

PENDAFTARAN TANAH SEBAGAI WUJUD KEPASTIAN HUKUM DALAM RANGKA MENGHADAPI MASYARAKAT EKONOMI ASEAN (MEA)

Indra Yudha Koswara*

Fakultas Hukum Universitas Singaperbangsa Karawang

indra_yksh@yahoo.com

ABSTRAK

Permasalahan dalam penelitian ini adalah : (1) Bagaimana kebijakan Pemerintah dalam menyelesaikan permasalahan pendaftaran tanah di Indonesia sehingga dapat memberikan kepastian bagi dunia usaha dalam meningkatkan investasi di dalam negeri dalam menyongsong Masyarakat Ekonomi ASEAN? (2) Bagaimana implementasi kebijakan negara dalam pendaftaran tanah untuk memberikan iklim investasi yang berkepastian hukum terkait dengan permasalahan tanah? Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif, dengan cara menelaah dan menginterpretasikan hal-hal yang bersifat teoritis yang menyangkut asas, konsepsi, doktrin dan norma hukum yang berkaitan dengan pendaftaran tanah. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pemerintah perlu menciptakan kepastian hukum terkait permasalahan agraria sehingga dapat memberikan kegairahan investasi bagi dunia usaha dalam meningkatkan investasi di dalam negeri dalam suasana Masyarakat Ekonomi ASEAN. Jaminan kepastian hukum yang hendak diwujudkan dalam pendaftaran tanah ini, meliputi kepastian status hak yang didaftar, kepastian subyek hak, dan kepastian objek hak.

Kata kunci: kepastian hukum, MEA, pendaftaran tanah

ABSTRACT

The problems in this research are: (1) How is the Government's policy solve the problems of land registration in Indonesia able to to provide certainty for businesses in increasing investment in the country in facing the ASEAN Economic Community? (2) How is the implementation of state policy in land registration to create an investment climate and ensure legal certainty to land disputes? This research uses normative juridical approach, by examining and interpreting matters relating theoretical principles, conceptions, doctrines and legal norms relating to land registration. The results showed that the government needs to create legal certainty related to agrarian issues so as to provide excitement investment for businesses to increase investment in the country in an atmosphere of an ASEAN Economic Community. Legal guarantee to be realized in this land registration, including the rights listed status certainty, the certainty of the subject of rights, and the rule of object rights.

Keywords: legal certainty, MEA, land registration

*Dr. Indra Yudha Koswara, SH., MH., adalah dosen pada Fakultas Hukum Universitas Singaperbangsa Karawang

A. PENDAHULUAN

1. Latar Belakang Penelitian

Tata Hukum Indonesia masih pluralistik, yakni konfigurasi yang tersusun atas produk perundang-undangan nasional sesudah Proklamasi Kemerdekaan, produk perundang-undangan dan yurisprudensi zaman Hindia Belanda (Hukum Barat atau tepatnya Hukum Belanda), Hukum Adat lokal, dan Hukum Islam, ditambah sejumlah konvensi internasional dan pranata hukum asing. Tata Hukum Indonesia yang tersusun secara hierarkis dan berintikan Cita Hukum Pancasila, dan yang dioperasionalkan ke dalam kenyataan melalui asas-asas hukum nasional pada proses pembentukan hukum positif melalui perundang-undangan dan yurisprudensi. Asas-asas hukum nasional ini harus merupakan penjabaran dan mengacu pada Cita Hukum Pancasila.¹

Dalam era globalisasi, masuknya investasi dalam suatu negara berkembang khususnya Indonesia merupakan salah satu peranan yang sangat signifikan dalam memacu pembangunan ekonomi. Pada negara-negara berkembang kebutuhan akan modal pembangunan yang besar selalu menjadi masalah utama dalam pembangunan ekonomi, sehingga diantara negara-negara berkembang yang menjadi perhatian bagi investor adalah tidak hanya sumber daya alam yang kaya, namun yang paling penting adalah bagaimana hukum di negara tersebut dapat memberikan kepastian hukum dan kepastian berusaha.²

Dengan menguatnya arus globalisasi ekonomi yang menimbulkan hubungan interdependensi dan integrasi dalam bidang finansial, produksi dan perdagangan telah membawa dampak pengelolaan ekonomi Indonesia. Dampak ini lebih terasa lagi setelah arus globalisasi ekonomi dengan semakin dikembangkannya prinsip liberalisasi perdagangan (*trade liberalization*) yang telah diupayakan secara bersama-sama oleh negara-negara di dunia dalam bentuk kerjasama ekonomi, seperti *North American Free Trade (NAFTA)*, *Single European Market (SEM)*, *European Free Trade Agreement (EFTA)*, *Australian-New Zealand Closer Economic Relation and Trade Agreement (ANCERTA)*, *Asean Free Trade Area (AFTA)*, *Asia Pacific Economic Cooperation (APEC)*, dan *World Trade Organization (WTO)*.³

Selanjutnya yang menjadi perhatian utama saat ini bagaimana Pemerintah RI dalam mengawasi berbagai deregulasi dan perangkat hukum, demi suksesnya pemberlakuan Masyarakat Ekonomi Asean (MEA) pada tahun 2016 ini.⁴

¹Arief Sidharta, 2009, *Refleksi Tentang Struktur Ilmu Hukum*, Mandar Maju, Bandung, hlm. 80 – 82.

²Doni Kandiawan, 2008, *Hukum dan Pembangunan, Makalah*, Bangka, hlm.1.

³*Ibid.*, hlm.2.

⁴Petrus J Loyani, 2015, *UKM Menyongsong MEA & CAFTA*, Tabloid Suara Advokat, Edisi: 02/Tahun I/3 September, Jakarta, hlm. 2-3.

Pemulihan kondisi ekonomi dunia diperkirakan berlanjut di tahun 2015, pertumbuhan ekonomi dunia diperkirakan akan mencapai 4,0%. Lebih tinggi dibandingkan dengan pertumbuhan tahun 2014 yang diperkirakan mencapai 3,4%. Perkembangan yang positif juga terjadi di negara-negara maju dengan pertumbuhan yang meningkat dari 1,8% pada 2014 menjadi 2,2% pada 2015. Proyeksi pertumbuhan ekonomi dunia adalah sebagai berikut:

Tabel 1
Proyeksi Pertumbuhan Ekonomi Dunia 2014-2015 (%)

Negara	2014	2015
A. Dunia Negara Maju	3,4	4,0
1. Amerika Serikat	1,8	2,2
2. Eropa	1,7	3,0
3. Jepang	1,6	1,5
B. Negara Berkembang	4,6	5,2
1. Tiongkok	5,4	6,4
2. India	5,4	6,4
3. ASEAN	4,6	5,6

Sumber : IMF, *World Economic Outlook*, Juli 2015.

Laju pertumbuhan ekonomi yang cukup signifikan di tahun 2015 diperkirakan akan terjadi di negara-negara berkembang. Pertumbuhan ekonomi kawasan negara-negara berkembang diperkirakan meningkat dari 4,6% menjadi 5,2%, untuk Tiongkok masih terdapat potensi melambatnya laju pertumbuhan ekonomi. Dalam tahun 2015, laju pertumbuhan ekonomi Tiongkok diperkirakan melambat dari 7,4% menjadi 7,1%. Proses penyesuaian orientasi pertumbuhan yang berbasis konsumsi domestik masih akan menjadi faktor melambatnya ekonomi Tiongkok. Selain itu, Tiongkok juga akan mengurangi ketergantungan investasi asing dan memperlambat laju pertumbuhan kredit.⁵

Pertumbuhan negara-negara Asia Tenggara (*Association of South East Asia National ASEAN*) pada tahun 2015 diperkirakan akan mencapai 5,6% lebih tinggi dari pertumbuhan tahun 2014 yang sebesar 4,6%. Pulihnya ekspor dan investasi serta peningkatan permintaan domestik diperkirakan akan menjadi pendorong pertumbuhan sebagai dampak pelaksanaan *ASEAN Economic Community (AEC)* atau Masyarakat Ekonomi Asean (MEA) di kawasan tersebut.

Peningkatan daya saing di antara negara-negara ASEAN dalam rangka terbentuknya pasar yang lebih terintegrasi diharapkan akan menjadi faktor pendorong pertumbuhan ekonomi di kawasan tersebut. Pada tahun 2015 perdagangan global diperkirakan akan tumbuh lebih tinggi dari kondisi tiga

⁵*Ibid.*, hlm. 2-3

tahun sebelumnya. Pertumbuhan perdagangan global tersebut didorong oleh pulihnya aktivitas ekonomi di negara-negara maju maupun berkembang. Di kawasan ASEAN, terbentuknya *Economic Community* (AEC) diperkirakan akan mendorong aktivitas produksi dan perdagangan antarnegara. Pertumbuhan volume perdagangan global di tahun 2015 diperkirakan akan mencapai 5,3% lebih tinggi dari pertumbuhan tahun sebelumnya yang mencapai 4,0%.

Masyarakat Ekonomi Asean (MEA) adalah bentuk integrasi masyarakat ASEAN dimana adanya perdagangan bebas di antara anggota-anggota negara ASEAN yang disepakati bersama negara-negara ASEAN, dan untuk mengubah ASEAN menjadi kawasan yang stabil, makmur dan sangat kompetitif. *ASEAN Economic Community* (AEC) atau Masyarakat Ekonomi Asean (MEA) adalah satu dari tiga pilar yang membentuk ASEAN. Tiap-tiap pilar termasuk MEA memiliki perencanaan (*blueprint*) dan bersama dengan Kerangka Kerja *Initiative for ASEAN Integration* (IAI) serta Rencana Kerja IAI tahap II, mereka membuat perencanaan Masyarakat ASEAN (2009-2015), proses menuju MEA:

1. Ketua-ketua ASEAN pada bulan Desember 1997 melalui sebuah konferensi yang diselenggarakan di Kuala Lumpur telah memutuskan untuk memberikan perubahan kepada ASEAN agar menjadi wilayah yang stabil, makmur, dan memiliki persaingan tinggi dengan tingkat perkembangan ekonomi yang setara, dan mengurangi kemiskinan serta kesenjangan sosial-ekonomi (Visi ASEAN 2020).
2. Di konferensi yang diselenggarakan di Bali pada bulan Oktober 2003, ASEAN mendeklarasikan bahwa Masyarakat Ekonomi ASEAN akan menjadi tujuan wilayah Asia Tenggara dalam hal integrasi ekonomi (Bali Concord II) pada 2020. Dan sebagai tambahan dan pendukung untuk MEA, Komunitas Keamanan ASEAN dan Komunitas Sosial-Budaya ASEAN adalah dua tiang yang melenggapi gambaran komunitas ASEAN di masa depan. Ketiga pilar tersebut diharapkan bisa berjalan beriringan dalam menetapkan Komunitas ASEAN pada 2020.
3. Setelah itu, Pertemuan Menteri Ekonomi ASEAN dilaksanakan pada tahun 2006 di Kuala Lumpur dan menyetujui pengembangan “sebuah cetak biru atau perencanaan yang saling bertautan untuk mempercepat perkembangan MEA dengan mengidentifikasi keunikan dan unsur-unsur MEA dimulai dari tahun 2015 yang berkesesuaian dengan Bali Concord II dengan sasaran yang jelas dan kronologi untuk pelaksanaan berbagai macam tindakan, begitu pula fleksibilitas dalam hal menyesuaikan ketertarikan semua Negara Anggota ASEAN.
4. Pada konferensi di bulan Januari 2007, ketua-ketua ASEAN telah menyatakan janji yang kuat untuk mempercepat pelaksanaan Komunitas ASEAN pada tahun 2015 sebagaimana

telah dinyatakan dalam ASEAN Vision 2020 dan ASEAN Concord II, dan telah ditandatangani Deklarasi Cebu dalam mempercepat pelaksanaan Komunitas ASEAN pada 2015. Secara umum, telah disetujui untuk segera melaksanakan MEA pada tahun 2015 dan mengubah ASEAN menjadi wilayah dengan gerakan yang bebas dalam hal barang, jasa, investasi, tenaga kerja handal, dan aliran modal yang lebih bebas.⁶

Berdasarkan hal-hal tersebut dan dijadikan pertimbangan, pentingnya perdagangan keluar dan kebutuhan untuk Komunitas ASEAN agar tetap memandang secara luas, MEA diharapkan bisa menjadi penggabungan kegiatan ekonomi di wilayah Asia Tenggara pada tahun 2015 dengan membawa karakteristik, yaitu:

1. Pasar tunggal dan pusat produksi tunggal.
2. Wilayah dengan persaingan ekonomi yang tinggi.
3. Wilayah dengan perkembangan ekonomi setara.
4. Wilayah yang benar-benar terintegrasi untuk menuju persaingan ekonomi global.⁷

Karakteristik tersebut saling berkaitan dan satu sama lain menguatkan. Bersamaan dengan unsur-unsur lain dari masing-masing karakteristik dalam satu rancangan perencanaan tentunya akan memastikan konsistensi dan koherensi atas semua unsur tersebut begitu juga dengan implementasi dan koordinasi yang tepat di antara *stakeholders* yang relevan.

Disinilah hukum merupakan faktor yang sangat penting dalam kaitannya dengan perlindungan hukum yang diberikan suatu negara bagi kegiatan dunia usaha di Indonesia. Sebagaimana diungkapkan oleh Erman Rajagukguk, bahwa faktor yang utama bagi hukum untuk dapat berperan dalam pembangunan ekonomi bagi dunia usaha adalah apakah hukum mampu menciptakan "*stability*", "*predictability*" dan "*fairness*". Termasuk dalam fungsi stabilitas (*stability*) adalah potensi hukum menyeimbangkan dan memberikan tempat bagi kepentingan-kepentingan yang saling bersaing.

Kebutuhan fungsi hukum untuk dapat meramalkan (*predictability*) akibat dari suatu langkah-langkah yang diambil khususnya penting bagi negeri yang sebagian besar rakyatnya untuk pertama kali memasuki hubungan-hubungan ekonomi melewati lingkungan sosial yang tradisional. Aspek keadilan (*fairness*), seperti, perlakuan yang sama dan standar pola tingkah laku pemerintah adalah perlu untuk menjaga mekanisme pasar dan mencegah birokrasi yang berlebihan.⁸

⁶www. <http://guruppkn.com/konsep-mea>, di unduh tanggal 4 Oktober 2016, jam 16.10 wib.

⁷Ibid.

⁸Erman Rajagukguk, 1995, *The Role of Law in Economic Development*, Universitas Indonesia, Jakarta, hlm. 365-367.

Melalui sistem hukum dan peraturan hukum yang dapat memberikan perlindungan, akan tercipta kepastian (*predictability*), keadilan (*fairness*) dan efisiensi (*efficiency*) bagi para investor untuk menanamkan modalnya dalam rangka melakukan kegiatan usaha di Indonesia.

Dalam kenyataannya terkait masalah kepastian hukum kepemilikan tanah masih jauh dari harapan yang diinginkan oleh pihak dunia usaha, karena konflik pertanahan merupakan persoalan yang kronis dan bersifat klasik serta berlangsung dalam kurun waktu tahunan bahkan puluhan tahun dan selalu ada dimana-mana. Sengketa dan konflik pertanahan adalah bentuk permasalahan yang sifatnya kompleks dan multidimensi.⁹ Dengan demikian hal ini dapat mempengaruhi iklim dunia usaha di Indonesia, karena tanah merupakan salah satu sumber modal dalam melakukan kegiatan ekonomi.

Prosedural pendaftaran tanah merupakan hal yang sangat penting, hal ini disebabkan karena faktor ini merupakan pendukung pelaksanaan pembangunan yang berkelanjutan, dan pembangunan yang dilaksanakan merupakan upaya sadar yang dilakukan oleh masyarakat untuk mencapai kehidupan lebih baik. Proses pembangunan dewasa ini akan senantiasa bersentuhan dengan lingkungan dalam hal ini adalah penggunaan tanah itu sendiri, yang dapat memunculkan permasalahan-permasalahan yang sifatnya sangat kompleks, seperti halnya dalam prosedural pendaftaran tanah, sebagai suatu jaminan kepastian hukum, terhadap tanah yang dimiliki masyarakat dari negara (melalui Badan Pertanahan Nasional).

Dengan referensi pengetahuan dan wawasan tentang aliran pemikiran, teori dan sejarah bangsa-bangsa serta pemahaman yang mendalam tentang struktur sosial budaya dan ekonomi masyarakat nusantara (Indonesia) pada masa itu, lahirlah rumusan politik sosial ekonomi Pasal 33 UUD 1945 ayat (1), (2), dan (3) yang merupakan satu kesatuan yang utuh.¹⁰ Ayat (3) yang berbunyi: "Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara untuk dipergunakan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat kemudian menjadi visi, misi dan spirit Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria."¹¹

Itulah visi, spirit, roh dari bangunan Negara Kesatuan Republik Indonesia (NKRI) yang dikehendaki para Bapak Bangsa yang tersurat dalam Pasal 33 UUD 1945. Visi, spirit, cita-cita itu

⁹Sumarto, 2012, Penanganan dan Penyelesaian Konflik Pertanahan dengan Prinsip Win-Win Solution Oleh BPN RI, *Makalah*, Jakarta

¹⁰Lihat Pasal 33 UUD 1945 beserta penjelasannya (yang asli sebelum Amandemen).

¹¹RM. A.B. Kusuma, 2004, *Lahirnya UUD 1945*, Badan Penerbit Fakultas Hukum UI, Jakarta, hlm.264-284 dan Muhammad Yamin, 1959, *Naskah Persiapan UUD 1945*, Yayasan Prapanca, Jakarta, hlm.285-388.

kemudian diturunkan ke dalam UUPA Tahun 1960.¹² Sedemikian strategis dan vitalnya Pasal 33 UUD 1945 itu, Bung Hatta yang menjadi tokoh kunci dibalik perumusan Pasal 33 tersebut, menyebutnya sebagai politik sosial ekonomi RI. Pasal 33 UUD 1945 itu menjadi landasan konstitusional UUPA dengan *Landreform* sebagai agenda utama.

Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Tahun 1945 mengandung amanat konstitusional yang sangat mendasar yaitu bahwa pemanfaatan dan penggunaan tanah dan seluruh kekayaan alam harus dapat mendatangkan kemakmuran dan kesejahteraan yang sebesar-besarnya bagi seluruh rakyat Indonesia. Hal ini berarti pula bahwa setiap hak atas tanah dan sumber-sumber agraria lainnya dituntut kepastian mengenai subjek, objek, serta pelaksanaan kewenangan haknya.¹³

Dengan demikian, visi, spirit, dan misi UUPA 1960 sebagai produk turunan Pasal 33 UUD 1945 sangat jelas berorientasi pada perwujudan Negara Kesatuan Republik Indonesia (NKRI). Tujuan negara Indonesia adalah kesejahteraan (*welfare state*) dan kesejahteraan dapat dinikmati jika keadilan sudah diperoleh. Dalam filsafat hukum, hukum bertujuan untuk mendapatkan keadilan yang berujung pada kesejahteraan. Bagi bangsa Indonesia, keadilan dan kemakmuran bagi seluruh rakyat ditempatkan pada posisi sentral substansial. Itu pula sebabnya, doktrin demokrasi ekonomi Pasal 33 1945 berada pada Bab XIV yang diberi judul “Kesejahteraan Sosial” (dalam arti *societal welfare*, bukan sekedar *social welfare*).¹⁴

Pancasila adalah ideologi dan dasar negara bangsa Indonesia. Sebagai ideologi negara, Pancasila menjadi inspirasi sekaligus memberikan pedoman dalam kehidupan kenegaraan, yaitu dalam bidang sosial, budaya, ekonomi, politik, dan pertahanan keamanan. Sebagai dasar negara, Pancasila adalah sumber dari segala sumber hukum yang berlaku di wilayah hukum Negara Kesatuan Republik Indonesia (NKRI).

Sebagai negara hukum, konsep negara hukum Pancasila menjadi landasan konsep dan dasar kebijakan hukum bagi strategi perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah maupun akses terhadap sumber daya alam. Teori negara hukum merupakan salah satu konsekuensi dari dipilihnya asas negara yang berdasarkan atas hukum sebagaimana tersirat dalam jiwa atau filosofi Bangsa Indonesia (Sila Kelima Pancasila) dan UUD 1945 tentang tujuan negara hukum Indonesia.¹⁵

¹²Proses transformasi nilai-nilai Pancasila dan UUD 1945 relatif mulus karena beberapa dari perumus UUD 1945 adalah juga perumus UUPA 1960, terutama perumus Pancasila Bung Karno yang menandatangani UUPA 1960 tanggal 24 September 1960.

¹³Rusmadi Murad, 2007, *Menyingkap Tabir Masalah Pertanahan*, Mandar Maju, Bandung, hlm. 75.

¹⁴Sri-Edi Swasono, 2010, *Kembali ke Pasal 33 UUD 1945, Menolak Neoliberalisme*, Yayasan Hatta, Jakarta, hlm. 33-34.

¹⁵Bunyi Alinea ke-4 pembukaan UUD 1945 adalah (1) melindungi segenap Bangsa Indonesia, (2) memajukan kesejahteraan umum, (3) mencerdaskan kehidupan Bangsa, (4) ikut serta melaksanakan ketertiban dunia berdasarkan perdamaian abadi dan keadilan sosial.

Seperti dikatakan oleh Friedrich Karl von Savigny bahwa masyarakat manusia di dunia ini terbagi ke dalam banyak masyarakat bangsa. Dimana ada masyarakat, disitu ada hukum, *ubi societas, ibi ius*, hukum tumbuh dan berkembang bersama masyarakatnya. Tiap masyarakat bangsa mempunyai *volksgeist* (jiwa bangsanya) sendiri, yang dimaksudkan dengan *volksgeist* adalah filsafat hidup suatu bangsa atau pola kebudayaan atau kepribadian yang tumbuh akibat pengalaman dan tradisi di masa lampau.¹⁶

2. Rumusan Masalah

- a. Bagaimana kebijakan Pemerintah dalam menyelesaikan permasalahan pendaftaran tanah di Indonesia sehingga dapat memberikan kepastian bagi dunia usaha dalam meningkatkan investasi di dalam negeri dalam menyongsong Masyarakat Ekonomi ASEAN?
- b. Bagaimana implementasi kebijakan negara dalam pendaftaran tanah untuk memberikan iklim investasi yang berkepastian hukum terkait dengan permasalahan tanah?

B. METODE PENELITIAN

Dalam rangka melakukan sebuah penelitian, metodologi menjadi sesuatu yang mutlak dalam kerangka menemukan jawaban dari permasalahan yang diajukan di dalam penelitian. Berdasarkan hal tersebut, maka metode penelitian dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Metode Pendekatan

Adapun pendekatan yang digunakan adalah yuridis normatif. Pendekatan dilakukan dengan cara menelaah dan menginterpretasikan hal-hal yang bersifat teoritis yang menyangkut asas, konsepsi, doktrin dan norma hukum yang berkaitan dengan pendaftaran tanah.

2. Spesifikasi Penelitian

Penelitian yang penulis lakukan bersifat deskriptif analitis yaitu menggambarkan, menganalisis, menyimpulkan masalah-masalah yang menjadi objek penelitian, yakni pendaftaran tanah sebagai bentuk kepastian hukum sebagai bukti hak kepemilikan tanah dihubungkan dengan Pasal 19 Nomor 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan Dasar Pokok-pokok Agraria.

3. Jenis dan Sumber Data

Bahan hukum yang dikaji dan yang dianalisis dalam penelitian ini menggunakan data sekunder, meliputi:

¹⁶Lili Rasjidi dan B. Arief Sidharta, 1994, *Filsafat Hukum: Madzhab dan Refleksinya*, Remaja Rosdakarya, Bandung, hlm. 30.

a. Bahan hukum primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat *authoritative*, artinya mempunyai otoritas. Bahan-bahan hukum primer terdiri atas peraturan perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembentukan peraturan perundang-undangan, yaitu :

- 1) Undang-undang Dasar 1945.
- 2) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.
- 3) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah.
- 4) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

b. Bahan hukum sekunder

Bahan hukum sekunder berupa semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi, publikasi tentang hukum meliputi buku, jurnal hukum, makalah, majalah, dan surat kabar.

c. Bahan hukum tersier

Bahan hukum tersier merupakan bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, berupa kamus hukum, kamus bahasa Indonesia, dan sebagainya.

4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik untuk mengkaji dan mengumpulkan ketiga bahan hukum itu, yaitu menggunakan studi dokumenter. Studi dokumenter merupakan studi yang mengkaji tentang berbagai dokumen, baik yang berkaitan dengan peraturan perundang-undangan maupun dokumen-dokumen yang sudah ada.

5. Analisis Data

Teknis analisis yang digunakan adalah metode analisis normatif kualitatif. Metode secara normatif kualitatif ini berdasarkan bahan hukum primer sebagai hukum positif, kemudian dianalisis secara kualitatif, yaitu dilakukan analisis yang bersifat yuridis.

C. HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS

1. Kebijakan pemerintah dalam menyelesaikan permasalahan pendaftaran tanah di Indonesia sehingga dapat memberikan kepastian bagi dunia usaha dalam meningkatkan investasi di dalam negeri dalam menyongsong Masyarakat Ekonomi ASEAN.

Konflik yang berkepanjangan apabila dibiarkan dengan tidak adanya peraturan hukum yang kurang jelas akan mengganggu keseimbangan tatanan hidup bermasyarakat dan ketertiban masyarakat dalam berusaha untuk memenuhi kebutuhannya. Untuk mengakhiri adanya konflik diantara pihak-pihak atau penyandang kepentingan tersebut maka diperlukan adanya perangkat atau aturan tentang hak dan kewajiban yang jelas, yang tertuang dalam peraturan hukum yang dibuat oleh negara.

Hal ini sebagai konsekuensi pengakuan negara terhadap hak seseorang atau suatu masyarakat hukum, maka negara wajib memberi jaminan kepastian hukum terhadap kepemilikan (tanah) masyarakat tersebut melalui proses pendaftaran tanah, bahwa perlindungan atas kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah merupakan syarat mutlak dalam dunia usaha demi kelancaran investasi.

Kasus-kasus pertanahan merupakan persoalan yang kronis dan bersifat klasik serta berlangsung dalam kurun waktu tahunan bahkan puluhan tahun dan selalu ada dimana-mana, hal ini membawa dampak yang negatif bagi perkembangan dunia usaha. Sengketa dan konflik pertanahan adalah bentuk permasalahan yang sifatnya kompleks dan multidimensi. Oleh karena itu usaha pencegahan, penanganan dan penyelesaiannya harus memperhitungkan berbagai aspek baik hukum maupun non hukum. Seringkali penanganan dan penyelesaian terhadap sengketa dan konflik pertanahan dihadapkan pada dilema-dilema antara berbagai kepentingan yang sama-sama penting.

Prosedural pendaftaran tanah merupakan hal yang sangat penting, hal ini disebabkan karena faktor ini merupakan pendukung pelaksanaan pembangunan yang berkelanjutan dan pembangunan yang dilaksanakan merupakan upaya sadar yang dilakukan oleh masyarakat untuk mencapai kehidupan lebih baik. Proses pembangunan dewasa ini akan senantiasa bersentuhan dengan lingkungan dalam hal ini adalah penggunaan tanah itu sendiri, yang dapat memunculkan permasalahan-permasalahan yang sifatnya sangat kompleks, seperti halnya dalam prosedural pendaftaran tanah, sebagai suatu jaminan kepastian hukum, terhadap tanah yang dimiliki masyarakat dari negara (melalui Badan Pertanahan Nasional).

Banyak terjadi di masyarakat, masalah pertanahan ini disebabkan oleh adanya hak milik seseorang, dan mengingat banyaknya kepentingan yang terkait dengan hal tersebut, tidak mustahil terjadinya konflik atau bentrokan antara sesama anggota masyarakat yang mengakibatkan timbulnya pidana. Ruslan Saleh menyatakan bahwa pidana merupakan reaksi atas delik, ini berwujud suatu nestapa, yang dengan sengaja ditimpakan negara kepada pembuat delik tersebut.¹⁷ Sedangkan Van Bemmelen, menyebutkan pidana merupakan perbuatan-perbuatan tertentu yang melawan hukum,

¹⁷ Muladi, 1992, *Lembaga Pidana Bersyarat*, Alumni, Bandung, hlm. 21.

yang tidak mungkin diterima oleh masyarakat akan tetapi terjadi, sehingga selalu ada perintah dan larangan tersebut.¹⁸

Hal ini sebagai konsekuensi pengakuan negara terhadap hak seseorang atau suatu masyarakat hukum, maka negara wajib memberi jaminan kepastian hukum terhadap kepemilikan (tanah) masyarakat tersebut melalui proses pendaftaran tanah yang menghasilkan beberapa macam hak seperti, Hak Milik, Hak Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pengelolaan, dan Hak Pakai serta hak lainnya yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria selanjutnya disebut UUPA. Bahwa perlindungan atas kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah merupakan syarat mutlak dalam dunia usaha demi kelancaran investasi, sebagai wujud untuk memberikan kepastian hukum dalam Masyarakat Ekonomi ASEAN.

Dengan lahirnya Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, Lembaran Negara 1960-104 dan Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043, tentang Peraturan Dasar-Dasar Pokok Agraria, maka mulai saat itu terjadi perombakan secara menyeluruh tentang pengaturan keagrariaan di Indonesia, agar terciptanya kepastian hukum melalui, yaitu:

- 1) Kodifikasi dan unifikasi hukum agraria. Kodifikasi hukum agraria yakni bahwa hukum agraria yang berlaku adalah hukum agraria yang tertulis dan terkodifikasi, yaitu Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 dan berbagai peraturan pelaksanaannya. Sedangkan unifikasi hukum agraria yakni bahwa hanya ada satu hukum agraria yang berlaku, yaitu Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 dan berbagai peraturan.
- 2) Supremasi hukum agraria, yakni upaya penegakan hukum agraria nasional terhadap berbagai persoalan-persoalan agraria. Penegakan hukum yang tegas, konsisten, dan tidak diskriminatif.
- 3) Pembaharuan/reformasi hukum agraria nasional, dengan terbentuknya UUPA, maka merupakan peletak dasar dari pembaharuan hukum agraria dari berbagai aspek.
- 4) Menghapuskan dualisme dan pluralisme hukum agraria, dengan terbentuknya UUPA, maka tidak ada lagi dualisme dan pluralisme hukum agraria, akan tetapi hanya satu hukum agraria yang berlaku di wilayah Indonesia yaitu UUPA.
- 5) Perlindungan hak asasi manusia atas tanah, dengan lahirnya UUPA maka perlindungan hak-hak asasi laki-laki dan perempuan sangat dilindungi dalam UUPA. Laki-laki dan perempuan mempunyai kesempatan yang sama dalam memperoleh hak atas tanah.¹⁹

¹⁸Ted Hondeich, 1975, *Punishment*, Penguin Book, London, hlm. 20.

¹⁹H.M. Arba, 2015, *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 33.

Bahwa bangsa Indonesia telah memiliki perangkat aturan hukum yang terkodifikasi dan unifikasi, salah satunya terkait tentang hukum agraria, maka bangsa Indonesia telah menunjukkan kesiapan untuk bersaing dengan negara-negara yang tergabung dalam MEA dalam rangka menyelesaikan permasalahan pendaftaran tanah di Indonesia sehingga dapat memberikan kepastian bagi dunia usaha dalam meningkatkan investasi di dalam negeri dalam suasana Masyarakat Ekonomi ASEAN.

2. Implementasi kebijakan negara dalam pendaftaran tanah untuk memberikan iklim investasi yang berkepastian hukum terkait dengan permasalahan tanah

Dalam UUPA terdapat beberapa prinsip pokok yang tertuang dalam pasal demi pasal, yaitu antara lain:

1. Hak bangsa atas agraria yang bersifat abadi tertuang dalam Pasal 1 ayat (1).
2. Hak menguasai negara atas agraria/pertanahan yang tertuang dalam ketentuan Pasal 2.
3. Pengakuan akan hak ulayat yang dikuasai oleh masyarakat hukum adat atas tanah tertuang dalam ketentuan Pasal 3.
4. Pemberian akan hak-hak perorangan dan badan hukum atas tanah, yaitu bahwa setiap orang dapat diberikan hak-hak atas tanah baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama serta badan hukum tertuang dalam Pasal 4 ayat (1).
5. Prinsip fungsi sosial bagi semua hak atas tanah yang diatur dalam Pasal 6.
6. Pengaturan tentang *landreform* yang diatur dalam Pasal 7 dan 17 yaitu tentang batas maksimum dan minimum pemilikan tanah bagi satu keluarga.
7. Prinsip tanah untuk petani yang tertuang dalam Pasal 10.
8. Pendaftaran tanah untuk kepastian hukum dan hak bagi pemegangnya yang diatur dalam Pasal 19.

Pelaksanaan lebih lanjut dari ketentuan-ketentuan yang tertuang dalam UUPA tersebut di atas diatur dalam berbagai undang-undang dan peraturan-peraturan pemerintah, peraturan-peraturan Presiden, peraturan-peraturan menteri dan kepala Badan Pertanahan Nasional, dalam rangka memberikan kepastian hukum bagi iklim investasi di Indonesia terkait pertanahan diantaranya sebagai berikut:

1. Di bidang Kehutanan diatur dengan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1967 tentang Ketentuan Pokok Kehutanan, yang diganti dengan Undang-undang Nomor 41 tahun 1999 tentang Kehutanan junto Undang-undang Nomor 13 Tahun 2004 tentang Kehutanan, serta berbagai Peraturan Pemerintah dan Peraturan Menteri Kehutanan.

2. Di bidang Pertambangan diatur dengan Undang-undang Nomor 11 Tahun 1967 tentang Pertambangan dan berbagai peraturan pelaksanaannya, yang diganti dengan Undang-undang Nomor 4 Tahun 2009 tentang Pertambangan, Mineral, dan Batubara.
3. Di bidang Perikanan diatur dengan Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985.
4. Di bidang Pengairan diatur dengan Undang-undang Nomor 7 Tahun 2004 tentang Sumber Daya Air.
5. Di bidang Perkebunan diatur dengan Undang-undang Nomor 18 Tahun 2004 tentang Perkebunan.
6. Di bidang *Landreform* diatur lebih lanjut dengan Undang-undang Nomor 56/prp Tahun 1960 tentang Pemilik Tanah Pertanian oleh satu keluarga, dan Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961 tentang Larangan Pemilikan Tanah Pertanian secara Absentee.
7. Di bidang Rumah Susun diatur dengan Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun.
8. Di bidang Tata Ruang dan Tata Guna Tanah diatur dengan Undang-undang Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang, yang diganti dengan Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, dan Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 tentang Tata Guna Tanah.
9. Di bidang Pendaftaran Tanah yang diatur dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, yang selanjutnya diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
10. Di bidang Hak Tanggungan diatur dengan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.
11. Dan lain-lainya.

Dasar hukum ketentuan hak-hak atas tanah diatur dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, yaitu : “Atas dasar hak menguasai dari negara atas tanah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.”

Hak atas tanah bersumber dari hak menguasai dari negara atas tanah dapat diberikan kepada perseorangan baik warga negara Indonesia maupun warga negara asing, sekelompok orang secara bersama-sama, dan badan hukum baik badan hukum privat maupun badan hukum publik.²⁰

²⁰Ibid, hlm. 89.

Pemberian jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat Indonesia, yang menjadi salah satu tujuan diundangkannya UUPA dapat terwujud melalui dua upaya, yaitu:

- a. Tersedianya perangkat hukum yang tertulis, lengkap, dan jelas yang dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan ketentuan-ketentuannya.
- b. Penyelenggaraan pendaftaran tanah yang memungkinkan bagi pemegang hak atas tanah untuk dengan mudah membuktikan hak atas tanah yang dikuasainya, dan bagi pihak yang berkepentingan, seperti calon pembeli dan calon kreditur, untuk memperoleh keterangan yang diperlukan mengenai tanah yang menjadi objek perbuatan hukum yang akan dilakukan, serta bagi pemerintahan untuk melaksanakan kebijaksanaan pertanahan.

Pendaftaran tanah bertujuan memberikan jaminan kepastian hukum dikenal dengan sebutan *rechts cadaster/legal cadaster*. Jaminan kepastian hukum yang hendak diwujudkan dalam pendaftaran tanah ini, meliputi kepastian status hak yang didaftar, kepastian subyek hak, dan kepastian objek hak. Pendaftaran tanah ini menghasilkan sertifikat sebagai tanda bukti haknya. Kebalikan dari pendaftaran tanah yang *rechts cadaster* adalah *fiscal cadaster*, yaitu pendaftaran tanah yang bertujuan untuk menetapkan siapa yang wajib membayar pajak atas tanah. Pendaftaran tanah ini menghasilkan surat tanda bukti pembayaran pajak atas tanah, yang sekarang dikenal dengan sebutan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SSPT PBB).

UUPA mengatur pendaftaran tanah yang bertujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum. Pendaftaran tanah ini menjadi kewajiban bagi pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia diatur dalam Pasal 19 UUPA, yaitu:

- 1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah, diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- 2) Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 pasal ini meliputi:
 - a. Pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah.
 - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut, dan
 - c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
- 3) Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial-ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.

- 4) Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat 1 di atas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

D. KESIMPULAN

Bahwa faktor yang utama bagi hukum untuk dapat berperan dalam pembangunan ekonomi bagi dunia usaha dalam menyongsong Masyarakat Ekonomi ASEAN(MEA) yang telah berlaku tanggal 1 Januari 2016 adalah apakah hukum mampu menciptakan "*stability*", "*predictability*" dan "*fairness*".

Termasuk dalam fungsi stabilitas (*stability*) adalah potensi hukum menyeimbangkan dan memberikan tempat bagi kepentingan-kepentingan yang saling bersaing. Hal ini sebagai konsekuensi pengakuan negara terhadap hak seseorang atau suatu masyarakat hukum, maka negara wajib memberi jaminan kepastian hukum terhadap kepemilikan (tanah) masyarakat tersebut melalui proses Pendaftaran Tanah yang menghasilkan beberapa macam hak seperti:

- 1) Hak Milik,
- 2) Hak Bangunan,
- 3) Hak Guna Usaha,
- 4) Hak Pengelolaan, dan Hak Pakai serta hak lainnya yang diatur dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar-Dasar Pokok Agraria selanjutnya disebut UUPA.

Bahwa perlindungan atas kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah merupakan syarat mutlak dalam dunia usaha demi kelancaran investasi. Dunia usaha membutuhkan kepastian hukum untuk bisa berkembang dan berkontribusi pada suatu negara.

Pendaftaran tanah ini menjadi langkah kongkrit dan implementasi atau kewajiban bagi pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia diatur dalam Pasal 19 UUPA, yang bertujuan memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum dikenal dengan sebutan *rechts cadaster/legal cadaster*. Jaminan kepastian hukum yang hendak diwujudkan dalam pendaftaran tanah ini, meliputi kepastian status hak yang didaftar, kepastian subjek hak, dan kepastian objek hak sehingga Pendaftaran tanah ini menghasilkan sertifikat sebagai tanda bukti haknya.

Konsepsi hukum tanah yang nasional adalah konsepsi hukum adat, yaitu konsepsi yang komunalistik religius, yang memungkinkan penguasaan tanah secara individual dengan hak-hak atas tanah yang bersifat pribadi, namun di dalamnya juga terkandung unsur kebersamaan.

Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya dalam rangka mendukung dunia usaha.

Dengan adanya kepastian hukum terkait permasalahan agraria diharapkan dapat memberikan keairahan investasi bagi dunia usaha dalam meningkatkan investasi di dalam negeri dalam suasana Masyarakat Ekonomi ASEAN.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Bernard Arief Sidharta, 2009, *Refleksi Tentang Struktur Ilmu Hukum*, Mandar Maju, Bandung
- Doni Kandiawan, 2008, *Hukum dan Pembangunan*, Makalah, Bangka
- Erman Rajagukguk, 1995, *The Role of Law in Economic Development*, Universitas Indonesia, Jakarta
- H.M. Arba, 2015, *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta
- Lili Rasjidi dan B. Arief Sidharta, 1994, *Filsafat Hukum: Madzhab dan Refleksinya*, Remaja Rosdakarya, Bandung.
- Muhammad Yamin, 1959, *Naskah Persiapan UUD 1945*, Yayasan Prapanca, Jakarta
- Muladi, 1992, *Lembaga Pidana Bersyarat*, Alumni, Bandung
- Petrus J Loyani, *UKM Menyongsong MEA & CAFTA*, Tabloid Suara Advokat, Edisi: 02/Tahun I/3 September, Jakarta, 2015
- RM. A.B. Kusuma, 2004, *Lahirnya UUD 1945*, Badan Penerbit Fakultas Hukum UI, Jakarta
- Rusmadi Murad, 2007, *Menyingkap Tabir Masalah Pertanahan*, Mandar Maju, Bandung
- Sri-Edi Swasono, 2010, *Kembali ke Pasal 33 UUD 1945, Menolak Neoliberalisme*, Yayasan Hatta, Jakarta
- Ted Hondeich, 1975, *Punishment*, Penguin Book, London

B. Makalah

- Sumarto, 2012, Penanganan dan Penyelesaian Konflik Pertanahan dengan Prinsip Win-Win Solution Oleh BPN RI, *Makalah*, Jakarta

C. Internet

www. <http://gurupkn.com/konsep-mea>, di unduh tanggal 4 Oktober 2016, jam 16.10 wib.