

**ANALISIS YURIDIS KEPEMILIKAN TANAH ASRAMA TENTARA  
NASIONAL INDONESIA (TNI) DI JALAN ABUBAKAR LAMBOGO  
BARABARAYA MAKASSAR**



Skripsi ini Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat  
Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum

Oleh :

ABD MANAF MATTULADA

45 13 060 047

**FAKULTAS HUKUM/ILMU-ILMU HUKUM  
UNIVERSITAS BOSOWA  
MAKASSAR**

**2017**



## PERSETUJUAN PEMBIMBING

Usulan Penelitian dan Penulisan Hukum Mahasiswa :

Nama : Abd. Manaf Mattulada  
NIM : 4513060047  
Program Studi : ILMU HUKUM  
No. Pendaftaran Judul : 04/ACARA/FH/UNIBOS/IV/2017  
Tgl. Pendaftaran Judul : 19 April 2017  
Judul Skripsi : **“ANALISIS YURIDIS KEPEMILIKAN  
TANAH ASRAMA TENTARA NASIOANAL  
INDONESIA (TNI) DI JALAN ABUBAKAR  
LAMBOGO BARABARAYA MAKASSAR”.**

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

Makassar, 26 Juli 2017

Disetujui:

Pembimbing I,

Pembimbing II,

**H. Hamzah Taba, SH.MH**

**Basri Oner ,SH.MH**

Mengetahui :

Dekan Fakultas Hukum

**Dr. Ruslan Renggong, SH.MH**

## PERSETUJUAN UJIAN SKRIPSI

Pimpinan Fakultas Hukum Universitas Bosowa Makassar menerangkan bahwa :

Nama : Abd.Manaf Mattulada

NIM : 45 13 060 047

Program Studi : ILMU HUKUM

No. Pendaftaran Ujian : 04/ACARA/FH/UNIBOS/IV/2017

Tgl. Persetujuan Skripsi : Juli 2017

Judul Skripsi : **“ANALISIS YURIDIS KEPEMILIKAN TANAH ASRAMA TENTARA NASIOANAL INDONESIA (TNI) DI JALAN ABUBAKAR LAMBOGO BARABARAYA MAKASSAR”.**

Telah disetujui skripsinya untuk diajukan dalam ujian skripsi mahasiswa program srata satu (S1)

Makassar, Juli 2017Dekan

Fakultas Hukum

**Dr. Ruslan Renggong SH.MH**

## KATA PENGANTAR

**Assalamu'alaikum wr.wb**

Puji syukur kehadiran Allah SWT atas limpahan rahmat dan karuniaNya. Sehingga penulis dapat merampungkan skripsi dengan judul : “ANALISIS YURIDIS KEPEMILIKAN TANAH ASRAMA TETARA NASIONAL INDONESIA (TNI) DI JALAN ABUBAKAR LAMBOGO BARABARAYA MAKASSAR” Ini untuk memenuhi salah satu syarat menyelesaikan studi serta dalam rangka memperoleh gelar sarjana Hukum (SH) strata satu (S-1) pada program studi ilmu-ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Bosowa Makassar.

Pengharapan dan terimakasih yang setulus-tulusnya kepada Ayahanda tercinta Dodi Darmadiy dan Ibunda tercinta yang kusayangi Dr. Darma Ariani Mattulada serta saudara-saudaraku yang telah mencurahkan segenap cinta dan kasih sayang serta perhatian moril maupun materil. Semoga Allah SWT selalu melimpahkan Rahmat, Kesehatan, Karunia dan Keberkahan di dunia dan di akhirat atas budi baik yang telah diberikan kepada penulis.

Terselesaikannya skripsi ini tidak terlepas dari bantuan banyak pihak, sehingga dengan segala kerendahan hati dan penuh rasa hormat penulis menghaturkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada Bapak H. Hamzah Taba, SH.,MH selaku Pembimbing I dan Bapak Basri Oner, SH.,MH. selaku Pembimbing II yang telah memberikan semangat,

kritik dan saran bimbingan maupun arahan yang sangat berguna dalam penyusunan skripsi ini. Serta ucapan terimakasih kepada :

1. Bapak Prof. Dr. Ir. HM. Saleh Pallu. M.Eng selaku Rektor Universitas Bosowa Makassar;
2. Bapak Dr. Ruslan Renggong, SH.,MH selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Bosowa Makassar;
3. Dr. yulia A.Hasan, SH.,MH selaku Wakil Dekakan Fakultas Hukum Universitas Bosowa Makassar;
4. Ibu Hj. Siti Zubaidah, SH.,MH selaku Ketua Program Stud Ilmu Hukum Universitas Bosowa Makassar;
5. Bapak H. Hamzah Taba, SH.,MH selaku Pembimbing I dan Bapak Basri Oner, SH.,MH. selaku Pembimbing II yang telah meluangkan waktu membagi ilmu yang berharga dalam membimbing penulis menyusun skripsi ini.
6. Segenap Bapak dan Ibu dosen Fakultas Hukum Universitas Bosowa Makassar, yang telah memberikan banyak ilmu pengetahuan kepada penulis sehingga dapat dijadikan bekal dalam penulis skripsi ini dan semoga kedepannya dapat penulis amalkan;
7. Kepala Tata Usaha Bapak Patta Haji, SH. staf tata usaha Marlin ,SH.
8. Bapak Hardiansyah, SH.,MH serta semua keluarga besar BPN Makassar yang telah berkenan memberikan kesempatan

kepada penulis untuk penelitian dan memberikan ilmu serta pengalaman yang baru bagi penulis;

9. Kakak senior yang baik hati bersedia membantu penulis dalam segala hal dan segala kendala yang penulis hadapi dalam menyelesaikan skripsi ini.
10. Sahabat-sahabat seluruh siswa angkatan 2013, terimakasih untuk persahabatan, kepercayaan, suka cita, serta motivasi yang telah diberikan kepada penulis selama ini;
11. Terimakasih kepada seorang wanita yang selalu memotifasi saya Umi sarimelati As'ad
12. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu per satu yang telah memberikan bantuan doa bagi penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.

Penulis menyadari bahwa penulisan skripsi ini masih dapat banyak kekurangan, untuk itu penulis dengan besar hati menerima kritik dan saran yang membangun. Akhirnya, semoga penulisan skripsi ini dapat bermanfaat dan mampu memberikan sumbangan bagi perkembangan ilmu hukum.

**Wassalamu'alaikum Wr.Wb.**

Makassar, Juli 2017

Penulis

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	<b>i</b>
<b>PERSETUJUAN PEMBIMBING</b> .....	<b>ii</b>
<b>HALAMAN PERSETUJUAN UJIAN SKRIPSI</b> .....	<b>iii</b>
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	<b>iv</b>
<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>vii</b>
<b>BAB 1 PENDAHULUAN</b>	
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	6
1.3 Tujuan dan Kegunaan Penelitian.....	6
1.4 Metode Penelitian.....	7
<b>BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA</b>	
2.1 Pengertian Tanah.....	12
2.2 Asas dan Tujuan Pendaftaran Tanah.....	13
2.2.1 Asas Pendaftaran Tanah.....	13
2.2.2 Tujuan Pendaftaran Tanah.....	15
2.3 Hak Menguasai Negara dan Pemberian Hak atas Tanah Negara.....	18
2.3.1 Hak Menguasai Negara.....	18
2.3.2 Pemberian Hak atas Tanah Negara.....	20
2.4 Kedudukan Hukum Garap dalam Penguasaan Tanah.....	22
2.5 Hukum Tanah Sebagai Suatu Sistem Hukum.....	24
2.6 Hak-Hak Masyarakat Atas Tanah.....	27
2.7 Hak-Hak Atas Tanah Menurut UUPA.....	30
2.8 Pengertian Tanah Okupasi.....	31
2.9 Hak Sewa Atas Tanah.....	32
<b>BAB 3 HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN</b>	



3.1	Bagaimanakah Status Masyarakat Diatas Tanah Okupasi Tentara Nasioanal Indonesia ( TNI ) Di Jalan Abubakar Lambogo Bara-Baraya Makassar .....	34
-----	--	----

3.1.1	Analisis Hukum .....	38
-------	----------------------	----

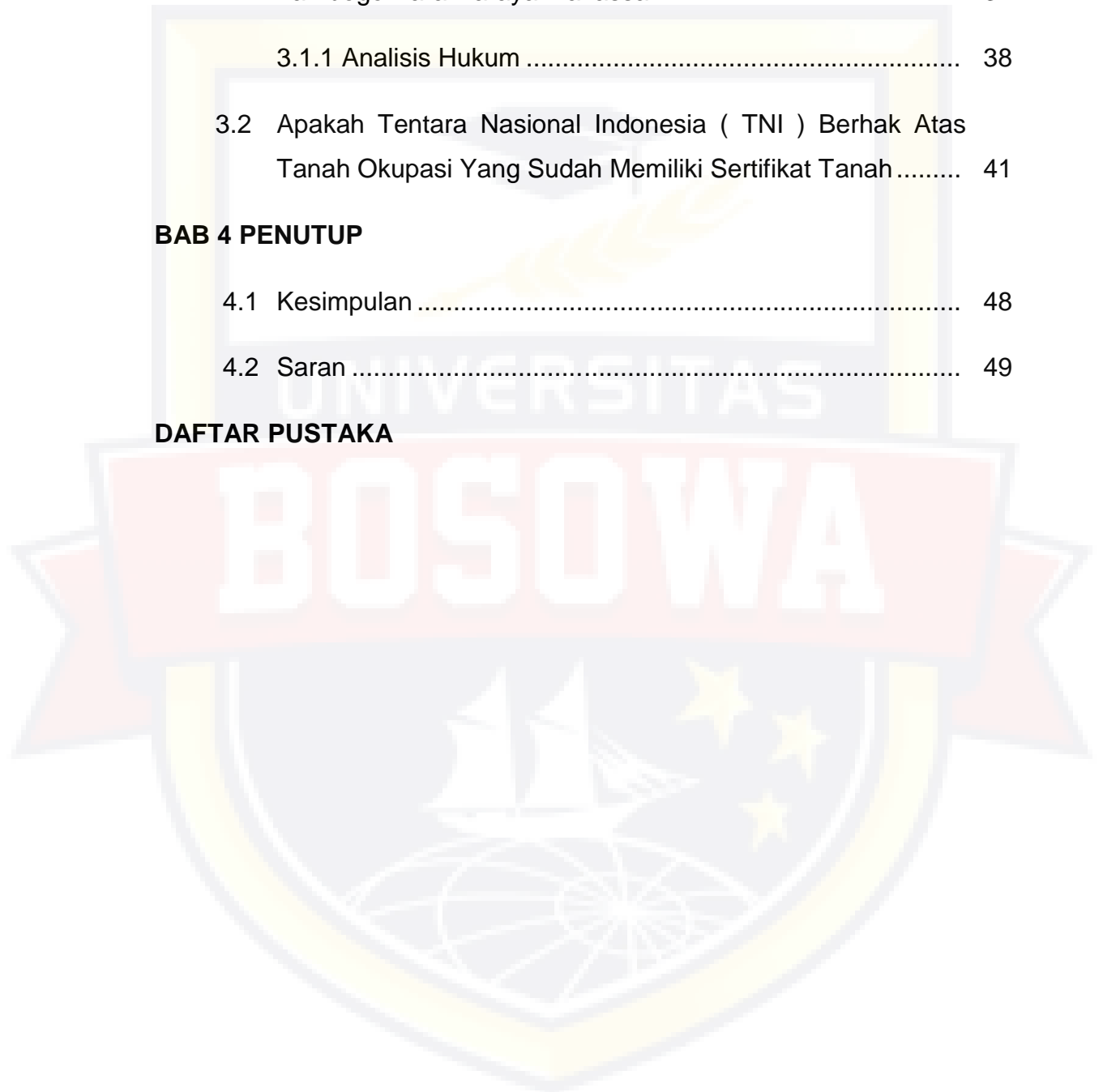
3.2	Apakah Tentara Nasional Indonesia ( TNI ) Berhak Atas Tanah Okupasi Yang Sudah Memiliki Sertifikat Tanah.....	41
-----	--	----

#### **BAB 4 PENUTUP**

4.1	Kesimpulan .....	48
-----	------------------	----

4.2	Saran .....	49
-----	-------------	----

#### **DAFTAR PUSTAKA**



## BAB 1

### PENDAHULUAN

#### 1.1 Latar Belakang Masalah

Tanah dalam kehidupan sehari-hari manusia mempunyai peranan yang sangat penting, karena sebagian besar aktivitas sehari-hari manusia bergantung pada tanah. Di samping itu, tanah dinilai sebagai harta yang sifatnya permanen, sebab tanah itu dapat diwariskan secara turun-temurun oleh nenek moyang mereka.

Tanah merupakan faktor pendukung utama kehidupan dan kesejahteraan masyarakat. Fungsi tanah tidak hanya terbatas pada kebutuhan tempat tinggal tetapi juga tempat tumbuh kembang sosial, politik dan budaya seseorang maupun suatu komunitas masyarakat. Ungkapan pepatah jawa “sadumuk bathuk senyari bumi dentohi pati pecahing ludiro” (tanah dan kehormatan atau harga diri) bagi orang Jawa merupakan sesuatu yang sangat penting, bahkan orang sanggup membela semuanya itu dengan taruhan yawanya. Hal ini menandakan betapa berharganya nilai tanah.

Mengingat pentingnya peran tanah tersebut maka dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Pasal 33 ayat (3) menentukan: “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”.

Hak menguasai Negara merupakan suatu konsep yang mendasarkan pada pemahaman bahwa Negara adalah suatu organisasi

kekuasaan dari seluruh rakyat sehingga Negara diberi hak yang disebut hak menguasai oleh Negara. Seperti yang ditentukan dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria dalam Pasal 2:

Pengelolaan sumber daya alam yang dilakukan dan diusahakan oleh Negara bermuara pada satu tujuan yaitu menciptakan sebesar-besar untuk kemakmuran rakyat. Tujuan itu menjadi tanggung jawab Negara sebagai bentuk konsekuensi dari hak menguasai Negara terhadap bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya.

Hal ini juga merupakan jaminan dan bentuk perlindungan terhadap sebesar-besar kemakmuran rakyat dan kesejahteraan umum atas dasar keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia. Tanah sebagai faktor produksi yang utama harus berada di bawah kekuasaan Negara. Tanah dikuasai oleh Negara artinya tidak harus dimiliki oleh Negara. Negara mempunyai hak untuk menguasai tanah melalui fungsi Negara yang diberi wewenang untuk mengatur dan mengurus (*regelen en besturen*). Negara berwenang menentukan pengaturan dan penyelenggaraan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharanya. Selain itu Negara juga berwenang menentukan dan mengatur hak-hak yang dapat dipunyai (bagian dari) bumi, air dan ruang angkasa dan menentukan serta mengatur hubungan-hubungan hukum antar orang-orang dan perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Negara melalui pemerintah mengupayakan agar kekayaan alam yang ada di Indonesia meliputi yang terkandung di bumi, air dan bahan galian adalah dipergunakan utamanya untuk kesejahteraan bangsa Indonesia. Untuk mencapai tujuan tersebut Negara diberi hak yaitu hak menguasai dari Negara. Tanpa penguasaan dari Negara maka kesejahteraan secara adil dan merata tidak akan tercapai. Namun demikian, hak menguasai tanah oleh Negara mustahil akan tercapai jika Negara melalui pemerintah tidak menciptakan kepastian hukum sebagai dasar dan pedoman penguasaannya.

Seperti diketahui, peraturan perundang-undangan dalam hukum pertanahan dikelompokkan menjadi dua, yaitu sebelum lahirnya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria dan setelah lahirnya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

Dalam peraturan perundang-undangan sebelum lahirnya UUPA, yaitu: dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 1958 tentang Penghapusan Tanah-tanah Partikelir ditentukan dalam Pasal 1 ayat (1) sub a ditentukan: "Yang dimaksud dengan tanah partikelir, yaitu: tanah eigendom di atas mana pemiliknya sebelum Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1958 berlaku, mempunyai hak-hak pertuannan".

Berdasarkan ketentuan tersebut bahwa tanah partikelir adalah tanah yang sudah terdapat hak milik atas tanah daripada seseorang, sehingga timbulah pemilik tanah partikelir tersebut. Disebutkan dalam Undang-

Undang Nomor 1 Tahun 1958 Pasal 2 ayat (1) tentang definisi dari pemilik tanah partikelir.

Oleh karena pemilik tanah tersebut mempunyai hak milik atas tanahnya, yang dapat dibuktikan dengan data yuridis ataupun dengan alat bukti lain yang sah menurut hukum, maka hukum dapat menjamin dan melindungi pemegang hak milik atas tanah tersebut seperti yang tercantum dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1958 Pasal 3 yaitu:

“Wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari Negara tersebut pada ayat (2) pasal ini digunakan untuk mencapai sebesar besar kemakmuran rakyat, dalam arti kebahagiaan, kemerdekaan dalam masyarakat dan Negara hukum Indonesia yang merdeka berdaulat, adil dan makmur. (4) Hak menguasai dari Negara tersebut diatas pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah Swatantra dan masyarakat masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan-ketentuan Peraturan Pemerintah”.

Dalam ketentuan tersebut, Negara berusaha mewujudkan kesejahteraan untuk seluruh rakyat Indonesia khususnya dalam penggunaan tanah. Negara mempunyai Hak Menguasai yang memberi wewenang kepada Negara untuk mengatur dan menentukan perbuatan hukum dan hubungan hukum yang berkenaan dengan bumi, air dan ruang angkasa, serta pelaksanaannya dapat diserahkan oleh daerah yang bersangkutan demi kepentingan nasional. Oleh karena itu, dalam UUPA

Pasal 4 ayat (1) ditegaskan subyek hukum yang dapat menguasai hak atas tanah yang disebut dalam UUPA Pasal 16, yang ditentukan sebagai berikut:

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

Atas dasar ketentuan Pasal 4 ayat (1) tersebut, ditentukan macam-macam hak atas tanah yang ada di Indonesia dan yang dapat dimiliki oleh Warga Negara Indonesia. Oleh karena itu dalam UUPA Pasal 16 ayat (1) ditentukan jenis-jenis hak atas tanah yang ada di Indonesia, yaitu: Hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam pasal 4 ayat (1).

Pendaftaran Tanah yang menggantikan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Apabila telah memenuhi persyaratan tersebut di atas, penegasan konversi dan pendaftaran hak yang bersangkutan dalam buku tanah dapat dilakukan seperti yang tercantum dalam Pasal 6 ayat (1) dan ayat (3).

Apabila permohonan hak atas tanah tersebut adalah permohonan hak milik, maka harus memenuhi persyaratan menjadi hak milik. Apabila permohonan tersebut dikabulkan oleh Kepala Kantor Pertanahan, akan diberikan setifikat atau sertifikat sementara kepada pemohon dengan

membayar biaya administrasi yang ditentukan oleh peraturan perundangundangan yang berlaku.

Oleh karena itu sebagai pandangan terkain dengan tanah Okupasi karna adanya aturan-aturan yang mengatur tentang alas hak atas Tanah penunis mengangkat judul: **“ANALISIS YURIDIS KEPEMILIKAN TANAH ASRAMA TENTARA NASIOANAL INDONESIA (TNI) DI JALAN ABUBAKAR LAMBOGO BARABARAYA MAKASSAR”**.

### **1.2 Rumusan Masalah**

1. Bagaimanakah status hukum masyarakat di atas tanah okupasi Tentara Nasional Indonesia (TNI) di Jalan Abubakar lambogo Barabaraya Makassar?
2. Kedudukan Tentara Nasional Indonesia (TNI) atas tanah okupasi yang sudah memiliki sertiikat tanah?

### **1.3 Tujuan dan Kegunaan Penelitian**

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

1. Untuk mengetahui status masyarakat di atas tanah okupasi di Jalan Abubakar lambogo Barabaraa Makassar.
2. Untuk mengetahui apakah Tentara Nasional Indonesia (TNI) berhak atas tanah okupasi yang sudah memiliki sertifikat.

Adapun kegunaan dalam penelitian ang hendak ingin di capai penulis adalah sebagai berikut:

1. Agar masyarakat mendapatkan pemahaman tentang tanah okupasi yang selama ini menjadi permasalahan besar bagi masyarakat.

2. Agar semua tanah yang berstatus okupasi khususnya di Makassar tidak diperbutkan dalam hal ini untuk kepentingan individualistik.

#### **1.4 Metode Penelitian**

Adapun metode-metode yang digunakan dalam penelitian ini, meliputi hal sebagai berikut:

##### **1. Metode Pendekatan**

Metode pendekatan yang diambil dalam penelitian ini adalah metode pendekatan normatif sosiologi, hasil yang dapat berupa penjelasan, catatan observasi dokumen, dan juga wawancara. sosiologis normatif, yaitu pendekatan yang mengacu pada kebenaran yang diperoleh dari kenyataan di lapangan yang dikaitkan dengan aspek hukum, baik aspek hukum tertulis yaitu undang-undang maupun aspek hukum tidak tertulis yaitu nilai-nilai yang hidup di dalam masyarakat, misalnya itikad baik, kesusilaan, ketertiban umum, kepastian, kelayakan, yang berkaitan dengan sengketa kepemilikan tanah okupasi. Sehingga dapat diketahui aspek hukum yang melatarbelakangi atau yang menyebabkan terjadinya sengketa tanah okupasi di Jalan Abubakar Lambogo Barabara Makassar.

##### **2. Jenis Penelitian.**

Dalam penelitian ini penulis menggunakan jenis penelitian deskriptif analitik, melalui wawancara karena dengan jenis penelitian ini, penulis



ingin memberi gambaran secara sistematis dan menyeluruh tentang kepemilikan tanah okupasi.

### 3. Sumber Data

Adapun sumber data yang penulis gunakan dalam penelitian ini adalah:

#### a. Sumber Data Sekunder

Yaitu data yang diperoleh dari buku-buku literatur dan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan obyek yang diteliti.

- 1) Bahan Hukum Primer, yaitu bahan hukum utama dan mengikat. Bahan ini berupa peraturan perundang-undangan (hukum positif Indonesia) yang meliputi:
  - a) Herziene Indonesisch Reglement (HIR)
  - b) Burgerlijk Wetboek (BW)
  - c) UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
  - d) PP No.24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
  - e) Yurisprudensi
- 2) Bahan Hukum Sekunder, yaitu bahan yang memberikan penjelasan-penjelasan dari bahan hukum primer. Adapun bahan ini. berupa pendapat para ahli hukum dan laporan-laporan hasil penelitian.
- 3) Bahan Hukum Tersier, yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

- a) Kamus hukum
- b) Kamus indonesia

b. Sumber Data Primer

1) Lokasi penelitian.

Dalam rangka penulisan proposal ini, penulis memilih lokasi penelitian di Jalan Abubakar lambogo Barabaraya Makassar.

2) Subyek penelitian.

Untuk memperoleh data yang diperlukan, maka dalam hal ini pihak yang dijadikan subyek penelitian adalah Masyarakat dan Tentara Nasional Indonesia (TNI).

- a) Masyarakat ialah, Sekelompok orang yang membentuk sebuah sistem semi tertutup (atau semi terbuka), di mana sebagian besar interaksi adalah antara individu-individu yang berada dalam kelompok tersebut.
- b) Tentara Nasional Indonesia (TNI) ialah, nama dari sebuah angkatan perang dari Indonesia yang bertugas untuk menjaga keamanan dan pertahanan negara.

#### 4. Metode Pengumpulan Data

Data-data yang diperoleh dalam penelitian ini melalui dua cara yaitu:

a. Studi Kepustakaan

Sumber data ini diperoleh dengan membaca mengumpulkan dan menginventarisasi data-data sekunder, yaitu mempelajari ketiga bahan

hukum di atas yang menyangkut tentang kepemilikan tanah okupasi masyarakat dan Tentara Nasional Indonesia (TNI).

b. Studi Lapangan

Merupakan teknik pencarian data yang dilakukan di lapangan yang secara langsung akan mendapatkan informasi mengenai masalah yang akan diteliti.

Dalam metode ini dipakai dua macam pengumpulan data, yaitu:

1) Interview (Wawancara)

Merupakan proses komunikasi yang bertujuan guna memperoleh informasi melalui Tanya jawab lesan kepada responden. Melalui responden ini diharapkan dapat diperoleh informasi yang benar. Interview ini akan dilakukan dengan masyarakat dan TNI.

2) Pengamatan (Observasi)

Adalah merupakan salah satu cara pengumpulan data melalui pengamatan dari peristiwa dan kejadian yang benar-benar ada dalam kenyataan melalui informasi, media sosial, koran dan berita lain nya. Pengamatan ini oleh penulis dilakukan baik secara langsung maupun tidak langsung, sehingga dengan metode ini diharapkan dapat diperoleh gambaran yang lebih terperinci dan mendalam tentang apa yang tercakup dalam pokok permasalahan penelitian ini.

3) Pengambilan sampel.

Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode non random sampling, artinya tidak semua unsur dalam populasi mempunyai

kesempatan yang sama untuk dipilih menjadi sampel pertanyaan. Sampel yang digunakan adalah masyarakat dan Tentara Nasional Indonesia (TNI) dan instansi terkait melalui metode tanya jawab.

#### 4. Metode Analisis Data

Dalam penulisan proposal ini menggunakan metode analisa data kualitatif. Karena data-data yang diperoleh bersumber pada peraturan-peraturan dan bahan bacaan yang ada hubungannya dengan kepemilikan tanah okupasi dan dipadukan dengan pendapat para responden secara tertulis atau lisan di lapangan. Kemudian di cari pemecahannya dan akhirnya dapat dibuat kesimpulan dari data yang bersifat khusus terhadap hal-hal yang bersifat umum yang berkaitan dengan kepemilikan tanah okupasi melalui data interview.

## BAB 2

### TINJAUAN PUSTAKA

#### 2.1 Pengertian Tanah

Secara umum sebutan tanah dalam keseharian kita dapat dipakai dalam berbagai arti, karena itu dalam penggunaannya perlu diberi batasan agar dapat diketahui dalam arti apa istilah tersebut digunakan. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (Departemen Pendidikan Kebudayaan, 1994) tanah dapat diartikan:

1. Permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali
2. Keadaan bumi di suatu tempat
3. Permukaan bumi yang diberi batas
4. Bahan-bahan dari bumi, bumi sebagai bahan sesuatu (pasir, batu cadas dan sebagainya).

Sedangkan menurut Budi Harsono (1999:18) memberi batasan tentang pengertian tanah berdasarkan apa yang dimaksud dalam Pasal 4 UUPA, bahwa:

“Dalam hukum tanah, kata tanah dipakai dalam arti yuridis sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh UUPA sebagaimana dalam Pasal 4 bahwa hak menguasai dari negara ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah”.

Dengan demikian tanah dalam pengertian yuridis dapat diartikan sebagai permukaan bumi.

Menurut pendapat Jhon Salindeho (1993:23) mengemukakan bahwa:

“Tanah adalah suatu benda bernilai ekonomis menurut pandangan bangsa Indonesia, ia pula yang sering memberi getaran di dalam kedamaian dan sering pula menimbulkan guncangan dalam

masyarakat, lalu ia jua yang sering menimbulkan sendatan dalam pelaksanaan pembangunan”.

Berdasarkan pengertian tanah yang di kemukakan di atas dapat memberi pemahaman bahwa tanah mempunyai nilai ekonomis yang sangat tinggi sehingga menjadi kewajiban setiap orang untuk memelihara dan mempertahankan eksistensi sebagai benda yang bernilai ekonomis karena tanah selain itu bermanfaat pula bagi pelaksanaan pembangunan namun tanah juga sering menimbulkan berbagai macam persoalan bagi manusia sehingga dalam penggunaannya perlu dikendalikan dengan sebaik-baiknya agar tidak menimbulkan masalah dalam kehidupan masyarakat.

## **2.2 Asas dan Tujuan Pendaftaran Tanah**

### **2.2.1. Asas Pendaftaran Tanah**

Pendaftaran tanah di Indonesia memiliki asas dalam pelaksanaannya. Hal ini secara tegas diatur dalam Pasal 2 PP Nomor 24 Tahun 1997, bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka. Asas pendaftaran tanah ini merupakan pengaturan baru karena sebelumnya tidak diatur secara limitatif dalam PP Nomor 10 Tahun 1961.

Penjelasan Pasal 2 PP Nomor 24 Tahun 1997 mengungkapkan secara terperinci makna dari asas pendaftaran tanah tersebut, yaitu sebagai berikut:

“Asas sederhana dalam pendaftaran tanah dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah. Sedangkan asas aman dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.

Asas terjangkau dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh para pihak yang memerlukan.

Asas mutakhir dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan berkesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian hari. Asas mutakhir menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus-menerus dan berkesinambungan sehingga data yang tersimpan di kantor pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan dan di masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat. Untuk itu diberlakukan pula asas terbuka”.

Berdasarkan pengertian dari asas pendaftaran tanah di atas dapat diketahui dengan jelas bahwa ketentuan mengenai pendaftaran tanah diusahakan untuk tidak lagi terlalu rumit dan berbelit-belit karena telah adanya kesederhanaan dalam prosedur pelaksanaannya. Di samping itu pendaftaran tanah berdasarkan asas aman berarti hasil yang dicapai haruslah benar-benar menjamin kepastian hukum atas sebidang tanah.

Mengenai asas terjangkau tertuju pada penetapan biaya dan perongkosan dalam rangka pendaftaran tanah untuk mendaftarkan sehingga mempunyai sertifikat kepemilikan tanah yang sah. Penetapan besarnya biaya yang dibutuhkan harus dapat disesuaikan dengan tingkat

kemampuan ekonomi masyarakat terutama masyarakat yang tergolong ekonomi lemah.

Asas mutakhir sebagaimana dipaparkan di atas tertuju pada kelengkapan dan keabsahan data pertanahan. Oleh karena itu para pihak harus senantiasa proaktif memperhatikan perubahan penguasaan dan kepemilikan tanah untuk dilaporkan dan didaftarkan sehingga yang ada di kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan.

Selanjutnya mengenai asas terbuka dalam pendaftaran tanah yang berhubungan erat dengan penelitian ini berorientasi pada tersedianya data yang benar, kemudian data yang benar tersebut dapat diperoleh setiap saat. Dalam arti para pihak yang berkepentingan baik itu masyarakat, pihak swasta maupun pemerintah sendiri dapat dengan mudah memperoleh informasi yang dibutuhkan berkaitan dengan data-data pendaftaran tanah. Hal ini pula yang menjadi salah satu tujuan dari pendaftaran tanah itu sendiri.

### **2.2.2. Tujuan Pendaftaran Tanah**

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tetap dipertahankan tujuan diselenggarakannya pendaftaran tanah yang pada hakikatnya sudah ditetapkan dalam Pasal 19 UUPA yaitu bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan dalam rangka menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan. Secara rinci tujuan dari pendaftaran tanah di jelaskan dalam Pasal 3 dan 4 PP Nomor 24 Tahun 1997. Pasal 3 tertulis bahwa:



“Pendaftaran tanah bertujuan:

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Lebih lanjut dalam Pasal 4 ditulis bahwa:

- a. Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam pasal 3 huruf a kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah.
- b. 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.
- c. 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.

Kepastian hukum yang dimaksud dari Pasal 3 dan 4 tersebut meliputi 2 hal, yaitu:

- a. Kepastian hukum mengenai objek (data fisik), yaitu keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya.
- b. Kepastian hukum mengenai subjek (data yuridis), yaitu keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya.

Dilaksanakannya pendaftaran tanah juga bertujuan untuk menyediakan informasi kepada para pihak yang berkepentingan. Dengan tersedianya informasi ini, maka akan memudahkan berbagai pihak yang

ingin mengetahui segala sesuatu yang berhubungan dengan bidang-bidang tanah atau satuan rumah susun yang sudah terdaftar tanpa harus mengecek langsung ke lokasi di mana bidang tanah yang dimaksud berada.

Penyajian data tersebut dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten/Kota khususnya Seksi Tata Usaha Pendaftaran Tanah. Informasi yang dimaksud adalah keterangan atau dokumen yang terdapat dalam daftar umum. Disebut sebagai daftar umum karena daftar dan peta-peta di dalamnya terbuka untuk umum. Oleh karena itu para pihak berhak untuk mengetahui data yang tersimpan di dalamnya sebelum melakukan perbuatan hukum mengenai suatu bidang tanah atau satuan rumah susun.

Daftar umum tersebut terdiri atas:

- a. Peta pendaftaran, yaitu peta yang menggambarkan bidang atau bidang-bidang tanah untuk keperluan pembukuan tanah.
- b. Daftar tanah, yaitu dokumen dalam bentuk daftar yang memuat identitas bidang tanah dengan suatu sistem penomoran.
- c. Suratukur, yaitu dokumen yang memuat data fisik suatu bidang tanah dalam bentuk peta dan uraian yang diambil datanya dari peta pendaftaran.
- d. Buku tanah, yaitu dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu objek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya.
- e. Daftar nama, yaitu dokumen dalam bentuk daftar yang memuat keterangan mengenai penguasaan tanah dengan suatu hak atas tanah, atau hak pengelolaan dan mengenai pemilikan hak milik atas satuan rumah susun oleh orang perseorangan atau badan hukum tertentu.

Data yang tercantum dalam daftar nama tidak terbuka untuk umum.

Hanya diperuntukkan bagi instansi pemerintah tertentu untuk keperluan pelaksanaan tugasnya. Dalam penjelasan Pasal 34 ayat (2) PP Nomor 24

Tahun 1997 dipaparkan bahwa daftar nama sebenarnya tidak memuat keterangan mengenai tanah, melainkan hanya memuat keterangan mengenai orang perseorangan atau badan hukum dalam hubungannya dengan tanah yang dimilikinya. Menurut Boedi Harsono (1999:459) bahwa karena ada kemungkinan daftar umum tersebut disalahgunakan, maka data yang dimuat di dalamnya tidak terbuka untuk umum.

Dalam Pasal 30,31 PP Nomor 24 Tahun 1997 diuraikan bahwa tujuan pendaftaran tanah untuk menghimpun dan menyediakan informasi yang lengkap mengenai bidang-bidang tanah dipertegas dengan dimungkinkannya pembukuan bidang-bidang tanah yang data fisik dan/ atau data yuridisnya belum lengkap atau masih disengketakan, walaupun untuk tanah-tanah demikian belum dikeluarkan sertifikat sebagai tanda bukti haknya.

Tujuan dari pendaftaran tanah juga untuk menciptakan tertib pertanahan. Menurut A.P. Parlindungan (1999:79) bahwa:

“Tertib administrasi berarti juga bahwa seluruh berkas-berkas dari Kantor Pertanahan tersebut harus sudah tersimpan dengan baik dan teratur sehingga sangat mudah sekali jika akan mencari suatu data yang diperlukan, terbukti dari adanya sejumlah buku-buku yang tersedia dalam menunjang pendaftaran tanah tersebut”.

## **2.3 Hak Menguasai Negara dan Pemberian Hak Atas Tanah Negara**

### **2.3.1 Hak Menguasai Negara**

Hak menguasai dari negara adalah sebutan yang diberikan oleh UUPA kepada lembaga hukum dan hubungan hukum konkret antara

negara dan tanah Indonesia, yang isi dan tujuannya dalam Pasal 2 ayat 1, 2, 3 dan 4 sebagai berikut:

- (1) Atas dasar kesatuan dalam Pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar 1945 dan hal-hal sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu, pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara sebagai organisasi seluruh rakyat.
- (2) Hak menguasai dari negara termaksud dalam ayat 1 pasal ini memberi wewenang untuk :
  - a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut.
  - b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa.
  - c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.
- (3) Wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari negara tersebut pada ayat 2 pasal ini, digunakan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, dalam arti kebangsaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil dan makmur.
- (4) Hak menguasai dari negara tersebut di atas pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah swatantra dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan-ketentuan peraturan pemerintah.

Kewenangan negara dalam bidang pertanahan tersebut merupakan pelimpahan tugas bangsa. Kewenangan tersebut bersifat publik semata-mata, maka berbeda benar dengan hubungan hukum yang bersifat pemilikan antara negara dan tanah berdasarkan *domein-verklaring* dalam hukum tanah administratif pada waktu sebelum berlakunya UUPA. Sebagaimana diketahui berbagai *domein-verklaring* sudah dicabut.

Subjek hak menguasai dari negara adalah negara Republik Indonesia sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat Indonesia. Hak

menguasai dari negara meliputi semua tanah dalam wilayah Republik Indonesia, baik tanah-tanah yang tidak atau belum maupun yang sudah dimiliki dengan hak-hak perorangan oleh UUPA disebut tanah-tanah yang dikuasai langsung oleh negara (Pasal 28, 37, 41, 43, 49). Untuk menyingkat pemakaian kata-kata dalam praktek administrasi digunakan sebutan tanah negara.

### **2.3.2 Pemberian Hak Atas Tanah Negara**

Penggunaan istilah tanah negara bermula pada zaman Hindia Belanda. Sesuai dengan konsep hubungan antara penguasa dengan tanah yang berupa hubungan kepemilikan. Maka, dikeluarkanlah sebuah pernyataan yang dikenal dengan nama *domein-verklaring*, dalam Pasal 1 Agrarisch Besluit Tahun 1870 yang secara singkat menyatakan bahwa semua tanah yang pihak lain tidak dapat membuktikan sebagai *eigendom*-nya adalah *domein* (milik) negara.

Tanah negara menurut Pasal 1 ayat 3 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah yang tidak dipunyai dengan sesuatu hak atas tanah.

Pengertian tanah negara menurut Maria Sumardjono (2001:61) adalah sebagai berikut: "Tanah negara adalah tanah-tanah yang tidak dilekati dengan suatu hak yakni hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai atas tanah negara, hak pengelolaan serta tanah ulayat dan tanah wakaf".

Pengertian tanah negara menurut Ali Achmad (Chomzah, 2002:1) adalah sebagai berikut: "Tanah negara adalah tanah yang tidak dipunyai oleh perseorangan atau badan hukum dengan suatu hak atas tanah sesuai dengan ketentuan yang berlaku".

Pengertian pemberian hak atas tanah menurut Ali Achmad (Chomzah, 2002:1) adalah: "Pemberian hak atas tanah yang dikuasai langsung oleh negara kepada seseorang ataupun beberapa orang bersama-sama atau sesuatu badan hukum".

Agar dapat memenuhi jiwa reformasi bidang hukum, khususnya hukum pertanahan seperti yang kita harapkan bersama maka oleh pemerintah, c.q. Kepala Badan Pertanahan Nasional telah menerbitkan Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional tertanggal 9 Februari 1999 nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara.

Untuk diketahui bahwa selama ini dalam periode 38 tahun terakhir telah diterbitkan beberapa Peraturan Menteri Agraria tentang pembagian tugas dan wewenang agraria yang antara lain:

- Peraturan Pemerintah tentang Agraria
- Keputusan Menteri Agraria, tanggal 1 April 1961 Nomor SK 112/KA/ 1961 tentang pembagian tugas dan wewenang agraria.
- Peraturan Menteri Dalam Negeri, tanggal 28 Februari 1967 No.1 Tahun 1967 tentang tugas dan wewenang agraria.
- Peraturan Menteri Dalam Negeri, tanggal 30 Juni 1972 No. 6 Tahun 1972 tentang pelimpahan wewenang pemberian hak atas tanah.

- Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional, tertanggal 9 Februari 1999 No.3 Tahun 1999 tentang pelimpahan kewenangan pemberian dan pembatalan keputusan hak atas tanah negara bersambung dengan Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1998 J.o. Nomor 6 Tahun 1998 tentang pedoman penetapan uang pemasukan dalam pemberian hak atas tanah negara.
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak pengelolaan.

#### **2.4 Kedudukan Hak Garap Dalam Penguasaan Tanah**

Hak garap adalah pengalihan hak penguasaan atas tanah tertentu kepada pihak lain untuk dikelola atau digarap. Pengertian penguasaan menurut Urip Santoso (2005:73), dapat dipakai dalam arti fisik dan dalam arti yuridis serta aspek privat dan aspek publik. Penguasaan dalam arti yuridis adalah penguasaan yang dilandasi hak yang dilindungi oleh hukum untuk menguasai secara fisik tanah yang dimiliki, misalnya pemilik tanah mempergunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dimiliki tidak diserahkan kepada pihak lain. Ada penguasaan yuridis, walaupun memberi kewenangan untuk menguasai tanah yang dimiliki secara fisik, tetapi pada kenyataannya penguasaan fisiknya dilakukan oleh pihak lain, misalnya seseorang yang memiliki tanah tidak mempergunakan tanahnya sendiri akan tetapi disewakan kepada pihak lain, dalam hal ini secara yuridis tanah tersebut dimiliki oleh pemilik tanah akan tetapi secara fisik dilakukan oleh penyewa tanah. Ada juga penguasaan secara yuridis yang tidak memberi kewenangan untuk menguasai tanah yang bersangkutan secara fisik, misalnya kreditur (bank) pemegang jaminan atas tanah

mempunyai hak penguasaan yuridis atas tanah yang dijadikan agunan, akan tetapi secara fisik penguasaannya tetap ada, pada pemegang hak atas tanah. Penguasaan yuridis atas tanah ini dipakai dalam aspek privat. Ada penguasaan yuridis yang beraspek publik, yaitu penguasaan atas tanah sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan Pasal 2 UUPA.

Untuk membuktikan penguasaan hak atas tanah menurut Pasal 23 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, adalah sebagai berikut:

- a. Hak atas tanah harus dibuktikan dengan penetapan pemberian hak dari pejabat yang berwenang memberikan hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku apabila pemberian hak tersebut berasal dari Tanah Negara atau tanah hak pengelolaan.
- b. Asli Akta PPAT yang memuat pemberian hak tersebut oleh pemegang hak milik kepada penerima hak yang bersangkutan apabila mengenai hak guna bangunan dan hak pakai atas tanah hak milik.
- c. Hak Pengelolaan di buktikan dengan penetapan pemberian hak pengelolaan oleh pejabat yang berwenang.
- d. Tanah Wakaf di buktikan dengan Akta Ikrar Wakaf.
- e. Hak Milik atas satuan rumah susun di buktikan dengan akta pemisahan.
- f. Pemberian Hak Tanggungan di buktikan dengan akta pemberian hak tanggungan.

Pengaturan hak-hak penguasaan atas tanah dalam hukum tanah menurut Urip Santoso (2005:75) dibagi menjadi dua yaitu:

- a. Hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga hukum
- b. Hak penguasaan atas tanah ini belum dihubungkan dengan tanah dan orang atau badan hukum tertentu sebagai pemegang haknya.

Ketentuan-ketentuan dalam hak penguasaan atas tanah adalah sebagai berikut:



- Memberi nama pada hak yang bersangkutan.
  - Menetapkan isinya yaitu mengatur apa saja yang boleh, wajib dilarang untuk diperbuat oleh pemegang haknya serta jangka waktu penguasaannya.
  - Mengatur hak-hak mengenai subjeknya, siapa yang boleh menjadi pemegang haknya dan syarat-syarat bagi penguasaannya.
  - Mengatur hal-hal mengenai tanahnya.
- c. Hak penguasaan atas tanah sebagai hubungan hukum yang konkrit.

Hak penguasaan atas tanah merupakan suatu hubungan hukum konkret (biasanya disebut "hak") jika telah dihubungkan dengan tanah tertentu sebagai objeknya dan orang atau badan hukum tertentu sebagai subjek atau pemegang haknya.

Ketentuan-ketentuan dalam hak penguasaan atas tanah adalah sebagai berikut:

- Mengatur hal-hal mengenai penciptaannya menjadi suatu hubungan hukum yang konkret dengan nama atau sebutan hak penguasaan atas tanah tertentu.
- Mengatur hal-hal mengenai pembebanannya dengan hak-hak lain.
- Mengatur hal-hal mengenai pemindahannya kepada pihak lain.
- Mengatur hal-hal mengenai hapusnya.
- Mengatur hal-hal mengenai pembuktiannya.

Terkait dengan kedudukan hak garap dalam penguasaan tanah, terlihat jelas bahwa hak garap merupakan penguasaan tanah dalam arti fisik, dan belum tentu secara yuridis atau kedua-duanya. Hak garap dapat dihubungkan dengan fungsi sosial tanah sebagaimana bunyi Pasal 6 UUPA bahwa "Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial". Maka setiap orang, badan hukum atau instansi yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah wajib menggunakan tanahnya dengan memelihara tanah, menambah kesuburannya, mencegah terjadinya kerusakan

sehingga lebih berdaya guna serta bermanfaat bagi kesejahteraan masyarakat.

## **2.5 Hukum Tanah Sebagai Suatu Sistem Hukum**

Hukum Agraria dalam UU No. 5 Tahun 1960 tentang Pengaturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) digunakan dalam arti yang sangat luas. Walaupun tidak dinyatakan dengan tegas, tetapi dari apa yang tercantum dalam konsideransnya, pasal-pasal dan penjelasannya dapatlah disimpulkan bahwa pengertian agraria meliputi bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. Dalam batas-batas seperti yang ditentukan dalam Pasal 48, bahkan meliputi juga ruang angkasa.

Dalam pemakaian sebutan agraria dalam arti yang demikian luasnya, maka dalam pengertian UUPA Hukum Agraria bukan hanya merupakan satu perangkat bidang hukum. Hukum agraria merupakan suatu kelompok berbagai bidang hukum yang masing-masing mengatur hak-hak atas sumber-sumber daya alam tertentu.

Hukum tanah bukanlah mengatur tanah dalam segala aspeknya. Ia hanya mengatur salah satu aspek yuridis yang disebut hak-hak penguasaan atas tanah dapat disusun menjadi satu kesatuan yang merupakan satu sistem yang disebut hukum tanah. Ketentuan-ketentuan hukum tanah itu pun dapat dipelajari dengan menggunakan suatu sistematika yang khas dan masuk akal.

Menurut Lichfield (Harsono 2002:17) bahwa bagi seorang sarjana hukum, tanah merupakan suatu yang nyata yaitu: "Berupa permukaan fisik

bumi serta apa yang ada di atasnya, buatan manusia yang disebut "*Fixtures*".

Biarpun demikian perhatian kita lebih tertarik pada pemilikan dan penguasaan tanah serta perkembangannya. Objek perhatian hukumnya bukan tenahnya melainkan hak-hak dan kewajiban-kewajiban yang berkenaan dengan tanah yang dimiliki dan dikuasai dalam berbagai bentuknya, meliputi kerangka hukum dan institusionalnya, pemindahan serta pengawasannya oleh masyarakat.

Yang dimaksud dengan hukum tanah adalah keseluruhan dari peraturan-peraturan hukum yang mengatur hak dan kewajiban yang bersumber pada hak perseorangan dan badan hukum mengenai tanah yang dikuasainya atau dimilikinya. Untuk diketahui bahwa hukumnya dapat ditemukan pada Pasal 4 ayat 1 UUPA. Dalam Pasal 4 ayat 1 UUPA, ditentukan: "Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan bahwa adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang lain serta badan hukum".

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

dan air serta ruang angkasa yang ada di atasnya. Oleh karena itu, 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 di bawahnya dan air serta ruang yang ada di atasnya.

Dengan demikian makna yang dipunyai dengan hak atas tanah itu adalah tanahnya, dalam arti sebagian tertentu dari permukaan bumi. Tetapi memang menggunakan yang bersumber pada hak tersebut diperluas hingga meliputi juga penggunaan sebagian tubuh bumi yang ada di bawah tanah air serta ruang yang ada di atasnya.

Tubuh bumi dan air serta ruang yang dimaksudkan itu bukan kepunyaan pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Ia hanya dinyatakan dalam Pasal 4 ayat (2) dengan kata-kata : sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu, dalam batas-batas menurut undang-undang pokok agraria dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi.

## **2.6 Hak-hak Masyarakat Atas Tanah**

Hak atas tanah merupakan hubungan hukum antara subjek hak dengan suatu bidang tanah tertentu (Salindeho, 1988:164) beliau melanjutkan bahwa hubungan hukum inilah yang disebut hak atas tanah, di mana ia berisikan wewenang dan kewajiban. Sehubungan dengan masalah penataan ruang kota, hak-hak masyarakat atas tanah dapat

dibedakan atas hak ulayat masyarakat hukum adat dan hak-hak atas tanah menurut UUPA.

a. Hak Ulayat masyarakat hukum adat

Hak Ulayat diatur dalam Pasal 3 UUPA, yang menyatakan:

“Dengan mengingat ketentuan-ketentuan dalam Pasal 1 dan 2, pelaksanaan hak ulayat dan hak-hak yang serupa dari masyarakat hukum adat, sepanjang menurut kenyataannya masih ada, harus sedemikian rupa sehingga sesuai dengan kepentingan nasional dan negara yang berdasar atas persatuan bangsa serta tidak boleh bertentangan dengan undang-undang dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi”.

Hak ulayat merupakan serangkaian wewenang dan kewajiban suatu masyarakat hukum adat yang berhubungan dengan tanah yang terletak dalam lingkungan wilayahnya. Dalam lingkungan masyarakat hukum adat, hak ulayat merupakan hak penguasaan atas tanah yang tertinggi.

Menurut Harsono (1999:272) bahwa:

“hak ulayat merupakan suatu hubungan konkret yang pada mulanya diciptakan oleh nenek moyang atau sesuatu kekuatan gaib, pada waktu meninggalkan atau menganugerahkan kepada orang-orang yang merupakan kelompok tertentu. Hak ulayat sebagai lembaga hukum sudah ada sebelumnya karena masyarakat hukum adat yang bersangkutan bukan satu-satunya yang mempunyai hak ulayat”.

C.C.J. Maasen dan A.P.G. Hens sebagaimana dikutip oleh Nomadyawat 1995:43) merumuskan bahwa:

“Hak ulayat (*beschikkingsrecht*) adalah hak desa menurut adat dan kemauannya untuk menguasai tanah dalam lingkungan daerahnya buat kepentingan anggota-anggotanya atau untuk kepentingan orang lain (orang asing) dengan membayar kerugian kepala desa, dalam hal mana desa itu sedikit banyak turut campur dengan pembukuan tanah itu dan turut bertanggung jawab terhadap perkara-perkara yang terjadi di situ yang belum dapat diselesaikan”.

Menurut (Harsono, 1999:171-172).bahwa:

“Hak ulayat mengandung dua unsur yaitu: unsur kepemilikan yang termasuk bidang hukum perdata dan unsur kewenangan untuk mengatur penguasaan dan memimpin penggunaan tanah bersama, termasuk bidang hukum publik. Unsur kewenangan yang termasuk dalam bidang hukum publik tersebut pelaksanaannya dilimpahkan kepada kepala adat sendiri atau bersama-sama dengan para tetua adat masyarakat hukum adat yang bersangkutan”.

Hak ulayat meliputi semua tanah yang ada dalam lingkungan wilayah masyarakat hukum, baik yang sudah dimiliki oleh seseorang maupun yang belum. Berkenaan dengan hak ulayat, Gautama (Hammar, 2001:37) menyatakan bahwa:

“pelaksanaan hak ulayat diakui, di samping itu juga dibatasi, dalam arti sedemikian rupa sehingga sesuai dengan kepentingan nasional dan negara, berdasarkan atas persatuan bangsa serta tidak boleh bertentangan dengan perundang-undangan di Republik Indonesia”.

Dalam peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 tahun 1999 tentang pedoman penyelesaian masalah hak ulayat masyarakat adat, pada intinya mengakui adanya ulayat masyarakat hukum adat, dan dipandang perlu didaftarkan.

Dalam masyarakat hukum adat, selain hak ulayat ada pula hak perseorangan. Hak perseorangan ini bersumber dari hak ulayat. Antara hak ulayat dan hak perseorangan selalu ada pengaruh timbal balik. Makin sering usaha yang dilakukan seseorang atas suatu bidang tanah, makin eratlah hubungan dengan tanah dan makin kuat pula haknya atas tanah tersebut.

Eksistensi hak ulayat dalam hukum tanah nasional tetap diakui, jika menurut kenyataannya masih ada. Artinya bila dalam kenyataannya tidak

ada, maka hak ulayat itu tidak akan dihidupkan lagi, dan tidak akan diciptakan hak ulayat baru. Meskipun eksistensi hak ulayat diakui, namun pelaksanaannya dibatasi. Sehingga dalam pelaksanaannya harus sesuai dengan kepentingan nasional dan negara, berdasarkan atas persatuan bangsa serta tidak boleh bertentangan dengan undang-undang dan peraturan-peraturan yang lebih rendah, : unsur kepunyaan yang termasuk bidang hukum perdata dan unsur kewenangan untuk mengatur penguasaan dan memimpin penggunaan tanah bersama, termasuk bidang hukum publik.

## **2.7 Hak-hak Atas Tanah Menurut UUPA**

Pasal-pasal UUPA yang menyebutkan adanya dan macamnya hak-hak atas tanah adalah Pasal 4 ayat (1) dan (2), Pasal 16 ayat (1) dan Pasal 53. Pasal 4 ayat (1) dan (2) bunyinya sebagai berikut:

- 1) Bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai atas dasar hak menguasai dari negara sebagai maksud dalam Pasal 2, dinyatakan adanya bermacam-macam hak atas permukaan oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.
- 2) Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat 1 pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum yang lebih tinggi.

Hak-hak atas tanah sebagai hak individual terdiri atas hak yang sifatnya permanen dan hak yang bersifat sementara. Hak atas tanah yang sudah pasti itu diatur dalam Pasal 16 ayat (1) yaitu hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak membuka tanah, hak

memungut hasil hutan dan hak sewa. Sedangkan hak atas tanah yang bersifat sementara diatur dalam Pasal 53 yaitu hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang dan hak sewa tanah pertanian.

## **2.8 Pengrtian tanah okupasi**

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, okupasi memiliki dua arti. Pertama, okupasi diartikan sebagai pendudukan, penggunaan, atau penempatan tanah kosong. Kedua, okupasi diartikan sebagai pendudukan dan penguasaan suatu daerah oleh tentara asing. Dengan demikian, okupasi lahan adalah kegiatan dimana tanah dengan luas tertentu digunakan atau kemudian ditinggali dalam waktu lama tanpa memiliki izin dari pemilik tanah yang sah. Pemilik tanah yang sah ini adalah Negara yang memberikan wewenang kepada pemerintah untuk mengatur dan mengurus segala sesuatu yang berkaitan dengan hutan, kawasan hutan, dan hasil hutan. Pemerintah juga berhak memberikan izin pengelolaan hutan yang sah kepada perusahaan yang memenuhi kriteria, demi kepentingan umum.

Tanah okupasi ialah tanah yang di tinggal oleh orang asing terutama Belanda paska kemerdekaan, ia meninggalkan Indonesia dengan meninggalkan tanah dan bangunan yang semua di miliki dalam keadaan kosong tanah-tanah tersebut di Okupasikan kepada TNI dan di jadikan markas-markas, kantor dan instansi pemerintahan, dalam Eastern Greenland Case, Permanaent Court of Justice menetapkan bahwaokupasi supaya efektif mensyaratkan dua unsur di pihak negara yang melakukan:



- 1) Suatu kehendak atau keinginan untuk bertindak.
  - 2) Melaksanakan atau menunjukkan kedaulatan secara pantas.
- Syarat yang harus ada dalam okupasi damai adalah :
- 1) Dilakukan oleh Negara,
  - 2) Atas daerah yang tidak bertuan atau tidak dimiliki negara lain.
  - 3) Pemukiman harus dengan jangka waktu yang wajar.
  - 4) Penguasaan yang efektif,
  - 5) Ada maksud untuk bertindak sebagai pemegang kedaulatan.

## 2.9 Hak Sewa Atas Tanah

Pengertian hak sewa atas tanah adalah hak yang memberi wewenang untuk menggunakan tanah milik pihak lain dengan kewajiban membayar uang sewa pada tiap-tiap waktu tertentu. Peraturan dasar Hak sewa diatur dalam pasal 44 dan 45 UUPA No 5 Tahun 1960. Dalam hukum adat hak sewa sering disebut dengan “jual tahunan”.

Hak sewa atas tanah mempunyai sifat dan ciri-ciri sebagai berikut:

- 1) Bersifat pribadi, dalam arti tidak dapat dialihkan tanpa izin pemiliknya;
- 2) Dapat diperjanjikan, hubungan sewa putus bila penyewa meninggal dunia;
- 3) Tidak terputus bila Hak Milik dialihkan;
- 4) Tidak dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan;
- 5) Dapat dilepaskan;
- 6) Tidak perlu didaftar, cukup dengan perjanjian yang dituangkan diatas akta otentik atau akta bawah tangan.

Yang berhak mendapat hak sewa atas tanah menurut pasal 45 UUPA NO 5 Tahun 1960 adalah:

- 1) warganegara Indonesia.
- 2) orang asing yang berkedudukan di Indonesia.
- 3) badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
- 4) badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Jangka waktu hak sewa atas tanah tergantung perjanjian, dengan memperhatikan pasal 26 ayat 2 UUPA yaitu: “Setiap jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain

yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warganegara yang disamping kewarganegaraan Indonesia mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah termaksud dalam pasal 21 ayat 2, adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan, bahwa pihak-pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung, semua pembayaran yang telah di beri oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali". Terjadinya hak sewa karena perjanjian dan konversi.



## BAB 3

### PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

#### **3.1 Status Hukum Masyarakat Di Atas Tanah Okupasi Tentara Nasional Indonesia (TNI) Di Jalan Abubakar Lambogo Barabaraya Makassar**

Permasalahan yang terjadi di kalangan masyarakat dalam ruang lingkup Agraria atas tanah Okupasi adalah status kepemilikan yang banyak terjadi atau di pertanyakan, karna kurangnya pemahaman tentang status tanah Okupasi tersebut sehingga terjadilah konflik, siapa yang berhak atas tanah Okupasi yang telah memiliki sertifikat.

Data di ambil dari Badan Pertanahan Nasional Kota Makassar di ruangan Sengketa Konflik Pertanahan (jumat 21, juli 2017);

Kronologi pada 12 April 1959 Komandan Komando Militer Kota Makassar Mayor E. Sabara mengadakan perjanjian sewa menyewa tanah seluas 28.970,10 M<sup>2</sup> di Bara-Baraya dengan Nurdin Nombong (ahli waris/anak dari Moedhinoeng Dg. Matika) dengan surat perjanjian Nomor 88/T/459. Masa sewa kemudian diperpanjang pada 1 Januari 1967 dengan Surat Perjanjian Nomor 042/F/1967.

Pada 9 Mei 2016 Ahli Waris Nurdin Dg. Nombong mengajukan permohonan pengembalian tanah Okupasi Asrama Bara Baraya. Pihak Kodam VII/Wirabuana meneliti dengan seksama surat-surat dan kelengkapan administrasi yang dimiliki Ahli Waris. Kodam VII kemudian mengadakan koordinasi dengan instansi terkait sebagai pedoman

legalitas formal untuk permohonan ke Komando Atas. Dengan dasar itulah, pihak TNI AD mengeluarkan Surat Telegram Kasad Nomor ST/1495/2016 pada 23 Mei 2016 tentang perintah untuk mempercepat proses pengembalian aset Okupasi TNI AD seluas 28.970,10 meter persegi.

Menindak lanjuti hal tersebut dan sesuai ketentuan aturan yang berlaku, pihak Kodam VII berkewajiban untuk mengembalikan tanah tersebut kepada pemiliknya yang sah yaitu Nurdin Dg .Nombong sebagai ahli waris dari Moedhinoeng Dg. Matika dalam keadaan kosong tanpa beban apapun di atasnya (termasuk adanya para penghuni). Dengan adanya Surat Telegram di atas, maka pihak Kodam melaksanakan penertiban sebagai wujud tanggung jawab Kodam Wirabuana untuk mengembalikan tanah yang disewanya kepada ahli warisnya yang berhak dan sah menurut hukum.

Penertiban dilaksanakan dalam dua tahap. Pada tahap ke pertama dilaksanakan pada 13 Desember 2016 terhadap lahan seluas 22.083 M<sup>2</sup> dari total luas 28.970,10 M<sup>2</sup> yang dihuni oleh 102 KK di asrama Bara-Baraya. Sisa lahan yang belum dikembalikan seluas 6.202 M<sup>2</sup> (20 rumah) adalah RT 06 RW 04 dan seluas 685 M<sup>2</sup> ( 8 rumah) terletak di RT 01 RW 01.

Pada 14 Desember 2016 Aslog Kasdam Wirabuana, Dandim 1408/BS dan Kazidam VII telah melakukan sosialisasi kepada perwakilan warga bahwapihak Kodam akan melanjutkan penertiban tanah yang

masih tersisa kurang lebih 6.887 M<sup>2</sup> yang digunakan oleh sebanyak 28 rumah. Pada Januari 2017 Dandim 1408/BS dan Aslog Kasdam VII/Wrb melakukan pembicaraan dengan Ketua RT di masing-masing lokasi tentang pelaksanaan tindak lanjut penertiban.

Pada 1 Februari 2017, Danramil 1408-08/Makassar memberikan surat edaran kepada seluruh warga berisi tentang pemberitahuan status tanah dan rencana penertiban termasuk proses mediasi. Pada 13 Pebruari 2017, Dandim 1408/BS mengeluarkan surat edaran untuk mempertegas surat edaran yang dikeluarkan Danramil tentang rencana tindak lanjut penertiban.

Menurut Kapendam VII/Wrb Kolonel Inf Alamsyah isu yang beredar tentang adanya rencana Kodam VII/Wrb yang akan menertiban lahan seluas kurang lebih 72 Ha di Bara-Baraya seperti yang diterima oleh wali kota dari oknum masyarakat adalah informasi yang salah dan bersifat provokatif.

Permasalahan tanah masyarakat yang dikuasai baik oleh Tentara Nasional Indonesia (TNI) maupun Instansi Pemerintahan umumnya terkandung 90 % Okupasi, dimana sering terucap di masyarakat status tanah Eigendom Verponding, pada hakekatnya mereka kurang memahami pemahaman hukum hak atas tanah dimaksud.

Dalam pemahaman bahasa Belanda " Eigendom merupakan hak atas kepemilikan tetap atas aset tanah dan bangunan,tidak seluruhnya hak Eigendom tercatat dalam Buku Ieter C (Rincikan), sedangkan

Verponding (*Yurispilosophi*) sudah diaflikasikan menjadi Surat Pajak Hasil Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) subtansinya adalah "Eigendom".

Status kepemilikan Eigendom pada umumnya dimiliki oleh orang keturunan Asing, mengikat diri tali pernikahan dengan WNI, sehingga anak beranak dan diwarisi kepada ahli warisnya, ironisnya dalam sejarah hukum tanah eigendom yang dimiliki ahli waris lenyap begitu saja, dan kemudian terbukalah bahwa ratusan ribu hektar tanah eigendom dikuasai oleh Militer dan Instansi Pemerintah sejak pasca kemerdekaan RI hingga saat TNI dan Instansi Pemerintah mengusai kendati sudah diketahui Okupasi ironisnya tidak dikembalikan kepada pemiliknya (ahli waris).

Sehingga kepemilikan terdahulu yakni orang asing yang menjadi Warga Negara Indonesia karena beristeri orang WNI (Nyai-nyai) yang tidak dapat dipisahkan dalam tali pernikahan, maka anak-anaknya tetap sebagai pribumi, sayangnya mereka umumnya tingkat perekonomiannya lemah, maka dari itu sehingga tidak mampu mengajukan konversi atas tanahnya. Kendati demikian status tanahnya masih tetap "eigendom dapat dibenarkan menurut hukum sebagai pemilik sah atas tanah tersebut.

Penguasaan tanah rakyat oleh TNI diawali pasca Kemerdekaan "Darurat Perang" dan penguasaan tanah rakyat ketika kasus Irian Barat dipergunakan sebagai pangkalan senjata, dan kemudian berubah menjadi Komplek Perumahan TNI, kalau mengacu pada Okupasi sudah saatnya dikembalikan tanah yang dikuasai kepada Ahli waris pemegang hak atas tanah Eigendom, tanpa diperlukan putusan pengadilan. Masyarakat

penghuni Kompleks Perumahan TNI atau perumahan instansi lain, tidak hanya untuk di persalahkan sekalipun mempertahankan dari rencana pengusuran atau pengosongan, amanah Undang-undang Pasal 28 huruf H ayat (1) sangat jelas, dan UUPA No.5 Tahun 1960 sangat jelas, maka kebijakan Reformasi Agraria melakukan mediasi representasi legal opportunity lost ketitik nol dan obsesi masuk ke ranah Ekonomi dan Politik di Indonesia .Dengan tidak mengenyampingkan Hukum.

Dari hasil wawancara dengan Hardiansyah.SH.MH selaku konsultan, Pengacara dalam hal sengketa konflik perkara pertanahan, menerangkan bahwa (jumat 21, juli 2017)

- Status kepemilikan Eigendom pada umumnya dimiliki oleh orang keturunan Asing, mengikat diri tali pernikahan dengan WNI, sehingga anak beranak dan diwarisi kepada ahli warisnya, ironisnya dalam sejarah hukum tanah eigendom yang dimiliki ahli waris lenyap begitu saja, dan kemudian terbukalah bahwa ratusan ribu hektar tanah eigendom dikuasai oleh Militer dan Instansi Pemerintah sejak pasca kemerdekaan RI hingga saat TNI dan Instansi Pemerintah menguasai kendati sudah diketahui Okupasi ironisnya tidak dikembalikan kepada pemiliknya (ahli waris), yang pemilik sah atas tanah okupasi karna melalui perjanjian antara pihak kodam dengan Moedhinoeng Dg. Matika.

### **3.1.1 Analisis Hukum**

Pada dasarnya setiap sengketa kepemilikan hak atas tanah, hal yang dijadikan bukti kepemilikan hak atas tanah tersebut berupa sertifikat hak atas tanah. Alat bukti menurut hukum pertanahan sangat berperan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak

lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Pembuktian hak baru berdasarkan Pasal 23 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu Untuk keperluan pendaftaran hak :

- a. hak atas tanah baru dibuktikan dengan :
  - 1). penetapan pemberian hak dari Pejabat yang berwenang memberikan hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku apabila pemberian hak tersebut berasal dari tanah Negara atau tanah hak pengelolaan;
  - 2). asli akta PPAT yang memuat pemberian hak tersebut oleh pemegang hak milik kepada penerima hak yang bersangkutan apabila mengenai hak gus bangunan dan hak pakai atas tanah hak milik;
- b. hak pengelolaan dibuktikan dengan penetapan pemberian hak pengelolaan oleh Pejabat yang berwenang;
- c. tanah wakaf dibuktikan dengan akta ikrar wakaf;
- d. hak milik atas satuan rumah susun dibuktikan dengan akta pemisahan;
- e. pemberian hak tanggungan dibuktikan dengan akta pemberian hak tanggungan. Selanjutnya pembuktian hak lama berdasarkan Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu :



- 1) Untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis, dianggap cukup untuk mendaftar hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya.
- 2) Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembuktian hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu-pendahulunya.

Dengan demikian masyarakat yang berada di asrama Barabaraya hanya mempunyai status hak pakai di karnakan tanah yang di tempati oleh masyarakat adalah tanah hasil sewa menyewa antara Tentara Nasional Indonesia (TNI) dengan Moedhinoeng Dg. Matika di kuatkan dengan bukti sewa. hal ini sangat jelas bahwasanya Tentara Nasional Indonesia harus mengembalikan tanah dari Moedhinoeng Dg. Matika

dalam hal ini yang di wariskan ke pada Nurdin Dg.nombong karena, status tanah sifatnya hanyalah hak pakai dan tidak dapat di miliki oleh masyarakat, Karena pemegang sertifikat Moedhinoeng Dg. Matika dalam hal ini ahli waris Nurdin Dg. Matika yang mempunyai bukti yang kuat melalui sertifikat tanah asrama Barabaraya Makassar.

### **3.2 Kedudukan Tentara Nasional Indonesia (TNI) Berhak Atas Tanah Okupasi Yang Sudah Memiliki Sertifikat Tanah**

Status tanah “okupasi” tidak dikenal dalam UU-PA dan seharusnya tidak dapat dijadikan bukti kepemilikan atas suatu tanah. Bukti kepemilikan atas suatu tanah berupa sertifikat yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Status okupasi menunjukkan bahwa atas tanah tersebut hanya dikuasai, mungkin secara fisik, tetapi tidak dimiliki. Istilah menguasai atau dikuasai dengan dimiliki atau kepunyaan dalam konteks yuridis mempunyai arti/makna yang jauh berbeda dan menimbulkan akibat hukum yang berbeda pula. Penertiban tanah TNI berstatus okupasi dapat dilakukan dengan cara melakukan inventarisasi sehingga di lakukanm, pengelompokan berdasarkan kondisi pemakaiannya. Adapun tanah berstatus okupasi tersebut dapat dikelompokkan sebagai berikut:

1. Tanah masih digunakan oleh TNI dan diperlukan untuk kepentingan penyelenggaraan tugas dan fungsinya.

2. Tanah sudah tidak digunakan oleh TNI untuk kepentingan penyelenggaraan tugas dan fungsinya dan sudah dikuasai oleh pihak ketiga.

3. Tanah sudah dimiliki oleh pihak ketiga dengan diterbitkannya Sertifikat hak kepemilikan sesuai peraturan perundang-undangan.

Untuk tanah berstatus okupasi dalam kelompok 1 dan belum ada klaim oleh pihak lain mengenai kepemilikannya, maka TNI wajib segera mengurus hak kepemilikannya kepada instansi yang berwenang, dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional (BPN) sehingga bukti kepemilikan tersebut dapat dijadikan dokumen pendukung untuk menunjukkan kepemilikan (*ownership*) atas aset. Hal ini juga sesuai dengan amanat PP 27/2014 yang menyatakan bahwa Barang Milik Negara/Daerah berupa tanah harus disertipikatkan atas nama Pemerintah Republik Indonesia/Pemerintah Daerah yang bersangkutan. Meskipun atas tanah ini belum didukung dengan sertipikat kepemilikan, TNI dapat mengakuinya sebagai aset dalam Neraca dan memberikan pengungkapan yang memadai pada Catatan Atas Laporan Keuangan. Secara substansi, aset tersebut dikuasai oleh TNI dan diperlukan untuk kepentingan penyelenggaraan tugas dan fungsinya.

Tanah okupasi kelompok yang kedua, yaitu atas tanah okupasi tersebut sudah tidak digunakan lagi untuk kepentingan penyelenggaraan tugas dan fungsi TNI dan tanah tersebut sudah dikuasai oleh pihak ketiga. Atas tanah kelompok ini, sebaiknya TNI menyerahkan kembali aset ini ke

Negara, dalam hal ini Pengelola Barang, yaitu pejabat yang berwenang dan bertanggung jawab menetapkan kebijakan dan pedoman serta melakukan pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah. Apabila penguasaan oleh pihak ketiga tersebut telah melampaui waktu 30 (tiga puluh) tahun, maka pihak ketiga dapat diberi kesempatan untuk mengajukan hak

Kepemilikan sesuai peraturan perundang-undangan. Atas tanah kelompok ini seharusnya juga tidak dilaporkan dalam laporan keuangan karena tidak memenuhi asersi hak/kepemilikan. TNI tidak memiliki maupun menguasai atas tanah tersebut, tetapi hanya ada pengakuan sepihak dari TNI yang menyatakan bahwa tanah tersebut berstatus okupasi dan status okupasi bukan merupakan bukti yang sah atas kepemilikan tanah sesuai peraturan perundang-undangan.

Kelompok yang terakhir adalah tanah sudah dimiliki dan dikuasai oleh pihak ketiga. Untuk kasus ini, TNI sebaiknya mencoret tanah tersebut dari daftar tanah berstatus okupasi. Apabila atas tanah tersebut telah dimasukkan dalam Inventaris Kekayaan Negara, maka daftar tersebut juga harus diperbaharui. Atas tanah ini, Tentara Nasional Indonesia (TNI) tidak boleh memasukkan ke dalam aset Negara karena asersi hak/kepemilikan benar-benar tidak terpenuhi. Pencatatan suatu aset yang sama oleh dua institusi, akan tetapi Tentara Nasional Indonesia itu kemudian melakukan pengembalian tanah kepada Nurdin Dg. Matika selaku pemilik tanah yang mempunyai sertifikat yang luas nya 28.970.10 meter persegi.

Terkait dengan sengketa pertanahan yang terjadi akibat adanya okupasi tanah / penyerobotan tanah sampai saat ini masih menggunakan aturan dari Undang-Undang Nomor 51 Tahun 1960 Tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin Yang Berhak atau Kuasanya yang dijadikan acuan untuk menyelesaikan permasalahan sengketa pertanahan tersebut, sebaiknya pemerintah atau Badan Pertanahan Nasional segera merancang dan merumuskan peraturan perundang-undangan yang mengkhususkan permasalahan sengketa tanah yang terjadi karena adanya okupasi tanah, sehingga peraturan perundang-undangan 16 yang khusus mengatur tentang okupasi tanah ini nantinya yang kemudian dapat dijadikan acuan sebagai penyelesaian sengketa pertanahan yang khusus terjadi akibat adanya okupasi tanah tersebut, “Ingat bahwa Istila menguasai atau dikuasai beda dengan di miliki dan kepunyaan dalam konteks yuridis mempunyai arti yang sangat jauh dan menimbulkan akibat hukum yang berbeda”

Berakhirnya era Orde Baru diawali dengan adanya krisis di berbagai bidang kehidupan, baik krisis politik, ekonomi, hukum, dan bahkan yang paling fundamental lagi yaitu adanya krisis kepercayaan terhadap ketidakmampuan pemerintah untuk menyejahterakan rakyat. Lahirnya Era Reformasi membangkitkan tuntutan adanya kebebasan bagi warga negara dalam mengemukakan pendapat, serta berbagai tuntutan lainnya, di antaranya adanya tuntutan pengalihan hak atas penguasaan

lahan dari hak pakai, dengan dalih adanya reformasi menuntut untuk menjadikan lahan garapannya sebagai hak milik.

Tuntutan atas kepemilikan terhadap lahan yang selama ini dikuasai, bukan hanya merambah pada tanah tanah negara berupa hutan lindung saja, tetapi juga merambah pada tanah tanah yang sifatnya sangat strategis bagi kepentingan pertahanan negara, yang berada dalam pengawasan TNI AD. Lahan milik negara yang selama ini digunakan oleh TNI AD, semata-mata untuk kepentingan strategis dalam rangka pembinaan profesionalisme, seperti untuk daerah latihan, bangunan perumahan bagi prajurit agar selalu siap untuk digerakkan, dan kegiatan operasional lainnya. Sebagai anak bangsa, kita tentu sangat menyadari, bahwa adanya sarana prasarana berupa aset tanah yang dikuasakan kepada TNI AD, selama ini sangat mendukung pencapaian tugas pokok TNI AD dalam upaya menyelenggarakan pertahanan negara.

TNI AD di beberapa wilayah sedang disibukkan menghadapi permasalahan sengketa kepemilikan lahan, karena adanya kepemilikan lahan oleh TNI AD yang belum bersertifikat yang dijadikan celah oleh oknum tertentu untuk mendorong masyarakat supaya menuntut Hak Kepemilikan atas lahan milik TNI/TNI AD. Memang ada faktor faktor penyebab yang mengakibatkan hal tersebut, seperti adanya indikasi penguasaan terhadap lahan milik TNI/TNI AD setelah diberikan kepercayaan untuk menggarap lahan tersebut, penyerobotan tanah oleh pihak lain karena lahan tersebut kurang perawatan, tanah TNI dituntut

pihak lain dengan bukti kepemilikan/disertifikatkan oleh pihak lain serta tuntutan pihak lain terhadap tanah okupasi. Permasalahan sengketa tanah tersebut, tidak seharusnya terjadi bila kita semua taat pada ketentuan hukum dan perundang-undangan yang berlaku, serta kita semua cukup memiliki pengetahuan secara mendalam, keteguhan moral untuk tidak mau mengakui/mengklaim/menguasai secara paksa, terhadap sesuatu yang mestinya bukan menjadi hak milik kita sendiri.

Upaya dari pihak TNI AD untuk mengamankan aset negara, selayaknya didukung oleh semua lapisan masyarakat, sebab penguasaan lahan TNI AD pada gilirannya akan dapat mempengaruhi pelaksanaan tugas dan tanggung jawab TNI/TNI AD dalam mengamankan negara Indonesia

Kepemilikan sesuai peraturan perundang-undangan. Atas tanah kelompok ini seharusnya juga tidak dilaporkan dalam laporan keuangan karena tidak memenuhi asersi hak/kepemilikan. TNI tidak memiliki maupun menguasai atas tanah tersebut, tetapi hanya ada pengakuan sepihak dari TNI yang menyatakan bahwa tanah tersebut berstatus okupasi dan status okupasi bukan merupakan bukti yang sah atas kepemilikan tanah sesuai peraturan perundang-undangan.

Kelompok yang terakhir adalah tanah sudah dimiliki dan dikuasai oleh pihak ketiga. Untuk kasus ini, TNI sebaiknya mencoret tanah tersebut dari daftar tanah berstatus okupasi. Apabila atas tanah tersebut telah dimasukkan dalam Inventaris Kekayaan Negara, maka daftar tersebut

juga harus diperbaharui. Atas tanah ini, Tentara Nasional Indonesia (TNI) tidak boleh memasukkan ke dalam aset Negara karena asersi hak/kepemilikan benar-benar tidak terpenuhi. Pencatatan suatu aset yang sama oleh dua institusi, akan tetapi Tentara Nasional Indonesia itu kemudian melakukan pengembalian tanah kepada Nurdin Dg. Matika selaku pemilik tanah yang mempunyai sertifikat yang luas nya 28.970.10 meter persegi.





## **BAB 4**

### **PENUTUP**

#### **4.1 Kesimpulan**

1. Status masyarakat di atas tanah Okupasi Asrama Tentara Nasional Indonesia (TNI) hanyalah Sebatas Hak Pakai di karenakan pihak Tentara Nasional Indonesia (TNI) hanya melakukan sewa menyewa terhadap Nurdin Dg.Nombong hasilnya dalam jangka waktu yang sangat panjang pemilik tanah ingin mengambil ulang tanah yang telah puluhan tahun di sewa oleh pihak Tentara Negara Indonesia (TNI) dan TNI harus mengembalikan tanah yang di sewanya kepada Nurdin Dg.matika dengan mengeluarkan surat edaran telegram kasat Nomor ST/1996/2016 pada tanggal 23 mei 2016 tentang perintah Untuk mengambil aset Okupasi TNI AD seluas 28.970,10 meter persegi.
2. Tentara Nasioinal Indonesia (TNI) tidak berhak atas tanah Okupasi yang memiliki sertifikat kepemilikan, karena Status tanah "Okupasi" tidak dikenal dalam UU-PA dan seharusnya tidak dapat dijadikan bukti kepemilikan atas suatu tanah, bukti kepemilikan atas suatu tanah berupa sertifikat yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Status okupasi menunjukkan bahwa atas tanah tersebut hanya dikuasai, mungkin secara fisik, tetapi tidak dimiliki. Istilah menguasai atau dikuasai dengan dimiliki atau kepunyaan

dalam konteks yuridis mempunyai arti/makna yang jauh berbeda dan menimbulkan akibat hukum yang berbeda pula.

#### **4.2 SARAN**

Agar kiranya kita bias mempelajari lebih jauh lagi Hukum Agraria di Indonesia terutama mengenai pengertian dari sengketa tanah Okupasi yang selama ini paling banyak kasusnya asrama Barabaraya hanyalah 1 contoh pemasalahan tanah Okupasi yang menjadi sengketa, bagaimana penyelesaian terhadap sengketa tanah, sertifikat sebagai kekuatan alat bukti terkuat dalam penyelesaian tanah sengketa.



UNIVERSITAS  
**BOSOWA**

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku-Buku

*Abduk Kadir Dan Joko Poerwono, Metodologi Penelitian II, UNS Press Surakarta.*

*Ali Achmad (Chomzah, 2002) Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Fisiologis dan Sosiologis Jakarta.*

*Andi Muttaqin, 2008, Penyelesaian Sengketa Pertanahan Di Kragilan Kecamatan Kadipiro Oleh Kantor Pertanahan Kota Surakarta, Surakarta: Sebelas Maret University.*

*Boedi Harsono, 1999, Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA Isi dan Pelaksanaannya jilid 1 Hukum Tanah Nasional, Jakarta:*

*-1999. Hukum Agraria Indonesia, Djambatan, Jakarta.*

*C.C.J. Maasen dan A.P.G. Hens sebagaimana dikutip oleh Nomadyawat (1995)*

*Fuady, Munir, 2013, Teori-Teori Besar dalam Hukum (Grand Theory), Jakarta.*

*Gautama, Sudargo, 1990. Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria. Bandung*

*-1995, Indonesian Business Law, Bandung.*

:

*G.Kartasapoetra dkk, 1991, Hukum Tanah Jaminan Bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah, Jakarta.*

*John Salindeho. (1993) Pengawasan Melekat Aspek-aspek Terkait dan Implementasinya. Jakarta.*

*Harahap, M.Yahya, 1986, Segi segi Perjanjian, Bandung.*

*Harsono, Boedi, 2002. Hukum Agraria Indonesia (Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah). Jakarta.*

-1998. *Kasus-Kasus Pengadaan Tanah dalam Putusan Pengadilan (Suatu Tinjauan Yuridis)*. Mahkamah Agung-RI.

*Hernoko, Agus Yudha, 2011, Hukum Perjanjian; Azas Proporsionalitas Dalam perjanjian pertanahan*

*Kamus Besar Bahasa Indonesia (Departemen Pendidikan Kebudayaan, 1994;*

*Gautama (Hammar, 2001) "Berkenaan dengan hak ulayat".*

*Lichfield (Harsono 2002) "Hukum Agrarian Dan Hak-Hak Atas Tanah".*

*Mochammad Tauchid, 2009, Masalah Agraria Sebagai Masalah Penghidupan dan Kemakmuran Rakyat Indonesia, Yogyakarta.*

*Maria Farida Indrati Soeprpto. Ilmu Perundang-undangan: Dasar-Dasar Dan Pembentukannya. Yogyakarta: Kanisius, 2002.*

*Santoso, Topo Dan Eva Achajani Zulfa, 2005, Kriminologi, Jakarta.*

*Salim H.S., 2011, Hukum Perjanjian Teori dan Teknik Penyusunan Perjanjian, Jakarta*

*Urip Santoso (2005), "Hukum Agrarian Dan Hak-Hak Atas Tanah"*

### **Peraturan Perundang-undangan**

*Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;*

*Undang-Undang Republik Indonesia No. 5 Tahun 1960 tentang peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;*

*Undang Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 1958 Tentang Penghapusan Tanah Tanah Partikelir;*

*Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah*

*Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1999 Tentang Pedoman Penyelesaian Masalah Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat*

*Keputusan Menteri Agraria, tanggal 1 April 1961 Nomor SK 112/ KA/ 1961 tentang pembagian tugas dan wewenang agraria.*

*Peraturan Menteri Dalam Negeri, tanggal 28 Februari 1967 No.1 Tahun 1967 tentang tugas dan wewenang agraria.*

*Peraturan Menteri Dalam Negeri, tanggal 30 Juni 1972 No. 6 Tahun 1972 tentang pelimpahan wewenang pemberian hak atas tanah.*

*Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional, tertanggal 9 Februari 1999 No.3 Tahun 1999 tentang pelimpahan kewenangan pemberian dan pembatalan keputusan hak atas tanah negara bersambung dengan Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1998 J.o. Nomor 6 Tahun 1998 tentang pedoman penetapan uang pemasukan dalam pemberian hak atas tanah negara.*

*Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak pengelolaan.*

#### **Internet**

<https://www.google.com/search?q=perjanjian+sewa+meewa+tanah+makalah+hukum&sugexp=chrome,mod=0&sourceid=chrome&ie=UTF8#q=makalah+hukum+pertanahan+sewa+dan+perjanjian+tni+okupasi+BARA+BARAYA>

<http://himahiunhas.org/index.php/2017/03/21/press-release-solidaritas-untuk-bara-baraya/>

<http://www.npslawoffice.com/hak-sewa-atas-tanah/>