

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Negara Indonesia merupakan negara yang menganut Hukum Positif, dimana hukum tanah di Indonesia berpedoman pada Undang - Undang Pokok Agraria. Hak - hak atas tanah yang dapat dipunyai dan diberikan kepada setiap orang dan/atau badan hukum.

Pentingnya arti tanah bagi kehidupan manusia ialah karena kehidupan manusia itu tidak dapat dipisahkan dari tanah. Mereka hidup di atas tanah dan memperoleh bahan pangan dengan mendayagunakan tanah. Sejarah perkembangan dan kehancurannya ditentukan pula oleh tanah, masalah tanah dapat menimbulkan persengketaan dan peperangan yang dahsyat karena manusia- manusia atau sesuatu bangsa ingin menguasai tanah orang atau bangsa lain karena sumber-sumber alam yang terkandung di dalamnya. Tanah tidak bisa lepas dari kehidupan manusia karena dari semua kebutuhan manusia, tanah menjadi kebutuhan pokok yang mendasar dan menjadi tempat bagi manusia menjalani kehidupannya serta memperoleh sumber untuk melanjutkan hidupnya.¹

Agar tidak terjadi peristiwa hukum dalam penggunaan hak atas tanah maka pemerintah mengeluarkan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). UUPA ini berisikan mengenai dasar hukum pendaftaran tanah. Tujuan dari dikeluarkannya

¹ Mariot P Siahaan, Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, (Teori dan Praktek) Rajawali Press, 2003, Jakarta, hlm 1

UUPA adalah untuk penertiban penggunaan tanah karena banyak masyarakat yang tidak tahu tentang hak atas tanah yang mana hal tersebut merupakan hal yang sangat penting diketahui.

Hak atas tanah adalah hak sebagaimana dimaksud Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, selanjutnya disebut UUPA, tepatnya dalam Pasal 16 yang mengatur sebagai berikut bahwa “Hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat 1 :

- a. hak milik,
- b. hak guna usaha,
- c. hak guna bangunan,
- d. hak pakai,
- e. hak sewa,
- f. hak membuka tanah,
- g. hak memungut hasil hutan,
- h. hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53.

Selanjutnya pada ayat (2)nya, Hak-hak atas air dan ruang angkasa sebagai yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat (3) ialah :

- a. hak guna air,
- b. hak pemeliharaan dan penangkapan ikan,
- c. hak guna ruang angkasa.

Menurut Sudikno Mertokusumo kepastian hukum merupakan sebuah jaminan bahwa hukum tersebut harus dijalankan dengan cara yang baik. Salah satu tujuan UUPA adalah untuk memberikan kepastian hukum berkenaan dengan hak - hak atas tanah yang dipegang oleh masyarakat. Dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan Pendaftaran Tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan - ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah

Persepsi masyarakat lokal atas peralihan hak milik atas tanah, dimana melihat sudut pandang masyarakat mengenai beralihnya hak milik tanah tersebut untuk pemanfaatan tanah dengan tujuan tertentu. Terutama dalam penelitian ini, melihat sudut pandang dari masyarakat di sekitar daerah Borobudur. Peralihan hak milik atas tanah merupakan peristiwa atau perbuatan hukum yang dimana adanya pergantian hak kepemilikan dari pemilik kepada pihak lainnya. Peralihan hak milik atas tanah tersebut bisa terjadi karena adanya perbuatan hukum jual-beli. Peralihan hak atas tanah di Indonesia didasarkan pada Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 10 Tahun 1961) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 24 Tahun 1997). Dalam Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa, "*Pemindahan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan*

jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang – undangan yang berlaku.²

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dalam Pasal 1 ayat (1) dan (2) disebutkan bahwa, *“Seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah-air dari seluruh rakyat Indonesia yang bersatu sebagai bangsa Indonesia.”* *“Seluruh bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dalam wilayah Republik Indonesia, sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa adalah bumi, air dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional.”*

Pengalihan fungsi lahan merupakan perubahan fungsi sebagian atau seluruh kawasan lahan dari fungsinya semula (yang direncanakan) menjadi fungsi lain. Alih fungsi lahan juga dapat diartikan sebagai perubahan untuk penggunaan lain disebabkan oleh faktor-faktor yang secara garis besar meliputi keperluan untuk memenuhi kebutuhan penduduk yang makin bertambah jumlahnya dan meningkatnya tuntutan akan mutu kehidupan yang lebih baik. Misalnya Memanfaatkan tanah karena butuh, tanah itu ‘ibu’ artinya awal mulai kehidupan ini ada, yang harus dijaga, dihormati, karena semua makhluk membutuhkan tanah

Menurut Sjafirah dan Prasanti (2016:3-4), eksistensi di artikan sebagai keberadaan. Dimana keberadaan yang di maksud adalah adanya pengaruh atas ada atau tidak adanya kita. Eksistensi ini perlu “diberikan” orang lain kepada kita, karena dengan adanya respon dari orang di sekeliling

² Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 24 Tahun 1997)

kita ini membuktikan bahwa keberadaan atau kita diakui. Masalah keperluan akan nilai eksistensi ini sangat penting, karena ini merupakan pembuktian akan hasil kerja atau performa di dalam suatu lingkungan. Dalam Kamus Umum Bahasa Indonesia, dijelaskan bahwa: “Eksistensi artinya keberadaan, keadaan, adanya” Selain itu dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia dikemukakan bahwa: “Eksistensi; kebendaan, adanya”.

Eksistensi masyarakat Borobudur, dimana masih ada adat istiadat yang ada dari dulu dan bertahan sampai masa sekarang yang masih ada eksistensinya di masyarakat lokal. Bagaimana masyarakat lokal tetap mempertahankan budaya yang ada seiring berkembangnya zaman yang tidak menutup kemungkinan keberadaannya akan tergerus seiring dengan masuknya budaya baru

Candi Borobudur sendiri merupakan salah satu warisan budaya Indonesia serta ditetapkan sebagai cagar budaya tingkat nasional oleh Kementerian Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia. Candi Borobudur ini juga pernah masuk di tujuh keajaiban dunia, serta dibangun pada masa Dinasti Syailendra. Arsitektur dari bangunan ini memiliki tiga tingkatan.

B. Rumusan Masalah

Rumusan masalah ini berdasarkan latar belakang diatas adalah untuk mengetahui:

1. Bagaimana persepsi masyarakat lokal atas peralihan hak milik atas tanah lewat jual beli dengan orang luar desa Borobudur di daerah Magelang, tepatnya di Desa Borobudur, Kecamatan Borobudur, Jawa Tengah?

2. Bagaimana pengaruh peralihan hak milik atas tanah tersebut terhadap keberadaan masyarakat lokal Desa Borobudur?

C. Tujuan Riset

Tujuan penelitian ini berdasarkan rumusan masalah diatas adalah:

1. Untuk mengetahui bagaimana tanggapan masyarakat lokal mengenai peralihan hak milik atas tanah lewat jual beli dengan orang luar desa Borobudur di daerah Magelang. Tepatnya di Desa Borobudur, Kecamatan Borobudur, Jawa Tengah
2. Untuk mengetahui bagaimana pengaruh peralihan hak milik atas tanah terhadap keberadaan masyarakat lokal di Desa Borobudur.

D. Manfaat Riset

1. Secara teoritis diharapkan hasil penelitian ini dapat memberikan sisi pemikiran lain bagi perkembangan ilmu hukum khususnya Hukum Pertanahan mengenai peralihan hak milik atas tanah.
2. Secara praktis, penelitian ini diharapkan dapat menjadi gambaran untuk masyarakat umum dan instansi Kantor Pendaftaran Tanah.

E. Keaslian Riset

Riset dengan judul Persepsi Masyarakat Lokal Atas Peralihan Kepemilikan Tanah dan Eksistensi Masyarakat Borobudur merupakan karya asli dari penulis. Ada beberapa skripsi mengenai tema yang sama :

1. Nur Ardita Rahmawati dengan NIM 131314047 merupakan mahasiswi dari Program Studi Pendidikan Sejarah Jurusan Pendidikan Ilmu Pengetahuan Sosial Universitas Sanata Dharma,

Yogyakarta. Menulis skripsi dengan judul “Persepsi Masyarakat Terhadap Keberadaan Museum Misi Muntlan Sebagai Sarana Pendidikan Karakter”. Adapun yang menjadi rumusan masalah seperti “Bagaimana persepsi masyarakat terhadap keberadaan Museum Misi Muntlan sebagai sarana pendidikan karakter?”

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan persepsi masyarakat terhadap keberadaan MMM sebagai sarana pendidikan karakter dari segi pengelola adalah positif. Hal ini didukung oleh faktor internal dimana pengelola begitu memahami esensi dari berbagai kegiatan edukasi yang diselenggarakan. Masyarakat juga merasakan manfaat dan makna dari kegiatan edukasi terutama pendampingan.

Riset atau skripsi ini sama-sama membahas mengenai persepsi masyarakat, akan tetapi perbedaannya dapat dilihat bahwa riset penulis membahas soal persepsi masyarakat local atas peralihan kepemilikan tanah, sedangkan skripsi tersebut lebih menekankan bagaimana persepsi masyarakat terhadap keberadaan Museum Misi Muntlan.

2. Diana Lubis dengan NIM 177011083 merupakan mahasiswa dari Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, Medan. Menulis skripsi dengan judul “Peralihan Hak Atas Tanah Yang Tidak Diketahui Keberadaan Pemiliknya”. Adapun yang menjadi rumusan masalah seperti “Bagaimana peralihan hak atas tanah yang tidak diketahui keradaan pemiliknya melalui kebijakan

Pemko Binjai Studi Pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Binjai?”

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan peralihan hak atas tanah yang tidak diketahui keradaan pemiliknya dapat dilakukan dengan penetapan orang hilang yang ditetapkan oleh Hakim di pengadilan, dan beralihnya hak atas tanah tersebut kepada ahli waris yang telah ditetapkan. Hal ini berkaitan dengan asas *rechtsverwerking*, maka seseorang dapat memperoleh suatu hak atas tanah yang tidak dimanfaatkan pemilik yang sesungguhnya.

Riset atau skripsi ini sama-sama membahas tentang peralihan atas tanah, akan tetapi perbedaannya dapat dilihat bahwa riset penulis membahas soal peralihan kepemilikan tanah di daerah masyarakat di Borobudur, sedangkan skripsi tersebut membahas tentang peralihan hak atas tanah yang tidak diketahui keberadaan pemilik aslinya.

3. Sri Wahyuni, Diyan Isnaeni, dan Isdiyana Kusuma Ayu merupakan mahasiswi-mahasiswi Fakultas Hukum Universitas Islam Malang. Menulis skripsi dengan judul “*Analisis Yuridis Mekanisme Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Pada Masyarakat Adat Suku Tengger (Studi di Desa Ngadas, Kecamatan Poncokusumo, Kabupaten Malang)*”. Adapun yang menjadi rumusan masalah seperti “Bagaimana mekanisme pelaksanaan peralihan hak atas tanah melalui jual beli dan perlindungan hukum

terhadap tanah adat pada Masyarakat Adat Suku Tengger di Desa Ngadas?”

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan dapat ditarik kesimpulan proses jual beli tanah yang dilakukan di Desa Ngadas sah, karena sudah terpenuhi syarat sahnya jual beli menurut UUPA dan Pasal 1320. Sertifikat kepemilikan tanah komunal masyarakat adat Tengger telah sesuai dengan aturan Hukum Pertanahan Nasional. Sertifikat hak milik terhadap kearifan lokal tersebut memiliki sifat turun-temurun, terkuat dan terpenuh sebagaimana diatur dalam Pasal 20 hingga Pasal 27 UUPA.

Riset atau skripsi ini sama-sama membahas tentang peralihan kepemilikan tanah, akan tetapi perbedaannya dapat dilihat dari riset penulis lebih menekankan pada peralihan kepemilikan tanah yang bisa berupa jual-beli, sewa-menyewa, ataupun lainnya, sedangkan skripsi ini lebih menekankan pada peralihan kepemilikan tanah melalui jual-beli pada Masyarakat Suku Tengger.

F. Batasan Konsep

1. Tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi (ayat 1 UUPA)
2. Peralihan Hak Milik Atas Tanah adalah berpindahnya hak atas tanah dari pemegang hak yang lama kepada pemegang hak yang baru menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. (Pasal 37 ayat (1) Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP Pendaftaran Tanah)).

3. Hak Milik Atas Tanah adalah hak yang turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan Pasal 6 UUPA. (Pasal 20 – 27 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA))
4. Persepsi adalah proses yang menyangkut masuknya pesan atau informasi kedalam otak manusia.
5. Adat Istiadat adalah kebiasaan turun-temurun yang dilakukan berulang-ulang yang telah menjadi tradisi atau ciri khas dari suatu daerah atau seperangkat nilai atau norma, kaidah dan keyakinan sosial yang tumbuh dan berkembang bersamaan dengan pertumbuhan dan perkembangan masyarakat desa dan atau satuan masyarakat
6. Masyarakat adalah sekumpulan individu-individu yang hidup bersama, bekerja sama demi memperoleh kepentingan bersama yang telah memiliki tatanan kehidupan, norma-norma, dan adat istiadat yang ditaati dalam lingkungannya.
7. Masyarakat Lokal adalah kelompok masyarakat yang menjalankan tata kehidupan sehari-hari berdasarkan kebiasaan yang sudah diterima sebagai nilai-nilai yang berlaku umum, tetapi tidak sepenuhnya bergantung pada Sumber Daya Pesisir dan Pulau-pulau Kecil tertentu
8. Desa Borobudur adalah desa yang terletak di Kecamatan Borobudur, Magelang, Jawa Tengah.

G. Metode Penelitian

Metode Penelitian yang dilakukan pada riset ini adalah:

1. Penelitian hukum empiris

Dalam penulisan riset ini, Jenis penelitian yang dilakukan adalah jenis penelitian yuridis empiris. Penelitian yuridis empiris merupakan pendekatan permasalahan mengenai hal-hal yang bersifat yuridis dari kenyataan yang sudah ada mengenai hal-hal yang bersifat secara yuridis. Penelitian hukum empiris atau penelitian sosiologis yaitu penelitian hukum yang menggunakan data primer. Menurut pendekatan empiris pengetahuan didasarkan atas fakta – fakta yang diperoleh dari hasil penelitian dan observasi. Penelitian yang dilakukan adalah penelitian terhadap persepsi masyarakat lokal atas peralihan hak milik atas tanah serta eksistensi adat istiadat keberadaan masyarakat Borobudur dengan tujuan untuk mengetahui bagaimana tanggapan masyarakat lokal mengenai peralihan kepemilikan tanah disana serta untuk mengetahui adat istiadat seperti apakah yang masih ada di Masyarakat Borobudur sampai saat ini.

a. Sumber Data

Adapun mengenai jenis dan sumber data yang akan digunakan dalam riset ini adalah Data Primer. Data Primer merupakan data yang didapat langsung dari masyarakat sebagai sumber pertama dengan melalui penelitian lapangan. Perolehan data primer dari penelitian lapangan dapat dilakukan baik melalui wawancara, kuisioner, ataupun observasi.

Pengumpulan data yang digunakan dalam riset ini sebagai berikut :

Studi Kepustakaan, yaitu dengan mempelajari bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan yang terkait, serta bahan hukum sekunder berupa pendapat hukum yang berkaitan dengan peralihan hak milik atas tanah didasarkan pada Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 10 Tahun 1961) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 24 Tahun 1997). Dalam Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997.

b. Cara Pengumpulan Data

1) Untuk memperoleh data primer dilakukan dengan:

- a) Wawancara.
- b) Kuesioner.
- c) Observasi.

2) Untuk memperoleh data sekunder dilakukan melalui studi kepustakaan yaitu dengan mempelajari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

c. Lokasi Penelitian

Lokasi atau tempat penelitian ini dilakukan di Desa Borobudur, Kecamatan Borobudur, Magelang, Jawa Tengah

d. Populasi

Populasi adalah keseluruhan objek dengan ciri yang sama. Populasi dapat berupa himpunan orang, benda, waktu, atau tempat dengan sifat dan ciri yang sama. Populasi merupakan keseluruhan unit penelitian yang akan diteliti dan kemudian dianalisis. Di Desa Borobudur tersebut

terdapat 42 pemilik tanah yang membuat perjanjian jual-beli, atau peralihan kepemilikan tanah dari akhir tahun 2021 sampai awal tahun 2022 sehingga populasi dalam penelitian ini berjumlah 42 pemilik tanah.

e. Sampel

Sampel merupakan bagian dari populasi. Pengambilan sampel dalam penelitian ini, menitikberatkan pada permasalahan yang akan diteliti dan memfokuskan kepada sebagian dari populasi tersebut. Dengan demikian sampel adalah bagian dari populasi yang menjadi objek penelitian. Penentuan sampel dalam penelitian ini diambil 12% dari populasi secara *random*, yaitu sebanyak 5 orang responden. Adapun yang menjadi responden dari penelitian ini adalah :

1. Bu Wardani dari salah satu masyarakat lokal (Desa Borobudur)
2. Pak Narto dari salah satu masyarakat lokal (Desa Borobudur)
3. Pak Wahyudi Ahmad dari salah satu masyarakat lokal (Desa Borobudur)
4. Pak Mulyanto dari salah satu masyarakat lokal (Desa Borobudur)
5. Bu Sujradat dari salah satu masyarakat lokal (Desa Borobudur)

Sebagai narasumber, yaitu:

1. Pak Edi Suryantono dari Kepala Desa

2. Pak Muhammad Hatta dari PLT Direktur Pejabat Sementara
3. Pak Bendrat Agus Sulistya dari Ketua Kelompok Sadar Wisata
Wanurejo
4. Pak Herman Widikaryanto dari Pendamping Balkondes

2. Analisis Bahan Penelitian

Metode analisis data yang digunakan dalam penulisan riset ini adalah analisis deskriptif kualitatif yaitu menganalisis data yang sudah terkumpul diolah berupa gambaran dan penjabaran secara sistematis menggunakan kalimat-kalimat sehingga diperoleh hasil bahasan atau paparan yang sistematis dan dapat dimengerti³

³ Burhan Bungin, Analisis Data Penelitian Kualitatif, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007, hlm. 10