

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Negara sebagai konsep yang berkaitan dengan kekuasaan menguasai sejumlah tujuan hakiki sebagai pengemban tujuan dari seluruh warga Negara. Oleh karena itu sangat wajar kalau setiap hukum positif (UU) selalu menempatkan suatu tujuan yang terdapat dalam hukum yang secara inklusif, termasuk tujuan Negara. Hal ini dapat terlihat dalam ketentuan Dasar-Dasar Pokok Agraria, yang menempatkan hak menguasai Negara atas tanah diatur dalam Pasal 2 ayat (1) UUPA Nomor 5 Tahun 1960 dinyatakan bahwa¹:

- a) Atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan hal-hal sebagaimana 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.
- b) Hak menguasai dari Negara termasuk dalam ayat (1) Pasal ini memberi wewenang untuk :
 - 1) Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa.

¹ Supardi, 2007, *Hukum Agraria*, Sinar Grafik, Jakarta, hlm.58

- 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 dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.
- c) Wewenang yang bersumber pada hak yang menguasai dari Negara tersebut pada Pasal 2 ayat (1) digunakan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat dalam arti kebangsaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan Negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat adil dan makmur.
 - d) Hak menguasai dari Negara di atas, pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah swatantra dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan Nasional, dan ketentuan-ketentuan Peraturan Pemerintah.

Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Pasal 1 angka 6 bahwa pelepasan hak atas tanah adalah kegiatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya dengan membeikan ganti rugi atas dasar musyawarah.

Pasal 2 Ayat (1) pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh pemerintah atau pemerintah daerah dilaksanakan dengan cara:

- a. Pelepasan atau penyerahan hak atas tanah; atau
- b. Pencabutan hak atas tanah

Pasal 2 ayat 1 pengadaan tanah selain bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh Pemerintah atau pemerintah daerah dilakukan dengan cara jual beli, tukar menukar atau cara lain yang disepakati secara suka rela oleh pihak-pihak yang bersangkutan.

Kegiatan pelepasan hak ini bukan hanya dilakukan untuk kepentingan umum semata akan tetapi juga dapat dilakukan untuk kepentingan swasta. Mengenai tanah-tanah yang dilepaskan haknya dan mendapat ganti rugi adalah tanah-tanah yang telah mempunyai sesuatu hak berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), dan tanah-tanah masyarakat hukum adat. Adapun ganti rugi yang diberikan kepada pihak yang telah melepaskan haknya tersebut adalah dapat berupa uang, tanah pengganti atau pemukiman kembali.

Menurut Boedi Harsono, jual beli tanah adalah perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik (penyerahan tanah yang selama-lamanya) oleh penjual kepada pembeli, yang pada saat itu juga menyerahkan harganya kepada penjual², Boedi Harsono menyatakan bahwa objek jual beli tanah sebatas hak milik. dalam hukum positif, hak atas tanah yang dapat diperjual belikan adalah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai. jual beli hak atas tanah adalah suatu perbuatan hukum untuk memindahkan hak atas tanah dari pemegang haknya sebagai penjual kepada

² Boedi Harsono, 1999, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta hlm. 135.

pihak lain sebagai pembeli dan pada saat itu pula diserahkan sejumlah uang sebagai harga dari pembeli kepada penjual.

Menurut Pasal 1 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, Perumahan dan Kawasan Pemukiman adalah suatu kesatuan sistem yang terdiri atas pembinaan penyelenggaraan Perumahan, Penyelenggaraan Kawasan Pemukiman, Pemeliharaan dan Perbaikan Pencegahan dan Peningkatan Kualitas Terhadap Perumahan-Perumahan Kumuh dan Pemukiman Kumuh, Penyediaan Tanah, Pendanaan dan Sistem Pembiayaan Serta Peran Masyarakat.

Kebutuhan akan tanah untuk pembangunan memberikan peluang untuk melakukan pengadaan tanah guna berbagai proyek baik untuk kepentingan umum maupun untuk kepentingan swasta, baik dalam skala kecil maupun dalam skala besar. Pengadaan Tanah untuk berbagai kepentingan seringkali menimbulkan konflik atau permasalahan dalam pelaksanaannya hal ini disebabkan oleh kesenjangan antara *das sollen* sebagaimana tertuang dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, dan *das sein* berupa kenyataan yang terjadi di lapangan.

Ada beberapa faktor yang menyebabkan meningkatnya kebutuhan terhadap tanah yaitu:

- a. Pertumbuhan penduduk
- b. Meningkatnya kebutuhan penduduk akan ruang sebagai akibat peningkatan kualitas hidup.

- c. Meningkatnya fungsi kota terhadap daerah sekitarnya.
- d. Terbatasnya persediaan tanah yang langsung dapat dikuasai atau dimanfaatkan.
- e. Meningkatnya Pembangunan.³

Tanah merupakan kebutuhan hidup Manusia yang sangat mendasar. Manusia hidup serta melakukan aktivitas di atas tanah sehingga setiap saat Manusia selalu berhubungan dengan tanah dapat dikatakan hampir semua kegiatan hidup Manusia baik secara langsung maupun tidak langsung selalu memerlukan tanah. Adapun pada saat Manusia meninggal dunia masih memerlukan tanah untuk penguburannya, begitu pentingnya tanah bagi kehidupan Manusia, maka setiap orang akan selalu berusaha memiliki dan menguasainya.

Sistem hukum adat, tanah merupakan hak milik bersama masyarakat hukum adat yang dikenal dengan hak ulayat. hak ulayat adalah kewenangan yang menurut hukum adat dipunyai oleh masyarakat hukum adat tertentu atas wilayah tertentu yang merupakan lingkungan para warganya untuk mengambil manfaat dari sumber daya alam termasuk tanah dalam wilayah tersebut bagi kelangsungan hidup. Hak ulayat dan yang serupa itu dari masyarakat hukum adat (untuk selanjutnya disebut hak ulayat) adalah kewenangan yang menurut hukum adat dipunyai oleh masyarakat hukum adat tertentu atas wilayah tertentu yang merupakan lingkungan para warganya untuk mengambil manfaat dari sumber daya alam termasuk tanah dalam

³ Rusmadi Murad, 1997, *Administrasi Pertanahan Pelaksanaannya Dalam Praktik*, Cetakan 1 Mandar Maju, Bandung, hlm. 8.

wilayah tersebut bagi kelangsungan hidup dan kehidupannya yang timbul dari hubungan secara lahiriah dan bathiniah turunan temurun dan tidak terputus antara masyarakat hukum adat tersebut dengan wilayah yang bersangkutan.

Kemudian di jelaskan dalam UUPA Pasal 3. “Dengan mengingat ketentuan-ketentuan dalam Pasal 1 dan Pasal 2 pelaksanaan hak ulayat dan hak-hak serupa itu dari masyarakat-masyarakat hukum adat, sepanjang menurut kenyataan masih ada, harus sedemikian rupa sehingga sesuai dengan kepentingan Nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persetujuan Bangsa serta tidak boleh bertentangan dengan Undang Undang dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi”

Pasal 2 UUPA menjelaskan bahwa: “atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam pasal bahwa bumi, air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negaa sebagai kekuasaan seluuh rakyat.

Dalam ruang lingkup Agraria tanah merupakan bagian dari bumi, yang disebut Permukaan Bumi. Tanah yang dimaksud yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak, tanah sebagai bagian dari bumi disebutkan dalam Pasal 4 Ayat (1) UUPA, yaitu “Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan Bumi, yang disebut dengan tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.

Dalam peraturan Daerah Kota Padang No.16 Tahun 2008 Tentang Tanah Ulayat dan Pemanfaatannya telah disebutkan dan dijelaskan mengenai tanah ulayat sebagai berikut:

- a. Tanah Ulayat Nagari adalah tanah ulayat beserta sumber daya alam yang ada diatas dan didalamnya merupakan hak pengurusan oleh niniak mamak kerapatan adat nagari (KAN) dan dimanfaatkan sebesar-besarnya untuk kepentingan masyarakat Nagari, sedangkan pemerintah Nagari bertindak sebagai pihak yang mengatur untuk pemanfaatannya.
- b. Tanah Ulayat Suku adalah hak milik atas sebidang tanah beserta sumber alam yang berada diatasnya dan didalamnya merupakan hak milik kolektif semua anggota suku tertentu yang penguasaan dan pemanfaatannya diatur oleh penghulu-penghulu suku.
- c. Tanah Ulayat kaum adalah hak atas sebidang tanah beserta sumber daya alam yang ada diatas dan di dalamnya merupakan hak milik semua anggota kaum yang terdiri dari jurai/paruik yang penguasaan dan pemanfaatannya diatur oleh mamak jurai atau mamak kepala waris.
- d. Tanah Ulayat Rajo adalah hak milik sebidang tanah beserta sumber daya alam yang ada diatas dan didalamnya yang penguasaan dan pemanfaatannya diatur oleh laki-laki tertua dari garis keturunan ibu yang saat ini masih hidup disebagian Nagari di Provinsi Sumatera Barat.

Setiap asal usul tanah ini pengurusannya memiliki cara yang berbeda, selain tanah ulayat juga terdapat tanah pencarian atau yang bisa disebut dengan Pusako Renadah memiliki pengurusan yang lebih sederhana karena

terdiri dari pihak yang melakukan pencarian dan anggota keluarga. Sedangkan pada tanah Pusako Tinggi seperti tanah Nagari, Suku ataupun Kaum, itu merupakan kepemilikan tanah kolektif yang mana tanah tersebut di kuasai bersama anggota dan dapat dipergunakan bersama-sama oleh anggota. Tetapi dalam kepengurusannya, semua harus melalui persetujuan mamak kapalo waris yang berwenang untuk melakukan perbuatan hukum terhadap tanah yang harus mendapat persetujuan dari pada anggota.

Tidak seperti kepemilikan tanah pencarian yang biasanya diberikan hak milik, tanah pusako memiliki kerumitan tersendiri di dalam pengurusannya untuk mendapat kepemilikan pendaftaran tanah menurut peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah di Badan Pertanahan Nasional (BPN) karena seperti yang disebutkan diatas tanah ini dimiliki secara kolektif bersama-sama oleh anggota. Persetujuanpun harus didapatkan secara menyeluruh dari seluruh anggota dan tidak boleh tertinggal satu anggotapun, dalam hal ini juga menjadi kendala misalnya anggota yang tidak diketahui keberadaannya atau anggota yang tidak menyetujui tentang penjualan tanah dan hal lain. Persoalan mengenai tanah ini pun tidak sekedar dari intern tetapi juga dari eksteren seperti batas kepemilikan tanah dan prosedur pengurusannya yang tergolong susah menurut masyarakat.

Begitu juga dengan di Kecamatan Koto Tangah di Kota Padang yang mana pengurusan tanah untuk pendaftaran yang di dahului oleh alas hak untuk pendaftaran ke BPN karena pada umumnya semua tanah yang terdapat di kecamatan koto tangah ini belum pernah didaftarkan, oleh kerena itu

sebelumnya harus dilakukan pendaftaran melalui alas hak yang sudah disebutkan sebelumnya. Barulah pihak berkepentingan menginginkan pemanfaatan terhadap tanah tersebut dapat dilakukan proses selanjutnya yaitu pelepasan hak. Alas hak yang akan diajukan ke BPN harus diketahui fungsionaris adat setempat dengan penandatanganan alas hak tersebut melalui Ketua Rukun Tetangga (RT) Ketua Rukun Warga (RW), Penghulu Suku, Penghulu Daerah Kanagarian Koto Tangah, Karapatan Adat Nagari (KAN) serta Lurah dan Camat.

Dalam proses pembuatan alas hak ini terdapat beberapa kendala yang ditemui oleh masyarakat seperti adanya pungutan biaya yang berlebihan dan merugikan. Menurut para Pengulu Kanagarian Koto Tanagh ini, semua tanah yang terdapat di Kanagarian Koto Tangah ini merupakan tanah Nagari sehingga mereka mengambil kebijakan bahwa pemilik tanah harus memberikan biaya berupa kompensasi kepada Nagari sebesar 30 persen atas penjualan tanah yang telah pemilik lakukan kepada Perusahaan Perumahan.

Di Kanagarian Koto Tangah ini, terdapat sebuah Perusahaan berbadan hukum sedang meleakukan pengembangan tanah terhadap Perusahaan yaitu PT DEMPO yang sebelumnya telah melakukan survei dan eksplorasi terhadap tanah-tanah di Kanagarian Koto Tangah, telah melakukan proses pelepasan tanah dengan melakukan musyawarah dan inventarisasi tanah seluas lebih kurang 200 hektar, yang pada kenyataan wilayah yang diinginkan tidak sepenuhnya bisa dibebaskan oleh PT. DEMPO terkait dengan izin lokasi yang didaptkannya. Dalam kawasan yang sudah diinventarisasi hanya sebagian

yang diperolehkan untuk pembangunan dan sebagian lagi hanya boleh sebagai lahan garapan yang menyebabkan izin ini menambah masalah lain dalam pelaksanaannya.

Selanjutnya Perusahaan swasta bernegosiasi dengan pemilik tanah atau pemegang hak atas tanah untuk bermusyawarah dengan maksud menentukan cara perolehan tanahnya, untuk perolehan tanah yang dibutuhkan oleh perusahaan swasta dapat di tempuh dengan cara meminta persetujuan dari pemegang hak atas tanah. Secara teoritik ada dua cara yang dapat di tempuh oleh perusahaan swasta untuk memperoleh tanah hak, yaitu pemindahan hak atas tanah melalui jual beli, atau pelepasan hak atas tanah.

Setelah dilakukan pembebasan tanah nantinya pihak swasta akan mendapat Hak Guna Bangunan (HGB) hak guna bangunan diatur dalam pasal 35-40 UUPA. HGB tersebut didapat dari pemberian hak baru karena adanya kelanjutan pelepasan hak, merupakan pemberian hak baru atau badan hukum dari negara yang berasal dari pelepasan hak. Sesuai dengan ketentuan UUPA orang atau badan hukum dapat mengajukan permohonan untuk mendapatkan suatu hak atas tanah kepada negara/pemerintah. Pemberian hak baru sebagai kelanjutan pelepasan hak biasanya diberikan kepada orang atau badan yang menurut ketentuan UUPA tidak dapat memiliki tanah dengan hak milik⁴

Berdasarkan uraian diatas dapat diketahui bahwa masalah pengadaan tanah bukanlah hal yang sederhana akan tetapi merupakan persoalan yang

⁴Marihot Pahala Siahaan, 2003 *Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan, Teori Dan Praktek*, Rajawali Pres, Jakarta, hlm. 109

kompleks karena terdapat kepentingan yang saling bertentangan, terhadap proses yang harus dilakukan, sehingga hal-hal tersebut diatas menimbulkan keinginan penulis untuk membahas dan menuangkan kedalam sebuah karya ilmiah yang berjudul “ Pelepasan Hak Atas Tanah Pusako Tinggi Untuk Pengembangan Kawasan Pemukiman Di Kecamatan Koto Tengah, Padang”

B. Rumusan Masalah

Untuk memberikan arahan, penulis bermaksud membuat suatu perumusan masalah sesuai arahan yang menjadi tujuan dan saran penulisan dalam penelitian ini berisikan antara lain:

1. Bagaimanakah proses pelepasan hak atas tanah Pusako Tinggi untuk pengembangan kawasan dan pemukiman di Kecamatan Koto Tengah, Padang.
2. Apa sajakah kendala dan permasalahan dalam pelepasan hak atas tanah Pusako Tinggi di Kecamatan Koto Tengah, Padang.
3. Bagaimanakah penyelesaian sengketa terhadap hak atas tanah Pusako Tinggi yang akan dilepaskan di kecamatan Koto Tengah, Padang.

Tujuan Penelitian

1. Untuk menganalisis proses pelepasan hak atas tanah pusako tinggi untuk pengembangan kawasan pemukiman.
2. Untuk menganalisis pelepasan hak atas tanah pusako tinggi di Kecamatan Koto Tengah, Padang?

3. Untuk menganalisis penyelesaian sengketa terhadap hak atas Tanah pusako tinggi yang akan dilepaskan Di Kecamatan Koto Tengah, padang?

4. **Manfaat Penelitian**

1. Secara Teoritis

Penelitian diharapkan dapat menjadi masukan bagi ilmu pengetahuan pada umumnya dan hukum Agraria pada khususnya, tentunya yang menyangkut aspek pelepasan hak Pusako Tinggi.

2. Secara Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai bahan masukan bagi masyarakat, badan hukum yang bergerak dalam pengembangan pemukiman, pemerintah daerah dari fungsionaris adat dalam pelaksanaan pelepasan hak Pusako Tinggi untuk pembangunan perumahan terhadap tanah yang dimiliki nilai tanah ataupun *living law* dalam masyarakat adat Kenagarian Koto Tengah.

5. **Kerangka Teoritis dan Kerangka Konseptual**

3. **Kerangka Teoritis**

Dalam sebuah tulisan ilmiah kerangka teori adalah hal yang sangat penting, karena dalam kerangka teori tersebut akan dimuat teoro-teori yang relevan dalam penjelasan masalah yang sedang diteliti. Kemudian kerangka teori ini digunakan sebagai landasan teori atau dasar pemikiran dalam penelitian yang dilakukan. Karena itu hal yang sangat penting bagi

seorang peneliti untuk menyusun kerangka teori yang memuat pokok-pokok pemikiran yang akan memberikan dari sudut mana suatu masalah akan disoroti⁵ kerangka teori yang akan penulis jadikan landasan dalam suatu penelitian adalah teori-teori hukum yang telah dikembangkan oleh para ahli hukum dalam berbagai kajian dan temuan antara lain:

a. Teori Kepastian Hukum

Menurut Kelsen, hukum adalah sebuah sistem Norma, Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek “seharusnya” atau *das sollen*, dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan⁶ norma-norma adalah produk dan aksi manusia yang deliberatif. Undang-Undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam bermasyarakat, baik dalam hubungan sesama individu maupun hubungan dalam masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu, adanya aturan ini dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.

Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung dua kepastian, yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu

⁵Nawawi, 1995, *Metode Penelitian Bidang Sosial*, Gadjah Mada Universitas Press, Yogyakarta, hlm. 39-40.

⁶ Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta, hlm. 158.

individu dapat mengetahui apa saja yang boleh di bebaskan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.⁷

Ajaran kepastian hukum ini berasal dari ajaran yuridis-domestik yang di dasarkan pada aliran pemikiran *positivistis* di Dunia hukum, yang cenderung melihat hukum sebagai suatu yang otonom, yang mandiri, karena bagi penganut pemikiran ini hukum tak lain hanya kumpulan aturan. Bagi penganut aliran ini, tujuan hukum tidak lain sekedar menjamin terwujudnya kepastian hukum. Kepastian hukum ini diwujudkan dengan sifat yang hanya membuat suatu aturan hukum yang bersifat umum, sifat umum dari aturan-aturan hukum membuktikan bahwa hukum tidak bertujuan untuk mewujudkan keadilan atau kemanfaatan, melainkan semata-mata untuk kepastian.

b. Teori Kepemilikan

Secara historis, bahwa ketika Bangsa Belanda untuk pertama kalinya datang ke Indonesia dalam misi perdagangan, mereka belum memikirkan hal-hal yang berkaitan dengan penguasaan tanah. Baru lah ketika Inggris datang ke Indonesia yang kemudian mencoba mencari pembenaran (*Jutification*) secara ilmiah mengenai hubungan kekuasaan mereka dengan tanah Indonesia, dengan menggunakan suatu teori yang disebut dengan “*teori domein*” teori domein ini untuk pertama kalinya di terapkan oleh Thomas Stamford Raffles. Teori ini diterapkan untuk

⁷ Ridwan Syahrani, 1999, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm.23.

memberikan landasan hukum dan pertanggungjawaban pungutan (Pajak) yang diadakan pada waktu menjabat *Lieutenant Governor* (Gubernur Jendral) di Jawa pada masa Pemerintahan sisipan Inggris Tahun 1811-1816⁸.

Dalam sistem hukum tanah barat yang berkonsep Individualistik, maka hak penguasaan tanah yang tertinggi ini adalah hak milik pribadi yang disebut dengan hak *eigedom* atas tanah dapat berbuat apa saja atas tanah tersebut, baik untuk menjual, menggadaikan, menghibahkan, bahkan merusaknya, asal tidak bertentangan dengan Undang-Undang atau hak orang lain.

Selain itu, berdasarkan konsepsi hukum barat, pada saat tanah masih cukup dan dianggap merupakan tanah tidak bertuan (*resnullius*), maka atas dasar hak asasi yang dikaruniakan kepadanya oleh sang Pencipta, setiap individu dengan cara menguasai secara fisik (*occupasi*) se bidang tanah tak bertuan, akan menciptakan hubungan hukum antara dirinya dengan tanah tersebut, kemudian menjadi haknya atau *eigedomnya*.

Konsep hukum Barat tersebut mempengaruhi sistem penguasaan dan pemilikan tanah di Indonesia, khususnya pada masa penjajahan Belanda, dalam masa penjajahan ini, peraturan hukum tanah yang di berlakukan sangat di pengaruhi hukum barat termasuk peraturan

⁸ Boedi Harsono, 1999, *hukum agraria sejarah pembentukan Undang-Undang pokok agraria, isi dan pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, hlm. 48-49.

hukum Pertanahan. Sebagaimana di pahami, bahwa sifat hukum Barat adalah Individualistik, maka hukum yang di berlakuakan di Hindia Belanda (sekarang Indonesia) juga bersifat Individualistis yaitu sistem hukum yang berasal dari masyarakat Eropa, khususnya dari Prancis yang Kapitalistik yang tercermin dalam *code civil* Prancis. oleh karena, Belanda pernah di jajah oleh Prancis, maka akibatnya *Code Civil* Prancis ini pun diberlakukan di Belanda pada Tahun 1811 hingga 1 Oktober 1838. *Code Civil* ini menegaskan bahwa hak milik itu memberikan kemampuan yang seluas-luasnya untuk menikmati benda yang merupakan hak miliknya. Disamping itu memberikan pula penguasaan yang semutlak-mutlaknya atas benda yang dimilikinya.

c. Teori *Living Law*

Menurut Eugen Erlich bahwa *Living Law* adalah hukum yang mendominasi kehidupan masyarakat, meskipun tidak selalu diubah menjadi formal kedalam proposisi-proposisi legal, namun living law mencerminkan nilai-nilai dari masyarakat (*it was the living law that dominated society's life eventhought it had not always been reduced to formal, legal propotitions. it's reflected the values ofsociety*⁹). Dan bila di lihat dalam masyarakat sebelum masuknya hukum Eropa telah berkembangnya hukum yang berasal dari kebiasaan dan menjadi hukum adat. menurut Pudjosewojo, hukum adat merupakan keseluruhan aturan hukum yang tidak tertulis, hukum adat dalam pengertian ini bukan

⁹ Zainuddin Ali, 2009, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 91.

merupakan bidang hukum tersendiri di samping bidang-bidang hukum yang lain.

Bahwa hukum tanah Nasional di susun berdasarkan hukum adat berdasarkan hukum adat tentang tanah, dinyatakan dalam konsideran/berpendapat UUPA.pernyataan mengenai hukum adat dalam UUPA kita jumpai juga dalam¹⁰

1. Penjelasan umum angka III (1)
2. Pasal 5
3. Penjelasan pasal 5
4. Penjelasan pasal 16
5. Pasal 56 dan secara tidak langsung juga dalam
6. pasal 58

Dalam penjelasan umum angka III (1) UUPA dinyatakan bahwa :

“Dengan sendirinya hukum Agraria yang baru itu harus sesuai dengan kesadaran hukum dari pada rakyat banyak. oleh karena rakyat Indonesia sebagian besar tunduk pada hukum adat, maka hukum Agraria baru disebut akan didasarkan pula pada ketentuan-ketentuan hukum adat itu, sebagai hukum yang asli, yang disempurnakan dan di sesuaikan dengan kepentingan masyarakat dalam negara yang modern dan dalam hubungan dengan dunia Internasional serta di sesuaikan dengan sosialisme Indonesia. sebagaimana dimaklumi maka hukum adat dalam pertumbuhannya tidak terlepas pula dari pengaruh politik dan masyarakat Kolonial yang Kapitalis dan masyarakat Swapraja yang Foedal”

¹⁰ Boedi Harsono, *Op, Cit*, hlm. 177

Dengan ini dapat disimpulkan bahwa Negara Indonesia tetap mengakui dan menjunjung adanya hukum adat yang merupakan hukum dasar yang terbentuk di Indonesia yang kemudian bentuk dan isi hukum adat ini akan berbeda-beda di setiap Daerah yang berada dalam kawasan Negara Indonesia. tanpa menghapuskan, hukum yang berlaku secara umum di Indonesia tetap mengakui dan memberlakukan keberadaan hukum adat yang ada karena hukum adat adalah hukum asli golongan rakyat Pribumi, yang merupakan hukum yang hidup dalam bentuk tidak tertulis dan mengandung unsur-unsur Nasional yang asli yaitu sifat kemasyarakatan dan kekeluargaan, yang berdasarkan keseimbangan serta diliputi suasana keagamaan, hukum adat memiliki sifat Komunalistik yang merujuk, kepada adanya hak bersama para anggota masyarakat hukum adat atas tanah yang dalam keputusan hukum disebut *Hak Ulayat*

Dari uraian diatas dapat diketahui bahwa, setiap anggota masyarakat sebagai pemegang peran ditentukan tingkah laku oleh peranan yang diharapkan padanya baik Norma-Norma hukum maupun kekuatan-kekuatan diluar hukum. Teori ini akan didayagunakan untuk melakukan analisis terhadap pembentukan hukum terhadap masyarakat. Menurut teori ini, pembentukan hukum tidak akan lepas dari pengaruh atau asupan kekuatan sosial dan personal. Oleh karena dalam studi ini termasuk kedalam penelitian yang yuridis-sosiologis, tentu tidak terlepas dari paham/pendapat para ahli teori sosiologi hukum itu sendiri.

Untuk itu dari berbagai teori sosiologi hukum yang telah diuraikan diatas, teori penelitian yang digunakan untuk pendekatan sosiologis terhadap hukum sebagai pisau analisisnya adalah teori dari Eugen Erlich tentang bekerjanya hukum dalam masyarakat, karenan ruang lingkup dari teori Eugen Erlich mencerminkan nilai-nilai dari masysrakat dan telah berkembangnya hukum yang berasal dari kebiasaan menjadi hukum adat.

4. Kerangka Konseptual

Kerangka Konseptual penelitian adalah suatu hubungan atau kaitan antara konsep satu dengan konsep yang lainnya dari masalah yang ingin di teliti. Karangka konsep ini gunanya untuk menghubungkan atau menjelaskan secara panjang lebar tentang suatu topik yang akan dibahas. Kerangka ini didapatkan dari konsep ilmu/teori yang dipakai sebagai landasan penelitian yang didapatkan pada tinjauan pustaka atau kalau boleh dikatakan oleh penulis merupakan ringkasan dari tinjauan pustaka yang di hubungkan dengan garis sesuai Variabel yang diteliti, maka dalam penelitian penulis yang berjudul: “ Pelepasan Hak Atas Tanah Pusako Tinggi Untuk Pengembangan Kawasan Pemukiman di Kecamatan Kotoh Tengah Padang”.

a. Pelepasan Hak atas Tanah.

Pelepasan hak atas tanah pada prinsipnya digunakan ketika lembaga jual beli sudah tidak bisa lagi mengakomodir, misalnya untuk

kepentingan melakukan pengembangan perumahan, sebuah PT ingin menguasai sejumlah bidang tanah, dikarenakan Perseroan Terbatas tidak boleh memiliki sertifikat hak milik, maka solusinya adalah penetralan kepemilikan tanah terlebih dahulu dengan surat pelepasan hak, dengan surat pelepasan hak atau dengan nomenklatur berbeda tetapi maksud yang sama “akta pelepasan hak” dasar hukum pelepasan hak atas tanah diatur dalam Pasal 27, Pasal 34 dan Pasal 40 UUPA

Pengertian tentang pelepasan hak atas tanah adalah:

1. Pasal 27, hak milik hapus bila:
 - a. Tanah jatuh kepada Negara:
 1. Karena pencabutan hak berdasarkan Pasal 18;
 2. Karena penyerahan sukarela oleh pemiliknya;
 3. Karena diterlantarkan;
 4. Karena ketentuan Pasal 21 ayat (3) dan Pasal 26 ayat (2).
 - b. Tanah Musnah.
2. Pasal 34, hak guna usaha hapus karena:
 - a. Jangka waktunya berakhir;
 - b. Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena suatu syarat tidak dipenuhi;

- c. Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir;
 - d. Dicabut untuk kepentingan umum;
 - e. Diterlantarkan;
 - f. Tanahnya musnah;
 - g. Ketentuan dalam Pasal 30 ayat (2).
3. Pasal 40, hak guna bangunan hapus karena:
- a. Jangka waktunya berakhir; dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena suatu syarat tidak dipenuhi;
 - b. Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir;
 - c. Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum waktu berakhir;
 - d. Dicabut untuk kepentingan umum;
 - e. Diterlantarkan;
 - f. Tanahnya musnah;
 - g. Ketentuan dalam pasal 36 ayat (2).

b. Hak atas Tanah

Hak atas Tanah adalah tanah yang di atasnya ada hak seseorang atau badan hukum. Tanah ini juga dikuasai oleh Negara. Tetapi

penguasaannya tidak langsung sebab ada hak atas tanah dari pihak tertentu di atasnya. Bila hak atas tanah tersebut kemudian hapus maka tanah itu menjadi tanah yang langsung di kuasai Negara.

c. Tanah Ulayat

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor.5 Tahun 1999, Pasal 1 ayat (2) pengertian tanah ulayat adalah bidang tanah yang di atasnya terdapat hak ulayat dari suatu masyarakat hukum adat tertentu, sedangkan menurut Peraturan daerah Nomor 16 Tahun 2008 Tentang Tanah Ulayat Dan Pemanfaatannya, Pasal 1 Angka 7 Dalam Ketentuan Umum, Tanah ulayat adalah bidang tanah pusaka beserta sumber daya alam yang ada di atasnya dan di dalamnya diperoleh secara turun temurun merupakan hak masyarakat hukum adat di Provinsi Sumatera Barat.

Dalam hukum adat hak penguasa tanah yang tertinggi adalah hak ulayat yang mengandung dua unsur yang beraspek hukum keperdataan dan hukum publik. Subyek hak ulayat adalah masyarakat hukum adat baik teritorial ataupun genealogik sebagai bentuk bersama para masyarakat. Tanah ulayat adalah tanah bersama para warga masyarakat hukum adat yang bersangkutan. Dengan demikian dengan susunan hirarki hak-hak penguasaan tanah atas tanah dalam hukum adat adalah sebagai berikut¹¹

¹¹*Ibid*, hlm. 183-184

1. Hak ulayat masyarakat hukum adat sebagai hak penguasa yang tertinggi beraspek hukum keperdataan dan hukum publik.
2. Hak kepada adat dan para tetua adat yang bersumber pada hak ulayat dan beraspek hukum publik semata.
3. Hak-hak atas tanah sebagai hak individual yang secara langsung maupun tidak langsung bersumber kepada hak ulayat dan beraspek hukum keperdataan.

d. Hak Milik

Hak milik adalah yang merupakan salah satu macam hak atas tanah yang dikenal dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). pengertian hak milik berdasarkan ketentuan Pasal 20 ayat (1) UUPA menentukan bahwa: “hak milik adalah hak yang turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan pasal 6”

6. Metode Penelitian

Metode penelitian adalah cara melakukan sesuatu dengan menggunakan pikiran secara seksama untuk mencapai suatu tujuan dengan cara mencari, mencatat, merumuskan, dan menganalisis sampai menyusun laporan¹² Istilah metodologi berasal dari kata metode yang berarti jalan, namun demikian,

¹²CholidNarbukodan Abu Achmadi,2003*MetodologiPenelitian*,PT. BumiAksara, Jakarta,hlm 1.

menurut kebiasaan metode dirumuskan dengan kemungkinan-kemungkinan suatu tipe yang dipergunakan dalam penelitian dan penilaian¹³

Riset atau penelitian merupakan aktifitas ilmiah yang sistematis, berarah dan bertujuan. Maka, data atau informasi yang dikumpulkan dalam penelitian harus relevan dengan persoalan yang dihadapi. Artinya, data tersebut berkaitan, mengenal dan tepat¹⁴ Jadi penelitian itu hal yang sangat unik yang dilakukan oleh peneliti dalam melakukan penelitian. Dalam penelitian ini menggunakan jenis penelitian empiris, sebab dari judul yang diangkat mengenai proses pelepasan hak atas tanah pusako tinggi untuk pengembangan kawasan pemukiman di Kecamatan Kototangah, Padang.

Metode penelitian merupakan suatu cara yang digunakan dalam mengumpulkan data penelitian dan membandingkan dengan standar ukuran yang telah ditentukan¹⁵ Dalam hal ini peneliti menggunakan beberapa perangkat penelitian yang sesuai dalam metode penelitian ini guna memperoleh hasil yang maksimal, antara lain sebagai berikut :

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian dalam penelitian ini adalah yuridis yang dengan kata lain adalah jenis penelitian hukum sosiologis dan dapat disebut pula dengan penelitian lapangan, yaitu mengkaji ketentuan hukum yang berlaku

¹³Soejoeno Soekanto, 2012, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia Perss, Jakarta hlm. 5.

¹⁴Kartini Kartono, 1992, *Metodologi Riset*, UIIPerss, t.t, Yogyakarta, hlm 55.

¹⁵Suharsismi Arikunto, 2002, *Prosedur peneltienuatupendekatanpraktek*, Rineke Cipta, Jakarta, hlm. 126.

serta apa yang terjadi dalam kenyataannya di masyarakat¹⁶ Atau dengan kata lain yaitu suatu penelitian yang dilakukan terhadap keadaan sebenarnya atau keadaan nyata yang terjadi di masyarakat dengan maksud untuk mengetahui dan menemukan fakta-fakta dan data yang dibutuhkan, setelah data yang dibutuhkan terkumpul kemudian menuju kepada identifikasi masalah yang pada akhirnya menuju pada penyelesaian masalah. Penelitian ini termasuk kedalam penelitian Empiris, karena hendak mengetahui Bagaimana Proses Pelepasan Hak Atas Tanah Pusako Tinggi Di Kecamatan Koto Tengah, Padang.

2. Pendekatan Penelitian

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis sosiologis. Pendekatan yuridis sosiologis adalah Mengidentifikasi dan mengkonsepsikan hukum sebagai institusi sosial yang riil dan fungsional dalam sistem kehidupan yang nyata¹⁷ Pendekatan yuridis sosiologis adalah menekankan penelitian yang bertujuan memperoleh pengetahuan hukum secara empiris dengan jalan terjun langsung ke obyeknya yaitu mengetahui Bagaimana Proses Pelepasan Hak Atas Tanah Pusako Tinggi Untuk Pengembangan Kawasan Pemukiman Di Kecamatan Koto Tengah, Padang. Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dilakukan dengan menelaah semua regulasi atau

¹⁶Bambang Waluyo, 2002, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Sinar Grafik, Jakarta, hlm. 15

¹⁷Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, Penerbit Universitas Indonesia Perss, Jakarta, hlm. 51.

peraturan perundang-undangan yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang akan diteliti.

3. Lokasi Penelitian

4. Lokasi penelitian dilakukan di Instansi terkait yaitu Divisi Pengadaan Tanah, (Perusahaan), Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Padang, Kerapatan Adat Nagari (KAN) Air Dingin, Kantor Camat, Kotoh Tangah, Kantor Lurah Batipuh Panjang, Kantor PPAT dan masyarakat setempat yang haknya dilepas.

5. Jenis dan Sumber data

Sumber data yang digunakan di dalam penelitian ini diambil dari data primer dan data sekunder.

1) Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung dari sumber pertama yang terkait dengan permasalahan yang akan dibahas¹⁸ Sumber data diperoleh dari lapangan secara langsung dengan wawancara.

Adapun informan tersebut adalah Bapak Refdiyandri, S.H. sebagai Divisi Pengadaan Tanah, Bapak Asmiraldy sebagai *general affair* di perusahaan. Bapak Muhadi S.Hut. sebagai tim survey lapangan di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Padang, Bapak Syahril Datuak Marajo sebagai ketua bidang sengketa di Kerapatan Adat Nagari (KAN) Air Dingin, Bapak Eka Putra Iwandi, S.Sos sebagai Kasi

¹⁸Amiruddin, 2006, Pengantar Metode Penelitian Hukum, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 30.

Pemerintahan di Kantor Camat, KotoTengah, Ibu Harmaitati sebagai Sekretaris Lurah di Kantor Lurah Batipuh Panjang, Bapak Alexander, S.H. di Kantor PPAT dan masyarakat setempat yang haknya dilepas.

2) Data sekunder adalah data yang diperoleh dari buku-buku sebagai data pelengkap sumber data primer. Sumber data sekunder penelitian ini adalah data-data yang diperoleh dengan melakukan kajian pustaka seperti buku-buku ilmiah, hasil penelitian dan sebagainya¹⁹ Data sekunder mencakup dokumen-dokumen, buku, hasil penelitian yang berwujud laporan, dan seterusnya²⁰ Adapun buku-buku yang menjadi sumber data sekunder adalah yang membahas tentang Pelepasan hak.

1. Peraturan Presiden, Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan, Perpres No. 36 Tahun 2005.
2. Undang-Undang Republik Indonesia No. 5 Tahun 1960, Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
3. Peraturan Daerah Provinsi Sumatera Barat Nomor 6 Tahun 2008 Tentang Tanah Ulayat dan Pemanfaatannya.
4. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Pemukiman.
5. Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 Tentang Perubahan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

¹⁹Marzuki, 1983, *Metodologi Riset*, PT. Hanindita Offset, Yogyakarta, hlm. 56.

²⁰Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia, Jakarta, hlm. 12.

6. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai.
7. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
8. Peraturan Daerah Kota Padang Nomor 4 Tahun 2001 Tentang Kerapatan Adat Nagari.

6. Teknik Pengolahan Data

Berdasarkan tujuan penelitian, maka teknik pengolahan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah studi dokumen dan wawancara. Dalam suatu wawancara terdapat dua pihak yang mempunyai kedudukan berbeda yaitu pengejar informasi yang bisa disebut pewawancara dan *interview* pember informasi yang disebut informan atau responden. Biasanya kedua belah pihak berhadapan secara fisik. Dengan kemajuan teknologi dimungkinkan pula suatu wawancara yang dilakukan melalui hubungan telepon²¹ pengumpulan data tergantung dari sifat penelitian. Apabila penelitian berupa survei dipergunakan kuesioner, sedangkan untuk penelitian kualitatif dipergunakan pedoman wawancara (*interview guide*)²²

Di dalam teknik pelaksanaannya, penelitian ini menggunakan teknik wawancara tidak berpatokan sebagai pengumpulan data. Menurut Burhan Ashsofa, yang disebut dengan wawancara tidak berencana (tidak

²¹ Burhan Ashsofa, 1996, *Metode Penelitian Hukum*, cetakan ke-1, PT Rineke cipta, jakarra, hlm. 95.

²² *Ibid*, hlm 97.

berpatokan) dalam wawancara tidak berarti bahwa peneliti tidak mempersiapkan dulu pertanyaan yang akan diajukan tetapi peneliti tidak terlampau terikat pada aturan-aturan yang ketat. Ini dilakukan dalam penelitian bersifat kualitatif. Alat yang digunakan adalah pedoman wawancara yang memuat pokok-pokok yang dinyatakan. Pedoman wawancara ini diperlukan untuk menghindari keadaan kehabisan pertanyaan²³

7. Analisis data

Analisis secara kualitatif deskriptif merupakan bagian dari penelitian kualitatif dengan kata lain, penelitian deskriptif kualitatif merupakan salah satu pendekatan yang digunakan untuk membedakan fenomena yang diamati di lapangan oleh peneliti, jadi menggambarkan dan menjabarkan temuan di lapangan²⁴ data yang terkumpul dalam bentuk transkrip *interview* dan catatan di lapangan dianalisis secara deskriptif untuk menghasilkan suatu simpulan dalam penulisan ini.

²³*Ibid* hlm. 96

²⁴Anneaheira, 2013, *Penelitian Deskriptif Kualitatif*, <http://www. Anneahira.com/penelitian-deskriptif-kualitatif.htm>, Bandung, diakses jam 20.52 wib.