

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Persoalan kepemilikan dan penguasaan tanah menjadi isu strategis di berbagai negara, termasuk Indonesia dan Perancis. Tanah merupakan properti tidak bergerak sebagai aspek yang sangat penting dalam segi ekonomi, sosial, maupun hukum. Menurut laporan FAO berdasarkan Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) 1960 yang sifatnya kompleks dengan struktur kelembagaan yang rumit dan tidak selalu memperhatikan hak-hak tradisional masyarakat adat. Banyak lahan yang masih belum terdaftar secara resmi dan rentan terhadap pengambilalihan, baik oleh negara maupun sektor swasta, demi kepentingan nasional.¹ Berdasarkan fakta empiris sebanyak 2,5 miliar orang di dunia bergantung pada tanah dan sumber daya alam, namun 70 persen dari mereka tidak memiliki jaminan hak yang sah. Hal ini menandakan adanya masalah mendasar dalam struktur hukum agraria, khususnya terkait kepastian dan perlindungan hukum atas tanah.²

Sistem hukum kebendaan yang mengatur kepemilikan dan penguasaan tanah mencerminkan sejarah, budaya, dan perkembangan hukum di masing-

¹ Tanner, C., Bicchieri, M., Nijhoff, P., & Daley, E. (2020). *A Review Of Land Tenure Issues and Op-Tions For The Future In Indonesia A Review Of Land Tenure Issues In Indonesia And Options For The Future Fao Indonesia Report*. Hlm. Xv, <https://openknowledge.fao.org/handle/20.500.14283/cb0429en>

² World Bank Group. (2023). Dari Tapak ke Atas: Jaminan Hak Atas Tanah Meningkatkan Mata Pencarian dan Mendukung Agenda Perubahan Iklim di Indonesia. *World Bank Group*. <https://www.worldbank.org/in/news/feature/2023/12/14/from-the-ground-up-how-secure-land-rights-are-improving-livelihoods-and-supporting-the-climate-agenda-in-indonesia>

masing negara. Di Indonesia, kompleksitas pluralisme hukum berasal dari interaksi hukum antara adat, islam, dan Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata) Belanda.³ Salah satu tantangan utama adalah dualisme sistem administrasi pertanahan yang kerap menyebabkan tumpang tindih sertifikat tanah, konflik agraria, serta peralihan tanah ulayat menjadi tanah negara.⁴ Kondisi ini menunjukkan perlunya harmonisasi antara hukum kebendaan tradisional dan modern. Secara normatif, pengakuan terhadap hak-hak masyarakat adat dalam sistem hukum positif penting untuk menegakkan asas legalitas dan mencegah diskriminasi hukum. Tanpa pembaruan hukum kebendaan yang inklusif, ketidakpastian hukum akan terus terjadi dalam konflik agraria. Oleh karena itu, kodifikasi ulang yang terstruktur dan komprehensif diperlukan untuk menyatukan norma hukum yang berserakan. Reformasi ini harus berbasis pada prinsip keadilan sosial dan kepastian hukum bagi seluruh lapisan masyarakat.

Seiring perkembangan hukum dan kebutuhan masyarakat, Indonesia dan Perancis terus menyesuaikan sistem hukum pertanahan mereka. Di Indonesia, UUPA menggantikan sistem kolonial dengan tujuan menciptakan sistem tanah nasional yang berlandaskan keadilan sosial, kebahagiaan manusia, dan kepastian hukum sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 33 UUD 1945. Meski KUHPerdata masih berlaku sebagai hukum umum, UUPA menjadi *lex specialis* dalam urusan pertanahan dan menunjukkan keberpihakan terhadap fungsi

³ Sudikno Mertokusumo, 2010, *Sejarah Hukum Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, hlm. 45

⁴ Boedi Harsono, 2003, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, hlm. 98.

sosial tanah. Di Perancis, *Code Civil des Français* sejak 1804 telah mengalami banyak amandemen agar sesuai dengan kebutuhan masyarakat modern, namun tetap mempertahankan prinsip *droit de propriété*, yaitu kepemilikan tanah yang eksklusif, absolut, dan dapat diwariskan, dengan tunduk pada batasan hukum negara. Prinsip ini ditegaskan dalam Pasal 544 *Code Civil*, yang menyatakan bahwa kepemilikan adalah hak menikmati dan menguasai barang secara mutlak. Perbedaan mendasar terlihat dari pendekatan hukum Indonesia yang menekankan asas sosial, sedangkan Perancis lebih fokus pada perlindungan hak individual. Akan tetapi, regulasi formal dalam sistem hukum di Indonesia belum mampu menyelaraskan dualisme hukum yang menyebabkan tumpang tindih hak atas tanah.⁵ Ketidakselarasan ini menimbulkan implikasi yuridis serius, yaitu munculnya konflik agraria yang berulang karena ketidaksesuaian antara penguasaan fisik dan bukti hukum tertulis.⁶

Konsepsi hukum kebendaan dalam KUHPerdara Indonesia memungkinkan penguasaan tanah dalam jangka waktu tertentu dapat berkembang menjadi kepemilikan melalui daluwarsa perolehan (*acquisitive prescription*). Namun, Hal ini dapat menyebabkan pemilik asli kehilangan hak atas tanahnya jika tidak melakukan tindakan dalam jangka waktu yang ditentukan. Sebaliknya, sistem hukum Perancis diterapkan asas *imprescriptibilité*, yaitu hak milik tidak gugur

⁵ Luvianti, T. (2023). Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Tanah yang Tumpang Tindih (Overlapping) Kepemilikan (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 221 PK/PDT/2014). *Unes Law Review*, 6(2). Hlm. 5077, <https://doi.org/10.31933/unesrev.v6i2>

⁶ Wicaksono, S., Bagas, B., & Reyhansyah, A. (2024). Penyelesaian Sengketa dan Konflik Pertanahan di Indonesia: Kajian Politik Hukum. *Dialogia Iuridica*, 16(1), 068–095. Hlm 80, <https://doi.org/10.28932/di.v16i1.9993>

hanya karena dikuasai pihak lain dalam waktu tertentu. Meskipun sama-sama menganut sistem *civil law*, prinsip perlindungan hak di antara kedua negara tersebut memperlihatkan perbedaan tajam, terutama dalam penanganan konflik hak antara pemilik dan penguasaan fisik tanah. Dalam praktik Indonesia, perlindungan terhadap pembeli beritikad baik diatur dalam SEMA No. 5 Tahun 2014, namun pelaksanaannya tidak selalu efektif dalam menjamin kepastian hukum.⁷

Penelitian yang dilakukan oleh Irwanda,⁸ lebih fokus pada perspektif hukum islam dalam perolehan hak atas tanah. Penelitian tersebut menyimpulkan bahwa dalam perspektif Islam, penguasaan tanpa hak adalah tindakan zalim yang bertentangan dengan prinsip keadilan syar'i. Temuan ini selaras dengan Pasal 529 KUHPerdara yang menolak pengambilalihan hak milik tanpa dasar hukum yang sah. Meskipun demikian, pendekatan Irwanda tidak membahas secara komparatif sistem hukum antarnegara seperti yang dikaji dalam penelitian ini. Oleh karena itu, pendekatan lintas negara menjadi penting untuk melihat bagaimana sistem hukum lain mengatasi tantangan serupa.

Penelitian lain terdahulu oleh Rohmatodoni,⁹ membandingkan sistem pendaftaran tanah Indonesia dan Singapura dari segi efisiensi dan perlindungan

⁷ Disemadi, H. S., & Lau, S. (2021). Bezitter Yang Beritikad Baik Dalam Memperoleh Hak Milik Atas Tanah Melalui Acquisitive Verjaring. *JATISWARA*, 36(2), 193–204. Hlm. 198, <https://doi.org/10.29303/jtsw.v36i2.307>

⁸ Irwanda, R. M. (2019). *Tinjauan Hukum Islam Tentang Bezit Terhadap Pasal 529 KUHPerdara* [Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung]. Hlm 73, <https://repository.radenintan.ac.id/7940/1/SKRIPSI%20PDF.pdf>

⁹ Rohmatodoni, A. (2023). *Perbandingan Hukum Hak Milik Atas Tanah Undang-Undang No 5 Tahun 1960 di Indonesia Dan Singapura* [Universitas Atma Jaya Yogyakarta]. Hlm 66, <https://repository.uajy.ac.id/id/eprint/29382>

hukum. Pendaftaran di Singapura melalui *Singapore land authority* (sla) dengan menggunakan sistem elektronik (*land titles system/lts*), yang menjadikan prosesnya relatif cepat dan efisien. sedangkan Indonesia melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN) menggunakan sertifikat tanah yang cenderung lama dan rumit. Namun, fokus penelitian tersebut terbatas pada aspek administratif, bukan pada substansi hukum kebendaan atau konsep penguasaan dan kepemilikan tanah secara yuridis. Penelitian ini mengisi kesenjangan tersebut dengan membandingkan sistem hukum Indonesia dan Perancis dari perspektif hukum benda secara substantif.

Rumusan masalah utama dalam penelitian ini adalah bagaimana perbedaan sistem hukum kebendaan mengenai kepemilikan dan penguasaan tanah antara Indonesia dan Perancis, serta mengevaluasi implikasi yuridisnya terhadap kepastian hukum agraria di Indonesia. Isu hukum yang diangkat mencakup pertanyaan normatif mengenai ketidaksesuaian antara asas penguasaan dan asas kepemilikan dalam sistem hukum Indonesia, serta bagaimana sistem formalistik di Perancis dapat menjadi acuan. Implikasi yuridis dalam konteks ini mencakup konsekuensi hukum yang timbul dari perbedaan struktur sistem, termasuk potensi reformasi peraturan untuk menjamin keadilan dan kepastian hukum bagi masyarakat Indonesia.

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menganalisis secara kritis sistem hukum kebendaan di Indonesia dan Perancis dalam hal kepemilikan dan penguasaan tanah, serta mengevaluasi dampaknya terhadap kepastian hukum agraria. Penelitian ini signifikan secara akademik karena menawarkan

kontribusi normatif dan konseptual dalam perbandingan hukum kebendaan. Selain itu, penelitian ini diharapkan menjadi referensi dalam reformasi hukum pertanahan di Indonesia, terutama dalam mengintegrasikan prinsip perlindungan hak dan kejelasan status hukum sebagaimana telah diterapkan secara sistematis di Perancis. Dengan memahami sistem hukum negara lain secara argumentatif, pembuat kebijakan di Indonesia dapat merancang sistem pertanahan yang lebih inklusif dan adil.

B. Rumusan masalah

1. Bagaimana Perbedaan sistem hukum kebendaan tentang kepemilikan tanah dan penguasaan tanah antara Indonesia dan Perancis?
2. Bagaimana mengevaluasi implikasi yuridisnya terhadap kepastian hukum agraria di Indonesia?

C. Tujuan penelitian

- a) Mengetahui dan Menganalisis perbedaan sistem hukum kebendaan tentang kepemilikan tanah dan penguasaan tanah antara Indonesia dan Perancis.
- b) Mengetahui dan menganalisis implikasi yuridisnya terhadap kepastian hukum agraria di Indonesia.

D. Orisinalitas Penelitian

Orisinalitas penelitian ini mengenai penjelasan perbedaan terkait beberapa penelitian sebelumnya. Berikut ini merupakan perbandingan keaslian penelitian ini dengan penelitian sebelumnya:

1. Muhammad Rizki Irwanda,¹⁰ skripsi yang berjudul: “Tinjauan Hukum Islam tentang Bezit Terhadap Pasal 529 KUHPerdota (Studi Kasus Di Desa Jatimulyo, Jati Agung, Lampung Selatan)”. Permasalahan dalam penelitiannya antara lain adalah Bagaimana praktik hak kepemilikan tanah perkebunan yang dilakukan oleh sebagian orang di Desa Jatimulyo Kecamatan Jati Agung tersebut, dan Bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap hak kepemilikan tanah perkebunan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 529 KUHPdt di Desa Jatimulyo Kecamatan Jati Agung tersebut. Kesimpulan dari peneliti tersebut menyatakan bahwa hak kepemilikan tanah yang ada dalam permasalahan penelitian ini dalam sistem hukum islam dan juga aturan yang terdapat dalam pasal 529 KUHPerdota merupakan tidak diperbolehkan. Karena dapat membuat rugi terhadap kepentingan orang lain yang harus mengeluarkan biaya maka harus diperhatikan kepentingan orang lain yang tidak terhalang oleh syara. Terdapat perbedaan dari penelitian tersebut yang terletak pada obyek penelitiannya yaitu di Desa Jatimulyo, Jati Agung Provinsi Lampung Selatan, kemudian dalam penelitiannya mengenai perbandingan topik dengan menganalisis hukum islam yang berbeda dengan penulis adalah mengenai perbandingan antar negara Indonesia dan Perancis.
2. Ardian Rohmatdoni,¹¹ Skripsi yang berjudul: perbandingan hukum hak milik atas tanah Undang-Undang No 5 Tahun 1960 di Indonesia dan

¹⁰ Irwanda, R. M. (2019). *Op.Cit.*,

¹¹ Rohmatodoni, A. (2023). *Op.Cit.*,

Singapura. Permasalahan dalam penelitiannya antara lain 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. Kesimpulan dari peneliti tersebut mengemukakan bahwa proses pendaftaran tanah di Indonesia melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN) menggunakan sertifikat tanah dan cenderung memakan waktu lama serta rumit. Di Singapura, pendaftaran tanah dilakukan melalui *Singapore Land Authority (SLA)* dengan menggunakan sistem elektronik (*Land Titles System/LTS*), yang menjadikan prosesnya relatif cepat dan efisien. kemudian dalam hal perlindungan hukum, Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 di Indonesia memberikan perlindungan hukum terhadap hak pemilik tanah melalui sertifikat tanah, pendaftaran, dan proses hukum. Namun, sistem hukum Singapura memberikan perlindungan hukum yang kuat terhadap hak pemilik tanah dengan pendaftaran tanah dan penggunaan sertifikat elektronik, memberikan kepastian hukum yang tinggi. Terdapat perbedaan dalam penelitian tersebut dengan penulis dari obyek tempat yang diteliti yaitu antara negara singapura sedangkan penulis menggunakan negara Perancis sebagai perbandingannya. Serta dalam teknik pengumpulan data dengan observasi dan studi kepustakaan sedangkan penelitian penulis menggunakan hukum normatif.

3. Said al rofi¹² penelitian yang berjudul: Penguasaan Hak Tanah Masyarakat Adat Dayak Jalai, Kabupaten Ketapang, Provinsi Kalimantan Barat Perspektif Pasal 5 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Dan Hukum Islam. Permasalahan dalam penelitian tersebut Bagaimana Penguasaan Hak Tanah Masyarakat Adat Dayak Jalai Kabupaten Ketapang, Provinsi Kalimantan Barat Perspektif Pasal 5 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria, dan Bagaimana hal tersebut di tinjau dari Hukum Islam. Kemudian kesimpulan dari penelitian tersebut Dan mengenai penguasaan hak tanah Masyarakat Adat Dayak Jalai Perspektif Hukum Islam terdapat konsep hukum yang mengatakan bahwa adat istiadat bisa dijadikan dasar hukum, selama adat istiadat tersebut tidak bertentangan dengan hukum Islam. Sistem penguasaan tanah Masyarakat Adat Dayak Jalai pun tidak terdapat banyak perbedaan dengan sistem penguasaan tanah dalam Islam yang terdapat di zaman Rasulullah SAW. Di dalam Islam, siapapun yang pertama kali membuka lahan, kemudian orang tersebut merawatnya terus menerus, maka dia menjadi pemilik dari lahan yang telah dibuka tersebut selama tidak diterlantarkannya. Dalam sistem penguasaan tanah masyarakat adat Dayak Jalai pun demikian, seseorang yang telah lebih dulu membuka sebuah lahan maka lahan tersebut menjadi miliknya, dan jika ia tidak merawatnya bisa

¹² Rofi A. S., Penguasaan Hak Tanah Masyarakat Adat Dayak Jalai, Kabupaten Ketapang, Provinsi Kalimantan Barat Perspektif Pasal 5 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Dan Hukum Islam, Universitas Islam Indonesia, <https://dspace.uui.ac.id/handle/123456789/16908>

menimbulkan hilangnya hak atas tanah. Perbedaan dari penelitian tersebut terletak dalam obyek penelitian di didaerah masyarakat adat dayak jalai dan membandingkan antara hukum nasional dan hukum adat serta hukum islam. Tetapi dalam penelitian penulis menggunakan hukum nasional dan antar negara Indonesia dan singapura.

PERPUSTAKAAN
UNIVERSITAS JENDERAL ACHMAD YANI
YOGYAKARTA