

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Indonesia merupakan negara hukum yang menjunjung supremasi hukum di atas pemerintahan dan rakyat. Hal ini membuat Indonesia mengacu pada hukum yang berlaku untuk membuat adanya kepastian kehidupan yang ada bagi warga negara Indonesia. Hukum adalah sebuah sistem peraturan yang dibuat dan ditekankan institusi pemerintah kepada masyarakat di dalam sebuah organisasi sosial, sehingga perilaku masyarakat dapat diregulasi oleh sebuah pemerintahan. Hal ini membuat hukum menjadi sebuah konsep yang penting di dalam masyarakat sebagai organisasi sosial. Hukum dapat memberikan jaminan kepada masyarakat tentang perilaku yang dapat dan tidak dilakukan, sehingga masyarakat dapat mengerti bagaimana perannya di dalam suatu komunitas. Kajian mengenai hukum kemudian diperlukan untuk memberikan sebuah tatanan yang stabil bagi sebuah masyarakat. Terwujudnya masyarakat yang stabil kemudian dapat dilaksanakan melalui penerapan hukum yang berlaku.

Hal ini kemudian tidak terlepas dari bagaimana pengaturan tentang hak dan kewajiban yang berkaitan dengan kepemilikan tanah di Indonesia. Salah satu peraturan yang mengatur mengenai kebijakan tentang kepemilikan tanah adalah Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut sebagai UUPA). Undang-undang ini secara umum membahas mengenai bagaimana hak-hak mengenai kepemilikan tanah diatur secara komprehensif, sehingga menjadi peletak dasar yang tepat bagi peraturan

mengenai kepemilikan tanah. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria selanjutnya disebut Undang-undang Pokok Agraria. merupakan perangkat hukum yang mengatur di bidang pertanahan dan menciptakan hukum tanah nasional yang tunggal yang didasarkan pada hukum adat sebagai hukum yang asli yang disesuaikan dengan kepentingan masyarakat dalam negara yang modern. Di sini menunjukkan adanya hubungan fungsional antara Hukum Adat dan Hukum Tanah Nasional. Hukum Adat yang dimaksud di sini adalah Hukum Adat yang sudah di saneer, yaitu apabila Hukum Adat tersebut tidak bertentangan dengan Hukum Nasional. Dengan mulai berlakunya Undang-undang Pokok Agraria. terjadi perubahan fundamental pada hukum agrarian di Indonesia, terutama hukum dibidang pertanahan.<sup>1</sup>

Penyusunan Undang-Undang Pokok Agraria/UUPA (Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960) mengalami proses yang tidak mudah dan melewati proses yang cukup panjang karena sebelum pemberlakuan UUPA tersebut, kedaulatan akan tanah tidak utuh dikuasai oleh Bangsa Indonesia karena masih banyak tanah peninggalan kolonial dan memakai sistem kolonial. Maka diperlukan untuk segera membuat Hukum Agraria yang bersifat Hukum Nasional yang diberlakukan sama untuk seluruh wilayah Indonesia. Adapun dasar perumusan Hukum Agraria tersebut adalah: Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang berbunyi: “Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh

---

<sup>1</sup> Wahyuningsih, Y.Y. 2021. SOSIALISASI UNDANG-UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960 TENTANG PERATURAN DASAR POKOK-POKOK AGRARIA DI DESA BAROS, KECAMATAN BAROS, KABUPATEN SERANG. *Jurnal Pengabdian Nasional* Vol. 1 (1).

Negara dan dipergunakan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”<sup>1</sup> . Setelah diberlakukannya Undang-Undang Pokok Agraria/UUPA (Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960) maka sistem penguasaan dan pengelolaan tanah di Indonesia me<sup>1</sup> Lihat Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945. ngalami perubahan yang cukup signifikan. Di mana penggunaan tanah lebih ditekankan untuk terwujudnya kemakmuran dan kebahagiaan rakyat Indonesia. Tanah bukan lagi hanya menjadi milik segelintir orang tetapi tanah milik bersama Bangsa Indonesia. Tanah harus mempunyai fungsi sosial bagi seluruh rakyat Indonesia artinya adalah bahwa penguasaan tanah lebih mengutamakan kepentingan bersama dibandingkan dengan kepentingan pribadi. Sehingga akhirnya Unifikasi Hukum Tanah di Indonesia benar-benar terwujud dengan diundangkannya UUPA berikut Peraturan Pelaksana dan peraturan lain yang berkaitan dengannya<sup>2</sup>.

Penelitian ini bertujuan untuk membandingkan sistem hak milik atas tanah yang diatur oleh Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 di Indonesia dengan sistem hukum yang mengatur hak milik tanah di Singapura. Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menjadi rujukan utama dalam pengaturan hak milik tanah di Indonesia. Pasal-pasal yang relevan dalam UUPA seperti Pasal 16, Pasal 17, dan Pasal 21 memiliki peranan penting dalam perolehan dan pendaftaran hak milik atas tanah di Indonesia. Pasal 16 UUPA memberikan ketentuan mengenai cara perolehan hak milik, Pasal 17

---

<sup>2</sup> Apriani dan Bur, A. Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum Dalam Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah di Indonesia. *Jurnal Pertanian* 1(1).

mengatur batasan dan syarat-syarat untuk memperoleh hak milik, dan Pasal 21 menjelaskan tentang proses pendaftaran hak milik.

Menurut Soerjono Soekanto dalam bukunya "Pokok-pokok Agraria dan Hukum Pertanahan di Indonesia," Pasal 16 UUPA mengatur bahwa hak milik atas tanah dapat diperoleh melalui penguasaan, perolehan, dan pemberian. Ia juga menjelaskan bahwa Pasal 17 UUPA menetapkan batasan-batasan dan syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh pemohon untuk memperoleh hak milik atas tanah yang telah dikuasainya . Dalam konteks pendaftaran hak milik, Pasal 21 UUPA memberikan penjelasan mengenai proses pendaftaran hak milik atas tanah melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN) .<sup>3</sup>

Di Singapura, sistem hukum yang mengatur hak milik atas tanah didasarkan pada Land Titles Act. Menurut Eugene KH Tan dalam bukunya "Land Law in Singapore and Malaysia," Land Titles Act merupakan undang-undang yang mengatur tentang kepemilikan tanah dan sistem pendaftaran kepemilikan tanah di Singapura. Selain itu, dalam konteks pengadaan tanah oleh pemerintah, Land Acquisition Act memiliki peranan penting dalam pengaturannya . Sementara itu, dalam hal kepemilikan properti bersama seperti gedung apartemen dan kompleks perumahan, Strata Titles Act menjadi peraturan hukum yang relevan .<sup>4</sup>

Berdasarkan penjelasan di atas, maka peneliti kemudian mengambil judul “Perbandingan hak milik atas tanah Undang-undang no 5 tahun 1960 di

---

<sup>3</sup> Soekanto, Soerjono. (2017). Pokok-pokok Agraria dan Hukum Pertanahan di Indonesia. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada.

<sup>4</sup> Tan, Eugene KH. (2018). Land Law in Singapore and Malaysia. Singapore: Academy Publishing.

Indonesia dan Singapura”. Hal ini digunakan untuk melihat bagaimana kedua hukum tersebut dibuat dan diberlakukan di dalam kedua negara tersebut.

## **B. Rumusan Masalah**

Peraturan yang ada di Singapura dan di Indonesia menjadi salah satu bentuk dari perbandingan peraturan yang berlaku di suatu negara. Hal ini kemudian dapat menjadi rujukan hukum bagi masing-masing negara. Berdasarkan latar belakang di atas, terdapat rumusan masalah yang dibentuk untuk mengkaji penelitian ini, yaitu “Bagaimana perbandingan sistem hak milik atas tanah yang diatur oleh Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 di Indonesia dengan sistem hukum yang mengatur hak milik tanah di Singapura, dan apa implikasinya terhadap kepemilikan tanah di kedua negara tersebut?”

## **C. Tujuan Penelitian**

Menurut perumusan masalah tersebut, selanjutnya akan dibuat penelitian yang berfungsi agar:

1. Menganalisis perbedaan dan persamaan antara sistem hak milik atas tanah yang diatur oleh Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 di Indonesia dan sistem hukum yang mengatur hak milik tanah di Singapura.
2. Memahami implikasi dari perbedaan sistem hukum tersebut terhadap kepemilikan tanah di Indonesia dan Singapura.
3. Mengidentifikasi faktor-faktor yang mempengaruhi efektivitas dan efisiensi sistem hak milik atas tanah di kedua negara.

4. Menyediakan rekomendasi dan masukan yang relevan bagi perbaikan dan penyempurnaan sistem hak milik atas tanah di kedua negara, berdasarkan perbandingan yang dilakukan.

#### **D. Manfaat Penelitian**

Penelitian tersebut dibuat dan bertujuan untuk memiliki kegunaan kepada:

1. Manfaat Teoritis

Manfaat teoritis yang ada di dalam penelitian ini adalah untuk mengembangkan keilmuan di bidang hukum. Pengembangan penelitian hukum ini digunakan untuk memperkaya sumber pengetahuan dan rujukan, sehingga terdapat kebaruan di dalam keilmuan hukum.

2. Manfaat Praktis

Manfaat praktis yang didapatkan dari penelitian ini adalah menyediakan dasar pengetahuan yang berguna bagi pemerintah dan pembuat kebijakan dalam merancang atau merevisi peraturan hukum yang berkaitan dengan kepemilikan tanah, dengan mempertimbangkan pengalaman dan praktek yang dilakukan di Singapura.

#### **E. Keaslian Penelitian**

Keaslian penelitian yang dirangkum di dalam penelitian ini digunakan untuk memperlihatkan orisinalitas penelitian. Terdapat beberapa penelitian yang membahas mengenai UUPA, yaitu:

1. Penelitian berjudul *Sosialisasi Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria di Desa Baros, Kecamatan Baros, Kabupaten Serang* yang ditulis oleh Yuliana Yuli Wahyuningsih dan Sulastri pada tahun 2021. Undang-Undang nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, untuk menciptakan kepastian hukum Pertanahan, Pemerintah menyelenggarakan pendaftaran tanah. Atas tanah yang telah didaftarkan selanjutnya diberikan tanda bukti hak atas tanah, yang merupakan alat bukti yang kuat mengenai kepemilikan tanah. Dalam pendaftaran tanah, girik yaitu tanda bukti pembayaran pajak atas tanah, bukan merupakan tanda bukti kepemilikan hak atas tanah, maka pemegang sertifikat atas tanah akan memiliki hak kebendaan yang lebih kuat. Sumber daya agraria atau sumber daya alam berupa permukaan bumi yang di sebut tanah, selain memberikan manfaat namun juga melahirkan masalah lintas sektoral yang mempunyai aspek ekonomi, aspek sosial budaya, aspek politik aspek pertahanan dan keamanan, dan bahkan aspek hukum, sebagai sumber kekayaan alam yang terdapat di darat dapat di pahami apabila tanah di yakini sebagai wujud kongkrit dari salah satu modal dasar pembangunan Nasional. Perumusan masalah dalam kegiatan pengabdian kepada masyarakat ini adalah pada umumnya tingkat pemahaman masyarakat tentang proses pendaftaran tanah dan peralihan Hak Atas Tanah yang masih rendah. Masih sedikitnya jumlah tanah di wilayah Kelurahan Baros, Kecamatan Baros, Kabupaten Serang yang telah didaftarkan atau bersertifikat disebabkan karena

kurangnya pemahaman masyarakat mengenai manfaat dari pendaftaran tanah. Metode kegiatan pengabdian kepada masyarakat ini dilaksanakan dengan metode dialog dan diskusi kepada warga masyarakat khalayak sasaran. Agar ceramah dapat berjalan dengan baik dan mencapai tujuan yang diharapkan maka akan dilakukan pendataan di daerah setempat untuk mencatat jumlah warga masyarakat. Selanjutnya data jumlah warga masyarakat dari daerah tersebut akan digunakan untuk mengundang masyarakat setempat untuk hadir sosialisai Manfaat Pendaftaran Tanah Bagi Pemegang Hak Atas Tanah. Tahapan yang ditempuh dalam pelaksanaan pengabdian ini yaitu tahap persiapan, tahap pelaksanaan dan tahap pelaporan.<sup>5</sup>

2. Penelitian berjudul *Penguasaan Tanah Oleh Orang Asing Diindonesia Setelah Diundangkannyaundang-Undang Nomor: 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria* yang ditulis oleh I Gede Sumerta pada tahun 2021. Persoalan tentang hak atas tanah merupakan persoalan yang sentral dalam sistem hukum agraria kita. Dengan kemajuan pariwisata maka kunjungan dari wisatawan mancanegara yang datang ke Bali dan didukung oleh transportasi penerbangan langsung ke Bali maka banyak Warga Negara Asing yang datang ke Bali dengan macam-macam tujuan diantaranya untuk berlibur, berlibur sambil berbisnis, bekerja,

---

<sup>5</sup> Wahyuningsih, Y.Y. 2021. SOSIALISASI UNDANG-UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960 TENTANG PERATURAN DASAR POKOK-POKOK AGRARIA DI DESA BAROS, KECAMATAN BAROS, KABUPATEN SERANG. *Jurnal Pengabdian Nasional* Vol. 1 (1).

belajar kebudayaan, penelitian dan sebagainya, sehingga keberadaan mereka di Bali ada yang tinggal beberapa hari dan adapula untuk jangka waktu yang lama dan sekaligus membuka usaha. Selanjutnya penulis tertarik untuk meneliti lebih jauh tentang Kepemilikan Tanah Oleh Orang Asing Setelah Diundangkannya UUPA Tahun 1960. Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah apakah orang asing dapat menguasai tanah dengan status hak milik di Indonesia berdasarkan UUPA tahun 1960? dan bagaimana syarat-syarat dan prosedur agar orang asing dapat menguasai tanah di Indonesia berdasarkan UUPA tahun 1960? Jenis penelitian yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum Normatif yang biasa juga disebut yuridis normative, yang membahas doktrin-doktrin yang terdapat dalam ilmu hukum, yang bertujuan untuk menemukan asas-asas hukum dan doktrin hukum positif yang berlaku. Penulis memilih jenis penelitian normative dalam tulisan ini dikarenakan adanya konflik norma hukum dalam hal Penguasaan Tanah Oleh Orang Asing berdasarkan UU Nomor: 5 tahun 1960 dan Pelaksanaan PP nomor 103 tahun 2015. Hasil penelitian menunjukkan kesimpulan sebagai berikut: Pertama, bahwa orang asing dapat memiliki tanah di Indonesia dengan Hak Pakai dan Hak Sewa. Kedua, orang asing dapat memiliki tanah hak pakai sesuai dengan mekanisme yang telah ditentukan oleh Undang-Undang, yaitu dengan melalui proses : 1) Penurunan Hak terlebih dahulu, kemudian dilakukan proses Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dilanjutkan dengan pendaftaran tanah pada Kantor pertanahan Setempat ;

- 2) Pelepasan hak terlebih dahulu dilakukan oleh WNI, kemudian dilanjutkan dengan pendaftaran permohonan Hak pada kantor pertanahan setempat.<sup>6</sup>
3. Penelitian berjudul *Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum Dalam Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah di Indonesia* yang ditulis oleh Desi Apriani dan Arifin Bur pada tahun 2021. Indonesia menganut sistem publikasi negatif dalam kegiatan pendaftaran tanah, dimana negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan dalam sertifikat. Hal ini sekilas menggambarkan kondisi tidak dijaminnya kepastian hukum dalam kegiatan pendaftaran tanah, sehingga banyak pihak yang menginginkan agar pemerintah mengganti kebijakan pendaftaran tanah kearah Stelsel Positif. Penulis tertarik mengkaji lebih lanjut dengan tujuan agar didapatkan pemahaman secara filosofis tentang sistem publikasi pendaftaran tanah yang berlaku di Indonesia. Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif yang bersifat deskriptif dengan menggunakan data sekunder. Hasil analisis menunjukkan bahwa pada dasarnya sistem publikasi negatif yang dianut Indonesia bukanlah sistem publikasi yang tidak menjamin kepastian hukum. Hal ini karena sistem publikasi negatif tersebut tidak berlaku untuk selamanya, tetapi hanya berlaku selama 5 tahun. Sistem publikasi negatif di Indonesia tetap menganut unsur positif,

---

<sup>6</sup> Sumerta, I.G. 2021. Penguasaan Tanah Oleh Orang Asing Diindonesia Setelah Diundangkannya Undang-Undang Nomor: 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. *Jurnal Universitas Dwijendra Bali* 1(1).

dimana pemerintah akan menjamin kebenaran data yang disajikan setelah 5 tahun tanah didaftarkan. Pembatasan tersebut justru bertujuan untuk memberikan perlindungan hukum terhadap pemilik tanah sejati, sehingga dimungkinkan adanya gugatan oleh pihak yang merasa berhak dalam waktu 5 tahun sejak diterbitkannya sertifikat secara sah. Secara filosofis, system ini sangat sesuai dengan nilai hukum yang hidup dalam masyarakat, dimana tanah harus diperoleh dengan itikad baik, diduduki secara nyata dan memeliharanya. Lebih lanjut ketentuan tersebut disempurnakan oleh hukum pertanahan nasional yaitu dengan mendaftarkan hak, untuk memperoleh kepastian dan perlindungan hukum. Sebaiknya pihak yang merasa berhak atas tanah, benar-benar menguasai tanahnya secara nyata, menjaga dan melakukan pendaftaran hak, sehingga perlindungan dan kepastian hukum diperoleh meskipun dengan stelsel negatif.<sup>7</sup>

Penelitian ini adalah penelitian yang orisinal karena belum ada penelitian yang membahas mengenai Perbandingan hak milik atas tanah UUPA di Indonesia dengan Singapura.

## **F. Batasan Konsep**

1. Undang-Undang No.5 Tahun 1960

---

<sup>7</sup> Apriani dan Bur, A. Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum Dalam Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah di Indonesia. *Jurnal Pertanahan* 1(1).

Undang-Undang No.5 Tahun 1960 digunakan sebagai basis penelitian. Pasal 5 Undang-Undang No.5 Tahun 1960 membahas mengenai kepemilikan tanah adat, dalam hal ini penerapannya di lingkungan masyarakat.

## **G. Metode Penelitian**

### **1. Bahan Hukum**

#### **a. Primer**

Bahan hukum primer berasal dari UU No.5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria yang diterapkan di Indonesia yang diterapkan di Singapura.

#### **b. Sekunder**

Bahan hukum sekunder yang ada di dalam penelitian ini berasal dari pendapat para ahli dan jurnal-jurnal kajian di dalam UU No.5 Tahun 1960.

### **2. Teknik Pengumpulan Data**

Teknik pengumpulan data penelitian ini adalah:

#### **a. Observasi**

Menurut Sugiyono (2018:229) observasi merupakan teknik pengumpulan data yang mempunyai ciri yang spesifik bila dibandingkan dengan teknik yang lain<sup>8</sup>. Observasi juga tidak terbatas pada orang, tetapi juga objek-objek alam yang lain. Observasi ini

---

<sup>8</sup> Sugiyono. 2018. *Metode Penelitian Ilmiah*. Bandung: Alfabeta CV.

dilakukan untuk melihat penerapan di dalam UU No.5 Tahun 1960 dan di Singapura.

#### **b. Studi Kepustakaan**

Studi kepustakaan merupakan kajian teoritis, referensi serta literatur ilmiah lainnya yang berkaitan dengan budaya, nilai dan norma yang berkembang pada situasi sosial yang diteliti (Sugiyono, 2018:230).

<sup>9</sup>Studi kepustakaan yang dilakukan berkaitan dengan penelitian ilmiah dan juga teori-teori yang berkaitan dengan UU No.5 Tahun 1960 dan di Singapura.

#### **3. Analisis Data**

Analisis data yang digunakan adalah triangulasi data di bidang studi kualitatif. Teknik triangulasi merupakan teknik yang bersifat menggabungkan dari berbagai teknik pengumpulan data dan sumber data yang telah ada. Peneliti melakukan triangulasi tentunya ada maksud tertentu yang ingin dilakukan (Sugiyono, 2018:200).<sup>10</sup> Teknik ini digunakan untuk memperlihatkan bahan hukum primer serta bagaimana penerapannya di dalam masyarakat.

#### **H. Sistematika Penulisan**

#### **BAB I**

---

<sup>9</sup> Sugiyono. 2018. *Metode Penelitian Ilmiah*. Bandung: Alfabeta CV.

<sup>10</sup> Sugiyono. 2018. *Metode Penelitian Ilmiah*. Bandung: Alfabeta CV.

Bab I di dalam penelitian ini berisi pendahuluan, yaitu latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, tinjauan pustaka, dan metode penelitian yang digunakan di dalam penelitian ini.

## **BAB II**

Bab II di dalam penelitian ini berisi pembahasan penelitian. Pembahasan yang dimaksud adalah pembahasan mengenai kajian tentang UU No.5 Tahun 1960 dan di Singapura serta komparasinya.

## **BAB III**

Bab III berisi tentang kesimpulan dan saran penelitian.

