TESIS

STATUS HUKUM TERHADAP PENGALIHAN TANAH ORNAMEN DI KABUPATEN GOWA

LEGAL STATUS REGARDING THE TRANSFER OF ORNAMENTAL LAND IN GOWA DISTRICT

Oleh:

MEGAWATI PUTRI AYUSTINI

B022191020

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCASARJANA FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS HASANUDDIN
MAKASSAR
2023

HALAMAN JUDUL

STATUS HUKUM TERHADAP PENGALIHAN TANAH ORNAMEN DI KABUPATEN GOWA

LEGAL STATUS REGARDING THE TRANSFER OF ORNAMENTAL LAND IN GOWA DISTRICT

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Mencapai Gelar Magister
Pada Program Studi Magister Kenotariatan

Disusun dan diajukan oleh :

MEGAWATI PUTRI AYUSTINI

B022191020

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCASARJANA FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS HASANUDDIN
MAKASSAR
2024

TESIS

STATUS HUKUM TERHADAP PENGALIHAN TANAH ORNAMEN DI KABUPATEN GOWA

Disusun dan diajukan oleh:

MEGAWATI PUTRI AYUSTINI

B022191020

Telah dipertahankan di hadapan Panitia Ujian yang dibentuk dalam rangka Penyelesaian Studi Program Magister Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin pada tanggal 4 Agustus 2023 dan dinyatakan telah memenuhi syarat kelulusan

Menyetujui,

Pembimbing Utama	Pembimbing Pendamping
Prof. Dr. Ir. Abrar Saleng, S.H.,M.H	**Muh. Ilham Arisaputra, S.H.,M.K.n.**
NIP. 196304191989031003	**NIP. 198408182010121005**

Ketua Program Studi Magister Kenotariatan	Dekan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin
Dr. Sri Susyanti Nur, S.H., M.H.	**Prof. Dr. Hamzah Halim, S.H.,M.H.,M.A.P.**
NIP. 19641123 199002 2 001	**NIP. 19731231 199903 1 003**

PERNYATAAN KEASLIAN

Nama : MEGAWATI PUTRI AYUSTINI
NIM : B022191020
Program Studi : Magister Kenotariatan

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa penulisan tesis yang berjudul **STATUS HUKUM TERHADAP PENGALIHAN TANAH ORNAMEN DI KABUPATEN GOWA** adalah benar benar karya saya sendiri, bukan merupakan pengambilan tulisan atau pemikiran orang lain dan hal yang bukan karya saya dalam penulisan tesis ini diberi tanda citasi dan ditunjukkan dalam daftar pustaka.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan bahwa Sebagian atau keseluruhan isi tesis ini hasil karya orang lain atau dikutip tanpa menyebut sumbernya maka saya bersedia menerima sanksi sesuai Peraturan Menteri Pendidikan Nasional Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2010 dan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku.

Makassar, 4 Agustus 2023
Yang membuat pernyataan

MEGAWATI PUTRI AYUSTINI
NIM.B022191020

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT, Tuhan Yang Maha Esa pemilik dari segala kepemiilikan di alam semesta ini yang telah memberkan karunia kepada penulis sehingga penyusunan tesis dengan judul **"STATUS HUKUM TERHADAP PENGALIHAN TANAH ORNAMEN DI KABUPATEN GOWA"** ini dapat diselesaikan. Tesis ini disusun sebagai salah satu persyaratan memperoleh gelar Magister Kenotariatan (M.Kn) pada Universitas Hasanuddin Makassar.

Penulis menyadari bahwa tesis ini masih jauh dari kata sempurna, oleh karena itu kritik dan saran untuk penyempurnaan dan perbaikan tesis ini sangat penulis harapkan serta mengapresiasi. Dalam penyelesaianpenulisan tesis ini juga tidak akan sempurna tanpa adanya bimbingan, masukan, kritik dan arahan dari para pembimbing, ucapan terimakasih yang tulus dan mendalam kepada bapak Prof. Dr. Ir. Abrar Saleng, S.H., M.H selaku Pembimbing Utama dan bapak Dr. Muhammad Ilham Arisaputra, S.H., M.Kn. selaku Pembimbing Pendamping yang telah bersedia meluangkan waktunya dan memberikan semangat serta banyak pengetahuan bagi penulis selama penyusunan tesis ini.

Rampungnya tesis ini tidak lepas dari bantuan dan dukungan baik moril maupun materil, dorongan semangat serta motivasi dan doa

dari semua pihak. Maka dengan segala kerendahan hati penulis ingin mengucapkan terimakasih yang tulus kepada:

1. Kepada Rektor Universitas Hasanuddin Prof. Dr. Ir. Jamaluddin Jompa, M.Sc. beserta jajarannya;

   Prof. drg. Muhammad Ruslin, M.Kes., Ph.D,. Sp.BM (K) selaku Wakil Rektor Bidang Akademik.

   Prof. Subehan, S.Si., M. Pharm,. Sc., Ph.D., Apt. selaku Wakil Rektor Bidang Perencanaan, Dan Keuangan

   Prof. Dr. Farida Patittingi, S.H., M.Hum. selaku Wakil Rektor Bidang Sumber Daya Manusia, Alumni, dan Sistem Informasi

   Prof. Dr. Eng. Adi Maulana, S.T., M.Phil selaku Wakil Rektor Kemitraan, Inovasi, Kewirausahaan dan Bisnis
2. Kepada Dekan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin Prof. Dr. Hamzah Halim, S.H.,M.H.,M.A.P

   Prof. Dr. Maskun, S.H., LL.M selaku Wakil DekanBidang Akademik dan Kemahasiswaan

   Prof. Dr. Iin Kartika Sakharina, S.H., M.A. selaku Wakil Dekan BidangPerencanaan, Sumber Daya dan Alumni

   Dr. Ratnawati, S.H., M.H selaku Wakil Dekan Bidang Kemitraan, Riset, dan Inovasi
3. Kepada Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Ibu Dr. Sri Susyanti Nur,S.H.,M.H beserta jajarannya;
4. Kepada Ibu Prof. Dr. Andi Suryaman M.Pide, S.H.,M.Hum , Ibu Dr.

Sri Susyanti Nur, S.H., M. H, dan ibu Rasyida Usman, S.H., M.Kn, selaku penguji penulis yang telah memberikan banyak masukan-masukan dan arahan dalam penyusunan tesis ini.

5. Bapak dan Ibu dosen Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin yang telah memberikan ilmu pengetahuan dan pengalaman selama perkuliahan berlangsung.
6. Ucapan terima kasih yang tiada hentinya kepada orang tua penulis Ayahanda H. Sudirman Ambo Upe, SP.d., M.M. dan Ibunda Kartini Samada yang telah melahirkan, membesarkan, memberikan doa dan dukungan yang tiada hentinya dan segala hal yang tidak dapat penulis sebut satu persatu dan tidak dapat penulis balas sampai kapanpun sehingga penulis dapat menyelesaikan perkuliahan dan menyelesaikan tesis ini.
7. Ucapan terimah kasih kepada Kakak penulis, Zulkifli,S.E. yang selalu memberikan doa dan dukungan di dalam penyusunan tesis ini.
8. Sahabat grup DANGER A.putri, Bima, Fika, Iqra, Hulika, Rezky Aulia, Eki, Nurul, Faiz, Ashar, Evi, Fathur dan Aidil terima kasih atas dukungan dan bantuannya yang telah diberikan kepada penulis.
9. Seluruh Staf dan Karyawan Akademik Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin yang senantiasa membantu kelancaran administrasi.
10. Rekan-rekan Mahasiswa Magister Kenotariatan Fakultas Hukum

Universitas Hasanuddin AKTA 2019 terimakasih atas kebersamaannya dan dukungannya selama ini.

Terima kasih atas bantuan doa dan bimbingan yang telah saya terima selama ini, semoga Tuhan Yang Maha Esa selalu memberikan RahmatNya kepada kita semua. Akhir kata penulis berharap semoga tesisini bermanfaat bagi kita semua.

Makassar, 4 Agustus 2023

MEGAWATI PUTRI AYUSTINI

NIM.B022191020

ABSTRAK

MEGAWATI PUTRI AYUSTINI **(B022191020)** dengan judul **"*Status Hukum Pengalihan Tanah Ornamen di Kabupaten Gowa"*.** Di bawah bimbingan Abrar Saleh selaku Pembimbing Utama, dan Muh Ilham Arisaputra selaku Pembimbing Pendamping.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dua hal. Pertama, untuk mengetahui dan menganalisis. keabsahan peralihan hak atas tanah ornamen di kabupaten Gowa oleh pihak lain. Kedua, untuk mengetahui dan menganalisis Status hukum terhadap Peralihan hak atas tanah ornamen di kabupaten Gowa.

Penelitian ini menggunakan metode penelitian normatif empiris yang melakukan pendekatan dengan cara menelaah pendekatan teori-teori, konsep-konsep, mengkaji peraturan perundang-undangan *(statute approach)* yang bersangkutan dengan penelitian. Untuk menunjang hasil penelitian, penulis juga melakukan wawancara langsung di Kantor Bupati Gowa.

Dari penelitian yang dilakukan, penulis mendapatkan hasil penelitian sebagai berikut. (1) Peralihan hak atas tanah ornamen di Kabupaten Gowa hanya dapat dilakukan oleh Pihak Pemerintah selaku pemegang ha katas tanah tersebut. Berdasarkan Peraturan Bupati Nomor 13 Tahun 2018, Pemerintah dalam hal ini Bupati yang memiliki kewenangan dalam memberikan izin atas sewa-menyewa lahan tersebut. Sebagai gantinya, penyewa wajib membayar biaya sewa dalam bentuk retribusi setiap tahunnya. (2) Status Peralihan Tanah Ornamen di Kabupaten gowa adalah batal demi hukum. Yang artinya tidak ada perlindungan hukum atas jual beli tanah ornamen, karena jual beli tanah ornamen tidak diatur dan tidak diperbolehkan sesuai dengan Peraturan Bupati Gowa Nomor 13 Tahun 2018 Pasal 11 ayat (4). Pemerintah Kabupaten Gowa harus memiliki aturan yang jelas terkait mekanisme penetapan tanah menjadi harta kekayaan daerah, misalnya tanah ornamen. Hal ini penting untuk menjadi rujukan bagi Daerah lainnya. Sehingga, penetapan tanah tersebut tidak terkesan sepihak dan mengambil tanah masyarakat yang telah dikelola secara turun-temurun, hanya karena tidak bisa menunjukkan bukti kepemilikan.

Kata Kunci: Peralihan, Kewenangan, Implikasi, Perlindungan Kepemilikan Tanah.

ABSTRACT

MEGAWATI PUTRI AYUSTINI (B022191020) *with the title* ***"Legal Status of Transfer of Ornament Land in Gowa Regency".***

This research aims to find out two things. First, to know and analyze. the validity of the transfer of rights to ornamental land in Gowa district by other parties. Second, to find out and analyze the legal status of the transfer of rights to ornamental land in Gowa district.

This research uses an empirical normative research method which takes an approach by examining theoretical approaches, concepts, studying statutory regulations (statute approach) related to the research. To support the research results, the author also conducted direct interviews at the Gowa Regent's Office.

From the research conducted, the author obtained the following research results. (1) The transfer of rights to ornamental land in Gowa Regency can only be carried out by the Government as the holder of the rights to the land. Based on Regent Regulation Number 13 of 2018, the Government, in this case the Regent, has the authority to grant permits for land leases. In exchange, tenants are required to pay rent in the form of levies every year. (2) The status of the transfer of Ornament Land in Gowa Regency is null and void by law. Which means there is no legal protection for the sale and purchase of ornamental land, because the sale and purchase of ornamental land is not regulated and is not permitted in accordance with Gowa Regent Regulation Number 13 of 2018 Article 11 paragraph (4). The Gowa Regency Government must have clear regulations regarding the mechanism for determining land as regional assets, for example ornamental land. This is important as a reference for other regions. So, the land determination does not seem unilateral and takes away community land that has been managed for generations, just because they cannot show proof of ownership.

Keywords: Transition, Authority, Implications, Protection of Land Ownership.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL ..... **i**

PERSETUJUAN PEMBIMBING .....

PERNYATAAN KEASLIAN ..... **iii**

KATA PENGANTAR ..... **iv**

ABSTRAK ..... **vii**

ABSTRAC ..... **viii**

DAFTAR ISI ..... **ix**

BAB I PENDAHULUAN **1**

A. Latar Belakang Masalah 1
B. Rumusan Masalah 16
C. Tujuan Penelitian 16
D. Manfaat Penelitian 16
E. Orisinilitas Penelitian 17

BAB II TINJAUAN PUSTAKA **20**

A. Tanah Ornamen 20
B. Pengaturan Hak Atas Tanah Terkait Pendaftaran Tanah 25
C. Peralihan Hak Atas Tanah Menurut Hukum Perdata 29
D. Landasan Teori 34
E. Kerangka Pikir 38
F. Bagan Kerang Pikir 39

BAB III METODE PENELITIAN **41**

A. Tipe Penelitian 41
B. Jenis Pendekatan 42

C. Sumber Hukum 42
D. Teknik Pengumpulan Bahan 44
E. Analisis Bahan Hukum 44

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN 45

A. KEABSAHAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH ORNAMEN DI KABUPATEN GOWA OLEH PIHAK LAIN 45

1. Peralihan Hak Atas Tanah 46
2. Penguasaan Tanah Ornamen oleh Perorangan 58

B. Peralihan Hak Atas Tanah Ornamen Oleh Pihak yang Menguasai di Kabupaten Gowa 67

1. Kepastian Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Ornamen di Kabupaten Gowa 72
2. Perlindungan Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Ornamen Di Kabupaten Gowa. 75
3. Perlindungan Hukum terhadap Pembeli yang Beretikad Baik 76
4. Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Tanah Ornamen 80

BAB V PENUTUP 93

A. Kesimpulan 93
B. Saran 94

DAFTAR PUSTAKA 95

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan aset setiap manusia untuk menjalankan kehidupan di dunia. Pentingnya arti tanah bagi kehidupan manusia adalah karena manusia tidak dapat sama sekali dipisahkan dari tanah. Mereka hidup di atas tanah dan memperoleh bahan pangan dengan cara mendayagunakan tanah. Sejarah perkembangan dan kehancuran ditentukan pula oleh tanah, masalah tanah dapat menimbulkan persengketaan dan peperangan dahsyat karena manusia-manusia atau suatu bangsa ingin menguasai tanah orang atau bangsa lain karena sumber-sumber alam yang terkandung di dalamnya.[1]Bagi negara Indonesia, sebagai negara yang agraris keberadaan tanah memiliki fungsi yang sangat penting bagi kemakmuran dan kesejahteraan rakyatnya.

Negara seperti Indonesia fungsi tanah kian meningkat dan mempunyai nilai ekonomis yang sangat tinggi, dari sekian banyak bidang yang menyangkut tanah, bidang ekonomi nampak mendominasi aktivitas manusia atas tanah. Hal ini berkaitan dengan kelangsungan hidup manusia, dimana pertumbuhan penduduk serta pertumbuhan ekonomi yang melaju pesat.

[1] Kartasapoetra. G, dkk, 1991, *Hukum Tanah, Jaminan Bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah,* Jakarta : PT Rineka Cipta, hlm. 1.

Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menyatakan bahwa tanah akan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat, sebagaimana dituangkan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, yang menyatakan bahwa “Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar besarnya untuk kemakmuran rakyat”.

Berdasarkan uraian di atas jelaslah kiranya bahwa tanah wilayah Republik Indonesia dikuasai oleh Negara dan harus dimanfaatkan sebaik-baiknya untuk kemakmuran rakyat. Penguasaan atau pemilikan tanah oleh masyarakat harus diatur sebaik mungkin oleh pemerintah termasuk tanah yang dimanfaatkan atau digarap oleh Masyarakat dan perlu mendapatkan perlindungan hukum dari pemerintah.

Tanah dapat dinilai sebagai suatu harta yang mempunyai sifat “*permanent*” dan merupakan tempat pemukiman yang dapat dicadangkan untuk kehidupan pada masa mendatang. Di samping sebagai sumber penghidupan bagi manusia, tanah juga berfungsi sebagai tempat tinggal dan mendapatkan nafkah melalui usaha tani, perkebunan, perkantoran, perindustrian. Pada akhirnya tanah pulalah yang dijadikan tempat persemayaman terakhir bagi seorang yang meninggal dunia.

Ketersediaan jumlah tanah yang terbatas dengan kebutuhan masyarakat akan tanah sangat besar dapat berakibat dapat menimbulkan

permasalahan yang terkait dengan tanah di karenakan adanya ketidakseimbangan antara persediaan dan kebutuhan manusia, oleh karena itu kebutuhan masyarakat atas tanah pasti akan semakin meningkat dan hal ini juga akan mendukung peningkatan perolehan kegiatan penjualan dan pembelian tanah sebagai sarana dan bentuk proses peralihan hak atas tanah. Sehingga tanah memiliki nilai ekonomis yang tinggi sehingga sebagian besar manusia yang merupakan makhluk sosial akan menjadi kewajiban setiap orang untuk memelihara dan mempertahankan tanahnya dengan cara apapun. Untuk mencegah agar masalah tanah tidak sampai menimbulkan sengketa bahkan konflik dalam masyarakat, diperlukan pengaturan, penguasaan, dan penggunaan atas tanah atau dengan kata lain disebut dengan hukum tanah.

Agar kepastian hukum di bidang pertanahan dapat diberikan maka diperlukan jaminan, yaitu :

1. Tersedianya perangkat hukum tertulis yang jelas serta lengkap dan dilaksanakan secara konsisten;
2. Penyelenggaraan pendaftaran tanah yang efektif

Seseorang yang berkepentingan akan menjadi lebih mudah untuk memahami dan mengetahui kemungkinan apa yang tersedia baginya yaitu untuk menguasai dan juga menggunakan tanah yang diperlukannya, bagaimana cara memperolehnya, hak-hak, kewajiban dan larangan-larangan yang tercantum apabila menguasai tanah dengan hak-hak

tertentu, kemudian sanksi yang akan dihadapinya jika diabaikan ketentuan-ketentuan yang bersangkutan, serta hal-hal lain yang berhubungan dengan penggunaan tanah yang dimilikinya dan penguasaan karena sudah tersedianya perangkat hukum yang tertulis.

Seperangkat peraturan pelaksanaanya dari Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (untuk selanjutnya disebut sebagai UUPA) bertujuan untuk terwujudnya jaminan kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah di seluruh wilayah Indonesia. Jika dihubungkan dengan usaha-usaha pemerintah dalam penataan kembali penggunaan, penguasaan dan kepemilikan tanah maka pendaftaran tanah menjadi sangat penting untuk mewujudkan kepastian hukum.

Jual beli tanah adalah suatu hal yang sering terjadi di masyarakat dalam kehidupan sehari-hari. Istilah jual beli disebutkan dalam Pasal 26 UUPA yaitu menyangkut dengan jual beli hak milik atas tanah. Pasal-pasal lainnya tidak ada kata yang menyebutkan jual-beli, tetapi hanya disebutkan sebagai dialihkan. Pengertian dialihkan adalah suatu perbuatan hukum yang disengaja untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain. Jadi dalam Pasal tersebut hanya menyebutkan dialihkan meski demikian termasuk salah satunya ialah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah karena jual beli.

Pada Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang selanjutnya disebut KUHPerdata menyatakan bahwa:

> *"Jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar".*

Peraktiknya jual beli tanah tidak langsung terdaftar atas nama pembelinya meskipun harga telah dibayar lunas oleh pembeli, sehingga untuk menjamin adanya jual beli atas tanah antara penjual dan pembeli dilakukan suatu perjanjian yang disebut Perjanjian Pengikatan Jual Beli (untuk selanjutnya disebut sebagai PPJB) sebagai perjanjian pendahuluan meskipun PPJB itu belum diatur dalam undang-undang, yang hingga kini dalam praktik jual beli tanah dilakukan terlebih dahulu untuk menjamin hak dan kewajiban antara penjual dan pembeli yang isi dari PPJB tersebut disepakati antar para pihak yang harus memenuhi ketentuan syarat sahnya suatu perjanjian.

Syarat yang mengatur tentang sahnya perjanjian ada empat ialah sebagai berikut :

1. Adanya kesepakatan para pihak;
2. Kecakapan melakukan perbuatan hukum;
3. Adanya objek; dan
4. Adanya kausa yang halal.

Selain di dalam Pasal 1320 KUHPer, terdapat pula peraturan tentang kekuatan mengikat suatu perjanjian yang terdapat di dalam Pasal 1338 Ayat (1) KUHPer, menyatakan bahwa:

“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.

Pendaftaran tanah memiliki tujuan untuk menjamin kepastian hak atas tanah serta kepastian hukum. Sedangkan penjelasan dari Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 di uraikan dalam UU Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA) untuk mewujudkan jaminan dari kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah yaitu dalam hal penguasaan tanah. Untuk menjamin kepastian hukum tersebut perlu pendaftaran tanah.

Pihak-pihak yang bersangkutan akan lebih mudah untuk dapat mengetahui status atau kedudukan hukum daripada tanah tertentu yang dihadapinya letak, luas, dan batasbatasannya, siapa yang empunya serta beban-beban apa yang ada diatasnya apabila diselenggarakannya pendaftaran tanah.

Lahirnya ketentuan-ketentuan tersebut mengenai perlindungan hukum jual beli tanah, maka sudah seharusnya suatu peralihan hak atas tanah wajib di daftarkan ke Kantor Pertanahan serta dengan menandatangani akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) guna memperoleh suatu bukti yang sah. Peralihan hak atas tanah tersebut dianggap tidak sah apabila tidak memiliki akta yang dibuat oleh PPAT karena tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Peraturan yang dibuat dalam rangka program pelayanan masyarakat untuk pembuatan Akta PPAT adalah PP No 37 Tahun 1998

tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah peraturan pelaksanaanya diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Peraturan PPAT yang kemudian dirubah dengan menjadi Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 23 Tahun 2009 tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Kegiatan jual beli hak atas tanah yang dibuktikan tanpa adanya akta jual beli yang dibuat di hadapan PPAT yang dibuktikan hanya dengan selembar kwitansi tentunya perbuatan hukum tersebut bagi pihak pembeli akan sangat merugikan, karena pihak pembeli tidak mendapat kepastian hukum terhadap peralihan hak atas tanah yang dibelinya, walaupun telah membayar sejumlah uang kepada pihak penjual. Secara normatif sertifikat yang sudah dibelinya tetapi belum memiliki bukti peralihan hak atas tanah yang bersangkutan dan sertifikat masih atas nama pihak penjual, meskipun telah diserahkan kepada pihak pembeli.

Pemerintah disebut sebagai suatu subyek hukum dikarenakan pada ajaran ilmu hukum, pemerintah dapat diibaratkan atau dianggap menjadi pihak yang memegang hak untuk melakukan pengaturan bahkan apabila ditelusuri lebih mendalam, negara atau pemerintah dapat disebut publick rechtspersoon yang memiliki arti yaitu sebagai pendukung

kewajiban dan hak dalam lingkup publik yang menyebabkan negara memiliki kewenangan untuk menyelenggarakan segala kegiatan yang berhubungan dengan kepentingan publik[2].

Tanah yang merupakan permukaan bumi dan tubuh bumi menurut Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang selanjutnya disebut Undang Undang Pokok Agraria (UUPA) merupakan elemen yang sangat vital bagi bangsa Indonesia dalam rangka melaksanakan pembangunan nasional untuk mewujudkan kemakmuran rakyat.[3]

Semakin meningkatnya kebutuhan tanah maka semakin meningkat pula permasalahan di bidang pertanahan, mengingat luasan tanah terbatas sekali, sedangkan jumlah masyarakat yang berhasrat terhadap tanah senantiasa bertambah, misal; untuk perumahan, perindustrian, pertokoan, instansi pemerintah[4]. Ketidakseimbangan tersebut menimbulkan berbagai peristiwa ataupun sengketa dibidang pertanahan.

Pada umumnya permasalahan yang muncul bukan permasalahan baru, tetapi permasalahan yang terjadi beberapa tahun yang lalu yang sekarang muncul kembali. Sehubungan dengan banyaknya sengketa dibidang pertanahan, maka perlu suatu jaminan kepastian hukum dan

---

[2] R. Soeroso, 2006, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta : Sinar Grafika, hlm 40.

[3] Imam Sutiknjo, 1990, *Politik Hukum Agraria*, Jogjakarta : Gajah Mada University Press, hlm. 35.

[4] Boedi Harsono, 2003, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Edisi Revisi,Cetakan Ke-9,, Jakarta : Djambatan, hlm. 23.

kepastian hukum tersebut akan memberikan perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah.

Masalah penguasaan tanah di Indonesia dapat dilihat bahwa arti penguasaan dapat dipakai dalam arti fisik dan arti yuridis. Penguasaan yuridis dilandasi hak dilindungi oleh hukum dan umumnya memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang dikehendaki. Pengertian penguasaan dapat dipakai dalam arti fisik, juga dalam arti yuridis. Ada penguasaan beraspek privat dan beraspek publik.

Penguasaan dalam arti yuridis adalah penguasaan yang dilandasi hak yang dilindungi oleh hukum dan pada umumnya memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang dihaki, misalnya pemilik tanah mempergunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihaki, tidak diserahkan kepada pihak lain. Penguasaan secara yuridis, biarpun memberi kewenangan untuk menguasai tanah yang dihaki secara fisik, pada kenyataannya penguasaan fisiknya dikuasai oleh 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. Sebagai contoh, kreditor (bank) pemegang hak jaminan atas tanah mempunyai hak penguasaan yuridis atas tanah yang dijadikan agunan

(jaminan) akan tetapi secara fisik penguasaannya tetap ada pada pemegang hak atas tanah. Penguasaan yuridis yang beraspek publik, yaitu penguasaan atas tanah sebagaimana disebutkan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 45 dan Pasal 2 UUPA.

Menurut Pasal 1 UUPA, ruang lingkup bumi adalah permukaan bumi, dan tubuh bumi di bawahnya serta yang berada di bawah air. Permukaan bumi sebagai bagian dari bumi juga disebut tanah. Tanah yang dimaksud bukan dalam pengaturan di segala aspek, tetapi hanya mengatur salah satunya, yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak-hak penguasaan atas tanah.

Hak penguasaan atas tanah berisi serangkaian wewenang, kewajiban, dan atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki. Sesuatu yang boleh, wajib, atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriterium atau tolok ukur pembeda di antara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah.

Dengan demikian masyarakat yang memanfaatkan dan atau menguasai tanah harus diberi kepastian Hukum bagi status tanahnya juga untuk melindungi pemegang hak atas tanah agar pemilikan tanahnya tidak diganggu oleh pihak-pihak yang berkepentingan terhadap tanahnya.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Pasal 6 ayat (2) menyebutkan bahwa :

> *"Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan Pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan"*

Dalam rangka pembangunan Nasional yang berkesinambungan, peranan tanah akan menjadi bertambah penting sehubungan dengan terus bertambahnya jumlah penduduk yang semuanya memerlukan tanah untuk tempat tinggal, dengan semakin meningkatnya kegiatan pembangunan kebutuhan akan tanah untuk kegiatan usaha maka semakin meningkat pula pada kebutuhan akan dukungan berupa jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan. Dengan meningkatnya kebutuhan masyarakat akan tanah, akan mendorong meningkatnya kegiatan jual beli tanah sebagai salah satu bentuk proses peralihan hak atas tanah.

Pada praktiknya, minimnya pengetahuan masyarakat menyebabkan masih maraknya praktik peralihan hak garap tanpa persetujuan pemerintah setempat. Hal ini kemudian membuka peluang terjadinya sengketa pihak lain yang merupakan penggarap yang memperoleh hak garap dari penggarap pertama.

Misalnya, pihak penggarap tanpa keterbukaan informasi mengalihkan tanah lewat transaksi jual-beli dibawah tangan kepada pihak

ketiga, sebagaimana yang terjadi di Kabupaten Gowa yang penulis temukan.

Muhammad Reno Fahriansyah, sebagai perwakilan CV. Tri Karya Utama selaku pihak pertama melakukan perjanjian pengalihan tanah garapan, seluas 105 M^2 dengan Muh. Nasir selaku pihak kedua. Perjanjian tersebut dilakukan tanpa akta jual beli dan hanya berdasarkan pada Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) / Pajak Bumi Bangunan (PBB) Nomor : 73.06.060.008.0050165.0, yang dipegang oleh Pihak Pertama selaku penggarap tanah.

Berdasarkan hal tersebut, pihak kedua kemudian mengalami kesulitan dalam melakukan pendaftaran administrasi hak milik tanah. Hal ini disebabkan oleh obyek tanah tersebut merupakan tanah ornamen yang terdaftar sebagai bagian dari kekayaan daerah. Sehingga, pemerintah daerah menjadi satu-satunya pihak yang memiliki kewenangan atas pengalihan tanah tersebut.

Hal ini sesuai dengan Pasal 11 Peraturan Bupati Gowa Nomor 13 Tahun 2018 tentang Petunjuk Pelaksanaan Peraturan Daerah Kabupaten Gowa Nomor 15 Tahun 2011 tentang Retribusi Pemakaian Kekayaan Daerah, yang menegaskan bahwa :

“Camat dan/atau Pejabat Pembuat Akta tanah dilarang melakukan perikatan dan/atau pelepasan hak atas tanah ornamen”

Dalam aturan tersebut, Sekretaris Daerah berdasarkan mandat dari Bupati, memegang kewenangan dalam proses jual-beli hingga pelepasan hak tanah. Pengalihan hak tanah yang dilakukan tanpa seizin pemerintah daerah dianggap tidak sah.

Keabsahan dan perlindungan hukum dari proses peralihan hak tanah menjadi pertanyaan kemudian, mengingat pihak kedua telah memenuhi kejawibannya kepada pihak pertama dalam bentuk pelunasan pembayaran tanah.

Akta yang dibuat tidak di hadapan pejabat yang berwenang atau Notaris. Akta ini yang dibuat dan ditandatangani oleh para pihak yang membuatnya. Apabila suatu akta di bawah tangan tidak disangkal oleh Para Pihak, maka berarti mereka mengakui dan tidak menyangkal kebenaran apa yang tertulis pada akta di bawah tangan tersebut, sehingga sesuai pasal 1857 KUH Perdata akta di bawah tangan tersebut memperoleh kekuatan pembuktian yang sama dengan suatu Akta Otentik.

Jualbeli tanah yang dilakukan tanpa akta PPAT adalah sah dan mengakibatkan beralihnya hak milik atas tanah asalkan jual beli itu memenuhi syarat-syarat materil baik mengenai penjual, pembeli maupun tanahnya. Hal tersebut sesuai dengan hasil wawancara menyatakan bahwa akta di bawah tangan adalah sah apabila para pihak cakap dan ada objek yang diperjualbelikan dalam hal ini adalah tanah yang tidak sedang bersengketa. Kecapakan dalam akta di bawah tangan dapat

diterima dalam hal peralihan hak. Selain itu, dalam hal jual beli tanah berlaku asas pacta sunt servanda yakni setiap perjanjian menjadi hukum yang mengikat bagi para pihak yang melakukan perjanjian. Tetapi tidak mempunyai kekuatan hukum karena tidak diakui oleh Undang-Undang.

Jualbeli adalah perjanjian dimana masing-masing pihak mempunyai kewajiban/prestasi yang harus dipenuhinya.Berdasarkan Pasal 1474 *jo*. Pasal 1491 KUHPerdata, penjual mempunyai kewajiban menyerahkan barangnya dan menanggungnya. Penanggungan dalam hal ini adalah menjamin bahwa penguasaan secara aman dan tenteram atas benda yang dijualnya, dan tidak ada cacat tersembunyi atas barang tersebut.

Terkait dengan hal tersebut peralihan hak atas tanah dalam bentuk jual beli harus memenuhi beberapa syarat yang telah ditentukan oleh peraturan perundangundangan yang berlaku. Apabila syarat-syarat yang telah ditentukan tidak terpenuhi maka akan membawa konsekuensi pada legalitas jual beli hak atas tanah tersebut, syarat jual beli hak atas tanah melalui jual beli terdiri atas syarat meteril dan syarat formil. Syarat materil tertuju pada subjek dan objek hak yang akan diperjualbelikan, dimana pemegang hak atas tanah harus mempunyai hak dan wewenang untuk menjual hak atas tanah, pembeli adalah orang yang memenuhi syarat sebagai subjek hak atas tanah dan tanah yang akan diperjualbelikan tidak sedang bersengketa.

Masyarakat yang masih melakukan jual beli tanah melalui akta di bawah tangan diindikasikan merasa bahwa aturan hukum yang berlaku dengan melibatkan pejabat pembuat akta tanah tidak sesuai dengan norma sosial yang bukan hukum yang mereka pahami yakni kepercayaan yang tinggi terhadap sesama dalam hal jual beli. Hal tersebut yang mengakibatkan masyarakat merasa asing terhadap aturan tersebut. Karena masyarakat merasa asing maka mereka tidak merasa terikat oleh hukum tersebut sehingga tidak menaatinya. Tidak ditaatinya hukum dengan masih adanya masyarakat yang melakukan jual beli tanah yang dengan akta di bawah tangan memberikan konsekuensi yuridis terhadap status kepemilikan tanah yang diperjualbelikan.

Fungsi sertifikat tanah adalah untuk membuktikan adanya hak atas tanah dan subyek yang berhak atas tanah tersebut. Pembuktian mengenai data yuridis dan data fisik tercantum dalam sertifikat hak atas tanah tersebut. Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah yang di daftar serta keterangan mengenai bangunan dan bagian-bagian di atasnya. Sementara data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah yang terdafar, pemegang haknya dan pihak lain serta hak-hak lain yang membebaninya.

Sahnya jual beli tanah tanpa melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), adalah sah, tapi perbuatan hukum tersebut tidak dapat

didaftarkan, pada kantor Pertanahan untuk melakukan perubahan data kepemilikan atau balik nama.

Penelitian ini memiliki nilai kebaruan dalam hal membahas tentang perlindungan hukum hak atas penguasaan tanah ornamen dan keabsahan peralihan tanah yang terjadi di Kabupaten Gowa.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimanakah keabsahan peralihan hak atas tanah ornamen di kabupaten Gowa oleh pihak lain?
2. Bagaimanakah status hukum peralihan hak atas tanah ornamen di Kabupaten Gowa?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk menganalisis. keabsahan peralihan hak atas tanah ornamen di kabupaten Gowa oleh pihak lain.
2. Untuk menganalisis status hukum peralihan hak atas tanah ornamen di kabupaten Gowa.

D. Manfaat Penelitian

1. Hasil penelitian diharapkan dapat memberikan sumbangan akademis terhadap perkembangan ilmu khususnya dalam perkembangan ilmu hukum.
2. Memberikan tambahan pengetahuan bagi mahasiswa Fakultas hukum agar memperkaya pustaka tentang perlindungan hukum

terhadap hak penguasaan tanah ornament yang dialihkan oleh pihak lain.

E. Orisinilitas Penelitian

Setelah melakukan penelitian, penulis menemukan beberapa literatur mengenai perlindungan hukum terhadap hak penguasaan tanah ornament yang dialihkan oleh pihak lain. Untuk menghindari kesamaan terhadap penelitian-penelitian yang telah ada sebelumnya, maka penulis melakukan analisis terhadap beberapa penelitian yang ditemukan sebagai berikut :

1. Tesis Agrianti Widya Lestari Magister Ilmu Hukum Universitas Hasanuddin yang berjudul “Status Hukum Tanah Yang Dikuasai Secara Turun-Temurun Oleh Masyarakat Lomponengko Kabupaten Gowa”, dengan rumusan masalah sebagai berikut : (1) Untuk mengetahui Status Hukum Tanah yang dikuasai secara turuntemurun oleh Masyarakat Lomponengko Kabupaten Gowa ; (2) Untuk mengetahui Upaya Hukum Masyarakat Lomponengko untuk memperoleh Perlindungan Hukum atas tanah yang dikuasainya secara turun-temurun tersebut.

   Perbedaan penelitian diatas dengan penelitian penulis adalah yang mana penelitian diatas membahas mengenai, Status hukum tanah dan Upaya hukum Masyarakat Lomponengko dalam memperoleh Perlindungan hukum terhadap tanah yang dikuasainya secara turun temurun dilakukan dengan mengajukan

keberatan kepada pihak-pihak yang ingin menguasai tanah mereka secara paksa, menghadirkan pengacara, melakukan mediasi dan memperoleh pengakuan dari masyarakat beserta pemerintah setempat yang dapat mengeleminisir sehingga mereka tetap bisa mempertahankan tanah yang menjadi sumber kehidupan mereka dan mendapatkan perlindungan hukum. Sedangkan, Penulis berfokus terkait isu tanah Ornamen di Kabupaten yang sama.

2. Jurnal A. A. Sagung Tri Buana Marwanto, yang berjudul "Pengaturan Hak Penguasaan Tanah Hak Milik Perorangan Oleh Negara", dengan rumusan masalah sebagai berikut : (1) Bagaimanakan pengaturan mengenai hak penguasaan tanah milik perorangan oleh negara dengan melihat hak milik atas tanah yang dimiliki masyarakat? (2) Bagaimanakah bentuk perlindungan hukum bagi warga negara atau masyarakat yang hak milik atas tanahnya akan dikuasai pemerintah atau negara?.

   Perbedaan penelitian diatas dengan penelitian penulis adalah Penelitian diatas mengenai hak penguasaan tanah oleh masyarakat yang hak milik atas tanahnya diambil alih oleh negara adalah telah mendapatkan suatu perlindungan yang terdapat pada ketentuan Pasal 18 UUPA dan prinsip-prinsip dasar keadilan yang berbunyi "*no private property shall be taken for public use without just and fair compensation*". Berdasarkan ketentuan dari Pasal 18

UUPA dan prinsip-prinsip dasar keadilan, masyarakat sebagai pemilik hak atas tanah telah mendapatkan perlindungan hukum yaitu berupa ganti kerugian atau kompensasi atas tanah hak miliknya yang telah diambil alih oleh negara. Sehingga dalam melaksanakan proses dari pengambilalihan tanah, negara atau pemerintah nantinya tidak merugikan pemilik dari hak atas tanah sebelumnya.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tanah Ornamen

Bangsa Indonesia sebagai negara agraris yang sebagian besar dari penduduknya menggantungkan hidupnya pada lahan pertanian baik untuk bercocok tanam maupun perkebunan. Oleh karena itu masalah tanah sebagai hal yang di anggap penting untuk Indonesia. Tanah adalah aspek yang sangat penting dalam peranan aspek kehidupan masyarakat dari segi aspek ekonomis dan juga pada aspek non ekonomis.

Tanah merupakan segalanya bagi masyarakat agraris karena hal ini bukan hanya sebagai faktor produksi saja tetapi juga menyangkut dengan harkat dan martabat sebagai penduduk agraris, maka dengan itu tanah merupakan kebutuhan yang vital. Sering terjadinya masalah terkait tanah pada dasarnya disebabkan oleh meningkatnya nilai tanah tersebut setiap saat.

Hak atas tanah dan peralihan merupakan salah satu penyebab timbulnya sengketa dalam masyarakat. Beberapa permasalahan di bidang pertanahan tersebut disebabkan antara lain karena peraturan-peraturan yang tidak dilaksanakan di bidang pertanahan sebagaimana mestinya serta pemahaman yang dinilai kurang terhadap UUPA dan peraturan pelaksanaan lainnya.

Peraturan mengenai pertanahan seharusnya dapat memberikan kepastian hukum dalam kepemilikan tanah yang dibuktikan oleh sertipikat tentang hak atas tanah. Fungsi utama dari sertipikat tersebut yakni digunakan untuk memperkuat alat bukti seperti yang tertuang pada Pasal 19 ayat 2 huruf c UUPA. Dengan mempunyai sertifikat hak dari tanah maka pemilik tidak akan kesulitan dalam membuktikan hak milik atas tanahnya jika nanti terjadi gangguan dari pihak lain. Dengan itu, maka perlu diadakan pendaftaran tanah untuk dapat dijadikan jaminan dalam kepastian hukum yang berbentuk fisik atau seperti data yuridis dari tanah yang bersangkutan.

Kata ”Tanah” dalam hukum tanah memiliki arti yuridis yang merupakan definisi dari batasan resmi seperti pada Undang-undang Pokok Agraria. Seperti yang tertuang pada pasal 4 mengenai Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria disebutkan “*Atas dasar hak menguasai dari Negara, maka telah ditentukan macam-macam hak atas permukaan bumi, yang mana disebut tanah, hal yang dapat diberikan dan juga dipunyai banyak orang”*

Dikeluarkannya UUPA yang telah menghapus dualisme dalam hukum tanah di Indonesia mengenai definisi jual beli tanah yang kemudian hal tersebut juga termasuk kedalam definisi dari Hukum Adat, hal tersebut dapat terjadi karena pada hukum agraria juga terdapat unsur dari Hukum Adat.

Proses jual dan beli tanah didalam hukum adat termasuk kedalam perbuatan pemindahan hak atas tanah yang sifatnya tunai dan terang. Terang dapat diartikan sebagai perbuatan pemindahan hak yang wajib dilakukan didepan kepala adat, serta harus dapat memiliki peran sebagai pejabat dalam menanggung keteraturan ataupun keabsahan dari perbuatan pemindahan hak tersebut dan yang pada akhirnya perbuatan itu akan diketahui oleh khalayak umum.

Jual beli tanah untuk tanah yang belum memiliki sertifikat didalam masyarakat adat kebanyakan dilakukan melalui proses jual beli dibawah tangan. Hal tersebut dilakukan karena jual dan beli pada manusia sebenarnya hanya bersifat sementara namun apabila akan didaftarkan maka harus melakukan jual beli ulang melalui PPAT, yang dalam prakteknya ketika akan dilakukan jual beli ulang melalui PPAT ada beberapa permasalahan yang timbul dikarenakan penjual yang dinyatakan sudah wafat ataupun bagi penjual yang sudah berpindah rumah dan keberadaannya tidak dapat diketahui dan banyak terjadi jual beli tanah yang haknya saja belum berpindah namun fisik telah dikuasai oleh pembeli selama bertahun-tahun.

Jual beli tanah yaitu hak atas tanah yang akan dijual. Hal yang diperjual belikan merupakan hak atas tanah itu sendiri bukan tanahnya. Tujuan dalam membeli hak atas tanah pada dasarnya supaya pembeli bisa secara sah dimata hukum untuk memakai dan menguasai hak dari

tanah tersebut. Namun yang dibeli dan dijual itu bukan tanahnya, yakni hak atas tanahnya.

Setelah diberlakukannya Undang-Undang Pokok Agraria, maka berakhir sudah dualisme hukum Agraria yaitu Hukum Agraria Adat dan Hukum Agraria Barat.[5] UUPA telah mengatur dengan jelas hak atas tanah seperti hak milik , hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa untuk bangunan, dan hak tanah yang bersifat sementara seperti hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang dan sebagainya[6]. Pengertian bumi meliputi permukaan bumi (yang disebut tanah), tubuh bumi di bawahnya serta yang berada di bawah air. Dengan demikian pengertian tanah meliputi permukaan bumi yang ada di daratan dan permukaan bumi yang berada di bawah air, termasuk air laut.

Berlakunya hukum tanah adat bagi golongan pribumi merupakan manifestasi dari aspirasi yang berkembang di dalam masyarakat, dimana dalam pemberlakuannya tergantung dari lingkungan masyarakat yang mendukungnya, sehingga dalam kenyataannya berlaku hukum tanah adat yang dipengaruhi oleh kekuatan yang terdapat di dalam masyarakat tersebut[7].

---

[5] Purnadi Purbacaraka dan A.Ridwan Halim, 1984, *Sendi-Sendi Hukum Agraria*, Jakarta : Ghalia Indonesia, hlm.23

[6] Sudikno Mertokusumo, 1988, *Perundang-undangan Agraria Indonesia*, Yogyakarta : Liberty, hlm. 6.

[7] A. Suriyaman Mustari Pide, 2009, Hukum Adat Dulu, Kini, dan Akan Datang; Pelita Pustaka; Makassar; hlm. 27.

Sifat komunalistik dalam konsepsi hukum tanah nasional tercermin dalam rumusan pasal 1 ayat 1 UUPA yang mengatur bahwa seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah air dari seluruh rakyat Indonesia yang bersatu sebagai bangsa Indonesia. Hal ini berarti bahwa tanah di seluruh wilayah Indonesia adalah hak bersama dari bangsa Indonesia (beraspek perdata) dan bersifat abadi, yaitu seperti hak ulayat pada masyarakat hukum adat. Dengan demikian, hak bangsa Indonesia mengandung dua unsur, yaitu:[8]

1. Unsur kepunyaan bersama yang bersifat perdata, tetapi bukan berarti hak kepemilikan dalam arti yuridis, tanah bersama dari seluruh rakyat Indonesia yang telah bersatu menjadi bangsa Indonesia, pernyataan ini menunjukkan sifat komunalistik dari konsepsi hukum tanah nasional;
2. Unsur tugas kewenangan yang bersifat publik untuk mengatur dan memimpin penguasaan dan penggunaan tanah yang dipunyai bersama tersebut.

Tanah merupakan tanah bersama kelompok teritorial (desa, marga, nagari, hutan). Hak-hak perseorangan atas tanah secara langsung atau tidak langsung bersumber pada hak bersama. Oleh karena itu, walaupun sifatnya pribadi, dalam arti penggunaannya untuk kepentingan pribadi dan keluarganya, namun sekaligus terkandung unsur kebersamaan. Para

[8] Arie S. Hutagalung dan Markus Gunawan, Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan, (Jakarta:Rajawali Press, 2008), hal. 20-21.

warga sebagai anggota kelompok, masing-masing mempunyai hak untuk menguasai dan menggunakan sebagian tanah bersama tersebut guna memenuhi kebutuhan pribadi dan keluarganya, dengan hak-hak yang bersifat sementara, sampai hak yang sampai batas waktu, yang umum disebut Hak Milik. Penguasaan dan penggunaan tanah tersebut dapat dilakukan sendiri secara individual atau bersama-sama dengan warga kelompok yang lain. Tidak ada kewajiban untuk menguasai dan menggunakannya secara kolektif. Oleh karena itu, penguasaan tanahnya dirumuskan dengan sifat individual[9].

B. Pengaturan Hak Atas Tanah Terkait Pendaftaran Tanah

Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan tanah atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya. Eksistensi hak atas tanah diartikan sebagai hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan dan/atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya. Maksud dari kata ‘menggunakan’ yaitu hak atas tanah itu digunakan untuk kepentingan mendirikan bangunan, dan maksud dari kata ‘mengambil manfaat’ yaitu, hak tas tanah itu digunakan untuk kepentingan bukan untuk mendirikan banguan, tetapi digunakan untuk bidang pertanian, perkebunan, perikanan dan peternakan serta bidang-bidang kepentingan lainnya.

[9] A. Suriyaman Mustari Pide, 2007, *Dilema Hak Kolektif Eksistensi & Realitas Sosialnya pasca-UUPA*, Makassar : Pelita Pustaka, hlm 135.

Permohonan hak milik dapat dilakukan pada tanah-tanah yang memiliki status sebagai berikut: [10]Tanah Negara; Tanah yang beralaskan Hak Guna Bangunan; Tanah yang beralaskan Hak Pakai; Tanah yang dahulunya beralaskan Hak Guna Usaha; Tanah Wakaf; Tanah Tempat Tinggal; Tanah Pertanian; dan lain-lain. Namun demikian, tidak seluruh tanah dapat diberikan hak milik, misalnya untuk tanah-tanah yang berdasarkan peruntukannya telah diberikan Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, atau Hak Pengelola, maka tanah-tanah tersebut harus menjadi tanah negara terlebih dahulu, dan berdasarkan tata ruang yang ada bisa diberikan hak milik.

Pembaharuan hukum agraria dan pengelolaan sumber daya alam dalam arti luas adalah sumber daya agraria/sumber daya alam, meliputi bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya sebagai rahmat Tuhan Yang Maha Esa kepada bangsa Indonesia.

Pembaharuan hukum agraria dalam arti sempit hanyalah menyangkut kulit bumi dan permukaan bumi saja sebagaimana ditentukan dalam UUPA pasal 4, yaitu meliputi hak-hak penguasaan atas tanah, hak bangsa, hak menguasai dari negara, hak ulayat, hak pengelolaan, wakaf, dan hak-hak atas tanah sebagaimana ditentukan oleh UUPA Pasal 16. Penyempurnaan juga diperlukan dalam menghadapi era globalisasi, yang

[10] Siti Rahma Mary Herwati dan Dody Setiadi, 2005, *Memahami Hak Atas Tanah:Dalam Praktek Advokasi*, Surakarta : Cakra Books, hlm.113.

pada saat ini sudah terpengaruh dalam kegiatan-kegiatan yang memerlukan penguasaan tanah, misalnya ada tuntutan untuk lebih dipermudah tata cara memperoleh tanah yang diperlukan dunia usaha. Jaminan kepastian hukum dalam penguasaan tanah memang perlu ditingkatkan, tetapi peningkatan itu bukan saja bagi kepentingan pihak asing, melainkan terutama bagi kepentingan warga negara Indonesia dan badan badan hukum nasional. Hal tersebut dapat dilakukan antara lain dengan mempercepat dan meningkatkan ketelitian dalam pelaksanaan pendaftaran tanah, dengan surat tanda bukti hak berupa sertifikat, yang lebih dikukuhkan kekuatan pembuktiannya[11].

Tujuan dari pendaftaran tanah adalah adanya kepastian hak atas tanah, setidak-tidaknya akan dapat dicegah terjadinya sengketa tanah. Dengan sertifikat tanah, maka jelaslah tanah tersebut sudah terdaftar di Kantor Pendaftaran tanah, sehingga setiap orang dapat mengetahui bahwa tanah tersebut telah ada pemiliknya. Demikian pula pendaftaran yang dilakukan atas hak seseorang mencegah klaim seseorang atas tanah kecuali memang dia lebih berhak dan dapat mengajukan ke pengadilan negeri setempat dengan membuktikan tentang kebenaran haknya itu sesuai dengan asas pendaftaran tanah stelsel negatif yang dianut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disingkat PP Pendaftaran Tanah).

[11] Muchtar Wahid, 2008, *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah: Suatu Analisis dengan Pendekatan Terpadu Secara Normatif dan Sosiologis*, Jakarta : Penerbit Republika, hlm. 1.

Ketentuan Pasal 19 Ayat (2) huruf C dan Pasal 38 ayat (2) UUPA serta PP Nomor 18 Tahun 2021 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 32 Ayat (1) yang mengatur bahwa sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan, ayat (2) dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam jangka waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.

Dengan demikian, sertifikat adalah alat pembuktian yang kuat, bukan yang mutlak. Berdasarkan ketentuan tersebut, maka stelsel pendaftaran tanah yang dianut di Indonesia adalah stelsel negatif yang mengandung arti positif, sehingga menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Artinya, pihak-pihak yang merasa mempunyai sesuatu hak dapat mengajukan gugatan terhadap pihak-pihak yang namanya tercantum di dalam sertifikat. Dalam

sistem pendaftaran tanah stelsel positip, segala yang tercantum dalam buku pendaftaran tanah dan surat-surat tanda bukti hak yang dikeluarkan merupakan suatu hal yang bersifat mutlak dan merupakan alat bukti yang mutlak.

C. Peralihan Hak Atas Tanah Menurut Hukum Perdata

Menurut sistem Hukum Perdata, suatu pemindahan atau pengalihan hak terdiri atas dua bagian, yaitu:

1. Tiap perjanjian yang bertujuan memindahkan hak, misalnya perjanjian jual beli atau pertukaran.
2. Pemindahan atau pengalihan hak itu sendiri. Dalam hal ini yang penting adalah pemindahan atau pengalihannama dalam hal jual beli benda tidak bergerak, misalnya rumah, tanah dan sebagainya[12].

Dari pernyataan tersebut di atas dapat dipahami, bahwa pengalihan hak atas suatu benda dapat dilakukan secara nyata, artinya benda yang diperoleh tersebut langsung dapat dilihat dan berada di tangan yang bersangkutan, tetapi ada pula pengalihan hak itu dilakukan secara simbolis atau tidak secara langsung, hanya melalui bentuk surat atau sertifikat, hal ini terjadi pada benda- benda yang tidak bergerak.

[12] Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, (Jakarta: Intermasa, 2001), h.72

Pengalihan hak merupakan beralihnya hak milik seseorang kepada orang lain, dengan jalan jual beli atau tukar-menukar atau dengan cara lain yang dibenarkan oleh hukum.

Dalam Hukum Perdata ada beberapa macamcara memperoleh hak kebendaan, yakni sebagai berikut:

1. Dengan pengakuan, yakni benda yang tidak ada pemiliknya, kemudian didapatkan dan diakui oleh orang yang mendapatkannya itu sebagai miliknya. Orang yang mengakui ini mempunyai hak milik atas benda tersebut. Misalnya menangkap ikan di laut, berburu rusa di hutan dan sebagainya.
2. Dengan penemuan, benda milik orang lain yang lepas dari penguasaannya, misalnya karena jatuh di jalan, atau karena hilang akibat banjir, kemudian ditemukan oleh seseorang, sedangkan ia tidak mengetahui siapa pemiliknya.
3. Dengan penyerahan, yakni hak kebendaan diperoleh dengan cara penyerahan berdasarkan alas hak, misalnya jual beli, sewa-menyewa, hibah, warisan. Dengan adanya penyerahan itu, maka hak kebendaan atas benda berpindah kepada yang memperoleh hak.
4. Dengan cara daluwarsa, hak kebendaan diperoleh dengan cara daluwarsa (lampau waktu). Daluwarsa benda bergerak dan tidak bergerak tidak sama. Bagi siapa yang menguasai benda bergerak

misalnya dengan cara menemukan di jalan, hak milik diperoleh setelah lampau waktu tiga tahun sejak ia menguasai benda bergerak itu. Sedangkan untuk benda tidak bergerak, daluwarsanya adalah dalam hal adanya alas hak selama 20 tahun, dan dalam hal tidak adanya alas hak selama 30 tahun. Setelah lampau waktu 20 tahun atau 30 tahun itu, orang yang menguasai benda tidak bergerak tersebut memperoleh hak milik.

5. Dengan pewarisan, hak kebendaan diperoleh berdasarkan pewarisan menurut hukum waris yang berlaku. Ada tiga macam hukum waris yang berlaku, yaitu hukum waris adat, hukum waris Islam dan hukum waris KUH Perdata.
6. Dengan cara penciptaan, yaitu penciptaan barang baru yang tadinya belum ada, misalnya hak cipta atas suatu lukisan, lagu, buku dan sebagainya.
7. Dengan cara ikutan/turunan, tumbuh-tumbuhan yang berada di atas tanah, dinyatakan sebagai benda ikutan dari tanah itu, orang yang membeli tanah tersebut berhak pula atas tumbuh-tumbuhan yang ada di atasnya.[13]

Dari pernyataan di atas dapat dilihat, bahwa secara Hukum Perdata ada beberapa macam seseorang memperoleh hak atau orang lain kehilangan hak akibat dari penyerahan dan hal-hal lain yang dapat

[13] Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung: PT.Citra Aditya Bakti, 2000, h.140

membuat seseorang memperoleh hak milik dari harta atau benda yang diperolehnya.

Sehubungan dengan peralihan hak atas tanah, maka dikenal juga beberapa macam peralihan hak atas tanah yaitu sebagai berikut[14]:

1. Jual beli tanah menurut Hukum Adat, adalah suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai. Terang berarti perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan dihadapan kepala adat, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum. Tunai maksudnya, bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak.
2. Jual beli tanah menurut UUPA, dalam UUPA istilah jual beli hanya disebutkan dalam Pasal 26 UUPA, yaitu yang menyangkut jual beli hak milik atas tanah. Dalam pasal-pasal lainnya, tidak ada kata yang menyebutkan jual beli, tetapi disebutkan sebagai dialihkan. Pengertian dialihkan menunjukkan suatu perbuatan hukum yang disengaja untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain melalui jual beli, hibah, tukar menukar, dan hibah wasiat. Jadi, meskipun dalam pasal hanya disebutkan dialihkan, termasuk

[14] Winahyu Erwiningsih, 2009, *Hak Menguasai Negara Atas Tanah, Cetakan I*, Yogyakarta : Penerbit Total Media, hlm.4.

salah satunya adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah karena jual beli.

3. Penghibahan tanah, hibah tanah merupakan pemberian seseorang kepada orang lain dengan tidak ada penggantian apa pun dan dilakukan secara sukarela, tanpa ada kontraprestasi dari pihak penerima pemberian, dan 22 pemberian itu dilangsungkan pada saat si pemberi masih hidup. Inilah yang berbeda dengan wasiat, yang mana wasiat diberikan sesudah si pewasiat meninggal dunia.
4. Pewarisan tanah, perolehan hak milik atas tanah dapat juga terjadi karena pewarisan dari pemilik kepada ahli waris sesuai dengan Pasal 26 UUPA. Pewarisan dapat terjadi karena ketentuan undang-undang ataupun karena wasiat dari orang yang mewasiatkan.

Pernyataan diatas merupakan bentuk-bentuk pengalihan hak milik atas tanah. Pengalihan hak milik atas tanah tersebut tergantung bentuknya dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Oleh karena itu pengalihan hak milik atas tanah secara hukum harus diikuti dengan alas hak yang jelas dan sesuai dengan undang-undang.

D. Landasan Teori

1. Teori Perlindungan Hukum

Suatu negara terjadi karena suatu hubungan timbal balik antara warga negaranya sendiri, dalam hal tersebut akan melahirkan suatu hak dan kewajiban satu sama lain. Perlindungan hukum akan menjadi hak tiap warga negaranya, namun sisi lain dapat dirasakan juga bahwa perlindungan hukum merupakan kewajiban bagi negara itu sendiri, oleh karenanya negara wajib memberikan perlindungan hukum kepada warga negaranya.[15]

Menurut Fitzgerald sebagai mana dikutip oleh Satjipto Raharjo[16] awal mula dari munculnya teori perlindungan hukum ini bersumber dari teori hukum alam atau aliran hukum alam. Aliran ini dipelopori oleh Plato, Aristoteles (murid Plato), dan Zeno (pendiri aliran Stoic). Menurut aliran hukum alam hukum itu bersumber dari Tuhan yang bersifat universal dan abadi, serta antar hukum dan moral tidak boleh dipisahkan. Para penganut aliran ini memandang bahwa hukum dan moral cerminan dan aturan secara internal dan eksternal dari kehidupan manusia yang diwujudkan melalui hukum dan moral[17].

Perlindungan hukum adalah tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh

[15] Suharyono M. Hadiwiyono, Op.cit. hal 115.
[16] Satijipto Raharjo, 2000, *Ilmu Hukum,* Bandung : PT Citra Aditya Bakti, hlm. 54
[17] Dosminikus Rato, 2010, *Filsafat Hukum Mencari Dan Memahami Hukum*, Yogyakarta : PT Persindo, hlm. 59

penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia.[18] Menurut Sattipto Rahario mendefinisikan Perlindungan Hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum[19].

Sarana perlindungan hukum dibagi menjadi dua macam, yaitu:[20]

1. Sarana Perlindungan Hukum Preventif

   Pada perlindungan hukum preventif ini, subyek hukum diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif. Tujuannya adalah mencegah terjadinya sengketa.

   Perlindungan hukum preventif sangat besar artinya bagi tindak pemerintahan yang didasarkan pada kebebasan bertindak karena dengan adanya perlindungan hukum yang preventif pemerintah terdorong untuk bersifat hati-hati dalam mengambil keputusan yang didasarkan pada diskresi. Di

[18] Setiono, 2004, *Rule of Law (Supremasi Hukum)*, Jakarta : Rineka Cipta, hlm.3.
[19] Satijipto Raharjo, 2000, *Ilmu Hukum,* PT Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 54
[20] Suharyono M. Hadiwiyono, Op.cit. Hal 116-117.

Indonesia belum ada pengaturan khusus mengenai perlindungan hukum preventif.

2. Sarana Perlindungan Hukum Represif

   Perlindungan hukum yang represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. Penanganan perlindungan hukum oleh Pengadilan Umum dan Peradilan Administrasi di Indonesia termasuk kategori perlindungan hukum ini. Prinsip perlindungan hukum terhadap tindakan pemerintah bertumpu dan bersumber dari konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia karena menurut sejarah dari barat, lahirnya konsep-konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia diarahkan kepada pembatasan-pembatasan dan peletakan kewajiban masyarakat dan pemerintah.

2. Teori Kepastian Hukum

Aturan hukum, baik tertulis maupun tidak tertulis berisi aturan-aturan yang bersifat umum yang menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam masyarakat dan menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan semacam itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum. Jadi dapat disimpulkan bahwa kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti

karena mengatur secara jelas dan logis, sehingga tidak menimbulkan keragu-raguan (multi-tafsir), logis dan mempunyai daya prediktabilitas. Kepastian hukum merupakan keadaan dimana perilaku manusia, baik individu, kelompok, maupun organisasi, terikat dan berada dalam koridor yang sudah digariskan oleh aturan hukum.

Asas kepastian hukum diperlukan dalam terciptanya peraturan perundang-undangan karena kepastian hukum merupakan prinsip utama dari berbagai macam prinsip- prinsip supremasi hukum yang menurut M. Kordela (2008) *"The legal certainty as the superior principle of the system of formal principles of the rule of law justifies the legal validity of a defined group of values"*[21].

Kepastian hukum menurut Jan Michiel Otto mendefenisikan sebagai kemungkinan bahwa dalam situasi tertentu:

a) Tersedia aturan -aturan yang jelas (jernih), konsisten dan mudah diperoleh, diterbitkan oleh dan diakui karena (kekuasaan) nagara;
b) Instansi-instansi penguasa (pemerintah) menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten dan juga tunduk dan taat kepadanya;

[21] Samudra Putra Indratanto, Nurainun, and Kristoforus Laga Kleden, 2020 "*Asas Kepastian Hukum Dalam Implementasi Putusan Mahkamah Konstitusi Berbentuk Peraturan Lembaga Negara Dan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang,"* Jurnal Imu Hukum 16, no. 1 : 88–100.

c) Warga secara prinsipil menyesuaikan prilaku mereka terhadap aturanaturan tersebut;
d) Hakim-hakim (peradilan) yang mandiri dan tidak berpikir menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu mereka menyelesaikan sengketa hukum;
e) Keputusan peradilan secara konkrit dilaksanakan.[22]

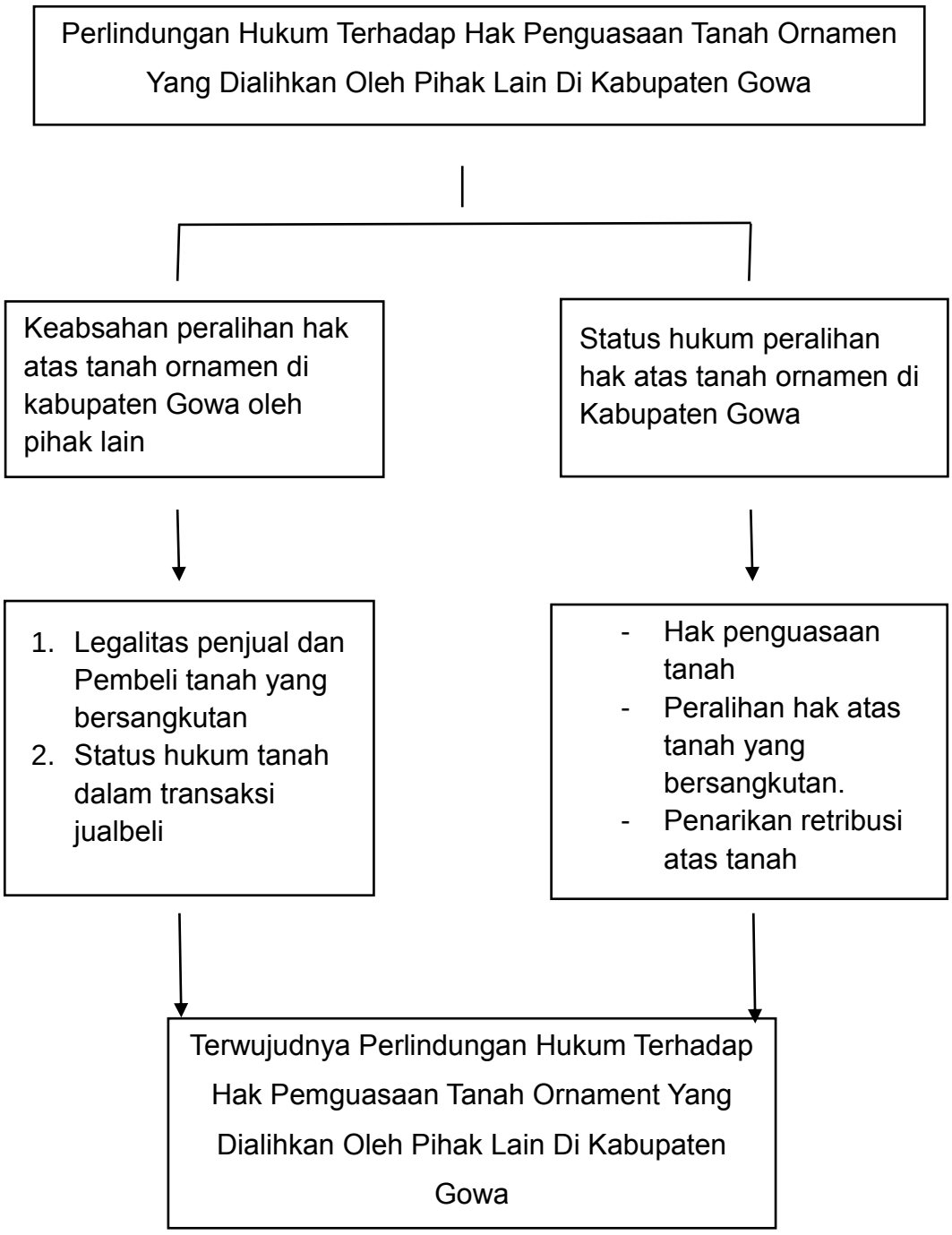
Menurut Sudikno Mertukusumo, kepastian hukum merupakan sebuah jaminan bahwa hukum tersebut harus dijalankan dengan cara yang baik. Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati[23]

E. Kerangka Pikir

Konsep hukum sangat dibutuhkan apalagi kita mempelajari hukum. Konsep hukum pada dasarnya adalah Batasan tentang suati istilah tertentu. Untuk menghindarkan timbulnya salah pengertian, maka perlu di kemukakan konsep-konsep dari perlindungan hukum pihak yang melakukan peralihan. Dalam penelitian ini akan mengkaji suatu penelitian

[22] Soeroso, 2011. *Pengantar Ilmu Hukum,* Jakarta : Pt. Sinar Grafika, hlm.34.
[23] Asikin zainal, 2012, *Pengantar Tata Hukum Indonesia*, Jakarta : Rajawali Press, hlm.56.

dengan judul "*Perlindungan Hukum Terhadap Hak Penguasaan Tanah Ornamen Yang Dialihkan Oleh Pihak Lain Di Kabupaten Gowa*", memiliki dua variabel utama yaitu variable tentang (i) Keabsahan peralihan hak atas tanah ornamen di kabupaten Gowa oleh pihak lain dan (ii) Status Hukum peralihan tanah ornamen di kabupaten Gowa.

F. Bagan Kerangka Pikir

Untuk memberikan gambaran secara umum terkait dengan kerangka pikir dalam penelitian ini, serta hubungan antara variabel peneliti, maka dapat dilihat dari bagan kerangka pikir sebagai berikut: