

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Indonesia adalah negara yang didirikan berdasarkan prinsip-prinsip kerangka hukum yang dapat ditegakkan. Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menggarisbawahi bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.¹ Ketentuan ini mencerminkan prinsip dasar pengelolaan sumber daya alam yang berorientasi pada kepentingan masyarakat, bukan hanya untuk keuntungan individu atau kelompok tertentu. Prinsip ini menjadi landasan penting pada kebijakan pembangunan dan pengelolaan sumber daya alam di Indonesia.

Tanah merupakan suatu karunia Tuhan Yang Maha Esa menjadi bagian dari bumi yang memiliki manfaat untuk keberlangsungan hidup manusia, sehingga manusia memiliki ketergantungan yang tinggi terhadap tanah, disebabkan karena tanah adalah tempat untuk berpijak, tempat untuk berbisnis dan tempat untuk mencari nafkah.

Lahirnya ketentuan Pasal 127 huruf B dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2021

¹ Wibowo, S. E. (2018). Memahami Makna Pasal 33 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Perihal Penguasaan Oleh Negara Terhadap Sumber Daya Alam Comprehend The Meaning Of Article 33 Of The 1945 Constitution Of The Republic Of Indonesia On State Authority Over Natural Resources. *Jurnal Legislasi Indonesia*, 12(4), 1-57.

mencerminkan tekad negara untuk mewujudkan nilai-nilai dasar hukum, khususnya keadilan, kepastian hukum, dan kemanfaatan bagi masyarakat. Tanah sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa bukan sekadar benda ekonomi, tetapi memiliki nilai sosial dan spiritual yang melekat erat dengan kehidupan manusia. Prinsip pengelolaan tanah yang berpihak pada kemakmuran rakyat, sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 33 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, menjadi dasar bahwa setiap hak atas tanah termasuk hak sewa harus diakui dan dilindungi secara setara.

Urgensi pemerintah menerbitkan ketentuan ini tidak terlepas dari berbagai permasalahan yang muncul dalam praktik sewa tanah yang sering menimbulkan sengketa akibat tidak adanya kepastian hukum, terutama jika tidak didukung oleh bukti tertulis yang kuat atau pencatatan resmi. Ketiadaan pencatatan ini membuka celah bagi munculnya konflik antara penyewa dan pemilik, atau bahkan pihak ketiga, khususnya dalam kasus-kasus di mana tanah yang sedang disewa dijual atau dialihkan kepada pihak lain tanpa memperhatikan hak penyewa yang masih berlaku. Oleh karena itu, pemerintah membuat mekanisme pencatatan formal atas perjanjian sewa tanah yang dapat dituliskan secara eksplisit dalam sertifikat hak atas tanah guna mencegah terjadinya sengketa di kemudian hari.

Ketentuan ini memberikan ruang bagi pihak yang berkepentingan untuk mencatatkan perjanjian sewa di Kantor Pertanahan, yang kemudian dituangkan dalam daftar umum dan/atau pada sertifikat hak atas tanah. Pencatatan tersebut hanya dapat dilakukan apabila perjanjian sewa dibuat dalam bentuk akta Notaris,

yang menjamin otentisitas serta kekuatan pembuktian di hadapan hukum. Akta Notaris yang dibuat dalam perjanjian sewa menjadi akta otentik, yang memberikan kepastian hukum bagi pihak-pihak yang terlibat, serta memiliki kekuatan pembuktian yang lengkap sesuai dengan Pasal 1870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Dokumen asli yang berupa akta Notaris memiliki kekuatan pembuktian yang sah dan dapat dijadikan alat bukti yang kredibel di pengadilan, di mana akta tersebut dapat berdiri sendiri tanpa memerlukan bukti tambahan.

Peraturan ini merupakan peraturan pelaksana dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Selanjutnya, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2021 merupakan Perubahan Ketiga atas Peraturan Nomor 3 Tahun 1997. Rangkaian peraturan ini menjabarkan ketentuan pelaksanaan dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang mengatur pendaftaran tanah dan menetapkan landasan hukum bagi peralihan hak atas tanah yang harus didaftarkan di seluruh Indonesia. Sementara prosedur untuk mencatatkan perjanjian sewa yang berkaitan dengan tanah baru ada setelah diundangkannya Pasal 127 huruf B Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2021, Pasal 127 huruf B mengartikulasikan:²

² Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Pendaftaran Tanah.

(1) Pihak yang berkepentingan dapat mengajukan permohonan pencatatan perjanjian pengikatan jual beli atau perjanjian sewa atas tanah terdaftar ke Kantor Pertanahan.

Menurut peraturan tersebut, telah diatur pada ayat (1) jika Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Akta Sewa Menyewa Tanah dan/atau Bangunan dapat dicatatkan di Kantor Pertanahan melalui permohonan pihak yang berkepentingan Proses pencatatan memberikan bukti hukum yang kuat kepada pemilik tanah yang menegaskan adanya perjanjian sewa yang berkaitan dengan tanah tersebut. Sehingga dapat melindungi pemilik dari klaim atau sengketa yang bisa saja akan muncul dimasa yang akan datang, dan jika nanti ada penggelapan sertifikat tanah hak keperdataan pihak penyewa tetap terlindungi. Contohnya, pada kasus menjual tanah, pembeli barusaja mengetahui saat itu jika masih ada perjanjian sewa yang masih berjalan ketika sudah membeli tanah tersebut, padahal perjanjian sewa masih belum berakhir. Maka dari itu, pencatatan perjanjian sewa atas tanah ini diperlukan untuk memitigasi hal seperti ini.

Langkah ini tidak hanya meningkatkan perlindungan hukum tetapi juga mendorong transparansi dan prediktabilitas dalam pengelolaan sumber daya lahan. Dalam jangka panjang pencatatan perjanjian sewa tanah pada sertifikat hak atas tanah akan memberikan keuntungan bagi semua pemangku kepentingan dan

berkontribusi pada pembentukan kerangka hukum yang lebih kuat untuk tanah di Indonesia.³

Pada kenyataannya, meski telah diatur secara tegas dalam klausul-klausul Pasal 127 huruf B Permen ATR/KBPN Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Pencatatan Perjanjian Sewa Atas Tanah Terdaftar yang dapat dicatatkan oleh pihak yang berkepentingan, fenomena di masyarakat menunjukkan bahwa masih banyak pelaku sewa-menyewa tanah yang belum memahami pentingnya pencatatan perjanjian sewa yang mereka lakukan sehingga mereka tidak melakukan pencatatan. Hal ini disebabkan oleh tidak adanya sosialisasi dari pihak berwenang mengenai prosedur dan manfaat pencatatan tersebut. Keadaan ini mencerminkan adanya kesenjangan antara aturan hukum tertulis dengan kondisi sosial yang terjadi di lapangan. Ketidaktahuan masyarakat terhadap peraturan serta ketidaksiapan pihak Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam menanggapi dinamika sosial ini berpotensi menimbulkan konflik, ketidakadilan, dan ketidakpastian hukum, sehingga penulis ingin meneliti terkait dengan efektivitas kesiapan Kantor Pertanahan Malang Raya dalam pencatatan perjanjian sewa atas tanah terdaftar yang telah diatur di dalam Pasal 127 huruf B Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nomor 16 Tahun 2021 dengan judul **“EFEKTIVITAS KESIAPAN KANTOR PERTANAHAN MALANG**

³ Basuki, S. H. A., Pujiwati, Y., & Zamil, Y. S. (2022). Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Hak Atas Tanah Belum Terdaftar Yang Dirugikan Akibat Maladministrasi Perangkat Pemerintahan Desa. *LITRA: Jurnal Hukum Lingkungan, Tata Ruang, dan Agraria*, 2(1), 18-40.

RAYA DALAM PENCATATAN PERJANJIAN SEWA ATAS TANAH TERDAFTAR (Studi di Kantor Pertanahan Malang Raya)”

Penelitian yang dilakukan ini tidak lepas dari penelitian terdahulu yang relevan dengan permasalahan yang diteliti. Adapun penelitian yang relevan sebagai berikut :

PENELITIAN TERDAHULU

NO.	JUDUL	PERSAMAAN	PERBEDAAN
1.	Impelementasi Pasal 127 Huruf B Permen Atr/KBPN No 16 Tahun 2021 Terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli Di Kabupaten Pangandaran	Fokus pembahasan berkaitan dengan pelaksanaan Pasal 127 Huruf B Permen Atr/KBPN Nomor 16 Tahun 2021, yang mengatur tentang pencatatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Akta Sewa Menyewa. Keduanya juga berfokus pada kendala dan isu implementasi peraturan tersebut	Meneliti terkait permasalahan pendaftaran PPJB di Kabupaten Pangandaran dan implikasi hukum dari tidak didaftarkannya perjanjian tersebut ke Kantor Pertanahan, dengan penekanan pada keabsahan akta autentik meskipun perjanjian tersebut tidak didaftarkan.

		di tingkat praktis, yang mana tidak sepenuhnya diterapkan di lapangan.	
2.	Pentingnya Pencatatan Tanah Terkait Kasus Kepemilikan Hak Atas Tanah Dalam Peralihan Hak Milik Atas Tanah (Studi Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 592/PDT.G/2019/PN DPS)	Fokus pembahasan berkaitan dengan pendaftaran atau pencatatan dapat melindungi para pihak yang terlibat, baik itu pemilik tanah, pembeli, maupun penyewa, serta mencegah terjadinya sengketa atau konflik hukum di masa yang akan datang.	Meneliti terkait pendaftaran tanah untuk mengatasi kesalahpahaman masyarakat terkait kepemilikan tanah, terutama dalam hal jual-beli tanah dan pentingnya pembuatan Akta Jual Beli (AJB).
3.	Implikasi Hukum Pencatatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Terhadap Pendaftaran Tanah Dalam Pasal 127b Ayat (1) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang Nomor 16 Tahun 2021	Fokus pembahasan berkaitan dengan Pasal 127B Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 16 Tahun 2021 mengenai pencatatan Perjanjian	Meneliti terkait kajian normatif terhadap implikasi hukum dari pencatatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan perjanjian sewa di

	<p>Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan perjanjian sewa tanah terdaftar di kantor pertanahan. Memiliki tujuan untuk menggali lebih dalam mengenai penerapan pasal tersebut dan implikasinya dalam praktik hukum</p>	<p>kantor pertanahan. Skripsi ini berfokus pada ketidakkonsistenan antara Pasal 127B Permen ATR 16/2021 dengan peraturan yang lebih tinggi, yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, serta mengkaji apakah pencatatan PPJB dan Perjanjian Sewa Menyewa yang merupakan akta otentik, seharusnya menjadi bagian dari pendaftaran tanah atau tidak.</p>
--	--	---

Penelitian terdahulu lebih banyak menyoroti terkait pelaksanaan pendaftaran Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Akta Sewa

Menyewa, dengan fokus pada kendala yang dihadapi oleh Kantor Pertanahan dalam pelaksanaannya di tingkat praktis. Penelitian tersebut mengkaji pentingnya pencatatan PPJB dan dampaknya terhadap keabsahan akta autentik serta implikasi hukum jika perjanjian tersebut tidak didaftarkan.

Penelitian yang dilakukan oleh penulis lebih fokus pada kesiapan Kantor Pertanahan Malang Raya dalam pencatatan Perjanjian Atas Tanah Terdaftar. Penelitian ini bertujuan untuk mengevaluasi sejauh mana Kantor Pertanahan di wilayah Malang Raya telah mempersiapkan diri dalam menghadapi implementasi kebijakan tersebut, dengan menilai aspek-aspek penting seperti kesiapan sumber daya manusia, sarana dan prasarana serta kebijakan yang ada. Selain itu, penelitian ini juga mengidentifikasi hambatan-hambatan yang dihadapi dalam pelaksanaan pencatatan Perjanjian Sewa Menyewa. Penulis akan mengkaji faktor-faktor yang mempengaruhi efektivitas kesiapan Kantor Pertanahan Malang Raya dalam pencatatan perjanjian sewa atas tanah terdaftar dan memberikan rekomendasi strategis untuk meningkatkan layanan.

B. Rumusan Masalah :

Berdasarkan pada uraian latar belakang masalah diatas, maka bisa dirumuskan permasalahan, sebagai berikut :

Bagaimana Efektivitas Kesiapan Kantor Pertanahan Malang Raya Dalam Pencatatan Perjanjian Sewa Atas Tanah Terdaftar?

C. Tujuan Penelitian :

Untuk mengetahui dan menganalisis Efektivitas Kesiapan Kantor Pertanahan Malang Raya Dalam Pencatatan Perjanjian Sewa Atas Tanah Terdaftar.

D. Kegunaan Penelitian

Penulis berharap penelitian ini bisa memberikan manfaat baik secara teoritis maupun secara praktis, Adapun manfaat penelitian dalam penulisan ini adalah:

1. Kegunaan Teoritis

Penulis berharap dengan adanya penelitian hukum ini bisa menjadi referensi yang berguna untuk penelitian selanjutnya yang berhubungan dengan pencatatan perjanjian sewa dan penulis juga menginginkan dengan adanya penelitian ini bisa memberikan kontribusi keilmuan dan pengembangan ilmu pengetahuan khususnya pada bidang hukum perdata.

2. Kegunaan Praktis

Dengan dilakukannya penelitian ini maka terdapat pula manfaat yang bisa diberikan kepada para pihak yang berkaitan dengan penelitian ini, sebagai berikut:

a. Bagi Penulis

Penelitian ini diharapkan dapat meningkatkan pemahaman mengenai pencatatan perjanjian sewa menyewa tanah yang didaftarkan di Kantor Pertanahan dan memberikan kontribusi dalam pemenuhan persyaratan gelar Sarjana Strata-1.

b. Bagi Badan Pertanahan Nasional

Peneliti berharap dalam penelitian ini bisa menjadi landasan pengambilan keputusan jika Badan Pertanahan Nasional (BPN) sudah siap secara infrastruktur dan Sumber Daya Manusia untuk melaksanakan pencatatan perjanjian sewa atas tanah terdaftar di Kantor Pertanahan Malang Raya, sehingga pihak yang berkepentingan bisa melakukannya sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.

c. Bagi Masyarakat

Penelitian ini diharapkan dapat meningkatkan pengetahuan masyarakat mengenai pentingnya mendaftarkan perjanjian sewa menyewa tanah di kantor pertanahan. Penelitian ini juga bertujuan untuk mendorong kepatuhan terhadap peraturan yang berlaku, sehingga meminimalisir potensi sengketa di kemudian hari.

E. Metode Penelitian

1. Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis sosiologis, yang umumnya dikenal sebagai penelitian lapangan, yang berfokus pada pemeriksaan ketentuan hukum yang ada dan implikasi praktisnya di dalam masyarakat. Ronny Hanitijo Soemitro mendefinisikan penelitian empiris, yang sering disebut sebagai penelitian hukum sosiologis, sebagai suatu bentuk penelitian hukum yang mengumpulkan data primer secara langsung dari

masyarakat.⁴

Metode penelitian yuridis sosiologis ini dipilih karena cocok dengan tujuan penelitian yaitu mengkaji efektivitas kesiapan Kantor Pertanahan Malang Raya dalam pencatatan perjanjian sewa atas tanah terdaftar. Pada penelitian ini peneliti melakukan wawancara kepada pihak-pihak terkait seperti staff di Kantor Pertanahan Malang Raya dan beberapa Notaris/PPAT di Malang Raya untuk mendapatkan jawaban atau informasi terkait dengan isu hukum yang diangkat.

2. Lokasi Penelitian

Penulis melakukan penelitian di beberapa lokasi sebagai tempat untuk mengumpulkan informasi yang relevan dengan judul skripsi ini, yang meliputi:

- a. Jl. Danau Jonge I No.1, Madyopuro, Kec. Kedungkandang, Kota Malang, Jawa Timur 65138 (Kantor Pertanahan Kota Malang)
- b. Jl. Terusan Kawi No.10, Gading Kasri, Kec. Klojen, Kota Malang, Jawa Timur 65116 (Kantor Pertanahan Kabupaten Malang)
- c. Jl. Mawar No.12, Songgokerto, Kec. Batu, Kota Batu, Jawa Timur 65312 (Kantor Pertanahan Kota Batu)

3. Jenis Data

Jenis data yang dimanfaatkan pada penelitian ini terdiri dari dua jenis, yaitu data primer dan data sekunder. Sumber data dari penelitian ini meliputi:

⁴ Ronny Hanitjo Soemitro (2004). Metodologi Penelitian dan Jurimetri, Ghalia Indonesia, Jakarta, hlm 17

a. Data primer

Data primer merupakan sumber data utama, maka dari itu peneliti harus mencari langsung pada sumber aslinya, karena data primer harus didapat dari sumber aslinya maka peneliti melakukan wawancara dengan pihak dari Kantor Pertanahan Malang Raya dan beberapa Notaris/PPAT yang ada di Malang Raya.

b. Data skunder

Data skunder merupakan data yang peneliti dapat dari berbagai bahan pustaka yang digunakan sebagai bahan referensi tambahan. Sumber data skunder berfungsi sebagai pendukung untuk melengkapi dan memperkuat data lainnya, seperti buku, jurnal, artikel, dan peraturan perundang-undangan seperti:

- 1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria;
- 2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
- 3) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Pendaftaran Tanah.

4. Teknik Pengumpulan Data

Adapun Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

a. Wawancara

Teknik wawancara ini dijalankan dengan mencari dan mendapatkan keterangan dari apa yang penulis butuhkan berdasarkan isu hukum yang diangkat. Sehingga penulis melakukan proses tanya-jawab dengan narasumber terpercaya yang ahli pada bidangnya. Dalam penelitian ini, peneliti melaksanakan wawancara dengan staff di Kantor Pertanahan Malang Raya dan beberapa Notaris /PPAT di Malang Raya.

b. Studi Pustaka

Data-data primer yang penulis dapatkan dari wawancara adalah sebuah alat bantu yang harus tetap penulis kumpulkan dan reduksi. Teknik yang penulis gunakan dalam mengumpulkan semua data skunder yaitu *library research* atau biasa dikenal sebagai studi kepustakaan. Studi kepustakaan ini yaitu sebuah teknik pengumpulan data dengan meninjau kembali buku, jurnal, teori-teori, dan pendapat para ahli yang relevan dengan isu hukum yang diangkat.

c. Teknik Analisis Data

Teknik Analisis data yang diterapkan penulis pada penulisan hukum ini adalah deskriptif kualitatif yakni meliputi pengumpulan, pengolahan, analisis, dan menjelaskan, serta melakukan pengembangan terhadap teori yang sudah didapat dari perolehan data di lapangan. Data yang didapat dari hasil wawancara akan diolah tanpa manipulasi sehingga bisa memberikan fakta yang akurat. Teknik analisis data ini bertujuan untuk menggambarkan masalah sesuai dengan penelitian, agar dapat

memberikan pengetahuan yang benar sehingga mendapatkan kesimpulan yang jelas atas hasil penelitian yang telah diperoleh.

F. Sistematika Penulisan

Untuk bisa menggambarkan pembahasan yang jelas terkait penelitian dan penulisan hukum ini, maka bisa dijelaskan melalui sistematika sebagai berikut :

BAB I : PENDAHULUAN

Pada Bab I ini berisi latar belakang yang jadi dasar ataupun alasan pemikiran mengapa penulis mengangkat permasalahan yang di bahas dalam penelitian ini, yang selanjutnya juga ada rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kegunaan penelitian, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Pada Bab II ini berisi penguraian landasan teori atau kajian teori yang mendukung hasil penelitian dalam membahas permasalahan yang diperoleh oleh penulis, yakni ...

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Pada Bab III ini penulis akan menyajikan data serta hasil penelitian dari yang di bahasa dalam penelitian ini yakni : “Efektivitas Kesiapan Kantor Pertanahan Malang Raya Dalam Pencatatan Perjanjian Sewa Atas Tanah Terdaftar (Studi di Kantor Pertanahan Malang Raya)”

BAB IV : PENUTUP

Pada Bab IV ini berisi tentang kesimpulan dari hasil pembahasan yang telah di bahas pada 3 bab yang telah diuraikan serta saran yang disampaikan oleh penulis, diharapkan dapat memberikan manfaat.

