

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 LATAR BELAKANG MASALAH

Tanah dan Manusia sebagai sumber kehidupan yang saling berkaitan satu sama lainnya. Tanah juga menjadi faktor pendukung dari kehidupan dan kesejahteraan masyarakat itu sendiri. Adapun fungsi tanah dapat menjadi rumah atau tempat tinggal dimana suatu kelompok tumbuh dan berkembang baik secara sosial, ekonomi, dan budaya. Maka dari itu sebuah tanah sangatlah penting untuk meneruskan kehidupan saling bermasyarakat.

Dalam perarturan pemerintah telah dilegalisasi oleh konstitusi negara yaitu pada Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang menyatakan bahwa *“bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”*. Ketentuan Agraria Indonesia Bertujuan untuk mengatur mecapai keadilan serta kemakmuran rakyat sesuai dengan UUPA yang mengatur perihal kekuasaan yang dimiliki oleh negara perihal segala kekayaan bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan alam yang berada di dalamnya.

Tujuan dari hak ini adalah memberikan kuasa kepada negara untuk memberikan kemakmuran kepada rakyat, pada Pasal 29 ayat (1) UUPA yang salah satunya tujuan dengan memberikan jaminan kepastian hukum.¹ Dalam

¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: sejarah pembentukan undang-undang pokok agraria, isi dan pelaksanaannya*, Ed.rev, Cet ke-8, (jakarta : Djambatan, 1999), Hlm 69.

pasal tersebut menegaskan bahwa ”untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah di adakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah republik indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang di atur dengan peraturan pemerintah”.

Dari pasal diatas dapat disimpulkan bahwa untuk mendapatkan hak untuk menguasai tanah perlu dilakukan pendaftaran kepada pemerintah sebagai penguasa tertinggi terhadap tanah.² Tanah dapat dikategorikan sebagai harta materil yang dapat dilegalkan dengan memiliki hak meguasai dengan diperolehnya sertifikat tanah, tanah ini sendiri mempunyai macam-macam hak atas tanah menurut UUPA, yaitu ;

- 1) Hak milik;
- 2) Hak guna usaha;
- 3) Hak guna bangunan;
- 4) Hak pakai;
- 5) Hak sewa;
- 6) Hak membuka tanah;
- 7) Hak memungut hasil hutan; dll.

Untuk memperoleh status hak milik dari pada tanah dapat melakukan jual beli tanah dengan pemilik hak yang menguasai tanh tersebut, adanya jual beli ini dimungkinkan terjadi sengketa hukum yang timbul akibat adanya pihak

². R. Soehadi, *Penyelesaian Sengketa Tanah Sesudah Berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria*, Usana offest printing, Surabaya, hlm 53.

(perseorangan atau badan hukum) yang berisi perihal keberatan dan tuntutan perihal status tanah, prioritas, atau kepemilikan hak atas tanah agar dapat diselesaikan dengan proses administrasi sesuai ketentuan yang berlaku.

Dari beberapa kasus yang sering terjadi belakangan ini adalah perihal tanah, dengan ini secara tidak langsung mengatakan bahwa negara tidak memberikan jaminan hak penguasaan tanah terhadap rakyatnya. Munculnya sengketa tanah ini terjadi kepada siapa saja, dimulai dari orang menengah kebawah, menengah, dan juga atas. Obyek yang disengketakan bermacam-macam, tentunya untuk membuktikan kepemilikan secara sah dapat diajukan melalui proses di pengadilan.

Dalam Pasal 19 UUPA dijelaskan bahwa pemerintah memiliki kewajiban untuk menjamin kepastian hukum bagi pemilik hak atas tanah dengan menyelenggarakan pendaftaran tanah sesuai dengan batas-batas yang telah diatur oleh UU mulai dari letak tanah, batas dari pada tanah, luas tanah, status tanah, objek tanah, sampai pada pemilik dari tanah yang dibuktikan dengan sertifikat tanah yang pembuktiannya sudah jelas tidak dapat ditawar.³

Sertifikat tanah di Indonesia merupakan alat bukti yang kuat sebagai mana pada Pasal 19 Ayat (2) huruf c UUPA dan Pasal 32 ayat (1) PP 24/97.

³ Yamin Lubis dan Abd.rahim lubis. *Hukum Pendaftaran Tanah Edisi Revisi*, Cetakan II, Bandung : CV. Mandar Maju, hlm. 5

Dengan berkembangnya zaman nilai dan manfaat tanah sangat lah tinggi, tak jarang sering dijumpai adanya sertifikat palsu beredar yang mana nilai dari tanah dan buku tanah tidak sesuai satau sama lain. Permalsuan sertifikat terjadi karna tidak di dasarkan pada hak yang benar akan menimbulkan permasalahan terkait objek tanah yang tidak semestiinya yang dilakuakn dengan sengaja ataupun tidak sengaja.

Dalam melakukan jual beli tanah sangatlah berbeda dengan jual beli lainnya, dikarenakan tanah ataupun bangunan merupakan benda tetap yang mana apabila akan dilakukan akad jual beli memerlukan akta oetentik yang dibuat oleh pihak yang berwenang. Untuk melakukan akad jual beli tanah haruslah diwakilkan dengan Notaris/ PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) dengan melakuakn pemeriksaan jelas terhadap tanah baik fisik maupun administrasinya. Melakukan akad jual beli tanah apabila tidak dilakukan perjanjian dibawah tanagan dapat dikatakan tidak sah sekalipun tanah tersebut telah lunas dibayarkan .

Calon pembeli yang telah melakukan pemeriksaan fisik terhadap tanah yang akan dibeli, tahap selanjutnya adalah melakuakn pengecekan terhadap administrasinya yakni adalah memeriksa pajak bumi dan bangunan, yang mana tanah yang akan dibeli ini harus dalam keadaan bersih. Maksud dari bersih ini tanah sudah melunasi PBB yang ditanggung, tanah tidak dalam tanggungan/ sita jaminan, dan juga tanah tidak sedang diperkarakan.

Tanah yang sudah bersih ini bisa langsung dilakukan proses pembuatan akata jual beli oleh Notaris/ PPAT, proses pembuatan akta ini sudah termasuk balik nama sertifikat. Proses jual beli ini para pihak wajib membayar biaya transaksi berupa ;

- 1) Pajak pertamabahan nilai (PPN) sejumlah 5% yang dibayar oleh penjual tanah;
- 2) Bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) sejumlah 5% yang dibayar oleh pembeli

Setalah transaksi pembayaran dilakuakn secara sah dan benar sesuai denagn UU yang berlaku, maka kepemilikan tanah sudah secara sah beralih. Karena kegunaan tanah dan kebutuhan manusia yang kian meningkat, sementara untuk memperoleh ketersediaan tanah yang semakin sedikit lanataran dijadikan sebagai rumah, tempat usaha, dan untuk pertanian. Dengan tanah ini juga dijadikan sebagai pengembanagan wilayah moderenisasi.

Berdasarkan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 mneyatakan “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besar untuk kemakmuran rakyat”. Dari pasal diatas jelas kekuasaan sepenuhnya dipegang oleh Negara. Yang lebih lanjut diatur di Pasal 2 UUPA yang berbunyi :

1. Atas dasar ketentuan pada Pasal 33 ayat (3) UUD dan hal sebagai yang diaksud dalam Pasal 1, bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan ala

yang terandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat. Yang dimaksud dari “dikuasai” bukan berarti “dimiliki” melainkan memberikan wewenang kepada Negara sebagai organisasi tertinggi.

2. Hak menguasai dari negara termasuk dalam ayat (1) pada pasal ini memberikan wewenang untuk :
 - a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntakan, penggunaan, persedian dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
 - b. Menentukan dan mengatur hubungan hukum antara orang dan bumi, air, dan ruang angkasa;
 - c. Menentukan dan mengatur hubungan hukum antara orang dan perbuatan hukum mengenai bumi, air, dan angkasa.
3. Wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari Negara tersebut pada ayat (2) pasal ini digunakan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat dalam arti kebangsaan, kesejahteraan, dan kemerdekaan dan masyarakat dalam Negara Hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil, dan makmur;
4. Hak menguasai dari Negara tersebut diatas pelaksanaannya dapat dikuasakan pada Daerah-daerah Swatantra dan masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan Peraturan Pemerintah.

Kaitannya dengan keberadaan tanah di suatu wilayah seperti di desa, ada juga dikenal dengan tanah kas desa, tanah ini juga disebut sebagai aset tanah desa.

Menurut Pasal 1 angka 5 Permendagri No. 1/2016 yang menegaskan: aset desa adalah barang milik desa yang berasal dari kekayaan asli milik desa, dibeli atau diperoleh atas beban anggaran pendapatan dan belanja desa (APBDesa) atau perolehan hak lainnya yang sah.

Di Pasal 77 UU Desa menjelaskan : Pengelolaan kekayaan milik desa dilaksanakan berdasarkan asas kepentingan umum, fungsional, kepastian hukum, keterbukaan, efisiensi, efektifitas, akuntabilitas, dan kepastian nilai ekonomi. Adanya pembangunan desa untuk kepentingan taraf hidup bermasyarakat merupakan tujuan dari pembangunan desa. Oleh karena pembangunan ini dimungkinkan terjadinya pelanggaran terhadap norma dalam masyarakat pedesaan, ini menimbulkan banyaknya kasus yang terkait dengan tanah kas desa, sebagai contoh pada Desa Petapan, Kecamatan Labang, Kabupaten Bangkalan.

Kasus tanah kas desa yang terjadi di Desa Petapan Kecamatan Labang Kabupaten Bangkalan berawal dari adanya sebidang tanah (tanah yasan) yang dimiliki oleh tayyib (ahli waris). Tanah yasan tersebut berdampingan dengan sebidang tanah desa (tanah kas desa Petapan). Pada tahun 2008 Tayyib menjual tanah yasan tersebut kepada Hendro (pembeli), dengan didampingi oleh kepala desa (periode tahun 2000-2016). Selain didampingi dan disaksikan oleh kepala desa, jual beli tanah juga disaksikan oleh warga yang bernama Slamet. Dalam proses pensertipikatan, ternyata yang masuk ke dalam peta pengukuran juga termasuk sebidang tanah sebelahnya yaitu tanah kas desa. Akhirnya terjadinya

proses sertipikat ada dua bidang yang termasuk di dalam sertipikat tersebut. Pertama sebidang tanah yasan milik Tayyib dan kedua sebidang tanah kas desa Petapan.

Dari urian diatas, peneliti ingin memperdalam pengetahuan dalam kasus ini, dikaitkan dengan norma yang ada dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Khususnya tentang adanya pelanggaran norma atas kasus yang sedang terjadi di desa Petapan, dalam bentuk penelitian skripsi dengan judul *”Jual Beli Tanah Kas Desa Menjadi Hak Milik Perorangan(Studi Kasus di Desa Petapan Kecamatan Labang Kabupaten Bangkalan).*

1.2 RUMUSAN MASALAH

Adapun rumusan permasalahan yang ingin dikaji dalam penelitian ini membahas mengenai Apakah Sah jual Beli Tanah Kas Desa di Desa Petapan Kecamatan Labang Kabupaten Bangkalan Menjadi Hak Milik Perorangan ?

1.3 TUJUAN PENELITIAN

Untuk mengetahui Sahnya Jual Beli Tanah kas desa Menjadi Hak Milik Perorangan di desa petapan kecamatan labang kabupaten bangkalan.

1.4 KEGUNAAN PENELITIAN

Adapun kegunaan penelitian, antara lain :

1. Penelitian secara teoritis diharapkan memberikan sumbangan informasi serta pengetahuan baru dalam ilmu hukum, terlebih hukum agraria yang berkaitan masalah pertanahan kas desa di Desa Petapan Kecamatan Labang Kabupaten Bangkalan.

2. Penelitian secara praktis diharapkan dapat memberi masukan bagi para praktisi mengenai hak atas tanah terutama tanah kas desa yang terlibat langsung dalam proses pelaksanaannya.

1.5 KEASLIAN PENELITIAN

Guna menunjukkan keaslian penelitian skripsi ini, maka dalam sub bab ini disajikan beberapa penelitian dengan tema sama, akan tetapi pokok kajian yang berbeda, antara lain :

Tabel 1.1
Keaslian Penelitian

No	Judul Penelitian	Rumusan Masalah	Perbedaan dengan Skripsi ini
1.	“Tinjauan Yuridis Tentang Status Tanah Bengkok di Desa Prembun Kecamatan Prebun Kabupaten Kebumen Jawa Tengah. BAGUS YUDHANTORO PANJI W, NIM. B11109501, Skripsi, Universitas Hasanuddin Makassar, Fakultas Hukum, 2013	1. Babagimanakah Status Hukum Tanah Bengkok Setelah Lahirnya Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA)? 2. Bagaimana Akibat Hukum Dari Peralihan Hak Atas Tanah Bengkok di Desa Prembun Kecamatan	Perbedaannya terletak objek tanah dan letak penelitiannya. Penelitian Bagus fokus pada tanah bengkok di kabupaten Kebumen Jateng. Sedangkan penelitian saya fokus pada tanah kas desa dan letaknya di Kabupaten Bangkalan Jatim.

		Prembun Kabupaten Kebumen Jateng?	
2.	“Tinjauan Hukum Islam Terhadap Tanah Akad Paron Tanah Cato (Bengkong). Studi Kasus di Desa Jenagger Kecamatan Batang-batang Kabupaten Sumenep ZAINI, Nim. 08380080, Skripsi, Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta, Fakultas Syariah dan Hukum 2017	Akad apakah yang digunakan antara pemilik tanah dengan penggarap pada praktik <i>Paron</i> Pada Tanah Cato (Bengkong) di Desa Jenagger Kecamatan Batang-batang Kabupaten Sumenep ?	Demikian pula penelitian Zaini ini yaitu objek penelitiannya tanah akad paron di Kabupaten Sumenep. Sedangkan penelitian skripsi saya kasus jual beli tanah kas desa di kabupaten Bangkalan.

1.6 METODE PENELITIAN

1.6.1 JENIS PENELITIAN

Jenis penelitian adalah Normatif, Penelitian Hukum Normatif Merupakan Proses Untuk menemukan aturan hidup, prinsip-prinsip Hukum, maupun doktrin doktrin hukum untuk menjawab isu-isu hukum yang dihadapi.⁴

⁴Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, Yogyakarta, Pustaka Pelajar, 2010, hlm. 53.

1.6.2 METODE PENDEKATAN

Pendekatan penulisan skripsi menggunakan pendekatan Perundang-undangan(*statute approach*) dan Pendekatan kasus (*the case Approach*). Pendekatan undang-undang adalah pendekatan yang dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkut paut dengan isu hukum yang di tangani. Pendekatan kasus adalah pendekatan yang di lakukan dengan cara melakukan telaah terhadap kasus-kasus yang berkaitan dengan isu yang di hadapi yang telah terjadi dan mempunyai kekuatan hukum yang tetap. Adapun penelitian ini mengkaji aturan hukum tentangan Jual beli tanah Kas Desa yang menjadi hak milik perorangan di desa petapan kecamatan labang kabupaten bangkalan.⁵

1.6.3 BAHAN HUKUM

1) Bahan Hukum Primer

Adalah Peraturan Perundang-undangan, yurisprudensi, bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat otoritatif yang mempunyai arti memiliki otoritas. Bahan hukum primer yang digunakan didalam penelitian ini yaitu perundang-undangan.

2) Bahan Hukum sekunder

⁵ Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian hukum*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 2004, hlm 135.

Adalah data dari studi kepustakaan, sebagai contoh : buku-buku, tulisan ilmiah serta peraturan perundang-undangan yang masih berkaitan, seperti :

- a) Undang-Undang Dasar 1945;
- b) UU No. 5/ 1960 tentang UUPA
- c) PP No.24/ 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- d) Permendagri Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan kekayaan Desa

1.6.4 METODE ANALISIS DATA

Penelitian bersifat deskriptif yaitu dengan memaparkan dan menjelaskan data yang ditemukan dalam penelitian yaitu dengan membahas permasalahan yang ada terkait jual beli tanah kas desa yang terjadi di Desa Petapan Kecamatan Labang Kabupaten Bangkalan yang memperoleh data dari wawancara kepada masyarakat.