

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

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

Tanah adalah sebuah karunia yang diberikan kepada manusia oleh Tuhan dan dikelola oleh negara untuk kesejahteraan hidup masyarakat secara luas (Harsono B. , 2008). Tanah merupakan aset dengan nilai tinggi sehingga orang, menjaga, dan merawat tanahnya dengan baik. Tanah mempunyai peranan dan arti yang sangat penting bagi kehidupan manusia (Harsono B. , 2008). Apabila ditinjau dari sisi ekonomi, tanah adalah suatu benda yang dapat mendatangkan kesejahteraan. Sedangkan dari sisi politik, kepemilikan tanah dapat mempengaruhi proses pengambilan keputusan masyarakat, dan tanah sebagai aset yang menentukan kondisi status sosial seseorang (Nugroho, 2001). Di Indonesia, kebutuhan hidup manusia yang semakin meningkat setiap harinya mendorong terjadinya peningkatan pada fungsi tanah. (Harsono B. , 2008).

Peningkatan populasi penduduk mengakibatkan terjadinya peningkatan kebutuhan tanah. Sebagai sumber kehidupan bagi masyarakat tanah dapat dimanfaatkan sebagai sarana perkebunan, pertambangan, dan pertanian. Tanah juga merupakan sumber penghidupan bagi masyarakat yang mencari nafkah melalui perkebunan, pertambangan dan pertanian. Hal ini dapat menyebabkan peningkatan konflik pertanahan seperti kepemilikan yang tidak sah, penggarapan tanah liar, dan penggunaan lahan yang tumpang tindih (Muhammad Yamin, 2019).

Kesejahteraan masyarakat Indonesia dapat berasal dari proses pemanfaatan terhadap bumi, air, dan ruang angkasa serta kekayaan yang dihasilkannya. Namun, sering terjadi pergesekan atau benturan kepentingan terkait kepemilikan/penguasaan tanah tersebut. Adanya perbedaan antara apa yang dicita-citakan dalam konstitusi dengan tata pelaksanaannya telah memunculkan sengketa atau konflik pertanahan di Indonesia. Oleh sebab itu, negara mengeluarkan satu sertifikat tanah untuk satu orang dan satu objek tanah.

Berdasarkan pemaparan UUPA, kepemilikan tanah bukan sebatas permukaannya saja, namun juga yang ada dibawahnya dan air serta ruang angkasa, sedalam dan setinggi apapun ruang di atasnya dapat digunakan dengan tujuan penggunaan yang wajar (Harsono B. , 2008).

Pemberian hak tanah kepada perseorangan dan badan-badan hukum oleh negara yang bertujuan untuk membiarkan pemegang hak mengelola tanah sesuai kegunaannya. Pemegang hak juga bertanggung jawab atas kewajiban pendaftaran tanahnya untuk menjamin kepastian hukum. Peraturan-peraturan pelaksana serta UUPA merupakan jaminan hukum yang kokoh bagi seluruh hak atas tanah di Indonesia. Pendaftaran hak atas tanah merupakan hal yang penting untuk mendapatkan kepastian hukum dan menyelaraskan kembali penggunaan, kepemilikan tanah juga penguasaan (Harsono, 2009).

Berdasarkan peraturan tentang bukti kepemilikan hak secara khusus telah diatur dalam Pasal 19 ayat (2) UUPA dan Pasal 1 Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu bahwa sertifikat

merupakan bukti tanda hak atas tanah. Sertipikat sebagai tanda bahwa suatu bidang tanah telah didaftarkan haknya. Sedangkan alat bukti lain seperti Girik, Letter C, Letter D, Petuk, atau kwitansi tidak dapat dijadikan sebagai alat bukti hak atas tanah, melainkan hanya dianggap sebagai hak menguasai saja. (Husein, 1997)

Timbulnya sengketa hak atas tanah dalam kehidupan masyarakat, disebabkan karena para pihak saling klaim hak atas tanah yang mengakibatkan putusannya hubungan sosial yang harmonis, hal ini terjadi akibat belum memahami hukum agrarian yang mengatur kepemilikan hak atas tanah di Indonesia. Semua daerah yang mengalami sengketa tanah, pihak pihak yang terlibat dan berwenang menangani permasalahan tersebut dengan berbagai cara (Salindeho, 1994). Sengketa dapat muncul karena status kepemilikan tanah yang tidak jelas, penguasaan tanah secara ilegal dan permasalahan lainnya (Zainuddin & Ulya, 2018).

Sengketa dapat terjadi akibat dari klaim yang dilakukan oleh lebih dari satu pihak (Muljadi, 2008). Sengketa timbul akibat adanya ajukan penuntutan hak atas tanah, mengenai status tanah dan kepemilikannya, dengan tujuan memperoleh penyelesaian secara administratif sesuai dengan ketentuan (Murad, 1991). Kepastian hukum atas tanah merupakan hak yang mutlak harus ada upaya menjaga stabilitas pemanfaatan tanah selama pembangunan dan untuk mencapai kepastian hukum atas kepemilikan tanah. (Herman, 2004). Maksudnya yaitu dalam bentuk administrasi tanah yang akan memberikan surat sebagai tanda bukti hak atas tanah berupa sertifikat ataupun buku tanah

dari Badan Pertahanan Nasional yang berperan sebagai penyelenggara administrasi yang negara kepada yang hak. Hal ini berguna untuk alat pembuktian yang kuat (Herman, 2004).

Sertifikat adalah sebuah bukti Tertulis yang digunakan sebagai pembuktian kuat terkait data yuridis dan data fisik di dalamnya. Selama data tersebut sesuai dengan data yang ditetapkan. (Muhammad & Lubis, 2004). Pendaftaran tanah menurut Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus yang berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak miliknya atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya. (Parlindungan, 1990).

Pengertian dari sengketa pertanahan dirumuskan dalam Pasal 1 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1999 tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan, yaitu perbedaan pendapat antara pihak yang berkepentingan mengenai keabsahan suatu hak, pemberian hak atas tanah, pendaftaran hak atas tanah, pendaftaran hak atas tanah, termasuk peralihan dan penerbitan tanda bukti haknya serta pihak yang berkepentingan terpengaruh oleh status tanah tersebut. (Murad, 1991). Terjadinya sengketa tanah dipaparkan dalam pasal satu peraturan

menteri negara Agraria atau kepala badan pertahanan nasional nomor satu tahun 1999 terkait tata cara penanganan sengketa Pertanahan yaitu berbeda pendapat antara pihak yang bersangkutan mengenai keabsahan hak, pemberian hak atas tanah, pendaftaran hak atas tanah. Peralihan dan penerbitan tanda bukti termasuk ke dalam pendaftaran hak atas tanah yaitu bukti hak nya serta pihak yang berkenan berkepentingan dalam satu tanah, perbedaan persepsi yaitu gambar lingkungan berdasarkan pengetahuan seseorang, yaitu lingkungan fisik.. (Koentjaraningrat, 1982).

Terdapat dua metode penyelesaian konflik, yaitu penyelesaian melalui jalur non litigasi atau non peradilan seperti musyawarah dan jalur litigasi atau peradilan (Sarjita, 2005). Konflik vertikal adalah konflik dan sengketa antara masyarakat dan pemerintah, sedangkan konflik vertikal ialah konflik dan sengketa antara individu dengan pemerintah atau pihak berwenang. Konflik horisontal terjadi ketika masyarakat dan pengusaha atau badan usaha milik (BUMN) negara bersengketa. Seperti yang akan penulis bahas kali ini yaitu konflik pertanahan antara masyarakat dengan pemerintah Kabupaten Bandung Barat.

Kabupaten Bandung Barat merupakan hasil pemekaran dari Kabupaten Bandung pada tahun 2007. Menurut Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah Pasal 32 ayat (1) Pemekaran daerah yaitu pemisahan daerah provinsi atau daerah kabupaten kota menjadi dua atau lebih atau bahkan penggabungan bagian daerah yang bertanding menjadi satu daerah baru. Pasca merdeka dari Kabupaten Bandung pada tahun 2007, Kabupaten

Bandung Barat belum sepenuhnya mendapatkan hak pengelolaan aset. Hingga tahun 2010 sampai 2013 dilakukan penyerahan aset dengan mengacu kepada Pasal 14 Undang Undang Nomor 12 Tahun 2017 tentang Pembentukan Kabupaten Bandung Barat di Provinsi Jawa Barat yang berisi mengenai pemindahan aset dan dokumen. Dalam Pasal 14 ayat (7) huruf a, yang dimaksud aset dan dokumen yaitu barang milik/dikuasai yang bergerak dan tidak bergerak dan/atau dimanfaatkan oleh Pemerintah Kabupaten Bandung yang berada dalam wilayah Kabupaten Bandung Barat. Selain itu, pengaturan mengenai penyerahan aset daerah terhadap pemekaran terdapat dalam beberapa peraturan perundang-undangan. Pengaturan penyerahan aset daerah terdapat dalam Peraturan Pemerintah Nomor 78 Tahun 2007 tentang Tata Cara Pembentukan, Penghapusan, dan Penggabungan Daerah, dan Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 42 Tahun 2001 tentang Pedoman Pelaksanaan Penyerahan Barang dan Hutang Piutang pada Daerah yang Baru Dibentuk.

Salah satu aset yang diserahkan oleh Kabupaten Bandung yaitu areal tanah pacuan kuda yang berlokasi di Blok Cikidang Desa Kayuambon Kecamatan Lembang yang memiliki luas sekitar 88.730 m<sup>2</sup> (Delapan puluh delapan ribu tujuh ratus tiga puluh meter persegi). Pada tanggal 16 Desember tahun 1960, Menteri Agraria menunjuk Pemerintah Kabupaten Bandung sebagai pemegang hak prioritas tanah pacuan kuda tersebut berdasarkan Surat Keputusan Menteri Agraria Nomor SK. 954/Ka, SK Kepala Jawatan Agraria tanggal 16 Desember 1960 Nomor 234/PTN/1960.

Tanah tersebut diperuntukan untuk lapangan olahraga pacuan kuda Arcamanik dan Cikidang Kabupaten Bandung berdasarkan Surat Keputusan Bupati Kepala Daerah Tingkat II Bandung Nomor 101/SK-KS.026/BK-Huk/1981 tanggal 10 Desember 1981, dan Pordasi Cabang Kabupaten Bandung ditunjuk sebagai penanggung jawab pengelolaan atas tanah pacuan kuda tersebut. Pordasi Cabang Kabupaten Bandung menyerahkan penguasaan tanah pacuan kuda di Cikidang kepada Ny. Soepiah alias Mapalda yang merupakan anak angkat dari Nyi Urki atau Ny.Oerkinah berdasarkan surat Pordasi Cabang Kabupaten Bandung tanggal 18 Desember 1993 Nomor 07/POR/XII/1993.<sup>1</sup>

Namun surat Pordasi Cabang tersebut dicabut kembali atas perintah Bupati Kabupaten Bandung, karena Pordasi Cabang Kabupaten Bandung tidak memiliki wewenang untuk menyerahkan hak atas tanah tanpa adanya persetujuan dari Pemerintah Daerah Kabupaten Tingkat II Bandung. Lalu berdasarkan Surat Keputusan Bupati Kepala Daerah Tingkat II Bandung Nomor 426.23/SK.163-Diparda/1995 tentang penunjukan Pordasi Kabupaten Daerah Tingkat II Bandung sebagai penanggung jawab pengelolaan Lapangan Pacuan Kuda Cikidang Lembang tertanggal 12 Mei 1995. Berdasarkan hak prioritas tersebut, Pemerintah Kabupaten Bandung mengajukan hak pakai atas tanah tersebut kepada Menteri Agraria /Badan Pertanahan Nasional.

Ternyata Ny. Soepiah alias Mapalda (anak angkat Ny.Oerkinah) telah menghibahkan tanah tersebut kepada Deded Suharya dan Istri dengan 3 (tiga)

---

<sup>1</sup> Hasil wawancara Bagian Hukum Pemerintah Daerah Kabupaten Bandung Barat, pada tanggal

akta hibah tanggal 16 Agustus 1993. Selain itu masih banyak pihak yang mengklaim hak atas tanah tersebut dengan dasar akta jual beli, akta pelepasan hak dan bukti bukti lain. Namun pada tahun 2017 Pihak ahli waris Oerki Oerkinah mengaku bahwa ia membeli tanah tersebut pada tahun 1935 yang terdiri dari 12 lokasi, termasuk persil 138 seluas 6,530 hektar. /tanah itu merupakan tanah adat milik Oerki Oerkinah.

Hukum Pertanahan pada masa kolonial Belanda bersifat dualistis, yaitu hukum tanah adat langkaha lama dijadikan pedoman bersama sama dan hukum tanah barat. (Syarief, 2014). Hukum tanah adat tidak hanya bersifat dualistis namun bernilai liberal individualis sebab pada masa itu masih berlaku dan bersumber dari KUHP Perdata, dimana ketentuannya dilandaskan pada konkordas. Hak tanah pribadi Merupakan hak tertinggi disebut eigendom. (Harsono, Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah, 2006; Harsono, Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah, 2006). Hukum Pertanahan tersebut dianggap tidak sesuai sebab bertentangan dengan konsep hukum adat. Dalam hukum tanah adat kekuasaan hak tanah dipegang oleh masyarakat tertentu di setiap daerah Indonesia. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1999 menjelaskan bahwa tanah hak ulayat yang dari hukum adat tertentu.

Eksistensi tanah adat seringkali memicu konflik antar individu, kelompok, serta kelompok masyarakat lainnya, Sebab dua Lisma hukum

Pertanahan nasional dan adat bersifat tidak pasti, bertolak belakang dengan filosofi dan tujuan hukum.

Sementara pihak pemerintah Kabupaten Bandung Barat mengaku bahwa pemerintah Kabupaten Bandung Barat tidak memiliki legalitas formal (sertipikat) dan saat penyerahan hanya berupa tulisan saja. Dalam melindungi lahan pacuan kuda, pihak pemerintah Kabupaten Bandung Barat telah berupaya memasang plang yang menyatakan bahwa lahan itu milik pemerintah daerah. Namun setelah dipasang, plang tersebut menghilang. Selain itu, Pemerintah Kabupaten Bandung Barat juga meminta pemblokiran ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) agar tidak memindah alihkan kepemilikan lahan pada pihak lain.

Judul penelitian yang saya telusuri mengenai penyelesaian sengketa kepemilikan hak atas tanah ini belum pernah ditelusuri oleh pihak lain, hal tersebut dapat dibuktikan dengan matriks perbandingan sebagai berikut:

No	Judul	Lembaga	Tahun	Perbedaan
1	Penyelesaian Sengketa Tanah Terkait Kepemilikan Hak atas Tanah di Kantor Pertanahan Nasional	Ditulis oleh Muhammad Afdhal Sit, Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Negeri Ar-Raniry	2021	Dalam penelitian ini, penulis membahas penyelesaian sengketa pertanahan di Kantor

	Kabupaten Aceh Besar.	Darussalam Banda Aceh		Pertanahan Nasional
2	Penyelesaian Sengketa Tanah di Kecamatan Karanganyar Melalui Media oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar	Ditulis oleh Rayi Ady Wibowo, Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta	2010	Dalam penelitian ini, penulis membahas mengenai penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar sudah sesuai apa belum sesuai dengan peraturan Perundang- undangan.

Berdasarkan permasalahan diatas, penulis tertarik untuk mengangkat permasalahan tersebut kedalam sebuah penelitian dalam bentuk skripsi dengan

judul **“Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Hak atas Tanah Pacuan Kuda Antara Pemerintah Kabupaten Bandung Barat dengan Ahli Waris Oerki Berdasarkan dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria”**

## **B. Identifikasi Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah dan judul yang diambil penulis, maka permasalahan-permasalahann yang ada sebagai berikut:

- A. Bagaimana hak dan kewajiban para pihak dalam sengketa kepemilikan tanah antara Pemerintah Kabupaten Bandung Barat dengan pihak Ahli Waris Oerki?
- B. Bagaimana kepastian hukum atas kasus sengketa tanah menurut Undang-Undang No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan dasar Pokok-Pokok Agraria?
- C. Bagaimana pemerintah Kabupaten Bandung Barat dalam membuktikan kepemilikan atas tanah pacuan kuda yang berada di Cikidang Lembang?

## **C. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan penulis melakukan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dan mengkaji mengenai hak dan kewajiban para pihak dalam sengketa antara Pemerintah Kabupaten Bandung Barat dengan pihak Ahli Waris Oerki

2. Untuk mengetahui dan mengkaji mengenai kepastian hukum atas kasus sengketa tanah menurut Undang-Undang No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan dasar Pokok-Pokok Agraria
3. Untuk mengetahui dan mengkaji mengenai cara Pemerintah Kabupaten Bandung Barat dan pihak ahli waris dalam membuktikan sengketa kepemilikan atas tanah pacuan kuda yang berada di Lembang

Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat sebagai tambahan ilmu pengetahuan bagi penulis.

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

Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat sebagai tambahan ilmu pengetahuan bagi penulis secara individu dan bagi masyarakat luas pada umumnya serta bagi civitas akademika Fakultas Hukum Universitas Pasundan. Adapun beberapa kegunaan yang penulis harapkan dari penelitian ini yaitu:

1. Kegunaan Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi wadah atau tempat mengembangkan akal dan pola pikir ilmu pengetahuan, khususnya hukum agraria yang telah diperoleh selama masa perkuliahan di Fakultas Hukum Unpas Bandung yang telah ditempuh penulis.

2. Kegunaan Praktis

Penelitian ini ditujukan untuk bahan bacaan dan sumber informasi bagi masyarakat yang sedang mencari informasi mengenai penyelesaian sengketa kepemilikan tanah pacuan kuda antara Pemerintah Kabupaten

Bandung Barat dengan ahli Waris dan kaitannya dengan Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Dan penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi penulis sendiri.

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

Dalam pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 amandemen ke-IV alinea keempat menyatakan bahwa tujuan negara Indonesia yaitu “Kemudian daripada itu untuk membentuk suatu pemerintah Negara Indonesia yang melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah 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 Indonesia yang berkedaulatan rakyat dengan berdasar 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”. Tujuan negara Indonesia tersebut harus dilaksanakan berdasarkan hukum yang berlaku di Indonesia.

Negara harus menjamin kesejahteraan rakyat. Lawrence M Friedman menyatakan bahwa kesejahteraan warga adalah tanggung jawab negaranya,

seperti kesejahteraan dalam aspek kehidupan, ekonomi, keamanan, keuangan dan sebagainya. Alasan yang menjadi pendorong dan tujuan untuk mencapai kesejahteraan dalam hidupnya yaitu berasal dari keinginan manusia untuk terjaminnya ketentraman, kesejahteraan serta rasa aman agar tidak jatuh dalam kesengsaraan. Sehingga, ketika keinginan manusia tersebut dijamin dalam konstitusi negara, maka negara wajib mewujudkannya.

Tujuan adanya hukum yaitu untuk menciptakan tatanan masyarakat yang tertib, keseimbangan dan berkeadilan. Tujuan hukum memiliki tiga nilai dasar prioritas menurut Gustav Radbruch. (Erwin, 2021). Hal ini disebabkan ketiga nilai dasar prioritas tersebut kerap kali bertentangan, dimana kemanfaatan hukum seringkali bertentangan dengan kepastian hukum dan keadilan hukum begitupun sebaliknya. Maka dari itu, Gustav Radbruch menggunakan nilai dasar dengan urutan prioritas sebagai berikut: (Erwin, 2021)

1. Keadilan Hukum;
2. Kemanfaatan Hukum; dan
3. Kepastian Hukum.

Hukum mengikat setiap orang tanpa terkecuali. Apabila dilanggar, aspek kehidupan akan terganggu dan keadilan tidak akan tercapai. Maka dari itu keadilan harus ditegakkan untuk mencapai ketertiban dengan memberikan sanksi bagi setiap orang yang melakukan pelanggaran sesuai dengan bentuk pelanggaran.

Menurut Aristoteles, keadilan dibedakan menjadi dua bentuk, yaitu *distributive justice* dan *corrective justice*. *Distributive justice* adalah pemberian hak kepada setiap orang sesuai dengan jasanya menurut porsinya masing-masing (proposional) (Rhiti, 2011). Sedangkan *Corrective Justice* adalah pertanggung jawaban dari suatu kesalahan, seperti memberi kompensasi kepada pihak yang mengalami kerugian atau menjatuhkan hukuman setimpal bagi pelaku kejahatan (Rhiti, 2011).

Menurut teori utilitarianisme yang dikemukakan oleh Jeremy Bentham menilai secara objektif baik buruknya ketentuan hukum berdasarkan dari hasilnya, apakah ketentuan tersebut membawa hasil yang baik atau tidak. (Keraf, 1998). Ketentuan dapat dinilai baik apabila penerapannya kebahagiaan dan kebaikan. Jika ketentuan hukum dalam penerapannya memberikan hasil yang tidak adil dan memberikan kerugian serta penderitaan maka ketentuan tersebut dinilai tidak baik atau buruk. (Keraf, 1998)

Tujuan selanjutnya adalah kepastian hukum, yaitu peraturan yang diundangkan secara pasti dan jelas (yang tidak menimbulkan keragu-raguan) dan peraturan yang ditetapkan secara logis (Kansil, 2009). Kepastian hukum merujuk pada pemberlakuan hukum yang konsisten, jelas, konsekuen, dan tetap yang dalam pelaksanaannya tidak dipengaruhi keadaan yang bersifat subjektif. (Kansil, 2009). Dengan adanya kepastian hukum, maka setiap orang akan berperilaku sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Kepastian hukum menjadi jaminan hukum untuk mewujudkan keadilan. (Kansil, 2009).

Mochtar Kusumaatmadja berpendapat bahwa hukum sebagai sarana pembangunan, yaitu bahwa kaidah atau peraturan memiliki fungsi sebagai alat atau sarana pembangunan yaitu mengarahkan kegiatan manusia oleh pembangunan dan perbaruan yang berfungsi untuk menjamin kepastian serta ketertiban (Sidharta & dkk, 2012). Menurut Mochtar Kusumaatmadja hukum sebagai sarana pembangunan memiliki beberapa pokok-pokok pikiran (Sidharta & dkk, 2012). Yang pertama sebagai alat pembaruan masyarakat. Yang kedua peraturan hukum sebagai instrumen pembangunan dengan penyalur arah kegiatan manusia ke arah pembangunan atau pembaharuan yang diinginkan. (Sidharta & dkk, 2012).

Pembangunan yang dimaksud adalah perubahan. Hukum berperan sebagai alat perubahan dan peranan hukum dalam pembangunan yaitu untuk memastikan agar perubahan terjadi secara teratur dan memberikan manfaat. Perubahan yang teratur melalui prosedur hukum berupa undang-undang dan kekuasaan kehakiman lebih baik daripada perubahan yang tidak teratur. (Sidharta & dkk, 2012).

Dalam Pasal 33 ayat (3) Undang Undang Dasar Tahun 1945 amandemen ke-IV menyatakan bahwa negara memiliki wewenang untuk mengelola kekayaan alam yang berada di Indonesia untuk kesejahteraan rakyatnya, isi Pasal tersebut yaitu “Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”. Bumi, air dan kekayaan alam diatur oleh negara untuk kesejahteraan masyarakat ini tertuang dalam Pasal 2 UUPA.

Kewenangan ini digunakan untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat, dalam arti kebahagiaan, kemakmuran, dan kemerdekaan dalam masyarakat.

Dalam Pasal 1 ayat (4) UUPA, bumi mencakup permukaan bumi yaitu tanah, termasuk tubuh bumi di bawahnya serta yang berada di bawah air. Maka, tanah harus digunakan untuk kepentingan rakyat dalam upaya mensejahterakan dan memakmurkan rakyat. Menurut Pasal 4 UUPA, hak menguasai oleh negara dapat dialihkan kepada perseorangan dan badan hukum lainnya. Hak atas tanah adalah hak untuk mengelola tanah, yang meliputi kekuasaan, pajak dan larangan bagi pemegang hak untuk melakukan sesuatu dengan tanah yang dimilikinya.. (Harsono B. , Undang-Undang Pokok Agraria, (Sejarah Penyusunan UUPA, Isi dan Pelaksanaanya, 2008).

Menurut Pasal 16 ayat (1) UUPA, hak atas tanah ada beberapa macam, yaitu hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan, serta hak-hak yang bersifat sementara (Manulang, 2011). Sementara itu, dalam Hukum Agraria Nasional, konsep hak-hak atas tanah terbagi dalam dua bentuk, yaitu hak primer dan hak sekunder. Hak primer adalah hak yang dimiliki atau dikuasai oleh seseorang atau badan-badan hukum, seperti hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, dan hak pakai. Sedangkan hak sekunder adalah hak atas tanah yang bersifat sementara, seperti hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, dan hak menyewa atas tanah pertanian (Manulang, 2011).

Negara memberikan berbagai hak atas tanah yang kepada perseorangan dan badan hukum sehingga pemegang hak mengelola tanah tersebut sesuai

kegunaannya (Harsono, Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah, 2009). Pemegang hak juga dibebani kewajiban untuk mendaftarkan tanah tersebut untuk menunjang kepastian hukum. Peraturan pelaksana serta UUPA menjamin kepastian hukum hak atas tanah di seluruh Indonesia. Pendaftaran hak atas tanah merupakan sarana penting untuk menciptakan kepastian hukum dan penataan kembali penggunaan, kepemilikan tanah dan hak milik. (Harsono, Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah, 2009).

Dalam UUPA terdapat beberapa asas untuk mendalami peraturan pelaksana UUPA, antara lain:

1. Asas kenasionalan

Hubungan antara bumi, air serta ruang angkasa dengan bangsa Indonesia merupakan hubungan yang bersifat abadi karena selama rakyat Indonesia dan bumi, air, serta ruang angkasa masih ada maka tidak ada yang dapat memutuskan hubungan tersebut. Asas ini termuat dalam Pasal 1 UUPA.

2. Asas kekuasaan negara

Tugas dan fungsi negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat Indonesia yaitu untuk mengatur kemakmuran rakyat, dan negara juga berperan untuk mendistribusikan kemakmuran kepada seluruh rakyat Indonesia sesuai dengan prinsip keadilan. Asas ini termuat dalam Pasal 2 UUPA.

3. Asas pengakuan terhadap hak ulayat

Pengakuan hak ulayat dalam pelaksanaannya harus sesuai dengan kepentingan nasional dan negara berdasarkan persatuan bangsa dan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan lain yang lebih tinggi. Asas ini termuat dalam Pasal 3 UUPA

4. Asas semua hak memiliki fungsi sosial

Semua hak atas tanah harus memperhatikan kepentingan umum serta saling mengimbangi sebagai “dwi tunggal” yang berkembang dalam kehidupan masyarakat. Asas ini termuat dalam Pasal 6 UUPA

5. Asas kebangsaan

Hak milik atas tanah tidak dapat dimiliki oleh warga negara asing. Dalam pelaksanaan pemindahan hak milik kepada warga negara asing dilarang dan terancam batal demi hukum. Warga negara asing hanya dapat memiliki hak pakai yang luas namun dalam jangka waktu terbatas.

6. Asas persamaan hak

Dalam asas ini semua warga negara Indonesia memiliki kesempatan yang sama untuk memperoleh suatu hak atas tanah serta untuk mendapat manfaat bagi diri sendiri maupun keluarganya. Asas ini termuat dalam Pasal 9 ayat (2) UUPA yang memiliki fungsi salah satunya untuk memberikan perlindungan terhadap rakyat atau golongan-golongan yang lemah.

7. Asas bahwa tanah pertanian harus dikerjakan atau diusahakan secara aktif oleh pemiliknya sendiri

Untuk mewujudkan asas ini, ditentukan batas minimum dan batas maksimum kepemilikan atau penguasaan atas tanah pertanian. Hal ini ditujukan agar tidak terjadi penumpukan penguasaan tanah di satu golongan yang mampu.

8. Asas perencanaan

Asas ini bertujuan agar setiap jengkal tanah diperlukan rencana (*planning*) mengenai penggunaannya untuk kepentingan hidup rakyat. Dengan adanya rencana, maka penggunaan tanah dapat dilakukan secara teratur dan dapat membawa manfaat bagi rakyat juga negara. (Muchsin., Koeswahyono, & Soimin, 2014)

Pengaturan mengenai bukti atas kepemilikan tanah secara khusus telah diatur dalam Pasal 19 UUPA yaitu:

- (1) Untuk menjamin kepastian hukum, oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia, menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- (2) Pendaftaran tanah tersebut meliputi:
  - a. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah
  - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut
  - c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Dan menurut Pasal 1 Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu bahwa sertipikat merupakan bukti tanda hak atas tanah. Sertipikat sebagai tanda bahwa suatu bidang tanah telah didaftarkan haknya. Sedangkan alat bukti lain seperti Girik, Letter C, Letter D, Petuk, atau kwitansi tidak dapat dijadikan sebagai alat bukti hak atas tanah, melainkan hanya dianggap sebagai hak menguasai saja. (Husein, 1997). Sertipikat digunakan untuk kepentingan pemegang hak menurut keterangan-keterangan factual dan sah yang dimasukkan dalam pendaftaran tanah. Dengan memiliki sertipikat tanah, pemegang hak dapat dengan mudah membuktikan bahwa dirinya adalah pemilik hak atas tanah tersebut.

Sengketa pertanahan dijelaskan dalam Pasal 1 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1999 tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan yaitu terdapat perbedaan pendapat antara pihak yang berkepentingan mengenai keabsahan suatu hak, pendaftaran hak atas tanah, pendaftaran hak atas tanah, termasuk peralihan dan penerbitan tanda bukti haknya serta pihak yang berkepentingan terpengaruh oleh status tanah tersebut. (Murad, 1991).

Dalam Pasal 32 ayat (1) Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah, yang dimaksud dengan pemekaran daerah yaitu terjadinya pemecahan provinsi atau daerah Kabupaten/Kota atau penggabungan bagian daerah untuk menjadi daerah baru. Dalam pemekaran daerah pasti terdapat penyerahan aset daerah dari daerah sebelumnya, seperti dalam Pasal 14 Undang Undang Nomor 12 Tahun 2017 tentang Pembentukan

Kabupaten Bandung Barat di Provinsi Jawa Barat yaitu yang di sebut aset atau dokumen merupakan barang milik yang bergerak maupun tidak bergerak, yang dikuasai oleh Kabupaten Bandung yang berada dalam wilayah Kabupaten Bandung Barat. Peraturan mengenai penyerahan aset daerah terdapat dalam Peraturan Pemerintah Nomor 78 Tahun 2007 tentang Tata Cara Pembentukan, Penghapusan, dan Penggabungan Daerah, dan Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 42 Tahun 2001 tentang Pedoman Pelaksanaan Penyerahan Barang dan Hutang Piutang pada Daerah yang Baru Dibentuk.

## **F. Metode Penelitian**

### **1. Spesifikasi Penelitian**

Dalam penelitian ini, spesifikasi penelitian yang penulis gunakan adalah jenis penelitian deskriptif analistis. Penelitian deskriptif analistis yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara mendeskripsikan atau memberi gambaran terhadap objek yang diteliti melalui data atau sampel yang telah terkumpul. Penelitian ini mengambil masalah atau memusatkan perhatian kepada masalah-masalah sebagaimana adanya saat penelitian dilaksanakan, kemudian hasil penelitian tersebut diolah dan dianalisis untuk diambil kesimpulannya.

### **2. Metode Pendekatan**

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan metode pendekatan yuridis normatif. Pendekatan ini dilakukan melalui studi pustaka yang menelaah data sekunder yang berupa bahan hukum primer seperti

Perundang-undangan dan hasil penelitian, hasil pengkajian dan referensi lainnya dan data sekunder berupa artikel dan beberapa lampiran seperti Surat Keputusan Bupati. Penulis juga melakukan jenis penelitian lapangan ini yang bertujuan untuk memahami bagaimana hukum dan peraturan diimplementasikan di lapangan dan apa efeknya.

### **3. Tahap Penelitian**

Dalam penelitian ini, penulis melakukan pengumpulan data berdasarkan tahap-tahap sebagai berikut:

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

Penulis melakukan pengumpulan data dengan referensi buku-buku kepustakaan, peraturan perundang undangan dan dokumen dokumen lain yang berhubungan dengan penelitian ini kemudian data data dan bahan hukum tersebut diteliti dan dikaji sesuai dengan permasalahan hukum.

Bahan hukum primer yaitu bahan yang mengikat seperti peraturan perundang-undangan maupun norma yang terkait dengan penelitian ini, seperti Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan beberapa peraturan perundang-undangan lain seperti Peraturan Presiden Nomor 86 Tahun 2018 tentang Reforma Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

Bahan sekunder adalah dokumen atau bahan hukum yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer seperti buku-buku, artikel, jurnal, hasil penelitian, makan dan lain sebagainya yang relevan dengan permasalahan hukum yang akan dibahas. Dan bahan hukum tersier yaitu pelengkap yang sifatnya memberikan petunjuk atau penjelasan tambahan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, misalnya dalam kamus hukum, dan kamus besar Bahasa Indonesia.

b. Penelitian lapangan

Penulis melakukan penelitian lapangan melalui wawancara dengan salah satu pihak yang terlibat dalam topik yang dibahas dalam penyusunan penulisan hukum ini untuk mengumpulkan data primer yang akan mendukung data sekunder.

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

Dalam teknik pengumpulan data, penulis menggunakan beberapa cara yaitu:

a. Studi Kepustakaan

Studi kepustakaan adalah melakukan penelaahan terhadap dokumen atau buku-buku serta informasi penting yang berhubungan dengan permasalahan yang dibahas. Studi kepustakaan dilakukan dengan mencari materi mengenai teori-teori di beberapa jurnal serta penemuan lain yang berkaitan erat dengan kasus ini.

b. Studi Lapangan

Dalam penelitian ini, penulis melakukan penelitian dengan wawancara terpimpin atau terbuka dengan mempersiapkan beberapa pertanyaan penuntun terlebih dahulu sebagai pedoman dan membiarkan adanya pertanyaan lain sesuai dengan situasi lapangan.

## **5. Alat Pengumpulan Data**

### **a. Data Kepustakaan**

Data kepustakaan diperoleh dengan mempelajari atau menelaah berbagai materi bacaan dan catatan perundang-undangan yang relevan dalam permasalahan ini. Selain itu, alat yang digunakan dalam pengumpulan data yaitu catatan buku-buku, catatan kecil serta alat tulis.

### **b. Data Lapangan**

Data Lapangan didapatkan dengan wawancara dengan salah satu pihak. Wawancara adalah suatu cara untuk mendapatkan informasi dengan bertanya langsung kepada pihak terkait. Penulis akan melakukan wawancara dengan pihak Pemerintah Daerah Kabupaten Bandung Barat mengenai sengketa kepemilikan tanah pacuan kuda dan dihubungkan di Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Penulis akan mempersiapkan serangkaian pertanyaan, alat perekam, alat tulis, dan catatan kecil.

## 6. Analisa Data

Analisa bahan hukum yang dilakukan penulis yaitu secara kualitatif dengan menguraikan pembahasan serta hasil penelitian yang di dapat. Bahan hukum yang telah terkumpul akan dianalisa dengan menentukan hubungan antara bahan yang diperoleh dengan permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini. Metode penelitian kualitatif merupakan metode yang berlandaskan pada filsafat postpositive Sebagai instrumen dalam meneliti kondisi obyek yang alamiah.

Teknik pengumpulan data dilakukan dengan triangulasi atau gabungan, Dengan analisa yang bersifat kualitatif dan hasil yang fokus terhadap generalisasi makna. (Sugiyono, 2014).

Creswell (2009) memberikan penjelasan metode dibagi menjadi lima macam yaitu *phenomenological research*, *grounded theory*, *ethnography*, *case study and narrative research*. *Phenomenological research* atau penelitian fenomenologi yaitu penelitian yang melibatkan pengumpulan data dari partisipan untuk memahami kehidupan mereka lebih dalam. *Grounded theory* merumuskan teori-teori abstrak tentang proses kegiatan atau interaksi berdasarkan perspektif oara partisipan yang dipelajari. *Ethnography* melakukan studi terhadap budaya kelompok dalam kondisi alamiah melalui observasi dan wawancara. Case study atau studi kasus yaitu melakukan eksplorasi secara mendalam terhadap program, kejadian, proses, aktivitas, terhadap satu orang atau lebih. Studi kasus melakukan pengumpulan data secara detail dengan menggunakan

metode pengumpulan data yang berbeda dan dalam waktu yang berkelanjutan. *Narrative research* atau penelitian naratif melakukan penelitian terhadap satu orang atau lebih untuk mengumpulkan data tentang riwayat perjalanan dalam kehidupannya. (Sugiyono, 2014).

Makna adalah aspek yang ditekankan dalam penelitian ini Penalaran, definisi suatu situasi tertentu, Menganalisa hal hal terkait kehidupan sehari-hari. Metode ini digunakan Sebagai upaya mengembangkan Pemahaman konsep konsep yang akan menjadi teori.

## **7. Lokasi Penelitian**

Lokasi penelitian yaitu tempat memperoleh informasi mengenai data yang diperlukan. Dalam menyelesaikan penelitian ini, penulis melakukan penelitian di beberapa lokasi yaitu:

- a. Perpustakaan Saleh Adiwinata, Fakultas Hukum Universitas Pasundan Bandung  
Jalan Lengkong Dalam Nomor 17, Kec. Lengkong, Kota Bandung, 24 Jawa Barat 40261
- b. Gedung Setda Pemerintah Kabupaten Bandung Barat  
Jalan Raya Padalarang-Cisarua KM.2 Ngamprah