

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Penelitian

Indonesia merupakan negara agraris. Maksud dari negara agraris adalah daerah yang akan kaya dengan sumber daya tanahnya. Tanah di Indonesia termasuk daerah yang subur sehingga kebutuhan masyarakat Indonesia sudah dipastikan terjamin. Namun, penggunaan tanah di Indonesia tidak bisa dieksploitasi secara terus menerus karena kebutuhan manusia tidak akan habis sementara wilayah pertanian memiliki keterbatasan.

Adanya faktor keterbatasan tersebut membuat pemerintah mengambil sikap tegas dengan menerbitkan Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 Tentang Pokok Agraria.<sup>1</sup> Secara harfiah tanah merupakan bagian dari kehidupan manusia sehingga fungsi tanah harus dipergunakan untuk masyarakat luas demi meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran.<sup>2</sup>

Menurut Saim Aksinudin yang menyatakan bahwa UUPA hanya memuat soal-soal pokok dalam garis besar saja dengan tujuan:<sup>3</sup>

1. Meletakkan dasar-dasar untuk penyusunan hukum agraria nasional;
2. Meletakkan dasar-dasar untuk kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanian; dan
3. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum.

---

<sup>1</sup> Rosnidar Sembiring, *Hukum Pertanian Adat*, Rajawali, Depok, 2017, hlm. 3.

<sup>2</sup> Achmad Rubaie, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Bayumedia, Malang, 2007, hlm. 1-2.

<sup>3</sup> Saim Aksinudin, *Kepastian Hukum Kepemilikan Hak Milik Atas Tanah Bersertifikat Dihadapkan Dengan Hukum Adat Dalam Sistem Hukum Pertanian Diindonesia*, Disertasi, Universitas Pasundan, 2016, hlm. 8.

Adapun fungsi dari penerbitan Undang-Undang Pokok Agraria agar masyarakat Indonesia tidak mengeksploitasi penggunaannya secara besar-besaran. Hal ini berkaitan dengan Pasal 33 ayat (4) Undang-Undang Dasar 1945 bahwa Setiap kebijakan ekonomi termasuk penggunaan sumber daya alam memacu pada pembangunan yang berkelanjutan dan ramah lingkungan.

Berdasarkan Badan Pertanahan Nasional bahwa tanah di Indonesia harus mengedepankan konsep pembangunan berkelanjutan karena masih banyaknya pengelolaan tanah yang tidak sesuai prosedur. Padahal aset tanah merupakan bagian vital bagi masyarakat Indonesia. Hal ini diutarakan oleh Arie Sukanthi Hutagalung yang menyatakan bahwa Tanah sebagai modal dasar pembangunan menuju kesejahteraan dengan prinsip yang berkembang di masyarakat Indonesia. Namun, terdapat permasalahan yang harus dihindarkan yakni upaya tanah sebagai alat perdagangan secara besar-besaran, tentu permasalahan tersebut akan melanggar ketentuan Pasal 33 ayat 3 UUD 1945 Hasil Amandemen Ke-IV.<sup>4</sup> Adapun dari Mac Andrews mengemukakan pendapatnya mengenai tanah yang ada di Indonesia: <sup>5</sup>

*“Land in this context is seen as the the provider of food and clothing. This view, it should be noted, is in direct contrast to the western concept of land an economic or commercial commodity to be bought and sold in a market economy with financial return as the main consideration.”*

Namun permasalahan mengenai tanah sebagai alat dagangan tidak hanya terjadi di Indonesia melainkan di negara lain. Hal ini diutarakan oleh Roy M.

---

<sup>4</sup> Arie Sukanti Hutagalung, *Kewenangan Pemerintah Di Bidang Pertanahan*, Raja Grafindo Perkasa, Jakarta, 2008, hlm 83.

<sup>5</sup> Gunawan Wiradi, *Seluk Beluk Masalah Agraria, Reforma Agraria, dan Penelitian Agraria*, STPN Press, Jakarta, 2009, hlm 34.

Robbins menyatakan permasalahan mengenai tanah juga terjadi di belahan negara lain seperti di Amerika Serikat yaitu sebagai berikut:

*“The last thirty years have witnessed the controversies over speculator versus settlers; cheap land and Jacksonian democracy; slavery and the public lands; the Homestead Act and its significance; public land as a safety valve of the eastern economic order; railroad land grants and settlement policies; the various fight over forest conservation; grasslands, minerals, reclamations, and water power; conservation versus preservation; and the most recent issue of ceding the remaining land to the states.*

Berbagai cara dapat ditempuh dalam rangka meminimalkan dampak negatif tanah sebagai komoditas. Salah satu caranya, yaitu dengan pemberian Hak guna bangunan atau HGB di atas tanah hak milik. Karena pemberian HGB hanya didasarkan pada perjanjian sewa-menyewa yang dapat dibatasi dengan waktu tertentu. Kepemilikan tanah tentu sangat berhubungan dengan alat bukti kepemilikan tanah baik berupa sertifikat tanah atau alat bukti yang diakui oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok Agraria. Alat bukti kepemilikan tanah harus dimiliki oleh Warga Negara Indonesia yang merasa mempunyai sebidang tanah atau aset yang berdiri diatas tanah seseorang. Pemberlakuan tersebut dilakukan secara universal sehingga harus dipatuhi oleh seluruh lapisan masyarakat dan lembaga.

Maksud dari universal juga berlaku ke daerah seluruh Indonesia termasuk Kabupaten Bandung. Daerah bagian Selatan Kota Bandung ini masih memiliki ruang tanah yang tidak terlalu padat dibandingkan Kota Bandung. Pemerintah Kabupaten Bandung juga memiliki aset tanah untuk mengembangkan pendapatannya untuk kesejahteraan masyarakat Kabupaten Bandung.

Setiap dinas Kabupaten Bandung memiliki aset tanah dan bangunan. Hal ini bertujuan agar setiap Dinas Kabupaten Bandung tidak bergantung kepada pihak lain. Sejatinya pemberian aset yang diberikan kepada Dinas Kabupaten Bandung harus dipergunakan dengan baik dan benar. Hal ini dikarenakan setiap Lembaga Pemerintah harus menggunakan asas-asas umum pemerintahan yang baik. Namun, permasalahan yang timbul mengenai aset di dalam Pemerintahan Daerah Kabupaten Bandung yakni adanya peralihan secara diam-diam. Maksud dari kata “diam-diam” adalah tidak adanya konfirmasi kepada Pemerintahan Daerah Kota Bandung.

Adapun aset yang dilakukan secara diam-diam, salah satunya adalah sebidang tanah. Padahal dalam bentuk peralihan apapun harus dilakukan konfirmasi kepada pihak yang bersangkutan termasuk Pemerintah Kabupaten Bandung. Hal ini dilandasi pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Permasalahan tersebut dapat dilihat dari kasus perubahan atau perombakan pengurus di Yayasan Pembina Pendidikan Karya Pembangunan (YPPKP), dengan tanpa sepengetahuan dan tanpa koordinasi terlebih dahulu. Namun tergugat saat ini menjalankan kegiatannya dengan tanpa ada koordinasi dengan Penggugat padahal Tergugat menjalankan segala aktifitasnya di atas tanah yang dikuai haknya oleh Penggugat, dan untuk itu Penggugat telah berupaya mengundang Tergugat untuk menyelesaikan permasalahan ini secara musyawarah, mufakat dan kekeluargaan namun tidak ada tanggapan dari Tergugat.

Bahwa berdasarkan putusan No. 63/Pdt.G/2020/PN Blb dinyatakan dalam amar putusannya pihak Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, hal tersebut menurut pertimbangan hakim bahwa Penggugat sebagai pemegang hak yang sah atas sebidang tanah 1636/Ds Baleendah, Surat ukur tanggal 06-01-2009, No. 0000002/2009, seluas 8.705 m<sup>2</sup> yang diterbitkan berdasarkan akta pertanahan.

Sehingga persoalan tersebut menjadi titik temu untuk ditelusuri lebih mendalam dalam penelitian ini, bahwa berdasarkan pelepasan tanah tersebut kemudian dikuatkan dengan adanya surat dari Pemerintah Kabupaten Bandung Badan Administrasi Keuangan Daerah Nomor: 030/121/BAKD tanggal 12 Maret 2008 perihal Surat Rekomendasi Sertifikat Tanah Yayasan Pendidikan Bale Bandung (YPBB).

Dalam pokoknya menjelaskan bahwa “Tanah seluas 8.760 m<sup>2</sup> terletak di Blok Rancakembang, Desa Baleendah, Kecamatan Baleendah telah dilepaskan haknya oleh Pemerintah Kabupaten Bandung kepada Yayasan Pendidikan Bale Bandung (YPBB) dengan Surat Pengakuan Hak (SPH) Nomor: 554/Pm.014.2/KB/80 tertanggal 1 Desember 1980, sehingga karenanya tanah tersebut tidak lagi merupakan aset Pemerintah Kabupaten Bandung”.

Adapun tindakan-tindakan dari Tergugat yang sampai dengan saat diajukannya gugatan itu masih menguasai tanah objek sengketa maupun tindakan tergugat yang belum mencoret tanah objek sengketa dari daftar aset inventaris barang serta menyewakan kepada tergugat tersebut jelas melanggar Pasal 1365 KUHPerdara sehingga menarik perhatian untuk peneliti mengkaji

permasalahan tersebut dalam bentuk skripsi yang berjudul: **“TATA CARA PERALIHAN HAK ATAS TANAH MELALUI PELEPASAN HAK NOMOR 554/PM.014.2/KB/80 DUHUBUNGKAN DENGAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH.”**

### **B. Identifikasi Masalah**

Berdasarkan latar belakang di atas, yang menjadi permasalahan dalam penelitian skripsi ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana Tata Cara Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 554/PM.014.2/KB/80 Dihubungkan Dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah?
2. Apakah Hak Dan Kewajiban Pemberi Hak Atas Tanah Kepada Pihak Kedua Antara Pemerintahan Daerah Kabupaten Bandung Dengan Yayasan Pendidikan Bale Bandung?
3. Bagaimana Tata Cara Peralihan Hak Atas Tanah Pemerintahan Daerah Kabupaten Bandung yang sudah beralih pada pihak Yayasan Pendidikan Bale Bandung?

### **C. Tujuan Penelitian**

Penelitian ini bertujuan untuk memperoleh penjelasan dan menganalisis mengenai **“TATA CARA PERALIHAN HAK ATAS TANAH MELALUI PELEPASAN HAK NOMOR 554/PM.014.2/KB/80 DUHUBUNGKAN DENGAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997**

**TENTANG PENDAFTARAN TANAH”**. Adapun tujuan yang ingin dicapai lebih rinci dari penelitian ini ialah sebagai berikut:

1. Untuk Mengetahui, Mengkaji dan Menganalisis Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 554/PM.014.2/KB/80 Dihubungkan Dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
2. Untuk Mengetahui, Mengkaji dan Menganalisis Hak dan Kewajiban Pemberi Hak Atas Tanah Kepada Pihak Kedua Antara Pemerintahan Daerah Kabupaten Bandung Dengan Yayasan Pendidikan Bale Bandung.
3. Untuk Mengetahui Tata Cara Peralihan Hak Atas Tanah Pemerintahan Daerah Kabupaten Bandung yang sudah beralih pada pihak Yayasan Pendidikan Bale Bandung.

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

Kegunaan yang diperoleh dari suatu penelitian menggambarkan nilai dan kualitas penelitian. Penelitian ini diharapkan dapat berguna sebagai salah satu karya tulis yang secara sederhana memaparkan tentang arti penting sebuah wadah aspirasi masyarakat. Kegunaan penelitian ini juga untuk penajaman spesifikasi sumbangan penelitian terhadap nilai manfaat praktis, juga sumbangan ilmiahnya bagi perkembangan ilmu.<sup>6</sup> Adapun kegunaan penelitian ini baik secara teoritis maupun praktis adalah sebagai berikut:

1. Kegunaan Teoritis

---

<sup>6</sup> Elvinaro Ardianto, *Metodologi Penelitian Untuk Public Relation*, Bandung: Simbiosis Rekatama Media, 2010, hlm. 18.

Diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran dan pengembangan wawasan terhadap perkembangan ilmu hukum pada umumnya, dan khususnya pada jurusan Ilmu Hukum. Sehingga diharapkan dapat diimplementasikan secara normatif yang memberi manfaat terhadap kepastian hukum pada Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 554/PM.014.2/KB/80 Dihubungkan Dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah agar para pihak saling memahami kedudukan hukumnya serta hak dan kewajibannya khususnya dalam suatu perjanjian fidusia dan hasil penelitian ini diharapkan menjadi pengembangan terkait hukum jaminan kebendaan khususnya Pendaftaran Tanah.

## 2. Kegunaan Praktis

Penulis juga mengharapkan bahwa penelitian ini secara praktis dapat menjadi tambahan literatur bagi masyarakat umum, mahasiswa dan tentunya para penegak hukum, sehingga dapat lebih memahami kekurangan-kekurangan dari peraturan perundang-undangan maupun penegak hukum terkait Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 554/PM.014.2/KB/80 Dihubungkan Dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Studi Putusan Pengadilan Nomor 63/Pdt.G/2020/PN.Blb. Dan bagi tergugat agar dapat menumbuhkan kesadaran hukum untuk tidak menguasai tanah objek sengketa dan segera mencoret tanah objek sengketa dari daftar aset inventaris barang.



Kemudian manfaat diangkatnya penelitian ini secara praktis bagi penggugat selaku pemegang hak yang sah atas tanah objek sengketa agar temuan-temuan dalam penelitian ini memberi kepastian hukum bagi proses perlindungan kepada penggugat akibat peralihan aset pemerintah dan menghindari pemakaian jasa pihak ketiga yang nantinya akan berpotensi kepada konflik fisik dengan penggugat, kemudian bagi aparat penegak hukum senantiasa berkomitmen dan memberi putusan yang adil terkait peralihan aset pemerintah demi perlindungan hukum yang proposional bagi para pihak terkait permasalahan tentang Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Pelepasan Hak Nomor 554/PM.014.2/KB/80 Dihubungkan Dengan Peraturan Pemerintah Noomoor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

#### **E. Kerangka Pemikiran**

Indonesia merupakan Negara Hukum, hal ini tercantum pada Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 Hasil Amandemen Ke-IV. Selain itu, Indonesia merupakan negara berkembang sehingga masih gencar dengan pembangunan nasional untuk kesejahteraan masyarakat. Sebagai negara hukum tentunya Pembangunan di Indonesia harus berpedoman dengan ketentuan hukum yang berlaku. Adapun ketentuan yang paling dasar adalah menaati butir-butir Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945 Amandemen ke IV. Di dalam kedua aturan dasar tersebut menjelaskan bahwa setiap pembangunan di Indonesia harus memperhatikan keserasian dan keseimbangan berupa unsur ekonomi dan kesejahteraan.

Berdasarkan makna Pembukaan Undang-Undang Dasar 1945 Alinea Ke-4 menjelaskan bahwa Pemerintah Indonesia harus menetapkan setiap kebijakan berdasarkan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa, dan ikut melaksanakan ketertiban dunia. Ketentuan tersebut juga berlaku pada kebijakan pembangunan yang dilakukan oleh Pemerintah Indonesia.<sup>7</sup> Berkaitan dengan kesejahteraan tentunya berkaitan dengan keadilan. Unsur keadilan sangat vital pada setiap kebijakan termasuk kebijakan pembangunan karena sangat berhubungan dengan masyarakat. Pada dasarnya keadilan merupakan tidak adanya perbuatan yang sewenang-wenang, tidak memihak dan berat sebelah. Keadilan menganut norma-norma objektif bukan subjektif, namun parameter keadilan tidak bisa digeneralisir. Penyebab keadilan tidak bisa digeneralisir karena setiap kebutuhan masyarakat di daerah tertentu sangat berbeda.

Indonesia yang menganut sistem negara hukum tentu sangat berhubungan dengan unsur keadilan dan kesejahteraan. Penerapan unsur tersebut memastikan Indonesia tidak boleh memihak kepada kepentingan apapun dan hanya memihak kepada seluruh masyarakat.<sup>8</sup> Ketidakmudahan mewujudkan prinsip keadilan dan kesejahteraan, Indonesia memerlukan suatu alat dalam mengatur ritme atau alur di Masyarakat. Indonesia yang menganut sistem negara hukum maka perlu menerbitkan aturan hukum yang dapat mewujudkan keadilan termasuk dalam mengatur aspek pembangunan

---

<sup>7</sup> Kaelan, *Pendidikan Kewarganegaraan Untuk Perguruan Tinggi*, Paradigma, Yogyakarta, 2010, hlm. 92

<sup>8</sup> Manao dan Dani, *Hakim Antara Pengaturan dan Implementasinya*, Yayasan Pustaka Obor Indonesia, Jakarta, 2017, hlm. 172.

nasional.<sup>9</sup> Penerbitan suatu aturan juga harus dilakukan secara bersama dengan penegakkan hukum, karena keduanya seperti wujud fisik dan ruh.<sup>10</sup> Munculnya suatu aturan dan penegakkan hukum, tentu harus mematuhi tiga belas prinsip Negara Hukum (*rechtstaat*).<sup>11</sup> Adapun tiga belas prinsip tersebut dapat dilihat dari pernyataan Jimmly Asshiddiqie yakni:<sup>12</sup>

1. Supermasi hukum;
2. Persamaan dalam hukum;
3. Asas legalitas;
4. Pembatasan kekuasaan;
5. Organ-organ campuran yang bersifat independent;
6. Peradilan bebas dan tidak memihak;
7. Peradilan tata usaha negara;
8. Tersedianya upaya peradilan tata negara;
9. Perlindungan hak-hak asasi manusia;
10. Bersifat demokratis;
11. Berfungsi sebagai sarana mewujudkan tujuan bernegara;
12. Transparansi dan kontrol sosial; dan
13. Berketuhanan Yang Maha Esa.

Tiga belas prinsip tersebut sangat sesuai dengan isi dari Pasal 33 ayat (4) Undang-Undang Dasar 1945 menyatakan bahwa perekonomian nasional

---

<sup>9</sup> Amran Suadi, *Sistem Pengawasan Badan Peradilan di Indonesia*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2014, hlm. 44.

<sup>10</sup> Nimatul Huda, *Negara Hukum, Demokrasi dan Judicial Review*, UII Press, Yogyakarta, 2005, hlm. 6.

<sup>11</sup> *Ibid*, hlm. 8.

<sup>12</sup> Jimmly Asshiddiqie, *Gagasan Negara Hukum Indonesia*, UII Press, Yogyakarta, hlm. 8-16.

diselenggarakan atas dasar demokrasi ekonomi dengan prinsip kebersamaan, berkelanjutan, keadilan, berwawasan lingkungan dan mandiri serta menjaga keseimbangan dan kesatuan ekonomi nasional. Pesan dari batang tubuh Undang-Undang Dasar 1945 tersebut tampak jelas ditujukan pada setiap kebijakan yang berkaitan dengan ekonomi termasuk ekonomi pembangunan. Hal ini dapat dilihat juga kalau Ekonomi Indonesia berbasis ekonomi Pancasila bukan kapitalis ataupun sosialis. Pada dasarnya ekonomi Indonesia juga menganut negara kesejahteraan (*Welfare state*).<sup>13</sup>

Indonesia yang dikenal sebagai negara agraris tentunya kaya akan sumber daya tanah yang melimpah untuk memenuhi kebutuhan manusia. Sumber daya tanah di Indonesia sudah diatur sejak jaman penjajahan dan mulai diatur secara nasional pada saat penerbitan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria. Di dalam inti Undang-Undang tersebut menjelaskan bahwa setiap Warga Negara Indonesia memiliki hak dalam mendapatkan tanah bersama untuk memenuhi kehidupannya dengan ditunjukannya bukti kepemilikan baik otentik ataupun non-otentik.<sup>14</sup> Dalam Undang-Undang Pokok Agraria juga menjelaskan bahwa penggunaan tanah tidak hanya demi kepentingan pribadi, tetapi kepentingan bersama.<sup>15</sup>

Pada dasarnya tanah tidak hanya memenuhi kebutuhan manusia namun sebagai bahan strategis dalam mencapai pertumbuhan ekonomi suatu negara.

---

<sup>13</sup> Herman Soewardi, *Koperasi: Suatu Kumpulan Makalah*, Bandung: Mandar Maju, 1985, hlm. 45.

<sup>14</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang, Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya*, Djambatan, Jakarta, 2008, hlm. 235-236.

<sup>15</sup> Endang Suhendar, *Tanah Sebagai Komoditas: Kajian Kritis Atas Kebijakan Pertanian Orde Baru*, Lembaga Studi dan Advokasi Masyarakat (ELSAM), Jakarta, 1996, hlm. 2.

Di era modern saat ini, tanah tidak hanya sebagai suatu kebutuhan tetapi menjadi alat investasi bahkan perdagangan untuk meraih untung sebanyak-banyaknya. Padahal di dalam Undang-Undang Pokok Agraria sangat menentang bahwa posisi sumber daya tanah tidak sebagai jual beli barang. Hal ini supaya tidak terjadinya kepincangan struktur penguasaan tanah dan monopoli. Hal ini diutarakan oleh Kristen A. Carpenter; Sonia K. Katyal; Angela R. Riley menyatakan bahwa tanah diperuntukan untuk kebutuhan manusia agar bertahan hidup sehingga diperlukan pengelolaan berkelanjutan untuk generasi masa depan.<sup>16</sup>

Pada sistem terdahulu kepemilikan pertanahan bersifat feodalisme. Sistem feodalisme merupakan kepemilikan tanah yang dimiliki secara pribadi, namun eksploitasi tidak terlalu tinggi. Hal tersebut dikarenakan masyarakat dahulu tidak mengandalkan penggunaan konsumsi yang tinggi. Tanah pada era feodalisme sebagai alat untuk meningkatkan status sosial.<sup>17</sup> Hal berbeda pada sistem kapitalis yang mana tanah sebagai alat pencetak keuntungan. Pada sistem kapitalis terlalu berorientasi dengan prinsip *money oriented*. Adanya prinsip tersebut tentu membutuhkan masyarakat yang konsumtif. Permasalahannya adalah kebutuhan akan tanah di masyarakat menjadi meningkat pada sistem kapitalis sehingga diperlukan pengaturan khusus agar tidak terjadi tindakan sewenang-wenang. Di dalam tatanan masyarakat terkait pertanahan tidak hanya terdapat sistem feodalis dan kapitalis tetapi sistem

---

<sup>16</sup> Kristen A. Carpenter, Sonia K. Katyal; Angela R. Riley, In Defense of Property, *Yale Law Journal*, Vol. 3 No. 1, 2009, hlm. 36.

<sup>17</sup> Arief Budiman, *Teori Negara: Negara, Kekuasaan, dan Ideologi*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1996, hlm. 5.

sosialisme. Sistem tersebut memiliki sifat kebersamaan dan gotong royong sehingga pada sistem pertanahan yang menganut sosialis diartikan sama rata. Sistem tanah sosialis juga menjunjung tinggi sistem kekeluargaan. Maka dari itu, sistem tanah sosialis dimiliki secara kolektif bukan individu.<sup>18</sup>

Sistem pertanahan di Indonesia lebih condong ke arah sistem kapitalis namun bersifat semu. Sifat kapitalis semu tetap memiliki sifat *money oriented* dari pelaku usaha namun memiliki Batasan-batasan yang kuat. Adapun Batasan-batasan yang kuat dikarenakan peran pemerintah. Peran tersebut dapat dilihat dari adanya penerbitan Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 Tentang Pokok Agraria. Indonesia memakai sistem kapitalisme semu dikarenakan sistem sosial, politik, dan ekonomi yang beragam. Namun adanya peran pemerintah ternyata menimbulkan beberapa masalah di sektor pertanahan. Pemerintah kerap kali menggunakan Tindakan sewenang-wenangnya untuk merampas tanah individu atau kelompok masyarakat dengan dalih kepentingan umum. Hal ini kerap kali ditemukan setiap masa pemerintahan dialami Indonesia baik orde lama, orde baru, dan reformasi.<sup>19</sup> Namun setiap masa pemerintahan yang dilalui Indonesia memiliki karakteristik yang berbeda, misal pada orde lama mengutamakan tanah untuk rakyat. Sedangkan, orde baru kepemilikan tanahnya dilakukan secara kolektif.

Adapun secara fakta sosial bahwa telah terjadi Hak Guna Bangunan yang dipakai oleh YPPK. Adapun HGB yang timbul dikarenakan berdiri di atas tanah milik pihak lain. Terkait dengan HGB atas tanah milik orang lain

---

<sup>18</sup> *Ibid*, hlm 4.

<sup>19</sup> *Ibid*, hlm 7.

terjadi karena pihak yang akan memperoleh HGB telah mengadakan perjanjian yang berbentuk akta otentik dengan pemilik hak milik.<sup>20</sup> Bahwa pada dasarnya menurut Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk memelihara data pendaftaran tanah yang harus secara sistematis dilakukan secara prosedural meliputi objek pendaftaran tanah. Adapun syarat-syarat untuk mengajukan permohonan pendaftaran tanah ialah:

1. Surat permohonan dari pemilik tanah untuk melakukan pensertifikatan atau tanah miliknya;
2. Surat kuasa apabila dikuasakan oleh orang lain;
3. Harus adanya bukti hak atas tanah tersebut.

Adapun aturan tersebut mengakar dari Pasal 33 ayat (3) UUD 1945. Kemudian diturunkan melalui Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang mana kewenangan mengatur untuk menyelenggarakan peruntukan, penggunaan persediaan dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai tanah. Diketahui bahwasannya teori yang digunakan sebagai pisau analisis dalam penelitian ini ialah konsep tiga ide unsur dasar hukum atau tujuan dasar hukum yang dikemukakan oleh Gustav Radbruch konsep kepastian hukum yang dikemukakan oleh Prof. Sudikno Mertokusumo teori tentang kesadaran hukum Paul Scholten serta alat-alat bukti dasar sebelum didaftarkan untuk mendapatkan sertifikat sebidang tanah.

---

<sup>20</sup> FJP Law, *Mengenal Hak-Hak Atas Tanah Menurut Hukum Agraria*, diakses dari <https://fjp-law.com/id/mengenal-hak-hak-atas-tanah-menurut-hukum-agraria/diunduh> pada hari Minggu, 09 September 2021 Pukul 12:57 WIB.

Berdasarkan hal tersebut Gustav sampai pada keyakinan bahwa keadilan terhadap manusia individual merupakan baru sendi bagi perwujudan keadilan dalam hukum. Dari sini pula tiga aspek hukum itu disusun dalam urutan struktural yang dimulai dari keadilan, kepastian dan diakhiri dengan finalitas.<sup>21</sup>

## **F. Metode Penelitian**

### **1. Spesifikasi Penelitian**

Penelitian ini bersifat deskriptif-analitis, yaitu dengan membuat gambaran-gambaran secara sistematis, faktual, aktual mengenai fakta-fakta, kondisi, situasi atau permasalahan yang hendak dianalisis,<sup>22</sup> yaitu penelitian yang bertujuan menggambarkan atau mendeskripsikan, menelaah dan menganalisis secara sistematis suatu keadaan-keadaan tertentu yang berhubungan dengan Tata Cara Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 554/PM.014.2/KB/80 dihubungkan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

### **2. Metode Pendekatan**

Metode pendekatan yang penulis lakukan dalam meneliti dan mengkaji permasalahan yang ada dalam penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif.

---

<sup>21</sup> Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum: Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 1988, hlm. 136.

<sup>22</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, Rajawali Pers, Jakarta, 2003, hlm. 20.



Pendekatan yuridis normatif yaitu penelitian yang difokuskan untuk mengkaji penerapan kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif. Yuridis normatif, yaitu pendekatan yang menggunakan konsepsi logis positivis. Konsep ini memandang bahwa hukum identik dengan norma-norma tertulis yang dibuat dan diundangkan oleh lembaga atau pejabat yang berwenang. Konsepsi ini memandang hukum sebagai suatu sistem normatif yang bersifat mandiri, tertutup dan terlepas dari kehidupan masyarakat yang nyata.<sup>23</sup>

Menurut Soerjono Soekanto pendekatan yuridis normatif adalah penelitian hukum dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder sebagai bahan dasar untuk diteliti dengan cara mengadakan penelusuran terhadap peraturan-peraturan dan literatur-literatur yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.<sup>24</sup>

Penelitian ini merupakan penelitian kepustakaan (*library research*), yaitu dengan jalan melakukan penelitian terhadap sumber-sumber tertulis, maka penelitian ini bersifat kualitatif. Sedangkan *library research* menurut Sutrisno Hadi, adalah suatu riset kepustakaan atau penelitian murni.<sup>25</sup>

Pendekatan yuridis normatif dalam penelitian ini akan meninjau Tata Cara Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 554/PM.014.2/KB/80 dihubungkan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

---

<sup>23</sup> Rony Hanitojo, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1988, hlm. 13-14.

<sup>24</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 2008, hlm. 10.

<sup>25</sup> Sutrisno Hadi, *Metodologi Research*, Jilid I, Yayasan Penerbit Fakultas Psikologi UGM, Yogyakarta, 2014, hlm. 9.

### 3. Tahap Penelitian

Penelitian ini menggunakan analisis yuridis empiris. adapun tahapan penelitiannya adalah:

a. Penelitian kepustakaan (*library research*)

Penelitian kepustakaan yaitu penelitian terhadap data sekunder. Penelitian ini dilakukan dalam upaya mencari data pada masalah-masalah yang akan diteliti, yang terdiri dari:

- 1) Bahan hukum primer, yaitu bahan penelitian yang bersifat mengikat masalah-masalah yang akan diteliti, berupa peraturan perundang-undangan, yang meliputi:
  - a) Undang-Undang Dasar 1945 Amandemen Ke- Empat;
  - b) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer);
  - c) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria;
  - d) Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 1 Tahun 1999 Tentang Penyelesaian Sengketa;
  - e) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Dan Hak Atas Tanah;
  - f) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
  - g) Putusan Pengadilan Nomor 63/Pdt.G/2020/PN Bib.

- 2) Bahan Hukum Sekunder, yaitu bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti Rancangan Undang-Undang, hasil penelitian, atau pendapat para pakar hukum.<sup>26</sup>
- 3) Bahan Hukum Tersier, yaitu bahan-bahan yang memberikan informasi tentang bahan hukum primer dan sekunder yang memiliki relevansi dengan pokok permasalahan, antara lain jurnal, majalah, koran, kamus hukum, internet, kliping, dan lain-lain.

b. Studi Lapangan (*Field Research*)

Studi lapangan yaitu bahan-bahan yang menunjang data-data sekunder dengan cara observasi mengenai objek yang diteliti dan melakukan observasi ke berbagai perpustakaan atau meneliti secara langsung terkait Putusan Pengadilan Nomor 63/Pdt.G/2020/PN Blb dengan mencari sumber pandangan yang berbeda sebagai acuan penelitian dengan tujuan memperoleh data-data yang menunjang data sekunder guna dapat memberikan penyelesaian dari permasalahan.

#### **4. Teknik Pengumpulan Data**

Salah satu penunjang peneliti dalam penelitian ini adalah dengan cara pengumpulan data. Adapun teknik pengumpulan data yang dilakukan peneliti sebagai berikut:

a. Studi Kepustakaan

Studi Kepustakaan dilakukan dengan cara pengumpulan buku-buku maupun dokumen tertulis yang berkaitan dengan Tata Cara

---

<sup>26</sup> Amarudin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2010, hlm. 32.

Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 554/PM.014.2/KB/80 dihubungkan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang selanjutnya dilakukan proses klasifikasi dengan cara mengolah dan memilih data yang telah dikumpulkan ke dalam bahan hukum primer, sekunder dan tersier dengan penyusunan secara teratur dan sistematis.

b. Studi Lapangan (*Field Research*)

Penelitian ini dilakukan dengan wawancara tidak terarah atau bebas terpimpin yaitu dengan mempersiapkan terlebih dahulu pertanyaan-pertanyaan sebagai pedoman tetapi masih dimungkinkan adanya variasi-variasi pertanyaan dan metode tanya jawab yang disesuaikan dengan situasi ketika studi lapangan.

## **5. Alat Pengumpulan Data**

a. Data Kepustakaan

Data kepustakaan didapatkan dengan mempelajari materi-materi bacaan yang berupa literatur, catatan perundang-undangan yang berlaku dan bahan lain dalam penelitian ini.

b. Data Lapangan

Data lapangan didapatkan melalui kasus posisi, tabel, dan tanya jawab kepada instansi terkait yang berkaitan dengan Tata Cara Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 554/PM.014.2/KB/80 dihubungkan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Wawancara yang

dilakukan terhadap narasumber, tentunya merupakan wawancara yang berkaitan dengan permasalahan yang akan diteliti dengan mempersiapkan serangkaian pertanyaan mengenai Tata Cara Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 554/PM.014.2/KB/80 dihubungkan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah sebagai bahan penelitian hukum. Wawancara akan digunakan melalui pengiriman *email* kepada instansi dan alat penunjang lainnya disesuaikan dengan situasi ketika pengumpulan data lapangan terkait dengan permasalahan yang akan diteliti.

## **6. Analisis Data**

Metode analisis data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah yuridis-kualitatif, yaitu data yang diperoleh melalui penelitian observasi maupun penelitian kepustakaan disusun secara sistematis dan selanjutnya dianalisis secara kualitatif untuk mencapai kejelasan masalah yang akan dibahas. Data tersebut kemudian dianalisis secara interpretatif menggunakan teori maupun hukum positif yang telah dituangkan kemudian secara induktif ditarik kesimpulan untuk menjawab permasalahan yang ada. Dalam metode analisis data ini terdapat beberapa hal yang harus diperhatikan yaitu:<sup>27</sup>

- a. Peraturan perundang-undangan yang satu tidak boleh bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang lainnya,

---

<sup>27</sup> Soerjono Soekanto, *Op.Cit*, hlm. 32.

- b. Memperhatikan hierarki peraturan perundang-undangan,
- c. Bertujuan untuk mencapai kepastian hukum,
- d. Langkah terakhir dari penelitian ini adalah menarik kesimpulan dari data-data yang diperoleh sebagai sumber informasi mengenai masalah yang diteliti berdasarkan pustaka dan hasil observasi yang sesuai dengan rumusan masalah. Kemudian menarik kesimpulan dari hasil penelitian yang sudah terkumpul dilakukan secara normatif kualitatif. Normatif, karena penelitian bertolak dari penelitian terhadap peraturan-peraturan yang ada sebagai norma positif, sedangkan kualitatif yaitu analisis data yang bertitik tolak pada usaha-usaha penemuan asas-asas dan informasi untuk mengetahui keterkaitannya dengan permasalahan pokok sehingga pada akhirnya bisa ditarik kesimpulan secara objektif.

## **7. Lokasi Penelitian**

Penelitian dilakukan oleh peneliti di beberapa tempat diantaranya:

- a. Penelitian Kepustakaan:
  - 1) Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Pasundan, Jl. Lengkong Dalam No. 17 Bandung;
  - 2) Perpustakaan Universtias Pasundan Jl. Tamansari No. 8 Lb. Siliwangi, Kecamatan Coblong, Kota Bandung Jawa Barat 40132;
  - 3) Dinas Perpustakaan dan Kearsipan Daerah Provinsi Jawa Barat (Dispusipda Jabar) Jl. Kawalayaan Indah II, Soekarno Hatta No. 4 Kota Bandung;

4) Perpustakaan Nasional Republik Indonesia, Jl. Medan Merdeka Selatan No. 11, Kota Jakarta Pusat, Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta 10110.

b. Penelitian Lapangan:

- 1) Badan Keuangan Dan Aset Daerah (BKAD) Kabupaten Bandung, Pamekaran, Kec. Soreang, Bandung, Jawa Barat 40912; dan
- 2) ATR/BPN Kantah Kabupaten Bandung, di Komplek Perkantoran PEMDA, Jl. Raya Soreang No. KM. 17, Pamekaran, Soreang, Bandung, Jawa Barat 40912.