

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 LATAR BELAKANG

Tanah merupakan karunia yang diberikan Tuhan Yang Maha Esa kepada bangsa Indonesia untuk kesejahteraan rakyat Indonesia. Pengaturan tentang tanah yang berkaitan langsung dengan kesejahteraan bangsa Indonesia dipandang sangat penting dan strategis, sehingga perlu dirumuskan secara lebih komprehensif. Setelah Proklamasi Kemerdekaan Indonesia tanggal 17 Agustus 1945, Indonesia masuk babak baru sebagai bangsa yang merdeka dan berdaulat, karena itu Panitia Persiapan Kemerdekaan Indonesia (PPKI) menganggap perlu membuat ketentuan konstitusional dalam sektor agraria yaitu sebagaimana yang tertuang dalam Pasal 3 Ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 bahwa “*bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat*”. Ketentuan tersebut kemudian dijabarkan dalam Peraturan Perundang-Undangan sehingga dapat digunakan sebagai landasan hak penguasaan negara atas tanah dan hak negara untuk memanfaatkan sumber daya alam (tanah).¹

Negara kesatuan Republik Indonesia yang berdasarkan pada UUD 1945 adalah negara hukum (konstitusional) yang memberikan jaminan dan memberikan perlindungan atas hak-hak warga negara, antara lain hak warga negara untuk mendapatkan, mempunyai, dan menikmati hak milik. Hak milik atas tanah sebagai

¹Ni Nyoman Tri Indrayanti, *Tesis Tentang Pelaksanaan Jual Beli Tanah DRUE PURA*, Program Studi Kenotariatan, Universitas Udayana, Denpasar, 2015, hlm. 1.

salah satu jenis hak milik, sangat penting bagi negara, bangsa, dan rakyat Indonesia sebagai masyarakat agraria yang sedang membangun ke arah perkembangan industri. Dalam konteks demikian tanah yang merupakan kehidupan pokok bagi rakyat, sangat penting dalam hak kepemilikan sebagai ketahanan berserikat. Berdasarkan hal tersebut, maka pemerintah berkewajiban untuk mengatur segala kekayaan alam yang ada di Indonesia termasuk tanah untuk kepentingan rakyat. Untuk itu diperlukan adanya hukum tanah nasional yang mampu mewujudkan penjelmaan dari asas kerohanian negara dan cita-cita bangsa yaitu Ketuhanan Yang Maha Esa, Perikemanusiaan, Kebangsaan, Kerakyatan dan Keadilan Sosial.

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), pada mulanya hukum tanah di Indonesia bersifat dualisme, artinya selain diakui berlakunya hukum tanah adat yang bersumber dari Hukum Adat, diakui pula peraturan-peraturan mengenai tanah yang didasarkan atas Hukum Barat. Setelah berlakunya UUPA pada tanggal 24 September 1960, berakhirilah masa dualisme hukum tanah yang berlaku di Indonesia menjadi suatu unifikasi hukum tanah. Hak milik sebagai suatu lembaga hukum dalam hukum tanah telah diatur baik dalam hukum tanah sebelum UUPA maupun setelah UUPA. Sebelum berlakunya UUPA, dua golongan besar hak milik atas tanah, yaitu hak milik menurut hukum adat dan hak milik menurut hukum perdata barat yang dinamakan Hak *Eigendom*.² Hak *Eigendom* atau hak milik merupakan salah satu jenis hak kebendaan yang diatur dalam Buku II Burgerlijk Wetboek (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang disingkat KUHPerdata).

²Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2014, hlm.1.

Dua hukum yang mengatur tentang tanah yaitu tanah milik rakyat Indonesia yang berdasar pada hukum adat dan tanah-tanah barat yang bersumber pada hukum agraria barat menjadi pemisah dalam kepemilikan hak atas tanah. Kemudian, sistem tanam paksa yang merupakan pelaksanaan politik kolonial konservatif dihapuskan dan dimulai sistem liberal. Prinsip Politik liberal adalah prinsip tidak adanya campur tangan pemerintah dibidang usaha, swasta diberikan hak untuk mengembangkan usaha dan modalnya di Indonesia. Hal ini disebabkan karena kebijakan politik agraria mendorong dikeluarkannya kebijakan kedua yang disebut sebagai *agrarisch wet* (dimuat di dalam *Staatsblad* 1870 Nomor 55).³ Akhirnya, hukum agraria tercapai dengan di rumuskannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria yang lebih dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Berlakunya UUPA, maka di Indonesia terjadi perubahan yang fundamental di bidang agraria, yaitu perubahan dari hukum agraria kolonial menjadi hukum agraria nasional yang mempunyai sifat ketetapan hukum, sederhana, dan menjamin kepastian hukum bagi seluruh rakyat Indonesia.

Hukum agraria nasional ini didasarkan pada hukum adat yang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara, yaitu perubahan dari hukum agraria kolonial menjadi hukum agraria nasional yang mempunyai ketetapan hukum, sederhana, dan menjamin hukum bagi seluruh rakyat Indonesia. Hukum agraria nasional ini didasarkan pada hukum adat yang tidak bertentangan dengan kepentingan

³H. Muchsin, dkk, *Hukum Agrarian Indonesia Dalam Prespektif Sejarah*, PT Refika Aditama, Bandung, 2014, hlm.13.

nasional dan negara, serta mengindahkan unsur yang berdasarkan pada hukum agama.

Posisi tanah sangat penting bagi kehidupan sosial, maka dalam memperoleh hak atas tanah tersebut telah diatur dalam berbagai macam peraturan hukum. Sistem transaksi yang dilakukan dengan prinsip jual beli atas hak milik tanah juga telah dicantumkan dalam berbagai macam peraturan hukum. Hal ini mendorong agar terciptanya satu kesatuan yang utuh dalam mengatur persoalan tanah.

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), pada pengertian hak milik dirumuskan dalam Pasal 20, yakni:

- 1) Hak Milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh, yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan Pasal 6;
- 2) Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain;

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1457 menyebutkan tentang jual beli adalah persetujuan, dengan mana yang satu pihak mengikat dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain membayar harga yang telah dijanjikan. Dari pasal tersebut dapat disimpulkan, bahwa penjual dan pembeli terdapat hak dan kewajiban masing-masing. Pihak penjual berkewajiban untuk membayar harga barang yang dibeli kepada penjual.

Jual beli pada hukum perdata meletakkan hak dan kewajiban timbal balik antara kedua belah pihak. Penjual berkewajiban menyerahkan atas barang yang dijual sekaligus pembeli membayar harga barang yang telah disetujui. Jual beli belum memindahkan hak milik. Adapun hak milik baru berpindah dengan dilakukan

penyerahan, sedangkan didalam hukum adat jual beli sudah terjadi sejak diikuti dengan pencuilannya.

Kesepakatan jual beli pada Pasal 1458 KUHPerdara menyebutkan bahwa jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah orang itu mencapai kesepakatan tentang kebendaan tersebut dan harganya. Meskipun kebendaan itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar. Untuk memberikan kepastian dan kekuatan hukum yang seharusnya. Sesuai dengan hukum peralihan hak sebagai hasil jual beli harus dilakukan secara tertulis dengan akta yang dibuat dihadapan (PPAT), untuk kemudian didaftarkan kepada kantor pertanahan setempat. Jual beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan notaries. Jadi jual beli hak atas tanah harus dilakukan dihadapan PPAT. Hal demikian sebagai bukti bahwa telah terjadi jual beli suatu hak atas tanah dan selanjutnya PPAT membuat akta jual beli tanah.

Proses pemanfaatan, pengelolaan atas tanah bagi bangsa Indonesia yang diperhadapkan dengan situasi industrialisasi, maka tanah menjadi hal sentral dalam proses pemenuhan kebutuhan. Pada akhirnya hak-hak atas tanah masyarakat adat tergeser demi kepentingan industrialisasi. Sebagian besar petani memiliki atau mengerjakan kesatuan tanah yang sangat sempit, dipihak lain ada segelintir orang yang memiliki tanah yang sangat luas. Adanya pemilikan tanah yang sangat kecil dan biasanya terpencar-pencar membawa masalah, yaitu sukarnya mengadakan efisiensi dalam produksi. Akibat tanah yang sempit dan terpencar-pencar, ditambah lagi

persewaan tanah yang sangat tidak terjangkau, mengakibatkan kedudukan dan kehidupan petani semakin lemah.

Tuntutan investor asing kepada pemerintah Indonesia untuk mengakomodasi kebutuhan lahan untuk keperluan pembangunan pabrik adalah sebagai salah satu konsekuensi dari penandatanganan kesepakatan mengenai World Trade Organization (WTO) yang salah satunya memuat kesepakatan Trade-Related Investment Measures (TRIMs), yang dalam prakteknya mengharuskan kepada pemerintah menghilangkan hambatan apapun yang mengganggu operasi investor asing. Salah satu yang dijadikan isu bagi mereka adalah tiadanya kebebasan bagi mereka untuk memiliki atau menguasai lahan di Indonesia. Mereka menghendaki agar ada perpanjangan masa hak guna bagi investor yang melewati batas waktu 30 tahun. Tanpa ada akomodasi seperti itu, investor tidak akan datang sebanyak yang diinginkan. Selanjutnya, perkembangan dunia internasional akan kebutuhan pangan juga mendorong negara-negara yang tergolong dalam negara kord terus berdatangan dinegara-negara periferi/berkembang untuk melakukan proses eksplorasi dan ekspansi yang berujung pada eksploitasi. Dapat kita lihat di negara Indonesia dengan bukti banyaknya perusahaan asing baik MNC dan TNC yang telah menguasai sebagian besar tanah milik Indonesia. Hal ini didasarkan pada bagaimana menghadapi krisis pangan yang terjadi di negara mereka dengan menguasai sebagian tanah milik indonesia.

Perkembangan kapitalisme juga mendorong perubahan fungsi tanah, yaitu fungsi sebagai salah satu faktor produksi utama menjadi sarana investasi. Bagi banyak investor, pemilikan atau penguasaan tanah merupakan investasi yang sangat

menguntungkan. Dalam jangka panjang, investasi seperti itu menjanjikan keamanan, kepastian pendapatan, nilai tinggi, dan umumnya terhindar dari inflasi. Akibatnya, banyak tanah dibeli tidak untuk digarap atau dikembangkan. Dalam hal ini, kepentingan para investor asing bersama negara maju menyelaraskan agenda kerjasama yang terintegrasi untuk memenuhi kebutuhan nasional negara-negara asing dari segala bentuk krisis, maka perlu adanya hubungan kerja sama bilateral atau pun multilateral antar negara sebagai bentuk antisipasi menghadapi krisis melalui proses ekspansi atau perluasan lahan di negara-negara berkembang termasuk Indonesia. Hal ini menyebabkan masyarakat kehilangan sebagian besar lahan produksinya sebagai sumber utama kehidupan dan penghasilannya.

Wilayah Kabupaten Banggai, khususnya di Desa Sumberharjo, Kecamatan Moilong sebagai contoh ekspansi yang dilakukan oleh perusahaan trans-nasional. Ekspansi yang dilakukan oleh perusahaan Multi-nasional di Indonesia terhadap tanah yang dimiliki oleh masyarakat tani, menyebabkan masyarakat kehilangan sumber pencariannya untuk bertahan hidup. Masyarakat yang hanya mengandalkan hasil produksi dari tanah atau lahan-lahan pertanian, kini telah dikonversi menjadi lahan industrialisasi dan menjadi milik perusahaan selama berpuluh-puluh tahun. Sebagai akibatnya, mereka kehilangan tanah garapannya dan kini beralih profesi dari yang awalnya yaitu masyarakat tani menjadi buruh tani. Dengan demikian, masyarakat tani mengalami kondisi yang tidak stabil dan pendapatan yang tidak menentu akibat hilang dan menyempitnya area produksi masyarakat tani. Selanjutnya untuk mendapatkan tanah tersebut masyarakat dipaksa untuk menjual tanahnya kepada

perusahaan dengan dalih harga yang tinggi dan peluang tenaga kerja yang besar. Berbagai macam cara dilakukan oleh perusahaan untuk mendapatkan tanah tersebut tanpa menghiraukan nasib masyarakat tani yang menganggap bahwa tanah mereka menjadi penghasilan untuk kelangsungan hidup. Akibatnya, berdampak pada anak cucu mereka yang juga tidak dapat merasakan hasil dari proses produksi yang mereka dapatkan sebelumnya.

Ganti rugi atas tanah yang dibeli oleh perusahaan kepada masyarakat tani juga tidak sesuai dengan hasil pendapatan pertahunnya. Dimana masyarakat tani dalam pertahunnya mampu menghasilkan 65 juta dalam 1 hektarnya, maka ganti rugi atas pembelian tanah yang diberikan oleh perusahaan dengan harga 450-650 juta perhektarnya tidak akan sebanding dengan proses produksi yang dilakukan perusahaan selama 30 tahun dalam tahap pertama. Jika dikakulasikan, hasil dari proses produksi masyarakat tani yang mencapai 65 juta pertahunnya, dikalikan selama 30 tahun mencapai Rp. 1.950.000.000. Dengan hasil tersebut, maka ganti rugi yang diberikan perusahaan kepada masyarakat tani dengan ganti rugi sebanyak 450-650 juta tidak sesuai dengan proses produksi yang dilakukan oleh perusahaan selama jangka waktu 30 tahun sesuai dengan aturan UUPA.

Keterlibatan pemerintah dalam transaksi jual beli tanah produktif milik masyarakat tani juga tidak berpihak pada kepentingan rakyat. Dimana pemerintah telah memberikan peluang besar dan mempermudah dalam melakukan transaksi jual beli tanah dengan masyarakat tani. Pemerintah Desa yang seharusnya bertanggungjawab memediasi transaksi jual beli tanah, justru mengintervensi dan

mendesak kepada pemilik tanah untuk menjual tanahnya kepada perusahaan dengan harga murah, dengan dalih bahwa harga tanah tersebut sudah menjadi ketetapan pemerintah daerah. Serta desa akan semakin maju dengan masuknya perusahaan di desa mereka, tanpa menghiraukan asas keadilan dan akibat yang akan ditanggung oleh masyarakat tani kedepan yang kehilangan lahan-lahan produksinya.

Transaksi jual beli tanah yang tidak mengedepankan asas keadilan ini sangat menguntungkan pihak perusahaandimana perusahaan memberikan harga final kepada masyarakat tani yang bersangkutan dan tidak dilakukannya sistem tawar-menawar yang berimbang antara pemilik tanah dengan perusahaan. Keberpihakan pemerintah desa dengan perusahaan mengakibatkan masyarakat tidak bisa menolak dengan tawaran yang telah diberikan hingga terjadi kesepakatan secara sepihak. Sehingga masyarakat tani yang memiliki lahan untuk kepentingan perusahaan melepaskan tanahnya untuk dijual kepada perusahaaan atas dasar dalih-dalih yang mereka katakan kepada masyarakat tani tersebut. Sementara secara sadar ada sebagian pemilik tanah yang dibutuhkan perusahaan masih bertahan dan belum melepaskan tanahnya, karena ganti rugi yang diberikan atas tanah milik masyarakat tani tidak sesuai dengan permintaan mereka. Tetapi sebagian besar dari mereka secara terpaksa dan berat hati melepaskan tanahnya karena desakan dari pihak lain.

Proses ganti rugi yang dilakukan perusahaan kepada masyarakat tani terhadap tanah produktif mereka jelas terjadi ketimpangan dan bertentangan dengan ketentuan Perundang-Undangan khususnya UUPA No. 5 Tahun 1960 yang berdasarkan pada ketentuan UUD 1945 dalam Pasal 33 Ayat (3). Sehingga melalui penelitian ini akan

dilakukan pengkajian atas ketimpangan yang dilakukan oleh Perusahaan DSLNG yang ingin menguasai tanah milik masyarakat tani secara tidak adil berdasarkan ketentuan UUPA. Demikian juga sesuai dengan informasi dari tokoh masyarakat di Desa Sumberharjo yaitu Akun Baehaki S.Pd yang juga terlibat mengawal kasus jual beli tanah tersebut, menjelaskan bahwa nama orang-orang yang telah dibeli tanahnya oleh perusahaan DSLNG yaitu, Jito seluas 10.000 m, Bowo seluas 10.000 m, Dugel seluas 10.000 m, Tumiran seluas 10.000 m, Ginem 900 m, Hermanto seluas 900 m, Mesgimen seluas 150 m, kanan seluas 300 m. Jadi total keseluruhan lahan yang telah dibeli yaitu seluas 42.250 m. Dari jumlah luas tanah yang telah dibeli oleh perusahaan ini selanjutnya dijadikan lokasi yang akan dibangun infrastruktur pembangunan dengan tujuan untuk proses produksi dari kekayaan alam yaitu gas.

Latar belakang masalah diatas, dalam rangka upaya untuk mengetahui secara eksplisit atas persoalan tersebut, penulis memformulasikan sebuah judul yaitu **“Jual Beli Tanah Produktif Antara Masyarakat Tani Dengan Perusahaan DSLNG Di Desa Sumberharjo Kecamatan Moilong Kabupaten Banggai”**.

1.2 Rumusan Masalah

Adapun uraian latar belakang pada penelitian diatas, maka rumusan masalah yang dapat dirumuskan oleh peneliti adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pelaksanaan jual beli tanah produktif antara masyarakat tani dengan perusahaan DSLNG di Desa Sumberharjo Kecamatan Moilong Kabupaten Banggai?

2. Bagaimana peran pemerintah dalam memediasi proses jual beli tanah produktif antara masyarakat tani dengan perusahaan DSLNG di Desa Sumberharjo Kecamatan Moilong Kabupaten Banggai?

1.3 Tujuan Penelitian

Penelitian ilmiah, tentunya ada tujuan yang ingin dicapai peneliti/penulis sehingga upaya untuk memberikan informasi publik itu tercapai secara baik. Adapun tujuan dari penulis adalah antara lain dibagi menjadi dua yaitu:

1. Tujuan Umum

Penelitian ini mempunyai tujuan untuk memberikan sumbangsih pemikiran dalam rangka perkembangan pengetahuan tentang jual beli tanah produktif.

2. Tujuan khusus

Penelitian ini, selain untuk mencapai tujuan umum seperti yang disebutkan diatas, juga terdapat tujuan khusus. Adapun tujuan khusus yang ingin dicapai sesuai dengan permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini yaitu:

- a. Mengetahui dan menganalisis jual beli tanah produktif antara masyarakat tani dan perusahaan DSLNG.
- b. Mengetahui dan menganalisis tentang peran pemerintah dalam melakukan mediasi terhadap transaksi jual beli tanah produktif antara masyarakat tani dengan perusahaan DSLNG.

1.4 Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan pada umumnya, khususnya tentang jual beli tanah produktif. Adapun manfaat yang ingin dicapai dalam penelitian ini yaitu:

1. Manfaat teoritis

Secara teoritis, hasil penelitian dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi pengembang ilmu hukum dalam kaitannya dengan tanah produktif yang berfungsi sosial dan ekonomi.

2. Manfaat praktis

Secara praktis penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi para praktis, hambatan dan upaya yang harus dilakukan dalam jual beli dengan objek tanah produktif, serta dapat menjadi masukan pada pemerintah dalam hal ini pengambil kebijakan hukum dibidang pertanahan selanjutnya.