

**ANALISIS HUKUM STATUS TANAH DAN UPAYA  
WARGA TAMANSARI ATAS SENGKETA TANAH  
DENGAN PEMKOT KOTA BANDUNG DIHUBUNGKAN  
DENGAN UNDANG UNDANG NO. 5 TAHUN 1960  
TENTANG DASAR POKOK POKOK AGRARIA**

Oleh

**Aji Ma'ruf Nur Yusup**

**41151010160037**

Artikel Skripsi

Untuk memenuhi salah satu syarat ujian  
guna memperoleh gelar sarjana hukum  
pada program studi hukum



**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS LANGLANGBUANA  
BANDUNG  
TAHUN 2020**

**ANALISIS HUKUM STATUS TANAH DAN UPAYA WARGA TAMANSARI  
ATAS SENGKETA TANAH DENGAN PEMKOT KOTA BANDUNG  
DIHUBUNGGAN DENGAN UNDANG UNDANG POKOK AGRARIA NO. 5  
TAHUN 1960 TENTANG DASAR POKOK POKOK AGRARIA**

**Oleh :**

**Aji Ma'ruf Nur Yusup**

**Fakultas Hukum, Universitas Langlangbuana**

**Abstrak**

Tanah memiliki peran yang sangat penting dalam penghidupan bangsa Indonesia dimana penggunaannya sangat dibutuhkan. Tanah bagi kehidupan manusia, mengandung makna yang multidimensional. Pertama, secara ekonomi, tanah merupakan sarana produksi yang dapat mendatangkan kesejahteraan. Kedua, secara politis, tanah dapat menentukan posisi seseorang dalam pengambilan keputusan masyarakat. Ketiga, sebagai kapital budaya, dapat menentukan tinggi rendahnya status sosial pemiliknya. Keempat, tanah bermakna sakral, karena pada akhir hayat setiap orang akan kembali kepada tanah. Konflik yang terjadi di Tamansari bisa dibuat lebih jernih dengan melihat status hak atas tanah yang ada di wilayah tersebut. Di satu pihak warga menyebut bahwa mereka memiliki hak milik atas tanah tersebut dan di lain pihak Pemkot Bandung mengaku bahwa tanah tersebut merupakan aset Pemkot. Namun, di saat yang sama kedua belah pihak belum dapat menunjukkan sertifikat kepemilikan yang sah. Penelitian dengan judul “Status tanah dan upaya warga Tamansari atas sengketa tanah dengan Pemkot Kota Bandung dihubungkan dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang dasar pokok pokok agraria ” Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui siapakah yang berhak mendapatkan hak atas tanah dan bagaimana upaya pembuktiannya antara Pemkot Kota Bandung dengan Masyarakat Tamansari

Kota Bandung. Lokasi penelitian berada di Rw 11 Kelurahan Tamansari Kecamatan Bandung Wetan, Kota Bandung.

Jenis penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif, dengan menggunakan sumber data secara primer dan sekunder. Kemudian, di sajikan dalam bentuk analisis deskriptif dimana data-data yang dihasilkan dari sumber data primer maupun sekunder dideskripsikan dan memberikan gambaran yang sesuai dengan penerapan yang ada.

Hasil Penelitian menunjukkan bahwa Pertama, status tanah yang menjadi objek sengketa adalah tanah yang belum bersertifikat. Berdasarkan Kepala Biro Hubungan Masyarakat Kementrian Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Yulia Jaya Nirmawati, tanah tersebut belum tercatat atau belum ada yang mengajukan pembuatan sertifikat tanah. Kedua, Menurut ketentuan Pasal 26 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah kalimat ke 2 menyatakan bahwa: Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembuktian hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahuluan-pendahulunya. Ketiga, apabila Pemkot kota Bandung yang berhak atas tanah tersebut, kriteria tanah sebagai aset dari pemerintah daerah haruslah memenuhi syarat-syarat yaitu dipakai untuk kegiatan operasional pemerintah daerah, adanya bukti penguasaan hukum seperti sertifikat hak pakai, hak pengelolaan atas nama daerah, atau bukti pembayaran dan penguasaan sertifikat tanah atas nama pemilik sebelumnya, dan dapat diukur dengan satuan uang.

## **A. Pendahuluan**

Indonesia merupakan negara kesatuan yang memiliki ribuan pulau yang dipisahkan oleh selat dan laut, ini merupakan kondisi Lingkungan Gerografis yang

menjadi sumber dasar adanya keanekaragaman suku, budaya, ras dan golongan di Indonesia (*Cultural Diversity*).<sup>1</sup> Setiap pulau memiliki suku dan budaya yang berbeda, dengan kepemilikan wilayah tersendiri. Dengan kemajemukan tersebut tidak dipungkiri bahwa penggunaan akan tanah kewilayahan sangat banyak dibutuhkan. Tanah sebagai Karunia Tuhan Yang Maha Esa merupakan sumber kesejahteraan, kemakmuran dan kehidupan bagimanusia, karenanya tanah sebagai satu-satunya kebutuhan manusia untuk tinggal.<sup>2</sup>

Tanah memiliki peran yang sangat penting dalam penghidupan bangsa Indonesia dimana penggunaannya sangat dibutuhkan. Tanah bagi kehidupan manusia, mengandung makna yang multidimensional. Pertama, secara ekonomi, tanah merupakan sarana produksi yang dapat mendatangkan kesejahteraan. Kedua, secara politis, tanah dapat menentukan posisi seseorang dalam pengambilan keputusan masyarakat. Ketiga, sebagai kapital budaya, dapat menentukan tinggi rendahnya status sosial pemiliknya. Keempat, tanah bermakna sakral, karena pada akhir hayat setiap orang akan kembali kepada tanah.<sup>3</sup>

Peran tanah dalam kehidupan manusia merupakan induk dari segala pokok kebutuhan selain dari kebutuhan pangan maupun sandang. Tanah dapat dinilai sebagai harta permanen, sebagai harta yang bernilai ekonomis berkelanjutan untuk masa yang akan datang. Bukan hanya sekedar bernilai ekonomis tinggi tetapi juga memiliki nilai-nilai lainnya yang dapat menopang kemakmuran dan kesejahteraan masyarakat. Namun, kebutuhan penting akan tanah bukan menjadi dasar seseorang dapat dengan mudah memiliki dan menguasai tanah. Jelas diterangkan mengenai arti penting dan batasan sebuah tanah bagi masyarakat dan negara sebagai Organisasi Masyarakat

---

<sup>1</sup>Sudjito, *Prona Pensertifikatan Tanah Secara Massal dan Penyelesaian Sengketa Tanah Yang Bersifat Strategis*, Pt. Liberty, Yogyakarta, 1987, Hlm.1.

<sup>2</sup>*Ibid*, Hlm.2.

<sup>3</sup> Heru Nugroho, *Menggugat Kekuasaan Negara*, Muhammadiyah University Press, Surakarta, 1997, Hlm.237.

tertinggi di Indonesia yang dituangkan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar 1945 yang menyatakan bahwa:

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

Pasal tersebut menjelaskan bahwa segala sesuatu mengenai sumber daya alam beserta air dan kekayaan alam lainnya termasuk tanah yang berada dalam wilayah teritori Negara Kesatuan Republik Indonesia (NKRI) berarti dikuasai, diatur, dikelola dan di distribusikan oleh negara atau pemerintah dengan segenap lembaga pengelolanya untuk dipergunakan bagi kemakmuran atau mensejahterakan rakyat Indonesia seluruhnya, dimana Negara memiliki wewenang untuk pengaturan keberadaan hak-hak atas tanah tersebut. Penjelasan mengenai tanah untuk tindak lanjut Pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar 1945 maka dikeluarkan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yang selanjutnya dikenal dengan sebutan UUPA. Salah satu tujuan utama UUPA adalah untuk meletakkan dasar-dasar pemberian kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat.

Konflik yang terjadi di Tamansari bisa dibuat lebih jernih dengan melihat status hak atas tanah yang ada di wilayah tersebut. Di satu pihak warga menyebut bahwa mereka memiliki hak milik atas tanah tersebut dan di lain pihak Pemkot Bandung mengaku bahwa tanah tersebut merupakan aset Pemkot. Namun, di saat yang sama kedua belah pihak belum dapat menunjukkan sertifikat kepemilikan yang sah. Menyikapi hal yang demikian, melalui surat Nomor 1595/2.32.73./XI/2018, Badan Pertanahan Nasional menyatakan tidak bisa menindak lanjuti sampai permasalahan penguasaan fisik bidang tanah dan bukti yuridis oleh para pihak terselesaikan oleh para pihak. Pemkot Kota Bandung mengklaim merupakan pemilik dari lahan RW 11 Tamansari, Bandung, berdasarkan dua hal, yakni surat jual beli tanah tersebut pada tahun 1930, serta surat keterangan aset daerah, di lain pihak warga sudah tinggal di

tanah tersebut selama 20 tahun hingga 30 tahun, dan memiliki persil serta membayar pajak.

Diketahui, gugatan warga RW 11 Tamansari terhadap objek surat izin Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Bandung Nomor 0001/Ling.Pem/VII/2018/DPMPTSP tentang izin lingkungan untuk kegiatan pembangunan rumah deret Tamansari. dalam gugatannya, warga menilai izin lingkungan tersebut harus dicabut karena Pemkot Bandung tidak memiliki sertifikat hak atas tanah di lokasi rencana proyek rumah deret. Perkara itu juga menyeret Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman, Pertanahan dan Pertamanan (DPKP3) Kota Bandung dan Pemkot Bandung sebagai tergugat lainnya. Menurut hakim anggota Novi Cahyanti, keterangan saksi ahli bahwa Pemkot hanya memiliki bukti surat jual beli tanah. Bukti tersebut didasari keterangan saksi. Namun tidak bisa disamakan dengan sertifikat tanah. akan tetapi majelis hakim pada akhirnya lebih banyak menyimpulkan perkara tersebut kepada esensi proyek rumah deret. Majelis menilai bahwa para tergugat dalam proyek rumah deret tidak melanggar asas kewenangan, keterbukaan, dan pelayanan. Berdasarkan Pasal 24 ayat (2) Peraturan Pemerintah tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menegaskan seseorang yang menguasai fisik tanah selama kurun waktu 20 (dua puluh) tahun secara terus menerus dapat mendaftarkan diri sebagai pemegang hak atas tanah tersebut. lalu apabila merujuk pada Peraturan Daerah (Perda) Kota Bandung yang tercantum dalam Dinas Penanaman Modal Perizinan Terpadu Satu Pintu (DPMPTSP), disebutkan syarat yuridis yang harus dimiliki untuk izin lingkungan adalah adanya hasil scan sertifikat atas kepemilikan tanah.

Berdasarkan latar belakang diatas, penulis mengidentifikasi permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana penerapan hak atas tanah yang menjadi objek sengketa antara Pemkot Kota Bandung dengan warga Tamansari Kota Bandung ?
2. Bagaimana Upaya Hukum warga Tamansari untuk Pembuktian Hak Atas Tanah ?

## **B. Pembahasan**

Pertama, terkait kemungkinan warga mempunyai hak milik atas tanah tersebut. dilihat dalam berbagai sumber yang tercantum dalam penulisan ini bahwa warga telah menempati tanah tersebut selama lebih dari tiga puluh tahun. Menurut ketentuan Pasal 26 kalimat ke 2 menyatakan bahwa: Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembuktian hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahuluan-pendahulunya, dengan syarat:

- a. penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya;
- b. penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya.

Selanjutnya disebutkan pada Pasal 61 butir b Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997 bahwa kenyataan penguasaan secara fisik dan pembuktiannya dituangkan dalam bentuk surat pernyataan yang dilengkapi keterangan yang berisi bahwa fisik tanahnya secara nyata dikuasai dan digunakan sendiri oleh pihak yang mengaku atau secara nyata tidak dikuasai tetapi digunakan pihak lain secara sewa atau bagi hasil, atau dengan bentuk hubungan perdata lainnya, dan keterangan bahwa tanah tersebut tidak dalam keadaan sengketa.

Kemungkinan selanjutnya adalah apabila tanah yang menjadi sengketa tersebut merupakan aset dari Pemerintah Kota Bandung, pada pokoknya tanah yang merupakan

aset pemerintah daerah harus dibedakan dengan tanah negara dimana tanah aset daerah berasal dari tanah negara. Menurut Maria Sumardjono istilah tanah pemerintah termasuk namun tidak terbatas tanah aset pemerintah daerah dan tanah negara sering dirancukan satu sama lainnya. Pemerintah sebagai pemegang hak atas tanah, memiliki kewajiban yang sama dengan pemegang hak lainnya, seperti orang perorangan maupun badan hukum, dalam hak pemanfaatan dan pengelolaan tanah sesuai dengan sifat tujuan peruntukannya. Kewajiban ini merupakan amanah PP Nomor 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah. Pada ketentuan Pasal 33 disebutkan:

1. Barang milik Negara/Daerah berupa tanah harus di sertifikatkan atas nama Pemerintah Republik Indonesia/ Pemerintah daerah yang bersangkutan.
2. Barang milik Negara/Daerah berupa bangunan harus dilengkapi dengan bukti kepemilikan atas nama Pemerintah Republik Indonesia/ Pemerintah Daerah yang bersangkutan.
3. Barang milik Negara selain tanah dan/atau bangunan harus dilengkapi dengan bukti kepemilikan atas nama pengguna bangunan.

Barang milik daerah selain tanah dan/atau bangunan harus dilengkapi dengan bukti kepemilikan atas nama Pemerintah Daerah yang bersangkutan. Adapun kriteria tanah sebagai aset dari pemerintah daerah haruslah memenuhi syarat-syarat yaitu dipakai untuk kegiatan operasional pemerintah daerah, adanya bukti penguasaan hukum seperti sertifikat hak pakai, hak pengelolaan atas nama daerah, atau bukti pembayaran dan penguasaan sertifikat tanah atas nama pemilik sebelumnya, dan dapat diukur dengan satuan uang. Kebijakan daerah tentang pengelolaan tanah aset daerah pada umumnya telah sinkron dengan peraturan perundang-undangan di atasnya seperti tanah-tanah ini semula berasal dari tanah negara, tanah negara bebas dalam penguasaan pemerintah daerah berdasarkan pengakuan masyarakat serta pengakuan dari BPN, maupun tanah bekas hak milik. hukum yang meliputi aset tersebut adalah Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara atau Daerah. Sehingga memang benar tanah tersebut merupakan aset daerah, Pemkot



Bandung sejatinya bisa melakukan penggunaan, pemanfaatan, penghapusan, maupun pemindah tanganan dengan menunjukkan bukti yang memadai terkait bahwa tanah tersebut merupakan aset Pemkot Bandung. Adapun ketentuan dalam Kitab Undang undang Hukum Perdata, secara umum hak keperdataan atas benda tak bergerak diperoleh selama 20 tahun, dan lebih kuat lagi selama 30 tahun, untuk dapat memperoleh sertifikat hak atas tanah secara kuat. namun, Pasal 32 PP No. 24 tahun 1997 diatas selaku *lex spesialis derogat legi generalis* mengatur lebih lanjut, kadaluarsa yang melahirkan suatu hak mutlak kepemilikan sertifikat terhadap hak atas tanah, adalah bila dikuasai secara fisik dan secara itikad baik selama 5 (lima) tahun.

Pasal 32 PP No. 24 tahun 1997 pun merupakan pasal “*by pass*”, dalam arti tanpa didahului dengan *acquisitive verjaring*, pihak-pihak tertentu dalam memiliki sertifikat hak atas tanah lewat mekanisme jual-beli, pelelangan, hibah, warisan, dan sebagainya, dimana pendaftaran peralihan hak tersebut adalah bersifat kuat, sementara untuk menjadikannya bersifat mutlak wajib dikuasai secara fisik dan dengan itikad baik selama 5 tahun. Warga RW 11 Tamansari dapat menggunakan pembuktian dengan memperlihatkan petuk Pajak Bumi/Landrente, girik, pipil, kekitir dan Verponding Indonesia dimana warga mengklaim memiliki bukti tersebut. Kepemilikan hak atas tanah harus dibuktikan oleh sertifikat disini Pemkot Maupun warga belum memiliki sertifikat tersebut, surat inventaris ( aset ) di suatu dinas pemerintahan tidak dapat membuktikan kepemilikan hak atas tanah tersebut karena Hak penguasaan atas tanah yang dapat dikuasai oleh Pemerintah Daerah adalah Hak Pakai dan Hak Pengelolaan. Hak Pakai dan Hak Pengelolaan dapat diperoleh Pemerintah Daerah melalui penegasan konversi yang berasal dari tanah negara. Sebagai tanda bukti haknya diterbitkan sertifikat hak pakai atau hak pengelolaan oleh kantor Pertanahan Kabupaten / Kota.

Wewenang pemerintah daerah terhadap hak pakainya adalah mempergunakan tanah hak pakai untuk kepentingan pelaksanaan tugasnya. Wewenang pemerintah daerah terhadap hak pengelolaannya adalah merencanakan peruntukan dan

penggunaan tanah. Jadi ketika Pemkot Kota Bandung belum mempunyai sertifikat Hak Pakai dan Hak Pengelolaan maka syarat yuridis yang harus dimiliki untuk izin lingkungan adalah adanya hasil scan sertifikat atas kepemilikan tanah belum dapat diterbitkan / cacat prosedur hukum dan gugatan warga atas terbitnya izin lingkungan tersebut dapat dipertimbangkan kembali.

### **C. Kesimpulan dan Saran**

Sengketa tanah yang terjadi di kawasan Tamansari, Jalan Kebon Kembang RW 11, Kelurahan Tamansari, Kecamatan Bandung Wetan, Kota Bandung, Jawa Barat dapat dilihat dari penerapan dan pembuktian hak atas tanah tersebut bahwa :

1. apabila warga yang berhak atas tanah tersebut, menurut Peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 1997 ketentuan Pasal 26 kalimat ke 2 menyatakan bahwa, Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembuktian hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahuluan-pendahulunya, Warga RW 11 Tamansari dapat menggunakan pembuktian dengan memperlihatkan petuk Pajak Bumi/Landrente, girik, pipil, kekitir dan Verponding Indonesia dimana warga mengklaim memiliki bukti tersebut.
2. apabila Pemkot kota Bandung yang berhak atas tanah tersebut, kriteria tanah sebagai aset dari pemerintah daerah haruslah memenuhi syarat-syarat yaitu dipakai untuk kegiatan operasional pemerintah daerah, adanya bukti penguasaan hukum seperti sertifikat hak pakai, hak pengelolaan atas nama daerah, atau bukti pembayaran dan penguasaan sertifikat tanah atas nama pemilik sebelumnya, dan dapat diukur dengan satuan uang.

Saran pada pihak pihak yang terkait berdasarkan permasalahan yang terjadi, antara lain:

1. Masih banyaknya sengketa tanah yang terjadi khususnya di Bandung tidak lepas dari kurangnya masyarakat memahami aturan aturan yang mengatur tentang pertanahan.
2. Kurangnya penerapan hukum baik itu Pemkot Kota Bandung maupun warga, sejatinya tanah di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia ini milik negara, dikelola oleh pemerintah yang diberikan wewenang dan diperuntukan untuk masyarakat tetapi ada aturan aturan hukum yang wajib diterapkan mengingat Negara Indonesia adalah Negara Hukum.
3. Harapannya dari penulisan ini Pemerintah Daerah bisa menjaga hak atas tanah yang dimiliki masyarakat dan melindungi asetnya dengan memiliki bukti yang otentik.

#### **D. Daftar Pustaka**

Ali Achmad Chomzah, Hukum Agraria(Pertanahan Nasional),Prestasi Pustaka,Jakarta,2001.

Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria. Isi dan Pelaksanaannya, Djambatan,Jakarta,1994.

Boedi Harsono, “ Reformasi Pengurusan Hak dan Pendaftaran Tanah Sistematis Sebagai Upaya Mewujudkan Catur Tertib Pertanahan dan Manajemen Terpadu, dalam Kumpulan Seminar nasional Studi Kebijakan Tata Ruang dan Pertanahan STPN “, 1997.

Chabib Sholeh, Heru Rochmansjah, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah, Fokus Media, Jakarta,2000.

Djuhaendah Hasan, Lembaga jaminan bagi tanah dan benda lain yang melekat pada tanah dalam konsepsi penerapan pemisahan horizontal, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996.

Effendi Perangin, Hukum Agraria Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum. Raja Grafindo, Jakarta, 1994.

Heru Nugroho, Menggugat Kekuasaan Negara, Muhammadiyah University Press, Surakarta, 1997

Iman Soetikno, Proses terjadinya UUPA, Peran Serta Seksi Agraria Universitas Gajah Mada, University Press, Yogyakarta, 1994.

Khudzaifah Dimiyati & Kelik Wardiono, Metode Penelitian Hukum, Surakarta, 2004.

Maria S. W. Sumardjono, Kebijakan pertanahan antara regulasi dan implementasi, Kompas, Jakarta, 2001.

Noeng Muhadjir, Metode Penelitian Kualitatif, Rake Sarasin, jogjakarta, 1998.

Rusmadi Murad, Menyingkap Tabir Masalah Pertanahan, Rangkaian Tulisan dan Materi Ceramah, Mandar Maju, Jakarta, 2007.

Rusmadi Murad, Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah, Mandar Maju, Bandung, 1991.

Soejono Soekanto, Pengantar Penelitian Hukum, UI-pres, Jakarta, 1986.

Sudjito, Prona Pensertifikatan Tanah Secara Massal dan Penyelesaian Sengketa Tanah Yang Bersifat Strategis, Pt. Liberty, Yogyakarta, 1987

Supriadi, Hukum Agraria, Sinar Grafika, Palu, 2006.

Supriadi, Hukum Agraria, Sinar Grafika, Jakarta, 2010.