

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Manusia di lahirkan sebagai makhluk sosial yang saling membutuhkan dan memiliki hubungan dengan manusia lainnya untuk mensejahterakan kehidupan yang lebih baik. Tidak hanya itu, manusia membutuhkan berbagai macam kebutuhan hidup yang digunakan demi keberlangsungan hidup misalnya untuk kebutuhan primer, sekunder, maupun tersier. Salah satunya yaitu kebutuhan akan tanah yang semakin meningkat sejalan dengan semakin bertambahnya jumlah penduduk.

Tanah merupakan tempat makhluk hidup tumbuh dan berkembang dan dapat di katakan makhluk hidup dengan tanah memiliki hubungan yang erat. Pentingnya tanah bagi kehidupan, maka manusia selalu berusaha untuk memiliki dan menguasai tanah sehingga diupayakan semaksimal mungkin untuk dapat meningkatkan kesejahteraan hidupnya.¹ Negara yang memiliki kekuasaan tertinggi dapat mengatur hak dan kewajiban yang terdapat di atas bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, sehingga pemilik tanah dapat memanfaatkan tanah, baik untuk di bangun tempat tinggal, bercocok tanam dan memanfaatkan kekayaan alam lainnya yang berada di atasnya.

Dalam Undang-undang Dasar Tahun 1945 (selanjutnya disingkat UUD 1945) di tegaskan pada Pasal 33 Ayat (3) yaitu “Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya di kuasai oleh Negara dan di pergunakan untuk

¹ Marihot Pahala Siahaan, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Teori dan Praktek*, Jakarta, PT RajaGrafindo Persada, 2003, hlm. 1

sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”. Ketentuan Pasal 33 Ayat (3) UUD 1945 adalah landasan konstitusional bagi pengaturan, penyediaan, penggunaan tanah di Indonesia sehingga semua Peraturan Perundang-Undangan dibawahnya yang hendak mengatur tentang pertanahan tidak boleh bertentangan dengan konstitusi secara substansial.²

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disingkat UUPA), yang terdapat dalam Pasal 20 ayat (1) menjelaskan bahwa “hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6”. Seseorang dapat memiliki hak penuh atas tanah yang dikuasainya secara individu asalkan tidak mengganggu fungsi sosial masyarakat yang berada di sekitarnya. Hak milik merupakan bukti yang kuat sehingga pemilik hak dapat mempertahankan haknya terhadap siapapun, untuk melindungi hak-hak atas tanah, pemilik tanah harus mendaftarkan tanahnya sesuai dengan ketentuan UUPA Pasal 19 ayat (1) yang berbunyi “Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah di adakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang di atur dengan peraturan pemerintah”.

Dikeluarkannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah berdampak besar bagi masyarakat, yaitu dengan adanya pendaftaran hak atas tanah di maksudkan untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah dan merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak

² Achmad Rubaie, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Malang, Bayumedia, 2007, hlm. 38

milik serta adanya peralihan dan pembebanan atas hak milik tersebut.³ Kepastian hukum yang dimaksud adalah kepastian mengenai status hukum bidang tanah yang terdaftar, termasuk mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya, dengan demikian kepastian hukum tersebut meliputi kepastian mengenai orang atau pihak tertentu yang menjadi pemegang hak.

Hak milik merupakan hak yang mutlak dan tidak bisa diganggu gugat hanya saja hak tersebut tidak boleh mengganggu kepentingan masyarakat sosial, sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 6 UUPA yang berbunyi “semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial”. Hak milik tersebut dapat dimanfaatkan sesuai keinginan dari pemiliknya asalkan tidak mengganggu kepentingan Umum. Hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang, tidaklah dapat di benarkan, bahwa tanahnya itu akan dipergunakan (atau tidak dipergunakan) semata-mata untuk kepentingan pribadinya, apalagi hal itu menimbulkan kerugian bagi masyarakat.⁴

Terdapat beberapa kelompok orang yang kurang paham akan pendaftaran tanah sehingga mereka tidak memiliki bukti yang kuat untuk mempertahankan tanahnya, bukti yang dimaksud yaitu sertifikat tanah, kahir atau pettok. Bahkan terdapat beberapa orang yang melakukan jual beli tanah dengan perjanjian secara tertulis yang dapat disebut akta di bawah tangan, dengan kesepakatan dan adanya benda sebagai objeknya, seperti halnya syarat sah perjanjian yaitu di perlukan empat syarat sepakat, cakap, objek tertentu, dan sebab yang halal.⁵ Apabila terjadi

³ Marihot Pahala Siahan, *Op. Cit.* hlm.137

⁴ Muchsin, dkk. *Hukum Agraria Indonesia Dalam Perspektif Sejarah*, Bandung, PT Rafika Aditama, 2007, hlm. 57

⁵ Lihat pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

sengketa dikemudian hari akan sulit untuk di selesaikan karena tidak memiliki bukti yang kuat dalam kepemilikan tanah yang seharusnya di daftarkan ke kantor Badan Pertanahan Nasional (selanjutnya di singkat BPN).

Salah satu contoh permasalahan yaitu jual beli tanah yang terdapat sumur di atasnya di beli secara terpisah antara sumur dan tanah. Pada awalnya salah satu warga yaitu A berniat menjual tanahnya kepada B . Kemudian kedua belah pihak sepakat dan melanjutkan transaksi jual beli tersebut. Setelah berapa waktu kemudian, keluarga A meminta keluarga B untuk membeli sumur yang semula tidak ingin dijual tersebut. Walaupun sumur tersebut telah di miliki oleh B, namun warga tetap di perkenankan menggunakan sumur tersebut. Kemudian sebidang tanah yang telah di beli di bangun menjadi rumah. B berniat memangari rumah beserta sumurnya karena sumur berada tepat di halaman rumah. Warga merasa tidak setuju dengan adanya keputusan yang di berikan oleh pihak B, karena warga merasa sumur tersebut merupakan sumur umum dan biasa di manfaatkan untuk kepentingan umum. Bahkan berpendapat sumur tersebut masih milik A, karena sebelumnya A menyatakan tidak menjual sumur yang berada di atas tanah miliknya, sedangkan B merasa sumur itu miliknya dan berhak atas sumur tersebut. Penjelasan tersebut yang melatar belakangi penulis untuk meneliti fungsi sosial masyarakat dalam kepemilikan sumur perorangan di Injing-Injing Kelurahan Pejagan Kecamatan Bangkalan Kabupaten Bangkalan.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas, maka terdapat rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimanakah pelaksanaan jual beli tanah yang di dalamnya ada sumur untuk kepentingan umum di Injing-injing Kelurahan Pejagan, Kecamatan Bangkalan, Kabupaten Bangkalan?
2. Bagaimanakah fungsi sosial masyarakat terkait dengan adanya sumur tersebut untuk kepentingan masyarakat menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang dikemukakan diatas, maka penulisan ini bertujuan:

1. Mengetahui dan memperoleh kejelasan proses jual beli tanah yang di dalamnya ada sumur untuk kepentingan umum di Injing-injing Kelurahan Pejagan, Kecamatan Bangkalan, Kabupaten Bangkalan.
2. Mengetahui dan memperoleh kejelasan fungsi sosial masyarakat terkait dengan adanya sumur tersebut untuk kepentingan masyarakat menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

1.4 Kegunaan Penelitian

1.4.1 Kegunaan Teoritis

- a. Menjadi bahan acuan dan referensi dalam rangka pengembangan ilmu pengetahuan, terutama ilmu pengetahuan hukum yang berkaitan dengan fungsi sosial masyarakat dalam kepemilikan sumur perorangan di Injing-Injing Kelurahan Pejagan Kecamatan Bangkalan Kabupaten Bangkalan.
- b. Menjadi bahan acuan bahan perbandingan bagi mereka khususnya mahasiswa yang akan melakukan penelitian dalam bidang fungsi sosial masyarakat dalam kepemilikan sumur perorangan di Injing-Injing Kelurahan Pajagan Kecamatan Bangkalan Kabupaten Bangkalan.

1.4.2 Kegunaan Praktis

- a. Bagi mahasiswa yaitu di harapkan untuk membantu dan memberi masukan serta tambahan pengetahuan mengenai fungsi sosial masyarakat dalam kepemilikan sumur perorangan di Injing-Injing Kelurahan Pajagan Kecamatan Bangkalan Kabupaten Bangkalan.
- b. Bagi masyarakat dan pemilik dari sumur yaitu memberi pengetahuan tentang fungsi sosial masyarakat dalam kepemilikan sumur perorangan di Injing-Injing Kelurahan Pejagan Kecamatan Bangkalan Kabupaten Bangkalan.

1.5 Keaslian

Penulisan skripsi ini berjudul “Fungsi Sosial Masyarakat Dalam Kepemilikan Sumur Perorangan Di Injing-Injing Kelurahan Pejagan Kecamatan Bangkalan Kabupaten Bangkalan” merupakan pemaparan asli dan pemikiran asli.

No	Jenis Penulisan	Pengarang / Judul	Rumusan Masalah	Hasil Penelitian
1.	Skripsi	Yuli Sulistiawati, 2014 FUNGSI SOSIAL HAK ATAS TANAH PT GARAM (PERSERO) DI KABUPATEN SUMENEP.	a. Bagaimanakah proses kepemilikan hak atas tanah di PT. Garam (Persero) Sumenep? b. Bagaimanakah pelaksanaan fungsi sosial hak atas tanah di PT. Garam (Persero) Sumenep?	a. Proses kepemilikan hak atas tanah PT. Garam (Persero) Sumenep yang dilakukan oleh pihak kantor pertanahan Kota Sumenep (Panitia Ajudikasi) telah dilakukan sesuai prosedur yang diamanatkan dalam peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. b. Pelaksanaan fungsi sosial hak atas tanah di PT. Garam (Persero) YANG mengadakan sewa-menyewa dengan petani pulau garam dan pada dasarnya apabila kepentingan umum atau karena suatu hal menghendaki maka pencabutan hak atas tanah selalu dilaksanakan sebagai wujud dari ketentuan Pasal 6 UUPA.

2.	Skripsi	Helvin Ristiana, 2016, KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH PERORANGAN DI PULAU GALANG.	a. Bagaimanakah prosedur pengajuan hak milik perorangan atas tanah di Pulau Galang? b. Bagaimanakah keabsahan penerbitan tanda bukti hak atas tanah di Pulau Galang?	a. Prosedur pengajuan hak milik perorangan atas tanah di pulau Galang sesuai dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1973 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah Dan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972 tentang Pelimpahan Wewenang Pemberian Hak Atas Tanah. b. Penerbitan tanda bukti hak atas tanah di Pulau Galang oleh Negara kepada tujuh warga Karangkring Kecamatan Kebomas Kabupaten Gresik, sah sesuai dengan prosedur dalam Peraturan Menteri dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1973 tentang Ketentuan-Ketentuan mengenai tata cara pemberian Hak Atas Tanah dan peraturan pelaksananya yaitu Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972 tentang Pelimpahan wewenang pemberian hak atas tanah
----	---------	---	--	--

3	Thesis	Syaiful Ismail, 2016, PENGADAAN TANAH OLEH NEGARA TERHADAP TANAH HAK MILIK PERORANGA N UNTUK KEPENTINGA N UMUM PERSPEKTIF UNDANG-UNDANG NOMOR 2 TAHUN 2012 TENTANG PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUN AN UNTUK KEPENTINGA N UMUM.	a. Apakah pengadaan tanah untuk kepentingan umum sebelum adanya kesepakatan para pihak tentang ganti kerugian, tidak bertentangan dengan Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum? b. Bagaimanakah status berlakunya hak bangsa, terhadap hak penguasaan Negara atas tanah pada aspek pengadaan tanah untuk umum?	a. Pengadaan tanah untuk kepentingan umum sebelum adanya kesepakatan para pihak khususnya tentang ganti kerugian, bertentangan dengan Pasal 5 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan Pasal 18 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria. b. Bangsa/masyarakat Indonesia sebagai pemegang hak tertinggi atas tanah memberikan kewenangan atau menugaskan pada negara yang dalam hal ini adalah pemerintah Indonesiaa untuk mengelola tanah bangsa tersebut, dengan tujuan utama untuk mewujudkan kemakmuran kehidupan bangsa/masyarakat Indonesia.
---	--------	---	---	--

Letak perbedaan penelitian dengan skripsi dan thesis yang telah ditulis oleh ketiga penulis diatas memiliki perbedaan dari segi objek dan lokasi

penelitiannya. Skripsi pertama di tulis oleh Yuli Sulistiawati meneliti mengenai permasalahan proses kepemilikan hak atas tanah di PT. Garam (Persero) Sumenep dan pelaksanaan fungsi sosial hak atas tanah di PT. Garam Sumenep. Dari penelitian yang ditulis oleh Yuli Sulistiawati terdapat persamaan yang terletak pada fungsi sosial dengan objek yang berbeda yaitu pada penelitian yang ditulis Yuli Sulistiawati menggunakan tanah sebagai objeknya dan pada penelitian ini sumur sebagai objeknya, tidak hanya itu perbedaan juga terdapat pada lokasi yang berbeda. Kedua yaitu skripsi yang di tulis oleh Helvin Rastiana membahas mengenai prosedur kepemilikan tanah perorangan yang terletak dipulau Galang, dimana pulau tersebut juga dapat dimanfaatkan oleh masyarakat yang lain, dan di dalam hak milik perorangan sendiri juga terdapat fungsi sosial masyarakat. Perbedaan penelitian yang ditulis oleh Helvin Rastiana yaitu penelitian tersebut lebih membahas mengenai prosedur pelaksanaan pendaftaran tanah yang berupa pulau, sedangkan dalam penelitian ini lebih mengarah kepada fungsi sosial dari objek yang berupa sumur. Ketiga penelitian berupa tesis yang ditulis oleh Syaiful Ismail dengan judul Pengadaan Tanah Oleh Negara Terhadap Tanah Hak Milik Perorangan Untuk Kepentingan Umum Perspektif Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Persamaan dari penelitian tersebut dengan penelitian ini terletak pada hak milik perorangan untuk kepentingan umum, hanya saja perbedaannya terletak pada kewenangan pemerintah dalam pengadaan tanah dan berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang berlaku, sedangkan dalam penelitian ini akan

menggunakan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria. Penelitian ini akan meneliti bagaimana proses jual beli tanah yang di beli secara terpisah dengan sumur di atasnya dan akan membahas mengenai fungsi sosial masyarakat berdasarkan UUPA yang berlaku.

1.6 Metode Penelitian

1.6.1 Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan adalah hukum empiris. Metode penelitian hukum empiris adalah metode penelitian yang memandang hukum sebagai kenyataan, mencakup kenyataan sosial, kenyataan kultur, dan lain-lain.⁶ Peneliti memperoleh data melalui penelitian langsung ke lapangan di Injing-injing Kecamatan Bangkalan kelurahan Bangkalan Kabupaten Bangkalan.

1.6.2 Pendekatan Penelitian

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan fakta (*fact approach*). *Fact approach* merupakan suatu sistem yang dilakukan dengan mengamati bagaimana reaksi dan interaksi yang terjadi ketika suatu norma itu bekerja di dalam masyarakat.⁷ Penelitian ini nantinya akan dilakukan penelaahan terhadap fakta empiris yang terjadi di masyarakat dengan peraturan perundang-undangan yang terkait guna menjawab isu hukum dalam penulisan ini.

⁶Achmad Ali dan Wiewie Heryani, *Menjelajahi Kajian Empiris Terhadap Hukum*, Jakarta, Kencana, 2012, hlm. 2

⁷ Mukti fajar dan yulianto achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif Dan Empiris*, Yogyakarta, Pustaka Pelajar, 2013, hlm. 47

1.6.3 Lokasi Penelitian

Penelitian dilakukan di Injing-injing Kelurahan Pajagan Kecamatan Bangkalan Kabupaten Bangkalan. Di desa tersebut terdapat suatu permasalahan antara pemilik sumur dan warga mengenai penggunaan sumur yang dimiliki perorangan, dan biasa di manfaatkan oleh warga.

1.6.4 Data Penelitian

Sumber data mengenai hak sosial masyarakat dalam kepemilikan sumur perorangan di Injing-Injing Kelurahan Pajagan Kecamatan Bangkalan Kabupaten Bangkalan. Adapun sumber data hukum yang dimaksud yaitu:

a. Data Primer

Data primer bersumber pada data yang diperoleh dari pengamatan secara langsung, dan merupakan salah satu subjek penelitian yang dijadikan sebagai sumber informasi penelitian dengan pengambilan data secara langsung atau dikenal dengan istilah *intrview* (wawancara). Peneliti melakukan wawancara kepada pihak-pihak yang terkait yaitu ;

1. Pemilik tanah dan sumur yaitu:
 - a. Penerima Waris sebidang tanah dan sumur.
 - b. Penerima hibah sebidang tanah dan sumur.
2. Warga sekitar.

b. Data Sekunder

Data sekunder diperoleh melalui Peraturan Perundang-undangan dan bahan pustaka. Data sekunder merupakan data yang diperoleh dari hasil

membaca literatur serta referensi baik yang berbentuk buku, dokumen dalam web resmi, dan juga Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.

1.6.5 Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data merupakan salah satu hal yang penting dalam penulisan. Dalam penulisan ini menggunakan teknik pengumpulan data sebagai berikut :

a. Wawancara (*interview*)

Dalam bentuknya yang paling sederhana wawancara terdiri atas sejumlah pertanyaan yang dipersiapkan oleh peneliti dan diajukan kepada seseorang mengenai topik penelitian secara tatap muka.⁸ Wawancara merupakan teknik mendapatkan data secara langsung mengenai permasalahan yang ada sehingga informasi dan data yang didapat lebih akurat.

b. Studi Kepustakaan.

Studi kepustakaan adalah rangkaian kegiatan yang di kumpulkan untuk memperoleh informasi dari literatur terkait permasalahan, misalnya jurnal hukum ataupun teks yang ditulis para ahli hukum, dan kasus-kasus hukum.

⁸ Emzir, *Metodologi Penelitian Kwalitatif Analisis Data*, Jakarta, Rajawali Pers, 2016, hlm. 51

1.6.6 Analisis Data

Analisis data merupakan kegiatan dalam penelitian yang berupa melakukan kajian atau telaah terhadap hasil pengolahan data yang dibantu dengan teori yang didapat sebelumnya, analisis data yang akan di gunakan adalah analisis deskriptif, yaitu berusaha memberikan gambaran atau pemaparan atas subjek dan objek penelitian sebagaimana hasil penelitian yang di lakukannya.⁹ Dalam Hal ini yang menjadi subjek penelitian yaitu mengenai fungsi sosial masyarakat dalam kepemilikan sumur perorangan di Injing-injing Kelurahan Pejagan Kecamatan Bangkalan Kabupaten Bangkalan.

⁹ Mukti Fajar Dan Yulianto Achmad, *Op. Cit.* hlm.183