memerlukan tanah atas nama kepentingan umum maka rakyat dianjurkan untuk dengan sukarela melepaskan hak-hak kepemilikannya untuk kepentingan umum. Hal yang demikian itu adalah pengejawantahan kongkrit dari keseimbangan antara hak privat dengan hak publik yang dianut oleh hukum pertanahan nasional. Hak untuk memiliki tanah atau dalam pembahasan Undang-Undang Pokok Agraria disebut dengan hak atas tanah, pada hakekatnya mengandung kekuasaan atau kewenangan bagi pemegangnya, secara bersamaan dibebani kewajiban. Sudikno Mertokusumo menjelaskan bahwa setiap hubungan hukum yang diciptakan oleh hukum selalu mempunyai dua segi yang isinya di satu pihak hak sedang di pihak yang lain kewajiban. Tidak ada hak tanpa kewajiban, sebaliknya tidak ada kewajiban tanpa hak.”<sup>19</sup>

---

<sup>18</sup> Arie Sukanti Hutagalung dan Markus Gunawan, *Kewenangan Pemerintah Di Bidang Pertanahan*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2009, hlm. 1

<sup>19</sup> Gunagera, *Rakyat & Negara Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, PT. Tatanusa, Jakarta, 2008, hlm. 8.

“Masalah pelepasan tanah tidaklah mudah adanya, karena masih di bawah pengaruh dualisme hukum tanah yang ada selama masa Pemerintah Hindia Belanda. Bertitik tolak dari penjelasan di atas, dapat dilihat bahwa adanya dualisme hukum di Indonesia. Sifat seperti ini adalah hal yang perlu dihindari dalam lapangan hukum, sebab sifat dualisme dapat menimbulkan ketidakpastian hukum, suatu keadaan bertentangan dengan falsafah dan tujuan hukum itu sendiri”.<sup>20</sup>

Hal ini menjadi kecenderungan yang merata hampir di setiap provinsi di Indonesia, salah satunya di desa Wai Ipa, Sanana, Kabupaten Kepulauan Sula, Maluku Utara. Tanah di Kabupaten Kepulauan Sula, Maluku Utara sebagian besar adalah tanah hak ulayat, juga tidak luput dari pengaruh perkembangan zaman serta faktor demografi yang semakin meningkat. Banyak proyek pembangunan yang mulai direncanakan dan dilaksanakan oleh pemerintah saat ini bertitik di wilayah timur Indonesia. Program-program yang dicanangkan pemerintah untuk membangun kawasan Indonesia timur, terutama meliputi pembangunan infrastruktur, salah satunya adalah Pembangunan Bandara Emalamo Sanana, yang berakibat pada suatu konflik sengketa di Pengadilan Negeri Labuha dalam Putusan Nomor 07/PDT.G/2013/PN.Lbh.

Diketahui dalam kasus tersebut perkara antara Pemerintah R.I Cq. Kementrian dalam Negeri Cq. Pemerintah Provinsi Maluku Utara Cq. Pemerintah Kabupaten Kepulauan Sula Cq. Bupati Kepulauan Sula sebagai penggugat melawan 44 masyarakat adat Desa Wai Ipa. Kronologi kasus tersebut yaitu Pada tahun 1974, Bandara Emalamo Sanana yang merupakan Bandara perintis mulai beroperasi dan diresmikan pada tahun 1980. Setelah Bandara Emalamo Sanana diresmikan oleh pemerintah, pada tahun 2003 diresmikan pula Kabupaten Kepulauan Sula sebagai Ibu Kota Sanana. Pada tahun 2005, pihak Bandara Emalamo Sanana melakukan pembangunan sarana yang dimana pembangunan tersebut memerlukan perpanjangan lahan dan lahan yang akan dipakai adalah lahan milik tanah adat Desa Wai Ipa. Pada

---

<sup>20</sup> Utrecht, *Pengantar Dalam Hukum Indonesia*, Ichtiar, Jakarta, 1962, hlm. 120.

tahun 2010 tepat di bulan Juli, pihak Bandara Emalamo Sanana melakukan musyawarah penetapan ganti rugi kepada masyarakat adat Desa Wai Ipa dan terjadilah kesepakatan atas penetapan ganti rugi tersebut.

Namun sampai bulan September 2010 belum juga ada ganti rugi yang dijanjikan oleh pihak Bandara Emalamo Sanana, sehingga tanah adat Desa Wai Ipa memblokir Bandara Emalamo Sanana hingga terjadinya kemacetan yang dimana Bandara Emalamo Sanana kesulitan untuk beroperasi dan mengalami banyak kerugian. Kemudian pihak Bandara Emalamo Sanana meminta jalan damai kepada tanah adat Desa Wai Ipa namun masyarakat pemilik tanah adat Desa Wai Ipa tidak mau, sehingga pihak Bandara Emalamo Sanana menggugat tanah adat Desa Wai Ipa. Setelah berjalannya gugatan di Pengadilan Negeri Labuha, hakim memutuskan mengabulkan sebagian gugatan pihak Bandara Emalamo sebagai penggugat yang dimana tanah adat masyarakat adat Desa Wai Ipa belum bisa ditetapkan milik siapa karena bukti-bukti dari kedua belah pihak belum cukup kuat. Namun sayangnya gugatan yang dikabulkan adalah di mana masyarakat adat Desa Wai Ipa harus memberikan ganti rugi kepada pihak Bandara Emalamo Sanana karena dinilai telah melakukan perbuatan melawan hukum, yang di mana masyarakat adat Desa Wai Ipa sempat memblokir jalan Bandara dan mengakibatkan Bandara tidak bisa beroperasi dan mengalami kerugian.

Melihat kondisi tersebut, muncul permasalahan mengenai tata cara pelaksanaan pelepasan hak atas tanah terutama dalam tanah hak ulayat yang menarik untuk diperhatikan. Karena pada hakikatnya kepemilikan atas tanah diharapkan dapat memberikan manfaat dan kegunaan dalam berbagai aspek kehidupan kepada pemiliknya, baik dalam aspek ekonomi, aspek sosial, dan termasuk pula dalam hubungannya dengan pembangunan baik dalam hubungannya dengan pemerintahan maupun dengan masyarakat luas. Berdasarkan latar belakang di atas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian serta menuangkannya dalam bentuk skripsi yang berjudul **“GANTI RUGI PELEPASAN TANAH HAK ULAYAT DAN TANAH MILIK ADAT DALAM PERKARA NOMOR 07/PDT.G/2013/PN Lbh.**

**DIHUBUNGKAN DENGAN UNDANG-UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960 TENTANG PERATURAN DASAR POKOK-POKOK AGRARIA”.**

**B. Identifikasi Masalah**

Berdasarkan permasalahan di atas, dapat saya identifikasikan sebagai berikut:

1. Bagaimanakah kedudukan tanah hak ulayat dan tanah milik adat Nomor 07/Pdt.G/2013/PN Lbh pada saat ini sesuai dengan Undang-Undang yang berlaku?
2. Bagaimana ganti rugi pelepasan tanah hak ulayat dan tanah milik adat dalam perkara Nomor 07/Pdt.G/2013/PN Lbh?
3. Bagaimana penyelesaian tanah hak ulayat dan tanah milik adat dalam perkara Nomor 07/Pdt.G/2013/PN Lbh?

**C. Tujuan Penelitian**

1. Ingin mengetahui dan mengkaji kedudukan tanah hak ulayat dan tanah adat dalam perkara Nomor 07/Pdt.G/2013/PN Lbh pada saat ini sesuai dengan Undang-Undang yang berlaku
2. Ingin mengetahui dan mengkaji ganti rugi pelepasan tanah hak ulayat dan tanah milik adat dalam perkara Nomor 07/Pdt.G/2013/PN Lbh
3. Ingin mengetahui dan mengkaji penyelesaian tanah hak ulayat dan tanah milik adat dalam perkara Nomor 07/Pdt.G/2013/PN Lbh

**D. Kegunaan penelitian**

Adapun kegunaan penelitian dari penulisan skripsi ini, yaitu :

1. Segi teoritis
  - a. Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat memberikan masukan sekaligus menambah khasanah ilmu pengetahuan dan literatur dalam dunia akademis, khususnya tentang hal-hal yang berhubungan dengan permasalahan ganti rugi pelepasan tanah hak ulayat dan tanah milik adat dalam perkara Nomor 07/PDT G/2013/PN Lbh. dihubungkan

dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

- b. Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat untuk penelitian lebih lanjut, khususnya tentang hal-hal yang berhubungan dengan permasalahan ganti rugi pelepasan tanah hak ulayat dan tanah milik adat dalam perkara Nomor 07/PDT G/2013/PN Lbh. dihubungkan dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

## 2. Segi Praktis

Diharapkan dapat menjadi masukan yang berguna bagi instansi yang bersangkutan serta dibuat lebih efektif lagi mengenai aturan ganti rugi pelepasan tanah hak ulayat dan tanah milik adat dalam perkara Nomor 07/PDT G/2013/PN Lbh. dihubungkan dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

## E. Kerangka Pemikiran

Setiap Negara berdaulat memiliki instrumen untuk menjelaskan eksistensi sebuah Negara. Salah satunya adalah Undang-Undang Dasar atau konstitusi Negara. Undang-Undang Dasar Tahun 1945 merupakan hukum dasar yang menjadi sumber hukum. Setiap produk hukum seperti Undang-Undang, peraturan atau keputusan pemerintah, bahkan setiap kebijakan pemerintah harus berlandaskan dan bersumber pada ketentuanketentuan Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945.

Pembukaan Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945

Amandemen ke empat pada alinea IV dikemukakan :

Kemudian dari pada 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 serta dengan mewujudkan suatu keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia.

Sebagai negara yang berdasar Undang-Undang Dasar 1945, amanat Pasal 28D ayat 1 Undang-Undang Dasar 1945 berbunyi: “Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum”

Konsep dasar hak menguasai tanah oleh negara di Indonesia termuat dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 selanjutnya disingkat UUD 1945 yang menyebutkan bahwa:

“bumi dan air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk seluruh kemakmuran rakyatnya”.

Sesuai dengan pangkal pendirian tersebut di atas perkataan-perkataan “dikuasai” dalam pasal bukan berarti “dimiliki”, akan tetapi adalah pengertian, yang memberi wewenang kepada Negara, sebagai organisasi kekuasaan dari bangsa Indonesia itu, untuk pada tingkatan yang tertinggi :

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaannya;
2. Menentukan dan mengatur hak-hak yang dapat dipunyai atas (bagian dari) bumi, air dan ruang angkasa itu;
3. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Tanah memang menjadi hal penting dalam kehidupan manusia, untuk itu penting diatur keberadaannya, dan negara sebagai penguasa tanah

bertanggung jawab untuk membuat peraturan tentang pertanahan tersebut. Setelah Indonesia merdeka situasi politik agak normal, pada tanggal 24 September 1960 disusunlah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang kemudian dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Pengertian tanah diatur dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA yang menyebutkan bahwa:

“Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.”<sup>21</sup>

Dengan demikian yang dimaksud istilah tanah dalam pasal diatas adalah permukaan bumi. Permukaan bumi sebagai bagian dari tanah yang dapat dihaki oleh setiap orang atau badan hukum. Oleh karena itu, hak-hak yang timbul di atas hak atas permukaan bumi (hak atas tanah) termasuk didalamnya bangunan atau benda-benda yang terdapat diatasnya merupakan suatu persoalan hukum. Persoalan hukum yang dimaksud adalah persoalan hukum yang berkaitan dengan dianutnya asas-asas yang berkaitan dengan hubungan antar tanah dengan tanaman dan bangunan yang terdapat diatasnya.<sup>22</sup>

Hukum tanah nasional disusun berdasarkan Hukum Adat tentang tanah, dinyatakan dalam konsiderans/berpendapat Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Pernyataan mengenai Hukum adat dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) kita jumpai dalam:

- a. Penjelasan Umum angka III (1);
- b. Pasal 5;
- c. Penjelasan Pasal 16;
- d. Pasal 56 dan secara tidak langsung juga dalam

---

<sup>21</sup> Citra Aditya Bakti, *Tafsiran Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria, cetakan kesepuluh*, Bandung, 1997, hlm. 94.

<sup>22</sup> Supriadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hlm. 3.

e. Pasal 58.

Dalam penjelasan umum angka III (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menyatakan bahwa:

“Dengan sendirinya Hukum Agraria yang baru harus sesuai dengan kesadaran hukum daripada rakyat banyak”.

Oleh karena rakyat Indonesia sebagian besar tunduk pada hukum adat, maka Hukum Agraria baru tersebut akan didasarkan pula pada ketentuan-ketentuan hukum adat itu, sebagai hukum yang asli, yang disempurnakan dan disesuaikan juga dengan kepentingan masyarakat dalam negara yang modern dan dalam hubungannya dengan dunia internasional serta disesuaikan dengan sosialisme Indonesia, sebagaimana dimaklumi maka hukum adat dalam pertumbuhannya tidak terlepas pula dari pengaruh politik dan masyarakat kolonial yang kapitalistis dan masyarakat swapraja yang feodal. Dalam penjelasan Pasal 5 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dinyatakan bahwa:

“Penegasan hukum adat dijadikan dasar dari Hukum Agraria yang baru. Kemudian dalam penjelasan Pasal 16 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dinyatakan bahwa Pasal ini adalah pelaksanaan daripada ketentuan dalam Pasal 4 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)”.

Sesuai dengan asas yang diletakan dalam Pasal 5 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), bahwa:

“Hukum Pertanahan yang Nasional didasarkan atas Hukum Adat, maka penentuan hak-hak atas tanah dan air dalam Pasal ini didasarkan pula atas sitematik dari Hukum Adat”.

Dalam penggunaannya sebagai pelengkap hukum yang tertulis, norma-norma Hukum Adat menurut Pasal 5 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) juga akan mengalami pemurnian dari unsur-unsurnya yang tidak asli. Dalam pembentukan Hukum Tanah Nasional yang digunakan sebagai bahan utama adalah konsepsi dan asas-asasnya. Dalam hukum adat, hak penguasaan atas tanah yang tertinggi adalah Hak Ulayat, yang mengandung 2 unsur yang beraspek hukum keperdataan dan hukum publik. Subyek hak ulayat adalah masyarakat hukum adat, baik teritorial ataupun genealogik, sebagai bentuk bersama para warganya. Tanah ulayat adalah tanah bersama para warga masyarakat hukum adat yang bersangkutan.

Di bawah Hak Ulayat adalah Hak Kepala Adat dan para Tetua Adat, yang sebagai petugas masyarakat hukum adat berwenang mengelola, mengatur dan memimpin peruntukan, penguasaan, penggunaan dan pemeliharaan tanah bersama tersebut. Tugas kewenangan ini beraspek hukum publik semata. Sebagai hak-hak perorangan yang merupakan hubungan hukum konkret, pengaturannya termasuk bidang hukum perdata. Tetapi pengaturan penguasaannya oleh masyarakat hukum adat dan Kepala Adat termasuk bidang hukum publik.

Hukum tanah adat memuat ketentuan-ketentuan hukum yang merupakan baik Hukum Tanah Perdata maupun Tanah Administratif. Dengan demikian, tata susunan dari hierarkhi hak-hak penguasaan atas tanah dalam Hukum Adat adalah sebagai berikut:

1. Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat, sebagai hak penguasaan yang tertinggi, beraspek hukum keperdataan dan hukum publik;
2. Hak Kepala Adat dan Tetua Adat, yang bersumber pada Hak Ulayat dan beraspek Hukum Publik semata;
3. Hak-hak atas tanah, sebagai hak-hak individual, yang secara tidak langsung bersumber pada Hak Ulayat dan beraspek hukum keperdataan.

Hak Ulayat merupakan hak yang timbul dari ikatan hukum dan masyarakat adat. Menurut pendapat Boedi Harsono mengenai hak ulayat menyatakan bahwa hak ulayat adalah nama yang diberikan oleh pakar hukum pada lembaga hukum dan hubungan hukum konkret antara 16 masyarakat-masyarakat hukum adat dengan tanah di dalam wilayahnya, yang disebut tanah ulayat dan merupakan "*labensarum*" bagi warganya sepanjang masa.<sup>23</sup>

Berdasarkan sistem hukum pertanahan nasional, hak ulayat diatur dalam Pasal 3 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang mengatakan dengan mengingat ketentuan-ketentuan dalam Pasal 1 dan 2 yaitu:

“Pelaksanaan hak ulayat dan hak-hak yang sama dari masyarakat-masyarakat hukum adat, jika sepanjang menurut kenyataannya masih ada, harus sedemikian rupa sehingga sesuai dengan kepentingan nasional serta kepentingan negara yang berdasar atas persatuan bangsa dan tidak boleh bertentangan dengan undang-undang dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi”.

Hak ulayat ini diakui eksistensinya sepanjang menurut kenyataannya masih ada. Dianggap masih adanya suatu masyarakat adat, apabila diketahui masih adanya perangkat atau elemen-elemen adat yang masih berlaku dan nyata adanya, dalam hal ini Boedi Harsono dalam pengertiannya dapat disimpulkan bahwa masih adanya hak ulayat pada suatu masyarakat hukum adat tertentu, antara lain dapat diketahui dari kegiatan sehari-hari kepala adat dan juga para tetua adat dalam kenyataannya, yang masih diakui sebagai pengembian tugas kewenangan mengatur penguasaan serta memimpin penggunaan tanah ulayat, yang merupakan tanah bersama para masyarakat hukum adat yang bersangkutan.”<sup>24</sup>

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang merupakan dasar dari Hukum Agraria di Indonesia tidak mengatur mengenai hak pengelolaan. Meskipun demikian, UUPA telah

---

<sup>23</sup> *Ibid*, hlm.280.

<sup>24</sup> *Ibid*, hlm.282.

mengandung cikal bakal hak pengelolaan yang dapat kita temukan dalam Penjelasan Umum angka II menyatakan:

“Negara bisa memberikan tanah yang demikian itu kepada seseorang atau badan hukum dengan sesuatu hak menurut peruntukan dan keperluannya, contohnya Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atau memberikannya dalam pengelolaan kepada sesuatu Badan Penguasa (Departemen, Jawatan atau Daerah Swatantra) untuk dipergunakan bagi pelaksanaan tugasnya masing-masing”.

Kemudian Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum pada Pasal 3 yang menyebutkan:

“Pengadaan tanah bagi kepentingan umum yaitu bertujuan menyediakan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran bangsa, negara, dan masyarakat dengan tetap menjamin kepentingan hukum pihak yang berhak dan pihak yang berhak adalah pihak yang menguasai atau memiliki objek pengadaan tanah yang dibutuhkan untuk pembangunan kepentingan umum yang terdapat dalam ketentuan Pasal 17 ayat (2) Peraturan Presiden Nomor 148 Tahun 2015 tentang Perubahan keempat atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan bagi Kepentingan Umum. Hal itu mengandung arti bahwa hak atas tanah itu disamping memberikan wewenang juga membebaskan kewajiban kepada pemegang haknya”.<sup>25</sup>

Mengenai tanah yang akan dijadikan Kepentingan umum harus mendapatkan ganti rugi dari pemerintah tertera dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum penjelasannya ada di dalam Pasal 4 ayat (1) dan ayat (2) yang dimana menyatakan bahwa:

“Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah akan menjamin tersedianya tanah bagi Kepentingan Umum serta Pemerintah dan/ atau Pemerintah Daerah menjamin

---

<sup>25</sup> Maria S.W Sumardjono, *Tanah Dalam Hak Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya*, Kompas, Jakarta, 2008, hlm. 128.

tersedianya pendanaan untuk Kepentingan Umum. Selain itu terdapat di dalam Pasal 5 yang menyatakan bahwa pihak yang berhak itu wajib untuk melepaskan tanahnya pada saat pelaksanaan Pengadaan Tanah bagi Kepentingan Umum setelah pemberian Ganti Kerugian atau berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap”.

Pengertian hak ulayat menurut Pasal 1 PMNA/KA-BPN No. 5 Tahun 1999 tentang Pedoman Penyelesaian Masalah Hak Ulayat disebutkan:

“Jika kewenangan menurut hukum adat dipunyai oleh masyarakat hukum adat tertentu atas wilayah tertentu yang merupakan lingkungan hidup para warganya adalah untuk mengambil manfaat dari sumber daya alam, termasuk tanah, dalam wilayah tersebut, bagi kelangsungan hidup dan kehidupannya, yang muncul dari hubungan secara lahiriah dan batiniah turun-temurun dan tidak terputus antara masyarakat hukum adat tersebut dengan wilayah yang bersangkutan”.<sup>26</sup>

Dalam Pasal 2 ayat (2) PMNA/KA-BPN No. 5 Tahun 1999 tentang Pedoman Penyelesaian Masalah Hak Ulayat disebutkan bahwa hak ulayat masyarakat hukum adat dianggap masih ada apabila masih terdapat sekelompok orang yang masih merasa terikat oleh tatanan hukum adatnya sebagai warga bersama suatu persekutuan hukum tertentu, yang mengakui dan menerapkan ketentuan-ketentuan persekutuan tersebut dalam kehidupannya sehari-hari, kemudian terdapat tanah ulayat tertentu yang menjadi lingkungan hidup para warga persekutuan hukum tersebut sebagai tempatnya mengambil keperluan hidupnya sehari-hari, dan terdapat tatanan hukum adat mengenai pengurusan, penguasaan, dan penggunaan tanah ulayat yang berlaku dan ditaati oleh para warga persekutuan hukum tersebut.<sup>27</sup>

Dalam rangka pelaksanaan pembebasan tanah tidak terlepas dari masalah ganti rugi. Dalam Pasal 1 Peraturan Menteri Dalam Negeri No.15

---

<sup>26</sup> Boedi Harsono, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*, Universitas Trisakti, Jakarta, 2003, hlm. 63.

<sup>27</sup> *Ibid*, hlm. 64.

Tahun 1975 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Tata Cara Pembebasan Tanah, secara tegas disebutkan bahwa pembebasan tanah adalah melepaskan hubungan hukum yang semula terdapat pada pemegang hak (penguasa tanah) dengan cara memberikan ganti rugi:

“Ganti rugi atas tanah-tanah yang diberikan berupa:

1. Tanah-tanah yang sudah mempunyai sesuatu hak berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
2. Tanah-tanah dari masyarakat hukum adat (Pasal 1 ayat (5) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 tahun 1975 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Tata Cara Pembebasan Tanah”.

Dalam penyediaan dan pemberian tanah itu, pemegang haknya diberi kewenangan untuk melakukan kegiatan yang merupakan sebagian dari kewenangan Negara. Hak Pengelolaan adalah hak penguasaan atas tanah Negara dengan maksud di samping digunakan sendiri oleh si pemegang hak, juga oleh pihak ketiga. Menurut ketentuan Pasal 6 Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara dan Ketentuan-Ketentuan tentang Kebijakan Selanjutnya, yaitu mengenai wewenang yang diberikan kepada pemegang hak pengelolaan adalah:

- a. “Merencanakan peruntukkan dan penggunaan tanah tersebut;
- b. Menggunakan tanah tersebut untuk keperluan pelaksanaan tugasnya;
- c. Menyerahkan bagian-bagian dari tanah tersebut kepada pihak ketiga dengan hak pakai yang berjangka waktu enam (enam) tahun;
- d. Menerima uang pemasukan/ganti rugi dan/atau uang wajib tahunan.”

Berikut ini beberapa asas yang digunakan :

#### 1. Asas Fungsi Sosial

Adalah asas yang mencerminkan bahwa tanah harus digunakan sebaik-baiknya dengan memperhatikan kepentingan umum.

## 2. Asas Kebangsaan

Di dalam hukum agrarian, menyatakan bahwa: “setiap warga negara Indonesia baik asli maupun warga Indonesia keturunan berhak memiliki hak atas tanah.

## 3. Asas Unifikasi

Dengan asas ini diartikan bahwa berkaitan dengan benda tanah, hanya ada satu pengaturan bagi seluruh Indonesia yaitu yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Demikian juga tentang jenis benda tanah yang hanya diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

## 4. Asas Publisitas

Asas ini memberikan pengumuman pemilikan kepada masyarakat luas, yaitu pengumuman hak-hak atas tanah dengan jalan pendaftaran. Pendaftaran memberikan pengakuan hukum umum terhadap adanya hak atas benda tersebut.<sup>28</sup>

## 5. Asas Kepastian hukum (*Facta sunt servanda*)

Artinya para pihak harus memenuhi apa yang mereka telah buat. Dengan kata lain, asas ini melandasi pernyataan bahwa suatu perjanjian akan mengakibatkan suatu kewajiban hukum dan karena itu para pihak terikat untuk melaksanakan kesepakatan perjangjiantual<sup>29</sup> asas tersebut memiliki arti bahwa perjanjian yang telah dibuat secara sah itu adalah mengikat. Ketentuan tersebut

---

<sup>28</sup> *Ibid*, hlm. 95.

<sup>29</sup> Herlien Budiono, *Ajaran umum hukum perjanjian dan penerapannya dibidang kenotariatan*, citra Aditya bakti, Bandung, 2010, hlm. 30-31.

diatur dalam pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara bahwa “Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya” Pengertian berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang yang membuatnya menunjukkan bahwa undang-undang sendiri mengakui dan menempatkan posisi para pihak dalam perjanjian sejajar dengan pembuat undang-undang.<sup>30</sup>

Adapun kita di sini harus bisa mengenali dan memahami Jenis-jenis hak atas tanah yaitu :

1. Hak Guna Bangunan Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, yang dapat berupa tanah negara, tanah hak pengelolaan, tanah hak milik orang lain dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang paling lama 20 tahun. Setelah berakhir jangka waktu dan perpanjangannya dapat diberikan pembaharuan baru Hak Guna Bangunan di atas tanah yang sama. Hak Guna Bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Hak Guna Bangunan dapat dipunyai warga negara Indonesia, dan Badan Hukum yang didirikan berdasarkan Hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Hak Guna Bangunan terjadi karena penetapan Pemerintah Hak Guna Bangunan setiap peralihan, hapusnya dan pembangunannya dengan hak lain, harus didaftarkan di Kantor Pertanahan setempat. Pendaftaran dimaksud merupakan pembuktian yang kuat. Hak Guna Bangunan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan.<sup>31</sup>

---

<sup>30</sup> Firman Floranta Adora, *Op.cit*, hlm.101.

<sup>31</sup> Martin Roestamy, *Op.Cit*, hlm. 27-28.

2. Hak pakai Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberian oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan undang-undang. Sepanjang mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh negara maka hak pakai hanya dapat dialihkan kepada pihak lain dengan izin pejabat yang berwenang. Hak pakai atas tanah milik hanya dapat dialihkan kepada pihak lain, jika hal itu dimungkinkan dalam perjanjian yang bersangkutan.<sup>32</sup>
3. Hak Sewa, seseorang atau suatu badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa.<sup>33</sup>

## **F. Metode Penelitian**

Dalam menyusun sebuah karya ilmiah diperlukan data-data yang dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya. Hal ini dapat dilakukan dengan cara melakukan penelitian di lingkungan atau lingkup tertentu untuk mendapatkan data-data yang akurat dan faktual sesuai dengan tujuan yang diinginkan penulis. Untuk memperoleh data yang akurat dan faktual tersebut harus menggunakan metode yang disebut dengan metode penelitian. Dalam penulisan skripsi, metode penelitian yang dipakai adalah metode penelitian yang berada di bawah disiplin ilmu hukum. Kerangka berpikir ahli hukum dalam metode penelitian menurut Soerjono Soekanto bahwa penelitian hukum adalah suatu kegiatan ilmiah, yang didasarkan pada metode, sistematika serta

---

<sup>32</sup> *Ibid*, hlm. 29.

<sup>33</sup> *Ibid*, hlm. 29. 31.

pemikiran tertentu, yang bertujuan untuk mempelajari sesuatu atau beberapa gejala hukum tertentu, dengan jalan menganalisisnya. Di samping itu, juga diadakan pemeriksaan yang mendalam terhadap faktor hukum tersebut, untuk kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan-permasalahan yang timbul di dalam gejala yang bersangkutan.”<sup>34</sup>

### **1. Spesifikasi Penelitian**

Spesifikasi penelitian yang dipergunakan adalah deskriptif analitis yaitu melakukan deskripsi terhadap hasil penelitian dengan data yang selengkap dan sedetail mungkin. Deskripsi dimaksudkan adalah terhadap data primer dan juga data sekunder yang berhubungan dengan ganti rugi pelepasan tanah hak ulayat dan tanah milik adat dalam perkara Nomor 07/PDT G/2013/PN Lbh. dihubungkan dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Selanjutnya dilakukan analisis terhadap hasil penelitian dengan menggunakan peraturan perundang-undangan dan teori yang relevan.

### **2. Metode Pendekatan**

Dalam penulisan ini menggunakan pendekatan Yuridis Normatif, yaitu pendekatan atau penelitian hukum dengan menggunakan metode pendekatan/teori/konsep dan metode analisis yang termasuk dalam disiplin Ilmu Hukum yang dogmatis.<sup>35</sup>

### **3. Tahap Penelitian**

Kegiatan penelitian ini dilakukan dengan 2 (dua) tahapan, yaitu melalui tahapan penelitian kepustakaan dan melalui tahapan penelitian lapangan. Yaitu sebagai berikut:

---

<sup>34</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1981, hlm. 43.

<sup>35</sup> Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990, hlm. 34.

a. Penelitian Kepustakaan

Menurut Ronny Hanitjo Soemitro<sup>36</sup> yang dimaksud dengan penelitian kepustakaan yaitu penelitian terhadap data sekunder. Data sekunder di bidang hukum (dipandang dari sudut kekuatan mengikatnya) dapat di bedakan menjadi:

1) Bahan hukum primer, adalah bahan hukum yang dikeluarkan oleh pemerintah dan bersifat mengikat,<sup>37</sup> berupa:

a) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945

b) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)

2) Bahan hukum sekunder, yaitu bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, dan pengertian-pengertian para ahli di bidang hukum, yang berkaitan dengan bahan hukum primer, serta literatur-literatur hukum lainnya atau hasil-hasil penelitian<sup>38</sup>, yang dapat membantu menganalisa dan memahami bahan hukum primer.

---

<sup>36</sup> *Ibid.* hlm. 52.

<sup>37</sup> *Ibid.* hlm. 11.

<sup>38</sup> *Ibid.* hlm. 12.

- 3) Bahan hukum tersier, yaitu bahan-bahan yang memberikan informasi tentang bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti Kamus Besar.

#### b. Penelitian Lapangan

Studi lapangan adalah cara memperoleh data yang bersifat primer.<sup>39</sup> Penelitian lapangan yaitu suatu cara untuk memperoleh data primer dan melengkapi data sekunder dalam studi keputakaan, dalam penelitian-penelitian itu pengamatan dipergunakan sebagai teknik pengumpulan data yang utama. Penyelenggara pengamatan akan berjalan lancar apabila tidak timbul halangan-halangan yang berasal baik dari pihak pengamat maupun dari pihak yang diamati<sup>40</sup>. Penelitian lapangan ini dengan tujuan untuk mendapatkan keterangan-keterangan yang akan dibahas dan dikaji berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

#### 4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik penelitian ini hanya ada satu jenis alat pengumpulan data, yaitu studi dokumen atau bahan pustaka. Untuk penelitian ini dibatasi hanya menggunakan teknik studi dokumen atau bahan pustaka yaitu suatu alat pengumpulan data yang dilakukan melalui data tertulis.

---

<sup>39</sup> *Ibid.* hlm. 98.

<sup>40</sup> *Ibid.* hlm 56.

## 5. Alat Pengumpulan Data

Alat adalah sarana yang dipergunakan. Alat pengumpul data yang digunakan sangat bergantung pada teknik pengumpulan data yang dilaksanakan dalam penelitian tersebut. Untuk penelitian Normatif, alat pengumpul data dapat digunakan:

- a. Catatan hasil telaah dokumen
- b. *Log Book* (catatan-catatan selama proses penelitian berlangsung).

## 6. Analisis Data

Analisis data dirumuskan sebagai suatu proses penguraian secara sistematis dan konsisten terhadap gejala-gejala tertentu. Analisis data yang dipilih melalui data sekunder yang telah dipilih melalui studi kepustakaan seperti tersebut diatas, kemudian disusun secara sistematis sehingga diperoleh gambaran menyeluruh mengenai asas hukum, kaidah hukum, dan ketentuan yang berkaitan dengan ganti rugi pelepasan tanah hak ulayat dan tanah milik adat dalam perkara Nomor 07/PDT G/2013/PN Lbh. dihubungkan dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Selanjutnya data penelitian yang diperoleh dianalisis secara kualitatif. Data yang diperoleh dalam penelitian akan dikaji secara logis dan mendalam. Hasil analisis akan disajikan secara deskriptif.<sup>41</sup>

## 7. Lokasi Penelitian

- a. Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Pasundan  
Jl. Lengkong Besar No. 68 Bandung.
- b. Perpustakaan Fakultas Umum Universitas Padjajaran  
Jl. Dipati Ukur No. 46 Bandung.
- c. Badan Perpustakaan dan Kearsipan Daerah Provinsi Jawa Barat  
Jl. Kawalayaan Indah II No, 4 Bandung.

---

<sup>41</sup> Soerjono Soekanto, *Kesadaran Hukum dan Kepatuhan Hukum*, CV Rajawali, Jakarta, 1982, hlm. 37