

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

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*).¹ 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.²

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

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

²*Ibid*, Hlm.2.

status sosial pemiliknya. Keempat, tanah bermakna sakral, karena pada akhir hayat setiap orang akan kembali kepada tanah.³

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 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 kesejahteraan rakyat Indonesia seluruhnya, dimana Negara memiliki wewenang untuk pengaturan

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

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. Negara memiliki wewenang untuk pengaturan kepemilikan hak atas tanah kepada perorangan atau badan hukum. Hal ini jelas diterangkan dalam Pasal 2 ayat (1), yaitu: “ Atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar 1945, dan hal-hal sebagai dimaksud dalam pasal 1, Bumi, Air dan Ruang Angkasa, termasuk kekayaan Alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara sebagai Organisasi kekuasaan seluruh Rakyat ”. Kemudian maksud dari hak menguasai dari negara diterangkan kembali pada Pasal 2 Ayat (2), yaitu: Hak menguasai dari negara termaksud dalam ayat 1 Pasal ini, memberi wewenang untuk:

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan Bumi, Air dan Ruang Angkasa.
2. Menentukan dan mengatur Hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan Bumi, Air dan Ruang Angkasa .
3. Menentukan dan Mengatur Hubungan-hubungan Hukum antara orang-orang dengan Perbuatan-perbuatan yang mengenai Bumi, Air dan Ruang Angkasa

Segala sesuatunya dengan tujuan untuk mencapai sebesarbesarnya kemakmuran dalam rangka masyarakat yang adil dan makmur. Dengan berpedoman pada tujuan tersebut di atas, negara dapat memberikan tanah kepada seseorang atau Badan Hukum dengan sesuatu hak menurut peruntukan dan penggunaannya.⁴

Indonesia sebagai negara yang berdaulat memiliki tradisi budaya, seni dan kebiasaan yang beraneka ragam sesuai dengan banyaknya suku yang mendiami nusantara ini. Oleh karena itu, setiap suku yang ada di Indonesia dapat dipastikan memiliki budayanya masing-masing. Untuk itu, tepatlah pemikiran pendiri bangsa ini dan perancang Hukum Agraria menjadikan hukum adat sebagai dasar hukum agraria nasional.⁵ Sebelum UUPA dan peraturan pertanahan lainnya keluar, hukum adat telah ada terlebih dahulu yang mengatur mengenai banyak hal termasuk tanah.

” Hukum tanah baru yang dibentuk dengan menggunakan bahan-bahan dari hukum adat, berupa norma-norma hukum yang dituangkan dalam peraturan perundang-undangan sebagai hukum yang tertulis, merupakan hukum tanah nasional positif yang tertulis. UUPA merupakan hasilnya yang pertama ”.

Berdasarkan ketentuan pasal-pasal diatas jelas terlihat bahwa eksistensi masyarakat adat dan hukum adat diakui hanya jika tidak bertentangan dengan perundang-undangan dan kepentingan nasional. Namun, Pembangunan hukum tanah nasional secara yuridis formal menjadikan hukum adat sebagai sumber utama, sehingga segala bahan yang dibutuhkan dalam pembangunan hukum tanah nasional

⁴ Ali Achmad Chomzah, *Hukum Agraria(Pertanahan Nasional)*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2001, Hlm.29.

⁵ Supriadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Palu, 2006, Hlm.52.

sumbernya tetap mengacu pada hukum adat. Konsepsi yang mendasari hukum tanah nasional adalah hukum adat, seperti yang bersifat komunalistik religious, yang memungkinkan penguasaan tanah secara individual, dengan hak-hak atas tanah yang bersifat pribadi, sekaligus mengandung unsur kebersamaan.⁶ Dengan beragam suku bangsa adat istiadat di Indonesia maka sangat banyak hukum adat yang berlaku di setiap daerah mengenai kepemilikan tanah.

Pengakuan terhadap masyarakat adat jelas diterangkan dalam Undang-undang Pokok Agraria dalam Pasal 3 dan 5, namun selalu ada pengecualian dan batasan terhadap pengakuan dan penerapannya. Seperti pada Pasal 3 UUPA yang berbunyi:

“ Dengan mengingat ketentuan-ketentuan Pasal 1 dan 2 pelaksanaan hak ulayat dan hak-hak yang serupa itu dari masyarakat-masyarakat hukum adat, sepanjang menurut kenyataannya masih ada, harus sedemikian rupa sehingga sesuai dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa serta tidak boleh bertentangan dengan Undang-undang ”

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

⁶ *Ibid*, Hlm.53.

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.⁷

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.

Sebelumnya telah terdapat beberapa judul penulisan tugas akhir mengenai Kasus yang terjadi di Tamansari Kota Bandung ini Dua diantaranya berjudul :

1. KONFLIK KEPENTINGAN LAHAN WARGA RW 11 TAMANSARI
DENGAN PEMERINTAH KOTA BANDUNG DALAM KASUS
REALISASI PROGRAM RUMAH DERET

Penulis A-Ar Ridho & Tahun 2019

2. ADAPTASI WARGA KAMPUNG KOTA YANG BERTAHAN DALAM
KONFLIK PENGUSURAN (STUDI KASUS : PENGUSURAN
KAMPUNG KOTA TAMANSARI BANDUNG)

Penulis F.R Purnama & Tahun 2018

⁷ Huyugo Simbolon,” hakim tolak gugatan warga soal ijin lingkungan rumah deret “
,<https://www.liputan6.com/regional/read/4138042/hakim-tolak-gugatan-warga-tamansari-soal-izin-lingkungan-rumah-deret>, Diakses Pada Tanggal 24 Juni 2020.

Penulis bermaksud untuk mengkaji lagi mengenai sengketa tanah yang terjadi di Tamansari, karena sepengetahuan penulis belum ada pembahasan mengenai hak atas tanah pada sengketa tamansari dalam tugas akhir mahasiswa sebelumnya. Berdasarkan uraian tersebut, penulis tertarik untuk meneliti sengketa tanah dalam perkara Hukum Perdata dan menuangkannya dalam bentuk skripsi dengan judul

“STATUS TANAH DAN UPAYA WARGA TAMANSARI ATAS SENGKETA TANAH DENGAN PEMKOT KOTA BANDUNG DIHUBUNGAN DENGAN UNDANG UNDANG NO. 5 TAHUN 1960 TENTANG DASAR POKOK POKOK AGRARIA”

B. Identifikasi Masalah

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 ?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui dan menganalisis status tanah yang menjadi objek sengketa antara Pemkot Kota Bandung dengan warga Tamansari Kota Bandung
2. Untuk mengetahui dan menganalisis Upaya Pembuktian Hak Milik Atas Tanah Perorangan Maupun Badan Hukum

D. Kegunaan Penelitian

1. Teoritis

Sebagai bahan masukan dalam pengembangan ilmu pengetahuan di bidang hukum perdata, khususnya tentang perlindungan Hak Atas Tanah masyarakat dan penyelesaian sengketa yang terjadi.

2. Praktis

Sebagai bahan acuan dan pertimbangan bagi para pihak yang terkait dalam sengketa tanah khususnya di Kota Bandung

E. Kerangka Pemikiran

Sengketa tanah disebabkan karena adanya perbedaan nilai, kepentingan, pendapat dan persepsi antara orang perorangan atau badan hukum mengenai status penguasaan, status kepemilikan dan status penggunaan atau pemanfaatan atas bidang tanah tertentu oleh pihak tertentu. Sengketa adalah perselisihan yang terjadi antara dua pihak atau lebih yang merasa atau dirugikan pihak-pihak tersebut untuk penggunaan dan penguasaan hak atas tanahnya, yang diselesaikan melalui musyawarah atau melalui Pengadilan.⁸ timbulnya sengketa tanah dapat terjadi karena adanya gugatan dari seseorang atau badan hukum yang berisi tuntutan hukum akibat perbuatan melawan hukum yang telah merugikan hak atas tanah dari pihak penggugat, dalam sengketa ini warga harus berhadapan dengan Pemkot Kota Bandung, menurut Undang Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat (3) menyatakan bahwa: “Bumi air dan

⁸ Sarjita, *Teknik & Strategi Penyelesaian Sengketa Pertanahan*, Tugu Jogja Pustaka, Yogyakarta, 2005, Hlm.8.

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

Implementasi dalam Pasal tersebut adalah seluruh kekayaan alam yang berada dalam wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia diperuntukan oleh kemakmuran masyarakat yang dikelola oleh pemerintah yang mempunyai wewenang, Tanah termasuk didalamnya Undang Undang Pokok Agraria yang mengatur hampir seluruh ketentuan mengenai bidang pertanahan.

Menurut Undang Undang Pokok Agraria Pasal 19 tentang Pendaftaran Tanah yaitu :

“ Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. “ dalam hal ini ketentuan ketentuan yang terkandung di dalamnya berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 24 yang berbunyi : Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pembukuan hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 tahun atau lebih secara berturut turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu pendahulunya, dengan syarat :

- (1) Penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah serta diperkuat oleh hak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya ;

(2) 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

Maksud penguasaan fisik secara beritikad baik dan terbuka adalah penguasaan fisik yang tidak didasarkan kepada tipu daya dan kebohongan, dimana orang yang menguasai fisik tanah tersebut tidak pernah mendapat complain atau gangguan atau gugatan dari pihak manapun selama kurun waktu tersebut diatas. Jika ada, maka Pasal ini tidak dapat dijadikan dasar untuk diberikannya hak baru.

F. Metode Penelitian

Penelitian adalah suatu kegiatan ilmiah yang dilakukan dengan teliti dan seksama guna memperoleh suatu kebenaran. Metode penelitian merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu, yang bertujuan untuk mempelajari suatu atau beberapa gejala hukum tertentu, dengan jalan menganalisisnya.⁹ Suatu metode penelitian akan mengemukakan secara teknis tentang metode-metode yang digunakan dalam penelitian.¹⁰ Dalam melakukan penelitian agar terlaksana dengan maksimal maka penelitian mempergunakan beberapa metode sebagai berikut :

1. Metode Pendekatan

⁹ Khudzaifah Dimiyati & Kelik Wardiono, *Metode Penelitian Hukum*, Surakarta, 2004, Hlm.1-2.

¹⁰ Noeng Muhadjir, *Metode Penelitian Kualitatif*, Rake Sarasin, jogjakarta, 1998, Hlm.3.

Metode pendekatan yang diterapkan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif, yaitu suatu penelitian dimana dilakukan berdasarkan bahan hukum utama dengan menelaah teori teori, konsep konsep, asas asas hukum serta peraturan perundang undangan yang berhubungan dengan penelitian ini.

Jenis Penelitian Penelitian ini termasuk penelitian deskriptif, yaitu penelitian yang memberikan gambaran secara sistematis terhadap objek yang diteliti. Menurut penelitian deskriptif ini dimaksudkan untuk memberikan data yang seteliti mungkin tentang manusia, keadaan, atau gejala-gejala yang lainnya. Maksudnya adalah terutama mempertegas hipotesa-hipotesa, agar dapat membantu memperkuat teori-teori lama atau di dalam kerangka penyusun teori baru.¹¹

2. Spesifikasi penelitian

Metode yang digunakan lebih di spesifikasikan pada metode yang bersifat deskriptif analitis yaitu penelitian yang ditujukan untuk mengidentifikasi masalah-masalah yang sedang terjadi sehingga mendapatkan pembenaran terhadap keadaan dan praktek-praktek yang sedang terjadi.

3. Tahap penelitian

Tahap penelitian yang disajikan dari sumber-sumber data yang meliputi data primer dan data sekunder. Adapun penjelasannya sebagai berikut :

a. Data Primer

¹¹ Soejono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI-pres, Jakarta, 1986, Hlm.13.

Yaitu sumber data atau keterangan yang merupakan data yang diperoleh langsung dari sumber pertama berdasarkan penelitian lapangan. Data primer dalam penelitian ini diperoleh melalui keterangan dan informasi dari BPN kota Bandung

b. Data Sekunder

Yaitu data yang berasal dari bahan-bahan pustaka, baik yang meliputi :

- 1) Dokumen-dokumen tertulis, yang bersumber dari peraturan perundang-undangan (hukum positif Indonesia), buku-buku literature, dokumen-dokumen resmi, arsip dan publikasi dari badan terkait.
- 2) Dokumen-dokumen yang bersumber dari data-data, baik yang dikeluarkan oleh pemerintah, maupun oleh lembaga yang terkait dengan fokus permasalahan.

4. Teknik pengumpulan data

Data yang diperoleh dalam penelitian ini akan dikumpulkan melalui :

a. Studi Kepustakaan

Cara memperoleh data dengan mempelajari buku-buku referensi atau buku-buku ilmiah, dokumen-dokumen yang menunjang dan peraturan-peraturan yang berkaitan dengan pokok permasalahan.

b. Penelitian Lapangan

Pengamatan (Observasi)

Adalah suatu cara untuk memperoleh data dengan cara mengamati langsung terhadap obyek penelitian yaitu pada instansi yang berhubungan dengan masalah yang diteliti.¹²

5. Analisis data

Tujuan analisis data dalam penelitian adalah untuk menyempitkan dan membatasi data dengan harapan menjadi data yang tersusun secara baik. Oleh karena itu, metode analisis yang sesuai dengan jenis penelitian deskriptif, yaitu suatu analisis yang diperoleh baik dari observasi, wawancara, maupun studi kepustakaan kemudian dituangkan dalam bentuk uraian yang logis dan sistematis, dan selanjutnya dianalisis untuk mendapatkan kejelasan yang diteliti. Sesuai dengan pendapat Soejono Soekanto mengenai pengertian analisis data kualitatif, sebagai berikut :¹³

“ Suatu tata cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analisis yaitu apa yang dinyatakan responden secara tertulis atau lisan dan juga perilaku yang nyata, yang diteliti dan dipelajari sebagai suatu yang utuh.”

Proses analisis data dalam penelitian ini menggunakan model interaktif. Langkah awal peneliti yaitu melakukan pengumpulan data baik dilapangan maupun studi kepustakaan. Data yang diperoleh tersebut disusun dalam bentuk penyusunan data dan kemudian dilakukan pengolahan data dan seterusnya diambil kesimpulan.

¹² *Ibid*, Hlm.67.

¹³ *Ibid*, Hlm.15.

Apabila kesimpulan kurang akurat, maka peneliti melakukan verifikasi dan kembali mengumpulkan data di lapangan, tujuannya adalah untuk menjamin validitas yang ada.