

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Tanah merupakan sumber daya utama yang sangat penting bagi kehidupan manusia, karena hampir semua aktivitas, mulai dari pertanian, pembangunan, hingga tempat tinggal, bergantung pada keberadaannya. Dengan bertambahnya jumlah penduduk, kebutuhan akan tanah terus meningkat, sementara jumlah tanah tetap terbatas. Kondisi ini menciptakan kesulitan bagi pemilik tanah untuk memutuskan apakah akan mempertahankan tanah mereka atau menjualnya demi memenuhi kebutuhan hidup lainnya. Tanah memiliki hubungan yang erat dengan manusia, karena setiap aktivitas manusia memerlukan tanah, sehingga manusia tidak dapat dipisahkan darinya. Oleh karena itu, kepemilikan tanah menjadi konsekuensi logis dari kehidupan.

Di Indonesia, keberadaan tanah disebutkan dalam alinea keempat Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, yang berhubungan dengan tujuan negara untuk "melindungi seluruh rakyat Indonesia dan seluruh wilayah Indonesia, serta memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa, dan berkontribusi pada tatanan dunia yang berlandaskan kemerdekaan, perdamaian abadi, serta keadilan sosial. Dalam hal ini, tanah menjadi salah satu elemen penting dalam mendukung pencapaian tujuan-tujuan tersebut, terutama dalam kaitannya dengan aspek kesejahteraan dan keadilan sosial, sebagaimana diatur lebih lanjut dalam Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA).<sup>1</sup> Kepemilikan atas seluruh tanah di Indonesia dipegang oleh negara, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 33 ayat 3 UUD NRI 1945. Pasal tersebut menyatakan bahwa "Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-

---

<sup>1</sup> Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

besarnya untuk kemakmuran rakyat.<sup>2</sup> Ini berarti bahwa negara memiliki hak legal atas seluruh sumber daya alam, termasuk air, udara, tambang, mineral, dan tanah beserta isinya, yang dikelola untuk kepentingan rakyat.

Dalam konteks pembangunan dan penggunaan lahan di Indonesia, keberadaan tanah gendom memiliki peranan penting dalam kehidupan masyarakat adat. Tanah gendom adalah bidang tanah yang di atasnya terdapat hak gendomnya dari suatu masyarakat hukum adat tertentu.<sup>3</sup> Dari pengertian lain Tanah gendom adalah tanah yang dikuasai oleh suatu komunitas adat dan diwariskan secara turun-temurun, dimana penguasaan dan pemanfaatannya diatur berdasarkan hukum adat setempat. Meskipun demikian, hak atas tanah gendom sering kali berbenturan dengan ketentuan hukum negara, khususnya yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960. Hal ini menimbulkan tantangan dalam hal pemanfaatan tanah gendom untuk keperluan pembangunan, seperti mendirikan bangunan rumah kantor (Ruko). Tanah gendom, yang pada dasarnya merupakan tanah gendom berdasarkan hukum adat, harus disesuaikan dengan ketentuan dalam Pasal 3 UUPA yang mengakui keberadaan hukum adat selama tidak bertentangan dengan kepentingan nasional. Namun, dalam praktiknya, penyesuaian ini sering kali memerlukan proses yang panjang, mengingat adanya perbedaan pandangan antara kepentingan masyarakat adat dan regulasi formal negara.<sup>4</sup>

Konflik penggunaan tanah gendom merupakan permasalahan klasik yang sering terjadi di berbagai daerah di Indonesia. Tanah gendom, sebagai aset penting bagi masyarakat adat, seringkali menjadi objek sengketa akibat berbagai kepentingan, termasuk kepentingan pembangunan. Kasus

---

<sup>2</sup> Arum Ayu Lestary, *Pemenuhan Hak Bagi Masyarakat Adat Oleh Negara Di Bidang Hutan Adat*, Jurnal Hukum Ius Quia Iustum No. 1 Vol. 29 Januari 2022: 189 – 210

<sup>3</sup> Irma Manger, *Tanah Gendom Adat Perspektif Hukum Positif Dan Hukum Islam*, Jurnal El-Dusturie Vol.1, No.1, Juni 2022

<sup>4</sup> Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya* (2008)

pembangunan ruko di Dusun Baudendo merupakan salah satu contoh nyata dari permasalahan tersebut. Pembangunan ruko ini telah memicu konflik yang berkepanjangan antara pengembang dengan masyarakat setempat, yang didasari oleh ketidaksepakatan mengenai status kepemilikan tanah dan prosedur pembangunan yang tidak transparan. Konflik semacam ini sering kali terjadi di atas tanah gendom, terutama ketika pihak pengembang tidak melibatkan masyarakat adat dalam proses pengambilan keputusan. Ketidakseimbangan informasi dan ketidakterbukaan pengembang dalam prosedur hukum menyebabkan masyarakat merasa hak mereka diabaikan, yang pada akhirnya memperburuk hubungan antara pihak terkait.<sup>5</sup>

Permasalahan ini semakin kompleks karena pembangunan ruko tersebut telah berlangsung selama lebih dari 2 tahun tanpa adanya kejelasan status hukumnya. Padahal, masyarakat setempat sejak awal telah menyatakan ketidaksetujuannya atas pembangunan tersebut. Meskipun telah dilaporkan ke pihak berwenang, namun hingga saat ini belum ada solusi yang memuaskan. Hal ini mengindikasikan adanya ketidakpastian hukum dan lemahnya penegakan hukum terkait penggunaan tanah gendom.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis secara mendalam aspek yuridis dari kasus pembangunan ruko di Dusun Baudendo dengan menggunakan perspektif UUPA dan hukum Islam. Selain itu, penelitian ini juga akan mengidentifikasi akar permasalahan yang menyebabkan konflik dan mencari solusi yang adil dan berkelanjutan bagi semua pihak yang berkepentingan. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi pengembangan hukum agraria di Indonesia, khususnya dalam konteks perlindungan hak-hak masyarakat adat dan penyelesaian sengketa penggunaan tanah gendom.

Melalui penelitian ini, diharapkan dapat ditemukan rekomendasi yang konkret dan aplikatif untuk penyelesaian sengketa penggunaan tanah

---

<sup>5</sup> Harsono, Boedi. (2003). *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan

gendom, khususnya terkait pembangunan ruko di Dusun Baudendo. Selain itu, penelitian ini juga berusaha untuk memberikan wawasan tentang pentingnya pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak masyarakat adat dalam kerangka hukum agraria nasional dan hukum Islam, sehingga dapat menciptakan keadilan dan keberlanjutan dalam pengelolaan sumber daya tanah di Indonesia. Maka dari itu berdasarkan permasalahan yang timbul penulis tertarik untuk memeliti tentang **“Tinjauan Yuridis Hak Mendirikan Bangunan Rumah Kantor (Ruko) Diatas Tanah Gendom Menurut Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 Dan Hukum Islam (Studi Kasus Di Dusun Baudendo)”**

### **B. Rumusan Masalah**

Penelitian ini agar dapat terarah dalam setiap tahap, maka harus dirumuskan terlebih dahulu permasalahan yang menjadi dasar dari penelitian ini. Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan di atas, maka penulis merumuskan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pelaksanaan mendirikan bangunan ruko di atas tanah gendom di Dusun Baudendo ?
2. Bagaimana analisa yuridis hak mendirikan bangunan diatas tanah gendom menurut Undang-undang Pokok Agraria di Dusun Baudendo?
3. Bagaimana analisa hak mendirikan bangunan diatas tanah gendom menurut Hukum Islam di Dusun Baudendo?

### **C. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini antara lain, sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui pelaksanaan mendirikan bangunan ruko di atas tanah gendom di Dusun Baudendo.
2. Untuk mengetahui hak mendirikan bangunan di atas tanah gendom menurut Undang-undang Pokok Agraria.
3. Untuk mengetahui hak mendirikan bangunan di atas tanah gendom menurut Hukum Islam.

#### **D. Manfaat Penelitian**

Berdasarkan permasalahan yang telah diuraikan dalam latar belakang, penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat baik secara teoritis maupun praktis. Manfaat penelitian ini sebagai berikut:

##### **1. Manfaat Teoritis**

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi pengembangan ilmu hukum agraria dan hukum Islam, khususnya dalam konteks hak mendirikan bangunan rumah kantor (Ruko) di atas tanah gendom. Selain itu, penelitian ini juga bertujuan untuk memperkaya kajian tentang persinggungan antara hukum negara, khususnya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960, dan hukum adat serta hukum Islam.

Dengan demikian, penelitian ini dapat membantu mengembangkan pemahaman yang lebih mendalam mengenai perlindungan hak-hak masyarakat adat dalam kerangka pembangunan. Hal ini penting untuk memberikan solusi yang lebih komprehensif dalam menangani permasalahan yang sering muncul terkait penggunaan tanah gendom. Selain itu, penelitian ini juga diharapkan dapat memberikan referensi akademik bagi mahasiswa, dosen, dan para peneliti di bidang hukum agraria, hukum Islam, dan kajian sosial-budaya.

##### **2. Manfaat Praktis**

Secara praktis, penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan yang bermanfaat bagi para praktisi hukum, termasuk pengambil kebijakan, hakim, dan pihak-pihak yang terlibat dalam penyelesaian sengketa tanah gendom. Penelitian ini juga dapat menjadi acuan bagi pemerintah dan masyarakat adat dalam mencari solusi yang adil dan berkelanjutan terkait dengan pemanfaatan tanah gendom untuk pembangunan, khususnya di Dusun Baudendo.

Dengan demikian, penelitian ini diharapkan dapat memberikan dampak positif dalam perumusan kebijakan yang lebih bijak dan seimbang, serta memperkuat penegakan hukum yang berkaitan

dengan hak-hak masyarakat adat dan penggunaan tanah gendom. Hasil penelitian ini juga diharapkan memenuhi persyaratan akademik dalam memperoleh Gelar Sarjana Hukum di Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum Universitas Islam Negeri Sayyid Ali Rahmatullah Tulungagung, serta menjadi referensi untuk penelitian selanjutnya dalam topik yang serupa.

#### **E. Penegasan Istilah**

Untuk menghindari adanya kesalahan dalam penafsiran mengenai istilah dan memudahkan dalam memahami judul yang dipakai dalam proposal ini, maka penulis perlu untuk memberikan penjelasan mengenai istilah-istilah yang terdapat dalam judul, dan pembatasan masalahnya sebagai berikut :

##### **1. Tinjauan Yuridis**

Tinjauan adalah kegiatan yang mengacu pada proses analisis, pengamatan, atau penilaian hukum terhadap suatu permasalahan tertentu. Dalam konteks hukum, tinjauan yuridis ini mencakup pemeriksaan aspek-aspek hukum yang terkait dengan suatu kasus atau isu hukum.

##### **2. Hak**

Hak adalah kewenangan atau kepemilikan yang dimiliki oleh seseorang atau kelompok terhadap sesuatu, yang diakui dan dilindungi oleh hukum atau aturan yang berlaku. Dalam konteks hukum dapat berupa hak pribadi, hak sosial, hak politik dan hak lain-lain.

##### **3. Mendirikan Bangunan**

Mendirikan bangunan adalah proses membangun atau membuat sebuah struktur fisik di atas tanah. Proses ini melibatkan perencanaan, persiapan lahan, konstruksi, dan penyelesaian bangunan sesuai dengan desain yang ditentukan.

##### **4. Rumah Kantor**

Rumah kantor adalah bangunan yang berfungsi ganda sebagai tempat tinggal dan tempat usaha. Bagian bawah atau lantai dasar bangunan biasanya digunakan untuk kegiatan bisnis, seperti toko, kantor, atau tempat usaha lainnya.

## 5. Diatas Tanah Gendom

Diatas Tanah Gendom biasanya merujuk pada penggunaan atau pendirian suatu bangunan atau aktivitas di atas tanah yang dimiliki secara kolektif oleh suatu kelompok masyarakat, adat atau suku. Tanah Gendom adalah tanah yang dikuasai oleh komunitas anggota masyarakat adat berdasarkan hukum adat.

## F. Sitematika Pembahasan

Dalam memeparkan isi yang terkandung dalam penelitian ini penulis menjabarkan sistematika penulisan secara global guna mempermudah dalam pemahaman terhadap penelitian dan penulisan skripsi. Sistematika pembahasan ini terdiri dari enam bab, hal ini untuk memberikan gambaran yang utuh dan terpadu atas hasil penelitian ini. Adapun Sistematika Penelitian Skripsi ini adalah sebagai berikut:

**Bab I Pendahuluan**, yaitu merupakan bagian pendahuluan yang berisi latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, penegasan istilah, sistematika pembahasan terkait “Tinjauan Yuridis Hak Mendirikan Bangunan Rumah Kantor (Ruko) Diatas Tanah Gendom Menurut Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 Dan Hukum Islam (Studi Kasus Di Dusun Baudendo)”.

**Bab II Tinjauan Pustaka**, yaitu merupakan kajian teori yang pembahasannya meliputi konsep tanah gendom dalam hukum adat, tinjauan UU pokok Agraria No. 5 Tahun 1960, hak mendirikan bangunan menurut hukum islam dan penelitian terdahulu yang relevan

**Bab III Metode Penelitian**, yaitu merupakan penjelasan tentang metode penelitian yang dipakai oleh peneliti yang terdiri dari: rancangan penelitian, lokasi penelitian, kehadiran peneliti, sumber data, teknik analisis data, pengecekan keabsahan hasil hingga tahap-tahap penelitian.

**Bab IV Hasil Penelitian**, yaitu berisi paparan hasil penelitian dan temuan penelitian

**Bab V Pembahasan**, yaitu merupakan analisis dan pembahasan penelitian yang berisi analisis data, temuan utama, dan kendala dalam

penerapan hukum yang nantinya akan dianalisis dalam bentuk deskriptif guna menjawab pertanyaan-pertanyaan penelitian yang telah dirumuskan di awal.

**Bab VI**, yaitu merupakan bab terakhir atau penutup. Bab ini berisi kesimpulan dan saran penelitian. Kesimpulan dipaparkan secara ringkas atas seluruh hasil kegiatan penelitian yang ada hubungannya dengan masalah penelitian, sedang kesimpulan dapat diperoleh berdasarkan hasil analisis data yang telah diuraikan. Kemudian dilanjutkan dengan saran yang diberikan oleh peneliti yang berkaitan dengan penelitian yang sudah dilakukan.