

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1. Latar Belakang Masalah

Perihal pertanahan sebelum diundangkannya Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) terdapat dualisme peraturan, yaitu didasarkan atas hukum barat dan didasarkan atas hukum adat. Setelah diundangkannya UUPA terdapat unifikasi peraturan perundang-undangan yang mengatur masalah pertanahan, yaitu UUPA. Pasal 5 UUPA menentukan bahwa sebagai dasar UUPA adalah hukum adat. Soepomo memberikan definisi tentang hukum adat sebagai hukum yang tidak tertulis di dalam peraturan-peraturan legislatif (*unstatutory law*) meliputi peraturan-peraturan hidup yang meskipun tidak ditetapkan oleh yang berwajib, toh ditaati dan didukung oleh rakyat berdasarkan atas keyakinan bahwasannya peraturan-peraturan tersebut mempunyai kekuatan hukum.<sup>1</sup> Soekanto mengartikan hukum adat sebagai kompleks adat yang kebanyakan tidak dikitabkan tidak dikodifisir dan bersifat paksaan, mempunyai sanksi jadi mempunyai akibat hukum.<sup>2</sup>

Pendapat-pendapat yang diberikan para ahli di atas terdapat kesamaan pendapat mengenai hukum adat, yaitu di dalam hukum adat termuat peraturan-peraturan hukum yang mengatur kehidupan orang-orang Indonesia dalam bentuk tak tertulis dan mempunyai akibat hukum.

---

<sup>1</sup> Djaren Saragih, *Pengantar Hukum Adat Indonesia*, Tarsito, Bandung, 1996, hlm. 13.

<sup>2</sup> *Ibid.*, hlm. 14.

Di dalam masyarakat hukum adat, tanah mempunyai arti yang penting, karena menurut sifatnya tanah merupakan satu-satunya benda kekayaan yang meskipun mengalami keadaan yang bagaimanapun juga, masih bersifat tetap dalam keadaannya, bahkan kadang-kadang malahan menjadi lebih menguntungkan. Faktanya tanah merupakan tempat tinggal persekutuan, memberikan penghidupan kepada persekutuan, merupakan tempat di mana para warga persekutuan yang meninggal dunia dikebumikan dan merupakan pula tempat tinggal kepada dayang-dayang pelindungan persekutuan dan roh para leluhur persekutuan.<sup>3</sup>

Hak atas tanah yang dikuasai oleh masyarakat hukum adat pada masa penjajahan tidak diberikan pengakuan, karena penjajah hanya memberikan pengakuan kepada hak atas tanah yang telah terdaftar, sehingga ketika itu berlaku dualisme hukum pertanahan, yaitu hak atas tanah yang dikuasai oleh hukum barat yang dikenal dengan *domein verklaring* dan tanah yang dikuasai oleh masyarakat hukum adat.

Hak atas tanah ada 2 (dua) yaitu hak atas tanah yang dikuasai oleh perorangan dan hak atas tanah yang dikuasai oleh masyarakat hukum adat atau tanah ulayat.

Istilah hak ulayat memiliki penyebutan yang berbeda-beda, Djojodigono menyebutnya dengan istilah hak purba, Soepomo memberikan istilah sebagai hak pertuanan, dan di dalam UUPA sendiri disebut dengan hak ulayat. Penyebutan

---

<sup>3</sup>Soerojo Wignjodipuro, *Asas-asas Hukum Adat*, Sumur Bandung, Jakarta, 1983, hlm. 197.

istilah hak yang dimiliki masyarakat hukum adat ini berbeda-beda namun pengertiannya tidaklah jauh berbeda.

Hak ulayat adalah hak dari masyarakat hukum adat. Masyarakat hukum adat dirumuskan sebagai sekelompok orang yang terikat oleh tatanan hukum adatnya sebagai warga bersama suatu persekutuan hukum karena kesamaan tempat tinggal ataupun atas dasar keturunan (Pasal 1 angka 3). Sedangkan mengenai hak ulayat dinyatakan bahwa 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 hidup para warganya untuk mengambil manfaat dari sumber daya alam, termasuk tanah, dalam wilayah tersebut, bagi kelangsungan hidup dan kehidupannya, yang timbul dari hubungan secara lahiriah dan batiniah turun temurun dan tidak terputus antara masyarakat hukum adat tersebut dengan wilayah yang bersangkutan (Pasal 1 angka 1).

Unsur-unsur hak ulayat sebagaimana termuat di dalam Pasal 2 ayat (2) Peraturan Menteri Negara/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1999 tersebut yaitu :

1. Terdapat sekelompok orang yang masih merasa terikat oleh tatanan hukum adanya sebagai warga bersama suatu persekutuan hukum tertentu yang mengakui dan menerapkan ketentuan-ketentuan persekutuan tersebut dalam kehidupannya sehari-hari.
2. Terdapat tanah ulayat tertentu yang menjadi lingkungan hidup para warga persekutuan hukum tersebut dan tempatnya mengambil keperluan hidupnya sehari-hari.
3. Terdapat tatanan hukum adat mengenai pengurusan, penguasaan, dan penggunaan tanah ulayat yang berlaku dan ditaati oleh para warga persekutuan hukum tersebut.

Hukum tanah nasional Indonesia mengakui adanya hak ulayat sepanjang kenyataannya masih ada dan memenuhi unsur-unsur dan kriteria hak ulayat dalam hukum adat suatu masyarakat dalam suatu wilayah.

Hubungan timbal balik antara hak ulayat dengan hak perorangan sebagaimana dirumuskan Iman Sudiyat, bahwa hak purba dan hak perorangan itu bersangkut paut dalam hubungan kempis mengembang, desak mendesak, batas membatasi, mulur mungket tiada henti. Di mana hak purba kuat, di situ hak perorangan lemah, demikian pula sebaliknya.<sup>4</sup>

Hak ulayat dan hak-hak perorangan yang diakui secara adat selalu ada pengaruh timbal balik, makin banyak usaha yang dilakukan seseorang atas suatu bidang tanah maka makin eratlah hubungannya dengan tanah itu dan makin kuat pula haknya atas tanah tersebut. Di dalam hak demikian maka kekuatan hak ulayat terhadap tanah itu menjadi berkurang, tetapi menurut hukumnya yang asli bagaimanapun kuatnya hak perorangan atas tanah itu tetap terikat oleh hak ulayat.<sup>5</sup>

Hak ulayat bersifat fleksibel yaitu semakin berkembang dan maju kondisi masyarakatnya, maka hak ulayat menjadi semakin lemah dalam masyarakat apalagi dalam masyarakat modern. Hak atas tanah ulayat tersebut digunakan oleh seluruh masyarakat persekutuan dan sebagian untuk para pemuka masyarakat hukum adat yang diberikan dalam bentuk tanah *bengkok* (Jawa).

---

<sup>4</sup> *Ibid.*, hlm. 3.

<sup>5</sup> Badan Pertanahan Nasional Kanwil Provinsi Kalteng, *Seminar Langkah-Langkah Administrasi Perlindungan Tanah Adat*, Palangkaraya, 2007, hlm. 16

Tanah *bengkok* tersebut pada perkembangan berikutnya disebut dengan Tanah Kas Desa (TKD), yang karena perkembangan perkotaan tanah bengkok sebagai tanah yang strategis dan mempunyai nilai ekonomi yang tinggi menjadi incaran para pengembang untuk pembangunan perumahan.

Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun pedesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni sebagaimana Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (UU No. 1/2011) merupakan salah satu kebutuhan pokok dalam rumah tangga di antara kebutuhan pokok lain yaitu pakaian, makanan dan kesehatan. Perumahan berdiri di atas hak atas tanah, yang karena tuntutan kebutuhan akan perumahan menjadikan harga tanah semakin meningkat tinggi.

Pembangunan perumahan dibutuhkan tempat yang strategis mudah dijangkau dari akses jalan raya atau tidak terlalu jauh dari akses jalan raya. Tanah-tanah yang strategis dapat berupa tanah hak milik, hak guna bangunan yang oleh pengembang telah dilepaskan dari pemegangnya. Pelepasan atau penyerahan hak atas tanah didasarkan atas Undang-undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. Besarnya ganti rugi hak atas dasar pelepasan didasarkan atas kesepakatan kedua belah pihak, dan itu tidak menimbulkan suatu permasalahan selama kesepakatan mengenai ganti kerugian tersebut tidak disertai adanya paksaan, penipuan atau kekhilafan.

Hak atas tanah yang tempatnya strategis saat ini banyak yang dikuasai oleh pemerintah desa dalam bentuk TKD sebagai salah satu sumber pendapatan asli desa. Pelepasan TKD tidak semudah pengembang melepaskan hak atas tanah yang dikuasai oleh orang perseorangan, karena harus menempuh langkah-langkah pelepasan hak sesuai dengan aturan yang berlaku agar pelepasan TKD tersebut diakui secara yuridis sah. Hal ini terjadi karena eksistensi TKD diatur dalam beberapa peraturan perundang-undangan di antaranya Undang-undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (UU No. 32 Th 2004), Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 72 Tahun 2005 tentang Desa (PP No. 72 Th 2005); Peraturan Daerah setempat dan jika pelepasan hak atas tanah untuk kepentingan penanaman modal juga harus didasarkan atas peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai penanaman modal.

Pelepasan TKD ini tidak jarang menimbulkan permasalahan, karena untuk melepaskan TKD harus dengan persetujuan Badan Perwakilan Desa (BPD) dan lainnya, sehingga tidak jarang antara pemerintah desa dengan masyarakat setempat yang sebenarnya telah diwakili oleh BPD dengan berbagai alasan melakukan unjuk rasa atas pelepasan TKD, dan bahkan berujung pada penangkapan aparat desa oleh pihak kepolisian atas dasar telah melakukan tindak pidana korupsi dan sejenisnya. Selain itu pelepasan hak atas tanah untuk kepentingan pengembang (bukan untuk kepentingan umum sebagaimana diatur dalam Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 65 Tahun 2006 Tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Badan

Pertanahan Nasional akan menolak untuk mendaftarkan hak atas tanah eks TKD tersebut. Dasar penolakan Badan Pertanahan Nasional adalah Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 4 Tahun 2007 tentang Pedoman Pengelolaan Kekayaan Daerah bahwa TKD hanya dapat dilepaskan untuk kepentingan umum sebagaimana Pasal 15 ayat (1) bahwa Kekayaan Desa yang berupa tanah Desa tidak diperbolehkan dilakukan pelepasan hak kepemilikan kepada pihak lain, kecuali diperlukan untuk kepentingan umum.

## **2. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang di atas hal menarik untuk diketengahkan dalam tesis yang berjudul "pembebasan tanah kas desa dan permasalahannya" adalah :

- a. Siapa yang berwenang untuk memberikan persetujuan berkaitan dengan pelepasan TKD ?
- b. Apakah ada cara perolehan TKD oleh perusahaan real estate yang menyangkut kepentingan umum?

## **3. Tujuan Penelitian**

- a. Untuk mengetahui dan menganalisis pihak yang berwenang untuk memberikan persetujuan berkaitan dengan pelepasan TKD.
- b. Untuk mengetahui dan menganalisis cara perolehan tanah oleh perusahaan pembangunan perumahan yang berasal dari TKD dan *ruislslag* TKD.

## **4. Manfaat Penelitian**

- a. Manfaat teoritis, dapat menambah khasanah pengetahuan yang berkaitan dengan masalah fungsi TKD dalam penyelenggaraan pemerintahan desa

dan pelepasan TKD oleh Perusahaan Pembangunan Perumahan untuk pembangunan perumahan dari yang selama ini diperoleh secara teoritis pada penerapan secara praktis.

- b. Manfaat praktis, digunakan sebagai sumbangan pemikiran bagi pihak-pihak yang belum memahami mengenai peralihan TKD untuk kepentingan pembangunan perumahan.

## **5. Kerangka Teoritik**

### **5.1. Pengertian Tanah Kas Desa**

Sumber pendapatan asli desa yang didapat dari pendapatan asli desa menurut Pasal 68 ayat (1) huruf a PP No. 72/2005 terdiri dari hasil usaha desa, hasil kekayaan desa, hasil swadaya dan partisipasi, hasil gotong royong, dan lain-lain pendapatan asli desa yang sah. Kekayaan desa sebagai salah satu sumber pendapatan asli desa salah satu di antaranya yaitu Tanah Kas Dedesa (selanjutnya disingkat TKD) sesuai dengan Pasal 69 huruf a PP No. 72/2005. hal ini berarti bahwa fungsi TKD adalah sebagai sumber kekayaan asli desa.

UU No. 32/2004 maupun PP No. 72/2005 tidak memberikan definisi mengenai TKD, meskipun demikian sebagai salah satu sumber pendapatan asli desa, yang berarti TKD tersebut mempunyai arti penting sebagai penyelenggara pemerintahan desa, untuk itu sebagaimana Pasal 7 Perda 8/2006 bahwa TKD yang dikuasai dan merupakan kekayaan desa, karenanya dilarang untuk dilepaskan kepada pihak lain, kecuali diperlukan untuk kepentingan umum yaitu proyek-proyek pembangunan pemerintahan dan swasta guna mempercepat pertumbuhan ekonomi dan penyerapan tenaga kerja.

## 5.2. Pelepasan Tanah Kas Desa

Investor yang memerlukan hak atas tanah untuk pembangunan perumahan dapat mendirikan bangunan perumahan di atas TKD tersebut tetapi harus dilakukan pelepasan dengan proses-proses yang harus ditempuh.

Perihal TKD masih dimungkinkan dialihkan, yang pada umumnya a) tukar menukar; b) alih fungsi; c) perubahan letak dan/atau luas. Sebagaimana disebutkan dalam Pasal 7 ayat (2) Perda Kabupaten Sidoarjo bahwa pengelolaan dan pelepasan terhadap TKD ditetapkan dengan Peraturan Bupati, yang berarti bahwa pengembang masih dimungkinkan untuk membangun di atas TKD, selama pelepasannya sesuai dengan Peraturan Bupati.

Proses pelepasan TKD dilakukan dengan tukar guling atau *Ruilslag* yang dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Tukar guling atau *Ruilslag* adalah pelepasan status kepemilikan TKD kepada pihak lain, Desa menerima pengganti yang senilai. Tukar guling atau *Ruilslag* tersebut harus mendapat persetujuan tertulis dari Kepala Daerah dimaksud dituangkan dalam bentuk Keputusan dan persetujuan dari Badan Permusyawaratan Desa. Persetujuan tertulis dari Kepala Daerah tersebut dapat diproses untuk *ruilslag* setelah dilakukan sosialisasi kepada masyarakat, memperoleh tanah pengganti sekurang-kurangnya senilai dengan TKD yang dibebaskan dan mendapat persetujuan tertulis dari Bupati/putusan Bupati.

Tukar guling atau *Ruilslag* tanah pengganti terletak satu blok dalam satu hamparan, yang berarti pengembang harus menyediakan tanah pengganti satu hamparan, jika kondisi tanah tidak satu blok dalam satu hamparan, maka harus

mendapatkan persetujuan dari BPD. Tukar guling atau *Ruilslag* harus didasarkan atas kesepakatan kedua belah pihak. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, mengandung makna bahwa “para pihak yang membuat perjanjian telah sepakat atau ada persesuaian kemauan atau saling menyetujui kehendak masing-masing, yang dilahirkan para pihak dengan tiada paksaan, kekeliruan dan kebohongan atau penipuan”.<sup>6</sup> Dikatakan terdapat suatu kata kesepakatan antara para pihak yaitu pihak penjual dan pihak pembeli tersebut terdapat suatu kemauan yang bebas dalam arti perjanjian jual beli yang dibuat tanpa ada unsur paksaan, kebohongan dan kekhilafan. Perjanjian tukar-menukar ini adalah juga suatu perjanjian konsensual, dalam arti bahwa ia sudah jadi dan mengikat pada detik tercapainya sepakat mengenai barang-barang yang menjadi obyek dari perjanjiannya. Demikian pula dapat dilihat bahwa ia adalah suatu perjanjian “obligatoir” saja seperti jual-beli, dalam arti bahwa ia belum memindahkan hak milik tetapi baru pada taraf memberikan hak dan kewajiban. Masing-masing pihak mendapat hak untuk menuntut diteruskannya hak milik atas barang yang menjadi obyek perjanjian. Di dalam tukar guling atau *Ruilslag* yang obyeknya TKD hal pokok yang disepakati adalah nilai tanah pengganti lebih adalah nilai produktivitas dan nilai sewa tahunan. Dalam perubahan TKD, Desa harus mendapatkan tanah pengganti yang senilai. Tanah pengganti dalam arti paling sedikit senilai ditinjau dari luas tanah, letak tanah, klas tanah dan menguntungkan Desa dan/atau meningkatkan kesejahteraan Aparatur Pemerintah Desa yang bersangkutan. Letak

---

<sup>6</sup> Riduan Syahrani, *Seluk Beluk dan Asas-asas Hukum Perdata*, Alumni, Bandung, 1989, hlm. 214

tanah pengganti harus berada dalam satu wilayah Kecamatan dan/atau Kecamatan yang berbatasan. Apabila kedua belah pihak mencapaikata sepakat, maka syarat sepakat mereka yang mengikatkan dirinya telah terpenuhi.

Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian. Dalam kaitannya dengan tukar guling *Ruilslag* TKD, pihak-pihak harus mempunyai wewenang untuk melakukan suatu perbuatan hukum yaitu peralihan TKD melalui tukar guling atau *Ruilslag*. Sedangkan dalam hal subyek hukumnya adalah berupa badan hukum standar kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum tidak menghadapi polemik seperti pada person, karena cukup dilihat pada kewenangannya (*bevoegheid*). Artinya kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum didasarkan pada kewenangan yang melekat pada pihak yang mewakilinya. Syarat kecakapan pada badan hukum harus diukur dari aspek kewenangannya. Hal di atas dapat dijelaskan bahwa meskipun para pihak telah cakap bertindak dalam hukum, namun orang tersebut harus juga mempunyai wewenang untuk melakukan perbuatan hukum. Sebagaimana dalam tukar guling atau *Ruilslag* TKD, bahwa pihak yang bertindak sebagai yang menukarkan harus mempunyai wewenang untuk itu. TKD yang dikuasai oleh Pemerintah Desa dan merupakan kekayaan Desa, dilarang untuk dilimpahkan atau diserahkan pada pihak lain. TKD yang diperlukan untuk kepentingan Pembangunan Desa, larangan tidak berlaku dengan syarat Pemerintah Desa yang bersangkutan memperoleh tanah pengganti senilai tanah yang dilepas atau berupa jumlah uang seharga pembelian tanah lain yang senilai dengan TKD yang dilepas. Tukar guling *Ruilslag* TKD ditetapkan dengan Peraturan Desa. Pihak yang mempunyai kewenangan untuk mengalihkan TKD

adalah pihak-pihak yang tercantum dalam Peraturan Desa dan disertai izin tertulis dari Pemerintah Kabupaten, sehingga syarat kecakapan bertindak telah terpenuhi.

### **5.3. Pelapasan Tanah Kas Desa oleh Pengembang**

TKD dapat dimiliki oleh seseorang dengan cara tukar guling atau *ruilslag*. Apabila diperlukan untuk kepentingan Pembangunan Desa larangan tidak berlaku dengan syarat Pemerintah Desa yang bersangkutan memperoleh tanah pengganti senilai tanah yang dilepas atau berupa jumlah uang seharga pembelian tanah lain yang senilai dengan TKD yang dilepas. Tukar guling atau *Ruilslag* TKD ditetapkan dengan Peraturan Desa. Peraturan desa yaitu peraturan perundang-undangan yang dibentuk oleh BPD bersama Kepala Desa. Perubahan status TKD akibat dari tukar guling atau *ruilslag* harus mendapat persetujuan tertulis Kepala Daerah dan ditetapkan dalam Peraturan Desa.. Persetujuan tertulis dari Kepala Desa diberikan atas usul Tim Peneliti Perubahan TKD yang dibentuk dengan Keputusan Kepala Daerah. Tata cara pelaksanaan perubahan TKD diatur lebih lanjut oleh Kepala Daerah. Hal ini berarti bahwa mekanisme yang harus ditempuh dalam pelaksanaan tukar guling atau *ruilslag* TKD sebagaimana tersebut agar secara yuridis sah, yaitu harus disepakati mengenai luasan tanah pengganti. Apabila telah dilakukan prosedur tukar guling atau *Ruilslag* tersebut, maka landasan dilakukannya tukar guling TKD dalam pembangunan perumahan sudah sesuai dengan asas-asas Hukum Pertanahan.

Mekanisme pengadaan tanah dalam pelaksanaan tukar guling atau *Ruilslag* TKD dilakukan melalui pelepasan hak. Pelepasan hak dilakukan oleh karena status tanah yang dimohonkan adalah berupa tanah hak dan terdapat kesediaan

bagi pemegang hak untuk menyerahkannya, namun status hukum pihak yang membutuhkan tanah tidak berwenang sebagai subyek hak dari tanah yang akan diperolehnya.

Pihak yang dapat mengajukan permohonan hak yang didapat dari TKD, diatur lebih lanjut dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tatacara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan. Perihal pemberian dan pembatalan hak atas tanah diajukan kepada instansi terkait sebagaimana diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah Tertentu

## **6. Metode Penelitian**

### **6.1. Tipe Penelitian**

Penelitian ini merupakan penelitian normatif dengan menggunakan sarana studi pustaka.

### **6.2. Pendekatan Masalah**

Penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan (*Statute Approach*). Pendekatan ini dilakukan untuk menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan dengan isu hukum yang sedang ditangani.<sup>7</sup> Pendekatan ini didapat dari peraturan perundang-undangan yang relevan yang berkaitan dengan isu hukum. Penelitian ini juga menggunakan pendekatan

---

<sup>7</sup>Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, 2005, hlm. 93

konseptual (*Conceptual Approach*), dilakukan manakala peneliti tidak beranjak dari peraturan hukum yang ada. Dalam menggunakan pendekatan konseptual, peneliti perlu merujuk prinsip-prinsip hukum.<sup>8</sup> Pendekatan terakhir yang digunakan dalam penelitian ini adalah studi kasus (*case study*).<sup>9</sup>

Penelitian ini menggabungkan tiga metode pendekatan yaitu pendekatan perundang-undangan (*Statute Approach*), konseptual (*Conceptual Approach*), dan studi kasus (*Case Study*). Pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan mengumpulkan dan kemudian menganalisa serta menyimpulkan kontekstualisasinya dengan pokok bahasan, pendekatan konseptual dilakukan dengan mengumpulkan pendapat-pendapat para ahli hukum untuk menjawab permasalahan yang ada dalam tesis ini sedangkan studi kasus yaitu dengan menganalisis kasus yang terjadi di Sidoarjo.

### **6.3. Bahan Hukum**

Bahan hukum jika ditinjau dari segi mengikatnya, dibedakan sebagai berikut:

- Bahan hukum primer, yaitu bahan hukum yang bersifat mengikat, berupa peraturan perundang-undangan dalam hal ini:
  - Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria
  - Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah;

---

<sup>8</sup>*Ibid*, hlm.137 – 139

<sup>9</sup>*Ibid*., hlm. 119.

- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 72 Tahun 2005 tentang Desa;
- Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum.
- Peraturan Daerah Kabupaten Sidoarjo Nomor 8 Tahun 2006 tentang Sumber Pendapatan Desa.
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tatacara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.
- Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 4 Tahun 2007 tentang Pedoman Pengelolaan Kekayaan Desa
- Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisis dan memahami bahan hukum primer, yaitu literatur maupun karya ilmiah para sarjana yang berkaitan dengan materi yang dibahas, dan catatan/dokumen Real Estate.

#### **6.4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum**

Langkah pengumpulan bahan hukum dalam tulisan ini adalah melalui studi kepustakaan, yaitu diawali dengan inventarisasi semua bahan hukum yang terkait dengan pokok permasalahan, kemudian diadakan klasifikasi bahan hukum yang terkait dan selanjutnya bahan hukum tersebut disusun dengan sistematisasi untuk lebih mudah membaca dan mempelajarinya.

### **6.5. Pengolahan dan Analisis Bahan Hukum**

Langkah pembahasan dilakukan dengan menggunakan penalaran yang bersifat deduktif dalam arti berawal dari pengetahuan hukum yang bersifat umum yang diperoleh dari peraturan perundang-undangan dan literatur, yang kemudian diimplementasikan pada permasalahan yang dikemukakan sehingga diperoleh jawaban dari permasalahan yang bersifat khusus.

### **7. Pertanggungjawaban Sistematika**

Sistematika dalam tesis ini dibagi dalam 4 (empat) bab, masing-masing bab terdiri atas sub-sub bab sebagai berikut:

Bab I, Pendahuluan. Bab ini berisi gambaran umum, latar belakang permasalahan dengan mengetahkan perolehan dan pelepasan TKD oleh Pengembang (Real Estate) untuk menjunjung kebutuhan perumahan di daerah maupun di kota. Selanjutnya bab ini juga mengemukakan rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, serta metode penelitian yang digunakan yakni metode yuridis sistematis.

Bab II, Pengertian, Hakekat, Serta Perolehan Tanah Tkd Bagi Penembang (*Real Estate*). Bab ini mengemukakan tentang pengertian dan hakekat TKD serta tata cara pelepasan serta penguasaan TKD secara formal. Selanjutnya bab ini juga akan menemukan pihak-pihak yang berwenang untuk memberikan persetujuan pelepasan TKD berdasarkan hukum positif yang ada. Pada akhir bab ini akan dibahas jawaban/analisis perumusan masalah yang berkaitan dengan pihak yang berwenang memberikan persetujuan pelepasan TKD.

Bab III, Pengertian Kepentingan Umum Dikaitkan dengan Perolehan TKD oleh Perusahaan Real Estate. Bab ini mengemukakan hakekat dan kepentingan umum yang menyangkut kepentingan tersier berupa papan. Kebutuhan papan sebagaimana diketahui pihak pengembang sangat berkaitan dengan pemenuhan perumahan dimana kian hari kian bertambah. Berdasarkan pertimbangan yang dikemukakan diatas diperlukan lahan yang luas untuk memenuhinya yang sudah merambah tanah-tanah yang di desa dikenal dengan TKD. Untuk itu dikemukakan pula tata cara perolehan TKD berdasarkan hukum positif yang harus diakui yang masih tumpang tindih. Inilah yang merupakan landasan jawaban untuk permasalahan yang dibahas.

Bab IV, Kesimpulan dan Saran. Kesimpulan ini merupakan jawaban ringkas atas permasalahan sebagai mana dijelaskan pada bab yang dibahas di depan, sedangkan saran merupakan rekomendasi/preskriptif untuk menjawab kasus-kasus serupa dimasa yang akan datang.