

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Indonesia merupakan negara agraris dan mayoritas penduduknya hidup dari pertanian. Tanah merupakan kebutuhan dasar untuk hidup. Negara memiliki banyak manfaat, terutama bagi rakyatnya, misalnya tempat tinggal yang makanan yang dikonsumsi berasal dari manfaat negara. Segala sesuatu yang berhubungan dengan negara ada dalam Pasal 33 Ayat (3) UUD 1945. Negara Kesatuan Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya disebut Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945), yang menyatakan: “bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Ayat ini berarti bahwa adalah kewajiban agar bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang dikuasai negara yang terkandung di dalamnya untuk mewujudkan kesejahteraan seluruh rakyat Indonesia.

Pemerintah Republik Indonesia telah mengakui pentingnya tanah bagi kehidupan manusia. oleh UU No. 5 Peraturan Dasar Pertanahan tahun 1960 menentukan apa yang menjadi tonggak utama. Lahirnya Pengadaan Tanah di Indonesia yang mengatur tentang hak atas berbagai jenis tanah Hak adalah hak atas tanah yang terkuat, terlengkap dan turun temurun yang dapat dimiliki oleh masyarakat atas tanah, dan juga merupakan satu-satunya hak atas tanah. Hanya hak milik yang tidak dibatasi oleh legitimasi pemerintah dibandingkan dengan hak atas tanah lainnya.

Salah satu hak kebendaan atas tanah yang diatur dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA adalah hak milik atas tanah yang paling kuat dan terpenuh. Terkuat menunjukkan bahwa jangka waktu hak milik tidak terbatas serta hak milik juga terdaftar dengan adanya “tanda bukti hak” sehingga memiliki kekuatan.

Terpenuhi maksudnya hak milik memberi wewenang kepada empunya dalam hal peruntukannya yang tidak terbatas.¹

Untuk memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, terlebih dahulu diperlukan adanya dokumen hukum tertulis yang lengkap dan jelas, serta melaksanakannya sesuai dengan jiwa dan isi peraturan perundang-undangan. Semua hak atas tanah yang sudah didaftarkan, sertifikat akan diterbitkan oleh kantor pertanahan di setiap wilayah Kabupaten/Kota, kekuatan hukum sertifikat tersebut merupakan alat bukti yang kuat, data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertifikat harus diterima sebagai data yang benar sepanjang data tercantum dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.²

Perpindahan hak milik atas tanah terjadi melalui jual beli tanah yang merupakan perbuatan hukum. Penjualan tanah harus memenuhi syarat subjektif dan objektif. KK). Demikian juga, persyaratan pembeli harus melengkapi persyaratan ini. Persyaratan obyektif adalah legalitas yang terkait dengan subjek transaksi: Sertifikat atau Guillic, SPT, disingkat SPPT, Pajak Bumi dan Bangunan, Bukti Pembayaran, disingkat PBB, Membangun, disingkat IMB, adalah izin mendirikan bangunan. Untuk barang dengan singkatan IMB, untuk barang yang berupa tanah dan bangunan.

Ketika masyarakat melakukan transaksi, ia dapat mengalihkan haknya atas tanah kepada orang lain. Penjualan properti yang tidak bersertifikat biasanya didasarkan pada rasa saling percaya. Selama ada kesepakatan, kepemilikan tanah berubah, dalam hal jual beli sebidang tanah tanpa sertifikat, PPAT tidak akan menerbitkan akta kecuali tanah tersebut telah disaksikan oleh kepala desa dan Desa Pamong. Oleh karena itu, dalam jual beli tanah yang belum bersertifikat, PPAT melibatkan tokoh masyarakat dalam pembuatan akta tanah menurut Pasal 39(1)(b) PP Nomor 24 Tahun 1997.

¹ Effendi Perangin, 1994, Hukum Agraria di Indonesia , Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum, PT.Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 237.

² Sheila Namira, Perlindungan Hukum Pemegang Sertifikat Hak Guna Usaha Akibat Kekeliruan Penetapan Batas Tanah, Tesis, Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, Medan, 2017, h.3.

Jual beli tanah atau pelepasan hak atas tanah juga dilakukan secara lisan, tetapi sebagai tanda pembayaran pembelian tanah, pembeli menyerahkan kuitansi yang berisi sejumlah uang yang telah disepakati sebelumnya dengan penjual. Pembeli akan segera menempati tanah yang telah dibelinya atau menggarap tanah tersebut. Metodologi ini menunjukkan bahwa masyarakat tidak memiliki kewenangan hukum untuk membeli dan menjual tanah atau melepaskan hak atas tanah yang tidak bersertifikat. Anehnya, masyarakat melihat prosedur yang mereka lakukan. sah, meskipun jual beli tanah seperti ini, selain diragukan keabsahannya, juga dapat dengan mudah menimbulkan perselisihan, karena penjual dan pembeli berbeda. Siapa tahu tentang jual beli, pihak lain yang merasa ditipu jalannya transaksi bisa saja bentrok dengan penjual atau pembeli.

Seperti dalam jual beli menurut hukum adat, pembayaran harga dan penyerahan adalah satu dan hal yang sama, dan bila penjualan telah disahkan, hal-hal tertentu dan sebab yang halal. Ketentuan hukum yang mengatur tentang penjualan tanah tidak dapat dipisahkan dari ketentuan yang mengatur tentang syarat sahnya suatu kontrak yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara. Setelah memenuhi unsur Pasal 1320 KUH Perdata, maka akad jual beli harus diterbitkan dihadapan PPAT yang berwenang sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Namun ada juga sebagian orang yang melakukan jual beli di bawah tangan yaitu dengan hanya menggunakan kwitansi sebagai bukti peralihan haknya, dimana pembeli menyerahkan sejumlah uang untuk pembayaran dan penjual menyerahkan kwitansi beserta dengan dasar hak atas tanah berupa Sertifikat Tanah (SKT) atau surat. Surat-surat lain yang menjadi dasar penguasaan tanah di hadapan pembeli untuk dikuasai, hal ini dilakukan oleh mereka, termasuk untuk menghindari biaya yang relatif tinggi dan prosedur yang rumit, jika mereka perlu melakukan transaksi jual-beli atau pembebasan. hak sampai yang berwenang mau, tetapi ada juga orang-orang yang melakukan jual beli ini, karena mereka tidak mengetahui tentang tata cara jual beli atau pelepasannya itu

sendiri, sehingga mereka menyamakan jual beli benda bergerak dengan benda tidak bergerak (tanah).

Bukti kepemilikan masyarakat berupa SPPT PBB tidak dapat dijadikan sebagai dasar kepemilikan atau bukti hak karena hanya berupa surat keterangan pembayaran pajak. Namun SPPT tersebut dapat digunakan sebagai salah satu kelengkapan permohonan pendaftaran tanah yang diajukan di kantor badan pertanahan. Hukum Indonesia tidak memberikan landasan yang kokoh bagi Kementerian Kehutanan untuk memiliki tanah di kawasan hutan nasional. Di sisi lain, UUPA memungkinkan negara untuk menguasai tanah secara langsung, asalkan tidak ada yang mengklaim hak atas tanah tersebut. Selain pengakuan formal atas pertimbangan etis hak yang diwariskan dari generasi ke generasi, peningkatan keamanan lahan memiliki signifikansi ekonomi yang positif karena akan mengurangi ketidakpastian dan meningkatkan kinerja pengelolaan sumber daya hutan dengan meningkatkan peluang masyarakat lokal untuk menikmati hasil hutan.

Pasal 64 UUK menyatakan bahwa masyarakat berhak menikmati kualitas lingkungan. Masyarakat memiliki kemampuan untuk memanfaatkan hutan dan hasil hutan untuk memenuhi peruntukannya, memanfaatkan hasil hutan dan informasi kehutanan, memberikan informasi, saran, dan pertimbangan dalam pembangunan kehutanan, serta melakukan pengawasan terhadap pelaksanaan pembangunan kehutanan. Mengenai penetapan kawasan cagar alam, masyarakat berhak mendapatkan penjelasan pasal mengenai batas antara kawasan cagar alam dan pemukiman masyarakat sehingga masyarakat yang masih bertahan di Desa Wangunsari dapat menjalankan kehidupan dan perekonomiannya dengan baik. , tanpa memperebutkan lahan dalam kawasan hutan karena sangat jelas peruntukan cagar alam hanya untuk pelestarian endemik tertentu dan tidak dapat diganggu gugat apalagi dialihfungsikan.

UU Kehutanan hanya memberikan kewenangan penguasaan hutan kepada negara untuk mengatur, mengurus, yang berkaitan dengan hutan dan hasil hutan, menetapkan status kawasan hutan dan mengatur subyek hukum dengan hutan dan hasil hutan dengan menghormati hak masyarakat hukum adat, hal ini

tercermin dalam Pasal 4 UU Kehutanan. Aturan tersebut menggariskan bahwa pemerintah memiliki kewenangan untuk mengatur, mengurus, menetapkan kawasan hutan dan menetapkan hubungan hukum antara subyek hukum dengan hutan. Pihak-pihak yang tidak memiliki izin melakukan pemanfaatan kawasan hutan termasuk melakukan penguasaan tanah dalam kawasan hutan tidak diperkenankan melakukan pemanfaatan hutan.

Pipil adalah surat pajak hasil Bumi / Verponding / Petuk pajak sebelum berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) diakui oleh masyarakat sebagai bukti kepemilikan tanah. Namun, setelah berlakunya UUPA, pipil sudah bukan sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah, melainkan sertipikat hak atas tanah sebagai bukti kepemilikan yang sah. Pada kenyataan di lapangan masih sering kali terjadi jual beli tanah yang belum bersertifikat yakni hanya didasarkan pada pipil / Petuk pajak. Sebagai contoh jual beli tanah yang belum memiliki sertifikat yang pernah terjadi di desa Wangunsari Kecamatan Naringgul Kabupaten Cianjur.



Peta Cagar Alam Gunung Simpang dan Desa Wangunsari

Berdasarkan Hasil Wawancara dengan Kepala Desa Wangunsari, lahan seluas 10 hektar di kedusunan Cibogo tumpang tindih dengan lahan hutan konservasi BKSDA yaitu Cagar Alam Gunung Simpang, dimana sebagian masyarakat tidak mengetahui bahwa lahanyang digarap olehnya merupakan lahan BKSDA. Sehingga saat masyarakat mendaftarkan seluruh tanah yang masyarakat tersebut menganggap bahwa tanah tersebut adalah milik mereka karena mereka telah membayar SPPT dengan luas tanah yang penuh (termasuk tanah yang tumpang tindih dengan lahan konservasi BKSDA). Hal ini mengakibatkan masyarakat tidak dapat mendaftarkan tanahnya untuk program redistribusi karena menurut Undang-undang No 41 pasal 50 ayat 3 huruf h disebutkan bahwa Setiap Orang Dilarang mengangkut, menguasai, atau memiliki hasil hutan yang tidak dilengkapi bersama-sama dengan surat keterangan sahnya hasil hutan.

Akibat dari tidak dapat didaftarkannya sertifikat hak milik atas tanah bagi sebagian masyarakat yang sebagian tanahnya termasuk kedalam tanah BKSDA, masyarakat tidak memiliki kepastian hukum, dan menjadi penghambat untuk masyarakat yang ingin melakukan perbuatan hukum atas tanah tersebut.

Berkaitan dengan hal tersebut, pada kali ini penulis mencoba menganalisa pelaksanaan perjanjian jual beli tanah yang tidak bersertifikat dengan judul: **“KEPASTIAN HUKUM TERHADAP PENGUASAAN HAK ATAS TANAH MASYARAKAT YANG BERALIH FUNGSI MENJADI CAGAR ALAM DIHUBUNGAN DENGAN UNDANG-UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960 TENTANG POKOK AGRARIA DAN UNDANG-UNDANG NOMOR 41 TAHUN 1999 TENTANG KEHUTANAN STUDI KASUS DI DESA WANGUNSARI KECAMATAN NARINGGUL KABUPATEN CIANJUR.”**

B. Identifikasi Masalah

1. Bagaimana Kepastian Hukum terhadap Penguasaan hak atas tanah yang beralih fungsi menjadi cagar alam menurut Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Undang-undang Nomor 41 Tahun 1999 Tentang Kehutanan di Desa Wangunsari, Kecamatan Naringgul, Kabupaten Cianjur?
2. Bagaimana Upaya masyarakat untuk mendapatkan kepastian terhadap Status hukum yang Beralih Fungsi Menjadi Cagar Alam Di Desa Wangunsari Kecamatan Naringgul Kabupaten Cianjur?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui Kepastian Hukum Terhadap Penguasaan hak atas tanah Masyarakat Yang Beralih Fungsi Menjadi Cagar Alam Menurut Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Undang-undang Nomor 41 Tahun 1999 Tentang Kehutanan Studi Kasus di Desa Wangunsari, Kecamatan Naringgul, Kabupaten Cianjur.
2. Untuk mengetahui Upaya masyarakat untuk mendapatkan kepastian terhadap Status hukum yang Beralih Fungsi Menjadi Cagar Alam Di Desa Wangunsari Kecamatan Naringgul Kabupaten Cianjur.

D. Manfaat Penelitian

Mengenai kegunaan penelitian, penulis diharapkan di dalam pembahasan mengenai kepastian hukum tanah yang tidak bersertifikat serta sebagian tanahnya yang bertumpang tindih dengan kawasan BKSDA menurut Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Undang-undang Nomor 41 Tahun 1999 ini dapat memberikan manfaat baik secara langsung maupun tidak langsung kepada khalayak, adapun kegunaan secara teoritis maupun praktis sebagai berikut:

1. Secara teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan pengetahuan mengenai kepastian hukum tanah yang tidak bersertifikat serta sebagian lahan yang bertumpang tindih dengan kawasan BKSDA. Selain itu juga, memperluas wawasan bagi penulis dalam rangka penulisan skripsi ini.

2. Secara praktis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran yang menjadi bahan masukan kepada para pembuat kebijakan, khususnya pihak pembuat pengaturan mengenai aturan hukum tentang kepastian hukum lahan masyarakat yang beralih fungsi menjadi cagar alam, dan para penegak hukum dalam rangka penerapan hukum positif tersebut.

E. Kerangka Pemikiran

Menurut Hukum Perdata Jual Beli adalah salah satu macam perjanjian/perikatan yang termuat dalam Buku III KUH Perdata tentang Perikatan. Dalam hal jual beli tanah dari bunyi Pasal 1457: “Jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan.

Pasal 1320 KUH Perdata mengatur bahwa syarat sahnya suatu perjanjian haruslah memenuhi 4 (empat) syarat, yaitu:

- a) Adanya kesepakatan kedua belah pihak.
- b) Cakap untuk melakukan perbuatan hukum.
- c) Adanya suatu hal tertentu.
- d) Adanya sebab yang halal.

Syarat pertama dan kedua adalah syarat yang harus dipenuhi oleh para subjek dalam suatu perjanjian, maka disebut syarat subjektif. Syarat ketiga dan keempat adalah syarat yang harus dipenuhi oleh objek perjanjian atau disebut sebagai syarat objektif.

Keempat syarat tersebut haruslah dipenuhi oleh para pihak dan apabila

syarat-syarat tersebut telah dipenuhi maka perjanjian tersebut mempunyai kekuatan hukum yang sama kuatnya dengan suatu undang-undang (Pasal 1338 KUH Perdata). Adapun syarat sahnya perjanjian sesuai Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, adalah adanya kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya, adanya kecakapan untuk membuat suatu perikatan, adanya suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal. Jika syarat mengenai kesepakatan dan kecakapan (syarat subyektif) tidak dipenuhi, maka suatu perjanjian dapat dibatalkan, maksudnya perjanjian tetap ada sampai adanya keputusan dari hakim. Sedangkan jika syarat mengenai suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal (syarat obyektif) tidak dipenuhi, maka suatu perjanjian batal demi hukum maksudnya sejak awal dianggap tidak ada perjanjian.

Jual beli tanah menurut Hukum Perdata terdiri dari atas 2 (dua) bagian yaitu perjanjian jual belinya dan penyerahan haknya, keduanya terpisah satu dengan lainnya. Sehingga, walaupun hal yang pertama sudah selesai biasanya dengan akta notaris, tapi kalau hal yang kedua belum dilakukan, maka status tanah tersebut masih tetap hak milik penjual.

Syarat sahnya suatu jual-beli tanah hak milik bagi penjual dan pembeli ada 2 (dua), yaitu: Pertama, Syarat materiil. Pemilik tanah sebagai penjual berhak dan berwenang menjual tanah miliknya, sedangkan pembeli memenuhi syarat sebagai subyek hak milik yang menjadi obyek jual-beli.

Syarat materiil bagi pemilik tanah sebagai penjual, yaitu: orang yang berhak menjual tanah yaitu orang yang namanya tercantum dalam tanda bukti hak milik, yaitu dalam Sertipikat atau Petuk Pajak Bumi atau Landrente, Girik, Pipil, Kekitir, Verponding Indonesia, atau juga Kutipan Letter C; seseorang berwenang menjual tanahnya adalah orang yang sudah dewasa dalam melakukan suatu perbuatan hukum; kalau penjualnya belum dewasa, maka ia diwakili oleh walinya; kalau penjualnya dalam pengampuan, maka ia diwakili oleh pengampunya; kalau penjualnya diwakili oleh orang lain sebagai penerima kuasa, maka penerima kuasa harus sudah dewasa untuk melakukan suatu perbuatan hukum dan akta kuasanya dibuat secara notariil; kalau tanah hak milik yang mau dijual merupakan harta bersama, maka penjualnya harus mendapatkan

persetujuan terlebih dahulu dari suami atau istri. Syarat materiil bagi pembeli, yaitu pembeli harus memenuhi syarat sebagai subyek hak milik atas tanah yang menjadi obyek jual-beli. Subyek hak milik atas tanah adalah Warga Negara Indonesia. Kedua, Syarat formal dalam jual beli tanah berkaitan dengan pembuktian terjadinya jual-beli tanah.

Sesuai dengan ketentuan Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang menyatakan bahwa sertifikat adalah alat pembuktian yang kuat, dikarenakan di dalam sertifikat terdapat data fisik dan data yuridis yang sesuai dengan data yang tertera dalam Buku Tanah dan Surat Ukur yang bersangkutan. Semua data tersebut dianggap benar kecuaidibuktikan sebaliknya oleh pengadilan, Sehingga selama tidak bisa dibuktikansebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum didalamnya harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam melakukan perbuatan hukum sehari-hari, maupun dalam berperkara dipengadilan.

Penguasaan tanah kawasan hutan seharusnya berada di bawah Departemen Kehutanan, namun kenyataannya ada penguasaan tanah dalam kawasan hutan dikuasai oleh masyarakat. Masyarakat menganggap bahwa penguasaan tanah tersebut berdasarkan hukum adat. Tanah yang dikuasai merupakan warisan orang tua mereka terdahulu hasil membuka hutan.

Konflik pertanahan muncul sebagai akibat interaksi antara masyarakat, pengusaha dan negara yang memiliki persepsi berbeda. Bagi masyarakat hubungan dengan tanah sangat kompleks, tanah tidak hanya memiliki “nilai ekonomis akan tetapi memiliki nilai sosial (berfungsi mengikat sosial budaya)”. Bagi pengusaha tanah memiliki nilai sebagai “modal usaha yang perlu ditingkatkan secara maksimal”. Terakhir menurut persepsi “pemerintah yang berpedoman pada konstitusi negara yang menyatakan bahwa tanah dikuasai negara”.³

³ Yuliana Cahya Wulan. et al., Analisa Konflik Sektor Kehutanan di Indonesia 1997-2003, (Bogor : Center for International Forestry Research, 2004), hlm. 17.

Hubungan antara subjek yaitu manusia/badan hukum dengan objek yaitu tanah melahirkan status hukum atau land tenure system. Land tenure system adalah “hak atas tanah, penguasaan tanah atau uraian yang membahas pokok-pokok umumnya adalah mengenai status hukum penguasaan tanah”. Uraian mengenai status hukum berdasarkan analisa yuridis yaitu “penelaahannya bertolak dari sistem yang berlaku yang mengatur kemungkinan penggunaan, mengatur syarat-syarat untuk dapat menggarap tanah bagi penggarapnya, dan berapa lama penggarap itu berlangsung”.⁴

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dalam ketentuan Pasal 32 yang menyebutkan bahwa:

Ayat (1):

sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam Surat Ukur dan Buku Tanah hak yang bersangkutan;

Ayat (2):

dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut. ketentuan

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah adalah dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum

⁴ Gunawan Wiradi dalam Sediono M.P. Tjondronegoro, Dua Abad Penguasaan Tanah (Pola Penguasaan Tanah Pertanian di Jawa dari Masa Ke Masa, (Jakarta : PT Gramedia, 1984), hlm. 290

di bidang pertanahan agar tampak dan dapat dirasakan arti praktisnya, sekalipun system publikasi yang digunakan adalah negatif.

Untuk suatu kepentingan pendaftaran jual-beli tanah kepada Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota setempat, maka jual-beli tanah hak milik yang telah bersertipikat maupun selain sertipikat harus dibuktikan dengan adanya akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (yang selanjutnya disebut PPAT) sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997. Namun ketentuan ini tidak absolut, karena syarat-syarat formal dalam jual-beli tanah hak milik tidak mutlak harus dibuktikan dengan akta PPAT, karena dalam keadaan tertentu sebagaimana ditentukan oleh Kepala BPN RI dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota dapat mendaftarkan pemindahan hak melalui jual-beli atas bidang tanah hak milik yang para pihaknya Warga Negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan. Hal ini sesuai yang ditegaskan dalam Pasal 37 ayat 2 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997.⁵

Meskipun ada hak milik yang telah didaftarkan, tetapi tidak didaftarkan pada instansi pemerintah, yaitu Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota. Sertifikat kepemilikan tanah diterbitkan untuk membuktikan hak tersebut. Ada beberapa hak milik atas tanah yang belum didaftarkan, sehingga belum diterbitkan sertifikat sebagai bukti hak tersebut. Hak milik atas tanah ini sebelum berlakunya UUPA tanggal 24 September 1960 dikenal sebagai hak agrarisch eigendom, hak milik, hak yasan, andarbene, hak druwe, hak druwe desa, pesini, hibah sultan, landerijenbezitrecht, altiijdurende erfpacht, dan usaha. hak atas tanah bekas. pribadi.

Dalam hukum Indonesia, kepemilikan tanah diterbitkan dengan alat bukti berupa Petuk atau Landrente, Girik, Pipil, Kekitir, atau Verponding. Keputusan kepala desa (atau kepala kelurahan) diubah menjadi Surat Kutipan C yang

⁵ Urip Santoso, *Jual Beli Tanah Hak Milik Yang Bertanda Bukti Petuk Pajak (Kutipan Letter C)*, Perspektif Volume XVII, Surabaya, 2012, hlm. 66.

dikeluarkan oleh kepala desa. Menurut KBBI, Petuk adalah surat keterangan pemerintah yang menunjukkan jumlah milik seseorang untuk menentukan pajak.

Sebelum lahirnya Undang-Undang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, girik masih diakui sebagai tanda bukti hak atas tanah, tetapi setelah Undang-Undang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria lahir dan PP No. 10 Tahun 1961 sebagaimana telah dirubah dengan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, hanya sertifikat hak atas tanah yang diakui sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah. Sekalipun demikian, selain sertifikat hak atas tanah nampaknya tanda hak lain-pun masih ada yang berlaku yakni Girik atau kikitir.⁶

Girik sebenarnya adalah surat pajak hasil bumi/*verponding*, sebelum diberlakukannya Undang-Undang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria memang merupakan bukti kepemilikan hak atas tanah, secara yuridis formal, girik pernah benar-benar diakui sebagai tanah bukti hak atas tanah. Namun setelah berlakunya Undang-Undang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, mengakibatkan girik bukan lagi sebagai bukti hak atas tanah, namun hanya berupa surat keterangan objek atas tanah, dan dengan adanya Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang dikenal sebagai girik adalah DKOP/KP.PBB 4.1. Kemudian dipertegas dengan Putusan Mahkamah Agung RI. No. 34/K/Sip/1960, tanggal 19 Februari 1960 yang menyatakan bahwa surat petuk/girik (bukti penerimaan PBB) bukan tanda bukti hak atas tanah.

Bukti kepemilikan atas tanah berdasarkan Undang-Undang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria adalah sertifikat yang dapat diperoleh melalui pendaftaran hak atas tanah. Dengan kata lain girik tidak lagi memiliki kekuatan hukum sebagai bukti kepemilikan atau tidak diakui lagi sebagai tanda bukti hak atas tanah. Namun permasalahannya adalah masyarakat secara umum, termasuk instansi pemerintah yang masih menganggap girik sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah, sehingga masih banyak pula produk-produk pengadilan berupa putusan yang menguatkan keberadaan girik sebagai alat bukti

⁶ A.P Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, (Bandung: Mandar Maju, 1999), h. 3

kepemilikan. ketentuan Pasal 32 tersebut adalah dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan agar tampak dan dapat dirasakan arti praktisnya, sekalipun system publikasi yang digunakan adalah negatif.

Setelah tahun 1960, girik tidak lagi mempunyai kekuatan hukum sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah, kecuali hanya sebagai alat keterangan objek tanah/bangunan dan sebagai bukti pajak tanah/bangunan. Berdasarkan Pasal 24 dan 25 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengatur bahwa pembuktian hak lama yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat bukti tertulis dan keterangan saksi, dan/atau pernyataan pemohon yang kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan oleh Panitia Ajudikasi untuk pendaftaran baik secara sistematis ataupun Sporadik.

UUPA sebagai turunan dari Pasal 33 ayat 3 UUD 1945 mengandung asas (prinsip) bahwa semua hak atas tanah dikuasai oleh negara, dan asas bahwa hak milik atas tanah “dapat dicabut untuk kepentingan umum”. prinsip ini tertuang dalam pasal 2 dan pasal 18 UUPA. Berdasarkan pasal 2 UUPA ini negara menjadi pengganti semua pihak yang mengaku sebagai penguasa tanah yang sah. Negara dalam hal ini merupakan lembaga hukum sebagai organisasi seluruh rakyat Indonesia. Pemerintah sebagai lembaga pelaksana UU negara dalam proses ini bertindak sebagai pihak yang melaksanakan dan menerapkan ketentuan yang terdapat dalam pasal 2 UUPA tersebut.

Status kepemilikan tanah sering menjadi muasal dari perselisihan di Indonesia, yang barangkali disebabkan oleh tidak adanya ketegasan penyelenggara negara mengenai kepemilikan ini. Untuk itu berikut ini akan dikemukakan mengenai teori kepemilikan/penguasaan tanah di Indonesia.

Ada 3 Teori yang digunakan dalam penelitian ini, yaitu :

1. Teori Adat

Teori pemilikan tanah berdasarkan hukum adat adalah tanah merupakan milik komunal atau persekutuan hukum (*beschikkingsrecht*). Dalam hal ini setiap anggota persekutuan dapat mengerjakan tanah dengan jalan membuka tanah terlebih dahulu dan jika mereka mengerjakan tanah tersebut secara terus-

menerus maka tanah tersebut dapat menjadi hak milik secara individual. Tentang pemilikan tanah adat ini, Ter Haar sebagaimana dikutip oleh Kalo menjelaskan sebagai berikut: “Hukum adat memberikan hak terdahulu kepada orang yang dulu menaruh tanda pelarangannya atau mula-mula membuka tanah; bilamana ia tidak mengerjakan pekerjaan-pekerjaan penebangan dan pembakaran menurut musimnya, maka orang lain bisa mendesaknya supaya memilih: mengerjakan terus atau menyerahkan tanahnya kepadanya.

Jadi tuntutan pemilikan hak milik ini lenyap sama sekali bilamana ada lain orang sesama anggota yang menginginkannya dan mendesak dia memilih satu antara kedua pilihan itu”. Menurut Wignjodipoero, hak persekutuan atas tanah ini disebut juga hak pertuanan atau hak ulayat, sementara Van Vollenhoven menyebutnya dengan istilah *beschikkingsrecht*. Lebih lanjut Wignjodipoero mengatakan bahwa “hak ulayat ini dalam bentuk dasarnya adalah suatu hak daripada persekutuan atas tanah yang didiami, sedangkan pelaksanaannya dilakukan atau oleh persekutuan itu sendiri atau oleh kepala persekutuan atas nama persekutuan.”

Dalam hal ini pengertian hak ulayat disebutkan sebagai berikut: “ Hak ulayat adalah hak suatu masyarakat hukum adat untuk menguasai tanah yang masih merupakan hutan belukar di dalam wilayahnya untuk kepentingan masyarakat hukum itu sendiri dengan para anggotanya atau untuk kepentingan orang luar masyarakat hukum itu dengan membayar uang pengakuan yang disebut atau bisa disamakan dengan *recognitie* “.

Sebagai tanah ulayat persekutuan hukum adat, maka pada prinsipnya hanya anggota masyarakat hukum adat (persekutuan) itu sendiri yang boleh menggarap tanah ulayat tersebut. dalam hal ini Wignjodiopero menjelaskan sebagai berikut: “ *Beschikkingsrechts* ataupun hak ulayat ini berlaku ke luar dan ke dalam. Berlaku ke luar karena bukan warga persekutuan pada prinsipnya tidak diperbolehkan turut mengenyam/menggarap tanah yang merupakan wilayah kekuasaan persekutuan yang bersangkutan; hanya dengan seizin persekutuan serta setelah membayar pancang (uang pemasukan) dan kemudian memberikan ganti rugi, orang luar bukan warga persekutuan dapat memperoleh

kesempatan untuk turut serta menggunakan tanah wilayah persekutuan.”

Van Vollenhoven sebagaimana dikutip oleh Siregar mengatakan bahwa hak milik bumi putera (Inlands bezitrecht) terbagi kepada dua macam yaitu:

- a. Communaal bezitrecht (hak milik komunal) bila hak itu ada pada masyarakat hukum.
- b. Ervelijk individueel bezitrecht (hak milik perorangan) bila hak milik itu ada pada anggota masyarakat hukum secara perorangan.

Berdasarkan teori ini maka hak-hak individual dan persekutuan terhadap tanah dan tetap diakui keberadannya yang mana hak itu diwariskan secara turun temurun terhadap anggota keturunan masyarakat persekutuan yang mengikatkan dirinya terhadap persekutuan adat tersebut.

2. Teori Kepastian Hukum

Hukum yang ada tidak boleh bertentangan serta harus dibuat dengan rumusan yang bisa dimengerti oleh masyarakat umum, di dalam asas kepastian hukum dan keadilan yaitu hukum berlaku tidak surut sehingga tidak merusak integritas system yang ada dan terkait dengan adanya peraturan dan pelaksanaannya. Kepastian hukum diharap dapat mengarahkan masyarakat untuk bersikap positif pada hukum negara yang telah ditentukan.

Fakta tentang terjadinya konflik disebabkan oleh kurang profesionalnya pemerintah dalam menata norma hukum sehingga menyebabkan terjadinya konflik dalam pengelolaan sumber daya alam di beberapa kawasan di Indonesia. Tujuan hukum secara substantif ialah keadilan. Sedangkan, tujuan hukum yang mendekati realistik ialah kepastian hukum dan kemanfaatan. “*summon ius, summa injuria, summa lex, summa crux*” yang artinya adalah hukum yang keras dapat melukai, kecuali keadilan yang dapat menolongnya.

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 dilakukan. 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 dengan sesama individu maupun dalam hubungannya dengan masyarakat. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.⁷

Aristoteles mengatakan tujuan hukum itu ialah untuk memberikan kebahagiaan yang sebesar-besarnya bagi anggota masyarakat sebanyak-banyaknya, sedangkan Roscoe Pound berpendapat bahwa tujuan hukum ialah sebagai alat untuk membangun masyarakat atau alat rekayasa sosial (*law is a tool of social engineering*).⁸

Menurut Sudikno, “asas hukum merupakan ratio legis-nya peraturan hukum. Asas hukum (*rechtsbeginsel*) adalah pikiran dasar yang umum sifatnya atau merupakan latar belakang dari peraturan yang konkret (hukum positif) dan dapat ditemukan dengan mencari sifat-sifat umum dalam peraturan konkret”⁷. Menurut Roeslan Saleh, “asas hukum merupakan pikiran-pikiran dasar sebagai aturan yang bersifat umum menjadi fondamen sistem hukum”⁸. Menurut Bellefroid, “asas hukum adalah norma dasar yang dijabarkan dari hukum positif dan yang oleh ilmu hukum tidak dianggap berasal dari aturan-aturan yang lebih umum, jadi asas hukum merupakan pengendapan hukum positif di dalam masyarakat”⁹. Menurut Paul Scholten, “asas hukum adalah kecenderungan-kecenderungan yang disyaratkan oleh pandangan kesusilaan kita pada hukum, merupakan sifat-sifat umum dengan segala keterbatasannya sebagai pembawaan yang umum itu, tetapi yang tidak boleh tidak harus ada”⁹.

Teori yang berkenaan dengan *issue* yang penulis angkat ialah mengenai asaskepastian hukum, kepastian adalah kata berasal dari pasti, yang artinya tentu; sudah tetap; tidak boleh tidak; suatu hal yang sudah tentu.¹⁰

⁷ Peter Mahmud Marzuki, Pengantar Ilmu Hukum, Kencana, Jakarta, 2008, hlm.158

⁸ Muchsin, *Ikhtisar Ilmu Hukum*, (Jakarta: Badan Penerbit Iblam, 2006), h. 11

⁹ Sudikno Mertokusumo, Penemuan Hukum, Yogyakarta: Liberty, 2004, hlm. 5

¹⁰W.J.S. Poerwadarminta, 2006, *Kamus Umum Bahasa Indonesia Edisi Ketiga*, (Balai Pustaka) h. 847

Kepastian hukum merupakan sesuatu yang baru, namun nilai-nilai keadilan dan kemanfaatannya secara tradisional sudah ada sebelum era hukum modern. Terdapat 4 (empat) hal yang berhubungan dengan makna kepastian hukum, diantaranya:

1. Bahwa hukum itu positif, yang berarti ia adalah perundang-undangan (*Gesetzliches Recht*).
2. Bahwa hukum ini didasarkan pada fakta (*Tatsachen*), bukan suatu rumusan tentang penilaian yang nanti akan dilakukan oleh hakim, seperti “kemauan baik”, ataupun “kesopanan”.
3. Bahwa fakta itu harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, disamping juga agar mudah dijalankan.
4. Hukum positif tidak boleh sering diubah-ubah. Asas kepastian hukum merupakan suatu jaminan dimana suatu hukum harus dijalankan dengan cara yang baik dan tepat. Tujuan hukum sendiri ialah kepastian. Jika hukum tidak memberikan kepastian dan jika hukum tidak memiliki jati diri maka hukum tersebut tidak lagi dapat digunakan sebagai pedoman yang berlaku bagi setiap orang.

Asas kepastian hukum merupakan suatu jaminan dimana suatu hukum harus dijalankan dengan cara yang baik dan tepat. Tujuan hukum sendiri ialah kepastian. Jika hukum tidak memberikan kepastian maka hukum akan kehilangan jati dirinya serta maknanya, dan jika hukum tidak memiliki jati diri maka hukum tersebut tidak lagi dapat digunakan sebagai pedoman yang berlaku bagi setiap orang.¹¹

Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan sosiologis. Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis.

Hukum harus berlaku tegas di dalam masyarakat, mengandung

¹¹ Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2008), hlm.137

keterbukaan sehingga siapapun dapat memahami makna atas suatu ketentuan hukum. Hukum yang satu dengan yang lainnya tidak boleh berlawanan sehingga tidak menjadi sumber keraguan. Kepastian hukum menjadi perangkat hukum suatu negara yang mengandung kejelasan, tidak menimbulkan multitafsir, tidak menimbulkan kontradiktif, serta dapat dilaksanakan, yang mampu menjamin hak dan kewajiban setiap warga negara sesuai dengan budaya masyarakat yang ada.¹²

F. Metode Penelitian

Metode penelitian dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis empiris yaitu penelitian hukum mengenai pemberlakuan atau implementasi ketentuan hukum normatif secara *in action* pada setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat. Penelitian yuridis empiris merupakan penelitian lapangan (penelitian terhadap data primer) yaitu suatu penelitian meneliti peraturan-peraturan hukum yang kemudian di gabungkan dengan data dan perilaku yang hidup ditengah-tengah masyarakat. Data/materi pokok dalam penelitian ini diperoleh secara langsung dari para informan melalui penelitian lapangan, yaitu para arsitek yang pernah melakukan penciptaan atas suatu karya cipta.

1. Jenis Data

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan jenis penelitian kualitatif, maksud dari penelitian kualitatif yaitu suatu pendekatan penelitian yang mengungkapkan situasi sosial tertentu dengan mendeskripsikan kenyataan secara benar, dibentuk oleh kata-kata berdasarkan teknik pengumpulan dan analisis data yang relevan diperoleh dari situasi yang alamiah.

2. Sumber Data

¹² Sheila Namira, 2017 (Perlindungan Hukum pemegang sertifikat Hak Guna Usaha Akibat Kekeliruan Penetapan batas tanah) Tesis, Magister Kenotariatan Universitas Sumatera Utara, Medan hlm.111

Data Kepustakaan adalah sumber data yang utama dalam penelitian hukum normatif. Di dalam kepastakaan hukum, maka sumber datanya disebut bahan hukum. Bahan hukum adalah segala sesuatu yang dapat dipakai atau diperlukan untuk tujuan menganalisis hukum yang berlaku, dengan demikian penelitian ini berpijak pada data kepastakaan.

Dalam penelitian ini, adapun beberapa sumber data yang penulis peroleh sebagai pendukung data yang dibutuhkan dalam penelitian ini, diantaranya :

a. Data primer

Data yang dilakukan secara langsung pada lokasi yang telah ditentukan. Langkah yang dilakukan dalam penelitian ini adalah wawancara yaitu mengajukan beberapa pertanyaan terhadap responden yang berkaitan dalam penelitian dengan cara wawancara yaitu proses tanya jawab dalam penelitian yang berlangsung secara lisan dalam dua orang atau lebih bertatap muka mendengarkan secara langsung informasi-informasi atau keterangan-keterangan.

b. Data Sekunder

Pengumpulan data yang relevan dengan permasalahan yang ada yang diteliti dan diperoleh dari buku atau penelitian kepastakaan, untuk mendukung penelitian ini.

3. Teknis Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan studi kepastakaan, yaitu teknik pengumpulan data dengan memahami dan menganalisa serta menyusunnya dari berbagai catatan-catatan dan perundang-undangan yang ada dengan masalah yang penulis ambil sebagai bahan untuk penulisan skripsi.

4. Analisis Data

Analisis data adalah proses mengatur urutan data, mengorganisasikannya ke dalam suatu pola, kategori, dan satuan uraian dasar. Adapun teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah memaparkan situasi atau

peristiwa. Penelitian ini bersifat deskriptif, cenderung menggunakan analisis dengan pendekatan induktif, proses dan makna lebih ditonjolkan.

Dalam Metode analisis data menggunakan analisis kualitatif yaitu suatu penelitian yang menganalisis data dengan menggambarkan, menerangkan, dan menjelaskan yaitu apa yang dinyatakan oleh responden secara tertulis atau lisan dan juga perilaku yang nyata, yang diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu bagian yang utuh.

Penelitian ini didasarkan dengan tulisan-tulisan yang dikaitkan dengan perundang-undangan yang berlaku maupun pendapat para ahli. Data yang terkumpul nantinya kemudian disajikan dalam bentuk laporan tertulis yang secara logis dan sistematis, lengkap dengan pengambilan kesimpulan dari hasil penelitian yang telah dilakukan.

5. Lokasi Penelitian

Dalam penulisan skripsi ini dilakukan penelitian di beberapa tempat, diantaranya:

a. Instansi

Kantor Kecamatan Naringgul Kabupaten Cianjur, Kantor Desa Wangunsari Kecamatan Naringgul Kabupaten Cianjur, serta Rumah Bapak Hamidin untuk wawancara lebih lanjut dalam Proses Perjanjian Jual Beli.

b. Perpustakaan

- 1) Perpustakaan Rachmat Djatnika serta Perpustakaan Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Gunung Djati Bandung, Jln. A.H. Nasution No.105, Bandung, Jawa Barat.
- 2) Dinas Perpustakaan dan Kearsipan Daerah Provinsi Jawa Barat, Jl. Kawaluyaan Indah III No.4, Jatisari, Kec. Buahbatu, Kota Bandung, Jawa Barat.