

**APEK PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KEPEMILIKAN  
HAK ATAS TANAH ADAT DI KECAMATAN TALLO  
KOTA MAKASSAR**



**Skripsi ini Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat  
Guna Memperoleh Gelar Sarjana Hukum**

**Oleh**

**MULYANA SYAMSUDDIN PARENGKUAN**

**45 03 060 100**

**FAKULTAS HUKUM / ILMU ILMU HUKUM**

**UNIVERSITAS "45" MAKASSAR**

**2008**

*24 Jul 2008*

Di tingkat kasasi yaitu di tingkat Mahkamah Agung, yang dipermasalahkan adalah tinggal masalah hukumnya, sedangkan masalah kejadian-kejadian (fakta) dianggap telah cukup dipermasalahkan oleh *Judex Facti* (pengadilan tingkat pertama dan tingkat banding).

Jika putusan kasasi jatuh, Mahkamah Agung sendiri yang mengadilinya baik tentang fakta maupun tentang hukumnya. Bahwa putusan ini sudah mempunyai kekuatan hukum tetap. Tetapi masih ada upaya-upaya hukum lain terhadap putusan kasasi yang mempunyai kekuatan hukum, maka masih ada kesempatan tetap terbuka untuk mengajukan permohonan peninjauan kembali dalam jangka waktu 180 hari. Upaya hukum ini adalah upaya hukum yang terakhir.

## BAB 4

### PENUTUP

#### 4.1. Kesimpulan

1. Perlindungan hukum yang diberikan kepada pemilik hak atas tanah adat di Kecamatan Tallo sudah sesuai dengan peraturan hukum yang berlaku. Dimana di wilayah kecamatan tallo masih ada sebagian tanah adat dan sebagian tanah Negara. Tanah adat yang di maksud adalah tanah adat perseorangan yang kepemilikannya di dasarkan dengan Rincik / Girik. Jadi ada tanah adat yang dikuasai secara kolektif, tanah adat pemerintah, dan tanah adat perseorangan. Namun tanah adat perseorangan semula bersumber dari hak ulayat setelah lahirnya UUPA tanah tersebut di konversi menjadi Tanah Milik Indonesia / Tanah adat. Sehingga keberadaan tanah sekarang sebagian rata-rata sudah beralih sebagai hak milik.
2. Penyelesaian sengketa hak atas tanah adat di kecamatan tallo menimbulkan berbagai masalah. Dimana tanah adat di kecamatan tallo yang terkena proyek jalan tol Makassar belum diberikan ganti rugi kepada pemilikinya Karena adanya keurga ahli waris yang tidak akur mengenai masalah nilai ganti rugi sehingga adapun pihak-pihak yang kemudian mengklaim tanah tersebut sebagai haknya. Jalan yang di tempuh adalah melalui jalur pengadilan. Sehingga

pemerintah akan memberikan ganti rugi kepada pemiliknya yang berhak setelah adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.

#### **4.2. Saran**

1. Guna mewujudkan tujuan kepastian hukum dalam menyelesaikan kasus sengketa tanah pada umumnya, maka hendaknya diadakan penyuluhan hukum terutama hukum pertanahan diberikan secara terpadu dan berdasarkan pada Undang-Undang Pokok Agraria yang terdahulu dan landasan hukum adat, yang dimana sasarannya ditujukan baik bagi penegak hukum sendiri maupun lembaga negara yang memiliki aset-aset pertanahan. Tapi yang paling utama adalah bagi masyarakat awam yang rata-rata kurang memahami masalah persoalan hukum. Hal ini dimaksudkan agar tercipta kejujuran, keadilan dan kesadaran hukum bagi masyarakat dan aparat pemerintah itu sendiri.
2. Oleh karena yang menciptakan perangkat hukum adalah aparat itu sendiri, sehingga kewenangan dalam hal ini hakim merupakan benteng terakhir keadilan dalam menangani kasus-kasus khususnya masalah kasus sengketa tanah. Maka hendaknya menerapkan hukum yang sebenar-benarnya dan seadil-adilnya agar tidak melenceng daripada aturan yang telah dibuatnya.

## DAFTAR PUSTAKA

- Adrian, Sutedi, 2007. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarananya*. Cetakan I, sinar Graha , Jakarta.
- Antonius, Sujata, 2000. *Reformasi dalam Penegakan Hukum*. Djambatan. Jakarta.
- Bustar Muhammad. 2000. *Pokok-pokok Hukum Adat* Penebar Swadaya Jakarta
- Gautama, Sudargo, 1993. *Taksiran Undang undang pokok Agraria*. Cetakan 7 Djambatan, Jakarta
- Kansil C.S.T, 1993 *Pengantar Hukum Indonesia*. Jilid 2, belai Pustaka Jakarta
- Lukman Sutrisno, 1995 Tanah dan Masa Depan rakyat Indonesia dipedesaan Forum LSM LPSM di Yogyakarta.
- Muhadar, 2006 *Viktimisasi Kejahatan Pertanahan laksbang Pressindo* Yogyakarta
- Parlindungan, A.P. 1981 *Kapita Selekta Hukum Agreria* , Alumni, Bandung
- Salindeho, John 1994 *Manusia , Tanah, Hak Perdata* , Cetakan I, Sinar Grafika , Jakarta
- Subekti R, 2003 *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*. Pradaya Pramita, Jakarta
- Soekanto Seorjono. 2003. *Hukum Adat Indonesia*. Cetakan. 6 PT. Raja Grafindo Persada Jakarta.

- Syah mudakir Iskandar , 2007. *Dasar Dasar Pembebasan Tanah untuk Kepentingan Umum* . Cetakan Pertama, Jakarta.
- Ter Haar Bzn. B, 1950. *Beginselen en Stelel van bet Adatrecht Groningen* . Jakarta . J.B. Westster.
- Van Dijk 2006 . *pengantar Hukum Adat Indonesia* Cetakan. IX .mandar maju Bandung.
- Muchsin, koeswahjono Imam, Soeimin 2007. *Hukum Agraria Indonesia Dalam Perpesitif Sejarah*. Cetakan I Repika Aditama. Bandung.

## PERSETUJUAN PEMBIMBING

Diterangkan bahwa Proposal Penelitian Mahasiswa tersebut di bawah ini:

Nama : **Mulyana Syamsuddin**  
Nomor Stambuk : 4503060100  
Program Studi : Ilmu-Ilmu Hukum  
Bagian : Hukum Perdata  
No. Pendaftaran : A.223/FH/U-45/VIII/2007  
Tanggal Persetujuan : 22 Agustus 2007  
Judul Skripsi : **Aspek Perlindungan Hukum Terhadap  
Kepemilikan Hak atas Tanah Adat di Kecamatan  
Tallo Kota Makassar**

Telah diperiksa/diperbaiki dan dapat disetujui untuk dimajukan dalam ujian Skripsi Mahasiswa Program Strata Satu (S1).

Makassar, ..*S. M. I.*.....2008

Pembimbing I

  
Hi. Andi Datla Patoppoi, SH., MH.

Pembimbing II

  
Zulkifli Makkawaru, SH., MH.

Mengetahui,

Ketua Program Studi Ilmu-Ilmu Hukum  
Dekan Fakultas Hukum Universitas "45" Makassar

  
DR. Abdur Rahman, SH., MH.

## PERSETUJUAN UJIAN SKRIPSI

Pimpinan Fakultas Hukum Universitas 45 memberikan persetujuan kepada :

**N a m a** : **Mulyana Syamsuddin**  
**Nomor Stambuk** : **45 03 060 100**  
**Program Studi** : **Ilmu-Ilmu Hukum**  
**Bagian** : **Hukum Perdata**  
**No. Pendaftaran Ujian** :  
**Tanggal Persetujuan Ujian** :  
**Judul Skripsi** : **Aspek Perlindungan Hukum Terhadap  
Kepemilikan Hak atas Tanah Adat di  
Kecamatan Tallo Kota Makassar**

Telah diperiksa/diperbaiki dan dapat disetujui untuk dimajukan dalam ujian skripsi mahasiswa program strata satu (S1).

Makassar, 5...mei...2008

Ketua Program Studi Ilmu-Ilmu Hukum  
Dekan Fakultas Hukum

  
Dr. Abd. Rahman, SH, MH.





## KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT, yang telah melimpahkan rahmat dan hidayahnya. Sebab berkat dan ridhonya penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.

Sehingga pada kesempatan ini penulis ingin menyampaikan rasa terima kasih dan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada orang tua penulis, Ayahanda (Syamsuddin Sammy Parenngkuan) dan Ibunda yang tercinta Sufatma. A. Parakkasi, atas segenap rasa cinta dan kasih sayangnya membesarkan serta mendidik penulis hingga dapat menginjakkan kaki di perguruan tinggi serta dapat menyelesaikan program studi ke tingkat perguruan tinggi.

Pada kesempatan ini penulis juga menyampaikan terima kasih kepada Ibu Hj. Andi Datja Patopoi, SH. MH. Sebagai Pembimbing I dan Bapak Zulkifli Makkawaru, SH., MH. Sebagai Pembimbing II dan sekaligus Ketua bagian Hukum Privat Yulia. A. Hasan,SH.,MH atas arahnya sehingga penulis dapat merampungkan.

Selain itu, penulis juga mengucapkan terima kasih dan penghargaan setinggi-tingginya kepada Bapak. Abdul Haris Hamid,SH.,MH Selaku pembantu Dekan 1 dan Bapak Dr. Abdul Rahman, SH., MH. Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas 45 Makassar, Penasehat Akademik Fadli. A. Natsif,SH.,MH. Terima kasih kepada tim penguji Bapak Baso Madingung,

SH.,MH. A. Tira, SH.,MH. Dosen – Dosen Fakultas Hukum,Bapak Yohannis Kundang,SH serta Staf Administrasi Fakultas Hukum Universitas 45 Makassar Yaitu Patta, Ibu Marri, Ibu Hasbiah Dan tanpa Terkecuai.

Tak lupa juga penulis hanturkan terima kasih kepada :

1. Bapak Drs. A. U. Gippyng Lantara, selaku kepada kantor wilayah kecamatan Tallo Kota Makassar, Pak Ansar dan Pak Nur Injing, selaku. Staf PPAT Kecamatan Tallo.
2. Bapak M. Djamaluddin. M, selaku Kepala Kelurahan Tallo. Zainuddin Dg. Pabetta, selaku Tokoh masyarakat di Tallo.
3. Bapak Nawawi Pomolango, Selaku Hakim Pengadilan Negeri Makassar Dan Bapak Mustari, SH. Yang meberikan bantuan selama penelitian.
4. Bapak Muh. Idi, SH. Bapak Winarto. Ardi Yusran, SH A.Ratna, A.Rohaya, A.Besse Pissing Dg Halima Yang selalu memberikan nasehat dan dorongan. Keluarga – Keluarga terdekat dan saudaraku yang selalu memberikan saran-saran yang sifatnya membangun, yaitu kakak Gunawan, Dedy, Yuli, Mely, Darwis, dan Any
5. Sahabat Terdekat, yaitu Nini Erna Ningsih, Riska Nita, Safina Kiat, Dila, Nuralam, Dian Eka Kusumawardani, Risma. Rekan- Rekan Hendra, Mursalim, Rahman, Amir salehseong, Rusli, Said, Saleman latupono (Eros), Dewa, Islam, Sumarlin, Teman- teman SAR 45, KSR, MENWA dan teman-teman sekelas hukum 03. Teman teman akrabku

- yang ada di teknik yaitu, Muh. Idris, , Sadiq, Habibi, Alam, Adi, dan tanpa terkecuali teman teman yang ada di Universitas 45.
6. Buat Teman di Universitas Pepabri Makassar Utamanya Basri, Feri, Jamal, Kahar Ka' Ishar Serta Nono. Terimakasih atas Saran, Support dan kehebohannya selama penulis menempuh pendidikan.
  7. Tak lupa juga penulis ucapkan terima kasih kepada :  
Teman-teman dari Kelompok OI Kota Makassar, dan Teman= Teman Organisasi Pecinta Alam Makassar.

Makassar,      April 2008

**Penulis**

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	<b>i</b>
<b>HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING</b> .....	<b>ii</b>
<b>HALAMAN PERSETUJUAN UJIAN SKRISI</b> .....	<b>iii</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN</b> .....	<b>iv</b>
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	<b>v</b>
<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>vii</b>
<b>BAB 1 PENDAHULUAN</b> .....	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	6
1.3 Tujuan dan Kegunaan Penelitian .....	6
1.3. 1 Tujuan penelitian.....	6
1.3. 2 Kegunaan penelitian.....	7
1.4 Metode Penelitian .....	7
1.4 1 Lokasi Penelitian .....	7
1.4.2 Teknik Pengumpulan Data .....	8
1.4 3 Teknik Analisis Data .....	9
<b>BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA</b>	
2.1 Pengertian hak hak atas tanah dan tanah adat.....	10
2.2 kedudukan tanah adat sebelum berlakunya UUPA.....	28
2.3 Kedudukan tanah adat setelah berlakunya UUPA.....	35

2.4 Problematika kepastian hukum atas tanah..... 42

### **BAB 3. PEMBAHASAN**

3.1 Gambaran Umum Wilayah kecamatan Tallo..... 53

3.2 Upaya-upaya Hukum dalam memberikan Perlindungan Terhadap kepemilikan hak atas tanah adat..... 61

3.3 Upaya-upaya Hukum dalam penyelesaian sengketa hak atas Tanah Adat di kecamatan Tallo..... 70

### **BAB 4. PENUTUP**

4.1 Kesimpulan ..... 86

4.2 Saran ..... 87

### **DAFTAR PUSTAKA**

### **LAMPIRAN**

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### 1.1 Latar Belakang Masalah

Negara Kesatuan Republik Indonesia yang berdasarkan Pancasila dan UUD 1945 adalah negara hukum (konstitusional) yang memberikan jaminan dan perlindungan atas hak-hak warga negara, antara lain hak warga negara untuk mendapatkan, mempunyai dan menikmati hak atas tanah. Keberadaan tanah tidak terlepas dari kehidupan manusia itu, sebab tanah merupakan tempat manusia untuk menjalani dan melanjutkan kehidupannya. Oleh karena itu, tanah adalah bagian dari kehidupan manusia yang sangat penting. Tanah sebagai tempat untuk mencari nafkah, mendirikan rumah, atau tempat kediaman, sebagai tempat persemayaman terakhir pada waktu meninggal. Oleh karena itulah tanah sangat diperlukan manusia untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat bagi Negara dan bangsa Indonesia. Namun tanah juga yang seringkali menjadi objek sengketa diantara sesamanya. Untuk itulah diperlukan kaidah-kaidah hukum yang mengatur mengenai persoalan tanah dengan manusia.

Dalam hukum adat dikenal adanya tanah adat, tanah adat sudah ada sebelum masa pemerintahan Hindia Belanda. Sebelum berlakunya Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan dasar-dasar Pokok Agraria yang lazim disebut Undang-Undang Pokok Agraria disingkat UUPA,

ada golongan besar hak milik atas tanah, yaitu hak milik menurut hukum Adat dan hak milik menurut hukum perdata Barat misalnya yang dinamakan hak Eigendom. Namun sebelum ada penjajahan, hanya dikenal adanya hak milik atas tanah berlandaskan pada Hukum Adat Indonesia. Sebelum diberlakukannya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), 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 di atur baik dalam hukum tanah sebelum UUPA maupun dalam UUPA.

Ditinjau dari segi kesatuan hukum, pembaharuan hukum, perikemanusiaan dan perikeadilan, perlu diterapkan masa dan cara peralihan dari hukum agraria yang lama kepada hukum agraria nasional. Oleh sebab itu, dalam UUPA terdapat ketentuan-ketentuan konversi yang menjadi landasan dan pemberi arah bagi pelaksanaan konversi itu. Di dalamnya sudah terkandung maksud dan tujuan untuk menghilangkan yang berbau kolonialisme dalam hukum agraria (sepanjang menyangkut hak-hak barat) dan pengaruh feodalisme atas hukum adat. Pengkonversian hak ini ada yang bersifat konstitutif dan ada pula yang bersifat deklarator. Jelasnya hak-hak atas tanah, baik yang tunduk pada hukum Barat maupun hukum Indonesia

dinyatakan dihapus, yang kemudian dengan berlandaskan pada ketentuan-ketentuan konversi, harus dikonversi ke dalam salah satu hak baru menurut hukum nasional dan menurut ketentuan UUPA.

Menurut pengertian ini, maka semua hak-hak Indonesia (adat) harus dikonversi tanpa kecuali. Karena luasnya wilayah hukum Indonesia dan banyaknya pemilikan tanah, maka konversi terhadap semua hak milik adat (atau hak-hak dengan nama lain tetapi berisikan hak seperti hak milik) tidak mungkin dapat diselesaikan dalam waktu singkat. Ditinjau secara teknis maupun secara hukum, akan menelan waktu. Dengan adanya konversi tersebut sangat membantu tercapainya kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi masyarakat Indonesia. Akan tetapi ditegaskan dalam Pasal 56 bahwa selama Undang-Undang mengenai hak milik sebagai tersebut dalam Pasal 50 ayat (1) belum terbentuk, maka yang berlaku adalah ketentuan-ketentuan hukum adat setempat dan peraturan-peraturan lainnya mengenai hak-hak atas tanah yang member wewenang sebagaimana atau mirip dengan yang dimaksud dalam Pasal 20, sepanjang tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan ini. Jadi sepanjang ketentuan mengenai hak milik belum ada, maka yang berlaku adalah ketentuan-ketentuan hukum adat setempat.

Salindeho (1994 : 8) Suatu hak milik menurut hukum adat adalah : "*Inlands atau Indonesisch bezitrecht*" (hak bezit Indonesia dimana *eigeneer-nya* adalah Negara), tetapi hak milik adat tergolong ke dalam "tanah negara



tidak bebas" (*onvry lands domein*). Tidak bebas; karena adanya hak-hak adat berdasarkan hukum adat. Hanya tidak diakui oleh pemerintah di kala itu sebagai hak milik yang sama isi dan derajatnya dengan hak eigendom (Barat). Kepincangan hukum yang hendak dihilangkan dengan adanya hukum agraria nasional sekaligus diupayakan pengkonversian hak-hak itu ke dalam hak milik karena menurut jiwa dan semangat serta ketentuan-ketentuan UUPA 1960. Karena pada hakikatnya apa yang dipraktikkan di masa berlakunya hukum agraria kolonial adalah bertentangan dengan kesadaran hukum masyarakat.

Salindeho (1994 : 6) bahwa hukum dan hak-hak adat itu pluralistik. Dapat dilihat misalnya nama-nama hak milik atas tanah, ada yang disebut : "Hak Yasan, Hak milik adat, Hak Milik turun-temurun dan sebagainya". Tetapi jika melihat ke dalam, maka walaupun tidak ada embel-embel nama "milik", namun dapat juga digolongkan sebagai hak milik atas tanah diperhatikan misalnya tanah-tanah di Pulau Jawa dengan nama wewenang Ngango Run Temurun, Tanah Hak Gogolan Tetap, Andarbeni dan Pesini. Tidak ada satupun dari tanah-tanah hak yang disebut terakhir ini memakai nama milik, sedangkan semua pihak mengakui, menginginkan dan menghormatinya sebagai hak milik. Dulu kesemuanya ini dikualifikasikan sebagai tanah Negara (tidak bebas), sebab tidak dapat dibuktikan hak eigendom atasnya (sesuai pasal 1 Agrarisch Besluit tahun 1870).

Di bidang-bidang hukum yang lain telah tersedia perangkat hukum tertulis yang lengkap, jelas dan mudah diketahui ketentuan-ketentuannya serta yang dilaksanakan secara konsisten oleh para petugas pelaksana, pengadilan dan masyarakat sendiri. Umumnya sudah cukup untuk menjamin terwujudnya kepastian hukum di bidang yang bersangkutan. Misalnya di

24 JUL 2008

bidang Hukum Pidana, Hukum Perdata, Hukum Tata Negara Dan Hukum Acara.

Tetapi di bidang pertanahan, dalam menghadapi kasus-kasus konkrit, pemberian jaminan kepastian hukum belum dapat diwujudkan. Kenyataannya sampai saat ini, tuntutan rakyat terhadap lahirnya undang-undang yang mengatur hak milik atas tanah sebagai penjabaran UUD 1945, belum terwujud. Dalam kaitannya dengan pembangunan dan upaya gigih pemerintah untuk mendorong investasi, tanah selalu disisihkan dari nilai-nilai tanah itu sendiri yang justru merupakan sumber kehidupan manusia. Maraknya pencabutan hak atas tanah yang tidak diiringi dengan ganti rugi yang layak, justru menjadi sebab kemiskinan bertambah banyak. Para spekulan tanah selalu bergentayangan untuk memperoleh tanah yang semurah-murahnya serta menjualnya dengan harga yang tinggi.

Sedemikian penting tanah tersebut karena tanah merupakan masalah yang paling pokok, hal ini dilihat dari banyaknya perkara perdata maupun pidana yang diajukan di pengadilan yaitu berkisar sengketa mengenai tanah. Berdasarkan banyaknya perkara yang menyangkut tanah, maka dapat disimpulkan bahwa tanah memegang peranan penting dalam kehidupan dan perekonomian Indonesia.

Sejalan dengan hal tersebut Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) telah mencantumkan ketentuan yang sebenarnya dan merupakan hal yang paling pokok dari kepemilikan hak-hak atas tanah, misalnya mengenai

pengertian hak milik itu, batas-batas hak milik atas tanah dalam kaitannya dengan fungsi sosial hak milik. Demikian juga dengan prosedur pelaksanaan fungsi sosial hak milik atas tanah yang dapat dijadikan pedoman pencegahan penyalahgunaan pencabutan atau pembebasan tanah. Inilah yang menjadi sumber penyebab tiadanya kepastian hukum pemilikan tanah hak milik.

Dari sekian banyaknya terdapat masalah tanah, penulis berkeinginan mengkaji lebih lanjut bahwa di wilayah Kecamatan Tallo dimana banyak terdapat banyak tanah adat. Saat ini objeknya dipersengketakan oleh para oknum yang ingin mengklaim tanah tersebut. Dari masalah tersebut, maka penulis tertarik untuk mengangkat judul skripsi yang berjudul : "Aspek Perlindungan Hukum Terhadap Kepemilikan Hak atas Tanah Adat di Kecamatan Tallo Kota Makassar".

## **1.2 Rumusan Masalah**

1. Bagaimanakah perlindungan hukum terhadap hak atas tanah adat yang terletak di Kecamatan Tallo Kota Makassar ?
2. Bagaimanakah penyelesaian sengketa hak atas tanah adat di Kecamatan Tallo Kota Makassar ?

## **1.3 Tujuan dan Kegunaan Penelitian**

### **1.3.1 Tujuan Penelitian**

- a. Untuk mengetahui perlindungan hukum yang diberikan kepada pemilik hak atas tanah adat di Kecamatan Tallo Kota Makassar.

b. Untuk mengetahui penyelesaian sengketa hak atas tanah adat di Kecamatan Tallo Kota Makassar.

### **1.3.2 Kegunaan Penelitian**

- a. Sebagai bahan perbandingan atau input bagi para praktisi hukum yang menaruh perhatian tentang hal-hal yang berkaitan dengan tanah.
- b. Hasil penelitian ini nantinya dapat dijadikan referensi untuk menambah kepustakaan khususnya perpustakaan Universitas "45" Makassar.
- c. Berguna bagi penulis sendiri sebab dengan melakukan penelitian ini, maka secara tidak langsung penulis melatih diri untuk membuat karya ilmiah hukum.

## **1.4 Metode Penelitian**

### **1.4.1 Lokasi Penelitian**

Penelitian ini dilakukan di kantor wilayah Kecamatan Tallo, Kantor BPN Kotamadya, dan Pengadilan Negeri Makassar dengan pertimbangan bahwa di Kota Makassar, Kecamatan Tallo terdapat masalah khusus mengenai kepemilikan hak atas tanah adat.

#### 1.4.2 Teknik Pengumpulan Data

- a. Penelitian Kepustakaan (*library research*), dilakukan dengan cara mempelajari literatur Hukum Agraria, dasar peraturan Perundang-undangan Pokok Agraria ( UUPA ) dan Hukum Adat sebagai landasan teori. Data yang diperoleh merupakan data sekunder.
- b. Penelitian Lapangan (*Field Research*) dilakukan untuk memperoleh data primer, dengan tehnik.
  - Observasi, yaitu suatu teknik dimana peneliti melakukannya melalui pengamatan pada lokasi penelitian untuk melihat secara langsung masalah yang terjadi di lokasi penelitian.
  - Wawancara, yaitu untuk melengkapi data yang diperoleh. Dengan melakukan serangkaian wawancara kepada Pejabat BPN Kota Madya, Kepada Kantor Kecamatan Tallo, Kepada Kantor Pengadilan Negeri Makassar dan kepada 10 orang pihak-pihak yang terdiri atas :
    - a. Pemilik lahan : 1 orang
    - b. Penggarap Tanah : 3 orang
    - c. Tokoh masyarakat : 3 orang
    - d. Aparat pemerintah : 3 orang

24 JUL 2008

### **1.4.3 Analisis Data**

Setelah pengumpulan data empiris yang diperlukan dari hasil penelitian lapangan, maka selanjutnya diadakan pengolahan dan analisis secara kualitatif dengan memudahkan penyediaan secara deskriptif.

## BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA

### 2.1. Pengertian Hak-Hak atas Tanah dan Tanah Adat

Menurut Boedi Harsono (1997 : 17), bahwa tanah dipakai dalam Arti Yuridis, sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh UUPA.

"Dalam pasal 4 ayat 1 dinyatakan, bahwa atas dasar hak menguasai dari Negara... Ditetapkan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang".

Dengan demikian jelaslah, bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi (ayat 1), sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang terbatas berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.

Tanah diberikan kepada dan dipunyai oleh orang dengan hak-hak yang disediakan oleh UUPA, adalah untuk digunakan atau dimanfaatkan. Diberikannya dan dipunyainya tanah dengan hak-hak tersebut tidak akan bermakna. Jika penggunaannya terbatas hanya pada tanah sebagai permukaan bumi saja. Untuk keperluan apapun tidak bisa tidak, pasti diperlukan juga penggunaan sebagian tubuh

bumi yang ada dibawahnya dan air serta ruang yang ada diatasnya. Oleh karena itu dalam ayat (2) dinyatakan, bahwa hak-hak atas tanah bukan hanya memberikan wewenang untuk mempergunakan sebagian tertentu permukaan bumi yang bersangkutan, yang disebut "Tanah", tetapi juga tubuh bumi yang ada dibawahnya dan air serta ruang yang diatasnya.

Dengan demikian maka yang dipunyai dengan hal atas tanah itu adalah tanahnya, dalam arti sebagian tertentu dari permukaan bumi. Tetapi wewenang menggunakan yang bersumber pada hak tersebut diperluas tinggi meliputi juga pengguna sebagian tubuh bumi yang ada di bawah tanah dan air serta ruang yang ada diatasnya.

#### A. Hak-Hak Perorangan yang Individual

Menguasai dan menggunakan tanah secara Individual berarti, bahwa tanah yang bersangkutan boleh dikuasai secara perorangan. Tidak ada keharusan untuk menguasainya bersama-sama orang-orang lain secara kolektif, biarpun menguasai dan menggunakan tanah secara bersama dimungkinkan dan diperbolehkan.

Hal itu diegaskan dalam Pasal 4 ayat 1 UUPA bahwa :

Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang di maksud dalam pasal 2, ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.



Kata-kata "Baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum" menunjukkan, bahwa dalam konsepsi hukum tanah nasional. Tanah-tanah tersebut dapat dikuasai dan dipergunakan secara Individual dan tidak ada keharusan untuk menguasai dan menggunakannya secara kolektif

#### B. Hak-hak atas Tanah yang bersifat Pribadi

Sifat pribadi hak-hak individual menunjuk kepada kewenangan pemegang hak untuk menggunakan tanah yang bersangkutan bagi kepentingan dan dalam memenuhi kebutuhan pribadi dan keluarganya, hal ini ditegaskan dalam Pasal 9 ayat 2 UUPA, yang menyatakan, bahwa :

Tiap-tiap warga Negara Indonesia, baik laki-laki maupun wanita mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh sesuatu hak atas tanah serta untuk mendapatkan manfaat dan hasilnya, baik bagi diri sendiri maupun keluarganya.

Kata-kata untuk mendapat manfaat dan hasilnya, baik bagi diri sendiri maupun keluarganya menunjukkan sifat pribadi dari hak-hak atas tanah dalam koperasi Hukum Tanah Nasional.

Sifat pribadi hak-hak atas tanah yang sekaligus mengandung unsur kebersamaan atau kemasyarakatan tersebut, dalam pasal 6 dirumuskan dengan kata-kata : semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.

Hak-hak atas tanah dalam UUPA menyebutkan adanya dan macamnya hak-hak atas tanah yang telah disebut dalam pasal 4 ayat 1 dan 2 ditentukan dalam pasal 16 ayat 1 yang bunyinya sebagai berikut :

Hak-hak atas tanah sebagai dimaksud dalam Pasal 4 ayat 1

UUPA ialah :

a. Hak Milik

Adalah Hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6.

b. Hak Guna Usaha

Adalah Hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam pasal 29.

c. Hak Guna Bangunan

Adalah Hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.

d. Hak Pakai

Adalah hak untuk menggunakan dan /atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara, atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajibannya yang ditentukan

oleh pejabat yang berwenang yang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan undang-undang ini.

e. Hak Sewa

Adalah seseorang atau suatu badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak mempergunakan tanah milik orang lain. Untuk keperluan bangunan dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa.

f. Hak Membuka Tanah dan Hak Memungut Hasil Hutan

Adalah hanya dapat dipunyai oleh warga negara Indonesia dan diatur dengan peraturan pemerintah dengan mempergunakan hak memperoleh hasil hutan secara sah tidak dengan sendirinya di peroleh hak milik atas tanah itu.

g. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53.

Disebutkan dalam Pasal 52 ayat (1) :

Barang siapa dengan sengaja melanggar ketentuan dalam pasal 15 dipidana dengan hukuman kurungan selama-lamanya 3 bulan dan/atas dengan setinggi-tingginya Rp. 10.000,-

Dalam Pasal 15 UUPA disebutkan :

24 JUL 2008

Memelihara tanah, termasuk menambah kesuburannya serta mencegah rusaknya adalah kewajiban tiap-tiap orang, badan hukum, atau instansi yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah itu, dengan memperhatikan pihak yang ekonomis lemah.

Demikian ketentuan Pasal 15 UUPA tersebut, maka jelaslah ditentukan kewajiban dari setiap orang yang mempunyai hubungan dengan tanah untuk memelihara dengan baik. Jika dilalaikan kewajiban ini maka orang bersangkutan dapat dituntut pidana.

Jadi dapat disimpulkan bahwa selain memberikan kewenangan untuk mempergunakan tanah yang di hati, seperti halnya dalam hukum adat, hak-hak atas tanah dalam Hukum Tanah Nasional juga meletakkan kewajiban untuk menggunakan dan memelihara potensi tanah yang bersangkutan. Dalam UUPA itulah kewajiban-kewajiban tersebut yang bersifat umum, artinya berlaku terhadap setiap hak atas tanah.

Sehubungan dengan hal yang mengenai hak-hak atas tanah dikemukakan pula oleh Soerjono Soekonto (2003 : 172) Bahwa :

Subjek hukum atas benda, khususnya benda tetap (tanah adalah pribadi kodrati dan pribadi hukum) dengan demikian yang mempunyai hak atas tanah itu adalah juga pribadi kodrati dan pribadi hukum (masyarakat, keluarga luas, kerabat, dan seterusnya).

Jadi hak-hak atas tanah itu dapat diperinci dalam hak pribadi hukum atas tanah dan hak pribadi kodrati hukum atas tanah.

Bagi masyarakat hukum adat, maka tanah mempunyai fungsi yang sangat penting. Tanah merupakan tempat dimana warga masyarakat hukum adat bertempat tinggal dan tanah jika memberikan penghidupan baginya.

Hak Milik Atas Tanah menurut UUPA.

Dalam UUPA, hak milik di rumuskan sbb :

1. Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh, yang dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan pasal 6;
2. Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.  
Sifat dari ciri-ciri hak milik.
1. Hak milik adalah hak yang terkuat (pasal 20 UUPA) sehingga harus didaftarkan.
2. Dapat beralih, artinya dapat diwariskan kepada ahli warisnya. (Pasal 20).
3. Dapat dialihkan kepada pihak yang memenuhi syarat (Pasal 26 jo. Pasal 26 UUPA).
4. Dapat menjadi induk dari hak-hak atas tanah lain, artinya dapat di bebani dengan hak-hak atas tanah lain, yaitu hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak gadai, hak usaha bagi hasil, dan hak menumpang. Hak milik sebaliknya tidak dapat berinduk pada hak atas tanah lainnya.
5. Dapat di jadikan jaminan utang dengan di bebani hak tanggungan.
6. Dapat dilepaskan oleh hak atas tanah (Pasal 27 UUPA).

7. Dan dapat di wakafkan (pasal 49 ayat (3) UUPA)

Jika sifat khas dari hak ialah hak yang turun-menurun, terkuat dan terpenuh. Bahwa hak milik merupakan hak yang kuat, berarti hak itu tidak mudah habis dan mudah di pertahankan terhadap gangguan pihak lain. Oleh karena itu hak tersebut wajib di daftar.

Terjadinya hak milik karena ketentuan undang-undang adalah atas dasar ketentuan konversi menurut UUPA. Semua hak atas tanah tanggal 24 September 1968 diubah menjadi salah satu hak baru, perubahan ini disebut konversi. Maka ada hak-hak yang di konversi menjadi hak milik, yaitu berasal dari Hak *eigendom*, Hak milik adat, Hak Grant Sultan dan yang sejenis.

Hak milik dapat di pindah haknya kepada pihak lain (di alihkan) dengan cara jual beli tanah, tukar-menukar, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik.

Peralihan hak milik atas tanah dapat juga terjadi karena pewarisan dari pemilik kepada ahli waris sesuai dengan Pasal 26 ayat

(1) UUPA.

"jual beli, penukaran, penghibaan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan peraturan pemerintah.

Pewarisan dapat terjadi karena ketentuan undang-undang ataupun karena wasiat dari orang-orang yang mewasiatkan. Menurut

Pasal 1023 KUHPerdata bahwa :

Semua orang yang memperoleh hak atas suatu warisan dan ingin menyelidiki keadaan harta peninggalan, agar mereka dapat mempertimbangkan, apakah dapat bermanfaat bagi mereka, untuk menerima warisan itu secara murni, atau dengan hak istimewa untuk mengadakan pendaftaran harta peninggalan, atau pula untuk menolaknya, mempunyai hak untuk memikir, dan tentang itu mereka harus melakukan suatu pernyataan kepaniteraan pengadilan negeri, yang didalamnya telah jatuh meluang warisan tersebut. Pernyataan mana akan dibukukan dalam suatu register yang disediakan untuk itu. Subekti (2003 :266)

Menurut Adrian Sutedi (2007 : 3B), Bahwa perkataan "adat" adalah suatu istilah yang dikutip dari bahasa Arab, tetapi dapat dikatakan telah di terima dalam semua bahasa di Indonesia, yang berarti "kebiasaan" dimaksudkan semua kesusilaan dan kebiasaan orang Indonesia di semua lapangan hidup, jadi juga semua peraturan tentang tingkah laku macam apapun juga, menurut mana orang Indonesia bisa bertingkah.

Dalam hal tersebut, termasuk pula didalamnya kebiasaan dan tingkah laku orang Indonesia terhadap tanah. Jadi dalam Hukum Adat dikenal adanya Tanah adat.

Tanah adat merupakan milik dari masyarakat hukum adat yang telah dikuasai sejak dahulu.

Dari pengertian diatas masih di kemukakan lagi pengertian

Hukum Tanah Adat oleh Adrian Sutedi (2007 : 40) bahwa,

Hukum Tanah Adat adalah hak pemilikan dan penguasaan sebidang tanah yang hidup dalam masyarakat pada masa lampau dan masa kini, ada yang mempunyai bukti-bukti kepemilikan secara autentik atau tertulis, yaitu hanya didasarkan atas pengakuan serta ada pula yang mempunyai bukti autentik.

Dari sudut pandang Hukum tanah adat, pada dasarnya terdiri dari dua jenis, yaitu pertama hukum tanah adat masa lampau. Hukum Tanah Adat masa lampau ialah hak memiliki dan menguasai sebidang tanah pada zaman penjajahan Belanda dan Jepang, serta pada zaman Indonesia merdeka tahun 1945, tanpa bukti kepemilikan secara *autentik* maupun tertulis, jadi hanya berdasarkan pengakuan. Ciri-ciri Hukum Tanah Adat masa lampau adalah tanah-tanah dimiliki dan di kuasai oleh seseorang dan atau kelompok masyarakat adat yang memiliki dan menguasai serta menggarap, mengerjakan secara tetap maupun berpindah-pindah sesuai dengan daerah suku, dan budaya hukumnya, kemudian secara turun menurun masih berada di lokasi tersebut, dan atau mempunyai tanda-tanda fisik berupa sawah, ladang, hutan, dan simbol-simbol berupa makam, patung, rumah-rumah adat dan bahasa daerah sesuai dengan daerah yang ada di negara Republik Indonesia.



Adapun hak-hak lainnya yaitu Hak Ulayat dan hak perorangan.

Hak Ulayat adalah hak yang di punyai oleh suatu suku sebuah serikat desa atau biasanya oleh sebuah desa untuk menguasai seluruh tanah seisinya dalam lingkungan wilayahnya. Tanah Ulayat tanah kepunyaan bersama, yang di yakini sebagai karunia peninggalan nenek moyang kepada kelompok yang merupakan masyarakat hukum adat, sebagai unsur pendukung utama bagi kehidupan dan penghidupan kelompok tersebut sepanjang masa.

Kedua, Hukum Tanah Adat masa kini, yaitu hak memiliki dan menguasai sebidang tanah pada zaman sesudah merdeka tahun 1945 sampai sekarang, dengan bukti autentik berupa:

1. *Girik*, terdiri dari dua jenis

*Girik milik adat* yaitu tanah-tanah yang dikuasai oleh pribumi yang telah didaftarkan sebelum dan sesudah tahun 1945. Tanah tersebut pada umumnya diatas tanah hak barat dan memang dari semula sudah dikuasai oleh pribumi. Kemudian peraturan menteri pertanian dan Agraria, dapat diterbitkan sertifikat hak milik. Untuk mengetahui status tanahnya dapat dilihat dari riwayat tanah. Dahulu yang mengeluarkan riwayat tanah adalah Instansi Pajak Bumi dan Bangunan dan pada saat ini adalah kantor Kelurahan atau kepala desa setempat.

Menurut Adrian Sutedi (2007 : 41), bahwa *Girik, Petuk pajak*, dan *Pipil* yang fungsinya sebagai surat penguasaan dan tanda pembayaran pajak, dikalangan rakyat dianggap dan diperlakukan sebagai tanda-tanda pemilikan tanah yang bersangkutan.

2. Hak *Agrarisch Eigendom* adalah suatu hak ciptaan pemerintah Belanda yang bertujuan akan memberikan kepada orang-orang Indonesia suatu hak atas tanah yang kuat.
3. Milik *Yasan* adalah tanah-tanah usaha bekas tanah *partikelir* (yang diberikan kepada penduduk yang mempunyainya dengan hak milik, hak yasan : hak milik adat).
4. Hak Atas *Druwe* Desa adalah bila masyarakat beli tanah untuk dipakai buat kepentingan-kepentingan sendiri, maka dapat disebut "hak miliknya" dusun atau wilayah. Dikenal dalam masyarakat Bali dengan istilah hak atas *druwe* desa.
5. *Pesiri* ialah harta kerabat tak terbagi-bagi di Minahasa di sebut dengan barang *kalakeran*.
6. *Grant Sultan* adalah semacam hak milik adat, di berikan oleh pemerintah *swapräjä*, khususnya bagi *kaula swapräjä*, dan daftar di kantor pejabat *swapräjä* dan terdaftar.
7. *Altiijaddurende Erfpacht* adalah pemilikan persil yang berada di bawah sewa turun-temurun untuk selamanya.

8. Akte Peralihan hak adalah data yuridis sebagaimana di maksud pada ayat (1), berupa peralihan hak karena warisan, peralihan hak karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi dan peralihan hak tanggungan.
9. Surat segel di bawah tangan, yaitu perbuatan hukum mengenai peralihan sebidang tanah atas kesepakatan para pihak dan pemberian sepihak.
10. Surat pajak hasil bumi (*Verponding Indonesia*) adalah tanah-tanah yang dimiliki dan dikuasai oleh pribumi yang berada diatas hak-hak barat dulunya.
11. Selain hak-hak diatas, masih terdapat hak-hak tanah adat sesuai dengan perkara yang telah diputuskan oleh pengadilan.

Antara hak ulayat dengan hak perseorangan memiliki hubungan timbal balik saling mempengaruhi yang bertujuan untuk mempertahankan keserasian sesuai dengan kepentingan masyarakat dan warga-warganya. Jika pada suatu waktu hak ulayat kuat, maka hak perseorangan menjadi lemah, demikian pula sebaliknya bila hak perseorangan kuat, maka hak ulayat menjadi lemah bila seseorang mengusahakan suatu tanah secara intensif dan produktif, maka hak perseorangannya semakin kuat, seolah-olah yang ada hanya hak perseorangan, padahal hak ulayat tetap ada, sekalipun kecil. Sebaliknya, bila suatu tanah tidak diusahakan sebaik-baiknya, maka

24 JUL 2008

hak perseorangan akan semakin lemah, sedangkan hak ulayat semakin kuat. Bahkan, dalam keadaan seperti ini hak perseorangan dapat di cabut.

Pengertian hak ulayat menurut PMN/A/KA-BPN No. 5 Tahun

1999 Pasal 1 adalah :

Kewenangan yang menurut adat dipunyai oleh masyarakat hukum adat tertentu atas wilayah tertentu yang merupakan lingkungan hidup para warganya untuk mengambil manfaat dari sumber daya alam, termasuk tanah, dalam wilayah tersebut, bagi kelangsungan hidup dan kehidupannya, yang timbul dari hubungan secara lahiriah dan batiniah turun-temurun dan tidak terputus antara masyarakat, bukan ada tersebut dengan wilayah yang bersangkutan.

Dalam Pasal 2 ayat (2) PMN/A/Kepala BPN. No. 5 Tahun 1999

disebutkan bahwa hak ulayat masyarakat hukum adat dianggap masih

ada apabila :

- a. Terdapat sekelompok orang yang masih terikat oleh tekanan hukum adatnya sebagai warga bersama suatu persekutuan hukum tertentu, yang mengakui dan menerapkan ketentuan-ketentuan persekutuan tersebut dalam kehidupan sehari-hari.
- b. Terdapat tanah ulayat tertentu yang menjadi lingkungan hidup para warga persekutuan hukum tersebut sebagai tempatnya mengambil keperluan hidupnya sehari-hari.

c. Terdapat tekanan hukum adat mengenai pengurusan, penguasaan, dan penggunaan tanah ulayat yang berlaku dan ditaati oleh para warga persekutuan hukum tersebut.

Hak perorangan ialah hak yang diberikan warga desa ataupun orang luar atas sebidang tanah yang berada di wilayah hak ulayat dan merupakan hak pribadi kodrati atas lingkungan tanah dari masyarakat hukum adat, di mana ia menjadi anggotanya.

Hak milik merupakan hak terkuat diantara hak-hak perorangan.

Pemilik tanah yang berhak penuh atasnya atau harus menghormati :

- a. Hak purba persekutuan hukumnya
- b. Kepentingan para pemilik tanah lainnya
- c. Peraturan-peraturan hukum, inklusif Hukum Adat

Menurut Van Dijk (2006: 67)

Tanah adat ialah Hak pertuannya yang berlaku kedalam dan keluar dengan membolehkan kepada persekutuan dan anggotanya untuk menarik keuntungan dari tanah dan segala yang tumbuh dan hidup di atas tanah itu.

Sehubungan dengan yang terurai diatas bahwa hukum itu

sendiri. Sebab hal-hak perseorangan dalam persekutuan tersebut dapat juga dipandang sebagai pelaksanaan dari hukum tanah itu oleh masing-masing anggota persekutuan. Hak-hak persekutuan dan hak-hak perseorangan setiap anggotanya saling pengaruh-mempengaruhi.

Hak persekutuan inilah yang disebut *Hak Purba* (Djojodigono), *Hak*

*Pertuanan* ( Supomo), dan *Hak Ulayat* (UUPA) dan di masa lalu merupakan hak tertinggi atas tanah diseluruh nusantara ini.

Sehubungan dengan dapat dirumuskan bahwa dari hak-hak persekutuan dengan hak perorangan saling bersangkutan paut dalam hubungannya itulah ada yang dinamakan kempis mengembang desak-mendesak, batas-Membatasi, mulur-mungkret tiada hentinya ketika hak purba kuat, maka semakin lemah hak perorangan begitupun sebaliknya.

mengemukakan pula bahwa yang dimaksud dengan Tanah

Adat adalah:

Hak ulayat dari masyarakat hukum adat yang berisi wewenang dan kewajiban untuk menguasai, menggunakan dan memelihara kekayaan alam yang ada dalam lingkungan hak ulayat tersebut.  
Muchsin (2007 : 68)

Sedangkan menurut pendapat Muhammad (2000 : 103)

mengartikan bahwa :

Hukum tanah adat adalah yang di dalam hukum adat, antara masyarakat hukum sebagai kesatuan tanah yang diudukinya, terdapat hubungan yang erat sekali, hubungan yang bersumber pada pandangan yang bersifat religio-majis, menyebabkan masyarakat hukum memperoleh hak untuk menguasai tanah tersebut, memanfaatkan tanah itu, memungut hasil dari tumbuhan-tumbuhan yang hidup di atas tanah itu.

Dari sekian pendapat yang telah dikemukakan diatas, maka dapat ditarik kesimpulan bahwa Tanah Adat yang dimaksud adalah ketika seseorang atau sekelompok orang yang telah secara turun-temurun telah menguasai dan mengerjakan tanah tersebut terlebih dari generasi mereka yang pertama membuka tanah tersebut dan diatas tanah itu terdapat berbagai tanda-tanda seperti tanaman seperti tanaman yang sudah puluhan tahun usianya. Telah di usahakannya sekian lama.

Selanjutnya menurut Boedi Harsono, (1997 : 176) bahwa hukum adat hak penguasaan yang tertinggi adalah Hak Ulayat.

Sifat komunalistik menunjuk kepada adanya hak bersama para anggota masyarakat hukum adat atas tanah, yang dalam kepustakaan hukum disebut Hak Ulayat.

Tanah adat adalah Tanah Ulayat yang merupakan tanah kepunyaan bersama, yang diyakini sebagai karunia suatu kekuatan gaib atau peninggalan nenek moyang kepada kelompok yang merupakan masyarakat hukum adat, sebagai unsur pendukung utama bagi kehidupan dan penghidupan kelompok tersebut sepanjang masa.

Disinilah tampak sifat religius atau unsur keagamaan hubungan hukum antara para warga masyarakat hukum adat bersama dengan tanah ulayatnya itu. Adapun kelompok tersebut bisa merupakan masyarakat hukum adat yang teritorial (*desa, mārga, nāgārī, tahtā*).

24 JUL 2008

Bisa juga merupakan masyarakat hukum adat *Geneologis* atau keluarga, seperti suatu dan kaum di Minangkabau.

Dengan demikian sebagai yang telah dikemukakan diatas dalam Hukum Adat hak penguasaan tanah yang tertinggi adalah Hak Ulayat, yang memungkinkan memiliki tanah secara individual yang bersifat pribadi.

Untuk perangkaian hak-hak dan kewajiban-kewajiban masyarakat, hukum adat itu UUPA memakai nama Hak Ulayat. Sebenarnya untuk hak itu Hukum Adat tidak memberikan nama-nama yang ada menunjukkan kepada tanah yang merupakan wilayah lingkungan masyarakat hukum yang bersangkutan. Ulayat artinya wilayah. Banyak daerah mempunyai nama lingkungan wilayahnya. Misalnya tanah wilayah sebagai kepunyaan (pertuanan-Ambon), sebagai daerah yang memberi makan (Panjang Peta Kalimantan), sebagai daerah yang di batasi (*Perbatasan-Kalimantan, Mengkon-Jawa, Prabumian-Bali*) atau sebagai tanah yang terlarang bagi orang lain (*Totabuan-Bolöang Pangandouw*). Akhirnya di jumpai istilah-istilah : *Teluk* (Angkola), *Limpo* (Sulawesi Selatan ), *Muru* (Buru), *Payar* (Bali), *Poer* (Lombok) dan *ulayat* (Minangkabau).

Nama-nama tersebut diambilkan dari buku *Ter Harar* (1950:180) *Beglien Sellen en Stelsel Van Het Adatrecht*. Dalam



perustakaan hukum adat Hak Ulayat disebut dengan nama "*beschikking's recht*" adalah Hak Ulayat.

## 2.2. Kedudukan Tanah Adat Sebelum Berlakunya UUPA

Sebelum berlakunya UUPA berlaku bersamaan berbagai perangkat Hukum Agraria. Ada yang bersumber pada Hukum Adat, yang berkonsepsi komunalistik religius dan ada yang bersumber pada Hukum Perdata Barat yang individualistic-liberal dan ada pula yang berasal dari hukum administrasi negara, hampir seluruhnya terdiri atas peraturan-peraturan yang memberikan landasan hukum bagi pemerintah jajahan dalam melaksanakan politik agrarinya yang dituangkan dalam *Agrarische Wet* 1870.

*Agrarische Wet* adalah suatu undang-undang (dalam bahasa Belanda disebut "wet") yang dibuat di negeri Belanda pada tahun 1870. *Agrarische Wet* (AW) diundangkan dalam 1870-55 sebagai tambahan ayat-ayat baru pada pasal 62 *Regerings Reglement Hindia* Belanda tahun 1854. Semula *Regerings Reglement* (RR) tersebut terdiri atas 3 ayat. Dengan tambahan ayat baru (ayat 4 sampai dengan 8) oleh AW, maka pasal RR terdiri atas 8 ayat.

Pasal 62 RR kemudian menjadi pasal 1 *Indische Staatsregeling* (IS) pada tahun 1925.

Menurut Boedi Harsono, ( 1997 : ) Bahwa Lengkapnya isi

Pasal 51 IS adalah sebagai berikut :

1. Gubernur Jenderal tidak boleh menjual tanah.
2. Dalam larangan diatas tidak termasuk tanah-tanah yang tidak luas yang diperuntukkan bagi perluasan kota dan desa serta pembangunan kegiatan-kegiatan usaha kerajinan.
3. Gubernur Jenderal dapat Menyewakan tanah menurut ketentuan-ketentuan yang ditetapkan dengan ordonansi, tidak termasuk yang boleh disewakan adalah tanah-tanah kepunyaan orang-orang pribumi asal pembukaan hutan, demikian juga tanah-tanah yang sebagai tempat pengembalaan umum atau atas dasar lain merupakan kepunyaan desa.
4. Menurut ketentuan yang ditetapkan dengan ordonansi, diberikan tanah waktu hak *erfpacht* selama waktu lebih dari tujuh puluh lima tahun.
5. Gubernur Jenderal menjaga jangan sampai terjadi pemberian tanah yang melanggar hak-hak rakyat pribumi.
6. Gubernur Jenderal tidak boleh mengambil tanah-tanah kepunyaan rakyat asal pembukaan hutan yang digunakan untuk keperluan sendiri, demikian juga tanah-tanah yang sebagai tempat pengembalaan umum atas dasar lain merupakan kepunyaan desa, kecuali untuk kepentingan umum berdasarkan Pasal 133 atau

untuk keperluan penanaman tanaman-tanaman yang diselenggarakan atas perintah penguasa menurut peraturan-peraturan yang bersangkutan, semuanya dengan pemberian ganti kerugian yang layak.

7. Tanah yang dipunyai oleh orang-orang pribumi dengan hak pakai pribadi yang turun-temurun (yang dimaksudkan adalah : hak milik adat) atas permintaan pemiliknya yang sah dapat diberikan kepadanya dengan hak *eigendom*, dengan pembatasan-pembatasan yang diperlukan sebagai yang ditetapkan dengan ordonansi dan dicampurkan dalam surat *eigendomnya* yaitu yang mengenai kewajibannya terhadap negara dan desa yang bersangkutan, demikian juga mengenai kewenangannya untuk menjual kepada non-pribumi.

8. Persewaan atau serah pakai tanah orang-orang pribumi kepada non-pribumi dilakukan menurut ketentuan yang diatur dengan ordonansi.

Perlu di ketahui, bahwa tidak semua ketentuan Hukum Administratif Pemerintah Hindia Belanda tersebut merugikan rakyat pribumi dan diadakan semata-mata bagi kepentingan para pengusaha besar.

Dalam pasal *Agrarische Besluit* tersebut di muat suatu pernyataan atas yang sangat penting bagi perkembangan dan

24 JUL 2008

pelaksanaan hukum Tanah Administratif Hindia Belanda. Asas tersebut dinilai sebagai kurang menghargai, bahkan “memperkosakan hak-hak rakyat atas tanah yang bersumber pada Hukum Adat.

Dinyatakan dalam pasal 1 tersebut :

“ Dengan tidak mengurangi berlakunya ketentuan dalam pasal 2 dan 3 *Agrarische Wet*, tetap dipertahankan asas, bahwa semua tanah yang pihak lain tidak dapat membuktikan sebagai hak Eigendommenya, adalah Domein (milik) Negara”

kecamatan keras terhadap praktik pelaksanaan peraturan-peraturan pertanahan yang merugikan rakyat. Ia pun mengemukakan *Domein Verklaring*. Menurutnnya masih ada 3 tafsiran lain menyeret tanah-tanah yang tercakup dalam Domein Verklaring.

Pertama : Tanah domein Negara adalah yang bukan tanah hak eigendom yang diatur dalam KUHPerdata.

Kedua : Tanah domein Negara adalah yang bukan hukum tanah hak eigendom, hak *argarische eigendom* dan bukan pula tanah milik rakyat yang telah bebas dari lingkungan Hak Ulayat.

Ketiga : Tanah domein Negara adalah yang bukan tanah hak eigendom hak *agrarische eigendom* dan bukan pula tanah milik rakyat, baik yang sudah maupun yang belum bebas dari keuntungan hak ulayat.

Mereka yang mengemukakan tafsiran yang mempersempit luasnya *Domein Verklaring* bertujuan untuk mewujudkan perlindungan bagi hak-hak rakyat pribumi dan Masyarakat-masyarakat hukum adat, sebagai yang diperintahkan dalam pasal *Agrarische Wet*. Seperti telah di maklumi dari rumusan *Domein Verklaring* dalam pasal 1 *Agrarische Besluit*, kedua pasal ini di sebut sebagai ketentuan yang tidak dikurangi berlakunya dalam penerapan *Domein Verklaring*. Tetapi dalam tafsiran Pemerintah Hindia Belanda tanah-tanah yang di punyai rakyat dengan hak milik adat, demikian juga tanah-tanah ulayat masyarakat-masyarakat hukum adat adalah tanah domein negara.

Hak milik adat sebagai hak yang paling kuat dalam Hukum Tanah Adat tidak disamakan dengan hak milik dan KUHPerdata yang di sebut hak eigendom. Oleh karenanya tidak diakui sebagai hak milik atas tanah. Semula hanya dianggap sebagai hak memakai tanah domien Negara dan dalam perundang-undangan disebut *Erflijk individueel Gebruiksrecht* (hak memakai Individual yang turun-temurun). Kemudian pemilik di anggap mempunyai kedudukan menguasai ("*bezitter*") tanah domien Negara dan dalam perundang-undangan disebut *Inlands Bezitrecht*. Tetapi bagaimanapun adanya "hubungan hukum dengan tanah yang bersangkutan" diakui. Dan sebagai mana telah diketahui juga dilindungi oleh *Agrarisch Wet* di perhatikan dalam pasal 1 *Agrarisch Besluit*.

Dalam administrasi pertanahan tanah-tanah hak milik adat tersebut dikenal sebagai *Onvrij lands domien* (Tanah negara tidak bebas), dalam arti Negara tidak bebas untuk tanah yang bersangkutan kepada pihak lain, karena di bebani hak rakyat. Tetapi dalam peta pendaftaran kadaster saja, orang sering keliru menafsirkan status hukum tanah yang bersangkutan, seakan-akan tidak ada hak rakyat yang membebaniya.

Kalau adanya hak perorangan masih diakui tidak demikian halnya dengan hak ulayat masyarakat-masyarakat hukum adat. Hak ulayat yang menurut kenyataannya ada dan berlaku (dalam arti ketentuannya ditaati oleh para anggota masyarakat hukum adat yang bersangkutan) serta di perhatikan juga dalam putusan-putusan pengadilan, tidak mendapat pengakuan eksistensinya dalam rangka *Domien Verklaring*, sebagai suatu hubungan hukum yang harus di hormati.

Tanah-tanah hak adat hampir semuanya belum didaftar sebagaimana telah dikemukakan di atas tanah-tanah tersebut tunduk pada Hukum Tanah Adat, yang tidak tertulis. Tanah-tanah hak adat, yang terdiri atas apa yang tanah ulayat masyarakat-masyarakat hukum adat dan tanah hak perorangan, seperti hak milik adat merupakan sebagian terbesar tanah di Hindia Belanda yang di kuasai oleh penduduk pribumi teritorial.

Tanah-tanah hak Indonesia yang bukan tanah-tanah hak adat juga tunduk pada ketentuan Hukum Tanah Adat, sepanjang tidak ada ketentuan yang khusus diadakan untuk hak yang bersangkutan. Misalnya hak untuk *agrarisch eigendom* ketentuannya diatur dalam S.1872-11 dan S.1873-38.

Yang dimaksudkan dengan "didaftar" adalah dihimpun dan disediakan data fisik dan data yuridis tanah dan hak yang bersangkutan. Kegiatan tersebut di adakan dalam rangka menjamin apa yang di sebut "kepastian hukum dan kepastian hak" di bidang *pertanahan (Rechts Cadaster atau Legal Cadastre)*

Mengenai tanah-tanah hak milik di Jawa, Madura, Bali, Lombok dan beberapa daerah lainnya juga ada kegiatan pendaftaran tanah. Tetapi bukan memberi jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, melainkan di selenggarakan untuk keperluan pemungutan Pajak Tanah, yaitu "Landrente" atau "Pajak Bumi" dan Verponding *Indonnesia. (Fiscal cadastre atau Cadaster Fiscal)*

Hukum Tanah Adat yang murni *berkonsepsi komunalistik*, yang mewujudkan gotong-royong dan kekeluargaan, yang meliputi suasana *religijs*. Tanah merupakan tanah bersama kelompok *territorial* atau *geneologis*. Hak-hak perorangan atas tanah secara langsung ataupun tidak langsung bersumber pada hak bersama tersebut. Oleh karena itu, biarpun Sifatnya Pribadi, dalam arti penggunaannya untuk

kepentingan pribadi dan keluarganya tetapi berbeda dengan hak-hak dalam Hukum Tanah Barat, sejak kelahirannya sekaligus dalam dirinya sudah terkandung unsur kebersamaan. Yang di haki dengan hak-hak individual tersebut adalah sebagian tanah bersama, yang dalam kepastakaan Tanah Ulayat.

Biarpun demikian, sebagai hukum yang hidup. Hukum Tanah Adat tidak terlupe dari pengaruh masyarakat lingkungan setempat. Berlaku dan bertumbuhnya Masyarakat Hukum Adat itupun pada gilirannya hanya mengalami pengaruh dari masyarakat dan suasana masyarakat dan suasana sekelilingnya. Yaitu masyarakat "modern" yang kapitalistik dan masyarakat *swapraja* yang *Feodal*. Oleh karena itu pada kenyataannya Hukum Tanah Adat yang berlaku sudah tidak seluruhnya murni lagi.

### 2.3. Kedudukan Tanah Adat Setelah berlakunya UUPA

Setelah berlakunya UUPA, tanah adat di Indonesia mengalami perubahan. Maksudnya, segala yang bersangkutan dengan tanah adat, misalnya hak ulayat, jual beli tanah, dan sebagainya mengalami perubahan. Sebelum berlakunya UUPA, hak ulayat masih persekutuan hukum adat setempat yang sudah dikuasai sejak lama dari nenek moyang mereka dahulu. Setelah berlakunya UUPA, hak ulayat masih diakui, hal ini dapat dilihat dari pasal 3 UUPA, Menguraikannya dalam pasal 3, bahwa :



Dengan mengingat ketentuan-ketentuan dalam pasal 1 dan 2 pelaksanaan hak-hak ulayat dan hak-hak yang serupa itu dari masyarakat hukum adat, sepanjang menurut kenyataannya masih ada, harus sedemikian rupa sehingga sesuai dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa serta tidak boleh bertentangan dengan undang-undang dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi. Sudargo Gautama (1993 : 96).

Dalam pasal ini diakui secara tegas berlakunya hak ulayat (*berschikkingrecht*). Dengan demikian telah diputuskan sengketa yang lama antara aliran hukum adat yang mengakuinya dan aliran yang menentangnya. Aliran yang mengakuinya adalah hak ulayat ini yang akhirnya telah menang. Dalam memori penjelasan diberitahukan bahwa pasal ini berpangkal pada pengakuan adanya hak ulayat itu dalam hukum agraria yang baru. Dijelaskan pula bahwa menurut kenyataannya hak ulayat ini ada. Tetapi walaupun ada, berlaku dan diperhatikan pula dalam keputusan – keputusan hak lain, hak tersebut belum pernah di akui secara resmi dalam undang-undang. Hal ini mengakibatkan bahwa dalam pelaksanaannya peraturan-peraturan agraria hak ulayat pada zaman penjajahan dulu seringkali diabaikan. Sekarang hak ulayat itu disebut dengan tegas dalam UUPA. Hal ini berarti bahwa hak ulayat di akui dan diperhatikan sepenuhnya. Hak ulayat akan dihormati sepanjang hak ini masih ada menurut kenyataannya.

Namun karena terjadinya proses *individualis servis* hak ulayat ini mulai mendesak, yang memberikan pengakuan secara khusus terhadap hak-hak perorangan. Tumbuh dan kuatnya hak-hak yang bersifat perorangan dalam masyarakat Hukum Adat mengakibatkan menipisnya hak ulayat. Hak ulayat diakui oleh pemerintah sepanjang kenyataannya masih ada. Kalau sudah ada, tidaklah perlu untuk membuat adanya hak ulayat baru.

Perubahan yang terjadi pada Hukum Tanah Adat sebelum dan sesudah berlakunya UUPA, keadaannya masih menjadi lain akibat adanya ketentuan konversi dan politik hukum agraria yang mengubah *steisels* lama. Dengan demikian jelaslah sudah bahwa hukum tanah adat di Indonesia telah mengalami perkembangan dalam berbagai hal, namun keberadaannya masih tetap dipandang kuat oleh para masyarakat. Begitu juga kiranya dengan tanah adat yang sudah merupakan bagian dari diri mereka, tetap pihak-pihak yang ingin merusaknya. Memang, setelah perkembangan zaman, ditambah lagi setelah berlakunya UUPA, Hukum Tanah Adat masih tetap diakui sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan Nasional dan Negara.

Dengan demikian hukum adat yang berlaku di Indonesia menunjukkan adanya suatu nuansa kehidupan atau fungsi sosial dari tanah, terlebih lagi dalam pembagian tanah persekutuan dan tanah

24 JUL 2008

perorangan atau individu. Juga dapat dilihat bagaimana pembagian atau pengaturan hak-hak atas tanah adat menunjukkan adanya upaya untuk menerbitkan pemakaian tanah adat sehingga benar-benar menjamin keadilan. Namun, kepastian hukum tidak menjamin dengan hanya mengandalkan hukum tanah adat belaka, karena aspek penerapan prinsip konstruksi yuridis abstrak dalam hukum tanah adat. Disinilah kedudukan pemerintah selalu penguasa untuk menetapkan suatu teknis pendaftaran tanah adat untuk menjamin adanya kepastian hukum atas tanah adat. Melihat luasnya tanah yang belum di daftar belum didaftar dan dibandingkan dengan kemampuan aparat dan dana yang tersedia, maka menurut perkiraan akan memakan waktu yang cukup lama untuk dapat menyelesaikan pendaftaran tanah tersebut secara keseluruhan.

Dengan mendaftarkan tanah adat berdasarkan peraturan perundangan sembari memperhatikan memperhatikan hukum tanah adat yang berlaku secara nasional, sebenarnya telah diberikan suatu tanda kepada tanah itu, mana yang bisa dialihkan dan mana yang bisa diwariskan. Tentu saja diperlukan usaha-usaha pemerintah untuk menjaga jangan sampai ada penyimpangan dari ketentuan adat yang berlaku di bidang tanah, dimulai dengan surat tanda bukti penguasaan dan kepemilikan tanah.

Dapat dilihat bahwa persertifikatan tanah mempunyai kecenderungan atau tendensi pengaruh positif terhadap pelestarian tanah, yaitu :

- a. Adanya jaminan kepastian hukum bagi pemilik tanah ulayat sebagaimana dimaksudkan dalam UUPA;
- b. Meningkatkan ketertiban dalam bidang keagrarian;
- c. Bahwa perlu ditingkatkan penyuluhan dan sosialisasi serta informasi kepada masyarakat luas akan pentingnya hak-hak atas tanah serta pendaftarannya;
- d. Bahwa harus diupayakan untuk menghasilkan birakrasi yang berbelit-belit dan ditekan sekecil mungkin segala biaya siluman yang berhubungan dengan masalah tanah;
- e. Bahwa lembaga-lembaga pengkajian dan penelitian masalah hukum adat dan badan pemantau urusan pertanahan perlu diperbanyak keberadaannya;

Semua hal diatas dalam menyusun Kebijakan politik dan hukum bidang agraria, menuntut tetap dipertahankannya hukum tanah adat yang berlaku secara nasional.

Dengan demikian, dengan berlakunya UUPA 1960 kini ditiadakanlah *dualisme* hukum pertanahan dengan menundukkan kembali hukum adat pada tempatnya sebagai landasan utama hukum agraria nasional. Namun, perlu diingat bahwa hukum agraria nasional

itu berdasarkan hukum adat tanah yang bersifat nasional. Bukan hukum adat yang bersifat kedaerahan atau regional. Artinya untuk menciptakan hukum agraria nasional, maka hukum adat yang ada diseluruh penjuru nusantara dicarikan format atau bentuk yang umum dan berlaku bagi persekutuan adat. Tentu saja, tujuannya adalah untuk meminimalisasi konflik pertanahan dalam lapangan hukum adat.

Oleh karena itu, peran hukum tanah adat mulai memiliki porsi yang cukup besar. Hukum tanah adat yang dibahas dalam pembahasan sebelumnya, menunjukkan bahwa dengan adanya tanah persekutuan dan tanah perseorangan menunjukkan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial, yang serupa diatur dalam UUPA 1960.

Keperntingan masyarakat dan keperntingan perseorangan haruslah saling mengimbangi, atau adil adanya salah satu hal yang dapat menjamin kepastian hukum bidang pertahanan adalah dengan melakukan persertifikatan tanah adat. Pasal 19 UUPA 1960 menyatakan bahwa :

Ayat 1 Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah.

Ayat 2 Pendaftaran tersebut, dalam ayat (1) pasal ini meliputi :

- a. Pengukuran, Perpetaan, dan Pembukuan Tanah

b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut

c. Pemberian surat-surat tanda bukti yang kuat.

Dengan dilakukannya pendaftaran tanah, maka status haknya akan beridentitas jelas.

Pendaftaran tanah, merupakan hal yang penting sebagai bukti hak yang kuat terhadap hak atas tanah membuktikan sebagai pemilik hak atas tanah secara syah. Tentang pendaftaran tanah lebih lanjut dijelaskan dalam penjelasan umum angka III alenia terakhir UU No. 5/1960 yang berbunyi : "Adapun hak-hak yang ada pada mulai berlakunya undang-undang ini, semua akan dikonversikan menjadi salah satu hak yang baru menurut UUPA".

Jadi, semua tanah baik yang dimiliki atas nama seseorang atau badan hukum, baik hak milik adat atau hak atas tanah menurut buku II KUHPerdata diwajibkan untuk dikonversi pada salah satu hak atas tanah UUPA dan didaftarkan sehingga berwujud univikasi dan kesederhanaan hukum dalam hukum pertanahan Indonesia sesuai dengan tujuan dari UUPA.

Mengingat pentingnya pendaftaran hak milik adat atas tanah sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah secara syah, maka diberikan suatu kewajiban untuk mendaftarkan tanah adat khususnya hak milik

adat itu. Beberapa arti hukum memberikan pengertian konversi yaitu

A.P. Parindungan( 1990 : 1)

Menyatakan : "Konversi itu sendiri adalah pengaturan dari hak-hak atas tanah yang ada sebelum berlakunya UUPA untuk masuk dalam sistem UUPA".

Dari rumusan diatas, dapat disimpulkan bahwa konversi hak-hak atas tanah adalah penggantian/perubahan hak-hak atas tanah dari status yang lama, yaitu sebelum berlakunya UUPA menjadi status yang baru. Sebagaimana diatur menurut hukum UUPA itu sendiri.

#### **2.4. Problematika Kepastian Hukum Hak Atas Tanah**

Perlu dimengerti bahwa keberadaan hak milik itu bukan untuk diperjuangkan, melainkan ia harus sudah ada pada waktu lahirnya UUPA 1960 untuk dapat dikonversi. Oleh karena itu, dikatakan hak tanah adat. Ia harus sudah ada dan dengan UUPA nama lamanya dihapuskan lalu dikonversi menjadi nama hak yang baru. Dengan pengkonversian ini bukan dimaksudkan untuk mengadakan, tetapi untuk menegaskan dan atau mengakui adanya hak itu, yang otomatis dikonversi kepada suatu nama lain (baru). Yakni hak milik menurut UUPA 1960 itu.

Dalam pasal 5 UUPA menegaskan bahwa :

"Hukum Agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah Hukum Adat sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan rasionalisme Indonesia serta

dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam undang-undang ini dan dengan peraturan perundang-undangan lainnya. Segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada Hukum Agama”.

Berdasarkan persyaratan Pasal 5 tersebut, dapat disebutkan bahwa Hukum Agraria Nasional adalah Hukum Adat yang di-saner sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara.

Oleh karena itu, hak milik adalah hak yang paling kuat, dalam Hukum Tanah Adat tidak disamakan dengan hak milik dalam KUHPdt yang disebut hak eigendom. Padahal Undang-Undang Dasar 1945 telah mengalami perubahan hingga ke empat kalinya setidaknya tidaknya ada hal yang menarik perhatian , khususnya yang berkenaan dengan aspek perlindungan hukum terhadap kepemilikan hak atas tanah. Di satu sisi, hak milik seseorang tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapapun, sebagaimana diatur dalam Pasal 28H ayat (4) UUD 1945. Sebelumnya sebelum dilakukan amandemen, hal ini telah diuangkan dalam pasal 32 ketetapan MPR.No.XVII/MPR/1998, yang kemudian lebih rinci dalam Undang-Undang No.39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia, Pasal 36 Ayat (1) dan ayat (2).

Namun Undang-Undang No. 5 Tahun 1960, khususnya yang mengatur hak milik atas tanah belum juga terwujud hingga saat ini.



Oleh karena supremasi hukum di Indonesia masih lemah meskipun telah terpenuhi syarat-syarat adanya aturan-aturan hukum yang telah ditetapkan dalam suatu peraturan perundang-undangan, khususnya yang mengatur pelaksana hukum belum jeli menerapkan masalah hukum seadil-adilnya.

Pada masa orde baru yang lalu, banyak sekali produk hukum yang materi isi maupun substansinya (bunyi perumusannya) sangat bagus. Produk hukum tersebut dapat ditemukan dalam GBHN, bahan-bahan mengenai Pancasila serta peraturan perundang-undangan lainnya. Tidak diragukan lagi bahwa materi serta bunyi kata-kata produk hukum tersebut cukup meyakinkan. Pada era reformasi dibawah Presiden Habibie, salah satu kebanggaan sebagaimana menjadi unggulan dalam pidato pertanggung jawaban, adalah mengenai produk-produk undang-undang yang begitu banyak dihasilkan meskipun beberapa diantaranya memunculkan kontroversi, misalnya undang-undang tentang penanggulangan keadaan bahaya. Meskipun produk hukum sejak masa orde baru sampai sekarang terus bermunculan, namun permasalahan hukum masih menjadi tuntutan utama. Bahkan tuntutan hukum jauh lebih keras daripada tuntutan lain yaitu tuntutan politik dan ekonomi, karena kini justru masalah hukum ini satu-satunya yang paling ketinggalan dalam agenda reformasi.

Apabila pranata – pranata mengenai hukum telah demikian banyak, maka dapat disimpulkan permasalahan yang dihadapi sama sekali bukan masalah pranata, produk, substansi, ataupun materi hukum dalam bentuk undang-undang ataupun peraturan perundang-undangan namun masalah lain. Masalah hukum yang menjadi tuntutan tersebut adalah mengenai penegakan dan penerapannya, atau Law enforcement.

Secara lebih lengkap Lundstedt kemudian menegaskan bahwa hukum baru memiliki makna setelah ditegakkan hukum bukan apa-apa yang memberi makna pada hukum tersebut adalah aparat, khususnya penegak hukum, serta masyarakat bahkan tanpa substansi hukum pun. Sebenarnya hukum dapat dihasilkan, karena hal ini menjadi tugas para ahli untuk menciptakan hukum.

Nilai-nilai tersebut kemudian dapat dikongkritkan menjadi norma apabila belum ada pengaturannya dalam perundang-undangan. Mengingat bahwa yang lebih penting dari pada norma hukum adalah penegakannya maka keberhasilan penegakan tersebut ditentukan oleh orang yang menegakkannya, yaitu aparat penegak hukum.

Sifat baik dari aparat tersebut mencakup integritas moral serta profesionalisme intelektual. Kualitas intelektual tanpa diimbangi integritas akan dapat mengarah ke pada rekayasa yang tidak dilandasi moral. Sementara integritas saja tanpa profesionalisme bisa

menyimpang keluar dari jalur-jalur hukum. Aspek lain yang perlu diperhatikan.

Bahwa penegak hukum merupakan suatu sistem. Artinya, penegak hukum merupakan rangkaian dari suatu proses yang dilaksanakan oleh beberapa komponen sebagai sub sistem rangkaian proses tersebut satu sama lain saling terkait secara erat dan tidak terpisahkan karena itu disebut sebagai Integrated Criminal Justice System. Menurut Antonius Sujata (2000 : 8)

Pada umumnya, komponen sub-sistem tersebut mencakup :

- a. Penyidik (Kepolisian/Penyidik Pegawai Negeri Sipil)
- b. Kejaksaan (Penuntut Umum)
- c. Penasehat Hukum (Korban / Pelaku)
- d. Pengadilan (Hakim)
- e. Pihak-pihak lain (Saksi/Ahli/Pemerhati)

Masing-masing komponen tersebut memiliki kewajiban dan tanggung jawab yang sama untuk menegakkan keadilan. Dengan demikian apabila muncul ketidakadilan dapat ditelusuri dimana sebenarnya penyebabnya dengan kata lain, meskipun sebagian besar penyebab utamanya ketidakadilan umumnya berasal dari aparat berarti komponen non aparat tidak bisa menyimpang atau setidaknya tidaknya memberi dorongan untuk menyimpang. Aparat penegak hukum mengambil porsi tanggung jawab terbesar dalam penegakan hukum karena fungsi mereka adalah menegakkan hukum

Mengertikan bahwa penegakan hukum adalah kegiatan menyerasikan nilai-nilai yang terjabarkan kaidah-kaidah /

pandangan-pandangan nilai yang mantap dan mengejawantah dan sikap tindak sebagai rangkaian penjabaran nilai tahap akhir, untuk menciptakan (sebagai Social Control) kedamaian pergaulan hidup, Menurut, Muhadar (2006 : 58).

Dari uraian diatas, dapat dipahami bahwa hukum sebagai acuan pemerintah menjalankan wewenangnya, yang dalam menjalankan wewenang itu diwujudkan dalam kebijaksanaan merupakan unsur yang penting dalam perkembangan politik.

Hukum dapat memberikan hal-hal sebagai berikut :

1. Hukum menjamin kepastian dan memberikan prediksi dalam kehidupan masyarakat;
2. Hukum dapat juga dijadikan perisai dalam melawan berbagai kritik;
3. Hukum merupakan sarana pemerintah memberikan sanksi;
4. Hukum sebagai sarana untuk mendistribusikan sumberdaya;

Oleh karena itu untuk menjamin kepastian hukum hak atas tanah, UUPA mengharuskan pemerintah untuk mengadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia.

Bahwa tujuan kepastian hukum dalam bidang pertanahan khususnya pendaftaran untuk memberikan perlindungan hukum bagi pemegang hak-hak atas tanah. Menurut Irwan Soeradjo (2003 : 28).

Permasalahan ini timbul pada suatu sengketa bergulir di pengadilan malah harus mengalami pembuktian. Dalam hal ini para pihak yang bersengketa memerlukan alat bukti sertifikat hak atas tanah yang merupakan hasil akhir dari pendaftaran tanah yang

diterbitkan oleh kantor pertanahan setempat. Pada dasarnya pembuktian yang wajib dimiliki oleh pemegang hak atas tanah selain sertifikat yang merupakan alat bukti formal yang berwujud dapat juga berupa sanksi dan persangkaan.

UUPA No. 5 Tahun 1960 berangkat dari semangat membangun hukum yang memberi jaminan, kepastian dan perlindungan hak bagi rakyat pemegang hak atas tanah. Dengan adanya jaminan dan kepastian hukum dapat diasumsikan bahwa rakyat akan terhindar dari praktek-praktek manipulative, bersifat pemaksaan, atau tindakan-tindakan lain yang merampas tanah rakyat secara sewenang-wenang. Lukman Sutrisno (1955 : 8).

Dari uraian diatas dapat disimpulkan bahwa jaminan dan perlindungan hak-hak anggota-anggota masyarakat pemegang hak atas tanah yang diatur dalam peraturan-peraturan hukum bidang pertanahan. Dalam kenyataan aturan-aturan tersebut belum terlaksana dengan baik. Dengan kata lain dalam praktek sering kali istilah kepentingan umum dijadikan alasan pembenar untuk mengambil tanah-tanah rakyat guna berbagai kepentingan umum atau kepentingan penguasa besar. Hal ini ditandai dengan sering terjadinya viktimisasi pemegang hak atas tanah yang dapat diketahui dengan terjadinya kasus. Kasus hukum atas tanah, baik yang terjadi di Makassar maupun di daerah lainnya.

Persoalan tentang tanah dalam pembangunan adalah persoalan yang menarik dan semakin kompleks setelah munculnya spekulen-spekulen, yaitu mereka membeli tanah sebanyak-banyaknya

tidak sekedar dipakai sendiri, akan tetapi dijadikan barang dagangan hal ini bertentangan dengan semangat UUPA tahun 1960 yang menegaskan bahwa untuk tidak merugikan kepentingan umum, maka memiliki dan penguasaan tanah yang melampaui batas tidak diperkenankan.

Dalam pelaksanaan pengadaan tanah, penilaian pemerintah sering menyalahi aturan dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku sehingga merugikan warga masyarakat yang mempunyai hak atas tanah tersebut. Karena pengadaan tanah menyangkut hajat orang banyak dan hak asasi, maka perlindungan hukum bagi warga yang terkena pengadaan tanah untuk mendapatkan hak-haknya harus ditegakkan. Ketentuan perundang-undangan telah menggariskan bahwa pengadaan tanah dikeluarkan dengan tujuan adalah pemilik tanah bisa dilindungi seperti melalui pemberian ganti rugi yang sesuai sebagaimana yang telah ditetapkan dalam peraturan hukum yang berlaku.

Arti ganti rugi menurut peraturan Presiden Nomor 36 tahun 2005 sebagaimana disebutkan pada pasal 1 ayat (2) sebagai berikut :

Ganti rugi adalah penggantian terhadap kerugian baik bersifat fisik maupun non fisik sebagai akibat pengadaan tanah kepada yang mempunyai tanah yang dapat memberikan kelangsungan hidup yang lebih baik dari tingkat kehidupan sosial ekonomi.

Sedangkan pengadaan tanah pasal 1 ayat (3), sebagai berikut :

24 JUL 2008

Pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah atau dengan pencabutan atas tanah.

Pandangan dari seorang ahli hukum yaitu Bodi Harsono tentang pertanahan beliau mengemukakan, bahwa pencabutan tanah adalah pencabutan hak dilakukan jika diperlukan tanah untuk kepentingan umum, sedang musyawarah yang telah diusahakan untuk mencapai kesepakatan bersama mengenai penyerahan tanah dan ganti ruginya tidak membawa hasil yang konkrit pada hal tidak dapat mendapatkan lahan lain. Dalam pencabutan hak yang punya tanah tidak melakukan suatu pelanggaran atau kelalaikan suatu kewajiban sehubungan dengan tanah yang dipunyainya, maka pengambilan tanah yang bersangkutan wajib disertai ganti kerugian yang layak.

Sedangkan yang dimaksud dengan pembebasan tanah menurut Keppmendagri Nomor Ba.12/108/1275 adalah setiap perubahan yang dimaksud langsung ataupun tidak langsung melepaskan hubungan hukum yang ada antara pemegang hak / penguasa atas tanahnya dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang berhak / penguasa tanah itu.

Dengan demikian memberikan ganti rugi yang layak kepada yang berhak atas tanah itu, maka tujuan kepastian hukum juga telah

terlaksana dengan baik akan tetapi permasalahan kompleks juga terjadi sewaktu diadakannya pembebasan tanah hanya karena semata-mata masalah besarnya uang ganti rugi, akan tetapi permasalahan yang timbul, seperti telah terjadinya tanah sengketa. Anehnya tanah yang disebut sengketa ini sewaktu dilakukan pendataan terdahulu sudah jelas identitas pemiliknya, atau tidak ada tanda-tanda tanah sengketa, namun sejalan dengan perjalanan waktu, dikala akan dilakukan pembayaran ganti rugi ternyata ada pihak lain yang mengakui sebagai pemegang hak pemilik yang syah dan timbulnya ini secara tiba-tiba, dan orang yang mengaku sebagai pemiliknya ini membawa bukti kepemilikannya. Kalau dalam pembebasan tanah mempunyai kondisi yang demikian, jelas tidak mungkin pemerintah melakukan pembayaran ganti rugi dikarenakan kepemilikannya menjadi ganda atau lebih dari satu yang dikenal dengan sebutan tanah sengketa. Disinilah peran pemerintah dalam menyelesaikan tanah sengketa hanya sebatas menyediakan data dan riwayat kepemilikan tanah dimulai dari kepemilikan yang pertama kali sampai kepemilikan yang terakhir.

Dengan demikian, dalam melindungi hak-hak rakyat terutama yang berhubungan dengan pembangunan di bidang pertanian, maka penetapan dan penegakan hukum sangat penting dan mutlak diperlukan. Artinya, penetapan dan penegakan hukum harus



diaksanakan secara tegas dan lugas berdasarkan asas keadilan dan kebenaran dalam rangka mewujudkan ketertiban dan kepastian hukum.

### BAB 3

#### HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

##### 3.1. Gambaran Umum Wilayah

###### a. Letak dan luas wilayah Kecamatan Tallo

Kecamatan Tallo merupakan salah satu dari 14 Kecamatan di Kota Makassar yang terletak dipusat kota Makassar

Letak kecamatan Tallo berbatasan dengan :

Sebelah Utara	:	Selat Makassar
Sebelah Timur	:	Kecamatan Tamalanrea
Sebelah Selatan	:	Kec. Bontoala dan Kec. Panakkukang
Sebelah Barat	:	Kec. Bontoala dan Kec. Ujung Tanah

Sebanyak 3 Kelurahan di Kecamatan Tallo merupakan daerah pantai dan 12 Kelurahan lainnya merupakan daerah bukan pantai dengan *Topografi* ketinggian antara permukaan laut. Menurut jaraknya letak masing-masing Kelurahan, Kecamatan, Kabupaten / Kota Berkisar 1 – 2 km, jarak Kelurahan Lakkang adalah Kelurahan terjauh jaraknya yaitu 3 – 4 km dari Ibu Kota Kecamatan.

Luas Wilayah Kecamatan Tallo adalah 7,71 km<sup>2</sup>. Dari luas wilayah tersebut tampak bahwa Kelurahan Tammua memiliki Wilayah Terluas yaitu 0,92 km<sup>2</sup>, terluas kedua adalah Kelurahan Rappokalling dan Kalukuboda dengan Luas Wilayah masing-masing sekitar 0,89

km<sup>2</sup>, sedangkan yang paling kecil luas wilayahnya adalah Kelurahan Wala-walaya yaitu 0,11 km<sup>2</sup>, kondisi Topografi Kecamatan Tallo terdiri dari 100% daerah datar 0% berbukit, dengan rata-rata ketinggian wilayah 2 meter dari permukaan laut, 15 Kelurahan dari Kecamatan

Tallo adalah sebagai berikut :

1. Kelurahan Bunga Eja Beru
2. Kelurahan Lembo
3. Kelurahan Kalukuang
4. Kelurahan La'latang
5. Kelurahan Rappo Jawa
6. Kelurahan Tammua
7. Kelurahan Rappokalling
8. Kelurahan Wala-walaya
9. Kelurahan Ujung Pandang Baru
10. Kelurahan Suangga
11. Kelurahan Pannampu
12. Kelurahan Kalukubodoa
13. Kelurahan Buloa
14. Kelurahan Tallo
15. Kelurahan Lakkang

#### **b. Status Tanah**

Diwilayah Kecamatan Tallo pada lokasi penelitian yang penulis maksud adalah letaknya di Kelurahan Buloa hasil pemekaran dari

Kelurahan Tallo Lama yang dimekarkarkan menjadi Kelurahan Buloa dengan luas km<sup>2</sup> adalah 0,61. Jumlah hak milik yang ada dikelurahan Buloa sebanyak 384 dan jumlah Hak Guna Bangunan adalah sebanyak 5 Yang bersertifikat tidak termasuk tanah milik adat atas nama Intje Kumala. letak tanah status kepemilikan hak atas nama Intje Koemala berupa rincik / girik dengan

Persil 34 DWV luas 2,50 Hekta are. Nomor Kohir 65 C1.

Persil 39 DWV luas 7,20 Hekta are. Nomor Kohir 65 C.

Sebelum berlakunya undang-undang pokok Agraria, semula keberadaan tanah di wilayah Kecamatan Tallo merupakan wilayah kekuasaan dari Kerajaan Tallo dan raja gowa. Akan tetapi tanah tersebut adalah milik rakyat. Hanya saja pada saat itu kerajaan Tallo memerintah rakyat untuk menggarap tanah itu dan hasilnya diserahkan pada raja. Ketika pemerintah Hindia Belanda masuk dan menjalin persahabatan dengan Kerajaan Tallo dengan tujuan mengambil hasil bumi. akhirnya pemerintah Hindia Belanda mengambil alih wilayah kekuasaan Raja Tallo dan dibuatlah satu aturan baru yang diuangkan dalam "*Agrarische Wet*" politik pemerintah jajahan mempunyai sifat *dualisme*, karena dengan berlakunya peraturan-peraturan yang berdasarkan hukum barat masih mempertahankan hukum adat. Rakyat hanya sebagai pekerja dan hasil-hasil kekayaan bumi diserahkan kepada pemerintah Hindia Belanda. Akibat dari itu rakyat bergejolak

mengadakan perlawanan terhadap jajahan pemerintah Hindia Belanda. Setelah kemerdekaan pemerintah Hindia Belanda mengembalikan tanah tersebut kepada rakyat. Akan tetapi saat itu hanya sebagian kecil tanah yang masuk dalam wilayah Kecamatan Tallo dikuasai oleh Belanda karena sebagian besar berupa rawa-rawa dan berailah tanah tersebut sebagai tanah negara. sebagian tanah Negara tersebut adalah Tanah Adat yang termasuk dalam wilayah Kecamatan Tallo. merupakan milik dari persekutuan masyarakat adat dan di atas tanah tersebut juga terdapat hak-hak perseorangan yang semula dibuka dan dikuasainya. Pada saat itulah pemerintah datang dan mendata kepemilikan tanah ini sebagai Tanah Persil Adat kemudian dibuatlah suatu dasar alas hak kepemilikannya yaitu berupa rincik.

Dari hasil wawancara penulis dengan 3 orang Tokoh masyarakat ( Tanggal 23 – 03 -2008 ) mengemukakan bahwa dahulu tanah yang berada diwilayah kecamatan tallo adalah wilayah kekuasaan raja tallo. Dimana raja tallo memegang peranan penting dalam menjalankan roda pemerintahannya. Memerintahkan rakyat untuk menggaraf tanah dan hasilnya di serahkan pada raja. Waktu itu belanda masuk dan menjalin persahabatan dengan raja tallo dengan tujuan mencita- citakan hasil bumi Akhirnya kekuasaan raja tallo di ambil alih oleh pemerintah hindia belanda. Namun sebagian tanah di wilayah tallo tidak sempat di kusai oleh belanda itulah tanah berupa rawa-rawa. Setelah kemerdekaan

pemerintah hindia belanda mengembalikan tanah tersebut kepada rakyat beralihlah tanah itu sebagai tanah Negara dan pemerintahan sekarang adalah Kota Makassar. Sebagian Tanah Negara masih terdapat Tanah adat, tanah adat ini yang dimiliki perseorangan sejak itu pemerintah datang dan mendata tanah tersebut sebagai tanah persil adat berdasarkan surat kepemilikannya yaitu Rincik / Girik. Akhirnya sampai saat ini keberadaan tanah adat masih tetap ada walaupun seluruhnya tidak murni lagi karena rata-rata sebagian sudah beralih menjadi hak milik dan rata-rata sudah mempunyai sertifikat hak milik.

Setelah berlakunya Undang-undang pokok Agraria, maka tanah yang berada di Kecamatan Tallo di sebut sebagai tanah milik Indonesia / Tanah Adat. Dari data-data yang penulis peroleh pada lokasi penelitian menunjukkan bahwa subjek pajak PBB atas nama Intje Koemala di Kelurahan Buloa dan sekitarnya Kecamatan Tallo Kotamadya Ujung Pandang, termasuk kategori daerah lama yang telah mempunyai peta desa (Kampung Tallo), dimana objek PBB atas nama pemilik Intje Koemala termasuk di dalam peta desa (Kampung Tallo) yang keseluruhannya dalam Ex Tanah milik Indonesia / Ex Tanah Adat, sesuai *konsiderans* UU No. 11 Prp Tahun 1959 (Ipeda) yang intinya menyebutkan "Tanah negara tidak bebas apabila terdapat tanah adat di atasnya yang masih memiliki hak ulayat ..... dan seterusnya", sehingga semua tanah milik adat jika akan ditingkatkan haknya

dikonversi sesudah tanggal 24-9-1960. Bahwa sebagian tanah milik / tanah adat atas nama pemilik dengan persil 34 DVV, 39 DDV, 53 III termasuk tanah milik yang terkena Jalan Tol untuk kepentingan umum, masih berstatus tanah milik Indonesia / tanah adat dan sebagai wajib bayar PBB tetap atas nama pemilik sampai sekarang dan tidak pernah berubah/dialihkan.

Dari uraian di atas jelaslah penulis dapat menyimpulkan bahwa keberadaan kepemilikan hak atas tanah adat yang berada di wilayah Kecamatan Tallo adalah masih berstatus tanah milik Indonesia / tanah adat dan sampai sekarang tidak pernah berubah ataupun dialihkan status kepemilikan haknya. Walaupun tanah ini belum diterbitkan sertifikatnya. Akan tetapi keabsahan dan kepemilikannya terurai pada kantor pelayanan pajak bumi dan bangunan.

Dari hasil wawancara penulis dengan salah seorang ahli waris pemilik Bapak Syam ( tanggal 27 Mei 2008) mengemukakan bahwa tanah milik nenek kami memang adalah Tanah Milik Indonesia/tanah adat yang semula bersumber dari hak ulayat menjadi hak perseorangan yang kemudian memiliki dasar alas hak yaitu rincik dan dari hasil klarifikasi pemerintah setempat mengidentifikasi keberadaan tanah pemilik ternyata masih berstatus sebagai Tanah Milik Indonesia/Tanah Adat dan sampai sekarang status kepemilikan tanah nenek kami tidak pernah berubah. Adapun tanah nenek kami terdapat pada 3 Kelurahan

yang terkena pelebaran jalan yaitu proyek jalan tol. Pada Kelurahan Buloa, Kelurahan Kalukuboda, dan Kelurahan Pannampu dan sampai saat ini proses tuntutan ganti rugi belum di berikan kepada ahli warisnya karena adanya berbagai kendala yang di hadapi yaitu ahli waris ada yang tidak akur mengenai nilai ganti rugi sehingga ada pihak-pihak yang mengklaim tanah ini sebagai miliknya. Akhirnya pemerintah akan memberikan ganti rugi kepada yang berhak setelah adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.

Untuk lebih jelasnya tentang keberadaan tanah adat di wilayah Kecamatan Tallo dari data yang penulis peroleh adalah hasil dari peninjauan dan klarifikasi tanah-tanah yang telah diidentifikasi oleh pemerintah setempat yang menyatakan jika masih terdapat tanah yang bersumber dari hak ulayat adalah tanah adat tetap mendapatkan perlindungan hukum dan diakui keberadaannya sepanjang kenyataannya masih ada sesuai dengan kepemilikan data autentik yang telah dimiliki. Untuk itulah wewenang daripada aparat pemerintah dalam hal ini kantor badan pertanahan nasional sudah dapat mengambil langkah untuk memberikan penerbitan sertifikat kepada tanah adat tersebut karena dari dasar kepemilikannya dahulu sudah terdaftar sejak berlakunya UUPA ke dalam buku Daftar Sementara Tanah Milik Indonesia. Namun keberadaan tanah ini sampai sekarang belum mempunyai sertifikat hak milik.



Selanjutnya dari hasil penelitian yang penulis dapatkan di lapangan bahwa Tanah milik Indonesia / tanah adat adalah tetap milik dari Intje Koemala dan sampai saat ini kepemilikan tanah tersebut di kuasai secara fisik oleh ahli warisnya. Tanah berupa tanah empang dan tanah darat. Di kelurahan buloa terdapat tanah empang mulai di garaf sejak tahun 1931 sampai sekarang secara turun temurun oleh penggarafnya. Oleh karena itu kepemilikan tanah adat di Kecamatan Tallo tidak pernah berubah status kedudukan hukumnya. Sesuai yang tercantum dalam Perpu Nomor 11 Tahun 1959 dan PERMENDAGRI Nomor 9 Tahun 1983, dalam salah satu pasalnya menyatakan bahwa : setiap penggaraf di atas tanah/ adat tidak dapat merubah status hak dari tanah tersebut.

Berdasarkan uraian dari 3 orang penggarap (tanggal 28-03-08) mengemukakan, bahwa keberadaan tanah ini dahulu memang adalah tanah empang milik Intje Koemala dan sampai sekarang tidak ada perubahan atas tanah empang tersebut. Sejak awal tanah empang ini sudah digarap dan sampai sekarang turun-temurun empang tersebut tetap digarap. Setelah meninggalnya orang tua penggarap dilanjutkan oleh keturunannya. Kepercayaan yang diberikan oleh pemilik tanah empang ini (Intje Koemala) sampai sekarang tidak pernah melepaskan hubungan untuk menggarap empang tersebut sampai adanya keturunan atau ahli waris pemilik yang menetap dan berdomisili di

tanah empang ini. Adapun tanah empang ini sebagaimana sudah dikena pelebaran jalan yaitu Jalan Tol. Dan saat ini sementara dalam pengurusan pemiliknya, untuk diberikan ganti rugi. Mengenai perlindungan hukumnya itu diserahkan oleh pemerintah karena yang lebih berwenang adalah aparat pemerintah. Penggarap hanyalah selaku masyarakat biasa yang kurang memahami persoalan hukum.

Sehubungan dengan uraian diatas, jelaslah bahwa kepemilikan hak atas tanah adat tidak dapat dirubah atau dialihkan status kedudukan hukumnya sepanjang menurut kenyataannya masih ada

### **3.2. Upaya-upaya Hukum dalam Memberikan Perlindungan Terhadap Kepemilikan Hak atas Tanah Adat.**

Dalam hukum Tanah Adat di kenal adanya hak Ulayat (*Beschikkings Reacht*), dalam terjemahan bahasa bugis adalah *Tarah Limpo*. Keberadaan hak-hak atas tanah adat telah diatur dalam UPPA sebagai landasan dari Hukum Adat sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan yang telah ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku tidak bertentangan dengan kepentingan Nasional dan Negara sehingga dapat pula menjamin kepastian hukum.

Keberadaan tanah adat sekarang hampir tidak ada lagi bahkan kedudukan tanah adat sudah tidak seluruhnya murni karena

24 JUL 2008

kebanyakan telah beralih menjadi hak milik serta hak-hak lainnya yang telah di *konversi* kedalam hukum tanah Nasional sehingga tanah yang sekarang adalah Tanah Milik Indonesia. Keberadaan Tanah Adat walaupun ada hanya terdapat di daerah-daerah tertentu yang persekutuan masyarakat hukum adatnya masih terikat pada sistem kebiasaan adat dan tatanan hukum adatnya. Tetapi hukum tanah yang tunduk pada hukum perdata barat maupun yang tunduk pada hukum tanah adat sudah tidak diberlakukan lagi karena ketentuannya telah diubah kedalam peraturan perundang-undangan yang baru. Maka seluruh tanah dalam Negara Kesatuan Republik Indonesia di konversi kedalam salah satu hak baru yaitu Hukum Tanah Nasional Negara Republik Indonesia.

Untuk menjamin kepastian hukum hak atas tanah adat maka haruslah didaftarkan sesuai dengan peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Berarti sudah sangat jelas keberadaan tanah tersebut jika telah terdaftar akan menjamin kepastian hukum dan mendapat perlindungan hukum.

Dalam bidang pertanahan meliputi hak-hak atas tanah, yaitu apa yang telah tercantum dalam undang-undang pokok agraria (UUPA) yang mana merupakan salah satu topik kajian penulisan skripsi ini, maka hal ini pula penulis memberikan pembahasan berkisar pada kepemilikan hak atas tanah adat yaitu menyangkut, keberadaan

kepemilikan hak atas Tanah Adat yang ada di Wilayah Kecamatan Tallo Kota Makassar.

Persoalan tanah sudah merupakan hal yang paling utama dan sangat mendesak karena banyaknya manusia membutuhkan tanah, untuk itu diperlukan pula perangkat hukum yang jelas dalam memberikan perlindungan terhadap kepemilikan Hak atas Tanah Adat. Secara yuridis sudah jelas mengenai pranata, produk, substansi ataupun materi hukum yang termuat dalam peraturan perundang-undangan akan menjamin kepastian hukum. Namun yang menjadi masalahnya adalah tuntutan mengenai penegakan dan penerapannya. Berkaitan dengan hal ini keadaan yang penulis maksud tidak terlepas dari problematika yang terjadi dalam kehidupan bermasyarakat. Persoalan tanah merupakan fenomena yang nampak semakin kompleks sampai saat ini dan maraknya permasalahan tanah yang dialami masyarakat. Ini dikarenakan tanah selalu dilepaskan dari segala aspek sosial budaya, ekonomi dan politik. Tidak dapat dipungkiri adanya persoalan yang menjadi salah satu tuntutan hidup yang sangat mendasar. Hal inilah yang menjadi penyebab sehingga konflik pertanahan akhirnya berujung di pengadilan. Tidak mengherankan lagi jika banyaknya perkara perdata bergulir ke pengadilan menyangkut tanah-tanah warisan dan kepemilikan sertifikat serta masalah-masalah lain yang muncul terhadap persoalan tanah. Oleh sebab itu maraknya

kasus sengketa tanah menggambarkan rakyat harus tergusur diatas kepemilikan haknya. Bahkan tindakan sewenang-wenang yang terjadi seperti pengusuran, ganti rugi, pelecehan hak-hak adat dan lain-lain. Menjadikan konflik pertanahan bertambah rumit. Untuk itulah fungsi dari pada aturan hukum yang telah diberlakukan dalam suatu peraturan perundang-undangan yang harus jadi pedoman dan kuncinya untuk menerapkan kepastian hukum hak atas tanah.

Beranjak dari pembahasan diatas, dari hasil penelitian yang penulis dapatkan pada lokasi penelitian. Bahwa di wilayah Kecamatan Tallo memang masih terdapat sebagian adanya tanah adat dan sebagian tanah negara. Tanah adat yang dimaksud adalah tanah yang didasarkan atas kepemilikan Rincik/Girik sedangkan tanah negara adalah tanah *EX pervonding*.

Dari hasil penelitian yang penulis dapatkan bahwa belum diterbitkannya sertifikat hak milik kepada pemiliknya. Karena pemilik atas nama Injje Koemala memiliki tanah yang luas dan banyak sehingga untuk menerbitkan sertifikat dibutuhkan biaya dan waktu yang lama karena tanah tersebut juga sudah terkena proyek Jalan Tol sehingga sampai saat ini kepengurusan masalah tuntutan ganti rugi masih dalam proses. Dan dari hasil klarifikasi penerbitan akte jual beli dan sertifikat hak milik kepada Alm. Injje Koemala yang telah beraih karena adanya pelepasan hak, maka sertifikatnya akan terbit setelah pembayaran

ganti rugi hak atas tanah adat yang terkena proyek Jalan Tol Makassar kepada masing-masing ahli warisnya yang syah.

Dari hasil wawancara penulis dengan salah seorang staf PPAT kantor Kecamatan Tallo Makassar dengan Bapak Nur Injing (tgl. 24-03-2008) mengemukakan bahwa keberadaan tanah di wilayah Kecamatan Tallo sebagian itu masih ada Tanah Adat dan sebagian tanah negara. Tanah di wilayah Kecamatan Tallo terdiri atas 4 bagian yaitu pertama tanah negara, tanah Penda, tanah adat, dan tanah hak milik. Tanah adat yang dimaksud adalah tanah yang didasarkan atas kepemilikan rincik / girik. Tetapi sebagian rata-rata sudah dilepas dengan akte jual beli. Walaupun sudah ada akte jual beli tetapi alas haknya adalah rincik. Camat Tallo sebagai pejabat pembuat akte tanah. Sehingga akata jual beli dapat dilakukan di depan camat. Dari itulah akte jual beli maka dapat diterbitkan sertifikat hak milik. Untuk tanah adat yang belum bersertifikat tetap dilindungi oleh undang-undang disingkronkan sesuai yang tercantum dalam undang-undang pokok Agraria.

Sehubungan dengan apa yang telah dikemukakan di atas penulis dapat menarik kesimpulan bahwa keberadaan hak atas tanah adat di wilayah Kecamatan Tallo rata-rata beralih menjadi hak milik. Tetapi tanah adat yang berasal dari dasar rincik merupakan sumber yang berdiri di atas Tanah ulayat adalah tetap sebagai tanah adat dan sampai sekarang tidak akan berubah sepanjang ada pengakuan yang

telah ditetapkan oleh instansi yang berwenang. Dan apabila keberadaan tanah adat yang ada di wilayah Kecamatan Tallo telah dikuasai secara fisik dan yuridis menyangkut data kepemilikan yang ada merupakan syarat yang telah terpenuhi sesuai dengan prosedur hukum. Sehingga patutlah diberikan perlindungan hukum dan jaminan kepastian hukum terhadap pemilik hak atas tanah tersebut.

Adanya tanah adat di wilayah Kecamatan Tallo tidak merubah status kedudukan tanah tersebut. Karena keabsahan dan kepemilikannya atas nama Inje Koemala masih terurai pada kantor instansi yang berwenang. Sebagaimana yang telah terurai pada peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 tahun 1999, bahwa hukum tanah nasional Indonesia mengakui adanya hak ulayat dan yang serupa itu dari masyarakat hukum adat. Sepanjang pada kenyataannya masih ada, sebagaimana dimaksudkan dalam ketentuan pasal 3 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Selanjutnya disebut Undang-Undang Pokok Agraria).

Bahwa akhir-akhir ini diberbagai daerah timbul berbagai masalah mengenai hak ulayat tersebut, baik mengenai eksistensinya maupun penguasaan tanahnya. Sehubungan dengan itulah perlu diberikan pedoman yang dapat digunakan sebagai pegangan dalam menghadapi

dan menyelesaikan masalah-masalah yang ada dalam melaksanakan urusan pertanahan.

pedoman tersebut perlu diberikan dalam bentuk Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional. Berdasarkan Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Penentuan masih adanya Hak Ulayat dan pengaturan lebih lanjut mengenai Tanah Ulayat yang bersangkutan dalam pasal 5 ayat 1 dan ayat 2 Peraturan Menteri Negara Agraria / Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1999, menegaskan bahwa :

1. penelitian dan penentuan masih adanya hak ulayat sebagaimana dimaksud dalam pasal 2 dilakukan oleh Pemerintah Daerah dengan mengikutsertakan para pakar hukum adat, masyarakat hukum adat yang ada di daerah bersangkutan, Lembaga Swadaya Masyarakat dan Instansi-instansi yang mengelola sumber daya alam.
2. Keberadaan tanah ulayat masyarakat hukum adat yang masih ada sebagaimana dimaksud pada ayat 1 dinyatakan dalam peta dasar pendaftaran tanah dengan membubuhkan suatu tanda *kartografi* dan, apabila memungkinkan menggambarkan batas-batasnya serta mencatatnya dalam daftar tanah.

Sehubungan dengan hal di atas bahwa apa yang telah penulis dapatkan dari hasil penelitian pada kantor pertanahan Kota Makassar



tidak sepenuhnya di peroleh data kongkrit. Berbagai kendala bahkan tidak secara ril yang terlihat dikarenakan juga berbagai hal mengakibatkan penulis sulit untuk memperoleh data yang kongkrit. Dari hasil penelitian apa yang penulis peroleh adalah sebagai berikut.

Bahwa Kelurahan Buloa adalah hasil dari pemekaran Kelurahan Tallo jumlah Hak Milik yang ada di Kelurahan Buloa adalah sebanyak 384 dan jumlah Hak Guna Bangunan adalah sebanyak 5. Yang bersertifikat tidak termasuk tanah milik adat atas nama Intje Koemala. Karena itu status kepemilikan haknya bukan terletak pada kantor pertanahan Kota Makassar. Akan tetapi terletak pada Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan. Namun instansi yang berwenang masih mengakui dan melindungi keberadaan tanah milik Alm. Intje Koemala.

Dari hasil wawancara penulis dengan salah seorang kepala Sub Bagian buku Tanah dan Pendaftaran Tanah di Kantor Pertanahan Kota Makassar Sudarni, SH, MH (tanggal 2-04-08) mengemukakan bahwa keberadaan tanah yang ada sekarang adalah bukan lagi tanah adat tetapi tanah bekas Hak Adat yang kepemilikannya dikonvensi ke dalam salah satu hak baru menjadi tanah Nasional Negara Indonesia. Sehingga keberadaan tanah adat adalah tanah milik Indonesia. Jadi istilah yang digunakan oleh pertanahan apabila ada tanah adat berarti ada wilayah, clan-clan, desa-desa, dan persekutuan dalam masyarakat hukum adat yang masih terikat pada sistem kebiasaan dalam

masyarakat hukum adatnya. Akan tetapi sekarang sudah jarang lagi ditemukan adanya tanah adat walaupun ada hanya terdapat pada daerah tertentu seperti di Tator dan Bulukumba. Keberadaan tersebut itu tetap dilindungi sepanjang menurut kenyataan ada dan mendapatkan pengakuan sesuai dengan berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria. Jika memang tanah yang ada di wilayah Kecamatan Tallo adalah sebagian masih Tanah Adat dan sebagian tanah negara kedudukannya tetap dilindungi oleh undang-undang atas kepemilikan haknya. Apalagi didasari kepemilikan alas haknya sudah merupakan syarat dari perbuatan hukum untuk mendapatkan perlindungan hukum. Tetapi untuk menjamin kepastian hukum, maka tanah tersebut tetaplah harus didaftarkan agar kepemilikan tanah beridentitas jelas.

Dari hasil wawancara yang penulis dapatkan dapat ditarik kesimpulan bahwa kepemilikan hak atas tanah adat tetap dilindungi sepanjang menurut kenyataannya masih ada tetapi untuk menjamin kepastian hukum maka tanah tersebut harus didaftarkan agar memperoleh identitas yang jelas. Langkah yang ditempuh diadakannya pendaftaran tanah merupakan syarat untuk menjamin kepastian hukum sebagaimana diatur dalam pasal 4 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 yang menyebutkan :

1. Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam pasal 3 huruf a kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah.
2. Untuk melaksanakan fungsi informasi sebagaimana dimaksud dalam pasal 3 huruf b, data fisik dan data yuridis dari bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar terbuka untuk umum.
3. Untuk mencapai tertib administrasi sebagaimana dimaksud dalam pasal 3 huruf c. Setiap bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk peralihan pembebanan dan hapusnya hak atas bidang tanah dan hak milik atas satuan rumah susun wajib didaftar.

### **3.3. Upaya-upaya Hukum dalam penyelesaian sengketa Hak atas Tanah Adat di Kecamatan Tallo.**

Upaya-upaya dalam memberikan perlindungan hukum terhadap kepemilikan hak atas tanah adat yang ada di wilayah Kecamatan Tallo. Jika kepemilikan haknya disertai dengan prosedur yang ada. Misalnya memiliki data autentik yang akurat yang berupa kepemilikan rincik (girik), peta kepemilikan tanah. Penguasaan secara fisik disertai dengan data yuridis, letak, batas, dan luas bidang tanah, status kedudukan bidang tanah, Pajak Bumi dan Bangunan, Sertifikat Hak Milik, surat keterangan warisan dan data-data lain yang menyangkut kepemilikan tanah.

Uraian di atas dapat memberikan suatu gambaran akan sulitnya memperoleh jaminan kepastian hukum. Apabila tidak didasari dengan kepemilikan alas hak yang kuat. Sehingga persoalan tanah bisa menimbulkan berbagai konflik yaitu akan adanya pelecehan terhadap hak atas tanah, seperti pengusuran, dan pencabutan hak atas tanah. Hal ini bisa terjadi karena masyarakat yang sudah bermukim di atas tanah tersebut tidak dapat membuktikan surat kepemilikan tanahnya atau tidak disertai dengan data-data yang akurat. Sehingga di atas tanah itu mereka harus tersingkir. Tragisnya berbagai akibat yang timbul warga dan aparat pun bisa saling mengadu fisik. Di satu pihak warga tetap mempertahankan haknya sedangkan aparat hanya mengikuti prosedur yang telah ditetapkan dalam eksekusi tersebut dan pada akhirnya terjadilah pertumpahan darah yang tidak diinginkan. Masalah inilah yang kerap kali terjadi di berbagai daerah mengenai banyaknya kasus sengketa hak atas tanah sudah yang merupakan problematika yang tiada hentinya. Bahkan telah dipenuhinya data milik bagi masing-masing pemegang hak atas tanah masih juga dipermasalahkan kepemilikannya di pengadilan.

Keadaan-keadaan yang penulis maksud tidak terlepas dari problema yang telah dialami oleh pemilik hak atas tanah adat yang terletak di Kecamatan Tallo. Bahwa kepemilikan haknya sudah memenuhi syarat dan prosedur hukum menyangkut data-data

kepemilikannya. Untuk itu diupayakan agar tanah milik Indonesia / Tanah adat atas nama Alm. Inje Koemala mendapatkan penyelesaian dan perlindungan hukum mengenai tanahnya yang terkena proyek Jalan Tol dan menyangkut masalah proses tuntutan ganti rugi.

Dari data yang penulis peroleh pada hasil penelitian, bahwa di wilayah Kecamatan Tallo ada 3 kelurahan yang terkena pelebaran Jalan Tol pada saat itu yaitu terletak pada Kelurahan Buloa, Kelurahan Kaluku Bodoa, dan Kelurahan Pannampu adalah tanah milik Inje Koemala.

#### 1. Kelurahan Buloa

Letak tanah / status hak berupa rincik dengan Kohir 65 C1, Persil 34 DVV, Persil 35 DVV, dan 39 DVV dengan luas (m<sup>2</sup>) adalah

	Harga /m <sup>2</sup>	Jumlah (Rp)
65 C1, Persil 34 DVV	= 1.010,00	110.833,00 = 111.941.330,00
Persil 35 DVV dan 39 DVV	= <u>16.945,05</u>	166.250,00 = <u>2.817.114.562,50</u>
	17.955,05	2.929.055.892,50

#### 2. Kelurahan Kaluku Bodoa

Kohir 65 C1, Persil 27 DVV	=15.462,00	110.833,00	= 1.713.699.846,00
	<u>2.478,44</u>	166.250,00	= <u>412.040.650,00</u>
	17.940,00		2.125.740.496,00

## 3. Kelurahan Pannampu

248 C1, persil 53 DIII	=31.750,00	110.833,0	=3.518.947.750,00
	<u>2.1710,51</u>	166.250,00	= <u>450.622.287,50</u>
	34.400,51		3.969.570.037,50

Jumlah ganti rugi yang dibayarkan

1. 2.929.055.892,50
2. 2.125.740.496,00
3. 3.969.570.037,50

Total keseluruhan adalah 9.024.366.426,00

Untuk lebih jelasnya data ini tercantum pada lampiran tersebut.

Kepemilikan hak atas nama Intje Koemala yang terkena proyek Jalan Tol adalah masih berstatus Tanah Milik Indonesia / Tanah Adat dan sampai saat ini proses masalah tuntutan ganti rugi belum dibayarkan kepada ahli warisnya. Sempat pada tahun 2005 yang lalu penyelesaian ganti rugi tanah atas ahli waris dari Alm. Intje Koemala sudah hampir terbayarkan. Tapi karena pada saat itu adanya masalah internal keluarga ahli ada yang tidak akur mengenai masalah nilai dari ganti rugi, akhirnya memperhambat jalannya proses penyelesaian ganti rugi sampai saat ini. Jelaslah sudah dari permasalahan tersebut muncullah

dari berbagai pihak yang turut mengklaim tanah tersebut sebagai miliknya juga.

Alasan sehingga banyak pihak-pihak yang mengklaim tanah itu dikarenakan hanya untuk mendapatkan nilai ganti rugi. Tetapi tidak dapat dibenarkan bahwa pemerintah selaku panitia pengadaan tanah tersebut semudah itu membayarkan kepada orang yang juga merasa berhak. Untuk itulah upaya hukum yang harus ditempuh adalah melalui jalur pengadilan. Dan siapapun orang yang merasa berhak mengklaim tanah tersebut adalah miliknya, maka mereka juga yang masing-masing harus membuktikan dasar kepemilikan alas haknya.

Dari hasil pembahasan di atas bahwa tanah yang terkena proyek Jalan Tol sebagaimana yang telah dikemukakan oleh BPN Kantor Pertanahan Kota Makassar menganggap bahwa tanah tersebut memang atas nama Inje Koemala tetapi karena diterlantarkan maka tanah miliknya dinyatakan menjadi tanah negara, yang kemudian oleh Gubernur Provinsi Sulawesi Selatan membentuk tim yang meneliti lebih lanjut keberadaan tanah tersebut dan dari hasil penelitian tim menyatakan bahwa tanah tersebut dinyatakan sebagai tanah milik adat atas nama Almarhum Inje Koemala. Maka dengan memperhatikan Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN Nomor 1 tahun 1994 tentang pelaksanaan Kepres No. 54 1993 terhadap nilai pembebasan

Sebagaimana yang telah tercantum dalam keputusan PePRES Nomor 65 Tahun 2006 disebutkan :

Pasal 1 ayat (1) menyebutkan bahwa pengadaan adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda yang lain.

Pasal 2 ayat (1) pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh pemerintah atau pemerintah daerah dilaksanakan dengan cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah.

Pasal 2 ayat (2) pengadaan tanah selama pelaksanaan pembangunan bagi kepentingan umum oleh pemerintah atau pemerintah daerah dilakukan dengan cara jual beli, tukar menukar, atau cara lain yang di sepakai secara sukarela oleh para pihak-pihak yang bersangkutan.

Jadi pemerintah selaku panitia pengadaan tanah hanya memberikan ganti rugi yang layak kepada pemiliknya yang syah dan mempunyai bukti kepemilikan data akurat. Apabila tanah tersebut dalam keadaan sengketa, maka pemerintah mengeluarkan ganti rugi kepada pemiliknya yang syah setelah adanya putusan yang lebih tinggi dan mempunyai kekuatan hukum yang tetap.

Di Pengadilan Negeri Makassar dalam kurun waktu Tahun 2004 sampai dengan tahun 2007 terdapat kasus sengketa tanah sebanyak 260 perkara. Dari sejumlah kasus tanah tersebut dapat diuraikan dalam bentuk tabel, sebagai berikut :



### Jumlah Perkara Tanah di Pengadilan Negeri Makassar

Akhir Tahun 2004 – 2007

No.	Tahun	Kasus Sengketa Tanah	Jumlah
1.	2004	41	
2.	2005	92	260
3.	2006	66	Perkara Tanah
4.	2007	61	

Dari data tersebut di atas menunjukkan bahwa tingkat sengketa tanah paling rendah pada tahun 2004 yaitu sebanyak 41 perkara. Sedangkan tingkat kasus sengketa yang tertinggi terjadi pada tahun 2005 yaitu sebanyak 92 perkara. Jadi secara keseluruhan tingkat kasus sengketa tanah di Pengadilan Negeri Makassar dalam kurun waktu 4 tahun terakhir ini mulai dari tahun 2004 sampai tahun 2007 adalah sebanyak 260 kasus.

Sengketa yang timbul dalam lapangan hukum perdata bermula karena adanya pengaduan salah satu pihak yang dalam hal ini orang atau badan hukum yang mengajukan keberatan dan tuntutan mengenai hak atas tanah baik pada status tanah, maupun kepemilikannya. Sehingga upaya hukum yang harus ditempuh dalam menyelesaikan sengketa adalah dengan menempuh prosedur hukum langkah yang diambil, agar pihak-pihak yang bersengketa dapat memperoleh

penyelesaian secara administratif sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Bentuk penyelesaian sengketa dapat memilih menyelesaikan suatu sengketa dengan jalan alternatif, yaitu bilamana para pihak mengadakan suatu proses negosiasi untuk memecahkan masalah dengan jalan mempertemukan keinginan para pihak yang berselisih, agar tercapai persetujuan untuk menyelesaikan permasalahan tersebut. Dengan jalan ini maka antara kedua belah pihak yang bersengketa dapat mengakhiri masalah tersebut. Mengenai alasan-alasan banyaknya kasus sengketa tanah yang diajukan oleh para pihak di pengadilan negeri Makassar dalam kurun waktu empat tahun terakhir adalah orang-orang yang merasa dirugikan. Adapun faktor yang menyebabkan orang-orang mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Makassar yang paling menonjol adalah mengenai penerbitan sertifikat baru (ganda) di atas tanah warga yang sudah terlebih dahulu mempunyai sertifikat hak atas tanah. Dan adanya perbuatan jual beli tanah tanpa disertai surat-surat kepemilikan hak, adanya penguasaan tanah tanpa hak, penyerobotan tanah, warisan tanah, pemalsuan surat-surat tanah, dan lain-lain. Merupakan perbuatan melawan hukum tersebut jelas akan menimbulkan penderitaan berupa kerugian secara

material. Hilangnya tanah sebagai tempat untuk bermukim, mencari nafkah, dan bekerja, juga kerugian mental dan sosial.

Dari hasil wawancara penulis dengan salah seorang hakim Pengadilan Negeri Makassar Bapak Nawawi Pomolango, SH, MH, pada tanggal (7-04-08) mengemukakan bahwa aspek perlindungan hukum mengenai kepemilikan hak atas adat di Kecamatan Tallo. Akan diberikan perlindungan hukum yang sama dengan kepemilikan hak adat di Panakkukang Makassar. Yang terpenting apabila hak atas tanah adat di Kecamatan Tallo didasarkan dengan kepemilikan hak adat. Sehingga upaya-upaya hukum yang harus ditempuh dalam menyelesaikan suatu sengketa dengan jalan mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri siapa yang merasa hak-hak adatnya dilanggar. Jadi kewenangan bagi pengadilan dalam menangani suatu perkara akan memberikan perlindungan hukum yang sama baik itu mengenai sengketa hak adat di Kecamatan Tallo maupun sengketa hak adat di Panakkukang Makassar. Sebab peranan yang dijadikan acuan yaitu Undang-Undang Pokok Agraria disingkronkan ke dalam hukum adat setempat bila mana ada sengketa mengenai hak-hak adat yang masuk pengadilan perlindungan hukum yang diberikan semuanya akan sama. Kewenangan bagi hakim sebelum memutuskan suatu perkara terlebih dahulu melakukan pemeriksaan mengenai bukti-bukti kepemilikan hak adat, maka disesuaikan dengan Undang-Undang Pokok Agraria dan

hukum adat, lalu dipertanyakanlah kepada para tetua adat setelah itu apakah bukti-bukti kepemilikan hak adat didasarkan dengan kebenaran yang ada. Perlindungan hukum. Yang dimaksud adalah suatu perangkat hukum dan aturan-aturan hukum yang dijadikan acuan bagi hukum dalam menerapkan sengketa. Tanah adat yang masuk pada pengadilan negeri diajukan oleh beberapa kelompok atau masyarakat hukum adat. Tetapi sengketa-sengketa hak yang masuk pada pengadilan negeri adalah mengenai tanah-tanah warisan. Tanah warisan tersebut awalnya berasal dari tanah adat akan tetapi sudah beralih menjadi hak perseorangan yang disebut tanah milik adat. Oleh karena itu jika ada tanah adat yang dipersengketakan oleh para pihak maka masing-masing para pihak harus membuktikan kepemilikan alas hak adat.

Sehubungan dengan hal tersebut di atas dari data yang penulis dapatkan pada Pengadilan Negeri Makassar bahwa kasus sengketa hak atas tanah yang ada dalam tabel tahun 2006 adalah termasuk kasus sengketa hak yang ada di wilayah Kecamatan Tallo Kota Makassar.

Pada tanggal 28 Desember 2006 seorang bernama Hj. Angko daeng Petta Ke'nang mengajukan gugatan pada Pengadilan Negeri Makassar dengan Nomor Perkara 255/Pdt.G/2006/P.N.Mks. Dalil yang diajukan mengenai masalah tuntutan ganti rugi atas objek yang terkena

pembebasan tanah untuk jalan tol atas tanah milik Intje Koemala. Alasan mengajukan gugatan karena merasa berhak atas objek yang terkena pembebasan. Bahwa objek yang dipersengketakan terdapat pada kelurahan yaitu Kelurahan Tallo, Kelurahan Ujung Tanah dan Kelurahan Buloa, sekarang menjadi 4 kelurahan karena pemekaran dari Kelurahan Tallo Lama, menjadi Kelurahan Buloa dan di tiga Kecamatan yaitu Kecamatan Tallo, Kecamatan Ujung Tanah dan di Kecamatan Wajo Kota Makassar, yaitu :

- Persil Nomor 34 DVV 2 Kohir Nomor 61 C1 luasnya = 27.000 m<sup>2</sup>
- Persil Nomor 29 D2 Kohir No. 14 C1 luasnya = 28.300 m<sup>2</sup>
- Persil Nomor 34 DVV 2, Kohir No. 209 C1 luasnya = 117.600 m<sup>2</sup>
- Persil No. 34 DVV 2, Kohir Nomor 61 C1 luasnya = 2.000 m<sup>2</sup> yang terpotong untuk peningkatan Jalan Tol Makassar seluas = 22.102 m<sup>2</sup> (Dua puluh dua ribu seratus dua meter persegi).
- Persil Nomor 2.b dan 2, Kohir No. 209 C1 luasnya = 117.600 m<sup>2</sup> yang terpotong untuk peningkatan Jalan Tol Makassar (dahulu Ujung Pandang) seluas = 46.200 m<sup>2</sup> (empat puluh enam ribu dua ratus meter persegi). Untuk selanjutnya disebut sebagai objek sengketa ini adalah tanah milik penggugat.

Sedangkan objek atas milik tergugat (Intje Koemala) yang akan digantirugikan adalah persil 34 DVV, persil 35 DVV dan persil 39 DVV kohir 65 C1, terletak di Kelurahan Buloa, Kecamatan Tallo, persil 27

DVV Kohir nomor 65 C1, terletak di Kelurahan Kaluku Bodoa, Kecamatan Tallo. Dan persil 53 D III Kohir 248 C1 di Kelurahan Pannampu, Kecamatan Tallo. Bahwa berdasarkan objek dalam gugatan penggugat tidak sama atau dengan kata lain tidak saling tumpang tindih dengan tanah milik penggugat.

Bahwa penggugat mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Makassar dengan lawan Tergugat I yaitu Panitia Pembebasan Tanah Pemerintah Kota Makassar dan Tergugat II yaitu Ahli Waris Alm. Inje Koemala. Penggugat adalah ahli waris Raja Tallo dan sebelumnya penggugat sudah dua kali mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Makassar dalam lokasi yang sama. Dan penggugat saat ini telah berumur 85 tahun.

Di dalam gugatan penggugat mengandung cacat yuridis dimana subyek hukum yang digugat dalam perkara ini bukanlah suatu badan hukum melainkan Pejabat Tata Usaha Negara yang jika dianggap merugikan penggugat atau melakukan pelanggaran terhadap tugas dan tanggung jawabnya yang menimbulkan kerugian dan akibat hukum maka gugatan dapat di ajukan melalui Pengadilan Tata Usaha Negara berdasarkan kompetensi absolut pengadilan. Namun penggugat mengajukan gugatan yang langsung di tujukan kepada panitia 9 pembebasan tanah untuk pembangunan Jalan Tol maka secara hukum penggugat telah keliru dalam melakukan gugatan baik terhadap obyek

gugatan maupun subjek gugatan ( Error objectum dan Errol personal. Karena panitia 9 hanya berstatus ad hoc yang bertugas pada saat pembebasan tanah. Karena tidak dapat dibedakan mana instansi yang lebih berkompeten untuk dijadikan tergugat satu dan bagaimana kewenangan masing-masing padahal haruslah di cantumkan title penggugat, misalnya tergugat 1-6. Oleh karena kekaburan gugatan penggugat, maka beralasan hukum jika gugatan penggugat tidak dapat di terima. Kemudian dalam surat gugatan penggugat mencantumkan ahli waris Chandara Taniwijaya selaku Tergugat II ternyata ahli waris ini telah lama meninggal dunia sedangkan ahli waris Atas Nama Abd Asis tidak berdomisili di makassar melainkan berdomisili di kota kendari. kemudian masih ada ahli waris yang tidak masuk dalam gugatan, oleh karena itu dapat dikatakan gugatan penggugat tidak sempurna terlebih dalam obyek gugatan penggugat mendalilkan batas-batas yang tidak jelas.

Sehubungan dengan hal ini putusan Pengadilan Negeri setelah jatuhnya putusan pada tanggal 07 Januari 2008. Dalam amar putusan tersebut menyatakan mengabulkan gugatan penggugat untuk sebagian bahwa penggugat telah mendalihkan sisilah keturunannya dan objek sengketa yang dimaksud oleh penggugat. Dan menolak gugatan penggugat untuk selebihnya. Maka dalam hal ini yang dibebankan untuk membayar biaya perkara adalah Tergugat I sejumlah 1.939.000,-

.kemudian tuntutan penggugat untuk tergugat II ditolak sepenuhnya oleh Hakim

Dari uraian di atas penulis dapat menyimpulkan bahwa objek sengketa tersebut di atas tidak tumpang tindih dengan objek yang terkena pembebasan Jalan Tol atas tanah milik Injje Koemala. Maka tidak dapat dibenarkan atas gugatan penggugat. Kemudian penggugat telah menggugat Panitia Pembebasan Tahan Pemerintah Kota Makassar tidak dapat dibenarkan karena menggugat pemerintah. Pemerintah hanyalah selaku panitia pengadaan tanah, dan yang menjadi kewenangan adalah PTUN selaku pejabat negara.

Bahwa penggugat sebelumnya pernah mengajukan gugatan 2 kali di Pengadilan Negeri Makassar dengan perkara yang sama. gugatan harus ditolak (Ne bis in idem) artinya larangan mengajukan kembali perkara yang sudah pernah diputus dalam kasus yang itu juga atas alasan yang sama dan oleh pengadilan yang sama dan pihak-pihak pada hakikatnya sama. Bahwa penggugat telah mendalilkan silsilah keturunannya yaitu ahli waris dari Raja Tallo sudah jelas dengan keturunannya tersebut. Akan tetapi tidak berhubungan dengan obyek yang terkena pembebasan atas tanah milik Injje Koemala. Karena pada masa itu raja Tallo hanya menguasai wilayah tersebut tidak sebagai pemilik tanah. Bahwa saat ini penggugat telah berusia 85 tahun. Jika diamati, tidak selayaknya atau sepatutnya menandatangani surat kuasa



dan lain-lainnya untuk itu harus ada seorang wali pengampun yang ditunjuk / ditetapkan dari pengadilan, oleh karena itu menurut tergugat penggugat telah uzur, sudah ling lung dan di khawatirkan ada pihak ketiga yang ingin memanfaatkan kondisi tersebut, sehingga patut berالasan hukum, maka gugatan penggugat haruslah ditolak. Dalam gugatan penggugat tidak mengetahui dengan jelas tentang identitas tergugat maka berالasan hukum jika gugatan penggugat telah kabur.

Adapun upaya-upaya hukum yang ditempuh dalam penyelesaian sengketa yaitu bila putusan yang telah jatuh pada pengadilan negeri belum memperoleh kekuatan hukum yang tetap. Maka pada hari disampaikannya pemberitahuan tentang putusan yang jatuh pada hari itu juga terhitung selama 14 hari untuk secepatnya mengajukan permohonan Banding.

Banding yang dimaksud pada tingkat Pengadilan Tinggi, yaitu di dalam pemeriksaan, maka yang dipersoalkan sama dengan tingkat pengadilan pertama dalam hal ini Pengadilan Negeri Makassar, mengenai kejadian-kejadian (fakta) maupun mengenai soal hukumnya. Apabila putusan di Pengadilan Negeri Makassar dibatalkan, maka permohonan banding diterima begitupun dengan putusan Pengadilan Tinggi dapat dimohonkan kasasi sama dengan jangka waktunya 14 hari terhitung sejak mohon kasasi harus mengusulkan memori kasasi.