

**STATUS HAK ATAS TANAH UNTUK PEMUKIMAN DAN
PERUMAHAN PADA PROYEK TANJUNG BUNGA DI
KAWASAN TANJUNG BUNGA KOTA MAKASSAR**



Universitas	UNIVERSITAS HASANUDDIN
Tanggal	18 - 08 - 2004
Asal Dari	Fak. Hukum
Tempat	1 (satu) Rls
Harah	Hadiah
No. Ingenthis	0408 18 202
No. Klt	22 422

Skripsi

*Diajukan untuk memenuhi persyaratan guna
memperoleh gelar Sarjana Hukum pada
Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin*

Oleh :

**A. SALAHUDDIN. AP.
Stambuk : B 111 97 160**

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS HASANUDDIN
MAKASSAR
2004**

PERSETUJUAN KONSULTAN

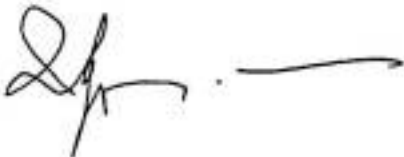
Diterangkan bahwa skripsi dari :

Nama : A. Salahuddin. AP.
No. Stambuk : B 111 97 160
Jurusan : Hukum Perdata
Judul : STATUS HAK ATAS TANAH UNTUK PEMUKIMAN
DAN PERUMAHAN PADA PROYEK TANJUNG
BUNGA DI KAWASAN TANJUNG BUNGA KOTA
MAKASSAR

Telah diperiksa dan disetujui untuk diajukan dalam ujian skripsi

Tamalanrea, 2003

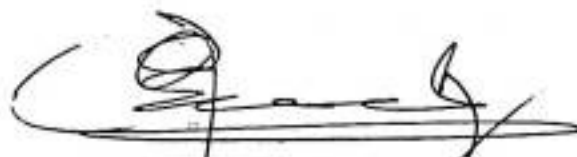
Konsultan I



(DR.Ir. ABRAR SALENG,SH.MH)

NIP : 131 569 707

Konsultan II



(KAHAR LAHAE, S.H., M.H)

NIP : 131 876 815

PERSETUJUAN UNTUK MENEMPUH UJIAN SKRIPSI

Diterangkan bahwa skripsi dari :

Nama : A. Salahuddin. AP.
No. Stambuk : B 111 97 160
Jurusan : Hukum Perdata
Judul : STATUS HAK ATAS TANAH UNTUK PEMUKIMAN
DAN PERUMAHAN PADA PROYEK TANJUNG
BUNGA DI KAWASAN TANJUNG BUNGA KOTA
MAKASSAR

Skripsi ini diterima oleh Dekan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin
untuk diajukan dalam Ujian Skripsi.

Tamalanrea, 2003

Dekan Fakultas Hukum
Universitas Hasanuddin

Rembantu Dekan I,



Muhammad Ashri, SH, MH

NIP : 131 862 972

LEMBAR PENGESAHAN

Diterangkan bahwa skripsi dari :

Nama : A. Salahuddin. AP.
No. Stambuk : B 111 97 160
Judul : STATUS HAK ATAS TANAH UNTUK PEMUKIMAN
DAN PERUMAHAN PADA PROYEK TANJUNG
BUNGA DI KAWASAN TANJUNG BUNGA KOTA
MAKASSAR

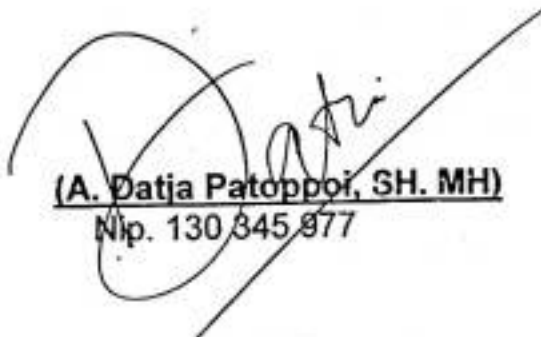
Telah dipertahankan dihadapan panitia ujian skripsi dengan susunan personalia sebagai berikut :

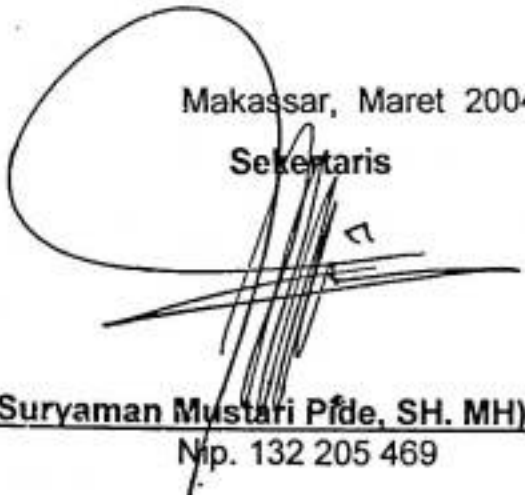
Ketua : Hj. A. Datja Patoppoi, SH. MH
Sekretaris : Suryaman Mustari Pide, SH.MH
Penguji : 1. Farida, SH.MH
2. Sri Susanti Nur, SH.MH
3. H. Ramli Rahim, SH.MH
4. Amier Bachtiar, SH.MH
Konsultan : I. DR.Ir. Abrar Saleng, SH. MH
II. Kahar Lahae, SH. MH

Ketua

Makassar, Maret 2004

Sekretaris


(A. Datja Patoppoi, SH. MH)
Nip. 130 345 877


(Suryaman Mustari Pide, SH. MH)
Nip. 132 205 469

KATA PENGANTAR

Dengan mengucapkan puji syukur kehadirat Allah SWT atas berkat, rahmat dan hidayahNya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini guna memenuhi salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana hukum pada Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin. Tak lupa pula shalawat dan salam kepada junjungan baginda Rasulullah SAW beserta seluruh keluarganya yang suci dan para sahabat-sabhatnya.

Kami menyadari dalam penulisan skripsi ini masih sangat jauh dari kesempurnaan, hal ini disebabkan oleh keterbatasan diri kami sebagai manusia yang masih dalam tahap belajar.

Dalam penyusunan skripsi ini kami mendapatkan banyak bantuan, dukungan, bimbingan dan saran-saran serta doa. Karena itu penulis ingin menyampaikan penghargaan dan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Orang tuaku tercinta ayahanda A. Parenrengi. P. S.H.,M.H (Alm) dan ibunda A. Mahirah. L yang telah mencurahkan segenap kasih sayang dan perhatiannya sehingga kami bisa seperti ini.
2. Bapak Abdul Razak, SH. MH. Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin beserta staff dosen dan para guru besar yang telah mendidik dan memberikan ilmu pengetahuan yang bermanfaat selama kami menuntut ilmu di tempat ini.

3. Bapak DR.Ir. Abrar Saleng, SH.MH. dan Kahar Lahae, SH.MH., masing-masing sebagai konsultan I dan konsultan II yang telah meluangkan waktu dan memberikan bimbingan kepada penulis dengan penuh perhatian serta pengertian sehingga skripsi ini bisa diselesaikan.
4. Bapak Prof. DR. Amier Sjarifuddin, SH, MH sebagai ketua dan bapak DR.Ir. Abrar Saleng, SH.MH., sebagai sekretaris pada bagian hukum perdata Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.
5. Seluruh staff dan karyawan tata usaha Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin yang telah banyak memberikan bantuan kepada penulis.
6. Bapak Kepala Badan Pertanahan Kotamadya Makassar beserta seluruh jajarannya, utamanya Bapak Hatta, S.H., atas bantuannya selama penulis melakukan penelitian guna penyusunan skripsi ini.
7. Bapak Kepala Badan Pertanahan Kabupaten Gowa beserta seluruh jajarannya, utamanya Bapak Alimuddin Kallo, S.H., atas bantuannya selama penulis melakukan penelitian guna penyusunan skripsi ini.
8. Bapak Direktur PT. GMTD Tbk beserta seluruh staffnya, utamanya Bapak Agustinus Bangun, S.H., atas bantuannya selama penulis melakukan penelitian guna penyusunan skripsi ini.
9. Seluruh keluargaku di Makassar : kakak, om, tante, para sepupuku, dan keponakan-keponakanku.

10. Seluruh Rekan – rekan Angkatan 97 atas segala persahabatan dan kenangan indahny.
11. Dan seluruh pihak yang telah membantu penyusunan skripsi ini namun tidak dapat kami sebutkan satu persatu.

MAKASSAR, 2004

PENYUSUN

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
PERSETUJUAN KONSULTAN	ii
PERSETUJUAN MENEMPUH UJIAN	iii
LEMBAR PENGESAHAN	iv
KATA PENGANTAR	v
DAFTAR ISI	viii
ABSTRAK	ix
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	8
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	9
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	11
A. Pengertian Hak Atas Tanah	11
B. Jenis-jenis Hak Atas Tanah	12
C. Pengadaan Tanah	19
D. Pemberian Hak Atas Tanah	24
E. Permohonan Hak Atas Tanah	26
BAB III METODE PENELITIAN	35
A. Lokasi Penelitian	35
B. Jenis dan Sumber Data	35
C. Teknik Pengumpulan Data	35
D. Metode Analisis	36
BAB IV PEMBAHASAN HASIL PENELITIAN	37
A. Proses Penguasaan Tanah oleh Pihak Perusahaan Dalam Pengembangan Pemukiman dan Perumahan di Kawasan Tanjung Bunga	37
B. Faktor – faktor Yang Mempengaruhi Munculnya Konflik Antara Pemilik tanah Dengan Pihak Developer	42
C. Proses Penyelesaian Perkara Terhadap Masalah yang Ditimbulkan Dalam Penguasaan Tanah yang Diperuntukkan bagi Proyek Tanjung Bunga	49
BAB V PENUTUP	52
A. Kesimpulan	52
B. Saran-saran	53
DAFTAR PUSTAKA	

ABSTRAK

A. Salahuddin. AP., Stambuk B 111 97 160. Status Hak Atas Tanah Untuk Pemukiman Dan Perumahan Pada Proyek Tanjung Bunga Di Kawasan Tanjung Bunga Kota Makassar. Di bawah bimbingan Bapak DR. Ir. Abrar Saleng, SH, MH, sebagai Konsultan I dan Bapak Kahar Lahae, SH, MH, sebagai Konsultan II.

Penelitian ini penulis lakukan pada PT.GMTDC di kawasan pengembangan Tanjung Bunga Kota Makassar. Dalam hal pemilihan lokasi penelitian ini penulis sengaja mengambil lokasi PT.GMTDC dengan mempertimbangkan bahwa sebagai salah satu Perusahaan yang bergerak di bidang Perumahan dan Pembangunan.

Adapun tujuan penulis melakukan penelitian ini pada dasarnya untuk mengetahui bagaimana proses penguasaan lahan milik PT.GMTDC yang akan diperuntukkan bagi seluruh infrastruktur dari proyek pengembangan Kawasan Tanjung Bunga. Selain itu kami ingin melihat hal apa saja yang menjadi kendala-kendala bagi pembebasan lahan sekaligus konflik dan potensi konflik yang bisa ditimbulkan oleh proses penguasaan lahan oleh PT.GMTDC.

Dalam hal pencarian dan pengumpulan data penulis melakukannya dengan menggunakan metode penelitian Analisa Deskriptif Yuridis. Hal mana data yang kami peroleh baik data primer maupun data sekunder diolah dan dianalisa dengan melakukan perbandingan dengan ketentuan-ketentuan yuridis, selain itu penulis pun melakukan penelitian langsung dilapangan baik dengan cara pengamatan langsung ataupun dengan cara wawancara langsung baik dengan pihak PT.GMTDC, Masyarakat, Tokoh Masyarakat setempat juga dengan pihak Badan Pertanahan Nasional (BPN) Makassar.

Berdasarkan hasil penelitian, penulis mendapatkan fakta yang menegaskan bahwa proses penguasaan tanah oleh pihak PT.GMTDC diawali oleh diterimanya izin prinsip milik PT.GMTDC untuk melakukan proyek pembangunan pengembangan kawasan Tanjung Bunga. Dengan diterimanya izin prinsip tersebut maka langkah selanjutnya yang dilakukan oleh pihak PT.GMTDC adalah melakukan pengukuran, permohonan penggunaan, yang dilanjutkan dengan pembebasan dan pengukuran atas lahan yang digunakan. Dalam proses pembebasan tanah yang dilakukan oleh pihak PT.GMTDC sering terjadi adanya masalah-masalah yang mengiringi proses pembebasan lahan tersebut. Hal ini disebabkan adanya klaim-klaim dari pihak-pihak yang merasa tidak pernah mengoperkan tanahnya akan tetapi tiba-tiba ada perubahan status kepemilikan lahan, selain itu masalah ketidaksesuaian harga antara pihak PT.GMTDC dengan pemilik tanah juga menjadi salah satu faktor yang menjadi penyebab munculnya konflik antara pihak PT.GMTDC dengan masyarakat dan lain sebagainya. Dalam hal mengatasi konflik-konflik yang timbul tersebut pada praktiknya pihak PT.GMTDC menempuh dua cara yaitu dengan cara Litigasi ataupun Non Litigasi. Untuk penyelesaian secara litigatif maka pihak PT.GMTDC menyerahkan sepenuhnya pada pihak penegak hukum untuk kasus yang berkaitan dengan masalah tersebut. Sedangkan untuk penyelesaian secara non litigasi diselesaikan dengan cara mediasi dengan di mediasi oleh pihak Badan Pertanahan Nasional (BPN) ataupun tokoh masyarakat setempat.



BAB 1

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Perhatian akan pentingnya pemanfaatan dan pengelolaan tanah sebagai prasyarat dalam membangun negara bangsa (*nation state*) adalah suatu hal yang menjadi keharusan untuk diprioritaskan dalam konteks pembangunan. Fungsi tanah dalam konteks pembangunan harus diperluas yang bukan hanya difungsikan sebagai tempat tinggal atau lahan pertanian melainkan harus ditata secara tepat, terutama pada peningkatan fungsi-fungsi sosialnya pada kehidupan sosial kemasyarakatan.

Pada kondisi masyarakat agraris, fungsi tanah adalah sangat dominan, dimana tanah hanya ditata untuk kepentingan pertanian dan usaha perkebunan sementara fungsi-fungsi sosial lainnya tidak difungsikan. Fungsi tanah pada masyarakat agraris terkesan sangat subyektif karena tanah hanya difungsikan untuk kepentingan individu sebagai upaya dalam mempertahankan kehidupannya. Kondisi ini terjadi karena belum terdapat konsepsi yang jelas dan secara tegas diberlakukan pada kehidupan masyarakat. Fungsi-fungsi sosial tanah baru mulai muncul ketika Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria (biasanya disingkat UUPA), yang diterapkan pada kehidupan masyarakat. Kehadiran undang-undang ini pun masih tergolong sangat langka

pada masyarakat dan pemberlakuannya belum menyentuh pada seluruh wilayah Republik Indonesia. Hal ini terjadi oleh minimnya potensi penerimaan masyarakat atas konsep tersebut karena disamping sosialisasinya masih minim, faktor kultur masyarakat belum mampu menyesuaikan dengan rumusan konsep yang ada pada saat itu. Sehingga sangat wajar Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960. Secara historis wilayah yurisdiksi lingkup beralakunya UUPA masih cenderung sangat sektoral. Munculnya penolakan masyarakat Jawa atas konsep tersebut dibangun dengan suatu asumsi bahwa perangkat hukum yang dilahirkan tersebut adalah warisan dari pemerintah kolonial.

Secara konseptual fungsi tanah dapat didefinisikan, yang oleh Leon Duguit (1945:109) dikatakan bahwa tidak ada hak subyektif (*subjectief recht*) yang ada hanya fungsi sosial. Ini berarti bahwa pemakaian sesuatu hak atas tanah, hanya memperhatikan kepentingan individu. Pandangan Leon Duguit diatas bertitik tolak pada penyangkalannya dan penolakannya terhadap hak subyektif karena baginya tanah hanya memiliki fungsi-fungsi sosial.

Kemudian UUPA dalam Pasal 6 merumuskan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Dalam penjelasan UUPA dikatakan bahwa seseorang tidak boleh semata-mata mempergunakan untuk kepentingan pribadinya pemakaian atau tidak dipakainya tanah yang mengakibatkan merugikan masyarakat. Demikian halnya dengan seseorang pemilik tanah tidak dapat dibenarkan, bilamana ia tidak mengerjakan tanahnya apalagi dalam masa serba

kekurangan bahan makanan, maka fungsi tanah penting sekali untuk dapat menghasilkan bahan makanan. (A.P. Parlindungan (1998:66)).

Antara kepentingan masyarakat dengan kepentingan individu (perseorangan) haruslah selaras. Dalam pengertian bahwa fungsi-fungsi tanah harus difungsikan pada relasi yang seimbang antara kepentingan individu dengan kepentingan umum. Senada dengan itu, oleh Notonagoro (dalam A.P. Parlindungan, 1998:66) dikatakan bahwa :

“Hak milik mempunyai fungsi sosial itu sebenarnya mendasarkan diri atas individu, mempunyai dasar yang individualistis, ditempelkan kepadanya itu sifat yang sosial, sedangkan kalau berdasarkan Pancasila, hukum kita tidak berdasarkan atas corak individualistis, tetapi bercorak dwi-tunggal itu”

Dari pandangan di atas dapat dikatakan bahwa tanah lebih bersifat dualistis, yakni di samping mempunyai fungsi individu juga memiliki fungsi sosial yang diperuntukkan bagi kepentingan masyarakat umum.

Pada tahap perkembangan, setelah munculnya konsep pembangunan maka fungsi tanah sedikit mengalami pergeseran ke arah yang lebih konkret dimana tanah sudah menjadi kebutuhan primer bagi para penentu kebijakan. Tentu saja, dalam konsepsi seperti ini, fungsi tanah lebih diposisikan sebagai instrumentasi bagi perluasan pembangunan sekaligus menjadi aset negara paling berharga. Pergeseran itu terjadi mengingat nilai pentingnya pembangunan infrastruktur dan suprastruktur semakin mendesak sehingga kebutuhan akan tanah menjadi sangat utama. Olehnya dalam menjaga pemanfaatan dan pemeliharaannya maka segenap

penentu kebijakan (pemerintah) bersepakat untuk mengeluarkan produk-produk hukum yang berkenaan dengan pertanahan. Meskipun harus dipahami bahwa produk hukum yang dikeluarkan masih terdapat banyak kelemahan terutama pada wilayah substansi yang tidak terlalu menyentuh problem-problem yang terjadi pada aspek pertanahan. Problem yang paling dirasakan adalah proses pembuktian terhadap hak atas tanah, yang menentukan adanya bukti-bukti formal sebagai bukti kepemilikan sementara kondisi masyarakat belum sepenuhnya memiliki bukti-bukti otentik tersebut. Pada gilirannya, karena sulitnya proses pembuktian maka perampasan hak-hak atas tanah lebih sering terjadi, sengketa dan bahkan penggusuran menjadi bukti paling kongkret dari ketidakbecusan penentu kebijakan dalam membuat undang-undang.

Selaras dengan visi dan misi pembangunan yang diarahkan pada pemenuhan kesejahteraan rakyat dalam mewujudkan masyarakat yang berkeadilan maka pemanfaatan dan pemeliharaan tanah mendapat posisi yang strategis terhadap segenap kebijakan-kebijakan negara (regulasi). Konsepsi pembangunan yang lahir dari konsep developmentalisme memang menuntut kepada aparaturnegara untuk memanfaatkan dan memfungsikan tanah pada dimensi pembangunan, terutama pembangunan pada sektor fisik.

Kondisi demikian adalah sangat memungkinkan terjadinya pemaksaan terhadap masyarakat dalam menguasai aset-aset rakyat karena kebijakan-kebijakan yang diterapkan oleh negara dibangun dengan suatu asumsi bahwa

pembebasan atas aset rakyat (tanah) diperuntukkan bagi kepentingan pembangunan sebagai prasyarat dalam meningkatkan taraf kesejahteraan masyarakat. Argumentasi klasik ini pada dasarnya adalah hanya untuk mencari pembenaran atas segala kebijakan yang dikeluarkan pemerintah untuk memperkuat asumsi dasarnya dalam menguasai aset-aset masyarakat.

Dampak dari adanya rumusan konsep seperti ini adalah terjadinya relasi yang kurang seimbang (kesenjangan) antara kepentingan negara dengan rakyat. Kesenjangan tersebut dapat terjadi pada meningkatnya jumlah pengangguran, tingkat pendapatan masyarakat makin menurun, masyarakat akan kehilangan alat-alat produksi sementara pada sisi lain negara dengan segenap aparaturinya semakin memperluas wilayah kekuasaannya demi pembangunan. Kondisi seperti ini hampir terjadi pada semua daerah, terutama pada wilayah-wilayah strategis yang sangat berpotensi untuk dikembangkan dalam melakukan aktivitas pembangunan.

Keadaan tersebut diperparah lagi oleh munculnya otonomi daerah dengan lahirnya Undang-Undang Nomor 22 Tahun 1999 tentang Pemerintahan Daerah yang menuntut kepada masing-masing daerah untuk melakukan penguatan atas nilai-nilai lokal yang dimiliki dalam segenap dimensi. Ini berarti bahwa daerah dituntut untuk mengatur, mengelola, menggali dan mengembangkan segenap potensi yang terdapat di daerah, terutama pada pemanfaatan fungsi tanah sebagai prasyarat dalam mensejahterakan masyarakatnya. Di samping itu, yang terpenting

adalah Pemerintah propinsi/kota/kabupaten harus memperkuat manajemen tata ruang yang berskala utama sesuai dengan kebutuhan daerah tanpa merugikan kepentingan masyarakat golongan menengah ke bawah.

Namun dalam realitasnya, ide keselarasan untuk tidak merugikan kepentingan rakyat kecil adalah sebuah kenyataan yang tidak terelakkan dimana daerah dalam menerapkan kebijakannya tetap lebih mengedepankan pembangunan secara fisik tanpa melihat kepentingan rakyat kecil yang telah dirugikan, baik secara materil, moril, maupun psikologis. Ini adalah konsekuensi dan dampaknya secara logis harus diterima oleh masyarakat yang harus kehilangan tempat tinggal dan mencari lahan baru untuk memenuhi kebutuhan hidupnya.

Sulawesi Selatan sebagai salah satu daerah yang menerima konsep otonomi daerah, kini menyiapkan segenap kebijakan baru guna melakukan perbaikan pada wilayah infrastruktur dan suprastruktur daerah yang dirasakan belum cukup memenuhi kebutuhan daerah. Salah satu kebijakan yang dikeluarkan dalam merespon keinginan tersebut adalah kebijakan mengenai izin atas proyek pengembangan Pemukiman dan Perumahan di Kawasan Tanjung Bunga. Proyek megah tersebut merupakan milik PT. *Gowa Makassar Tourism Development (GMTD)* bekerja sama dengan Pemerintah Kota Makassar dan Pemerintah Kabupaten Gowa.

Proyek perumahan dan pemukiman tersebut terletak di Kelurahan Tanjung Merdeka Area Delta Makassar Kecamatan Tamalate. Dalam pelaksanaan proyek

tersebut akan dilaksanakan secara bertahap, yang perencanaan pembangunannya meliputi perumahan dan fasilitas sosial seperti sekolah, rumah sakit, tempat rekreasi, olah raga, ruang terbuka dan perkantoran. Selanjutnya proyek tersebut dilaksanakan berdasarkan izin Pemerintah Propinsi Sulawesi Selatan setelah mendengar pertimbangan dari Pemerintah Kota Makassar dan Pemerintah Kabupaten Gowa, termasuk mengenai letak dan luas yang dapat disediakan. Penyediaan lahan proyek tersebut tidak dilakukan melalui panitia pengadaan tanah. Hal ini karena proyek ini bukan untuk kepentingan umum dan atau kepentingan pemerintah melainkan kepentingan perusahaan.

Pengembangan kawasan pemukiman dan perkantoran pada kawasan Tanjung Merdeka dilakukan oleh pihak developer, dalam hal ini dilakukan oleh Pihak PT.Gowa Makassar Trade Development bekerjasama dengan Pihak Kota Makassar dan Pemerintah Kabupaten Gowa. Pada praktek pelaksanaannya proyek pembangunan kawasan tanjung merdeka menimbulkan implikasi pada masalah ketersediaan lahan yang akan digunakan oleh proyek tersebut. Kebutuhan lahan yang sangat tinggi akan ketersediaan lokasi bagi pembangunan Proyek Tanjung Bunga menjadi sebuah problem utama guna terealisasinya proyek ini. Kondisi ini makin terasa ketika lokasi yang dibutuhkan ternyata dikuasai/dimiliki oleh masyarakat sehingga timbul adanya masalah mengenai proses pengalihan penguasaan lahan oleh Pihak Developer dal hal ini oleh Pihak PT.Gowa Makassar Trade Development (GMTD).

Proses pengalihan lahan (pembebasan) menjadi satu masalah sangat pelik yang dihadapi baik oleh pihak pengembang maupun oleh pihak masyarakat, masalah ini terjadi akibat bertemunya keinginan dari masing-masing pihak mengenai proses dan harga pembebasan tanah yang diinginkan oleh masing-masing pihak. Proses pembebasan yang sebenarnya merupakan sebuah proses peralihan hak dari pihak pemilik kepada pengembang menjadi sebuah kendala akibat kurang layaknya harga pelepasan hak tanah yang dirasa oleh masyarakat. Kondisi ini disebabkan tidak adanya sebuah proses yang transparan dan baik serta menjunjung tinggi rasa keadilan bagi masyarakat sehingga menimbulkan rasa ketidakpuasan terhadap pihak masyarakat. Selain kondisi tersebut adanya praktek yang menyimpang dalam proses pengalihan lahan menjadi sebuah problema tersendiri. Kemudian problem lainnya adalah status kepemilikan tanah yang dikuasai oleh PT. GMTD yang oleh sebagian masyarakat belum jelas. Olehnya dari kerangka pemikiran tersebut maka berikut akan di analisis secara hukum lewat **“Status Hak Atas Tanah Untuk Pemukiman dan Perumahan pada Proyek Tanjung Bunga di Kawasan Tanjung Bunga Kota Makassar”**

B. Rumusan Masalah

Kerangka pemikiran di atas adalah sebuah gambaran nyata bahwa proses pengalihan status hak atas tanah adalah suatu problem yang mendapat banyak

sorotan dari banyak kalangan. Olehnya berikut ini penulis akan melakukan identifikasi masalah melalui rumusan seperti berikut :

1. Bagaimana proses penguasaan tanah oleh pihak perusahaan dalam pengembangan pemukiman dan perumahan di kawasan Tanjung Bunga?
2. Faktor yang mempengaruhi munculnya konflik antara pemilik tanah dengan pihak developer?
3. Bagaimana proses penyelesaian perkara terhadap masalah yang timbul dalam penguasaan tanah yang diperuntukkan bagi pengembangan pemukiman dan perumahan baru di kawasan Tanjung Bunga?

C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

Identifikasi masalah di atas adalah kerangka acuan penelitian ini sehingga dalam pembahasannya menjadi sistematis dan terpola. Penulisan ini di lakukan dengan beberapa tujuan sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui proses penguasaan tanah oleh pihak perusahaan dalam pengembangan pemukiman dan perumahan di kawasan Tanjung Bunga.
2. Untuk memahami faktor yang mempengaruhi munculnya konflik antara pemilik tanah dengan pihak developer.
3. Untuk mengetahui proses penyelesaian perkara terhadap masalah yang timbul dalam penguasaan tanah yang diperuntukkan bagi pengembangan pemukiman dan perumahan baru di kawasan Tanjung Bunga.

Sementara kegunaan dari penelitian adalah :

1. Sebagai bahan perbandingan dalam melakukan analisis terhadap masalah pertanahan di Indonesia, khususnya proses penguasaan tanah untuk pengembangan pemukiman dan perumahan di Makassar.
2. Sebagai kerangka acuan bagi pemerintah dalam pembinaan dan pengembangan sistem hukum pertanahan Nasional.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Pengertian Hak Atas Tanah

Berdasarkan Pasal 4 ayat 1 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, maka pengertian hak atas tanah adalah hak yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.

Hak menguasai dari negara, maka negara dalam hal ini adalah pemerintah dapat memberikan hak-hak atas tanah kepada seseorang, beberapa orang secara bersama-sama atau suatu badan hukum. Pemberian hak itu berarti pemberian wewenang untuk mempergunakan tanah dalam batas-batas yang diatur oleh peraturan perundang-undangan.

Secara teoritis, hak atas tanah merupakan hak untuk mempergunakan tanahnya saja, sedangkan benda-benda lain di dalam tanah umpamanya bahan-bahan mineral, minyak dan lain-lainnya tidak termasuk. Diberikannya hak atas tanah tersebut maka antara orang atau badan hukum itu telah terjalin suatu hubungan hukum. Hubungan hukum dapat diwujudkan dalam bentuk perbuatan hukum oleh mereka yang mempunyai hak itu terhadap tanah kepada pihak lain.

Kemudian dalam UUPA Pasal 4 ayat (1) dan (2), Pasal 16 ayat (1) dan Pasal 53 yang mengatur tentang hak atas tanah dalam penjelasannya dikemukakan

bahwa : *Pertama*, Atas dasar hak menguasai dari negara sebagaimana dimaksud dalam pasal 2, ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang lain serta badan-badan hukum; *Kedua*, hak-hak atas tanah dimaksud dalam ayat 1 pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang angkasa 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.

Jika melihat pengertian dan penjelasan undang-undang tersebut terdapat beberapa point yang dapat disimpulkan; *pertama*, bahwa dalam hak atas tanah terdapat hak negara yang begitu besar untuk mengalihkan hak tanah tersebut kepada pihak lain, baik kepada perorangan maupun badan hukum untuk dipergunakan; *kedua*, adanya kebebasan kepada seseorang atau badan hukum dapat memiliki hak-hak atas tanah.

B. Jenis-Jenis Hak Atas Tanah

Sebelum membahas mengenai jenis-jenis hak atas tanah terdapat beberapa hal yang mesti mendapat perhatian serius, yakni hak penguasaan tanah menurut UUPA. Dalam UUPA hak penguasaan tanah diklasifikasikan ke dalam dua kategori, yaitu hak atas tanah dan hak jaminan atas tanah. Hak atas tanah

menentukan sistem *land tenure*, yang dibagi dalam dua kategori yaitu, pertama, semua hak yang diperoleh langsung dari negara disebut hak primer; kedua, semua yang berasal dari pemegang hak atas tanah lain berdasarkan pada perjanjian bersama disebut hak sekunder.

Kedua hak tersebut pada umumnya memiliki persamaan dimana pemegangnya berhak untuk menggunakan tanah yang dikuasainya untuk dirinya sendiri atau untuk mendapat keuntungan dari orang lain melalui perjanjian dimana satu pihak memberikan hak-hak sekunder pada pihak lain.

Sedangkan pada hak jaminan atas tanah tidak memberikan kuasa kepada pemegangnya (yang umumnya seorang kreditur) untuk menggunakan tanah tersebut. Hak jaminan tanah tersebut diberikan oleh pemegang hak atas tanah kepada kreditur untuk menjamin pembayaran hutang, yang dibuat sendiri atau orang lain (debitur). Kreditur pemegang hak jaminan atas tanah mempunyai kekuasaan untuk menjual tanah pelelangan umum bila debitur ingkar janji.

Selanjutnya dalam pasal 16 ayat 1 Undang-Undang Pokok Agraria telah menentukan beberapa jenis hak atas tanah yang terdiri dari :

- 1 Hak milik;
- 2 Hak guna usaha;
- 3 Hak guna bangunan;
- 4 Hak pakai;
- 5 Hak sewa;

- 6 Hak membuka tanah;
- 7 Hak memungut hasil hutan;
- 8 Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53.

Selain hak-hak yang disebutkan oleh UUPA di atas, sebenarnya masih ada lagi beberapa hak yang berhubungan dengan tanah yang tidak diatur dalam UUPA semisal dalam pasal 16 ayat 2 dan hak-hak yang diatur dalam beberapa peraturan perundangan lainnya secara khusus, yaitu hak pengelolaan (hak pengusahaan hutan dan hak pertambangan). Namun dalam penulisan ini, penulis tidak memberikan penjelasan terlebih jauh terhadap hak-hak yang dimaksud, tetapi hanya ingin memusatkan pembahasannya pada hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai. Pembatasan ini lebih dimaksudkan pada pemenuhan relevansi penelitian yang akan dilakukan.

Untuk lebih jelasnya maka berikut ini, penulis akan mengemukakan mengenai defenisi hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai, sesuai dengan konteks pembahasan sebagaimana berikut ini:

1. Hak Milik

Pengertian hak milik dapat diartikan sebagai hak yang dapat diwariskan secara turun temurun, secara terus menerus dengan tidak harus memohon haknya kembali apabila terjadi perpindahan hak. Dalam Pasal 570

KUHPerdata, hak milik diartikan sebagai hak untuk berbuat bebas terhadap kebendaan itu, dengan kedaulatan sepenuhnya, asal tidak bertentangan dengan undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh suatu kekuasaan yang berhak menetapkannya, dan tidak mengganggu hak-hak orang lain, kesemuanya itu dengan tak mengurangi kemungkinan akan pencabutan hak demi kepentingan umum berdasar atas ketentuan undang-undang dan pembayaran ganti rugi.

Dalam UUPA, pengertian hak milik dirumuskan di dalam Pasal 20 ayat 1 yang dikatakan bahwa hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuhi yang dapat dipunyai orang atas tanah. Kemudian dalam ayat 2 disebutkan bahwa hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Istilah terkuat dan terpenuhi seperti yang dijelaskan dalam pasal tersebut lebih mengarah "hal sifat", yang bukan berarti bahwa hak itu merupakan "hak mutlak", tak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat sebagai hak eigendom dalam pengertian lamanya, tetapi sifat terkuat dan terpenuhi dalam rumusan pasal tersebut lebih dimaksudkan untuk membedakannya dengan hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai maupun hak-hak lainnya, yaitu menunjukkan bahwa di antara hak-hak atas tanah yang dapat dipunyai orang, hak miliklah yang terkuat dan terpenuhi.

Hanya saja pengertian "terkuat" seperti yang dirumuskan dalam pasal 571 KUH Perdata ini akan berlainan dengan pengertian "terkuat" dalam



rumusan Pasal 20 ayat 1 UUPA. Pengertian terkuat dalam rumusan pengertian KUH Perdata lebih mengarah pada pengertian hak eigendom, yang tidak mengedepankan pada fungsi sosial. Sementara terkuat dalam rumusan pasal 16 UUPA, lebih mengedepankan pada fungsi sosialnya.

2. Hak Guna Usaha

Pengertian hak guna usaha dapat diartikan sebagaimana yang tertuang dalam UUPA pada Pasal 28 ayat 1, dikatakan bahwa Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam pasal 29 guna perusahaan pertanian, perikanan, atau peternakan.

Rumusan pengertian yang disebutkan di atas menekankan bahwa hak guna usaha memiliki jangka waktu peruntukan, dimana hak guna usaha ini hanya dapat diberikan untuk keperluan di atas itu dan atas tanah yang luasnya paling sedikit 5 hektar. Di samping itu hak guna usaha dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain dan dapat dibebani dengan hak tanggungan. Hak guna usaha pun tidak dapat diberikan kepada orang asing sedang kepada badan-badan hukum yang bermodal asing hanya mungkin dengan pembatasan sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 55. Untuk mendorong supaya pemakaian dan pengusahaan tanahnya dilakukan dengan efisien, maka ditentukan bahwa mengenai tanah yang luasnya 25 hektar atau lebih harus ada investasi modal yang layak dan teknik perusahaan yang baik. Ini berarti

bahwa tanah-tanah yang luasnya kurang dari 25 hektar, pengusahaannya boleh dilakukan secara tidak baik, karena yang demikian hak guna usahanya dapat dicabut sesuai dengan pasal 34.

Selanjutnya dalam Pasal 29 ayat 1, disebutkan bahwa hak guna usaha diberikan untuk waktu paling lama 25 tahun; kemudian dalam ayat 2 dikatakan bahwa untuk perusahaan yang memerlukan waktu yang lebih lama dapat diberikan hak guna usaha untuk waktu paling lama 35 tahun; sementara pada ayat 3 UUPA dikatakan bahwa atas permintaan pemegang hak dan mengingat keadaan perusahaannya jangka waktu yang dimaksud dalam ayat 1 dan 2 pasal ini dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 25 tahun.

3. Hak Guna Bangunan

Pengertian hak guna bangunan dapat didefinisikan sebagaimana disebutkan dalam Pasal 35 ayat 1 UUPA dikatakan bahwa hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. Hak guna bangunan sendiri dapat diperpanjang sampai 20 tahun sebagaimana diatur dalam pasal 35 ayat 2 dikatakan bahwa orang atau badan hukum yang mempunyai hak guna bangunan keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut dalam ayat 1 dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun.

4. Hak Pakai

Hak pakai dapat didefinisikan sebagaimana disebutkan dalam Pasal 41 ayat 1 UUPA dikatakan bahwa hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan /atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengelolaan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan undang-undang ini.

Jika mengacu pada rumusan seperti di atas mengenai hak pakai maka pemberian hak pakai tentunya harus melihat mengenai sejauh manakah hak itu akan diberikan dengan melihat kegunaan dan manfaat dari penerimaan hak itu, meskipun sebenarnya bahwa hak atas tanah apa pun yang melekat di atasnya mempunyai fungsi sosial. Sebenarnya pemberian hak pakai atas tanah lebih menekankan pada dimensi sosialnya sebagai konsekuensi dalam pemenuhan kepentingan umum.

Dalam kondisi seperti itu, maka hak pakai atas tanah pada dasarnya dapat diberikan:

- a. Selama jangka waktu yang tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan yang tertentu; (ayat 2 point a UUPA);

- b. Dengan cuma-cuma, dengan pembayaran atau pemberian jasa berupa apapun.

Hanya saja mengenai pemberian hak pakai tidak boleh didasarkan pada unsur pemerasan, yang justru akan merugikan pihak lain. Hal ini sesuai dengan Pasal 41 ayat 3 dikatakan bahwa pemberian hak pakai tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur-unsur pemerasan.

Sehangat dengan itu, pengertian hak pakai di dalam UUPA sebagai dijelaskan dalam penjelasannya dikatakan bahwa hak pakai adalah suatu "kumpulan pengertian" dari hak yang dikenal dalam hukum pertanahan dengan berbagai nama yang semuanya dengan sedikit perbedaan berhubung dengan keadaan daerah-daerah, pada pokoknya memberikan wewenang kepada yang mempunyainya. Hak pakai dapat diberikan untuk gedung-gedung kedutaan negara-negara asing, selama tanahnya dipergunakan untuk itu, dan juga dapat dibedakan kepada orang-orang atau badan-badan hukum orang asing. Hanya saja pemberian hak pakai ini kepada pihak asing bersifat terbatas.

C. Pengadaan Tanah

Berdasarkan Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 55 Tahun 1993 pada Pasal 1 ayat (1) dijelaskan bahwa pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian kepada yang

berhak atas tanah tersebut. Rumusan pengertian ini menekankan pada adanya dua aspek terpenting; *pertama*, bahwa pengadaan tanah akan diberikan untuk keperluan kegiatan tertentu semisal untuk kepentingan pembangunan; *kedua*, dalam hal pengadaan tanah diharuskan adanya pemberian ganti kerugian kepada pihak pemegang hak atas tanah tersebut.

Dalam Pasal 2 ayat 1 secara tegas dikatakan bahwa ketentuan tentang pengadaan tanah dalam keputusan presiden ini semata-mata hanya digunakan untuk pemenuhan kebutuhan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum. Sementara dalam ayat 2 disebutkan bahwa pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh pemerintah dilaksanakan dengan cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah. Pengadaan tanah pembangunan bagi kepentingan umum harus dilaksanakan dengan cara sesuai yang diatur dalam Pasal 2 ayat 3 bahwa pengadaan tanah selain untuk pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh pemerintah dilaksanakan dengan cara jual beli, tukar menukar, atau cara lain yang disepakati secara sukarela oleh pihak-pihak yang bersangkutan. Ini berarti bahwa dalam pengadaan tanah pemerintah harus menegaskan mengenai tata cara pengadaan tanah, apakah dengan cara jual beli, tukar menukar atau dengan cara lain tanpa tekanan kepada pemegang hak atas tanah.

Pengadaan tanah bagi kepentingan pembangunan untuk kepentingan berdasarkan keputusan presiden ini sifatnya terbatas, dan hanya meliputi

pembangunan-pembangunan tertentu. Hal ini sesuai dengan Pasal 5 point 1 disebutkan bahwa pembangunan untuk kepentingan umum berdasarkan keputusan presiden ini dibatasi untuk :

Kegiatan pembangunan yang dilakukan dan selanjutnya dimiliki pemerintah serta tidak digunakan untuk mencari keuntungan, dalam bidang-bidang antara lain sebagai berikut :

- a. Jalan Umum, saluran pembuangan air;
- b. Waduk, bendungan dan bangunan pengairan lainnya termasuk saluran irigasi;
- c. Rumah sakit umum dan pusat-pusat kesehatan masyarakat;
- d. Pelabuhan atau bandar udara atau terminal;
- e. Peribadatan;
- f. Pendidikan atau sekolah;
- g. Pasar umum atau pasar Inpres;
- h. Fasilitas pemakaman umum;
- i. Fasilitas keselamatan umum seperti antara lain tanggul penanggulangan bahaya banjir, lahar, dan lain-lain bencana;
- j. Pos dan telekomunikasi;
- k. Sarana olahraga;
- l. Stasiun penyiaran radio, televisi beserta sarana pendukungnya;
- m. Kantor pemerintah; dan
- n. Fasilitas Angkatan Bersenjata Republik Indonesia.

Dalam hal pengadaan tanah pembangunan bagi kepentingan umum dapat dilakukan dengan bantuan panitia tanah sesuai yang dimaksud dalam Pasal 6 ayat 1 bahwa pengadaan tanah untuk kepentingan umum dilakukan dengan bantuan Panitia Pengadaan Tanah yang dibentuk oleh Gubernur Kepala Daerah Tingkat 1. Mengenai susunan kepanitiaan pengadaan tanah tingkat 1 disebutkan sesuai dengan Pasal 7 bahwa Susunan Panitia Pengadaan Tanah terdiri dari :

- a. Bupati/Walikota/Kepala Daerah Tingkat II sebagai ketua merangkap anggota;
- b. Kepala Badan Pertanahan Kabupaten/Kotamadya sebagai wakil ketua merangkap anggota;
- c. Kepala Kantor Pelayanan pajak bumi dan bangunan, sebagai anggota;
- d. Kepala instansi pemerintah daerah yang bertanggung jawab di bidang bangunan, sebagai anggota;
- e. Kepala instansi pemerintah daerah yang bertanggung jawab di bidang pertanian, sebagai anggota;
- f. Camat yang wilayahnya meliputi bidang tanah di mana rencana dan pelaksanaan pembangunan akan berlangsung sebagai anggota;
- g. Lurah/Kepala Desa yang wilayahnya meliputi bidang tanah di mana rencana dan pelaksanaan pembangunan akan berlangsung sebagai anggota;

- h. Asisten sekretaris wilayah daerah bidang pemeritahan atau kepala bagian pemerintahan pada kantor bupati/walikota/kotamadya sebagai sekretaris I bukan anggota;
- i. Kepala seksi pada kantor pertanian kabupaten/kotamadya sebagai sekretaris II bukan anggota.

Panitia pengadaan tanah ini dibentuk atau diadakan untuk membantu pelaksanaan pengadaan tanah pembangunan untuk kepentingan umum dengan tugas sesuai yang disebutkan dalam Pasal 8 bahwa :

Panitia Pengadaan Tanah bertugas :

- 1 Mengadakan penelitian dan inventarisasi atas tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda lain yang ada kaitannya dengan tanah yang hak atasnya akan dilepaskan atau diserahkan;
- 2 Mengadakan penelitian mengenai status hukum tanah yang hak atasnya akan dilepaskan atau diserahkan dan dokumen yang mendukungnya;
- 3 Menaksir dan mengusulkan besarnya ganti kerugian atas tanah yang hak atasnya akan dilepaskan atau diserahkan;
- 4 Memberikan penjelasan atau penyuluhan kepada pemegang hak atas tanah mengenai rencana dan tujuan pengadaan tanah tersebut;
- 5 Mengadakan muswarah dengan pemegang hak atas tanah dan instansi pemerintah yang memerlukan tanah dalam rangka menetapkan bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian;

- 6 Menyaksikan pelaksanaan penyerahan uang ganti kerugian kepada para pemegang hak atas tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda lain yang ada di atas tanah;
- 7 Membuat berita acara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah.

Pelaksanaan pengadaan tanah pembangunan bagi kepentingan umum dapat dilakukan dengan musyawarah sesuai yang diamanhkan dalam Pasal 9 dikatakan bahwa pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum dilakukan melalui musyawarah.

D. Pemberian Hak Atas Tanah

Pembahasan tentang penjelasan pemberian hak atas tanah diatur dalam sebuah aturan yang dikeluarkan untuk menjadi pedoman dalam melaksanakan ketentuan pemberian hak atas tanah yang diatur terlebih dahulu dalam Undang-Undang No.5 Tahun 1960 dan PP No.40 Tahun 1996, sehingga persoalan ini kemudian dibahas lebih mendekati dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 tentang Tata cara pemberian dan pembatalan hak atas tanah negara dan hak pengelolaan. Adapun pemberian hak atas tanah dibagi atas 4, yaitu :

a. Pemberian Hak Milik

Dalam pasal 8 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 tentang Tata cara pemberian dan pembatalan hak atas tanah negara dan hak pengelolaan, dijelaskan bahwa :

1. Hak Milik dapat diberikan kepada :

- Warga Negara Indonesia
- Badan-badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yaitu:
 - Bank Pemerintah
 - Badan Keagamaan dan Badan Sosial yang ditunjuk oleh Pemerintah

2. Pemberian hak milik untuk badan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, hanya dapat diberikan atas tanah-tanah tertentu yang benar-benar langsung dengan tugas pokok dan fungsinya.

b. Pemberian Hak Guna Usaha

Pasal 17 menjelaskan bahwa :

Hak Guna Usaha dapat diberikan kepada :

1. Warga Negara Indonesia

2. Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

c. Pemberian Hak Guna Bangunan

Pasal 32 menjelaskan bahwa:

Hak Guna Bangunan dapat diberikan kepada:

1. Warga Negara Indonesia
2. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia

d. Pemberian Hak Pakai

Dalam pasal 49 menjelaskan bahwa :

Hak Pakai dapat diberikan kepada :

1. Warga Negara Indonesia
2. Orang Asing yang berkedudukan di Indonesia
3. Instansi Pemerintah
4. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia
5. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia

E. Permohonan Hak Atas Tanah

Hal ini terdapat dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 tentang Tata cara pemberian dan

pembatalan hak atas tanah negara dan hak pengelolaan. Adapun permohonan hak atas tanah dibagi atas :

a. Permohonan Hak Milik

Pasal 9 diatas menjelaskan bahwa permohonan hak milik atas tanah negara diajukan secara tertulis, dimana dalam permohonan tersebut memuat

:

- Keterangan mengenai identitas pemohon
- Keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan fisik

Selanjutnya pasal 10 menjelaskan bahwa permohonan hak milik dilampiri dengan :

1. Mengenai Permohonan

- Jika Perorangan : Foto copy surat bukti identitas, surat bukti kewarganegaraan RI
- Jika Badan Hukum : Foto copy akta atau peraturan pendiriannya dan salinan surat keputusan penunjukannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

2. Mengenai Tanahnya

- Data Yuridis : Sertifikat, girih, surat kapling, surat-surat bukti pelepasan hak dan pelunasan tanah dan rumah dan atas tanah yang telah dibeli dari pemerintah, akta PPAT, akta pelepasan hak, putusan pengadilan, dan surat-surat bukti perolehan tanah lainnya.
 - Data Fisik : Surat ukur, gambar situasi dan Izin Mendirikan Bangunan, apabila ada.
 - Surat lain yang dianggap perlu
3. Surat pernyataan pemohon mengenai jumlah bidang luas dan status tanah. Tanah yang telah dimiliki oleh pemohon termasuk bidang tanah yang dimohon.

Pasal 11 menjelaskan bahwa :

Permohonan hak milik sebagaimana di maksud dalam pasal 9 ayat (1), diajukan kepada Menteri melalui Kepala Kantor Pertanahan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan.

b. Permohonan Hak Guna Usaha

Pasal 18 menyatakan bahwa permohonan hak guna usaha diajukan secara tertulis , permohonan memuat :

1. Keterangan mengenai identitas pemohon

2. Keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik yang memuat :
 - Data penguasaannya
 - Letak, batas-batas dan luasnya
 - Jenis usaha (Pertanian, Perikanan, Peternakan)
3. Keterangan lain yang memuat :
 - Keterangan mengenai jumlah bidang, luas, dan status tanah. Tanah yang dimiliki termasuk tanah yang dimohon.
 - Keterangan lain yang dianggap perlu.

Permohonan hak guna usaha dilampiri :

- Foto copy Identitas Pemohon.
- Rencana penguasaan tanah jangka pendek dan panjang.
- Izin lokasi atau surat izin penunjukkan penggunaan tanah.
- Bukti pemilikan atau bukti perolehan tanah.
- Persetujuan penanaman modal dalam negeri atau asing.
- Surat ukur apabila ada.

Permohonan Hak Guna Usaha diajukan kepada Menteri melalui Kepala Kantor Wilayah dengan tembusan kepada Kepala Kantor Pertanahan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan.



c. Permohonan Hak Guna Bangunan

Pasal 33 mengatakan bahwa permohonan hak guna bangunan diajukan secara tertulis, permohonan hak guna bangunan memuat :

- a. Keterangan mengenai identitas pemohon.
- b. Keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik yang memuat :
 - o Data penguasaan.
 - o Letak, batas-batas dan luas tanah.
 - o Jenis tanah (Pertanian/Non Pertanian)
 - o Rencana Penggunaan tanah.
 - o Status tanah (Tanah hak atau tanah negara).
- c. Lain-lain, yakni :
 - o Keterangan mengenai jumlah bidang, luas dan status tanah-tanah yang dimiliki oleh pemohon termasuk bidang tanah yang dimohon.
 - o Keterangan lain yang dianggap perlu.

Permohonan Hak Guna Bangunan dilampiri dengan :

1. Non Fasilitas Penanaman Modal

a. Mengenai Permohonan

- Jika Perorangan : Foto copy Identitas dan Surat Bukti Kewarganegaraan Republik Indonesia.

- Jika Badan Hukum : Foto copy akta atau Peraturan Pendiannya sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

b. Mengenai Tanahnya

- Data Yuridis
- Data Fisik
- Surat Lain

- c. Surat pernyataan pemohon mengenai jumlah bidang luas dan status tanah yang telah dimiliki, termasuk bidang tanah yang dimohon.

2. Fasilitas Penanaman Modal

- a. Foto copy Identitas.
- b. Rencana penguasaan tanah jangka pendek atau panjang.
- c. Izin lokasi atau Surat Izin Penunjukkan tanah.
- d. Bukti pemilikan dan atau bukti perolehan tanah.
- e. Persetujuan penanaman modal dalam negeri dan luar negeri.
- f. Surat ukur (apa bila ada).

Permohonana Hak Guna Bangunan diajukan kepada Menteri melalui Kepala Kantor Pertanahan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan.

d. Permohonan Hak Pakai

Pasal 50 menyatakan bahwa permohonan Hak Pakai diajukan secara tertulis, permohonan Hak Pakai memuat :

- a. Keterangan mengenai Identitas Pemohon.
- b. Keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik :
 - Data Penguasaan.
 - Letak batas-batas dan luasnya.
 - Jenis tanah (Pertanian/Non Pertanian).
 - Rencana Penggunaan Tanah.
 - Status tanahnya (Tanah hak atau tanah negara).
- c. Lain-lain, yakni :
 - Keterangan mengenai jumlah bidang luas dan status tanah-tanah yang dimiliki oleh pemohon, termasuk bidang tanah yang dimohon.
 - Keterangan lain yang dianggap perlu.

Permohonan Hak Pakai dilampiri dengan :

1. Untuk Hak Pakai dengan jangka waktu**a. Mengenai Pemohon**

- Jika Perorangan : Foto copy surat bukti identitas, surat bukti kewarga negaraan dan keterangan domisili.

- Jika Badan Hukum : Foto copy akta atau Peraturan pendiriannya sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

b. Mengenai Tanahnya

- Data Yuridis
- Data Fisik
- Surat Lain

- c. Surat pernyataan pemohon mengenai jumlah bidang luas dan status tanah.

2. Untuk Hak Pakai selama dipergunakan

a. Mengenai Pemohon

- Jika Pemohon Instansi Pemerintah atau Badan Hukum Indonesia : Foto copy akata atau Peraturan Pendiriannya sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.
- Jika Pemohon Badan Hukum Asing : Foto copy surat persetujuan bidang usaha dari Instansi terkait.
- Jika Pemohon Kedutaan Asing : Foto copy surat rekomendasi dari Departemen Luar Negeri.

b. Mengenai Tanahnya

- Data Yuridis
- Data Fisik

- Surat Lain yang dianggap perlu

Dalam hal pemohon hak pakai orang asing, syarat yang perlu dipenuhi adalah :

- Bagi orang asing pen tetap : Foto copy surat izin tinggal tetap.
- Bagi orang asing lainnya : Foto copy izin kunjungan atau izin keimigrasian berbentuk dokumen keimigrasian.

Dalam hal pemohon instansi pemerintah namun bukti perolehan tanahnya tidak dapat ditemukan, dilengkapi dengan surat pernyataan yang menyebutkan bahwa secara fisik tanahnya dikuasai, tanah tersebut sudah tercatat dalam inventasi dan tidak ada permasalahan atau sengketa dengan pihak lain.

Permohonan hak pakai sebagaimana terdapat dalam pasala 50 diajukan kepada Menteri melalui Kepala Kantor Pertanahan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan.

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Lokasi Penelitian

Penelitian ini akan dilaksanakan pada bulan April 2003 pada PT GMTDC di Kawasan Tanjung Bunga Kota Makassar. Pemilihan tempat penelitian tersebut dilakukan mengingat mudah dijangkau, dan lebih penting adalah pertimbangan ekonomis.

B. Jenis dan Sumber Data

Dalam penelitian ini, jenis data yang digunakan adalah :

- a Data primer, yaitu data yang diperoleh dengan melakukan wawancara (interview) kepada responden yang telah dipilih, yaitu PT. GMTDC Makassar, BPN Gowa, BPN Makassar, Pemerintah Kota Makassar, Pemerintah Kecamatan Tanjung Bunga, Kelurahan Tanjung Bunga, dan Tokoh Masyarakat.
- b Data sekunder, yaitu data yang diperoleh dengan melakukan telaah literatur, artikel, majalah, keputusan presiden, dan koran.

C. Teknik Pengumpulan Data

Pada penelitian ini penulis menggunakan teknik dalam bentuk :

- a Teknik komunikasi langsung, yakni pengumpulan data dengan teknik komunikasi langsung (wawancara) dengan para responden (informan).
- b Teknik studi dokumenter, yakni pengumpulan data dengan menelaah sejumlah literatur, artikel, jurnal, koran maupun Keputusan Presiden.
- c Teknik observasi, yakni pengumpulan data dengan melakukan pengamatan di lapangan.

D. Metode Analisis Data

Data-data yang telah diperoleh kemudian dianalisis dengan menggunakan metode analisis deskriptif – yuridis dimana data tersebut dianalisis secara kualitatif untuk mendapatkan hasil kualitatif.

BAB IV

PEMBAHASAN HASIL PENELITIAN

A. Proses Penguasaan Tanah Oleh Pihak Perusahaan Dalam Pengembangan Pemukiman Dan Perumahan Di Kawasan Tanjung Bunga

Pelaksanaan proyek GMTDC tidak lepas dari adanya investasi yang dilakukan oleh beberapa investor untuk membangun kawasan kota masa depan yang terdapat di daerah Tanjung bunga, kegiatan usaha perusahaan meliputi pengembangan perkotaan yang meliputi pembangunan infrastruktur (jalan dan saluran), fasilitas umum, pengembangan kawasan terpadu yang terdiri dari kawasan pariwisata, bisnis dan pemukiman Tanjung Bunga. Dalam melaksanakan kegiatan usahanya, pihak GMTDC menyiapkan lahan siap bangun berikut segala fasilitasnya yang pada akhirnya akan dikomersilkan. Proyek-proyek yang dibangun GMTDC antara lain berupa sarana rekreasi, marina, sarana olah raga, pusat kesenian dan budaya, dan lapangan golf, sarana perdagangan, *convention center* dan pusat pembelanjaan selain itu terdapat pula sarana dan prasarana pemukiman yang meliputi, perumahan, rumah sakit, tempat ibadah, dan fasilitas pemukiman lainnya.

Kesemuanya tentu memerlukan lahan yakni tanah yang tidak sedikit jumlahnya, Menurut Agustinus Bangun, S.H. (Senior Manager PT.GMTDC) mengatakan bahwa :

“ PT. GMTDC juga telah mendapatkan izin prinsip lokasi untuk membebaskan dan mengembangkan tanah seluas 1.000 hektar. Dalam melaksanakan pembangunan, perusahaan ini mengantongi izin lokasi dari Badan Pertanahan Nasional Kotamadya Makassar untuk membebaskan tanah seluas 700 hektar dan Badan Pertanahan Kabupaten Gowa seluas 300 hektar, dimana sekitar 650 hektar telah dibebaskan dan 120 hektar telah digunakan, sisanya masih berupa *land bank* (sisa lahan)”.

Menurut Hatta, S.H. (BPN Makassar, tanggal 15 Mei 2003) menyatakan bahwa :

“ Areal tanah yang akan dibebaskan sekitar 1.000 hektar berdasarkan Hak Guna Bangunan dimana dalam proses ini dilalui dengan inventarisasi tanah-tanah yang dimohonkan untuk menjadi Hak Guna Bangunan (HGB). Seperti diketahui bahwa pemegang hak guna bangunan berhak menguasai dan mempergunakan tanah yang diberikan dengan hak guna bangunan selama waktu tertentu untuk mendirikan dan mempunyai bangunan untuk keperluan pribadi atau usahanya serta untuk mengalihkan hak tersebut kepada pihak lain dan pembebaninya”.

Adapun tata guna lahan yang akan dikembangkan oleh PT.GMTDC antara lain perumahan 306 hektar (30,6 %), komersil yang meliputi perkantoran, perkotaan seluas 183 hektar (18,3 %), hotel dan tempat penunjang pariwisata 111 hektar (11,1 %), fasilitas umum dan sosial serta ruang terbuka 104 hektar (10,4 %), prasarana jalan, kanal 296 hektar (29,6 %), perlu dijelaskan bahwa tata guna lahan diatas disesuaikan dengan izin yang telah diperoleh berdasarkan rencana umum tata ruang kota (RUTRK) untuk kawasan yang berada dikota Makassar pada tahun 1998 dari Walikota Makassar. Menurut Hatta, S.H. (BPN Makassar, tanggal 15 Mei 2003) menyatakan bahwa :

“ Proses pemberian hak guna bangunan dari hak milik dilakukan dengan tahapan-tahapan sebagai berikut :

1. Permohonan perubahan hak diajukan secara tertulis.
2. Permohonan perubahan hak memuat keterangan mengenai identitas pemohon, keterangan mengenai tanah yang bersangkutan yang meliputi data yuridis dan data fisik yang memuat :
 - a. Dasar penguasaan atau alas hak tanah berupa sertifikat, akta PPAT dan akta pelepasan hak.
 - b. Letak, batas-batas dan luasnya.
 - c. Jenis tanah.
 - d. Rencana penggunaan tanah.
3. Setelah hal tersebut kemudian di lampiri :
 - a. Foto copy surat identitas.
 - b. Sertifikat hak milik.
 - c. Ataupun surat yang terkait dengan bukti kepemilikan.
 - d. Surat pernyataan pemohon mengenai jumlah bidang, luas dan status tanah-tanah yang dimiliki termasuk bidang tanah yang dimohon.
4. Permohonan perubahan hak diajukan kepada Kantor Pertanahan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan.

Pelaksanaan proyek GMDTC yang telah dijelaskan diatas menyerahkan tata guna lahan yang berjumlah 1.000 hektar. Menurut Agustinus Bangun, S.H. (Senior Manager PT.GMTDC Makassar, tanggal 04 Juni 2003) dijelaskan bahwa:

“ Setelah pelepasan hak milik oleh perusahaan GMTDC untuk menjadi hak guna bangunan, adapun tahapan yang dilakukan adalah :

1. Pengembang mengajukan :
 - a. Izin Prinsip
 - b. Izin Penggunaan Tanah
2. Adanya kegiatan pengukuran bidang-bidang tanah.
3. Penerbitan hak atas tanah.
4. Pengukuran bidang tanah sesuai tipe tanah.
5. Penerbitan Surat Keputusan untuk memperjelas status hak atas tanah.

Seperti kita ketahui bahwa GMTDC yang dikenal sebagai kawasan kota mandiri Tanjung Bunga adalah sebuah perusahaan yang melakukan penanaman modal untuk jenis-jenis usaha yang telah dijelaskan diatas, adapun hal-hal yang mesti dilampiri selain yang telah dijelaskan antara lain sebagai berikut :

- a. Foto copy identitas pemohon atau akta pendirian perusahaan yang telah memperoleh pengesahan dan telah didaftarkan sebagai badan hukum.
- b. Rencana penguasaan tanah jangka pendek dan jangka panjang.
- c. Izin lokasi atau surat izin penunjukkan penggunaan tanah atau surat izin pencadangan tanah sesuai dengan rencana tata ruang wilayah.
- d. Bukti pemilikan dan atas bukti perolehan tanah berupa pelepasan kawasan hutan dari instansi yang berwenang, akta pelepasan bekas tanah milik adat atau bukti perolehan tanah lainnya.
- e. Persetujuan penanaman modal dalam negeri (PMDN) atau penanaman modal asing (PMA) atau surat persetujuan dari Presiden bagi penanaman modal asing tertentu atau surat persetujuan prinsip dari departemen teknis bagi non penanaman modal dalam negeri atau penanaman modal asing.
- f. Surat ukur apabila ada.

Setelah bukti permohonan hak guna bangunan diterima, menurut Hatta, S.H. (BPN Makassar, tanggal 15 Mei 2003) :

1. Kepala BPN memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik.
2. Mencatat dalam formulir isian.

3. Memberikan tanda terima berhak permohonan sesuai formulir isian.
4. Memberitahukan kepada pemohon untuk membayar biaya.
5. Apabila tanah tersebut belum ada surat ukurnya, Kepala Kantor memerintahkan kepada seksi pengukuran dan pendaftaran tanah untuk mempersiapkan surat ukur atau melakukan pengukuran.
6. Selanjutnya Kepala Kantor Pertanahan memerintahkan kepada :
 - Kepala seksi hak atas tanah atau petugas yang ditunjuk untuk memeriksa permohonan hak terhadap tanah yang sudah terdaftar, peningkatan perpanjangan atau pembaharuan hak atas tanah dan terhadap tanah yang data yuridis dan data fisiknya telah cukup untuk mengambil keputusan yang dituangkan dalam Risalah pemeriksaan tanah (*Konstatering Rapport*).
 - Tim penelitian tanah untuk memeriksa permohonan hak terhadap tanah yang belum terdaftar yang dituangkan dalam berita acara.
7. Dalam hal data yuridis dan data fisik belum lengkap, Kepala Kantor Pertanahan memberitahukan kepada pemohon untuk melengkapinya.
8. Setelah mempertimbangkan pendapat Kepala Seksi hak atas tanah, atas pejabat yang ditunjuk, atau tim penelitian tanah, atau panitia pemeriksa, Kepala Kantor Pertanahan kemudian menerbitkan surat keputusan pemberian hak guna bangunan.

Dari penjelasan diatas dapat ditarik kesimpulan bahwa proses penguasaan tanah yang dilakukan oleh pihak perusahaan GMTDC yang kemudian terkait dengan Badan Pertanahan Nasional tetap mengacu pada 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.



B. Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Munculnya Konflik Antara Pemilik Tanah Dengan Pihak Developer

Konflik hukum atas tanah tidak dapat dilepaskan dalam kaitannya dengan konsep negara kesatuan Republik Indonesia yaitu negara hukum yang berorientasi kepada kesejahteraan umum. Dalam bentuk negara yang demikian, maka setiap usaha pemerintah mau tidak mau akan memasuki hampir seluruh aspek kehidupan dan penghidupan rakyat baik sebagai perorangan maupun sebagai masyarakat. Sehingga sudah barang tentu pembentukan "hak dan kewajiban" tidak dapat dihindarkan dan akan selalu terjadi.

Warga masyarakat selalu juga harus menjalankan haknya, sedangkan pemerintah juga harus menjalankan kepentingan terselenggarannya kesejahteraan umum bagi seluruh warga masyarakat.

Seperti halnya dalam proyek GMTDC, masalah-masalah terkait konflik tanah antara pemilik tanah dengan pihak developer yakni GMTDC nyaris dipenuhi oleh masalah-masalah yang kemudian berujung pada munculnya

konflik yang mengarah pada penyelesaian secara hukum melalui pengadilan. Konflik tanah ataupun sengketa tanah yang terjadi pada mega proyek GMTDC banyak diwarnai oleh keberatan dan tuntutan hak atas tanah baik terhadap tanah, prioritas maupun kepemilikannya. Pada gilirannya berberujung hingga pada pengklaiman atas obyek tanah

Sifat permasalahan dari suatu sengketa secara umum ada berbagai macam, antara lain :

- a. Masalah/persoalan yang menyangkut prioritas untuk dapat ditetapkan sebagai pemegang hak yang sah atas tanah yang berstatus hak, atau atas tanah yang belum ada haknya.
- b. Bantahan terhadap sesuatu alas hak/bukti perolehan yang digunakan sebagai dasar pemberian hak (perdata).
- c. Kekeliruan/kesalahan pemberian hak yang disebabkan penerapan peraturan yang kurang/tidak benar.
- d. Sengketa/masalah lain yang mengandung aspek-aspek sosial praktis.

Dalam konflik pertanahan yang terjadi dalam proyek pengembangan kawasan Tanjung Bunga, antara pemilik tanah dengan pihak developer, itu dipengaruhi oleh faktor sebagai berikut :

1. Faktor Administrasi Pertanahan

Proses administrasi pertanahan dalam proyek pembangunan GMTDC yang ditangani langsung oleh pihak BPN yakni BPN Kota Makassar dan

pihak BPN Kabupaten Gowa, dalam proses penanganannya kurang cermat, dan teliti dalam melakukan pengaturan tentang administrasi pertanahan terkait pelaksanaan proyek GMTDC salah satu masalah yang timbul terkait administrasi pertanahan. Menurut Alimuddin Kallo, S.H. (BPN Kabupaten Gowa, tanggal 07 Mei 2003) mengatakan bahwa :

“ Persoalan yang sering muncul dalam proyek GMTDC antara pemilik tanah dan pihak developer adalah masalah terbitnya sertifikat tanah yang ganda ”.

Dari penyelesaian diatas dapat kita katakan bahwa timbulnya masalah diatas diakibatkan oleh kurang pahaman dan kecermatan dari aparat terkait, persoalan tanah dalam menata manajemen pertanahan. Adapaun perbuatan hukum yang terkait administrasi pertanahan oleh instansi pertanahan yang menimbulkan konflik antara pemilik tanah adalah :

1. Perbuatan hukum yang dilakukan dibawah wewenangnya, akan tetapi tidak mengindahkan cara-cara atau bentuk yang di tentukan oleh peraturan / ketentuan dasarnya.
2. Perbuatan hukum tersebut dilakukan dibawah wewenangnya, serta sesuai dengan tata cara dan bentuk yang ditentukan oleh peraturan akan tetapi isinya bertentangan dengan hukum.

3. Perbuatan hukum tersebut dilakukan dibawah wewenangnya dan menurut prosedur, akan tetapi keputusan yang diambil mengandung unsur-unsur paksaan, penipuan, kekhilafan serta pengaruh negatif dari pihak ketiga.
4. Perbuatan hukum tersebut dilakukan dibawah wewenangnya dan menurut prosedur, akan tetapi hanya memutuskan sebagian saja dari seluruh urusan.
5. Perbuatan hukum tersebut dilakukan dibawah wewenangnya dan memenuhi prosedur, akan tetapi ditambah syarat-syarat yang ternyata syarat tersebut bukan termasuk wewenangnya.
6. Perbuatan hukum yang dilakukan oleh organ administrasi tersebut tidak jelas wewenangnya, baik mengenai materi atau urusan yang diputuskan.

Terkait persoalan diatas maka konflik yang timbul antara pemilik tanah dan developer GMTDC kadang melibatkan pihak BPN (Badan Pertanahan Nasional) sebagai pihak yang ikut terlibat ataupun pihak tergugat apabila persoalan ini sampai pada pengadilan.

2. Faktor Peralihan Hak Yang Tidak Proposional

Persoalan peralihan hak dalam pembangunan proyek GMTDC adalah sebuah tindakan yang sebagian besar dilakukan oleh pihak developer guna mendapatkan hak guna bangunan (HGB) yang menjadi dasar dari adanya proyek GMTDC ini.

Perlu diketahui bahwa proses peralihan hak atas hak-hak atas tanah dilakukan dengan :

Dalam perkembangannya proses pengadaan tanah yang dilakukan oleh pihak GMTDC dalam hal peralihan hak menimbulkan persoalan, salah satunya menurut Agustinus Bangun, S.H. (Senior Manager PT.GMTDC, tanggal 16 Juni 2003) mengatakan bahwa :

“ Setiap konflik tanah yang terjadi dalam pengadaan tanah ini antara lain : Komplain pihak pemilik tanah atas beralihnya hak kepemilikan tanah, yang ternyata dilakukan oleh pihak ke 3 yakni makelar tanah, dimana dalam prosesnya pihak ke 3 yakni makelar tanah tidak melaporkan kepada pemilik tanah yang sebenarnya, bahwa tanah tersebut sudah dialihkan sehingga yang menjadi sasaran adalah pihak developer (PT.GMTDC)”.

Dari penjelasan diatas penulis menialai bahwa proses peralihan hak yang dilakukan oleh pihak ke 3 yakni makelar tanah, kepada pihak GMTDC menimbulkan persoalan antara lain :

1. Beralihnya hak atas tanah melalui pihak ke 3 tanpa sepengetahuan pemilik tanah yang sebenarnya.
2. Pihak GMTDC tidak melakukan verifikasi terhadap status kepemilikan tanah yang di tawarkan oleh pihak ke 3.
3. Bukti kepemilikan yang terkesan begitu dimudahkan untuk diakui sebagai bukti kepemilikan tergantung kepada siapa yang menguasai secara fisik bukti kepemilikan tanah tersebut.

Jadi didapatkan gambaran bahwa proses peralihan hak yang dilakukan oleh pihak GMTDC, tidak melihat fakta nyata tentang historis kepemilikan tanah, tapi melihat subjek yang memiliki bukti kepemilikan tanah apakah itu rinci, sertifikat tanah yang belum di balik nama, sehingga muncul kesan bahwa pihak GMTDC tidak melakukan telaah lebih lanjut tentang kondisi dan status tanah yang dialihkan tersebut.

3. Faktor Pemahaman Akan Aturan Pertanahan

Pelaksanaan proyek GMTDC dilakukan untuk pengembangan kawasan terkait dengan arah pembangunan nasional yang berujung pada hal kepentingan umum, adapaun bentuk kegiatan yang dikategorikan sebagai kepentingan umum, bisa dilihat pada Pasal 5 Keppres No. 55 Tahun 1993, yakni :

- a. Jalan umum, saluran pembuangan air;
- b. Waduk, bendungan dan bangunan pengairan lainnya termasuk saluran irigasi;
- c. Rumah Sakit Umum dan Pusat-Pusat Kesehatan Masyarakat;
- d. Pelabuhan atau bandar udara atau terminal;
- e. Peribadatan;
- f. Pendidikan atau Sekolah;
- g. Pasar Umum atau pasar Inpres

- h. Fasilitas Pemakaman Umum;
- i. Fasilitas keselamatan umum seperti antara lain tanggul penanggulangan banjir, lahr dan lain-lain bencana;
- j. Pos dan Telekomunikasi;
- k. Sarana Olahraga;
- l. Stasiun penyiaran radio, televisi beserta sarana pendukungnya;
- m. Kantor pemerintah; dan
- n. Fasilitas Angkatan Bersenjata Republik Indonesia.

Jika merujuk pada kerangka yuridis diatas dapat dikatakan bahwa orientasi pembangunan dari proyek GMTDC adalah termasuk kategori pembangunan untuk kepentingan profit, bukan kepentingan umum. Kriteria kepentingan umum yang diajukan di atas, bukan ditentukan pada sisi materialnya namun pada sisi fungsi, peruntukan, yaitu untuk kepentingan semua lapisan masyarakat.

Pemahaman akan aturan pertanahan adalah unsur yang penting dalam proses pembangunan. Adapun masalah yang timbul terkait masalah pemahaman akan aturan adalah sebagai berikut :

1. Pemilik tanah tidak melakukan registrasi tanah kepada pihak BPN.
2. Adanya pemahaman untuk tetap mempertahankan bidang tanah pada hal pembangunan proyek GMTDC sudah berada dekat pada lokasi bidang tanah.

Dijelaskan bahwa proses registrasi tanah adalah hal yang penting untuk memastikan apakah tanah tersebut disertifikatkan oleh orang lain atau tidak, kemudian untuk memberikan kepastian hukum melalui proses pensertifikatan tanah yang bersangkutan kemudian para pemilik tanah tidak memaknai bagaimana arti dari pembangunan untuk kepentingan umum, dimana karena alasan bahwa tanah ini adalah milik leluhur, maka tanah tersebut tidak dialihkan, pada hal tanah tersebut merusak keindahan pembangunan tata kota yang berada disekitar objek tanahnya.

C. Proses Penyelesaian Perkara Terhadap Masalah Yang Timbul Dalam Penguasaan Tanah Yang Diperuntukkan Bagi Proyek Pengembangan Tanjung Bunga

Konflik-konflik yang terkait dengan pengadaan tanah untuk proyek GMTDC tidak dapat diabaikan, tanpa ditangani secara sungguh-sungguh. Oleh karena apabila hal tersebut dibiarkan, maka akan membahayakan kehidupan masyarakat, terganggunya program pembangunan sehingga tidak sesuai dengan target yang ingin dicapai. Dalam menyelesaikan perkara pertanahan yang perlu dipahami adalah :

1. Penguasaan peraturan yang berlaku, dimana kita selalu harus menerapkan dan mendasarkan kepada peraturan yang berlaku.
2. Menjaga keseimbangan kepentingan pihak-pihak yang bersangkutan.

3. Selalu bersikap adil.
4. Penyelesaian tersebut harus tuntas dan terjamin pelaksanaannya.

Adapun sifat penyelesaian yang dilakukan adalah :

- Selalu mendasarkan kepada peraturan yang berlaku.
- Memperhatikan keseimbangan kepentingan-kepentingan para pihak.
- Menegakkan keadilan.
- Penyelesaian harus tuntas.

Proses penyelesaian perkara terhadap masalah yang timbul dalam penguasaan tanah pihak GMTDC dan Badan Pertanahan Nasional Kota Makassar dan Kabupaten Gowa serta pihak pemilik tanah menggunakan 3 tahapan penyelesaian masalah tersebut antara lain :

1. Melakukan penelitian atas adanya pengaduan dari pemilik tanah

Apabila telah terjadi pengaduan yang dilakukan oleh pemilik tanah maka pihak BPN melakukan penelitian baik berupa pengumpulan data administrasi maupun hasil penelitian fisik dilapangan sehingga bisa dipastikan bagaimana posisi hak dari si pemilik tanah, sehingga hal tersebut menjadi sebuah alasan yang kuat untuk ditindak lanjuti.

2. Melakukan musyawarah yang di mediasi oleh pihak BPN

Langkah-langkah pendekatan kemudian dilakukan oleh pihak BPN yang biasanya menjadi pihak mediator, dimana pihak BPN menjelaskan tentang bagaimana posisi dari sebuah objek tanah yang dipersengketakan,

dan menjelaskan tentang kelemahan-kelemahan serta kesulitan yang mungkin timbul yang dikemukakan kepada para pihak.

3. Melakukan gugatan di Pengadilan

Apabila langkah musyawarah tersebut mengalami jalan buntu, atau ternyata ada masalah prinsipil yang harus diselesaikan oleh instansi lain yang berwenang yakni pengadilan, fenomena yang terjadi adalah pemilik tanah melakukan gugatan terhadap pihak GMTDC.

Dari penjelasan diatas didapat gambaran penyelesaian konflik dalam proyek pembangunan GMTDC diselesaikan dalam 2 model pendekatan yakni :

- Penyelesaian Melalui Litigasi
- Penyelesaian Melalui Non Litigasi

Yang kemudian terurai dalam 3 tahapan penyelesaian yang telah dijelaskan diatas. Dan dalam perkembangan sejak dimulai pembangunan kawasan Tanjung Bunga memiliki banyak masalah yang menuai banyak kritikan dari pihak-pihak yang terkait masalah pembangunan apakah itu LSM, Pemerintah Kota, DPRD Makassar ataupun Pemerhati Sosial.

BAB V

PENUTUP

A. KESIMPULAN

Berdasarkan pada bab pembahasan sebelumnya, maka penulis dapat menarik beberapa kesimpulan sebagai berikut :

1. Proses penguasaan tanah oleh pihak perusahaan dalam pengembangan pemukiman dan perumahan di kawasan tanjung bunga dilakukan dengan tahapan sebagai berikut : Pengembang mengajukan Izin Prinsip dan Izin Penggunaan Tanah, adanya kegiatan pengukuran bidang-bidang tanah, penerbitan hak atas tanah, pengukuran bidang tanah sesuai tipe tanah, dan penerbitan surat keputusan memperjelas status hak atas tanah.
2. Faktor-faktor yang mempengaruhi munculnya konflik antara pemilik tanah dan developer adalah faktor administrasi pertanahan, faktor peralihan hak yang tidak proporsional, dan faktor pemahaman akan aturan pertanahan.
3. Proses penyelesaian perkara terhadap masalah yang timbul dalam penguasaan tanah yang diperuntukkan bagi pengembangan pemukiman dan perumahan di kawasan tanjung bunga dilakukan dengan 3 tahapan, yaitu : Melakukan penelitian atas adanya pengaturan dari pemilik tanah, melakukan musyawarah yang di mediasi oleh pihak BPN dan melakukan gugatan di pengadilan.

B. SARAN

1. Pihak GMTDC sebagai sebuah perusahaan yang berkonsentrasi di bidang usaha Real Estate (perumahan) harus benar-benar memperhatikan proses pemilikan lahan dan pembebasan lahan guna menjamin kepastian hukum atas status kepemilikan tanahnya dengan memperhatikan ketentuan-ketentuan mengenai pertanahan. Hal ini menyangkut jaminan kepastian hukum bagi konsumen GMTDC untuk merasa aman dalam hak kepemilikan tanah selain itu hal yang harus dilakukan adalah sosialisasi mengenai program pembangunannya di Kawasan Tanjung Bunga sehingga masyarakat mengetahui secara pasti nilai positif dan negatif dari efek pengembangan Kawasan Tanjung Bunga.
2. Pihak BPN (Badan Pertanahan Nasional) sebagai instansi pemerintah yang mengurus masalah pertanahan, hendaknya memperhatikan betul masalah pemberian status kepemilikan tanah mengingat fungsi dan potensi konflik yang bisa di timbulkan oleh tidak jelasnya status dan pemilik suatu lahan selain itu diperlakukan aturan mengenai sanksi yang tegas kepada pihak BPN dalam hal kesalahannya dalam pemberian status tanah untuk meminimalisir adanya penyimpangan dari oknum BPN dalam peralihan dan atau pemilikan tanah.

DAFTAR PUSTAKA

Abdurrahman. 1978. *Aneka Masalah Hukum Agraria Dalam Pembangunan Di Indonesia*. Bandung. Penerbit Alumni.

Boedi Harsono. 2000. *Hukum Agraria Indonesia (Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah)*. Jakarta. Penerbit Djambatan.

C. Djemabut Blaang. 1986. *Perumahan Dan Pemukiman Sebagai Kebutuhan Pokok*. Jakarta. Penerbit Yayasan Obor Indonesia.

Efendi Perangin. 1986. *Mencegah Sengketa Tanah (Membeli, Mewarisi, Menyewakan, Dan Menjaminkan Tanah Secara Aman)*. Jakarta. Penerbit CV. Rajawali.

John Salindeho. 1987. *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*. Jakarta. Penerbit Sinar Grafika.

Jumain. 2003. *Komitmen Wujudkan Kota Mandiri*. Makassar. Hal. 12. Koran Harian Fajar.

Notonagoro. 1984. *Politik Hukum Dan Pembangunan Agraria Di Indonesia*. Jakarta. Penerbit PT. Bina Aksara.

Parlindungan, AP. 1998. *Komentor Atas Undang-Undang Pokok Agraria*. Bandung. Penerbit CV. Mandar Maju.

_____. 1988. *Pendaftaror Dan Konversi Hak-Hak Atas Tanah Menurut UUPA*. Bandung. Penerbit Alumni.

Purnadi Purbacaraka & Ridwan Halim, A. *Sendi-Sendi Hukum Agraria*. Jakarta. Penerbit Ghalia Indonesia.

R. Atang Ranoe Mihardja. 1982. *Perkembangan Hukum Agraria Di Indonesia*. Bandung. Penerbit Tarsito.

Rusmadi Murad. 1991. *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*. Bandung. Penerbit Alumni.



Soedharyo Soimin. 2001. *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*. Jakarta. Penerbit Sinar Grafika.

Sunindhia, Y. W & Ninik Widiyanti. 1988. *Pembaharuan Hukum Agraria (Beberapa Pemikiran)*. Jakarta. Penerbit PT. Bina Aksara.

Ref.no. 396/TB-MKS/IX/03
Makassar, 25 September 2003

Kepada Yth,
Kepala Kantor Kesbang
di-
Makassar

Up : Bpk. Drs. Andi Mattalitti

Perihal : Pengambilan Data di PT GMTD Tbk.

Dengan hormat,

Bersama ini kami sampaikan kepada Bapak bahwa mahasiswa bernama A. Salahuddin AP. Stb. B11197160 telah mengambil data pada perusahaan kami sejak tanggal 06 Mei 2003 sampai dengan tanggal 09 Juni 2003.

Untuk menjaga kesamaan data yang ada di perusahaan kami dengan data yang telah diambil oleh mahasiswa tersebut, maka yang bersangkutan diminta untuk menyerahkan 1 (satu) copy hasil penelitian pada PT. GMTD. Tbk.

Demikian penyampain kami agar kiranya dapat dimaklumi. Terima Kasih.

PT GMTD Tbk.



Flora C. Poli
HRD Manager

Tembusan : 1. Dekan Fakultas Hukum UNHAS Makassar
2. Arsip



BADAN PERTANAHAN NASIONAL

KANTOR PERTANAHAN KOTA MAKASSAR

Jalan Andi Pangerang Petta Rani No. Telp. (0411) 868830 - 868557 - 866622 - 866623
MAKASSAR

SURAT KETERANGAN

Nomor : 070 - 1054 - 53.01

Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar menerangkan bahwa :

Nama : A. SALAHUDDIN. AP
Nomor Pokok : B11197160
Program Studi : Ilmu Hukum.
Instansi/Pekerjaan : Mahasiswa Fakultas Hukum UNHAS.
Judul Skripsi : STATUS HAK ATAS TANAH UNTUK PEMUKIMAN
PADA PROYEK DI KAWASAN TANJUNG BUNGA
KOTA MAKASSAR GOWA.

berdasarkan surat izin penelitian dari Kantor Kesatuan Bangsa Tanggal 28 April 2003
Nomor : 070 / 407 / KKB.2003, telah melaksanakan penelitian pada Kantor Pertanahan
Kota Makassar dalam rangka penyusunan skripsi dengan judul tersebut diatas.

Demikian surat keterangan ini dibuat untuk dipergunakan seperlunya.

Makassar, 11 Juni 2003

An. KEPALA KANTOR PERTANAHAN
KOTA MAKASSAR
Sub Bagian Tata Usaha



Drs. MUHAMMAD YUSRI AM
NIP. 750 004 468



BADAN PERTANAHAN NASIONAL

KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN GOWA

Jalan Andi Mallombassarang No. 65 Tlp.861049 Fax 0411-861049

Sungguminasa-92111 Propinsi Sulawesi Selatan

SURAT KETERANGAN PENELITIAN

Nomor : 295 -357 - 53.02

Kami yang bertanda tangan dibawah ini Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Gowa menerangkan bahwa Mahasiswa ;

N a m a : A. SALAHUDDIN.AP
Tempat/Tgl.Lahir : Ujung Pandang, 26 - 8 - 1977
Pekerjaan : Mahasiswa
Jenis Kelamin : Laki-laki
A l a m a t : Jl. Sunu Komplek Unhas Blok N.5

Adalah benar telah mengadakan penelitian pada Kantor / Instansi kami sejak tanggal 27 April sampai dengan 7 Juni 2003 dalam rangka penyusunan Skripsi dengan Judul " STATUS HAK ATAS TANAH UNTUK PEMUKIMAN DAN PERUMAHAN PADA PROYEK TANJUNG BUNGA DI KAWASAN TANJUNG BUNGA KOTA MAKASSAR".

Demikian Surat Keterangan ini dibuat untuk dipergunakan seperlunya.

Sungguminasa, 23 Juni 2003

KEPALA KANTOR,



H.S. MUH. IKHSAN, S.H., M.Si.
NIP. 010 218 073.





PEMERINTAH KOTA MAKASSAR
KECAMATAN TAMALATE
KELURAHAN TANJUNG MARDEKA
Jl. Saharen Dg. Sese No. 39 A Kode Pos 9024

SURAT KETERANGAN

Nomor : 070 / 423 / 6 / 2003

Kepala Kantor Kelurahan Tanjung Merdeka menerangkan bahwa :

N a m a : A. SALAHUDDIN, AP
Nomor Pokok : B 111 97 160
Program Studi : Ilmu Hukum
Instansi/Pekerjaan : Mahasiswa Fakultas Hukum UNHAS
Judul Skripsi : STATUS HAK ATAS TANAH UNTUK PEMUKIMAN
PADA PROYEK DI KAWASAN TANJUNG BUNGA
KOTA MAKASSAR

Berdasarkan surat izin penelitian dari Kantor Kecamatan Tamalate Tanggal 06 Mei 2003 Nomor: 070 / 123 / V / 2003, telah melaksanakan penelitian pada Kantor Kelurahan Tanjung Merdeka Kota Makassar dalam rangka penyusunan skripsi dengan judul tersebut diatas.

Demikian surat keterangan ini dibuat untuk dipergunakan seperlunya.

Makassar, 14 Juli 2003

An. KEPALA KANTOR KELURAHAN
TANJUNG MERDEKA
KOTA MAKASSAR



SAMPARA. S. Sos

Nip : 050 040 460