

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Tinjauan Umum Tentang Sengketa Pertanahan

Sengketa tanah adalah sengketa yang sudah lama ada, dari era orde lama, orde baru, era reformasi dan sampai saat ini. Sengketa tanah secara kualitas maupun kuantitas merupakan masalah yang selalu ada dalam tatanan kehidupan masyarakat. Sengketa atau konflik pertanahan menjadi persoalan yang kronis dan bersifat klasik serta berlangsung dalam kurun waktu tahunan bahkan puluhan tahun dan selalu ada dimanapun. Sengketa pertanahan merupakan bentuk permasalahan yang sifatnya kompleks dan multi dimensi.<sup>9</sup>

Sumber daya berupa tanah mulai memegang peranan penting bagi faktor produksi untuk memenuhi kebutuhan manusia. Berkaitan dengan pengertian Sengketa Pertanahan dapat dilihat dari dua bentuk pengertian yang diberikan para ahli hukum dan yang ditegaskan oleh peraturan perundang-undangan.<sup>10</sup>

Menurut Rusmadi Murad (sengketa hak atas tanah, yaitu : timbulnya sengketa hukum adalah bermula dari pengaduan sesuatu pihak (orang/badan) yang berisikan keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah, baik terhadap status tanah, prioritas, dan kepemilikannya dengan

---

<sup>9</sup> 1Sumarto, "Penanganan dan Penyelesaian Konflik Pertanahan dengan Prinsip Win-WinSolution oleh Badan Pertanahan nasional RI" Disampaikan pada Diklat Direktorat Konflik Pertanahan Kemendagri RI tanggal 19 September, 2012. hlm. 2

<sup>10</sup> Hadimulyo, "Mempertimbangkan ADR, Kajian Alternatif Penyelesaian Sengketa diLuar Pengadilan" ELSAM : Jakarta. 1997. hlm. 13

tujuan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku.<sup>11</sup>

Menurut Rusmadi Murad, sifat permasalahan sengketa tanah ada beberapa macam, yaitu :

- a. Masalah atau persoalan yang bersangkutan dengan prioritas untuk dapat diterapkan sebagai pemegang hak yang sah atas tanah yang berstatus hak, atau atas tanah yang belum ada haknya.
- b. Bantahan terhadap suatu alas hak/bukti perolehan yang digunakan sebagai dasar pemberian hak (perdata).
- c. Kekeliruan atau kesalahan pemberian hak yang disebabkan penerapan peraturan yang kurang atau tidak benar.
- d. Sengketa atau masalah lain yang mengandung aspek-aspek sosial praktis/bersifat strategis.

Menurut Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 1 Tahun 1999 tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan, Pasal 1 butir 1 : Sengketa Pertanahan adalah perbedaan pendapat mengenai, keabsahan suatu hak, pemberian hak atas tanah, dan pendaftaran hak atas tanah termasuk peralihannya serta penerbitan bukti haknya, antara pihak yang berkepentingan maupun antara pihak-pihak yang berkepentingan dengan instansi dilingkungan Badan Pertanahan Nasional.<sup>12</sup>

---

<sup>11</sup> Rusmadi Murad, "Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah" Bandung : Alumni,1999. hlm. 22-23.

<sup>12</sup> Pasal 1 butir 2 Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan

Dalam memberi pengertian sengketa pertanahan ada dua istilah yang saling berkaitan yaitu sengketa pertanahan dan konflik pertanahan. Walaupun kedua istilah ini adalah kasus pertanahan, namun dalam Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan, jelas memiliki perbedaan pengertian kedua istilah tersebut. Dalam Pasal 1 butir 2 diterangkan bahwa : Sengketa pertanahan yang diberi singkatan dengan sengketa ialah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas secara sosiopolitis. Sedangkan Konflik pertanahan yang diberi singkatan konflik ialah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, kelompok, golongan, organisasi, badan hukum, atau lembaga yang mempunyai kecenderungan atau sudah berdampak luas secara sosio-politis.<sup>13</sup>

Selanjutnya dalam Petunjuk Teknis Nomor 01/JUKNIS/D.V/2007 tentang Pemetaan Masalah dan Akar Masalah Pertanahan, menyebutkan bahwa : Sengketa merupakan perbedaan nilai, kepentingan, pendapat dan atau persepsi antara orang perorangan dan atau badan hukum (privat atau publik) mengenai status penguasaan dan atau status kepemilikan dan atau status penggunaan atau pemanfaatan atas bidang tanah tertentu oleh pihak tertentu, atau status keputusan Tata Usaha Negara menyangkut penguasaan, pemilikan dan penggunaan atau pemanfaatan atas bidang tanah tertentu.

---

<sup>13</sup> Pasal 1 butir 1 Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 1 Tahun 1999 tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan

Sedangkan Konflik merupakan nilai, kepentingan, pendapat dan atau persepsi antara warga atau kelompok masyarakat dan atau warga atau kelompok masyarakat dengan badan hukum (privat atau publik), masyarakat dengan masyarakat mengenai status penguasaan dan atau status kepemilikan dan atau status penggunaan atau pemanfaatan atas bidang tanah tertentu oleh pihak tertentu, atau status penggunaan atau pemanfaatan atas bidang tanah tertentu serta mengandung aspek politik, ekonomi dan sosial budaya.

Tipologi kasus/konflik sengketa pertanahan merupakan jenis sengketa, konflik dan atau perkara pertanahan yang disampaikan atau diadukan dan ditangani oleh Badan Pertanahan Nasional.<sup>14</sup>

Menurut Hasim Purba (Hasim Purba, 2013) dalam tulisan jurnalnya secara umum mengklasifikasikan tipologi sengketa pertanahan kedalam tiga bentuk, yaitu:

- a. Sengketa Horizontal ialah antara masyarakat dengan masyarakat lainnya.
- b. Sengketa Vertikal ialah antara masyarakat dengan pemerintah.
- c. Sengketa Horizontal – Vertikal ialah antara masyarakat dengan pengusaha (investor) yang di back up pemerintah (oknum pejabat) dan preman.<sup>15</sup>

---

<sup>14</sup> Badan Pertanahan Nasional, Diakses pada tanggal 20 Maret 2021. <http://www.bpn.go.id/Program-Prioritas/Penanganan-Kasus-Pertanahan>

<sup>15</sup> Hasim Purba, "Reformasi Agraria dan Tanah untuk Rakyat : Sengketa Petani VS Perkebunan" Jurnal Law Review, V. X No 2. UPH, 2010. hlm. 167. Bandingkan dengan Widiyanto, "Potret Konflik Agraria di Indonesia" Bhumi, Jurnal Ilmiah Pertanahan PPPM – STPN, Nomor 37 Tahun 12, April 2013. hlm.23-34

Menurut Maria S.W. Sumardjono seperti yang dikutip Sholih Mua'didalam disertasinya, membagikan tipologi sengketa tanah kedalam lima kelompok yaitu :

- a. Kasus-kasus yang berkenaan dengan penggarapan rakyat atas area perkebunan, kehutanan dan lain-lain.
- b. Kasus-kasus yang berkenaan dengan pelanggaran peraturan landreform.
- c. Kasus-kasus berkenaan dengan ekses-ekses dalam penyediaan tanah untuk pembangunan.
- d. Sengketa perdata yang berkenaan dengan masalah tanah, dan Sengketa yang berkenaan dengan Hak Ulayat.<sup>16</sup>

Menurut BPN RI tipologi konflik pertanahan dikelompokkan menjadi sepuluh bagian yaitu :

- a. Penguasaan tanah tanpa hak, merupakan perbedaan persepsi, pendapat, kepentingan mengenai status penguasaan di atas tanah tertentu yang tidak atau belum dilekati hak (tanah Negara) maupun yang telah dilekati hak oleh pihak tertentu.
- b. Sengketa batas merupakan perbedaan pendapat, nilai kepentingan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah yang diakui satu pihak

---

<sup>16</sup> Sholih Mua'di, "Penyelesaian Sengketa Hak atas Tanah Perkebunan melalui cara Nonlitigasi (Suatu Studi Litigasi dalam Situasi Transisional)" Semarang : Disertasi Program Doktor Ilmu Hukum Universitas Diponegoro, 2008. hlm. 1

yang telah ditetapkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia maupun yang masih dalam proses penetapan batas.

- c. Sengketa waris merupakan perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai status penguasaan di atas tanah tertentu yang berasal dari warisan.
- d. Jual berkali-kali merupakan perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai status penguasaan di atas tanah tertentu yang diperoleh dari jual beli kepada lebih dari 1 (satu) orang.
- e. Sertifikat ganda merupakan perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai suatu bidang tanah tertentu yang memiliki sertifikat hak atas tanah lebih dari 1 (satu). Sertifikat pengganti merupakan perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai bidang tanah tertentu yang telah diterbitkan sertifikat hak atas tanah pengganti.
- f. Akta Jual Beli Palsu merupakan perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai suatu bidang tanah tertentu karena adanya Akta Jual Beli palsu.
- g. Kekeliruan penunjukan batas merupakan perbedaan pendapat, nilai kepentingan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah yang diakui satu pihak yang telah ditetapkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia berdasarkan penunjukan batas yang salah. Dan tumpang tindih, yaitu perbedaan pendapat, nilai kepentingan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah yang

diakui satu pihak tertentu karena terdapatnya tumpang tindih batas kepemilikan tanahnya.

- h. Putusan Pengadilan merupakan perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai putusan badan peradilan yang berkaitan dengan subyek atau obyek hak atas tanah atau mengenai prosedur penerbitan hak atas tanah tertentu

### **B. Hak-Hak Tanah Menurut Pandangan Hukum Indonesia**

Berdasarkan didalam Hukum Pertanahan Nasional (Hukum Agraria) dikenal beberapa jenis Hak penguasaan atas tanah yang secara hierarki adalah sebagai berikut:

- 1) Hak Bangsa Indonesia
- 2) Hak Menguasai dari Negara
- 3) Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat.
- 4) Hak-hak individual atau perseorangan atas tanah yang terdiri dari hak-hak atas tanah, wakaf dan hak-hak jaminan atas tanah.

Tanah menjadi Hak Bangsa Indonesia tertuang dalam Pasal 1 ayat 1 sampai dengan 3 UUPA yang berbunyi sebagai berikut:

- 1) Seluruh wilayah Indonesia adalah ke- satuan tanah air dari seluruh rakyat Indonesia, yang bersatu sebagai Bangsa Indonesia.
- 2) Seluruh bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang ter- kandung di dalamnya dalam wilayah Republik Indonesia

sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa, adalah bumi, air dan ruang angkasa Bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional.

- 3) Hubungan hukum antara Bangsa Indonesia dan bumi, air dan ruang angkasa termasuk dalam ayat 2 pasal ini adalah hubungan yang bersifat abadi.<sup>17</sup>

Hak Bangsa adalah sebutan yang diberikan oleh para ilmuwan hukum tanah pada lembaga hukum dan hubungan hukum konkret dengan bumi, air dan ruang angkasa Indonesia, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, yang dimaksudkan dalam Pasal 1 ayat 2 dan 3 diatas. UUPA sendiri tidak memberikan nama yang khusus. Hak ini merupakan hak penguasaan atas tanah yang tertinggi dalam Hukum Tanah Nasional.<sup>18</sup>

## C. Hak Atas Tanah Ulayat

### 1. Definisi Hak Ulayat

Hak Ulayat merupakan hak masyarakat hukum adat atas segala sumber daya agraria yang ada dalam wilayah kekuasaan masyarakat hukum adat yang bersangkutan. Dengan demikian obyek dari hak ulayat meliputi segala sumber daya agraria (bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya). Hak Ulayat lahir bukan karena diciptakan oleh keputusan pejabat tetapi tumbuh dan berkembang (serta juga dapat

---

<sup>17</sup> Badan Pertanahan Nasional, Diakses pada tanggal 20 Maret 2021. <http://www.bpn.go.id/Program-Prioritas/Penanganan-Kasus-Pertanahan>.

<sup>18</sup> Kusuma, Dadi Arja, Rodliyah Rodliyah, and Sahnun Sahnun. "Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Sebagai Alat Bukti Hak Yang Kuat." *Jurnal IUS Kajian Hukum Dan Keadilan* 5.2 (2017): 309-321.



lenyap) sesuai dengan keberadaan dan perkembangan kehidupan masyarakat hukum adat yang bersangkutan.<sup>19</sup>

Pengaturan tanah ulayat telah disebutkan dalam Pasal 3 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang berbunyi dengan mengingat ketentuan-ketentuan dalam 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 dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi.

Budi Harsono berpendapat bahwa Hak Ulayat adalah nama yang diberikan oleh para ahli Hukum Adat pada lembaga Hukum dan hubungan konkret antara masyarakat-masyarakat Hukum Adat dengan tanah wilayahnya, disebut tanah ulayat dan merupakan *labensraum* bagi warganya sepanjang masa.<sup>20</sup>

Hak ulayat menjadi sumber hak individual baik secara langsung maupun tidak langsung. Pergeseran gaya hidup ke gaya yang modern dari gaya yang tradisional mengakibat secara pelan-pelan prinsip-prinsip yang terdapat dalam hak ulayat yang awalnya dikuasai dan dimiliki oleh masyarakat adat untuk dimanfaatkan secara bersama-sama demi

---

<sup>19</sup> Ismail, Ilyas. "Kedudukan dan Pengakuan Hak Ulayat dalam Sistem Hukum Agraria Nasional." *Kanun Jurnal Ilmu Hukum* 12.1 (2010): 49-66.

<sup>20</sup> Ismail, Ilyas. "Kedudukan dan Pengakuan Hak Ulayat dalam Sistem Hukum Agraria Nasional." *Kanun Jurnal Ilmu Hukum* 12.1 (2010): 49-66.

kepentingan persekutuan beralih menjadi kepemilikan pribadi dan didaftarkan atas nama pribadi.<sup>21</sup>

Pada dasarnya dalam hak ulayat ini juga terdapat hak perseorangan. Hak persekutuan hukum (hak ulayat) atas tanah dengan hak perseorangan atas tanah mempunyai hubungan yang sangat erat dan saling mempengaruhi satu sama lain.<sup>22</sup>

Hak Ulayat ini meliputi semua tanah yang ada dalam lingkungan wilayah masyarakat hukum yang bersangkutan, baik yang sudah di haki oleh seseorang maupun yang belum. Pada umumnya batas Wilayah Hak Ulayat masyarakat hukum adat tidak dapat ditentukan secara pasti. Hak Ulayat menunjukkan adanya hubungan hukum antara masyarakat hukum subjek hak dan tanah wilayah tertentu sebagai objek hak. Adapun Hak ulayat beberapa wewenang berisi wewenang untuk:

- 1) Mengatur dan menyelenggarakan penggunaan tanah (untuk pemukiman, bercocok tanam) persediaan (pembuatan pemukiman/persawahan) dan pemeliharaan tanah.
- 2) Mengatur dan menentukan hubungan hukum antara orang dengan tanah (memberikan hak tertentu kepada objek tertentu).

---

<sup>21</sup> Hasan, Umar, Suhermi Suhermi, and Sasmiar Sasmiar. "Eksistensi Hak Ulayat Dalam Masyarakat Hukum Adat." *Jurnal Sains Sosio Humaniora* 4.2 (2020): 649-660.

<sup>22</sup> Nugroho, Wahyu, et al. "Kebijakan Pengelolaan Tambang dan Masyarakat Hukum Adat yang Berkeadilan Ekologis." *Jurnal Konstitusi* 15.4 (2019): 816-835.

- 3) Menetapkan hubungan hukum antara orang dengan perbuatan-perbuatan hukum yang berkenaan dengan tanah (jual, beli, warisan)

## 2. Subyek dan Obyek Hak Ulayat

Hak ulayat memiliki merupakan entitas Hak atas tanah tersendiri, Hak ulayat sendiri berbeda dengan Hak atas tanah lainnya. Perbedaan Hak ulayat dengan Hak tanah lainnya ialah, pada subyek Hak ulayat itu sendiri, yang mana Hak ulayat dimiliki oleh suatu masyarakat hukum adat, yang mana tidak dimiliki oleh perorangan dan Hak ulayat itu juga tidak dapat dialihkan.

Berdasarkan pasal 3 Undang-Undang Pokok Agraria sendiri di jelaskan, yaitu : Dengan mengingat ketentuan-ketentuan dalam 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 dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi.

Menurut Boedi Harsono Subyek Hak Ulayat adalah masyarakat hukum adat yang menempati dan mendiami suatu wilayah tertentu. Masyarakat Hukum adat itu sendiri terbagi menjadi 2, yaitu :

- 1) Masyarakat Hukum adat teritorial disebabkan para warganya bertempat tinggal di tempat yang sama.
- 2) Masyarakat hukum adat genealogik, disebabkan para warganya terikat oleh hubungan darah<sup>23</sup>

Menurut Maria SW Sumarjono kriteria penentu ada atau tidaknya hak ulayat adalah, adanya masyarakat hukum adat yang memenuhi ciri-ciri tertentu sebagai subjek hak ulayat, adanya tanah dengan wilayah serta batas-batas tertentu sebagai lebensraum yang merupakan objek hak ulayat, adanya kewenangan masyarakat hukum adat untuk mengelola tanah wilayahnya, termasuk dengan menentukan hubungan yang berkenaan dengan persediaan, peruntukan, pemanfaatan dan pelestarian tanah diwilayahnya.<sup>24</sup>

Bushar Muhammad mengemukakan yang menjadi obyek ulayat antara lain tanah (daratan), air (perairan seperti misalnya kali, danau, pantai beserta perairannya), tumbuh-tumbuhan yang hidup secara liar (pohon buah-buahan, pohon untuk kayu pertukangan atau kayu bakar, dan sebagainya), binatang liar yang hidup bebas dalam hutan.<sup>25</sup>

Undang-Undang Nomor 32 tahun 2009 tentang perlindungan dan pengelolaan Lingkungan hidup, dalam pasal 1(31), menyebutkan tentang masyarakat hukum adat adalah sekelompok masyarakat yang secara

---

<sup>23</sup> Harsono, Boedi. "Hukum agraria Indonesia." *Buku Dosen-2014* (2015).

<sup>24</sup> SYURYANI, SH. "Eksistensi Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat Dalam Masa Investasi." *Menara Ilmu: Jurnal Penelitian dan Kajian Ilmiah* 10.73 (2016).

<sup>25</sup> Bushar Muhammad, Op.Cit., h.105

turun temurun bermukim di wilayah geografis tertentu karena adanya ikatan pada asal usul leluhur, adanya hubungan yang kuat dengan lingkungan hidup, serta adanya system nilai yang menentukan pranata ekonomi, politik, social dan hukum.

### 3. Konsep Hak Ulayat menurut Hukum Adat

Keberadaan hak ulayat dalam masyarakat hukum adat di Indonesia pada saat sekarang tidak sama antara satu dengan yang lainnya. Ada wilayah persekutuan hukum adat yang hak ulayatnya masih dijalankan dan berpengaruh dalam kehidupan masyarakatnya tetapi ada juga wilayah daerah yang karena menguatnya sifat individualistis dan masyarakat dan melemahnya sifat komunalistis menjadikan hak ulayat itu tidak berlaku sepenuhnya atau memudar bahkan hilang dalam kehidupan masyarakat. Penjelasan Pasal 67 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 41 Tahun 1999 tentang Kehutanan mengatur tentang bahwa masyarakat hukum adat keberadaannya, jika menurut kenyataannya memenuhi unsur antara lain: Masyarakatnya masih dalam bentuk paguyuban, Ada kelembagaan dalam bentuk perangkat penguasa adatnya, Ada wilayah hukum adatnya yang jelas, Ada pranata dan perangkat hukum, khususnya peradilan, yang masih ditaati dan masih mengadakan pemungutan hasil hutan di wilayah hutan sekitarnya untuk pemenuhan kebutuhan hidup sehari-hari.<sup>26</sup>

---

<sup>26</sup> Kristiani, Verlia. "Hukum Yang Berkeadilan Bagi Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat (Kajian Dan Implementasi)." *ADIL: Jurnal Hukum* 11.1 (2020).

Masyarakat hukum adat adalah kelompok masyarakat yang leluhurnya merupakan orang-orang pemula di tempat itu, yang hubungannya dengan sumber-sumber agrarian diatur oleh hukum adat setempat. Dalam kesadaran mereka, sumber-sumber agrarian selain merupakan sumber ekonomi, juga adalah perpangkalan budaya. Artinya, kalau sumber-sumber tersebut lenyap (atau berpindah penguasaan kepada kelompok lain), maka yang ikut lenyap bukan saja kekuatan ekonomi mereka, melainkan juga identitas kultural.<sup>27</sup>

Dengan demikian Hak ulayat dalam masyarakat ada itu sendiri adalah hak yang memiliki unsur kebersamaan, yang didalamnya memiliki kekuatan magis, religius, serta sakral. Yang mana sejak dahulu sudah ada serta telah dikuasai turun-temurun oleh masyarakat adat.

#### **D. Hak Milik Atas tanah**

Undang-Undang Dasar 1945 secara eksplisit telah mengatur perihal hak asasi warga negara, dari sejumlah pasal terkait hak asasi warga negara dalam UUD 1945 tersebut, satu diantaranya adalah hak milik termasuk dalam hal ini adalah hak milik atas tanah.<sup>28</sup>

---

<sup>27</sup> Ruwiatuti, Maria Rita. "Sesat pikir: politik hukum agraria: membongkar alas penguasaan negara atas hak-hak adat." (*No Title*) (2000).

<sup>28</sup> Sari, Dewi Arnita. "Sengketa pendaftaran hak milik atas tanah." *Al-Adalah: Jurnal Hukum dan Politik Islam* 5.2 (2020): 150-166.

Ketentuan tersebut dicantumkan pada Pasal 28 H Ayat (4) yang berbunyi: Setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapapun.<sup>29</sup>

Dalam ilmu hukum penulisan kata hak selalu ditempatkan berpasangan dan bersandingan dengan kata kewajiban. Perihal hak milik atas tanah ditetapkan, diatur dan dimuat mulai Pasal 20 UUPA sampai dengan Pasal 27 UUPA, seluruhnya sejumlah 8 pasal. Di antara pasal-pasal tersebut, kaidah-kaidah hukum yang memuat rumusan arti hak milik ditetapkan dan dimuat dalam Pasal 20 UUPA, menentukan :

- (1) Hak milik adalah hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6.
- (2) Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Hak milik atas tanah merupakan hak atas kebendaan adalah hak mutlak atas suatu benda, dimana hak itu memberikan kekuasaan langsung atas suatu benda dan dapat dipertahankan terhadap siapapun juga”.<sup>30</sup>

## 1. Hak Milik

Kaidah-kaidah hukum yang memuat perihal yang dapat mempunyai hak milik atas tanah yang ditetapkan dalam Pasal 21 UUPA dengan tidak

---

<sup>29</sup> Republik Indonesia, Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (Sekretariat Jenderal MPR RI, 2002).

<sup>30</sup> Meliala, Djaja Sembiring. "Penuntun praktis hukum perjanjian khusus: jual-beli, sewa-menyewa, pinjam-meminjam." (2012).

membedakan golongan penduduk searah dengan kaidahkaidah hukum yang ditetapkan dalam Undang-undang Republik Indonesia Nomor 62 Tahun 1958 tentang Kewarganegaraan Republik Indonesia, disahkan pada tanggal 29 Juli 1958 oleh Presiden Republik Indonesia Soekarno, dan diundangkan pada tanggal 1 Agustus 1958 oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia G.A. Maengkom (untuk selanjutnya ditulis dan dibaca UU Kewarganegaraan), menetapkan Warganegaraan Republik Indonesia ialah:

- 1) orang-orang yang berdasarkan perundang-undangan dan/atau perjanjian-perjanjian dan/atau peraturan yang berlaku sejak proklamasi 17 Agustus 1945 sudah warganegara Republik Indonesia;
- 2) orang yang pada waktu lahirnya mempunyai hubungan hukum kekeluargaan dengan ayahnya, seorang warganegara Republik Indonesia, dengan pengertian bahwa kewarganegaraan Republik Indonesia tersebut dimulai sejak adanya hubungan hukum kekeluargaan termaksud, dan bahwa hubungan hukum kekeluargaan ini diadakan sebelum orang itu berumur 18 tahun atau sebelum ia kawin pada usia di bawah 18 tahun;
- 3) anak yang lahir dalam 300 hari setelah ayahnya meninggal dunia, apabila ayah itu pada waktu meninggal dunia warganegara Republik Indonesia;



- 4) orang yang pada waktu lahirnya ibunya warganegara Republik Indonesia, apabila ia pada waktu itu tidak mempunyai hubungan hukum kekeluargaan dengan ayahnya;
- 5) orang yang pada waktu lahirnya ibunya warga negara Republik Indonesia, jika ayahnya tidak mempunyai kewarganegaraan, atau selama tidak diketahui kewarganegaraan ayahnya;
- 6) orang yang lahir di dalam wilayah Republik Indonesia selama kedua orang tuanya tidak diketahui;
- 7) seorang anak yang diketemukan di dalam wilayah Republik Indonesia selama tidak diketahui kedua orang tuanya;
- 8) orang yang lahir di dalam wilayah Republik Indonesia, jika kedua orang tuanya tidak mempunyai kewarganegaraan atau selama kewarganegaraan kedua orang tuanya tidak diketahui;
- 9) orang yang lahir di dalam wilayah Republik Indonesia yang pada waktu lahirnya tidak mendapat kewarganegaraan ayah atau ibunya, dan selama ia tidak mendapat kewarganegaraan ayah atau ibunya itu;
- 10) orang yang memperoleh kewarganegaraan Republik Indonesia menurut aturan-aturan Undang-undang ini.<sup>31</sup>

Hak milik atas tanah yang kesemuanya diatur dalam UUPA, sedangkan yang diatur dalam KUH Perdata misalnya, hak milik atas benda bergerak /benda yang bukan tanah, bezit atas benda

---

<sup>31</sup> Sudiarto, Bambang. "Subyek Hak Milik Atas Tanah Menurut UUPA." *Al-Qisth Law Review* 5.1 (2021)

bergerak/benda yang bukan tanah; (2) hak kebendaan yang memberikan kenikmatan atas benda milik orang lain, misalnya Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Sewa, Hak Memungut Hasil dan Hak Pengelolaan Atas tanah yang kesemuanya diatur dalam UUPA.<sup>32</sup>

## 2. Terjadinya Hak Milik dalam hukum adat

Berdasarkan Pasal 22 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang lazim juga disebut Undang-Undang Pokok Agraria, yang untuk selanjutnya disebut UUPA, dapat diketahui bahwa hak milik atas tanah dapat terjadi melalui tiga cara, yaitu; (1) berdasarkan undang-undang, (2) berdasarkan penetapan pemerintah, dan (3) berdasarkan hukum adat. Terjadi hak milik berdasarkan undang-undang telah mendapat pengaturan dalam UUPA pada bagian kedua mengenai ketentuan-ketentuan konversi dan peraturan pelaksanaannya.<sup>33</sup>

Hak milik adat secara original tumbuh dan berkembang dari hak yang paling rendah tingkatannya, yaitu hak menandai tanah atau hutan. Pertumbuhan dan perkembangan hak tersebut berlangsung berdasarkan kaedah-kaedah hukum adat setempat. Setiap warga persekutuan dapat dengan bebas meletakkan hubungan individual atas tanah persekutuan.

---

<sup>32</sup> Mumek, Regita A. "Hak-Hak Kebendaan Ditinjau Dari Aspek Hukum Perdata." *Lex Administratum* 5.2 (2017).

<sup>33</sup> Ismail, Ilyas. "Kajian terhadap Hak Milik atas Tanah yang Terjadi Berdasarkan Hukum Adat." *Kanun Jurnal Ilmu Hukum* 14.1 (2012): 1-11.

Peletakan hubungan individual dimulai dengan menempatkan atau memberikan tanda-tanda batas pada tanah yang akan digarap.<sup>34</sup>

Peletakan tanda batas dapat dilakukan dengan berbagai macam cara dan tergantung pada keadaan tanahnya. Pemberian tanda pada tanah dataran dilakukan dengan menempatkan tanda-tanda pada ke tempat sudut tanah yang akan digarap sedangkan pada tanah yang berbukit dilakukan dengan membersihkan semak-semak dikaki bukit sejarak lebar yang direncanakan untuk digarap.

#### **E. Tanah Pekarangan Desa (PKD)**

Setiap masyarakat hidup dalam lingkungan alam yang juga berfungsi sebagai sumber daya agrarinya akan terjadi, jika masyarakat tersebut merupakan persekutuan hukum. Dengan demikian, masyarakat tidak sekedar dipahami sebagai kumpulan atau kelompok orang-orang saja yang berada dalam suatu wilayah tertentu. Hubungan antara persekutuan hukum dengan sumber daya agrarinya disebut dengan hak ulayat (Eman, 2006).

Berbicara mengenai kedudukan tanah adat di Bali selain tidak dapat di pisahkan dengan sejarah tanah adatnya juga tidak bisa dilepaskan dengan masyarakat hukum adat selaku pemilik dari tanah adat. Mengenai masyarakat hukum adat diatur secara yuridis dalam peraturan perundang-undangan, peraturan daerah dan awig-awig. Pasal 18B ayat (2) UUD Dasar

---

<sup>34</sup> Hidayat, Rizal Hidayat Rizal. "KAJIAN TERHADAP HAK MILIK ATAS TANAH YANG TERJADI BERDASARKAN HUKUM ADAT." *Dinamika* 28.1 (2022): 3235-3242

1945 yang menyatakan bahwa “Negara mengakui dan menghormati kesatuan-kesatuan masyarakat hukum adat beserta hak-hak tradisionalnya sepanjang masih hidup dan sesuai dengan perkembangan masyarakat dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia yg diatur dalam undang-undang”, Pasal 3 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria sebagai Pasal yang mengakui keberadaan hak ulayat sepanjang kenyataan masih ada, Pasal 1 angka 4 Peraturan Daerah Provinsi Bali No. 3 Tahun 2001 tentang Desa Pakraman sebagaimana telah diubah dengan Perda Provinsi Bali No. 3 Tahun 2003 yang menunjukkan bahwa desa di Bali termasuk jenis desa kesatuan masyarakat hukum adat Bali yang dikenal dengan sebutan desa pakraman, dan Pawos 86 dan pawos 87 Awig-Awig Desa Pakraman Padangtegal.<sup>35</sup>

Sebagai kesatuan hukum adat, desa pakraman diikat oleh adat istiadat atau hukum adat yang memiliki aturan-aturan tata krama tidak tertulis maupun tertulis yang dibuat bersama yang dinamakan Sima Awig-Awig, Dresta, Lokacara, Catur Dresta, dan nama lainnya. Desa pakraman memiliki kedudukan ganda yaitu bersifat sosial keagamaan dan sosial kemasyarakatan dan mempunyai fungsi yaitu membantu pemerintah dalam pelaksanaan pembangunan terutama dalam bidang keagamaan, kebudayaan dan kemasyarakatan, melaksanakan hukum adat dan istiadat dalam desa adatnya.<sup>36</sup>

---

<sup>35</sup> Mendrawan, Gusti Ngurah, I. Nyoman Wita, and AA Istri Ari Atu Dewi. "PENGARUH PARIWISATA TERHADAP PERALIHAN FUNGSI TANAH PEKARANGAN DESA (PKD)."

<sup>36</sup> Hendriatiningih, S., A. Budiarta, and Andri Hernandi. "Masyarakat dan Tanah Adat di Bali (Studi Kasus Kabupaten Buleleng, Provinsi Bali)." *Jurnal Sosioteknologi* 7.15 (2008): 517-528.

Tanah yang berkaitan dengan persekutuan hukum adat di Bali dikenal dengan istilah tanah adat atau tanah desa atau tanah druwe desa (tanah milik desa). Tanah-tanah druwe desa di Bali ini jika dikaitkan dengan kepustakaan hukum adat inilah yang dapat dipersamakan dengan “hak ulayat”.<sup>37</sup>

Tanah milik desa adat adalah tanah milik Desa Adat, baik yang dikelola langsung oleh Desa Adat, seperti: tanah setra, tanah palaba, tanah pasar/tenten, dan lain-lain, maupun yang diserahkan pengelolaannya kepada Krama Desa Adat, seperti tanah pekarangan Desa Adat dan tanah ayahan Desa Adat sedangkan tanah guna kaya adalah tanah hak milik yang bersifat komunal.<sup>38</sup>

Tanah PKD yakni tanah milik desa yang peruntukannya diberikan untuk krama (warga) desa sebagai tempat pemukiman/tempat tinggal. Krama (warga) desa yang mendapatkan hak atas tanah PKD secara otomatis memiliki kewajiban untuk memberikan kontribusinya kepada desa. Di Bali. Kontribusi yang diberikan kepada desa disebut ayahan. Ayahan ini dapat berbentuk tenaga ataupun materi. tanah adat yang dipegang oleh perorangan yakni tanah pekarangan desa dan tanah ayahan desa.<sup>39</sup>

---

<sup>37</sup> Aspriani, Dewa Ayu Oka. *Status Kepemilikan Tanah Druwe Desa Di Bali*. Diss. Brawijaya University, 2014.

<sup>38</sup> Puspadewi, Anak Agung Ayu Intan. "Pensertipikatan Tanah Adat Di Bali Setelah Desa Adat Sebagai Subjek Hak Komunal." *International Conference Towards Humanity Justice for Law Enforcement and Dispute Settlement*. Vol. 1. No. 1. 2022

<sup>39</sup> Ida Ayu Chintya Andini, Gusti Ayu Arya Prima Dewi, "KEPASTIAN HUKUM ATAS TANAH ADAT YANG DIKLAIM MENJADI TANAH PRIBADI, Fakultas Hukum Universitas Udayana.