

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Kajian mengenai tanah meskipun tema klasik, namun tetap aktual untuk dibahas karena manusia secara filosofis memiliki hubungan yang fundamental dengan tanah sepanjang sejarah hidupnya. Dalam konteks agama, Tuhan menciptakan manusia dari unsur tanah, bahwa hakikat asali proses penciptaan manusia berasal dari tanah dan akhir hidupnya akan kembali pada tanah; dari tanah kembali menjadi tanah. Menurut Ter Haar, hubungan yang kuat dan erat antara tanah dan manusia karena tanah merupakan tempat tinggal, tanah yang memberi kehidupan, tanah dimana manusia dimakamkan, dan hubungannya bersifat *religio-magis*.¹ Dalam arti itulah bahwa hubungan antara manusia dan atau masyarakat dengan tanah ini bersifat dialogis, sakral dan abadi.² Sehubungan dengan itu akan meningkat pula kebutuhan akan dukungan berupa jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan.

Pasal 1 ayat (3) UUD NRI 1945 secara tegas mengatur bahwa “Negara Indonesia adalah negara hukum”. Sebagai negara hukum maka seluruh aspek dalam bidang kemasyarakatan, pemerintahan, kebangsaan dan kenegaraan

¹ Hilman Hadikusuma, 2003, *Pengantar Ilmu Hukum Adat Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, hlm. 194. Tanah yang memiliki nilai ekonomi strategis dalam pengelolaan dan penggunaannya, kerap kali menimbulkan permasalahan dalam hal penguasaan dan pemilikan tanah. Konflik sering terjadi karena urusan tanah. Sebuah pepatah Jawa menggambarkan betapa berharganya tanah: “*sadumuk bathuk, sanyari bumi, rila den labuhi pati*”; “dahi tersenggol, sejengkal tanah, rela dibela sampai mati. Tanah dan kepala (dahi) adalah kehormatan. Jika diambil paksa, pastilah akan dibela sampai mati.”

² Herman Soesangobeng, 2012, *Filosofi, Asas, dan Ajaran Teori Hukum Pertanahan dan Agraria*, STPN Press, Yogyakarta, hlm. 170.

termasuk di bidang agraria harus senantiasa berdasarkan atas hukum. Hukum bertugas menciptakan kepastian hukum karena bertujuan untuk menciptakan ketertiban dalam masyarakat. Hukum tanpa nilai kepastian hukum akan kehilangan makna, karena tidak lagi dapat dijadikan pedoman perilaku bagi semua orang. Perlindungan hukum dan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan dinyatakan juga dalam Penjelasan Umum Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu, pemberian jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, pertama-tama memerlukan tersedianya perangkat hukum yang tertulis, lengkap dan jelas yang dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan isi ketentuan-ketentuannya.

Tanah merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa dan merupakan salah satu unsur utama bagi kelangsungan hidup bangsa Indonesia sepanjang masa. Gagasan tersebut telah menjadi amanat konstitusional sebagaimana diatur dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD NRI 1945) yang merupakan landasan konstitusional dari pembentukan dan pengaturan hukum agraria di Indonesia. Pasal tersebut di dalamnya mengandung konsepsi hak menguasai dari negara yang kemudian dijabarkan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) untuk dipergunakan bagi tercapainya sebesar-besar kemakmuran rakyat yang terbagi secara adil dan merata.

Tanah menurut pengertian hukum adalah permukaan bumi sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang

berbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.³ Tanah dalam perspektif ilmu hukum pertanahan berarti membahas tanah dari aspek penguasaan dan pemilikannya. Di dalam konteks itu, setiap pemegang hak yang memiliki secara yuridis mempunyai kewenangan untuk mengelola dan menggunakan tanah sesuai dengan sifat dan peruntukkan tanahnya demi kemanfaatan, baik kesejahteraan bagi yang mempunyainya maupun bagi masyarakat dan negara.⁴

Salah satu tujuan UUPA adalah mewujudkan jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat Indonesia. Artinya, kepastian hukum dalam bidang hukum pertanahan adalah setiap pemegang hak harus memperoleh kepastian mengenai haknya. Hal ini terkait dengan reformasi agraria, bahwa pelaksanaan reformasi agraria di Indonesia ini diarahkan untuk melakukan perubahan struktur penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah untuk menjamin terwujudnya keadilan dan kepastian hukum dalam penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah.⁵

Pembahasan mengenai hak atas tanah berdasarkan UUPA harus didahului dengan pembahasan mengenai hak menguasai negara sebagai turunan dari hak bangsa.⁶ Makna dari “penguasaan oleh negara” meliputi 5

³ Boedi Harsono, 2003, *Undang-Undang Pokok Agraria, Sejarah Penyusunan, Isi dan Pelaksanaannya, Bagian Pertama, Jilid I*, Djambatan, Jakarta, hlm 18.

⁴ Urip Santoso, 2015, *Perolehan Hak Atas Tanah*, Prenadamedia Group, Jakarta, hlm. 8.

⁵ Ida Nurlinda, 2009, *Prinsip-Prinsip Pembaruan Agraria: Perspektif Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 81.

⁶ Hak Bangsa pada Pasal 1 ayat (2) UUPA mengandung pemahaman bahwa tanah merupakan karunia dari Tuhan Yang Maha Esa kepada Bangsa Indonesia. Hak Bangsa Indonesia merupakan hak tertinggi, daripada hak-hak lainnya. Hak Bangsa Indonesia merupakan sumber bagi hak penguasaan lainnya. Hak Bangsa Indonesia terbagi menjadi dua unsur yaitu unsur kepunyaan dan unsur tugas kewenangan. Unsur kepunyaan yang mengartikan subjeknya adalah seluruh rakyat

(lima) aspek, yaitu mengadakan kebijakan tindakan pengurusan, pengaturan, pengelolaan, pengawasan, semua dilaksanakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Kelima fungsi tersebut menurut Mahkamah Konstitusi merupakan satu kesatuan. Atas dasar hak menguasai, negara kemudian dapat memberikan macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut dengan tanah (hak atas tanah) kepada orang perorangan maupun badan hukum (sebagai subjek hukum) untuk dipergunakan dan dimanfaatkan sesuai dengan peruntukan haknya. Tujuannya agar dapat memberikan kemakmuran dan kesejahteraan bagi pemegang hak, perorangan, keluarga, lembaga dan masyarakat sekitarnya.

Hak atas tanah adalah bidang hukum yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah, meliputi: Hak Negara/Bangsa, Hak Menguasai Negara, Hak Ulayat, Hak Pengelolaan; Wakaf dan Hak-hak atas tanah (Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai) serta Hak-hak atas tanah yang bersumber pada hukum adat masyarakat hukum adat setempat.⁷ Salah satu dari hak-hak atas tanah adalah hak milik. Hak milik atas tanah adalah hak yang turun-temurun, terkuat dan terpenuhi serta dapat dimiliki oleh orang atas tanah, dengan mengingat adanya fungsi sosial. Subyek hak milik atas tanah adalah perorangan Warga Negara Indonesia (WNI) maupun badan hukum yang ditunjuk. Sedangkan obyek hak adalah tanah pertanian dan bukan tanah

Indonesia dan yang menjadi objeknya adalah seluruh wilayah Indonesia. Unsur tugas kewenangan adalah tugas untuk mengatur penguasaan dan memimpin pengurusan yang dilakukan oleh negara; Bdk. Emerald Leticia & Hasni, 2019, *Keabsahan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Berdasarkan UUPA dan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah* dalam *Jurnal Hukum Adigama*, Universitas Tarumanegara, Jakarta, diakses pada 04 Oktober 2021.

⁷ Budi Harsono, 2002, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional : Dalam Hubungan Dengan Tap MPR RI No. IXMPR/2001*, Badan Penerbit Universitas Trisakti, Jakarta, hlm. 3.

pertanian. Pengaturan pengakuan hak milik atas tanah itu, dalam ketentuannya mengikat setiap warga negara bahkan pemerintah sendiri agar tercipta jaminan kepastian hukum bagi subjek hukum pemiliknya.

Pada azasnya berdasarkan Pasal 21 ayat (1) UUPA, ditentukan hanya Warga Negara Indonesia yang berkewarganegaraan tunggal saja (perorangan) yang dapat mempunyai hak milik atas tanah. Namun, menurut Pasal 21 ayat (2) UUPA, diatur juga bahwa oleh Pemerintah akan ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dengan syarat-syaratnya. Maksudnya bahwa penunjukan badan-badan hukum itu merupakan suatu pengecualian. Dengan demikian, UUPA menentukan juga bahwa disamping perorangan, badan atau perkumpulan yang mempunyai status badan hukum dimungkinkan menjadi subjek hak atas tanah dan menjadi pemegang hak atas tanah yang mempunyai hak milik atas tanah.

Pelaksanaan dari Pasal 21 ayat (2) UUPA selanjutnya terimplementasi melalui Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 (PP No. 38 Tahun 1963) tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum yang dapat mempunyai Hak Milik Atas Tanah. Oleh Pemerintah, penunjukan tersebut disertai pembatasan-pembatasan yang berhubungan dengan penggunaan tanahnya. Artinya, pemegang hak atas tanah juga mempunyai kewenangan yang dibatasi sesuai dengan macam dan jenis hak atas tanah yang dimilikinya. Salah satu badan hukum yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria adalah badan-badan keagamaan setelah mendengar Menteri Agama. Badan-badan hukum yang bergerak dalam bidang sosial dan keagamaan inilah yang dimaksud dalam

Pasal 49 UUPA sebagai badan-badan yang dapat mempunyai hak milik atas tanah, tetapi sepanjang tanahnya diperlukan untuk usahanya dalam bidang sosial dan keagamaan itu. Dalam hal-hal yang tidak langsung berhubungan dengan bidang itu mereka dianggap sebagai badan hukum biasa.

Kongregasi Misionaris Hati Kudus Indonesia (selanjutnya disebut Kongregasi MSC Indonesia) merupakan salah satu dari badan-badan keagamaan yang ada di Indonesia. Kongregasi MSC Indonesia adalah suatu lembaga gereja (*kerkgenootschap*) yang diakui di Indonesia sebagai lembaga berbadan hukum sebagaimana dimaksud dalam Staatsblad Tahun 1927 No. 155, 156 dan 532 jo. PP No. 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum yang dapat mempunyai Hak Milik Atas Tanah jo. Keputusan Dirjen Agraria dan Transmigrasi R.I No. 1/Dd.AT/Agr/1967 tentang Penunjukkan Badan-Badan Gereja Roma Katolik Sebagai Badan Hukum Yang Dapat Mempunyai Tanah Dengan Hak Milik jo. Surat Keputusan Dirjen Bimas Katolik Kementerian Agama R.I No. 257 Tahun 2016 tentang Penetapan Kongregasi Misionaris Hati Kudus Yesus sebagai Lembaga Badan Hukum Keagamaan Katolik yang dapat mempunyai hak milik atas tanah.

Kongregasi MSC Indonesia di dalam kegiatan keagamaan dan sosialnya, memiliki aset berupa tanah-tanah yang tersebar di berbagai daerah di Indonesia. Terkait kepemilikan tanah-tanah yang menjadi bagian yang tak terpisahkan dalam kegiatan keagamaan dan sosial tersebut, maka kepastian hukum kepemilikan hak milik atas tanah menjadi penting. Atasnya turut juga memerlukan landasan kepastian hukum kepemilikannya, terlebih jika terjadi

sengketa, kepemilikan hak atas tanah yang sah akan mendapat perlindungan hukum apabila dilandasi jaminan kepastian hukum hak milik atas tanah yang dimilikinya. Selain itu, meskipun pada kenyataannya institusi Gereja dan Badan-Badan Keagamaan, termasuk di dalamnya Kongregasi MSC Indonesia, statusnya sebagai badan hukum yang dapat mempunyai hak milik atas tanah dalam bidang keagamaan dan sosialnya telah mendapat pengakuan dari negara, namun sangat sering, terutama dalam urusan menyangkut pertanahan dengan instansi Pemerintah, terjadi keraguan terkait kelengkapan dokumen identitas lembaga yang diperlukan sebagai syarat awal yang harus ada dan disiapkan. Misal, legalitas pendirian Kongregasi A, Paroki B, dll dengan mempertanyakan, apakah lembaga gereja (kongregasi, paroki) merupakan badan hukum karena tidak memiliki pengesahan dari Kemenkumham. Padahal, institusi Gereja dan Perkumpulan gereja telah diakui Pemerintah sejak dikeluarkannya Staatsblad Tahun 1927 No. 155, 156 dan 532 sebagai Badan Hukum. Namun, selain karena banyaknya pihak yang kurang mendengar dan mengenal apalagi membaca dokumen-dokumen tersebut, namun juga faktor ketidaktahuan pejabat berwenang dibidang pertanahan terhadap dokumen pengakuan itu dan regulasi terkait lainnya.

Pada konteks inilah kepastian hukum (aspek legalitas) yang komprehensif bagi badan keagamaan sebagai subjek pemegang hak milik atas tanah sangat penting untuk mengantisipasi timbulnya permasalahan hukum dikemudian hari. Pemahaman aspek legalitas selain memberi landasan kepemilikan untuk memberikan kepastian hukum pada badan keagamaan

sebagai pemegang hak, juga memberi kepastian hukum bagi para pihak lain yang terkait. Atasnya membutuhkan tinjauan atau analisis yang lebih dalam secara yuridis,⁸ terutama dalam kaitannya dengan realita sosial dan kesadaran hukum masyarakat yang sejatinya tanpa perbedaan mendapat jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan. Pasal 28 D ayat 1 UUD NRI 1945 sendiri dengan tegas menyatakan bahwa setiap Warga Negara Republik Indonesia berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama dihadapan hukum.

Berdasarkan kerangka berpikir dan konteks latar belakang diatas itulah, maka kajian mengenai kepastian hukum menjadi penting dalam kepemilikan hak milik atas tanah oleh badan keagamaan sebagai subjek pemegang hak yang sah menurut hukum, yang berarti tepat hukumnya, termasuk segala hak dan kewajibannya. Khususnya, kepastian hukum kepemilikan hak milik atas tanah oleh badan keagamaan yang ingin dicapai pemegang hak, dalam hal ini Kongregasi MSC Indonesia.

B. Rumusan Masalah

Rumusan masalah dalam penelitian ini sesuai dengan latar belakang yang telah di deskripsikan yaitu, bagaimanakah kepastian hukum dalam kepemilikan hak milik atas tanah oleh badan keagamaan Kongregasi MSC Indonesia?.

⁸ Menurut KBBI, pengertian tinjauan adalah mempelajari dengan cermat, memeriksa (untuk memahami), pandangan, pendapat (sesudah menyelidiki, mempelajari, dan sebagainya). Menurut Kamus Hukum, kata yuridis berasal dari kata *yuridisch* yang berarti menurut hukum atau dari segi hukum. Dapat disimpulkan tinjauan yuridis berarti mempelajari dengan cermat, memeriksa (untuk memahami), suatu pandangan atau pendapat dari segi hukum.

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas, tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui dan mendeskripsikan kepastian hukum kepemilikan hak milik atas tanah badan keagamaan Kongregasi MSC Indonesia sebagai pemegang hak milik atas tanah dalam kegiatan keagamaan dan sosialnya.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat dalam hal :

1. Manfaat Teoretis:

- a. Memberikan sumbangan bagi perkembangan ilmu hukum secara umum dan secara khusus dalam bidang hukum pertanahan mengenai kepastian hukum kepemilikan hak milik atas tanah oleh badan keagamaan dalam kegiatan keagamaan dan sosialnya dan diterima sebagai bahan bacaan di perpustakaan.

2. Manfaat Praktis :

Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi pihak-pihak yang terkait dalam hal ini, yaitu :

- a. Untuk Pemerintah, yaitu agar memberikan perlindungan hukum dan jaminan kepastian hukum kepada badan-badan keagamaan sebagai pemegang hak milik atas tanah dalam kegiatan sosial dan keagamaannya ;
- b. Untuk masyarakat dan praktisi, pemerhati serta para pihak yang berkepentingan dengan lingkup hukum pertanahan agar memperoleh

pengetahuan dan pemahaman untuk bernalar hukum secara benar terhadap perkembangan pengaturan kepemilikan hak milik atas tanah oleh badan hukum keagamaan ;

- c. Untuk badan-badan keagamaan, agar memperoleh pengetahuan dan pengertian dasar kekuatan hukum bagi masing-masing badan keagamaan, khususnya bagi badan keagamaan Kongregasi MSC Indonesia sebagai subyek hukum pemegang hak milik atas tanah yang tersebar di beberapa daerah di Indonesia, terlebih bila terjadi sengketa kepemilikan hak atas tanah dalam kegiatan keagamaan dan sosialnya serta memberikan pedoman dan kerangka berpikir yang sama bagi setiap badan keagamaan lainnya yang juga bergerak dalam kegiatan di bidang keagamaan dan sosial di Indonesia.
- d. Memperoleh masukan yang dapat digunakan bagi almamater dalam mengembangkan bahan-bahan perkuliahan yang telah ada.

E. Keaslian Penelitian

Skripsi dengan judul “KEPASTIAN HUKUM KEPEMILIKAN HAK MILIK ATAS TANAH BADAN KEAGAMAAN” (Studi Yuridis Pada Kongregasi Misionaris Hati Kudus Indonesia – Kongregasi MSC Indonesia) merupakan hasil karya asli dari penulis.

Skripsi ini bukan duplikasi ataupun plagiasi dari hasil karya penulis lain. Berikut ini penulis paparkan 3 (tiga) judul skripsi sejenis yang memiliki relevansi yang hampir sama terkait skripsi ini sebagai pembanding, yaitu:

1. MARIA PRISILIA, 020508019, Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta, 2009, “Pelaksanaan Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal di Perumahan Dinas (KIMPRASWIL) (oleh Pegawai Negeri) dalam Menjamin Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum Setelah Berlakunya Keputusan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1998 di Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta.” Rumusan masalah yang dikemukakan adalah “Apakah pemberian Hak Milik atas tanah untuk rumah tinggal (oleh Pegawai Negeri) pada perumahan Dinas KIMPRASWIL (Permukiman dan Prasarana Wilayah) di Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta telah menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum setelah berlakunya KMNA/KBPN Nomor 2 Tahun 1998?

Hasil penelitian Maria Prisilia menunjukkan bahwa pemberian Hak Milik atas tanah untuk rumah tinggal (oleh Pegawai Negeri) pada perumahan Dinas KIMPRASWIL di Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta telah menjamin kepastian dan perlindungan hukum setelah berlakunya KMNA/KBPN No. 2/1998 karena sebagian besar Pegawai Negeri yang mengajukan permohonan Hak Milik atas tanah untuk rumah tinggal sudah melaksanakan pendaftaran Hak Milik atas tanah sehingga telah menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum.

2. TOMÁSIA MARIA DE DEUS, 100510449, Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta, 2018 menulis dengan judul “Pelaksanaan Perolehan Hak Milik Atas Tanah Kas Desa (oleh Gereja

Katolik) di Kabupaten Sleman dalam Mewujudkan Kepastian Hukum”.

Rumusan masalah yang dikemukakan adalah: 1. Bagaimanakah Gereja Katolik Pringwulung dan Babarsari memperoleh Hak Milik Atas Tanah Kas Desa di Kabupaten Sleman?; 2. Apakah perolehan Hak Milik tersebut telah mewujudkan kepastian hukum?

Hasil penelitian Tomásia Maria de Deus menunjukkan bahwa proses dan tahapan perolehan hak milik atas tanah kas desa oleh Gereja Katolik Pringwulung dan Gereja Katolik Babarsari telah memenuhi syarat-syaratnya. Kedua Gereja Katolik tersebut kemudian mendapatkan sertipikat Hak Milik yang diberikan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Sleman pada tahun 2012. BPN Kabupaten Sleman melalui Kepala Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat Hak Milik atas nama Panitia Peduli Gereja Katolik Santo Yohanes Rasul Pringwulung dan Gereja Katolik Santa Maria Assumpta Babarsari. Setelah memenuhi syarat-syarat dan proses tahapannya, baik Gereja Katolik Santo Yohanes Rasul Pringwulung maupun Gereja Katolik Santa Maria Assumpta Babarsari telah memegang hak kepemilikan atas tanah tersebut dan dengannya juga memperoleh kepastian hukum karena kedua Gereja tersebut telah memperoleh sertipikat Hak Milik Atas tanah.

3. MARYADI SURYA HARTADI, 038111281, Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya, 1989 menulis dengan judul “Hak Milik Atas Tanah Suatu Badan Hukum di Indonesia”. Rumusan masalah yang dikemukakan adalah: 1). Apakah sifat dan ciri-ciri hak milik atas tanah menurut UUPA?; 2). Apa yang menjadi dasar hukum dan subjek hak

milik atas tanah?; 3). Mengapa badan hukum dapat sebagai subjek?; 4). Hak-hak atas tanah apa saja bagi suatu badan hukum itu?; 5). Apa dasar hukum adanya hak milik atas tanah bagi suatu badan hukum?; 6). Badan-badan hukum apa saja yang boleh mempunyai hak milik atas tanah?; 7). 8). Hak dan kewajiban apa saja bagi badan hukum terhadap hak milik atas tanahnya?

Hasil penelitian Maryadi Surya Hartadi adalah bahwa dengan menganalisis sifat dan hakikat hak milik atas tanah menurut UUPA, maka sudah selayaknya apabila hanya warga negara Indonesia saja yang boleh mempunyai hak tersebut. Sedangkan adanya badan-badan hukum yang ditunjuk untuk dapat mempunyai hak milik atas tanah dengan Peraturan Pemerintah No. 38 Tahun 1963, bukan berarti melanggar ketentuan bahwa hanya warganegara Indonesia saja yang dapat mempunyai hak milik, melainkan atas pertimbangan akan keperluan masyarakat yang sangat erat hubungannya dengan paham keagamaan, sosial, dan hubungan perekonomian, sehingga UUPA mengadakan suatu “*escape-clause*” yang memungkinkan badan-badan hukum tertentu dapat memperoleh hak milik dengan syarat-syaratnya.

Berdasarkan ketiga skripsi yang telah dipaparkan, maka terdapat perbedaan dengan skripsi yang ditulis oleh penulis. Letak perbedaannya adalah: Maria Prisilia memfokuskan permasalahannya pada pelaksanaan pemberian Hak Milik atas tanah untuk rumah tinggal oleh Pegawai Negeri pada Dinas Permukiman dan Prasarana Wilayah. Sedangkan Tomásia Maria de

Deus, memfokuskan permasalahannya pada proses dan tahapan pelaksanaan untuk memperoleh Hak Milik atas tanah Kas Desa oleh Gereja Katolik Pringwulung dan Babarsari di Kabupaten Sleman. Begitu juga dengan penelitian Maryadi Surya Hartadi yang memfokuskan permasalahannya pada keberadaan badan hukum pada umumnya sebagai subjek yang dapat mempunyai hak milik atas tanah. Sedangkan penulis lebih memfokuskan pada permasalahan mengenai kepastian hukum kepemilikan hak milik atas tanah oleh badan keagamaan, khususnya pada Kongregasi Misionaris Hati Kudus Indonesia (Kongregasi MSC Indonesia). Oleh karena itu, maka dapat dinyatakan bahwa penelitian yang akan dilakukan oleh penulis merupakan penelitian yang memiliki kebaruan atau berbeda dibanding penelitian yang pernah dilakukan oleh peneliti lain dan dapat dibuktikan keasliannya.

F. Batasan Konsep

1. Pemberian jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, pertama-tama memerlukan tersedianya perangkat hukum yang tertulis, lengkap dan jelas yang dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan isi ketentuan-ketentuannya.⁹ Kontruksi hukum yang dibangun oleh PP No. 24 Tahun 1997 yaitu untuk menjamin adanya kepastian hukum yang meliputi; kepastian subyek, kepastian obyek dan kepastian hak. Kepastian hukum yang dimaksudkan meliputi: a). Kepastian mengenai subyek hukum atas tanah (orang atau badan hukum) ; b). Kepastian mengenai obyek hak atau letak, batas, ukuran/luas tanah atau kepastian mengenai obyek hak; c).

⁹ Penjelasan Umum PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Kepastian mengenai status hak atas tanah yang menjadi landasan hubungan-hubungan antar tanah dengan orang/badan hukum.

2. Tanah adalah permukaan bumi sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang berbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar,¹⁰ yang atas dasar hak menguasai negara diberikan kepada dan dimiliki oleh perorangan, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.¹¹
3. Hak Milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dimiliki orang atas tanah dengan mengingat fungsi sosialnya.¹²
4. Badan Keagamaan adalah Badan Hukum yang dapat mempunyai hak milik atas tanah dengan batasan sepanjang digunakan untuk keperluan-keperluan dalam bidang keagamaan dan sosial. Dalam kajian ini yakni, Kongregasi Misionaris Hati Kudus (Kongregasi MSC Indonesia). Badan Keagamaan dimaksud adalah Badan Hukum sebagaimana ditunjuk dalam PP No. 38/1963 tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum yang dapat mempunyai hak milik atas tanah *jo.* SK Dirjen Agraria dan Transmigrasi R.I No. 1/Dd.AT/Agr/1967 tentang Penunjukkan Badan-Badan Gereja Roma Katolik sebagai badan hukum yang dapat mempunyai tanah dengan hak milik *jo.* SK Dirjen Bimas Katolik Kemenag R.I No. 257/2016 tentang Penetapan Kongregasi Misionaris Hati Kudus Yesus sebagai lembaga

¹⁰ Boedi Harsono, 2003, *Undang-Undang Pokok Agraria, Sejarah Penyusunan, Isi dan Pelaksanaannya, Bagian Pertama, Jilid I*, Djambatan, Jakarta, hlm 18.

¹¹ Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)

¹² Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

badan hukum keagamaan Katolik sebagaimana dimaksud dalam Staatsblad 1927 No. 155, 156, 532 sebagai Badan Hukum Keagamaan Katolik (*Kerkgenootschap*).¹³

G. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian hukum dalam kajian ini adalah penelitian hukum normatif, yaitu penelitian yang berfokus pada norma hukum positif berupa peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan kepastian hukum kepemilikan hak milik atas tanah oleh badan keagamaan.

2. Sumber Data

Data yang digunakan dalam penelitian hukum normatif ini adalah data sekunder, terdiri atas :

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan kumpulan bahan hukum yang antara lain berupa peraturan atau norma hukum. Adapun yang digunakan dalam penelitian ini berupa peraturan perundang-undangan, terdiri atas:

- 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia (UUD NRI) Tahun 1945 Pasal 33 ayat (3) yang pada intinya mengandung makna perihal Hak Menguasai Negara.
- 2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) khususnya perihal Pasal 2 (1) dan (2) yang pada intinya berkaitan dengan hak menguasai negara, Pasal 4 (1)

¹³ Surat Keputusan Dirjen Bimas Katolik Kementerian Agama R.I No.257 Tahun 2016 tentang Penetapan Kongregasi Misionaris Hati Kudus Yesus sebagai Lembaga Badan Hukum Keagamaan Katolik pada tanggal 19 Agustus 2016.

mengenai hak atas tanah, dan secara khusus Pasal 20, 21 ayat (2) terkait subjek hak milik dan Pasal 49 yang mengatur terkait penetapan badan-badan hukum yang bergerak dibidang keagamaan dan sosial sebagai pemegang hak milik atas tanah badan hukum keagamaan yang oleh Pemerintah ditetapkan sebagai badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya.

- 3) Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah, khususnya Pasal 1 dan Pasal 4 yang pada intinya berkaitan dengan perihal rincian badan-badan hukum, masing-masing dengan pembatasan yang telah ditentukan. Salah satunya adalah badan hukum keagamaan yang dapat mempunyai hak milik atas tanah sepanjang dipergunakan untuk keperluan-keperluan yang langsung berhubungan dengan usaha keagamaan dan sosial
- 4) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pada intinya regulasi ini merupakan implementasi Pasal 19 UUPA sebagai upaya untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia.
- 5) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. Peraturan Pemerintah ini menyatukan (Omnibus Law), mengharmoniskan, mensinkronkan, memperbarui, dan

mencabut ketentuan yang sudah tidak relevan berdasarkan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja.

- 6) Surat Keputusan Direktur Jenderal Agraria dan Transmigrasi Nomor 1/Dd-AT/Agr/67 tentang Penunjukan Badan Gereja Roma Katolik Sebagai Badan Hukum Yang Dapat Mempunyai Tanah Dengan Hak Milik.
- 7) Surat Keputusan Direktur Jenderal Bimbingan Masyarakat Katolik Kementerian Agama Republik Indonesia Nomor 257 Tahun 2016 tentang Penetapan Kongregasi Misionaris Hati Kudus Yesus (MSC Indonesia) sebagai Lembaga Badan Hukum Keagamaan Katolik yang pada intinya memutuskan bahwa badan keagamaan ini dapat mempunyai hak milik atas tanah dalam menjalankan berbagai kegiatan di bidang keagamaan dan sosialnya.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder merupakan pendapat hukum yang diperoleh dari bahan pustaka yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder ini diperoleh dari berbagai macam buku, website, jurnal, tesis, artikel/makalah, kamus hukum dan kamus non-hukum maupun pendapat narasumber yang memberikan pendapat terkait dengan kajian mengenai kepastian hukum kepemilikan hak milik atas tanah oleh badan keagamaan.

c. Metode Pengumpulan Data

Sehubungan dengan jenis penelitian yang diteliti adalah penelitian hukum normatif, maka metode pengumpulan data yang digunakan adalah :

1) Studi Kepustakaan

Studi kepustakaan yaitu suatu penelitian untuk mengumpulkan data dengan mempelajari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Studi kepustakaan ini memuat sistematis tentang kajian literatur dan hasil penelitian sebelumnya yang ada hubungannya dengan penelitian yang dilakukan dan diusahakan menunjukkan kondisi mutakhir dari bidang ilmu tersebut. Studi kepustakaan ini dilakukan dengan cara membaca dan mempelajari peraturan perundang-undangan, buku, jurnal, tesis, website, artikel/makalah, kamus hukum dan non hukum yang memiliki kaitan dengan penelitian yang dilakukan.

2) Narasumber melalui Wawancara

Pada penelitian hukum normatif, wawancara dengan narasumber dapat dilakukan dan digunakan sebagai salah satu data sekunder yang termasuk sebagai bahan hukum sekunder. Wawancara dengan narasumber digunakan sebagai pendukung untuk melengkapi dan memperjelas bahan hukum primer.¹⁴

¹⁴ Wawancara didefinisikan sebagai percakapan dengan maksud tertentu yang dilakukan oleh dua pihak yaitu pewawancara (*interviewer*) dan yang diwawancarai (*interviewee*); Lih. Lexy J. Moleong, 2002, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Remaja Rosda Karya, Bandung, hlm, 135; Sanafiah Faisal, juga mengemukakan bahwa wawancara merupakan pertanyaan yang diajukan secara lisan (pengumpulan data bertatap muka secara langsung); Bdk. Sanafiah Faisal, 1989, *Format-Format Penelitian Sosial: Dasar-Dasar dan Aplikasinya*, CV. Rajawali Press, Jakarta, hlm. 52.

Narasumber adalah seseorang yang karena jabatannya, profesi ataupun keahliannya memberikan jawaban atas pertanyaan peneliti guna melengkapi data yang diperoleh sebelumnya. Pendekatan yang dipilih dalam penelitian ini adalah petunjuk umum wawancara orientasi mendalam (*deept interview*) dengan *instument guide interview (check list)*. Alasan penggunaan model ini, untuk mencari dan mengungkap data sedalam-dalamnya dan sebanyak-banyaknya tentang rumusan yang ingin digali dalam penelitian. Wawancara dengan narasumber ini diperlukan dengan tujuan untuk mendapatkan data dan informasi akurat terkait dengan kajian mengenai kepastian hukum kepemilikan hak milik atas tanah oleh badan keagamaan. Adapun narasumbernya adalah: 1) Salah satu Notaris/PPAT di Jakarta Pusat dan 2) Pimpinan Kongregasi MSC Indonesia.

d. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian adalah menetapkan tempat/wilayah terjadinya permasalahan hukum yang diteliti. Mengingat luasnya wilayah yang diteliti, maka peneliti memilih lokasi penelitian di Kantor Pusat Kongregasi MSC Indonesia yang terletak di Jalan K.H. Hasyim Ashari No.23, Jakarta Pusat, DKI Jakarta. Pemilihan lokasi ini berdasarkan metode *purposive sampling*, yaitu pengambilan sampel yang ditarik secara sengaja karena alasan yang diketahuinya sifat-sifat sampel itu.¹⁵ Lokasi ini dipilih karena menjadi Rumah Induk wilayah kerja dan juga pusat data administrasi kepemilikan

¹⁵ Winarno Surachmad, 1975, *Dasar dan Teknik Research*, Taristio, Bandung, hlm. 92.

aset dari Kongregasi MSC Indonesia dalam kegiatan keagamaan dan sosialnya.

3. Analisis Data

Analisis data dalam penelitian ini dilakukan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

a. Analisis Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer dianalisis secara sistematisasi, yaitu memahami suatu ketentuan hukum secara vertikal dan horizontal untuk dapat menentukan ada atau tidaknya sistematisasi dan harmonisasi. Bahan hukum primer didekripsikan dengan sistematisasi secara vertikal, tujuannya untuk mengetahui ada atau tidaknya sinkronisasi antara peraturan yang lebih tinggi dengan peraturan yang lebih rendah. Secara vertikal, pasal-pasal yang terkait dengan bahan hukum primer terdapat sinkronisasi, dibuktikan bahwa baik UUD NRI 1945, Peraturan perundang-undangan yang sama-sama mengatur terkait kepastian hukum kepemilikan hak milik atas tanah oleh badan keagamaan. Dengan demikian, melalui sistematisasi secara vertikal dapat diketahui terdapat adanya sinkronisasi, sehingga penalaran hukum yang digunakan merupakan penalaran hukum yang subsumsi, artinya adanya hubungan logis antara peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi dengan peraturan perundang-undangan yang lebih rendah.

Penalaran hukum dengan sistematisasi secara horizontal kemudian digunakan juga untuk mengetahui ada atau tidaknya harmonisasi antara peraturan perundang-undangan yang berlaku. Secara horizontal, peraturan

perundang-undangan yang terkait dengan bahan hukum primer ditemukan sudah ada harmonisasi yang mengatur adanya ketentuan mengenai kepemilikan hak milik atas tanah oleh badan keagamaan. Penelitian ini dilakukan juga dengan interpretasi hukum positif secara gramatikal, artinya sebagian kalimat menggunakan bahasa sehari-hari atau bahasa hukum dalam pengertiannya.

Penelitian ini menggunakan interpretasi secara teleologis, artinya bahwa setiap norma mempunyai tujuan tertentu berdasarkan pada tujuan kemasyarakatan. Hukum positif dalam penelitian ini diinterpretasi untuk mengetahui nilai apa saja yang terkandung di dalamnya yang berkaitan dengan kepastian hukum kepemilikan hak milik atas tanah oleh badan keagamaan terlebih dalam hal nilai keadilan dan kemakmuran bagi seluruh masyarakat bangsa Indonesia.

b. Analisis Bahan Hukum Sekunder.

Bahan hukum sekunder dalam penelitian ini berupa pendapat hukum dan non hukum dari literatur maupun dari narasumber yang memberikan pendapat terkait dengan kajian mengenai kepastian hukum kepemilikan hak milik atas tanah oleh badan keagamaan. Pendapat hukum tersebut diperbandingkan dan dianalisis untuk mengkaji bahan hukum primer.

c. Metode Analisis Data

Metode analisis yang digunakan dalam penelitian dan penarikan kesimpulan adalah secara deduktif, yaitu bertolak dari proposisi umum yang secara nyata kebenarannya telah diyakini dan diketahui berupa peraturan

perundang-undangan dalam kaitannya dengan kepastian hukum pemegang hak milik atas tanah oleh badan keagamaan.

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 dan diakhiri pada kesimpulan yang sifatnya khusus berdasarkan hasil pengkajian untuk menjawab masalah mengenai kepastian hukumnya dan sekaligus memberikan dasar pemahaman dan penalaran yang benar bagi lembaga keagamaan perihal subjek yang sah sebagai pemegang hak milik atas tanah sekaligus terarah pada keadilan dan perlindungan hukum dalam kegiatan sosial dan keagamaannya serta bagi pihak-pihak terkait lainnya.

H. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan dalam skripsi ini berisi :

BAB I: PENDAHULUAN

Bab pertama ini berisi latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, keaslian penelitian, batasan konsep, metode penelitian, dan sistematika penulisan Skripsi atas judul “Kepastian Hukum Kepemilikan Hak Milik Atas Tanah Badan Keagamaan” (Studi Yuridis Pada Kongregasi Misionaris Hati Kudus Indonesia).

BAB II: PEMBAHASAN

Bab kedua ini berisi deskripsi konsep/variabel pertama, konsep/variabel kedua dan pengaturannya berdasarkan data hasil penelitian, kemudian di

analisis sesuai rumusan masalah dan tujuan penelitian. Hal ini dibuktikan dengan mendeskripsikan pengertian dan pengaturan sebagai landasan hukumnya berdasarkan peraturan perundang-undangan yang mengatur terkait kepastian hukum kepemilikan hak milik atas tanah oleh badan keagamaan.

Pada analisis hukum positifnya dikaji Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dalam Pasal 20 ayat (1) menyatakan bahwa hak milik atas tanah oleh badan keagamaan mempunyai hak terkuat dan terpenuhi dengan tetap memperhatikan fungsi sosialnya. Pasal 21 ayat (2) UUPA yang menyatakan bahwa oleh Pemerintah akan ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya. Khusus untuk badan keagamaan, syaratnya ialah bahwa tanah tersebut sepanjang dipergunakan untuk keperluan-keperluan yang langsung berhubungan dengan usaha keagamaan dan sosial

Pelaksanaan dari Pasal 21 ayat (2) UUPA diimplementasikan melalui Peraturan Pemerintah No. 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum yang dapat mempunyai Hak Milik Atas Tanah. Peraturan Pemerintah ini menyatakan bahwa badan-badan keagamaan dan sosial dapat mempunyai hak milik atas tanah sepanjang dipergunakan untuk keperluan-keperluan yang langsung berhubungan dengan usaha keagamaan dan sosial. Artinya, badan keagamaan yang ditunjuk sebagai pemegang hak atas tanah mempunyai kewenangan dibatasi sesuai dengan jenis hak atas tanah yang dimilikinya. Dengan kata lain, penunjukan tersebut disertai pembatasan-pembatasan yang berhubungan dengan penggunaan tanahnya. Selanjutnya, melalui Surat

Keputusan Direktur Jenderal Agraria dan Transmigrasi Nomor 1/Dd-AT/Agr/67 tentang Penunjukan Badan Gereja Roma Katolik Sebagai Badan Hukum Yang Dapat Mempunyai Tanah Dengan Hak Milik. Menurut ketentuan ini telah ditentukan di dalamnya kedudukan status “Kongregasi” sebagai bagian dari Badan-Badan Gereja Roma Katolik. Implikasinya, status setiap Kongregasi diakui sebagai bagian yang tak terpisahkan dari Badan-Badan Keagamaan Gereja Katolik Indonesia dalam kesatuan Perkumpulan Badan-Badan Gereja Roma Katolik. Secara lebih konkrit, individual dan final berdasarkan Keputusan Dirjen Bimas Katolik No. 257 Tahun 2016 tentang Penetapan Kongregasi Misionaris Hati Kudus Yesus (MSC Indonesia) sebagai Badan Keagamaan yang dapat mempunyai tanah dengan hak milik maupun kepemilikan atas harta benda gereja lainnya, semakin mempertegas secara definitif secara yuridis bahwa Badan Keagamaan Kongregasi MSC Indonesia merupakan subyek pemegang hak milik atas tanah dengan hak dan kewajibannya dalam kegiatan keagamaan dan sosialnya. Penalaran hukum yang digunakan merupakan penalaran hukum yang subsumsi untuk mengetahui adanya hubungan logis antara peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi dengan peraturan perundang-undangan yang lebih rendah.

Selain peraturan perundang-undangan, diskripsikan juga pendapat hukum dan non hukum dari literatur maupun dari narasumber. Pendapat hukum tersebut diperbandingkan dan dianalisis untuk kemudian memahami lebih lanjut kepastian hukum kepemilikan hak milik atas tanah oleh badan keagamaan Kongregasi MSC Indonesia menurut ketentuan hukum positif yang

berlaku di Indonesia. Berdasarkan analisis yang dibahas itu memberi jawaban terkait kepastian hukum kepemilikan hak milik atas tanah oleh Kongregasi MSC Indonesia sebagai pemegang hak milik atas tanah secara yuridis dalam kegiatan keagamaan dan sosialnya di beberapa wilayah di Indonesia.

BAB III: PENUTUP

Bab ketiga ini berisi simpulan dan saran. Kesimpulan yang diperoleh dalam penelitian hukum ini merupakan hasil dari cara berpikir deduktif berdasarkan analisis terhadap peraturan perundang-undangan dan pendapat hukum yang ada. Kesimpulan ini diharapkan menjadi jawaban terkait kepastian hukum kepemilikan hak milik atas tanah oleh setiap badan keagamaan sebagai subjek hukum yang sah, khususnya bagi Kongregasi MSC Indonesia. Saran yang ada diharapkan dapat bermanfaat bagi pihak-pihak yang berkepentingan dalam lingkup hukum pertanahan agar dalam setiap kebijakan dan implementasinya berpijak dari pengetahuan, pemahaman dan penalaran hukum yang benar terhadap pengaturan kepemilikan hak milik atas tanah oleh badan keagamaan serta dapat bermanfaat bagi peneliti lain dalam upaya pengembangan pengetahuan terkait hak milik atas tanah sekaligus terarah pada keadilan dan perlindungan terutama kepastian hukum bagi badan-badan hukum keagamaan dalam kegiatan sosial dan keagamaannya.