

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pembangunan nasional adalah upaya yang dilaksanakan oleh semua komponen bangsa dalam rangka mencapai tujuan bernegara. Pembangunan nasional dilakukan sebagai suatu usaha pemerintah untuk meningkatkan seluruh aspek kehidupan masyarakat, bangsa dan negara yang sekaligus merupakan proses pengembangan seluruh sistem penyelenggaraan negara dalam rangka untuk mewujudkan tujuan nasional. Dalam Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional yang terdapat di dalam Pasal 2 Ayat (4) Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2004 tentang Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional bertujuan untuk :

- a. Mendukung koordinasi antar pelaku pembangunan;
- b. Menjamin terciptanya integrasi, sinkronisasi dan sinergi baik antar daerah, antar ruang, antar fungsi pemerintah maupun antara pusat dan daerah;
- c. Menjamin keterkaitan dan konsistensi antara perencanaan, penganggaran, pelaksanaan dan pengawasan;
- d. Mengoptimalkan partisipasi masyarakat; dan
- e. Menjamin tercapainya penggunaan sumber daya secara efisien, efektif, berkeadilan dan berkelanjutan.

Pada dasarnya dalam pelaksanaan pembangunan selalu mempengaruhi hukum yang hidup di dalam masyarakat karena semakin berkembang suatu pembangunan dalam suatu negara, maka semakin besar juga peranan hukum di dalamnya. Pembangunan hukum merupakan bagian dari pembangunan nasional dan mempunyai peranan penting dalam pembangunan nasional. Pembangunan nasional di sebuah negara tidak bisa dilepaskan dari aspek

hukum, tanpa kepastian hukum yang jelas, maka pembangunan nasional tidak akan berjalan di sebuah negara, dukungan dari bidang hukum bagi pembangunan nasional sebuah negara sangat diperlukan. Hukum memiliki peran yang sangat sentral dalam keberhasilan pembangunan nasional suatu negara, khususnya dalam memberikan kepastian hukum. Pelaksanaan pembangunan nasional menggunakan hukum sebagai instrumen untuk merencanakan dan melaksanakan program pembangunan yang komprehensif.

Pembangunan hukum merupakan tindakan atau kegiatan yang dimaksudkan untuk membentuk kehidupan hukum ke arah yang lebih baik dan kondusif. Pembangunan hukum diarahkan untuk mewujudkan tujuan nasional yang dicita-citakan yaitu terwujudnya masyarakat adil dan makmur materil dan spiritual, sebagaimana yang dimaksud dalam Pembukaan UUD 1945. Pembangunan hukum pada dasarnya adalah sebuah mekanisme manajemen dalam suatu sistem hukum nasional.

Adanya pembangunan hukum diharapkan mampu meningkatkan pemahaman dan kesadaran terhadap bagaimana hubungan antara warga negara dengan negara, antar sesama warga negara, dan mengetahui hak dan kewajibannya sebagai warga negara. Pada dasarnya terdapat 3 (tiga) prinsip yang harus dilaksanakan oleh negara hukum, yaitu: supremasi hukum (*supremacy of law*), kesetaraan di depan hukum (*equality before the law*), dan penegakan hukum yang sesuai dengan ketentuan hukum (*due process of law*).

Pembangunan dalam lapangan hukum mengandung dua arti, yang pertama sebagai upaya untuk memperbaiki hukum positif (modernisasi

hukum) dan yang kedua sebagai usaha untuk memfungsionalkan hukum yakni dengan cara turut mengadakan perubahan sosial sesuai dengan kebutuhan masyarakat yang sedang membangun. Pembangunan hukum tidak terbatas pada kegiatan-kegiatan legislasi saja, melainkan pada upaya menjadikan hukum alat rekayasa sosial (*social engineering*). Dengan kata lain maksud pembangunan hukum adalah mewujudkan hukum di tengah-tengah masyarakat.

Indonesia merupakan negara hukum (*rechstaat*) yang memiliki prinsip untuk menjamin kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum yang berintikan kebenaran dan keadilan. Kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum menuntut antara lain bahwa lalu lintas hukum dalam kehidupan masyarakat memerlukan adanya alat bukti yang menentukan dengan jelas hak dan kewajiban seseorang sebagai subjek hukum dalam masyarakat. Dalam kehidupan bermasyarakat hubungan antara orang dengan orang selalu akan menyangkut hak dan kewajiban, pelaksanaan hak dan kewajiban seringkali menimbulkan peristiwa hukum.

Tanah mempunyai arti yang sangat penting sebagai tempat atau ruang kehidupan dengan segala kegiatannya serta sebagai sumber kehidupan. Bahkan, dalam kehidupan bernegara tanah merupakan unsur wilayah dalam kedaulatan negara. Di perjalanan sejarah bangsa Indonesia, tanah telah menjadi salah satu bagian dari pembangunan hukum yang menarik. Hal ini terutama karena sumber daya tanah langsung menyentuh kebutuhan hidup dan kehidupan manusia dalam segala lapisan masyarakat, baik sebagai individu,

anggota masyarakat, dan sebagai suatu bangsa. Tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu dari permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang, dan lebar.¹

Berdasarkan ketentuan Pasal 16 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UU Agraria), hak-hak atas tanah meliputi hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan, hak-hak lain yang diatur diluar undang-undang ini. Pengertian hak milik dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) diatur dalam Pasal 20 ayat (1) yang berbunyi sebagai berikut: "Hak milik adalah hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah ..."

Penjelasan Pasal 20 UUPA mengatakan bahwa hak milik adalah hak yang "terkuat dan terpenuh" yang dapat dipunyai orang atas tanah. Kata-kata "terkuat dan terpenuh" itu bermaksud untuk membedakannya dengan hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan lain-lainnya, yaitu untuk menunjukkan bahwa di antara hak-hak atas tanah yang dapat dipunyai orang, hak miliklah yang paling kuat dan terpenuh. Hak Milik adalah hak yang turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dan memberikan kewenangan untuk menggunakannya bagi segala macam

¹ Effendi Perangin, *Hukum Agraria Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Raja Grafindo, Jakarta, 1994, hlm. 17.

keperluan selama waktu yang tidak terbatas, sepanjang tidak ada larangan khusus untuk itu.

Kepemilikan tanah dapat dialihkan kepada orang lain. Peralihan hak atas tanah dapat melalui jual beli, tukar menukar, hibah ataupun karena pewarisan. Dalam Pasal 26 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menentukan sebagai berikut:

“Jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian, dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk pemindahan hak milik serta pengawasannya diatur dengan peraturan pemerintah”.

Penelitian ini difokuskan kepada jual beli tanah, dimana dalam Pasal 1457 KUHPerdara tentang Jual Beli menjelaskan sebagai berikut:

“Jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang ada mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”.

Jual beli senantiasa terdapat dua sisi hukum perdata, yaitu hukum kebendaan dan hukum perikatan. Dikatakan demikian karena pada sisi hukum kebendaan, jual beli melahirkan hak bagi kedua belah pihak atas tagihan yang berupa penyerahan kebendaan pada satu pihak dan pembayaran harga jual pada pihak lainnya. Sedangkan dari sisi perikatan, jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban dalam bentuk penyerahan kebendaan yang dijual oleh penjual dan penyerahan uang oleh pembeli kepada penjual.

Jual beli yang dianut dalam hukum perdata ini hanya bersifat *obligator*. Artinya bahwa perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban timbal balik kedua belah pihak antara penjual dan pembeli, yaitu meletakkan kepada penjual kewajiban untuk menyerahkan hak milik atas barang yang dijualnya,

sekaligus memberikan kepadanya hak untuk menuntut pembayaran harga dari pembeli sesuai dengan yang telah disetujui. Disisi lain meletakkan kewajiban kepada pembeli untuk membayar harga barang, dan sebagai imbalannya, pembeli dapat menuntut penjual untuk melakukan penyerahan hak milik atas barang yang dibelinya.

Menurut hukum perdata, jual beli belum memindahkan hak milik. Adapun hak milik baru berpindah dengan dilakukan penyerahan atau *levering*.² Peralihan hak atas tanah melalui jual beli mengandung pengertian yaitu perbuatan hukum pemindahan hak selama-lamanya dari penjual kepada pembeli dan pembayaran harga baik seluruhnya maupun sebagian dari pembeli dilakukan dengan syarat terang dan tunai. Syarat terang berarti bahwa perjanjian jual beli tersebut harus dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang membuat Akta Jual Beli yaitu PPAT dan disaksikan oleh dua orang saksi.

Berbeda dengan syarat terang, syarat tunai berarti adanya dua perbuatan yang dilakukan secara bersamaan yaitu pemindahan hak dari penjual kepada pembeli dan pembayaran harga baik sebagian maupun seluruhnya dari pembeli kepada penjual. Pembayaran harga jual beli bisa dibayarkan seluruhnya maupun sebagian dulu.³ Jual beli merupakan suatu perikatan, maka syarat-syarat sah jual beli sama dengan syarat sahnya suatu perikatan atau perjanjian.

² Soedharyo Somin, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2001, hlm. 86.

³ Irene Eka Sihombing, *Segi-segi Hukum Tanah Nasional dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan*. Cet. I, Universitas Trisakti, Jakarta, 2005, hlm. 56

Syarat sah perikatan atau perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPerdara yaitu sebagai berikut:

1. Kesepakatan antara kedua belah pihak;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Adanya suatu hal tertentu;
4. Adanya sebab yang halal.

Berdasarkan ketentuan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan-Ketentuan Pokok Agraria *jo* Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan-ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dengan adanya ketentuan tersebut, maka suatu peralihan hak atas tanah harus dilakukan dengan menandatangani Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Masyarakat terkadang memilih tempat tinggal yang dekat dengan sumber air, berdasarkan Pasal 1 Angka (6) Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2019 tentang Sumber Daya Air menyatakan pengertian Sumber Air adalah sebagai berikut: “Sumber Air adalah tempat atau wadah air alami dan/atau buatan yang terdapat pada, di atas, atau di bawah permukaan tanah”. Salah satu sumber air ini yaitu sungai, ketentuan Pasal 1 Angka (1) Peraturan Menteri PUPR 28/2015 mengatur definisi sungai sebagai berikut:

“Sungai adalah alur atau wadah air alami dan/atau buatan berupa jaringan pengaliran air beserta air di dalamnya, mulai dari hulu sampai muara, dengan dibatasi kanan dan kiri oleh garis sempadan”.

Sebagaimana ketentuan di atas, maka wilayah sungai mencakup hingga batas terluar garis sempadan sungai. Lebar sempadan sungai bermacam-macam tergantung kondisi dari sungai dan keberadaan sungai tersebut. Berdasarkan Pasal 11 Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2011 tentang sungai menyatakan sebagai berikut:

“Garis sempadan sungai bertanggung di dalam kawasan perkotaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (2) huruf c ditentukan paling sedikit berjarak 3 m (tiga meter) dari tepi luar kaki tanggul sepanjang alur sungai”.

Selain itu, di dalam Pasal 12 Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2011 juga menyebutkan sebagai berikut:

“Garis sempadan sungai tidak bertanggung di luar kawasan perkotaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (2) huruf d ditentukan paling sedikit berjarak 5 m (lima meter) dari tepi luar kaki tanggul sepanjang alur sungai”.

Ketentuan Pasal 1 angka (11) Undang-Undang No 17 Tahun 2019 tentang Sumber Daya Air *jo.* Pasal 1 angka (7) Permen PUPR 28/PRT/M/2015 tentang Penetapan Garis Sempadan Sungai dan Garis Sempadan Danau juga mengatur mengenai definisi dari wilayah sungai sebagai berikut:

“Wilayah Sungai adalah kesatuan wilayah pengelolaan sumber daya air dalam satu atau lebih daerah aliran sungai dan/atau pulau-pulau kecil yang luasnya kurang dari atau sama dengan 2.000 (dua ribu) km²”.

Ketentuan tersebut menjelaskan bahwa wilayah sungai adalah kesatuan wilayah pengelolaan sumber daya air dan termasuk di dalamnya tanah sempadan sungai. Karena merupakan wilayah pengelolaan sumber daya air, larangan atas kepemilikan tanah sempadan sungai oleh perseorangan secara implisit terkandung dalam ketentuan Pasal 7 Undang-Undang Nomor 17 Tahun

2019 tentang Sumber Daya Air menyebutkan sebagai berikut: “Sumber Daya Air tidak dapat dimiliki dan/atau dikuasai oleh perseorangan, kelompok masyarakat, atau badan usaha”. Tujuan dari penetapan sempadan sungai adalah:

1. Tidak terganggunya fungsi dari sungai maupun danau atau waduk oleh aktifitas yang ada pada sekitar.
2. Pemanfaatan dan upaya peningkatan nilai sumber daya alam yang ada dapat memberikan hasil yang optimal dan dapat menjaga fungsi dari sungai maupun waduk atau danau.
3. Daya rusak yang ditimbulkan akibat aktifitas di sungai maupun danau atau waduk dapat dibatasi.

Tidak sejalan dengan ketentuan tersebut, pada praktiknya terdapat penguasaan tanah oleh orang perorangan diatas tanah sempadan sungai yang tidak sesuai dengan aturan yang seharusnya. Seperti yang terjadi di sempadan Sungai Cikaro Kampung Saparako Desa Majalaya Kecamatan Majalaya Kabupaten Bandung. Sungai Cikaro merupakan anak sungai dari sungai citarum, sungai ini mempunyai panjang 15,18 Kilometer. Aliran sungai ini salah satunya melewati Kampung Saparako yang terletak di Desa Majalaya Kabupaten Bandung. Di sepanjang Sungai Cikaro ini juga terdapat bangunan-bangunan rumah warga. Tanah yang dijadikan bangunan maupun pesawahan sebagiannya merupakan tanah sempadan sungai.

Seharusnya sempadan Sungai Cikaro Kampung Saparako ini dari tanggul berjarak 3 meter untuk kawasan perkotaan dan 5 (lima) meter untuk

kawasan diluar perkotaan, namun kenyataannya tidak demikian. Hal ini terjadi bukan tanpa sebab, karena masyarakat melakukan jual beli tanah di pinggiran sungai cikaro yang dengan disadari maupun tidak, tanah yang diperjual belikan sebagiannya merupakan tanah sempadan sungai. Dimana di Kampung Saparako tepatnya yang berada di pinggir Sungai Cikaro batas kepemilikan tanah dari tanggul sungai berbeda-beda pada saat melakukan jual beli mulai dari jarak 1 (satu) meter dari tanggul hingga 2,5 (dua koma lima) meter. Data warga yang melakukan jual beli tanah di Sempadan Sungai Cikaro Kampung Saparako Desa Majalaya Kecamatan Majalaya yaitu sebagai berikut :

Tabel 1 : Data warga yang melakukan jual beli tanah di sempadan Sungai Cikaro Kampung Saparako Desa Majalaya

No	Penjual	Pembeli	Alat Bukti Transaksi	Batas dengan Sungai Cikaro	Jarak antara tanggul sungai dengan tanah yang diperjualbelikan
1.	Drs. H. Sawali	Didi	Kwitansi, AJB	Sebelah Timur	1,5 Meter
2.	Drs. H. Sawali	Rony	Kwitansi, AJB	Sebelah Timur	2,5 Meter
3.	Hj. Siti Fatimah	Solih	Kwitansi, AJB	Sebelah Timur	2,5 Meter
4.	Jaja Abdul Rajak	Ujang Rahmat	Kwitansi, AJB	Sebelah Timur	1 Meter

5.	Tatang	Kirono	Kwitansi, AJB	Sebelah Timur	1 Meter
6.	Nurhayati	Susi Susilawati	Kwitansi, AJB	Sebelah Timur	2 Meter
7.	H. Abidin	Asep	Kwitansi, AJB	Sebelah Timur	2,5 Meter
8.	Drs. H. Sawali	Rifi Andriani	Kwitansi, AJB	Sebelah Timur	2,5 Meter
9.	H. Eutik	Nanang	Kwitansi, AJB	Sebelah Timur	2,5 Meter

Sumber : Desa Majalaya

Sempadan sungai sendiri mempunyai fungsi yang sangat penting dan di dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 63 Tahun 1993 menyebutkan bahwa penetapan garis sempadan sungai merupakan upaya agar kegiatan perlindungan, penggunaan dan pengendalian sumber daya alam yang ada pada sungai termasuk danau atau waduk dapat dilaksanakan sesuai dengan tujuannya.⁴

Berdasarkan hal tersebut, penulis tertarik untuk membahas lebih dalam masalah diatas dengan judul **“PELAKSANAAN JUAL BELI TANAH PADA GARIS SEMPADAN SUNGAI DIHUBUNGKAN DENGAN PASAL 7 UNDANG-UNDANG NOMOR 17 TAHUN 2019 TENTANG**

⁴ Putu Aryastana, “Identifikasi Pemanfaatan Daerah Sempadan Sungai Tukad Ayung”, Jurnal paduraksa. 2015, Vol 4.

SUMBER DAYA AIR (*Studi Kasus Sungai Cikaro Kampung Saparako Desa Majalaya Kec. Majalaya Kab. Bandung*)”.

B. Rumusan Masalah

Bertitik tolak dari latar belakang masalah yang telah diuraikan, maka rumusan masalah yang akan diteliti adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pelaksanaan perjanjian jual beli tanah pada Garis Sempadan Sungai Cikaro Kampung Saparako Desa Majalaya dihubungkan dengan Pasal 7 Undang-Undang Nomor 17 tahun 2019 Tentang Sumber Daya Air?
2. Bagaimana akibat hukum yang ditimbulkan dari jual beli tanah pada Garis Sempadan Sungai Cikaro Desa Majalaya?
3. Apa Kendala-kendala hukum dan upaya-upaya hukum dalam jual beli tanah pada Garis Sempadan Sungai Cikaro Kampung Saparako Desa Majalaya?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan yang ingin dicapai oleh penulis dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dan menjelaskan pelaksanaan perjanjian jual beli tanah pada garis sempadan Sungai Cikaro Kampung Saparako Desa Majalaya dihubungkan dengan Pasal 7 Undang-Undang Nomor 17 tahun 2019 Tentang Sumber Daya Air.
2. Untuk mengetahui dan menjelaskan akibat hukum yang ditimbulkan dari jual beli tanah pada garis sempadan Sungai Cikaro Desa Majalaya.

3. Untuk mengetahui dan menjelaskan kendala-kendala hukum dan upaya-upaya hukum dalam jual beli tanah pada garis sempadan Sungai Cikaro Desa Majalaya.

D. Kegunaan Penelitian

Berdasarkan kegunaan penelitian yang hendak dicapai, terdapat beberapa hal kegunaan dalam penelitian yang dilakukan, yaitu sebagai berikut:

1. Kegunaan Teoritis

Kegunaan secara teoritis yaitu bahwa dari hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran di bidang Ilmu Hukum pada umumnya dan dibidang Hukum Perdata pada khususnya dalam pelaksanaan jual beli tanah di pinggir sungai.

2. Kegunaan Praktis

Kegunaan secara praktis yaitu bahwa hasil dari penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai bahan pertimbangan kebijakan pemerintah yang berwenang dalam mengatur serta menegakan peraturan terkait pertanahan seperti BPN, PPAT dan PPATS maupun terkait pengelolaan sungai. Selain itu, diharapkan penelitian ini dapat bermanfaat khususnya bagi para pihak yang melakukan jual beli tanah pada garis sempadan sungai sehingga dapat menjadi masukan yang bermanfaat bagi pihak-pihak terkait ataupun masyarakat pada umumnya.

E. Kerangka Pemikiran

Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas

dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (multi tafsir) dan tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Kepastian hukum menunjuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap, konsisten dan konsekuen yang pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif.

Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung dua pengertian. Pengertian yang pertama yaitu adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan. Kemudian pengertian yang kedua yaitu berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah. Karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh negara terhadap individu.⁵

Kepastian hukum berarti bahwa dengan adanya hukum setiap orang mengetahui yang mana, seberapa haknya, dan kewajibannya serta teori “kemanfaatan hukum”, yaitu terciptanya ketertiban dan ketentraman dalam kehidupan masyarakat, karena adanya hukum tertib (*rechtsorde*). Teori kepastian hukum mengandung 2 (dua) pengertian yaitu pertama adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan dan kedua berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan hukum yang

⁵ Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999, hlm. 23.

bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh negara terhadap individu.

Menurut Sudikno Mertokusumo, kepastian hukum merupakan sebuah jaminan bahwa hukum tersebut harus dijalankan dengan cara yang baik. Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum di dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati.⁶

Kepastian hukum menurut Jan Michiel Otto mendefinisikan sebagai kemungkinan bahwa dalam situasi tertentu yaitu sebagai berikut:

1. Tersedia aturan-aturan yang jelas (jernih), konsisten dan mudah diperoleh, diterbitkan oleh dan diakui karena (kekuasaan) negara.
2. Instansi-instansi penguasa (pemerintah) menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten dan juga tunduk dan taat kepadanya.
3. Warga secara prinsipil menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan-aturan tersebut.
4. Hakim-hakim (peradilan) yang mandiri dan tidak berpikir menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu mereka menyelesaikan sengketa hukum.
5. Keputusan peradilan secara konkrit dilaksanakan.⁷

⁶ Asikin zainal, *Pengantar Tata Hukum Indonesia*, Rajawali Press, Jakarta, 2012, hlm. 41.

⁷ Soeroso. *Pengantar Ilmu Hukum*, Pt. Sinar Grafika, Jakarta, 2011, hlm. 22

Kepastian dalam hukum tercapai apabila hukum itu sebanyak-banyaknya hukum undang-undang dan bahwa dalam undang-undang itu tidak ada ketentuan-ketentuan yang bertentangan, undang-undang itu dibuat berdasarkan "*rechtswerkelijkheid*" (kenyataan hukum) dan dalam undang-undang tersebut tidak terdapat istilah-istilah yang dapat di tafsirkan berlain-lainan.

Penggunaan teori kepastian hukum dalam kaitannya dengan penelitian ini yaitu untuk mengetahui suatu peraturan perundang-undangan dibuat dan diundangkan secara pasti, karena mengatur secara jelas dan logis sehingga tidak menimbulkan keragu-raguan dan multitafsir. Dengan adanya aturan yang membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan dari adanya peristiwa hukum berupa jual beli tanah sempadan sungai. Tepatnya jika dihubungkan dengan Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2019 tentang Sumber Daya Air maupun dengan peraturan lainnya yang mengatur tentang jual beli, tanah, serta sempadan sungai.

Kepastian hukum menunjuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap, konsisten dan konsekuen yang pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif. Selain itu, kepastian hukum yaitu untuk memberikan keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan hukum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh negara terhadap individu. Untuk menjamin kepastian hukum di Indonesia mengeluarkan peraturan-peraturan salah satunya terkait pertanahan karena tanah mempunyai peranan

penting. Dalam UUD 1945 Pasal 33 ayat (3) menentukan sebagai berikut: “Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.

Ketentuan ini menjadi landasan bagi pemerintah Indonesia untuk membentuk berbagai peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan/agraria. Ketentuan Pasal 33 ayat (3) bersifat imperatif, yaitu mengandung perintah kepada negara agar bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, yang diletakkan dalam penguasaan negara itu digunakan untuk mewujudkan kemakmuran bagi seluruh rakyat Indonesia. Dengan demikian, tujuan dari penguasaan oleh negara atas bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya adalah untuk mewujudkan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat Indonesia.

Secara gramatikal “negara” berarti organisasi dalam suatu wilayah yang mempunyai kekuasaan tertinggi yang sah dan ditaati oleh rakyat. Wilayah Negara Republik Indonesia diatur di dalam Pasal 1 ayat (1) dan (2) UUPA bahwa:

- (1) Seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah-air dari seluruh rakyat Indonesia yang bersatu sebagai bangsa Indonesia.
- (2) Seluruh bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya dalam wilayah Republik Indonesia, sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa adalah bumi, air dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional.

Menurut Pasal 1 UUPA, ruang lingkup bumi adalah permukaan bumi, dan tubuh bumi di bawahnya serta yang berada di bawah air. Permukaan bumi sebagai bagian dari bumi juga disebut tanah. Tanah yang dimaksud bukan

dalam pengaturan di segala aspek, tetapi hanya mengatur salah satunya, yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak-hak penguasaan atas tanah.

Penguasaan dalam arti yuridis adalah penguasaan yang dilandasi hak yang dilindungi oleh hukum dan pada umumnya memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang dihaki, misalnya pemilik tanah mempergunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihaki, tidak diserahkan kepada pihak lain. Hak penguasaan atas tanah apabila sudah dihubungkan dengan tanah orang (badan hukum) tertentu, maka yang dimaksud dengan hak penguasaan atas tanah adalah hak penguasaan yang didasarkan pada suatu hak maupun suatu kuasa yang pada kenyataannya memberikan wewenang untuk melakukan perbuatan hukum sebagaimana layaknya orang yang mempunyai hak.⁸

Hak menguasai negara atas tanah mengandung tugas kewenangan untuk mengatur dan mengelola tanah bersama tersebut sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat, termasuk dalam bidang hukum publik. Pelaksanaan kewenangan ini ditugaskan kepada Negara Republik Indonesia. Hak penguasaan atas tanah ini sudah dihubungkan dengan tanah tertentu sebagai objeknya dan orang atau badan hukum tertentu sebagai subjek atau pemegang haknya.⁹ Hierarki hak-hak penguasaan atas tanah dalam Hukum Tanah Nasional, antara lain adalah :

1. Hak Bangsa Indonesia atas tanah

⁸ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Cet.19, Djambatan, Jakarta, 2008, hlm. 23.

⁹ Rachmat Trijono, *Hak Menguasai Negara di bidang Pertanahan*, Badan Pembinaan Hukum Nasional, Jakarta, 2015, hlm. 26.

2. Hak Menguasai dari Negara atas tanah
3. Hak ulayat masyarakat hukum adat
4. Hak perseorangan atas tanah, meliputi:¹⁰
 - a. Hak-hak atas tanah.
 - b. Wakaf tanah Hak Milik.
 - c. Hak Tanggungan.
 - d. Hak Milik atas satuan rumah susun.

Hak Bangsa Indonesia atas tanah merupakan induk bagi hak-hak penguasaan yang lain atas tanah, mengandung pengertian bahwa semua hak penguasaan atas tanah yang lain bersumber pada Hak Bangsa Indonesia atas tanah dan bahwa keberadaan hak-hak penguasaan apapun yang bersangkutan tidak meniadakan eksistensi Hak Bangsa Indonesia atas tanah. Berkaitan dengan Pasal 33 ayat (1) UUD 1945 tersebut di atas, ditegaskan dalam penjelasannya bahwa perkataan dikuasai bukanlah berarti dimiliki oleh negara, akan tetapi memberikan kewenangan kepada negara sebagai organisasi kekuasaan pemerintahan bagi seluruh rakyat Indonesia untuk memberikan pengaturan terkait permasalahan pertanahan, mulai dari pengaturan mengenai pemberian hak atas tanah, peruntukkan, penggunaan dan pemeliharannya serta pengaturan mengenai perbuatan dan hubungan hukum yang dapat dilakukan atas tanah-tanah tersebut.

¹⁰ Soedikno Mertokusumo, *Hukum dan Politik Agraria*, Universitas Terbuka Karunika, Jakarta, 1998, hlm. 45.

Kewenangan penguasaan tanah oleh negara tersebut secara eksplisit diatur pada Pasal 2 ayat (2) UUPA, yaitu sebagai berikut:

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa tersebut;
- b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan dengan bumi, air dan ruang angkasa.
- c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Berdasarkan kerangka tersebut, negara diberi kewenangan untuk mengatur mulai dari perencanaan, penggunaan, menentukan hak-hak yang dapat diberikan kepada seseorang, serta mengatur hubungan hukum antara orang-orang serta perbuatan-perbuatan hukum yang berkaitan dengan tanah. Penggunaan teori penguasaan tanah pada penelitian ini yaitu berkaitan dengan tanah sempadan sungai yang menjadi objek jual beli apakah dikuasai oleh negara atau boleh dikuasai oleh perorangan. Implementasi atas pasal tersebut adalah adanya penetapan kawasan-kawasan yang tidak boleh dimiliki dan dimanfaatkan oleh masyarakat dikarenakan fungsi, tujuan dan kegunaan kawasan tersebut.

Salah satu kawasan yang dimaksud adalah kawasan yang termasuk Sumber Daya Air, Berdasarkan Pasal 1 angka (1) Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2019 tentang Sumber Daya Air menyebutkan bahwa: "Sumber Daya Air adalah air, sumber air, dan daya air yang terkandung di dalamnya". Sumber Daya Air yang berupa air, tentunya mempunyai wadah. Wadah tersebut salah satunya adalah Sungai, Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2011 tentang Sungai *jo*. Pasal 1 angka (1) Permen PUPR 28/2015 tentang

Penetapan Garis Sempadan Sungai dan Garis Sempadan Danau mengatur definisi sungai sebagai berikut:

“Sungai adalah alur atau wadah air alami dan/atau buatan berupa jaringan pengaliran air beserta air di dalamnya, mulai dari hulu sampai muara, dengan dibatasi kanan dan kiri oleh garis sempadan”.

Kemudian, ketentuan Pasal 1 angka (11) Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2019 tentang Sumber Daya Air *jo.* Pasal 1 angka (7) Permen PUPR 28/PRT/M/2015 tentang Penetapan Garis Sempadan Sungai dan Garis Sempadan Danau juga mengatur mengenai definisi dari wilayah sungai sebagai berikut:

“Wilayah Sungai adalah kesatuan wilayah pengelolaan sumber daya air dalam satu atau lebih daerah aliran sungai dan/atau pulau-pulau kecil yang luasnya kurang dari atau sama dengan 2.000 (dua ribu) km²”.

Ketentuan tersebut menjelaskan bahwa wilayah sungai adalah kesatuan wilayah pengelolaan sumber daya air, dan termasuk di dalamnya tanah sempadan sungai. Karena merupakan wilayah pengelolaan sumber daya air, larangan atas kepemilikan tanah sempadan sungai oleh perseorangan secara implisit terkandung dalam ketentuan Pasal 7 Undang-undang Nomor 17 Tahun 2019 tentang Sumber Daya Air sebagai berikut: “Sumber Daya Air tidak dapat dimiliki dan/atau dikuasai oleh perseorangan, kelompok masyarakat, atau badan usaha”. Selain itu, berdasarkan ketentuan Pasal 3 Peraturan Pemerintahan Republik Indonesia Nomor 38 tahun 2011 tentang Sungai menyebutkan sebagai berikut:

- (1) Sungai dikuasai oleh Negara, yang pelaksanaannya dilakukan oleh Pemerintah.
- (2) Pelaksanaan wewenang dan tanggung jawab penguasaan sungai sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dilakukan Menteri.

Selanjutnya pada Pasal 4 dalam rangka pelaksanaan wewenang dan tanggungjawab penguasaan sungai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3, Menteri menetapkan sebagai berikut :

- a. Garis sempadan sungai.
- b. Pengaturan daerah diantara dua garis sempadan sungai yang ditetapkan sebagai daerah manfaat sungai dan daerah penguasaan sungai.
- c. Pengaturan bekas sungai.

Garis Sempadan adalah garis maya di kiri dan kanan palung sungai yang ditetapkan sebagai batas perlindungan sungai. Sempadan sungai merupakan zona penyangga antara ekosistem perairan (sungai) dan daratan. Zona ini umumnya didominasi oleh tumbuhan dan/atau lahan basah. Tumbuhan tersebut berupa rumput, semak ataupun pepohonan sepanjang tepi kiri dan/atau kanan sungai.

Sempadan sungai yang demikian itu sesungguhnya secara alami akan terbentuk sendiri, sebagai zona transisi antara ekosistem daratan dan ekosistem perairan (sungai). Namun, karena ketidakpahaman tentang fungsinya yang sangat penting, umumnya di perkotaan, sempadan sungai tersebut menjadi hilang didesak oleh peruntukan lain. Sempadan sungai yang cukup lebar dengan banyak kehidupan tumbuhan (*flora*) dan binatang (*fauna*) di dalamnya merupakan cerminan tata guna lahan yang sehat pada suatu wilayah.

Di dalam Pasal 11 Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2011 tentang Sungai *Jo* Pasal 7 Permen PUPR No. 28 Tahun 2015 tentang Penetapan Garis Sempadan Sungai dan Garis Sempadan Danau menetapkan Garis Sempadan Sungai bertanggung di dalam kawasan perkotaan paling sedikit berjarak 3 (tiga)

meter dari tepi luar kaki tanggul sepanjang alur sungai. Selain itu, Pasal 12 Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2011 tentang Sungai *Jo* Pasal 8 Permen PUPR No. 28 Tahun 2015 tentang Penetapan Garis Sempadan Sungai dan Garis Sempadan Danau menetapkan Garis Sempadan Sungai diluar kawasan perkotaan ditentukan paling sedikit berjarak 5 (lima) meter dari tepi kaki tanggul sepanjang alur sungai.

Tanah merupakan kebutuhan hidup manusia yang mendasar, hampir semua kegiatan manusia baik yang disengaja maupun tidak dilakukan diatas tanah. Bukan hanya sekedar tempat hidup manusia, tetapi juga sebagai sumber daya bagi kehidupan manusia. Karena peranannya yang sangat penting maka cara untuk memperoleh tanah pun tidak sembarangan, salah satunya yaitu dengan melakukan perjanjian jual beli. Perjanjian dalam KUHPerdara terdapat dalam Pasal 1313 yang menyatakan bahwa : “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.

Artinya dengan dibuatnya suatu perjanjian, maka secara otomatis para pihak tersebut telah terikat secara perdata dan harus melaksanakan perjanjian tersebut, karena menurut Pasal 1338 KUHPerdara perjanjian dibuat secara berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Di dalam pasal ini memang termuat asas kebebasan berkontrak tetapi perjanjian tidak boleh dibuat secara bebas, artinya perjanjian harus memenuhi syarat-syarat tertentu, untuk sahnya suatu perjanjian. Berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara, syarat-syarat sahnya suatu perjanjian yaitu sebagai berikut :

1. Kesepakatan para pihak;
2. Kecakapan para pihak;
3. Adanya suatu hal tertentu;
4. Adanya sebab yang halal.

Keempat syarat sah perjanjian tersebut di atas memiliki 2 (dua) kategori, yakni syarat subjektif dan syarat objektif, yang termasuk kedalam syarat subjektif yaitu kesepakatan para pihak dan kecakapan para pihak, sedangkan adanya hal tertentu dan adanya sebab yang halal merupakan syarat objektif. Tidak dipenuhinya syarat sah perjanjian akan berujung pada pembatalan perjanjian. Pembatalan ini dibagi menjadi 2 (dua) berdasarkan kategori syarat sah perjanjian.

Para pihak yang tidak memenuhi syarat subjektif, maka konsekuensinya adalah perjanjian yang telah dibuat dapat dibatalkan atau *voidable*. Artinya, salah satu pihak yang merasa dirugikan dapat mengajukan permohonan pembatalan kepada hakim. Namun, perjanjian tersebut tetap mengikat para pihak sampai adanya keputusan dari Hakim mengenai pembatalan tersebut. Sedangkan jika yang tidak terpenuhi adalah syarat Objektif perjanjian, maka perjanjian ini dianggap batal demi hukum atau *null and void*. Artinya, perjanjian ini dianggap tidak pernah ada sehingga tidak akan mengikat para pihak.

Salah satu kegiatan yang sering dilakukan dalam masyarakat yaitu Jual Beli, di dalam Pasal 1457 KUHPerdara berbunyi sebagai berikut :

“Jual Beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”.

Pasal tersebut mengartikan bahwa jual beli yang dianut di dalam Hukum Perdata hanya bersifat *obligatoir*. Artinya bahwa perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban timbal balik antara kedua belah pihak, atau dengan perkataan lain jual beli yang dianut Hukum Perdata belum memindahkan hak milik adapun hak milik baru berpindah dengan dilakukan penyerahan atau *levering*.

Jual beli menurut M. Yahya Harahap adalah suatu persetujuan yang mengikat pihak penjual dengan berjanji menyerahkan sesuatu barang/benda (*zaak*), dan pihak lain yang bertindak sebagai pembeli yang mengikat diri dengan berjanji untuk membayar harganya.¹¹

Dilihat dari sisi perikatan, jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban dalam bentuk penyerahan kebendaan yang dijual oleh penjual dan penyerahan uang oleh pembeli kepada penjual. KUHPerdata melihat jual beli hanya dari sisi perikatan semata, yaitu dalam bentuk kewajiban dalam lapangan kekayaan dari masing-masing pihak secara timbal balik satu terhadap lainnya. Oleh karena itu, maka jual beli dimasukkan dalam buku ketiga tentang perikatan.

Pengertian jual beli hak atas tanah setelah berlakunya UUPA merupakan perbuatan hukum pemindahan hak untuk selama-lamanya yang bersifat tunai dan selanjutnya diatur dalam peraturan pelaksanaan dari UUPA yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang menentukan bahwa

¹¹ M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Cet. Ke-2, Bandung, 1986, hlm. 28.

jual beli hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang berbunyi sebagai berikut:

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Penggunaan teori jual beli dalam penelitian ini yaitu berkaitan dengan cara memperoleh hak atas tanah sempadan sungai itu yaitu dengan cara jual beli. Melakukan jual beli tanah di dekat sempadan sungai tak jarang membuat sempadan sungai masuk kedalam batas tanah yang diperjualbelikan seperti apa yang terjadi di Sungai Cikaro. Padahal sempadan sungai telah jelas batasannya seperti apa yang tercantum di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2011 tentang Sungai dan Permen PUPR No. 28 Tahun 2015 tentang Penetapan Garis Sempadan Sungai dan Garis Sempadan Danau.

F. Langkah-langkah Penelitian

Di dalam suatu penelitian adanya kegiatan atau langkah-langkah untuk sampai pada pemecahan masalah dalam rangka mencari jawaban permasalahan yang telah diajukan. Oleh karena itu, dalam penelitian ini penulis menempuh langkah-langkah penelitian sebagai berikut:

1. Metode Penelitian

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif analisis dimana penelitian ini lebih ditekankan pada penggambaran dan analisa terhadap peraturan perundang-undangan yang

berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaan hukum positif yang menyangkut permasalahan diatas. Dalam penelitian ini penulis berusaha memberikan suatu uraian, gambaran atau keadaan objektif mengenai masalah yang dihadapi dalam jual beli tanah pada daerah sempadan sungai.

2. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis normatif (*normative legal research*), yaitu penelitian yang dilakukan dengan cara mengkaji peraturan perundang-undangan yang berlaku atau diterapkan terhadap suatu permasalahan hukum tertentu. Penelitian normatif seringkali disebut dengan penelitian doktrinal, yaitu penelitian yang objek kajiannya adalah dokumen peraturan perundang-undangan dan bahan pustaka.¹² Dalam penelitian hukum normatif ini penelitian hukum yang dilakukan dengan cara mempelajari permasalahan dilihat dari segi aturan hukum tentang jual beli tanah di sempadan sungai.

3. Sumber dan Jenis Data

a. Sumber Data

Dalam melakukan penelitian hukum normatif, mengenai sumber data dapat dibedakan menjadi 2 (dua) yaitu :

1) Data Primer

¹² Soejono dan H. Abdurahman, *Metode Penelitian Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, 2003, hlm. 56.

Data primer yaitu data yang diperoleh langsung dari masyarakat atau data yang diperoleh secara langsung melalui wawancara dengan responden/narasumber/informan. Responden atau Informan tersebut yaitu pihak Desa, PPATS Kecamatan, serta warga Kampung Saparako yang melakukan jual beli pada garis sempadan sungai Cikaro Desa Majalaya, pemerintah Desa Majalaya dan Kecamatan Majalaya.

Responden merupakan seseorang atau individu yang akan memberikan respon terhadap pertanyaan yang diajukan oleh peneliti. Responden ini merupakan orang atau individu yang terkait secara langsung dengan data yang dibutuhkan.¹³ Narasumber merupakan orang yang memberi (mengetahui secara jelas atau menjadi sumber). Narasumber juga biasa disebut sebagai informan.

2) Data Sekunder

Data sekunder yaitu data yang diperoleh melalui penelitian kepustakaan (*Library Research*) dengan menggunakan bahan-bahan hukum.¹⁴ Atau data yang mendukung sumber data primer berupa data dari buku-buku, literatur, peraturan-peraturan dan lain-lain yang berhubungan dengan penelitian ini. Sumber data sekunder pada penelitian ini terdiri dari :

¹³ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia Press, Jakarta, 1996, hlm. 174.

¹⁴ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum*, Cet. Ke-1, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1983, hlm. 12.

a) Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer adalah bahan atau perangkat hukum yang mengikat. Bahan hukum mengikat yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan jual beli tanah pada garis sempadan sungai yang terdapat pada:

- 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- 2) Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata)
- 3) Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2019 tentang Sumber Daya Air
- 4) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- 5) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- 6) Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2011 tentang Sungai
- 7) Peraturan Menteri PUPR 28/PRT/M/2015 tentang Penetapan Garis Sempadan Sungai dan Garis Sempadan Danau

b) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer,

misalnya Rancangan Undang-Undang (RUU), Rancangan Peraturan Pemerintah (RPP), hasil penelitian(hukum), hasil karya (ilmiah) dari kalangan hukum dan sebagainya yang berhubungan dengan jual beli tanah pada garis sempadan sungai. Bahan hukum sekunder yang digunakan dalam penelitian ini adalah Buku-buku Kepustakaan; Artikel-artikel; Media cetak; dan Internet.

c) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier yakni bahan-bahan yang memberi petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder. Bahan hukum tersier misalnya adalah kamus, ensiklopedia dan sebagainya.

Setelah data dikumpulkan kemudian data diolah secara kualitatif dengan melakukan studi perbandingan antara data di lapangan dengan data kepustakaan sehingga akan diperoleh data yang bersifat saling menunjang antara teori dan praktik.

b. Jenis Data

Jenis data yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah jenis data penelitian hukum kualitatif, yaitu jenis data dan analisa yang digunakan bersifat naratif dalam bentuk pernyataan-pernyataan yang menggunakan penalaran. Penelitian sosial yang bersifat kualitatif pada umumnya menjelaskan tentang masalah sikap, perilaku dan

pengalaman serta dalam pengumpulan datanya dilakukan melalui interview bebas, mendalam dan kadangkala juga menggunakan metode fokus grup. Hal ini bertujuan untuk menggambarkan secara mendalam terhadap kasus-kasus yang diteliti.¹⁵

4. Teknik Pengumpulan Data

a. Studi Kepustakaan

Studi kepustakaan yaitu mengadakan penelitian dengan yang dilakukan melalui penelusuran bahan pustaka, yang meliputi bahan hukum primer berupa ketentuan perundang-undangan, bahan hukum sekunder yang berupa buku-buku literature yang berkaitan dengan masalah pelaksanaan jual beli atas tanah di daerah sempadan sungai.

b. Studi Lapangan

- 1) Observasi yaitu metode pengumpulan data yang menggunakan pengamatan secara langsung maupun tidak langsung. Penulis melakukan observasi secara langsung yaitu dengan mengunjungi tempat yang menjadi lokasi penelitian yaitu Sungai Cikaro di Kampung Saparako Desa Majalaya Kecamatan Majalaya.
- 2) Wawancara yaitu suatu teknik pengumpulan data yang dilakukan secara terstruktur maupun tidak terstruktur dan bisa dilakukan dengan cara tatap muka atau secara langsung maupun dengan menggunakan jaringan telepon.¹⁶ Penulis sendiri melakukan

¹⁵ Yayan Sopyan, *Pengantar Metode Penelitian*, Ciputat: Lembaga Penelitian UIN Syarif Hidayatullah Jakarta, 2010, hlm. 26.

¹⁶ Sugiyono, *Memahami Penelitian Kualitatif*, Alfabeta, Bandung, 2009, hlm. 44.

wawancara kepada para pihak yang tentunya berkaitan dengan permasalahan yang diteliti. Baik kepada masyarakat atau para pihak yang melakukan jual beli tanah di sempadan sungai cikaro maupun kepada instansi terkait yaitu pihak Desa dan pihak Kecamatan.

- c. Studi dokumen yaitu suatu teknik pengumpulan data dengan cara mempelajari dokumen untuk mendapatkan data informasi yang berhubungan dengan masalah jual beli tanah pada garis sempadan sungai.

5. Metode Analisis Data

Data yang telah diperoleh baik primer maupun sekunder kemudian dikaji dan diolah serta dianalisis dengan metode analisis kualitatif, yaitu analisis yang tidak menggambarkan angka-angka atau rumus-rumus sehingga diperoleh kesimpulan dari data perumusan masalah, yang dilakukan dengan cara:

- a. Mengumpulkan data yang berhubungan dengan masalah penelitian.
- b. Mengkaji semua data yang terkumpul dari berbagai sumber.
- c. Menyusun data untuk dipisahkan mana yang dibutuhkan dan mana yang tidak dibutuhkan.
- d. Menganalisis data-data yang terkumpul kemudian menghubungkannya dengan ketentuan-ketentuan dan peraturan-peraturan.

- e. Menarik kesimpulan dari data yang dianalisis dengan memperhatikan identifikasi masalah.

6. Lokasi Penelitian

a. Penelitian Lapangan

- 1) Penelitian ini dilakukan di Sempadan Sungai Cikaro Kampung Saparako Desa Majalaya Kecamatan Majalaya Kabupaten Bandung.

b. Lokasi Pepustakaan

- 1) Perpustakaan Universitas Islam Negeri Sunan Gunung Djati Bandung Jl. A.H. Nasution No. 105, Cipadung, Cibiru, Kota Bandung, Jawa Barat.
- 2) Perpustakaan Mochtar Kusumaatmadja Fakultas Hukum Universitas Padjajaran Jl. Dipati Ukur No. 35, Lebakgede, Kecamatan Coblong, Kota Bandung, Jawa Barat.