

TESIS

**LEGALITAS PERJANJIAN SEWA MENYEWA TANAH GARAPAN
ANTARA BADAN USAHA MILIK NEGARA (BUMN) DENGAN INDIVIDU**

*Legality of Lease Agreement Renting Grounded Land Between
State Owned Enterprises (SOEs) With Individuals*



Oleh:

**MUH. HIDAYATULLAH
P3600215072**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS HASANUDDIN
MAKASSAR
2018**

HALAMAN JUDUL

**LEGALITAS PERJANJIAN SEWA MENYEWA TANAH
GARAPAN ANTARA BADAN USAHA MILIK NEGARA
(BUMN) DENGAN INDIVIDU**

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

Disusun dan diajukan oleh :

**MUH. HIDAYATULLAH
P3600215072**

Kepada:

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS HASANUDDIN
MAKASSAR
2018**

TESIS

**LEGALITAS PERJANJIAN SEWA MENYEWA TANAH GARAPAN
ANTARA BADAN USAHA MILIK NEGARA (BUMN) DENGAN INDIVIDU**

Disusun dan diajukan oleh:

MUH. HIDAYATULLAH
Nomor Pokok P3600215072

Telah dipertahankan di depan Panitia Ujian Tesis

Pada tanggal Mei 2018

Dan dinyatakan telah memenuhi syarat

Menyetujui:

Komisi Penasehat

Ketua



Prof. Dr. Farida Patittingi, S.H., M.Hum.
NIP. 19671231 199103 2 003

Sekretaris



Dr. Kahar Lahae, S.H., M.Hum
NIP. 19661231 199002 1 001

**Ketua Program Studi
Magister Kenotariatan**



Dr. Nurfaidah Said, S.H., M.H., M.Si.
NIP. 19600621 198601 2 001

**Dekan Fakultas Hukum
Universitas Hasanuddin**



Prof. Dr. Farida Patittingi, S.H., M.Hum.
NIP. 19671231 199103 2 003

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Muh. Hidayatullah
Nomor Induk mahasiswa : P3600215072
Jenjang Pendidikan : S2
Program Studi : Magister Kenotariatan

Menyatakan bahwa Tesis yang berjudul **“Legalitas Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Garapan Antara Badan Usaha Milik Negara (BUMN) Dengan Individu”** adalah **BENAR** merupakan hasil karya saya sendiri, bukan merupakan pengambilan tulisan atau pemikiran orang lain.

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 atas perbuatan tersebut.

Makaasar, 28 Mei 2018



(Muh. Hidayatullah)

KATA PENGANTAR

Puji syukur peneliti panjatkan kepada Allah SWT atas segala rahmat dan nikmat-Nya sehingga peneliti dapat menyelesaikan tesis ini. Tak lupa pula shalawat serta salam terhatur kepada Nabi Muhammad SAW yang menjadi suri tauladan dalam perjuangan menegakkan kebenaran dan kejujuran di muka bumi ini. Adapun judul tesis ini adalah “**Legalitas Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Garapan Antara Badan Usaha Milik Negara (Bumn) Dengan Individu**” dalam penelitian tesis ini, peneliti menyadari terdapat kekurangan, untuk itu besar harapan semoga tesis ini memenuhi kriteria sebagai salah satu syarat untuk meraih Gelar Magister Kenotariatan pada Program Studi Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.

Melalui tulisan ini peneliti mengucapkan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya kepada kedua orang tua Peneliti yaitu Almarhum ayahanda tercinta H. Muh. Amin (Dg. Magassing) yang semasa hidupnya telah mendidik serta memberikan motivasi, semangat serta dorongan kepada peneliti untuk terus belajar dan melanjutkan pendidikan ke jenjang yang lebih tinggi dan Ibunda tercinta Hj. Manawang yang tak kenal lelah untuk terus memberikan motivasi dan support kepada peneliti selama menjalani masa studi.

Penelitian tesis ini tidak akan terwujud tanpa bantuan dari para pembimbing, dosen-dosen serta berbagai pihak. Maka dari itu peneliti mengucapkan terima kasih kepada:

Prof. Dr. Dwia Aries Tina Pulubuhu, M.A, selaku Rektor Universitas Hasanuddin, Prof. Dr. Ir. Junaedi Muhidong, M.Sc. selaku Wakil Rektor Bidang Akademik, Prof. Dr. Syamsul Bachri, S.H, M.S. selaku Wakil Rektor Bidang Administrasi Umum, Keuangan dan Sumber Daya, Dr. Ir. Abdul Rasyid, M.Si selaku Wakil Rektor Bidang Kemahasiswaan dan Alumni, Prof. Dr. Budu, P.hD, SPM(K) selaku Wakil Rektor Bidang Perencanaan dan Pengembangan Kerja Sama, dan Dr. Ir. Nasruddin Salam, MT. selaku Sekretaris Universitas Hasanuddin.

1. Prof Dr. Farida Pattitingi, S.H., M.Hum, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, Prof. Dr. Ahmadi Miru, S.H., M.H. selaku Wakil Bidang Akademik, Dr. Syamsuddin Muchtar, S.H., M.H. selaku wakil Bidang Perencanaan, Keuangan dan Sumber Daya Manusia, Prof. Dr. Hamzah Halim, S.H., M.H selaku Wakil Bidang Kemahasiswaan dan Alumni.
2. Dr. Nurfaidah Said, S.H., M.H., M.Si, selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.
3. Prof Dr. Farida Pattitingi, S.H., M.Hum dan Dr. Kahar Lahae, S.H., M.Hum. selaku pembimbing yang senantiasa secara tulus dan ikhlas bersedia meluangkan waktunya untuk memeriksa serta memberikan arahan, masukan, dan saran guna membantu peneliti menyelesaikan tesis ini dengan sebaik-baiknya.
4. Prof. Dr. Ir. Abrar Saleng, S.H., M.H., Prof. Dr. A. Suriyaman Mustari Pide, S.H., M.Hum. dan Dr. Sri Susyanti Nur, S.H.,M.H, selaku penguji yang telah memberikan banyak masukan dan arahan dalam penyusunan tesis ini.
5. Dosen-Dosen Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, yang telah memberikan ilmu pengetahuan

dan pengalaman yang dimilikinya selama masa perkuliahan berlangsung.

6. Kakanda Ir. Sri Ayu Fitriah yang selalu memberi motivasi kepada Peneliti untuk menyelesaikan studi peneliti.
7. Kakanda Rudi Purwanto S.H., A. Salahuddin S.H., Ambar Wibowo S.H., Azlan Thamrin S.H., M.H., Erisyamdi Prayatna S.H., Aswil Adi Tama S.H., M.H., Andi Harmoko S.E., M.M., Andi Ardian Syahrudin S.H., Angga Hana Saputra S.H., Syahrul Ibsar S.H., dan beserta teman-teman Ikatan Mahasiswa Hukum Bone yang tidak bisa saya sebutkan satu per satu.
8. Sahabat Arini Prisillah Ikhsan S.H., M.H., Fahril Fuad S.H., Vidya Meisyah S.H., Andi Muh Afdal Batara S.H., M.Kn., Muh. Icksan S.H., M.Kn., beserta teman-teman program magister kenotariatan Universitas Hasanuddin Angkatan 2015.
9. Pejabat beserta pegawai Kantor Dinas Pertanahan Kota Makassar.
10. Pejabat beserta Pegawai Kantor Wilayah Badan Pertanahan Kota Makassar.
11. Pejabat beserta pegawai Pengadilan Negeri Makassar.
12. Seluruh Staf dan Karyawan Akademik Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.
13. Serta kepada semua pihak yang tidak sempat disebutkan satu-persatu, baik yang secara langsung maupun tidak langsung telah membantu peneliti dalam menyelesaikan tesis ini.

Akhir kata peneliti berharap semoga tesis ini bermanfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan dan menambah kepustakaan di bidang Kenotariatan serta berguna bagi masyarakat yang bernilai jariah. *Aamiin Yaa Rabbal'alaamiin*. Terima kasih.

Makassar, 28 Mei 2018

Muh. Hidayatullah

ABSTRAK

MUH. HIDAYATULLAH, P3600215072, *Legalitas Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Garapan Antara Badan Usaha Milik Negara (BUMN) Dengan Individu* (Dibimbing oleh **Farida Patittingi** selaku Ketua Penasehat dan **Kahar Lahae** selaku Sekretaris Penasehat).

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui status hukum tanah garapan menurut peraturan yang berlaku di Indonesia, mengetahui legalitas perjanjian sewa menyewa antara PT. PP dengan individu, dan mengetahui akibat hukum yang timbul terhadap perjanjian sewa menyewa tanah garapan antara PT. PP dengan Individu.

Metode penelitian yang digunakan adalah normatif empiris, dengan teknik pengumpulan data yaitu penelitian lapangan dan kepustakaan. Metode analisis yang digunakan adalah metode analisis kualitatif secara deskriptif.

Adapun hasil penelitian menunjukkan: (1) status tanah garapan atas tanah negara sepanjang belum diberikan surat keputusan pemberian hak oleh pejabat yang berwenang kepada seseorang maka status tanah garapan tetap termasuk tanah negara tidak bebas. (2) dasar pertimbangan hakim mengenai objek sewa menyewa tanah garapan berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan, surat keterangan tanah garapan dan keterangan saksi. Sehingga majelis hakim memutuskan perjanjian sewa menyewa tersebut adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat. Akan tetapi surat keterangan tanah garapan atau hak garap yang melekat kepada penggarap bukan hak yang dimaksud dalam UUPA, sehingga tidak bisa diperjanjikan atau dijadikan objek sewa menyewa. Dan penggarap melanggar asas *Nemo Plus Juris* karena telah menyewakan tanah garapan kepada PT.PP. (3) akibat hukum yang timbul yakni perjanjian sewa menyewa tanah garapan adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat, perbuatan PT. PP yang tidak mau menyerahkan lokasi tanah garapan kepada penggarap adalah perbuatan wanprestasi, dan menghukum PT. PP membayar biaya perkara. Akan tetapi dalam faktanya bahwa perjanjian sewa menyewa tanah garapan tersebut tidak memenuhi syarat subjektif dan objektif perjanjian maka dapat dikatakan perjanjian tersebut tidak sah dan batal demi hukum.

Kata kunci : Perjanjian, Sewa Menyewa, Tanah Garapan.

ABSTRACT

MUH. HIDAYATULLAH, P3600215072, *Legality of Lease Agreement Renting Grounded Land Between State Owned Enterprises (SOEs) With Individuals* (Supervised by **Farida Patittingi** as Chief Advisor and **Kahar Lahae** as Advisory Secretary).

This study aims to determine the legal status of arable land according to the regulations applicable in Indonesia, knowing the legality of the lease agreement between PT. PP with the individuals, and know the legal consequences arising from the land lease agreement between PT. PP with individuals.

The research method used is empirical normative, with data collection technique that is field research and literature. The analytical method used is descriptive qualitative analysis method.

The results of the study show: (1) the status of land claimed on land given to others and given to people whose status does not include the land. (2) basic considerations regarding the objects of land and buildings, certificate of land claimed and witness testimony. However, the certificate of land claimed or rights inherent to the tiller is not a right that is used in BAL, can not be contracted or subjected to rental lease and cultivate the principle of *Nemo Plus Yuris* for leasing land to PT.PP. (3) the consequence of the law that arises is that the lease agreement of land purchase is legal and has binding legal force, the act of PT. PP who do not want to give up the location of land for cultivation is misconduct, and punish PT. PP for case fee. However, in the fact that the land lease purchase agreement is not eligible and objective, it can be said to be invalid and void by the law.

Keywords: Agreement, Land, Lease.

DAFTAR ISI

| | |
|--|------------|
| HALAMAN SAMPUL | i |
| HALAMAN JUDUL..... | ii |
| HALAMAN PERSETUJUAN | iii |
| PERNYATAAN KEASLIAN..... | iv |
| KATA PENGANTAR | v |
| ABSTRAK..... | ix |
| ABSTRACT..... | x |
| DAFTAR ISI | xi |
| BAB I PENDAHULUAN | 1 |
| A. Latar Belakang Masalah..... | 1 |
| B. Rumusan Masalah | 12 |
| C. Tujuan Penelitian | 12 |
| D. Kegunaan Penelitian | 13 |
| E. Orisinalitas Penelitian..... | 13 |
| BAB II TINJAUAN PUSTAKA..... | 17 |
| A. Konsep Hukum Nasional Tentang Tanah | 17 |
| 1. Hukum Pertanahan dalam Sistem Hukum..... | 17 |
| 2. Konteks “Hak Menguasai Negara Atas Tanah” Dalam UUU NRI Tahun 1945 dan UUPA No. 1960 | 20 |
| B. Perjanjian Sewa Menyewa | 24 |
| C. Status Hukum Tanah Garapan..... | 28 |
| D. Badan Usaha Milik Negara (BUMN) | 34 |
| E. Landasan Teori | 36 |
| 1. Teori Perjanjian..... | 36 |
| 2. Teori Kepastian Hukum | 43 |
| F. Kerangka Pikir..... | 49 |
| G. Definisi Operasional | 50 |
| BAB III METODE PENELITIAN..... | 52 |
| A. Tipe Penelitian | 52 |

| | |
|---|------------|
| B. Tempat Dan Lokasi Penelitian | 53 |
| C. Populasi Dan Sampel | 53 |
| D. Jenis Dan Sumber Data..... | 54 |
| E. Teknik Pengumpulan Data..... | 55 |
| F. Analisis Data..... | 55 |
| BAB IV PEMBAHASAN | 57 |
| A. Status Tanah Garapan Berdasarkan Peraturan-Peraturan Yang Berlaku Di Indonesia..... | 56 |
| B. Legalitas Perjanjian Sewa Menyewa Terhadap Tanah Garapan Antara BUMN (PT.PP) Dengan Individu | 68 |
| C. Akibat Hukum yang Timbul Dari Perjanjian Sewa Menyewa Terhadap Tanah Garapan Antara BUMN (PT.PP) Dengan Individu | 86 |
| BAB V PENUTUP | 94 |
| A. Kesimpulan | 94 |
| B. Saran | 95 |
| DAFTAR PUSTAKA..... | 97 |
| LAMPIRAN..... | 101 |

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah memiliki peranan yang sangat penting dalam kehidupan manusia, tidak saja di abad sekarang, tapi sejak dahulu kala. Pentingnya kebutuhan manusia akan tanah dapat terlihat dari beragam fungsi; ekonomi, sosial, budaya, politik, hukum, dan pembangunan. Dalam berbagai bidang tersebut, tanah berperan sentral dan memiliki nilai guna yang mampu mengembangkan kehidupan manusia.

Seorang pencetus teori kontrak social (*social contract*), Jean Jacques Rousseau bahkan menempatkan aspek pemilikan tanah rakyat sebagai bagian dari teori kontrak sosial (*sosial contract*).¹ Sebagai bagian dari kontrak sosial, tanah menyimpan dalam dirinya fungsi sosial, yaitu digunakan dengan tetap memerhatikan kepentingan orang lain dan sekaligus dapat digunakan untuk kepentingan umum. Dalam kerangka kepentingan umum tersebut, kepemilikan tanah dihormati dan dilindungi secara yuridis, agar tidak dilanggar secara semena-mena.

¹Bernhard Limbong, *Pengadaan Tanah untuk Pembangunan, Regulasi, Kompensasi, Penegakan Hukum*, Jakarta: Margaretha Pustaka, 2011, hlm. 1. Dalam menentukan hak atas sebidang tanah, siapa penghuni pertama menjadi faktor yang menentukan. Secara hukum, kedudukan penghuni pertama diakui sebagai pemilik jika memenuhi persyaratan sebagai berikut: (1) tidak ada seorang pun yang menempati tanah tersebut, (2) tanah tersebut dikuasai hanya sekadar untuk memenuhi kebutuhan hidupnya dan bukan untuk komoditas, (3) proses pemilikan tidak ditentukan oleh sekadar upacara ritual, melainkan terdapat bukti atas pemilikan yang wajib dihormati oleh orang lain.

Perlindungan hukum atas kepemilikan tanah diatur secara tegas dalam UUD 1945 Pasal 28H ayat (4), "Setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapapun" yaitu dalam kategori perlindungan berdasarkan hak milik, dan UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (disingkat UUPA). Dalam Pasal 6 UUPA ditegaskan bahwa "semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial". Walaupun terdapat kepemilikan pribadi atas tanah, namun kepemilikan pribadi tersebut memiliki makna sosial yaitu memerhatikan kepentingan orang lain dan sekaligus dapat digunakan untuk kepentingan umum. Oleh karena itu, hak milik pribadi atas tanah dapat dicabut jika tanah diperuntukkan secara sosial, dalam hal ini berkaitan dengan pembangunan untuk kepentingan umum.

Tanah memiliki fungsi sosial, sebagaimana disebut dalam Pasal 6 UU No 5 Tahun 1960 bahwa "setiap hak atas tanah mempunyai fungsi sosial". Fungsi sosial atas tanah bisa dikaji dalam beberapa aspek:

1. Aspek ekonomi. Fungsi sosial tanah dalam aspek ekonomi bisa dilihat dari Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Guna Usaha (HGU), Hak Pengelolaan (HPL) dan lain sebagainya yang berkontribusi secara ekonomi.
2. Aspek sosial. Fungsi sosial tanah dalam aspek sosial bisa dilihat dalam banyak bentuk, misalnya; Ruang Terbuka Hijau (RTH),

Taman Bermain, lapangan sepakbola dan sarana olahraga lainnya, gedung pertemuan, serta bentuk-bentuk sarana sosial lainnya.

Dalam mengkaji persoalan tanah ini, termasuk status tanah tersebut, Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 (UUPA) dan berbagai aturan pelaksanaannya sebenarnya sudah membuat dua penggolongan status tanah di Indonesia, yakni tanah hak dan tanah Negara. Menurut Soemardjono², konsep hukum tanah nasional mengenal 3 jenis tanah menurut statusnya, yakni tanah negara, tanah hak dan tanah ulayat.

Di sisi lain, sebagai implikasi konsep hak menguasai negara, semua tanah di Indonesia dianggap sebagai tanah negara, termasuk tanah-tanah hak.³ Namun, untuk keperluan membedakan keduanya, tanah hak disebut sebagai tanah negara dalam arti sempit, sedangkan tanah negara disebut dengan tanah Negara dalam arti luas. Tanah negara yang bukan tanah hak, sering juga diistilahkan dengan tanah negara yang dikuasai langsung oleh negara. Dalam kaca mata PP No. 8 tahun 1953 tentang Penguasaan Tanah-Tanah Negara, tanah negara dalam arti sempit disebut tanah negara tidak bebas, sedangkan tanah negara dalam arti luas disebut tanah negara bebas.

² Soemardjono, SW, Maria SW, *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi*. (Jakarta:Kompas, 2001).

³ Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. (Jakarta: Djambatan, 2005) hlm 271.

Dengan cara melakukan tafsir terhadap ketentuan UUPA, Harsono⁴, mengatakan bahwa tanah - tanah hak adalah tanah - tanah yang dikuasai secara individu dengan hak-hak primer yaitu hak milik, HGU, HGB dan hak pakai. Namun, dengan memperluas sumber hukumnya, Harsono mengatakan bahwa selain hak milik, HGU, HGB dan hak pakai, hukum tanah nasional juga mengenai hak-hak atas tanah lain yang juga dikuasai secara individu. Hak-hak tersebut terletak di atas tanah ulayat, tanah kaum, tanah hak pengelolaan dan di atas tanah hak yang berada di dalam kawasan hutan. Dengan demikian istilah tanah hak bukan hanya ditujukan pada tanah hak yang diatur oleh peraturan perundangan tetapi juga yang diatur dalam hukum adat.⁵

Dengan mengandaikan bahwa tanah negara adalah selain yang bukan tanah hak, maka tanah negara mencakup tanah wakaf, tanah ulayat, tanah kaum dan tanah dalam kawasan hutan. Selain itu, tanah negara juga mencakup tanah-tanah sisa yang tidak termasuk baik ke dalam tanah hak maupun tanah wakaf, tanah ulayat, tanah kaum dan tanah dalam kawasan hutan. Tanah-tanah sisa ini dapat disebut sebagai tanah-tanah yang benar-benar dikuasai langsung oleh negara.⁶

Merujuk pada pengertian mengenai tanah-tanah hak dan tanah negara di atas, tidaklah mudah untuk menentukan letak tanah garapan di

⁴Ibid, hlm 271 dan 289.

⁵Ilyas Ismail, 2005. *Konsepsi Hak Garap atas Tanah Dalam Sistem Hukum Pertanahan Indonesia dalam Kaitannya dengan Ajaran Negara Kesejahteraan*. Disertasi pada Program Pasca Sarjana Universitas Padjajaran., hlm 100.

⁶Harsono, op.cit., hlm 272.

dalam konstruksi hukum tanah nasional. Harsono⁷ bahkan dengan tegas mengatakan bahwa hukum tanah nasional tidak mengenal tanah garapan. UUPA sendiri tidak mengatur mengenai tanah garapan karena tanah garapan bukan merupakan kategori tanah hak.⁸

Soal tanah garapan, dalam UUPA disebutkan bahwa status tanah garapan bukan hak milik. Definisi tanah garapan menurut Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Nomor 2 Tahun 2003 tentang Norma dan Standar Mekanisme Ketatalaksanaan Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan yang dilaksanakan oleh Pemerintah Kabupaten/Kota adalah sebidang tanah yang sudah atau belum dilekati dengan sesuatu hak yang dikerjakan dan dimanfaatkan oleh pihak lain baik dengan persetujuan atau tanpa persetujuan yang berhak dengan atau tanpa jangka waktu tertentu.

Konteks “dikuasai langsung oleh Negara”⁹ artinya negara di konstruksikan negara bukan pemilik tanah, Negara sebagai organisasi kekuasaan rakyat yang bertindak selaku badan penguasa, yang diberikan wewenang oleh rakyat: (a) Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaannya; (b) Menentukan dan mengatur hak-hak yang dapat dipunyai atas (bagian dari) bumi, air dan ruang angkasa itu; (c) Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan hukum yang mengenai bumi,

⁷Ibid hlm 114.

⁸ B..F. Sihombing, *Evolusi Kebijakan Pertanahan dalam Hukum Tanah Indonesia*. (Jakarta: Gunung Agung, 2005) hlm 23.

⁹lihat, penjelasan umum II (2) UUPA.

air dan ruang angkasa.” Substansi tanah Negara setelah UUPA, didalam berbagai peraturan perundangan (salah satunya adalah Undang-Undang No 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah) disebutkan bahwa pengertian tanah Negara adalah tanah yang tidak dilekati dengan sesuatu hak atas tanah.

Kemudian jika hak tersebut merupakan Hak Guna Usaha atau Hak Guna Bangunan juga tidak bisa didaftarkan menjadi hak milik oleh penggarap kecuali hak guna usahanya sudah hapus sesuai dengan pasal 34 UUPA atau hak guna bangunannya sudah hapus sesuai dengan pasal 40 UUPA. Sedangkan untuk tanah garapan yang belum dilekati dengan sesuatu hak, bisa langsung didaftarkan menjadi Hak Milik dengan memperhatikan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Pasal 4

- (1) Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan diberikan sertipikat hak atas tanah.

Serta Pasal 12

- (1) Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi:
 - a. pengumpulan dan pengolahan data fisik;
 - b. pembuktian hak dan pembukuannya;
 - c. penerbitan sertipikat;
 - d. penyajian data fisik dan data yuridis;
 - e. penyimpanan daftar umum dan dokumen.

Sebetulnya tidak ada persoalan jika tanah tersebut memiliki sertifikat hak milik (SHM), baik individu maupun badan hukum publik/swasta.

Banyak kita jumpai seseorang menggarap lahan milik orang lain (individu), atau lahan tidak terpakai dikuasai oleh Negara melalui badan hukum publik (BUMN). Dengan demikian legalitas yang menjadi alas hak atas tanah tersebut kuat. Akan tetapi, menjadi berbeda ketika tanah tersebut tidak memiliki SHM; individu atau badan hukum publik/swasta. Status hukum tanah itu adalah “tanah yang dikuasai negara”, namun negara (BUMN) membuat perjanjian sewa menyewa dengan individu untuk akses jalan terhadap tanah garapan tersebut. Perjanjian sewa menyewa antara petani penggarap dengan BUMN ini yang dinilai oleh Kejati Sulselbar selaku “aparatur negara”, melanggar hukum dalam konteks hukum pertanahan. Karena bagaimana mungkin negara mengeluarkan biaya untuk menyewa asset/property yang menjadi miliknya.

Sewa menyewaterhadap tanah garapan berkaitan erat dengan legalitas kepemilikan tanah dan sekaligus legalitas perjanjian. Mengingat tanah garapan adalah bukan hak yang diatur atau belum diatur oleh UUPA, atau sekurang-kurangnya belum secara tegas diatur oleh BPN, telah menjadikan sewa menyewa terhadap tanah garapan juga memerlukan perhatian secara sungguh-sungguh.

Interpretasi atau konstruksi hak penggarap yang masih berada pada wilayah perdebatan, dan pada akhirnya secara lokal melahirkan peraturan daerah sebagai landasan hukum sementara, telah menjadikan surat keterangan menggarap sebagai alas hak yang berkaitan dengan subyek hukum. Sebab suatu sewa menyewa benda bergerak ataupun benda tidak

bergerak, selalu membutuhkan kejelasan atas subyek hukum sebagai pendukung hak dan kewajiban. Dalam sewa menyewa terhadap tanah garapan atau izin menggarap, status obyek atau benda yang diperjanjikan akan menimbulkan permasalahan tersendiri, hal tersebut dikarenakan cara peralihan tanah garapan atau izin menggarap tidak melalui jual beli atau sewa menyewa, melainkan dengan memohonkan kembali kepada pihak yang berwenang untuk dialihkan tanah garapan atau izin menggarap tersebut. Apabila status obyek yang diperjanjikan tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku, maka sudah dapat dipastikan bahwa perjanjian sewa menyewa tersebut dianggap tidak sah, karena tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian sesuai dengan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Dengan demikian perjanjian tersebut tidak memenuhi syarat obyektif. Apabila syarat obyektif suatu perjanjian tidak terpenuhi, maka akibat hukum yang timbul dari perjanjian tersebut ialah perjanjian batal demi hukum. Artinya, dari semula tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan. Tujuan para pihak mengadakan perjanjian tersebut untuk melahirkan suatu perikatan hukum adalah gagal.

Persoalan jual beli atau sewa menyewa diatas tanah garapan yang diklaim sebagai tanah Negara tidak jarang berujung pada masalah hukum. Individu yang menggarap tanah diatas tanah yang diklaim sebagai “tanah Negara” menghadapi masalah hukum. Seperti yang terjadi di Kota Makassar, dua warga Kota Makassar, Andi Jayanti dan Rusdin,

bermasalah dengan hukum karena membuat perjanjian sewa menyewa diatas tanah yang diklaim sebagai tanah Negara. Mereka membuat perjanjian dengan Badan Usaha Milik Negara (BUMN) atau PT.PP.

Berdasarkan hasil prapenelitian pada Kejaksaan Tinggi Sulselbar pada tanggal 10 Agustus 2017 ditemukan data bahwa kasusnya bermula pada tahun 2003 ketika Rusdin dan A. Jayanti bermohon kepada Pemerintah Kota Makassar untuk menerbitkan Surat Keterangan (SK) tanah garapan, di kelurahan Buloa, Kecamatan Tallo, Kota Makassar. Kemudian pada tahun yang sama, Pemerintah Kota Makassar melalui Camat Tallo, menerbitkan SK Hak Garap kepada A. JAYANTI RAMLI, dengan Luas Tanah Garapan 19.999M² (Sembilan ribu Sembilan ratus Sembilan puluh Sembilan meter persegi), yang diklaim dikuasainya sejak Tahun 2001. Tanah tersebut terletak di RT 001, RW 003 Kelurahan Buloa Kecamatan Tallo. SK hak garap terbit pada tanggal 9 September 2003, yang dikeluarkan dan ditandatangani oleh Lurah Buloa dan Camat Tallo.

Sedangkan Rusdin, juga diberikan Surat Keterangan (SK) hak garap atas tanah dengan luas tanah garapan 19.995M² (Sembilan belas ribu Sembilan ratus Sembilan puluh Sembilan lima) yang diklaim dikuasai sejak Tahun 2000. Tanah tersebut terletak di RT 001, RW 003 Kelurahan Buloa Kecamatan Tallo, terbit pada tanggal 9 September 2003, yang dikeluarkan dan ditandatangani oleh Lurah Buloa dan Camat Tallo. Kedua

SK garap tersebut berlokasi di objek yang sama, dengan luas yang berbeda.

Kemudian, pada tanggal 31 Juli 2015, A. Jayanti dan Rusdin membuat perjanjian sewa menyewa tanah garapan di Buloa dengan PT Pembangunan Perumahan (PERSERO) TBK. PT. PP adalah kontraktor yang ditunjuk PT PELINDO IV Makassar. Tanah yang disewa adalah gabungan luas tanah yang diklaim dikuasai oleh A. Jayanti dan Rusdin, seluas 39.994 M² (*tiga puluh sembilan ribu Sembilan ratus Sembilan puluh empat meter persegi*). PT. PP membutuhkan akses jalan guna pembangunan proyek Makassar New Port (MNP) yang berlokasi di pantai Buloa, Kec Tallo, Makassar dengan alokasi anggaran sebesar Rp.340 miliar oleh PT. PELINDO IV Makassar dengan PT. PP sebagai pelaksana sebagai proyek strategis nasional percepatan pembangunan tol laut yang dicanangkan Presiden Jokowi. 10 Juni 2015 PT PELINDO IV mengirim surat ke Pemerintah Kota Makassar untuk memberitahukan rencana akses jalan masuk ke lokasi MNP, namun surat tidak ditanggapi Pemerintah Kota. Perjanjian sewa menyewa tersebut berlaku 1 (satu) tahun, terhitung mulai dari 31 Juli 2015 sampai 31 Juli 2016, dapat diperpanjang sesuai kesepakatan para pihak dan disepakati sewa tanah garapan sebesar Rp.500.000.000 (lima ratus juta rupiah), belum termasuk pajak final untuk jangka waktu sewa. Perjanjian dibuat di Kota Makassar.

Perjanjian sewa menyewa ini kemudian berakibat hukum. Rusdin dan A. Jayanti ditetapkan sebagai tersangka yang disidik oleh Kejaksaan Tinggi (Kejati) Sulawesi Selatan dan Barat (Sulselbar). Kejati Sulselbar memandang bahwa tanah garapan tersebut masih dalam penguasaan negara sehingga keduanya dianggap melakukan komersialisasi dalam kasus tersebut sama dengan tindakan korupsi sehingga Kejati Sulsel menyelidik dan kemudian menyidik kasus ini dengan menetapkan Tersangka A. Jayanti dan Rusdin. Selain keduanya, Kejati Sulselbar juga menetapkan tersangka kepada Muh. Sabri (Asisten 1 Pemkot Makassar). Muh Sabri disangka menyalahgunakan wewenang karena memfasilitasi perjanjian sewa tanah garapan tersebut dengan mengatasnamakan Pemerintah Kota (Pemkot) Makassar.

Rusdin dan A. Jayanti kemudian melakukan perlawanan dengan menggugat perdata PT. PP dengan tuduhan wanprestasi, gugatan diajukan ke Pengadilan Negeri Makassar tercatat pada tanggal 16 Januari 2017, A. Jayanti dan Rusdin mengajukan Gugatan wanprestasi terhadap Tergugat PT. Pembangunan Perumahan (PT.PP), tbk dengan dalil bahwa PT.PP telah ingkar janji (wanprestasi) dari perjanjian sewa menyewa tersebut, karena menguasai obyek perjanjian lebih dari waktu yang disepakati. Pada Rabu (30/08/2017) hakim mengabulkan gugatan Rusdin dan Jayanti dan memerintahkan PT. PP membayar wanprestasi tersebut.

Beranjak dari latar belakang masalah diatas, maka Peneliti menganggap penting untuk melakukan penelitian lebih dalam terhadap penelitian Tesis ini dengan judul “Legalitas Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Garapan antara Badan Usaha Milik Negara (BUMN) dengan Individu”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, maka rumusan masalah dalam proposal penelitian ini yaitu:

1. Bagaimana status hukum tanah garapan menurut undang-undang yang berlaku di Indonesia?
2. Bagaimana legalitas perjanjian sewa menyewa tanah garapan antara PT. PP (BUMN) dengan individu?
3. Bagaimana akibat hukum yang timbul terhadap perjanjian sewa menyewa terhadap tanah garapan antara PT. PP (BUMN) dengan individu tersebut?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas maka tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui status hukum tanah garapan menurut undang-undang yang berlaku di Indonesia.
2. Untuk mengetahui legalitas perjanjian sewa menyewa tanah garapan antara PT. PP (BUMN) dengan individu.

3. Untuk mengetahui akibat hukum yang timbul terhadap perjanjian sewa menyewa terhadap tanah garapan antara PT. PP (BUMN) dengan individu tersebut.

D. Kegunaan Penelitian

Kegunaan atau manfaat hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran atau masukan baik secara teoritis maupun secara praktis yaitu:

1. Secara teoritis hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran terhadap isu tanah garapan dalam sistem hukum pertanahan di Indonesia.
2. Secara praktis hasil penelitian diharapkan dapat menjadi bahan masukan dan pertimbangan bagi pihak yang berwenang dalam mendorong kepastian hukum terkait sengketa tanah garapan antara BUMN dengan individu.

E. Orisinalitas Penelitian

Orisinalitas penelitian ditujukan untuk membandingkan penelitian serupa dalam skripsi, tesis, disertasi, jurnal, dengan penelitian dalam tesis ini, sekaligus melihat keaslian (orisinalitas penelitian) dalam penelitian tesis ini. Peneliti memperoleh beberapa penelitian serupa, diantaranya:

1. **Ismoro H. Ilham**, *Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Untuk Pendirian Base Transceiver Station (Bts) Oleh Perusahaan Telekomunikasi Seluler PT. INDOSAT, Tbk di Kantor Pusat*

Regional Semarang. Tesis, Program Pasca Sarjana Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang 2008.

Hasil penelitiannya menunjukkan bahwa “Pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah dan lokasi untuk pendirian BTS oleh perusahaan telekomunikasi seluler PT. Indosat di Kantor Pusat Regional Semarang berjalan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam Hukum Perdata dan hambatan yang terdapat dalam sewa menyewa tanah dan lokasi untuk pendirian BTS adalah dari instansi yang terkait, masyarakat sekitar pendirian BTS, dan dengan pemilik tanah yang disewakan bersama dengan pihak ketiga sedangkan penyelesaiannya oleh perusahaan telekomunikasi seluler PT. Indosat di Kantor Pusat Regional Semarang dilakukan dengan mengajukan perizinan kepada pihak terkait, membuat perjanjian yang tepat dan melakukan musyawarah untuk mencapai mufakat apabila ada sengketa.”

Isu yang membedakan dengan penelitian ini terletak pada objeknya. Jika di penelitian Ismoro H. Ilham objek perjanjian adalah tanah yang berstatus hak milik, maka objek perjanjian dalam penelitian saya adalah tanah garapan yang merupakan tanah Negara.

2. **lin Indriyani**, *Analisis Tentang Perjanjian Penyewaan Lahan Tanah Oleh Perum Prasarana Perikanan Cabang Belawan Dengan Pihak*

Penyewa, Tesis, Program Pascasarjana, Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara (USU) Medan, 2011.

Hasil penelitiannya menunjukkan bahwa “pengaturan yang mendasari hak PERUM Prasarana Perikanan Cabang Belawan mengelola lahan tanah diwilayah Gabion Belawan adalah didasarkan pada Peraturan Pemerintah Nomor 23 Tahun 2000 dan Keputusan Menteri Kelautan dan Perikanan Nomor 32 Tahun 2001 dan Nomor 41 tahun 2007. Pelaksanaan hak dan kewajiban dan isi perjanjian antara PERUM Prasarana Perikanan Samudera Cabang Belawan dengan penyewa didasarkan pada Keputusan Menteri Kelautan dan Perikanan Nomor 32 Tahun 2001 dan juga didasarkan pada isi perjanjian yang dibuat sepihak oleh PERUM Prasarana Perikanan Samudera Cabang Belawan. Berakhirnya perjanjian sewa tanah tersebut karena berakhirnya masa sewa dan batal karena aturan hukum. Meskipun isi perjanjian tetap memuat aturan yang memihak PERUM Prasarana Perikanan Cabang Belawan namun dengan fungsinya sebagai Badan Usaha Milik Negara yang mengemban tugas sebagai Publik service tetaplah mengupayakan kemudahan dan pelayanan kepada masyarakat khususnya penyewa sehingga bila timbul pelanggaran diupayakan dengan jalan damai dengan musyawarah dan mufakat, meskipun dalam klausula perjanjian upaya pengadilan tetap dicantumkan, namun pelanggaran masih dalam tahap denda dan teguran. Oleh

karena itu, perlu dilanjutkan perjanjian ini sehingga bisa menghidupkan roda perekonomian diatas tanah HPL PERUM Prasarana Perikanan Cabang Belawan demi perkembangan usaha perikanan khususnya di Gabion Belawan.”

Isu yang membedakan dengan penelitian ini terletak pada objeknya. Jika di penelitian lin Indriyani objek perjanjian adalah tanah yang berstatus hak milik, maka objek perjanjian dalam penelitan saya adalah tanah garapan yang merupakan tanah Negara.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Konsep Hukum Nasional Tentang Tanah

1. Hukum Pertanahan Dalam Sistem Hukum

Tanah bagi kehidupan manusia tidak saja mempunyai nilai ekonomis dan kesejahteraan semata, akan tetapi menyangkut pula masalah-masalah sosial, politik, budaya dan juga mengandung aspek pertahanan dan keamanan. Berpangkal tolak dari asumsi tersebut, maka dalam suasana pembangunan yang semakin marak ini kebutuhan akan tanah semakin meningkat dan dalam pemecahan-pemecahan masalahnya seharusnya memperhatikan dan melakukan suatu pendekatan yang terpadu serta senantiasa dilandasi oleh suatu kebijaksanaan yang bersumber pada UUD 1945, Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan peraturan perundang-undangan lainnya.¹⁰

Pembatasan pengertian “tanah” dengan “permukaan bumi” dapat pula kita jumpai di dalam Penjelasan pasal demi pasal atas Pasal 1 UUPA. sehubungan dengan itu, Penjelasan Umum Bagian II/(1) menegaskan: “Dalam pada itu hanya permukaan bumi saja, yaitu yang disebut tanah, yang dapat dihaki oleh seseorang”.

¹⁰ Muh. Ilham Arisaputra, “Status Kepemilikan dan Fungsi Tanah dalam Persekutuan Hidup Masyarakat Adat”, Jurnal Amannagappa Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, Volume 19 No. 4 Desember 2011, Makassar.

Tanah sebagai bagian dari bumi diatur dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, yaitu “atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.” Yang dimaksud dengan hak atas tanah itu sendiri yaitu merupakan hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk mempergunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang diwakunya tersebut. Lebih lanjut mengenai macam-macam hak atas tanah dapat dilihat pada Pasal 16 ayat (1) UUPA.

Yang dimaksud dengan hukum tanah adalah keseluruhan dari peraturan-peraturan hukum yang mengatur hak dan kewajiban yang bersumber pada hak perseorangan dan badan hukum mengenai tanah yang dikuasainya atau dimilikinya. Untuk diketahui bahwa hukumnya dapat ditemukan pada Pasal 4 ayat 1 UUPA. Dalam Pasal 4 ayat 1 UUPA, ditentukan:

“Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan bahwa adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang lain serta badan hukum”.

Urip Santoso,¹¹ mendefinisikan bahwa hukum tanah merupakan keseluruhan ketentuan baik tertulis maupun tidak tertulis yang semuanya memiliki objek pengaturan yang sama yaitu hak-hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga-lembaga hukum dan sebagai hubungan hukum

¹¹Urip Santoso, *Hukum Agraria & Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Prenada Media, 2006).

konkrit, beraspek publik dan privat, yang dapat disusun dan dipelajari secara sistematis, hingga keseluruhannya menjadi satu kesatuan yang merupakan satu sistem.

Lichfield, dalam Budi Harsono¹² mengatakan bahwa tanah merupakan suatu yang nyata yaitu berupa permukaan fisik bumi serta apa yang ada di atasnya, buatan manusia yang disebut "*Fixtures*". Biarpun demikian perhatian kita lebih tertarik pada pemilikan dan penguasaan tanah serta perkembangannya. Objek perhatian hukumnya bukan tenahnya melainkan hak-hak dan kewajiban-kewajiban yang berkenaan dengan tanah yang dimiliki dan dikuasai dalam berbagai bentuknya, meliputi kerangka hukum dan institusionalnya, pemindahan serta pengawasannya oleh masyarakat.

"Sistem" merupakan suatu kesatuan yang terdiri dari unsur-unsur atau komponen yang saling berinteraksi satu sama lain, sementara itu "hukum" adalah suatu gejala yang dari dirinya sendiri menghendaki sistematisasi.¹³ Dengan demikian "sistem hukum" merupakan satu kesatuan yang tersusun atas sub-sub sistem, yang pada hakikatnya merupakan suatu sistem yang tersendiri pula.¹⁴ Demikian halnya dengan sistem hukum agrarian (hukum tanah) merupakan satu kesatuan dengan sub-sub sistem hukum lainnya, seperti hukum pertambangan, hukum lingkungan dan sebagainya, bekerja secara sistematis dalam satu tatanan

¹² Boedi Harsono, Cet.8. 1999 (edisi revisi). Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya. (Jakarta: Djambatan, 1999) Hlm 12.

¹³ Bruggink dalam Ida Nurlinda., *Prinsip-prinsip pembaharuan agrarian perspektif hukum*. (Jakarta: Rajawali Pers: 2009.)

¹⁴ Lili Rasjidi dan I.B wi9yasa Putra. Op.cit. hlm. 151

sistem hukum nasional. Oleh sebagian pakar, hukum tanah ditempatkan sebagai bagian dari hukum administrasi Negara.

Selanjutnya, sebagai bagian dari hukum administrasi Negara, hukum agraria sangat berkaitan erat dengan kebijakan-kebijakan pemerintah di bidang pertanahan dan keagrariaan. Atas dasar itu sehingga tanah, meskipun dari sifatnya merupakan bagian dari hukum benda, namun dalam sistem hukum nasional kedudukannya berada dalam ruang lingkup hukum administrasi negara sebagai hukum publik, karena peraturan dan pemanfaatannya didominasi oleh kebijakan-kebijakan pemerintah (Negara) terkait dengan rumusan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang didasarkan pada konsepsi bahwa semua tanah adalah tanah bangsa Indonesia dan penguasaannya ditugaskan kepada Negara, yang pada intinya dalam rumusan Pasal 2 UUPA, kepada Negara diberi kewenangan untuk digunakan bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, termasuk untuk mengatur serta menetapkan berbagai segi penguasaan tanah. Dengan kewenangan tersebut, Negara mempunyai kekuasaan untuk melakukan tindakan berupa kebijakan.

2. Konteks “Hak Menguasai Negara Atas Tanah” Dalam UUD NRI Tahun 1945 Dan UU No. 5 Tahun 1960

Hukum tanah yang berlaku di Indonesia, tunduk pada Undang-Undang Pokok Agraria yang merujuk pada Pasal 33 UUD 1945, *“Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran*

rakyat.“Konteks Pasal 5 UUPA “*Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam Undang-undang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama,*” itu juga tunduk pada Pasal 33 UUD 1945. Artinya, rezim hukum tanah di Indonesia meletakkan Negara sebagai pemegang kekuasaan atas tanah, air, dan ruang angkasa.

Tanah sebagai faktor produksi yang utama harus berada di bawah kekuasaan negara. Tanah dikuasai oleh negara artinya tidak harus dimiliki negara. Negara memiliki hak untuk menguasai tanah melalui fungsi negara untuk mengatur dan mengurus (*regelen en besturen*). Negara berwenang menentukan pengaturan dan penyelenggaraan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharannya. Selain itu negara juga berwenang menentukan dan mengatur hak-hak yang dapat dipunyai (bagian dari) bumi, air dan ruang angkasa dan menentukan serta mengatur hubungan-hubungan hukum antar orang-orang dan perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa. Kewenangan negara dalam bidang pertanahan merupakan pelimpahan tugas bangsa untuk

mengatur dan memimpin penguasaan dan penggunaan tanah bersama yang dipunyainya.¹⁵

Pasal 2 ayat (2) UUPA kembali menegaskan tentang “hak menguasai Negara” tersebut, bahwa hak menguasai dari Negara termaksud dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk:

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

Pasal 2 UUPA yang merupakan aturan pelaksanaan pasal 33 ayat 3 UUD 1945 dijelaskan pengertian hak menguasai sumber daya alam oleh Negara sebagai berikut:

1. Atas dasar ketentuan pasal 33 ayat 3 UUD 1945 dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam pasal 1, bumi air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat. Hak menguasai Negara tersebut dalam ayat 1 pasal ini memberikan wewenang untuk:
 - a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut.
 - b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air, dan ruang angkasa.

¹⁵Winahyu Erwiningsih, *Hak Menguasai Negara Atas Tanah*, (Yogyakarta, Total Media, 2009) hal. 83

- c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air, dan ruang angkasa.
2. Wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari Negara tersebut pada ayat 2 pasal 33, digunakan untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat dalam arti kebangsaan kesejahteraan, kemerdekaan dalam masyarakat dan Negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil dan makmur.
3. Hak menguasai dari Negara tersebut di atas pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah, swasta dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan-ketentuan Peraturan yang berlaku.¹⁶

Berdasarkan Pasal 2 UUPA dan penjelasannya tersebut, menurut konsep UUPA, pengertian “dikuasai” oleh Negara bukan berarti “dimiliki”, melainkan hak yang memberi wewenang kepada Negara untuk menguasai seperti hal tersebut di atas.¹⁷

Isi wewenang Negara yang bersumber pada hak menguasai SDA oleh Negara tersebut semata-mata bersifat publik yaitu, wewenang untuk mengatur (wewenang regulasi) dan bukan menguasai tanah secara fisik dan menggunakan tanahnya sebagaimana wewenang pemegang hak

¹⁶Ibid,

¹⁷Budi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaanya*, Jakarta: Djambatan, h.234

atas tanah yang “bersifat pribadi”.¹⁸ Hal ini dipertegas dalam Pasal 9 ayat 2:

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

Dalam tiap hukum tanah terdapat pengaturan mengenai berbagai hak penguasaan atas tanah. Dalam UUPA misalnya diatur dan sekaligus ditetapkan tata jenjang atau hierarki hak hak penguasaan atas tanah dalam hukum tanah nasional, yaitu:

1. Hak Bangsa Indonesia yang disebut dalam pasal 1, sebagai hak penguasaan atas tanah yang tertinggi, beraspek perdata dan publik.
2. Hak Menguasai dari Negara yang disebut dalam Pasal 2, semata-mata beraspek publik.
3. Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat yang disebut dalam Pasal 3, beraspek perdata dan publik.
4. Hak-hak perorangan/individual, semuanya beraspek perdata, terdiri atas:
 - a) Hak-hak atas tanah sebagai hak-hak individu yang semuanya secara langsung ataupun tidak langsung bersumber pada Hak Bangsa, yang disebut dalam Pasal 16 dan 53.
 - b) Wakaf, yaitu Hak Milik yang sudah diwakafkan dalam Pasal 49.
 - c) Hak Jaminan atas Tanah yang disebut “hak tanggungan” dalam Pasal 25, 33, 39, dan 51.

B. Perjanjian Sewa-Menyewa

Sewa menyewa merupakan salah satu perjanjian timbal balik. Sewa menyewa ialah suatu persetujuan dalam pihak yang satu menyanggupkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan kepada pihak yang lain agar

¹⁸Istilah “ Bersifat Pribadi” menyatakan bahwa, sifat pribadi hak individual menunjukkan kepada kewenangan pemegang hak untuk menggunakan tanah yang bersangkutan bagi kepentingan dan dalam memenuhi kebutuhan pribadi dan keluarganya, ibid.

pihak ini dapat menikmatinya buat suatu jangka waktu tertentu pula, uang muka mana pihak yang belakangan ini sanggup membayarnya.¹⁹

Sewa-menyewa menurut Pasal 1548, BabVII Buku III KUHPerdato menyebutkan bahwa: “Sewa-menyewa adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga, yang pihak tertentu belakangan itu disanggupi pembayarannya”.

Sewa-menyewa, seperti halnya dengan jual beli dan perjanjian-perjanjian lain pada umumnya, adalah suatu perjanjian konsensual. Artinya sudah sah dan mengikat pada detik tercapainya sepakat mengenai unsur-unsur pokoknya, yaitu barang dan harga. Kewajiban pihak yang satu adalah menyerahkan barangnya untuk dinikmati oleh pihak lain, sedangkan kewajiban pihak yang lain adalah membayar harga sewa. Jadi barang diserahkan tidak untuk dimiliki seperti halnya dalam jual beli, tetapi hanya untuk dipakai, dinikmati kegunaannya.

Dengan demikian maka penyerahan hanya bersifat menyerahkan kekuasaan belaka atas barang yang disewa itu. Kewajiban pihak yang menyewakan adalah menyerahkan barang untuk dinikmati dan bukannya menyerahkan Hak Milik atas barang itu. Dengan demikian maka seorang yang mempunyai hak nikmat-hasil dapat secara sah menyewakan barang yang dikuasainya dengan hak tersebut. Kalau seorang disertai suatu

¹⁹ R. Subekti. 2000. Kamus Hukum. Jakarta : Pradnya Paramita. Hlm 100

barang untuk dipakainya tanpa kewajiban membayar sesuatu, maka yang terjadi adalah suatu perjanjian pinjam-pakai. Jika si pemakai barang itu diwajibkan membayar, maka bukan lagi pinjam-pakai yang terjadi tetapi sewa menyewa.

Disebutkannya perkataan “waktu tertentu” dalam uraian Pasal 1548 KUHPerdara tersebut di atas, menimbulkan pertanyaan apakah maksudnya itu, ada yang menafsirkan bahwa maksudnya tidak lain dari pada untuk mengemukakan bahwa pembuat undang-undang memang memikirkan pada perjanjian sewa-menyewa mengenai waktu sewa ditentukan, misalnya enam bulan, satu tahun dan sebagainya.

Suatu petunjuk terdapat dalam Pasal 1579 KUHPerdara, yang tertuju pada perjanjian sewa-menyewa mengenai waktu sewa itu ditentukan. Pasal tersebut berbunyi: “Pihak yang menyewakan tidak dapat menghentikan sewanya dengan menyatakan hendak memakai sendiri barangnya yang disewakan, kecuali jika telah diperjanjikan sebaliknya”. Teranglah bahwa pasal ini ditujukan dan juga hanya dapat dipakai terhadap perjanjian sewa-menyewa dengan waktu tertentu. Memang sudah selayaknya bahwa seorang yang sudah menyewakan barangnya misalnya untuk lima tahun, tidak boleh menghentikan sewanya kalau waktu tersebut belum habis, dengan dalih bahwa ia ingin memakai sendiri barang yang disewakan itu. Tetapi kalau ia menyewakan barangnya tanpa ditetapkannya suatu waktu tertentu, sudah barang tentu ia berhak menghentikan sewa itu setiap waktu asal ia mengindahkan cara-cara dan

jangka waktu yang diperlukan untuk pemberitahuan pengakhiran sewa menurut kebiasaan setempat.

Peraturan tentang sewa-menyewa yang termuat dalam bab ke-7 dari buku III KUHPerdara berlaku untuk segala macam sewa-menyewa, mengenai semua jenis barang, baik bergerak maupun tidak bergerak, baik yang memakai waktu tertentu maupun yang tidak memakai waktu tertentu, oleh karena “waktu tertentu” bukan syarat mutlak untuk perjanjian sewa-menyewa. Mengenai harga sewa, kalau dalam jual beli harga harus berupa uang, karena kalau berupa barang perjanjiannya bukan jual beli lagi tetapi menjadi tukar-menukar, tetapi dalam sewa-menyewa tidaklah menjadi keberatan bahwa harga sewa itu berupa barang atau jasa. Sebagai telah diterangkan, segala macam barang dapat disewakan.

Sewa-menyewa adalah perjanjian konsensual, namun oleh undang-undang diadakan perbedaan (dalam akibat-akibatnya) antara sewa tertulis dan sewa lisan. Jika sewa-menyewa itu diadakan secara tertulis, maka sewa itu berakhir demi hukum (otomatis) apabila waktu yang ditentukan sudah habis, tanpa diperlukannya sesuatu pemberitahuan-pemberhentian untuk itu.

Sebaliknya, kalau sewa-menyewa tidak dibuat dengan tulisan, maka sewa itu tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, melainkan jika pihak yang menyewakan memberitahukan kepada si penyewa bahwa ia hendak menghentikan sewanya, pemberitahuan mana harus dilakukan dengan mengindahkan jangka waktu yang diharuskan menurut kebiasaan

setempat. Jika tidak ada pemberitahuan seperti itu, maka dianggaplah bahwa sewa itu diperpanjang untuk waktu yang sama. Perihal sewa tertulis itu diatur dalam Pasal 1570 KUHPerdara dan perihal sewa yang tidak tertulis (lisan) diatur dalam Pasal 1571 KUHPerdara.

C. Status Hukum Tanah Garapan

Pengertian tentang tanah garapan bisa dilihat dalam Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2003 Tentang Norma dan Standar Mekanisme Ketatalaksanaan Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan yang dilaksanakan oleh Pemerintah Kabupaten/ Kota tertanggal 28 Agustus 2003. Dalam keputusan BPN tersebut disebutkan bahwa tanah garapan adalah sebidang tanah yang sudah atau belum dilekati dengan sesuatu hak yang dikerjakan atau dimanfaatkan oleh pihak lain baik dengan persetujuan atau tanpa persetujuan yang berhak dengan atau tanpa jangka waktu tertentu.

Hak garap menurut Urip Santoso²⁰ adalah pengalihan hak penguasaan tanah tertentu kepada pihak lain untuk dikelola atau digarap. Pengertian penguasaan dapat dipakai dalam arti fisik dan dalam arti yuridis serta aspek privat dan aspek publik. Penguasaan dalam arti yuridis adalah penguasaan yang dilandasi hak yang dilindungi oleh hukum untuk menguasai secara fisik tanah yang dimiliki. Misalnya pemilik tanah mempergunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dimiliki tidak diserahkan ke pihak lain. Penguasaan tanah secara yuridis ini dipakai

²⁰Urip Santoso, op.cit., hlm 35.

dalam aspek privat misalnya digunakan untuk hubungan hukum privat; jual beli atau sewa menyewa. Sedangkan dalam aspek publik misalnya penguasaan tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 33 UUD NRI Tahun 1945 dan Pasal 2 UU No 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

Banyak diketahui umum, tanah garapan yang belum dilekati sesuatu hak atau bahkan yang sudah dilekati hak, dapat berpindah tanpa melalui prosedur yang lazim, perpindahan secara melawan hukum, misalnya: perampasan atau penguasaan tanah tanpa seizin pemilik tanah yang sah. Pemindahan hak secara paksa inilah yang sering menimbulkan sengketa-sengketa tanah yang akhirnya sampai ke pengadilan.

Dalam hal ini, status tanah garapan yang sudah dilekati dengan sesuatu hak, secara hukum akan tetap menjadi pemiliknya. Sedangkan tanah garapan yang belum dilekati hak di atasnya, maka berdasarkan Surat Keputusan Menteri Agraria Tanggal 22 Agustus Tahun 1961 No.509/ka Tentang Penguasaan oleh Pemerintah atas Bagian-bagian Tanah yang merupakan Kelebihan dari Luas Maksimum, dan Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961 tanggal 19 September 1961 Tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Rugi, bahwa para penggarap dapat diberikan izin menggarap dengan syarat tertentu.

Dalam kedua ketentuan tersebut di atas, jangka waktu berlakunya surat izin menggarap adalah dua tahun dihitung dari tanggal dikeluarkannya surat izin tersebut. Apabila setelah jangka waktu itu

berakhir sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku kepadanya dapat diberikan hak atas tanah, apabila syarat-syarat untuk itu telah dipenuhinya. Hal ini mengurangi terjadinya sengketa atas tanah. UUPA dan berbagai aturan pelaksanaannya sebenarnya sudah membuat dua penggolongan status tanah di Indonesia, yaitu tanah hak dan tanah Negara. Namun di sisi lain, sebagai implikasi konsep hak menguasai dari Negara, semua tanah di Indonesia dianggap sebagai tanah Negara, termasuk tanah-tanah hak. Berdasarkan pada pengertian mengenai tanah hak dan tanah Negara yang telah disebutkan sebelumnya, bukanlah hal yang mudah untuk menentukan dimana letak tanah garapan dan hak garapan di dalam konstruksi hukum tanah nasional. Bahkan Budi Harsono secara tegas dalam bukunya mengatakan bahwa hukum tanah nasional tidak mengenal tanah garapan maupun hak garapan.²¹

UUPA telah menyinggung mengenai tanah garapan, tetapi hak garap tidak diatur dalam UUPA. Sejumlah literatur hukum pertanahan justru mengkait-kaitkan tanah garapan dengan pemakaian tanah tanpa seizin pemilik atau kuasanya dan pendudukan tanah secara tidak sah (*onwettige occupatie*). Beberapa peraturan perundang-undangan organiknya sudah mencoba untuk mengatur mengenai tanah garapan. Diantaranya adalah aturan mengenai surat izin menggarap yang diberikan dalam rangka landreform. Untuk mencapai salah satu tujuan pokoknya, yaitu untuk mewujudkan dasar-dasar bagi terbentuknya unifikasi dan

²¹Budi Harsono, loc.cit., hlm 26.

kesederhanaan pada hukum tanah nasional, UUPA membuat ketentuan konversi. Melalui ketentuan konversi tersebut, hak-hak lama berdasarkan hukum adat dan hukum barat, disesuaikan dengan UUPA. Khusus bagi tanah-tanah adat yang bukan obyek konversi, penyesuaian terhadap UUPA difasilitasi dengan ketentuan penegasan hak.

Bahkan pada Tahun 1962 dikeluarkan sebuah peraturan yang memungkinkan tanah-tanah adat yang tidak didukung oleh bukti-bukti hak untuk didaftarkan menjadi salah satu hak atas tanah menurut UUPA, atau disebut juga dengan cara pengakuan hak, Oleh peraturan pelaksana mengenai konversi, pemohon pendaftaran tanah-tanah adat obyek konversi cukup menunjukkan tanda bukti hak, surat keterangan Kepala Desa/Lurah yang dikuatkan oleh camat untuk membenarkan kevalidan tanda bukti hak tersebut, serta KTP.

Bahkan bagi tanah-tanah yang tidak lagi tersedia bukti haknya, masih diperbolehkan untuk dimohonkan hak atas tanah. Persyaratan yang longgar dengan intensi untuk memperlancar konversi dimaksudkan agar UUPA segera bisa diberlakukan atas tanah-tanah adat, karena selama masih belum masuk ke dalam wilayah pengaturan hukum pertanahan formal, maka selamanya tanah-tanah adat atau ulayat akan berada dalam wilayah pengaturan hukum adat dan kebiasaan. Dalam perkembangannya, pendaftaran konversi tanah-tanah adat atau ulayat tidak berlangsung mulus, salah satu penyebab utamanya adalah terhentinya keberlakuan UUPA dalam kawasan hutan serta superioritas

keberlakuan hukum pertambangan dalam wilayah kuasa pertambangan. Meskipun demikian, mengacu pada pengertian formal mengenai tanah garapan, mereka bukan lagi sebagai pemilik atau pihak yang dianggap berhak atas tanah tersebut. Kedudukan masyarakat adat tersebut berubah menjadi hanya sebatas penggarap saja. UUPA yang dimaksudkan sebagai produk hukum utama dalam bidang pertanahan di Indonesia, ternyata belum sepenuhnya dapat memenuhi harapan.

Mengingat hak menggarap atas tanah Negara belum atau tidak diatur dalam UUPA, maka ditengah kebutuhan tanah demi pembangunan dan kebutuhan tanah oleh individu, sungguh diperlukan suatu kebijakan yang tepat. Kenyataan yang patut diperhatikan secara sungguh-sungguh adalah hak menggarap atau hak mengerjakan yang sering dipersoalkan dan diperdebatkan adalah bahwa penggarapan tanah yang dilakukan oleh rakyat mayoritas adalah rakyat yang tidak memiliki hak atas tanah dan berlatar belakang ekonomi lemah.

Dalam hal ini, perjanjian jual beli atau sewa menyewa hak menggarap tanah berkaitan erat dengan legalitas kepemilikan tanah dan sekaligus legalitas perjanjian. Mengingat hak menggarap adalah hak yang tidak atau belum diatur oleh UUPA, atau sekurang-kurangnya belum secara tegas diatur oleh BPN, telah menjadikan jual beli atau perjanjian sewa menyewa hak menggarap juga memerlukan perhatian secara sungguh-sungguh. Interpretasi atau konstruksi hak menggarap yang masih berada pada wilayah perdebatan, dan pada akhirnya secara lokal

melahirkan peraturan daerah sebagai landasan hukum sementara, telah menjadikan surat keterangan menggarap dan surat pernyataan menggarap sebagai berkaitan dengan subyek hukum. Sebab suatu jual beli atau sewa menyewa benda bergerak ataupun benda tidak bergerak, selalu membutuhkan kejelasan atas subyek hukum sebagai pendukung hak dan kewajiban. Dalam hal jual beli atau sewa menyewa hak menggarap atau izin menggarap, status obyek atau benda yang diperjanjikan akan menimbulkan permasalahan tersendiri, hal tersebut dikarenakan cara peralihan hak menggarap atau izin menggarap tidak melauai jual beli, melainkan dengan memohonkan kembali kepada pihak yang berwenang untuk dialihkan hak menggarap atau izin menggarap tersebut.

Apabila status obyek yang diperjanjikan (sewa-menyewa) tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku, maka sudah dapat dipastikan bahwa perjanjian (sewa-menyewa) tersebut dianggap tidak sah, karena tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian sesuai dengan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Dengan demikian perjanjian (jual beli) tersebut tidak memenuhi syarat obyektif. Apabila syarat obyektif suatu perjanjian tidak terpenuhi, maka akibat hukum yang timbul dari perjanjian tersebut ialah perjanjian batal demi hukum. Artinya, dari semula tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan. Tujuan para pihak mengadakan perjanjian tersebut untuk melahirkan suatu perikatan hukum adalah gagal. Dengan demikian, maka tidak ada

dasar untuk saling menuntut di depan hakim, atau dalam Bahasa Inggris dikatakan bahwa perjanjian yang demikian itu *null and void*.

D. Badan Usaha Milik Negara (BUMN)

Badan Usaha Milik Negara (BUMN) adalah badan usaha yang berisikan dua elemen esensial yakni unsur Pemerintah (*public*) dan unsur bisnis (*enterprise*). Sehingga BUMN merupakan salah satu sektor publik yang mempunyai keistimewaan karakteristik yang tidak dimiliki oleh institusi publik lain, yakni sifat fleksibilitas dan inisiatif yang juga dapat berperan sebagai perusahaan swasta.²²

BUMN sendiri memiliki bentuk-bentuk yang berbeda berdasarkan fungsinya serta besaran kepemilikan saham dari Pemerintah. Oleh karena itu, dalam UU No. 19 tahun 2003 tentang BUMN dikemukakan terdapat 3 bentuk BUMN yaitu:

1. Perusahaan Perseroan, yang selanjutnya disebut Persero, adalah BUMN yang berbentuk perseroan terbatas yang modalnya terbagi dalam saham yang seluruh atau paling sedikit 51 % (lima puluh satu persen) sahamnya dimiliki oleh Negara Republik Indonesia yang tujuan utamanya mengejar keuntungan.
2. Perusahaan Perseroan Terbuka, yang selanjutnya disebut Persero Terbuka adalah Persero yang modal dan jumlah pemegang sahamnya memenuhi kriteria tertentu atau Persero yang melakukan

²²Anoraga, Pandji, *BUMN Swasta dan Koperasi, Tiga Pelaku Ekonomi* (Jakarta: Pustaka. Jaya, 1995).

penawaran umum sesuai dengan peraturan perundang-undangan di bidang pasar modal.

3. Perusahaan Umum, yang selanjutnya disebut Perum, adalah BUMN yang seluruh modalnya dimiliki negara dan tidak terbagi atas saham, yang bertujuan untuk kemanfaatan umum berupa penyediaan barang dan/atau jasa yang bermutu tinggi dan sekaligus mengejar keuntungan berdasarkan prinsip pengelolaan perusahaan.

Maksud dan tujuan pendirian BUMN sendiri dalam UU No 19 tahun 2003 tentang BUMN adalah sebagai berikut:

1. Memberikan sumbangan bagi perkembangan perekonomian nasional pada umumnya dan penerimaan negara pada khususnya.
2. Mengejar keuntungan.
3. Menyelenggarakan kemanfaatan umum berupa penyediaan barang dan/atau jasa yang bermutu tinggi dan memadai bagi pemenuhan hajat hidup orang banyak.
4. Menjadi perintis kegiatan-kegiatan usaha yang belum dapat dilaksanakan oleh sektor swasta dan koperasi.
5. Turut aktif memberikan bimbingan dan bantuan kepada pengusaha golongan ekonomi lemah, koperasi, dan masyarakat.

Dari paparan di atas maka dapat disimpulkan bahwa BUMN merupakan suatu badan usaha yang sebagian atau seluruh modalnya dimiliki oleh negara. Badan usaha ini didirikan untuk mengejar keuntungan

sebagai pemasukan negara dan menjadi pemacu perekonomian nasional dalam persaingannya dengan perusahaan swasta. Dengan adanya BUMN diharapkan dapat menyediakan barang dan jasa publik serta menjadi motivator bagi usaha-usaha kecil maupun golongan ekonomi lemah agar bangkit dan mencapai taraf hidup yang lebih baik. Nama-nama BUMN di Indonesia seperti; PT. Pelayaran Nasional Indonesia (PT Pelindo), PT Angkasa Pura, PT. Perkebunan Nusantara, PT. PLN, PT. Pertamina, dan masih banyak BUMN-BUMN lainnya yang dibentuk oleh Negara.

E. Landasan Teori

1. Teori Perjanjian

Hukum kontrak atau hukum perjanjian bersumber dari teori induknya yaitu hukum perdata. Pada dasarnya hukum perdata itu mempunyai pengertian menurut beberapa sarjana/ahli, antara lain:

Menurut Subekti mengemukakan bahwa:

“Hukum perdata adalah segala hukum pokok yang mengatur kepentingan-kepentingan pribadi.”²³

Dan Sri Soedewi Msjhoen Sofwan berpendapat bahwa:

“Hukum Perdata adalah hukum yang mengatur kepentingan antara warga negara perseorangan yang satu dengan warga negara perseorangan lainnya.”²⁴

²³J.Satrio, Hukum Perikatan "Perikatan yang Lahir dari Undang-undang Bag.Pertama", (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1993), hal.1.

²⁴Tim Pengajar Pengantar Hukum Indonesia, Materi Ajar PHI, (Depok: FHUI 2007) hal 130.

Kata “Perjanjian” berasal dari kata Janji, yang dalam kamus Poerwadarminta²⁵ diartikan sebagai “perkataan yang menyatakan kesudian hendak berbuat sesuatu”; sedangkan arti perjanjian adalah “persetujuan (tertulis atau dengan lisan) yang dibuat oleh dua pihak atau lebih yang masing-masing berjanji akan menaati apa yang tersebut di persetujuan itu”. Jadi, perjanjian juga suatu persetujuan, karena dua pihak itu setuju untuk melakukan sesuatu. Setuju berarti sepakat, mufakat atau akur. Selanjutnya perjanjian juga mempunyai pengertian yaitu suatu perbuatan yang terjadi antara satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap orang lain atau lebih (Pasal 1313 KUHPerdara).

Oleh karena itu, terdapat beberapa definisi mengenai perjanjian itu sendiri, antara lain:

a) Menurut Sri Soedewi Masychon Sofyan

Perjanjian adalah suatu perbuatan hukum dimana seorang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap seorang lain atau lebih.²⁶

b) Menurut R. Subekti

Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana orang lain saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.²⁷

Selanjutnya dari beberapa pengertian di atas, tergambar adanya beberapa unsur perjanjian, yaitu:²⁸

²⁵ W.J.S Poerwadarminta, Kamus Umum Bahasa Indonesia, Cet. 6 (Jakarta: Balai Pustaka)

²⁶ J. Satrio, op.cit., hlm 12.

²⁷ Subekti. *Hukum Perjanjian*. (Jakarta: PT. Intermasa, 1987).

- 1) Adanya pihak-pihak yang sekurang-kurangnya dua orang, Pihak-pihak yang dimaksudkan di sini adalah subyek perjanjian yang dapat berupa badan hukum dan manusia yang cakap untuk melakukan perbuatan hukum menurut undang-undang.
- 2) Adanya persetujuan atau kata sepakat, Persetujuan atau kata sepakat yang dimaksudkan adalah konsensus antara para pihak terhadap syarat-syarat dan obyek yang diperjanjikan.
- 3) Adanya tujuan yang ingin dicapai, tujuan yang ingin dicapai dimaksudkan di sini sebagai kepentingan para pihak yang akan diwujudkan melalui perjanjian.
- 4) Adanya prestasi atas kewajiban yang akan dilaksanakan, Prestasi yang dimaksud adalah sebagai kewajiban bagi pihak-pihak untuk melaksanakannya sesuai dengan apa yang disepakati.
- 5) Adanya bentuk tertentu, Bentuk tertentu yang dimaksudkan adalah perjanjian yang dibuat oleh para pihak harus jelas bentuknya agar dapat menjadi alat pembuktian yang sah bagi pihak-pihak yang mengadakan perjanjian.
- 6) Adanya syarat-syarat tertentu, Syarat-syarat tertentu yang dimaksud adalah substansi perjanjian sebagaimana yang telah disepakati oleh para pihak dalam perjanjian yang antara satu dengan yang lainnya dapat menuntut pemenuhannya.

Dalam Buku III KUHPerdara pasal berjudul “Perihal Perikatan”.

Adapun yang dimaksudkan dengan “perikatan” oleh Buku III KUHPerdara itu ialah: Suatu hubungan hukum (mengenai kekayaan harta benda) antara dua orang, yang memberi hak pada yang satu untuk menuntut barang sesuatu dari yang lainnya, sedangkan orang yang lainnya ini diwajibkan untuk memenuhi tuntutan itu.²⁹

Dari pengertian perikatan di atas tadi juga dapat dikemukakan bahwa ada tiga aspek dari perikatan. *Pertama*, debitur yang lalai melaksanakan prestasi dapat dikenakan sanksi hukum (aspek hukum).

²⁸Ibid,

²⁹Subekti, op.cit., hlm 122.

Kedua, Perikatan mencakup perjanjian-perjanjian yang pada hakekatnya dapat dinilai dengan uang (aspek hukum kekayaan). *Ketiga*, Pihak yang satu dapat menuntut pihak lain yang melalaikan kewajibannya untuk melaksanakan apa yang diperjanjikan (aspek hubungan seseorang dengan seorang lain).

Dengan demikian, hubungan antara perikatan dan perjanjian adalah bahwa perjanjian itu menerbitkan perikatan. Perjanjian adalah sumber perikatan, disampingnya sumber-sumber lain.³⁰ Suatu perjanjian juga dinamakan persetujuan, karena dua pihak itu setuju untuk melakukan sesuatu. Dapat dikatakan bahwa dua perkataan (perjanjian dan persetujuan) itu adalah sama artinya. Perkataan kontrak, lebih sempit karena ditujukan kepada perjanjian atau persetujuan yang tertulis.

Disamping itu, dalam teori perjanjian, ada yang disebut dengan “syarat sahnya perjanjian”. dalam Pasal 1320 KUH Perdata disebutkan untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat, yaitu: *pertama*, sepakat, artinya bahwa para pihak yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat atau setuju mengenai perjanjian yang akan diadakan tersebut, tanpa adanya paksaan, kekhilafan dan penipuan. *Kedua*, cakap, bahwa para pihak yang mengadakan perjanjian harus cakap menurut hukum, serta berhak dan berwenang melakukan perjanjian.

Mengenai kecakapan Pasal 1329 KUHPerdata menyatakan bahwa setiap orang cakap melakukan perbuatan hukum kecuali yang oleh

³⁰Ibid, hlm 1

undang-undang dinyatakan tidak cakap. Pasal 1330 KUHPerdata menyebutkan orang-orang yang tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian yakni:

- Orang yang belum dewasa. Mengenai kedewasaan Undang-undang menentukan sebagai berikut: (i) Menurut Pasal 330 KUHPerdata: Kecakapan diukur bila para pihak yang membuat perjanjian telah berumur 21 tahun atau kurang dari 21 tahun tetapi sudah menikah dan sehat pikirannya. (ii) Menurut Pasal 7 Undang-undang No.1 tahun 1974 tertanggal 2 Januari 1974 tentang Undang-Undang Perkawinan ("Undang-undang Perkawinan"): Kecakapan bagi pria adalah bila telah mencapai umur 19 tahun, sedangkan bagi wanita apabila telah mencapai umur 16 tahun.
- Mereka yang berada di bawah pengampuan; (i) Orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh Undang-Undang (dengan berlakunya Undang-Undang Perkawinan, ketentuan ini sudah tidak berlaku lagi). (ii) Semua orang yang dilarang oleh Undang-Undang untuk membuat perjanjian-perjanjian tertentu.

Ketiga, mengenai suatu hal tertentu, hal ini maksudnya adalah bahwa perjanjian tersebut harus mengenai suatu obyek tertentu. *Keempat*, suatu sebab yang halal, yaitu isi dan tujuan suatu perjanjian haruslah berdasarkan hal-hal yang tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban. Syarat No.1 dan No.2 disebut dengan Syarat Subyektif, karena mengenai orang-orangnya atau subyeknya yang mengadakan perjanjian, sedangkan syarat No.3 dan No.4 disebut Syarat Obyektif, karena mengenai obyek dari suatu perjanjian. Apabila syarat subyektif tidak dapat terpenuhi, maka salah satu pihak mempunyai hak untuk meminta supaya perjanjian itu dibatalkan. Pihak yang dapat meminta pembatalan itu, adalah pihak yang tidak cakap atau pihak yang memberikan sepakatnya (perizinannya) secara tidak bebas.

Jadi, perjanjian yang telah dibuat itu akan terus mengikat kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian, selama tidak dibatalkan (oleh hakim) atas permintaan pihak yang berhak meminta pembatalan tersebut. Sedangkan apabila syarat obyektif yang tidak terpenuhi, maka perjanjian itu akan batal demi hukum. Artinya sejak semula tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan.

Dalam hukum perjanjian juga dikenal adanya “asas hukum perjanjian”. yaitu asas kebebasan berkontrak, asas konsensualisme, asas kepastian hukum (*pacta sun servanda*), asas iktikad baik, dan asas kepribadian. *Pertama*, asas kebebasan berkontrak diatur dalam Pasal 1338 ayat 1 BW menegaskan “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.” Asas kebebasan berkontrak adalah suatu asas yang memberikan kebebasan kepada pihak untuk membuat atau tidak membuat perjanjian, mengadakan perjanjian dengan siapapun, menentukan isi perjanjian/pelaksanaan dan persyaratannya, menentukan bentuknya perjanjian yaitu tertulis atau lisan. Asas kebebasan berkontrak merupakan sifat atau ciri khas dari Buku III BW, yang hanya mengatur para pihak, sehingga para pihak dapat saja mengenyampingkannya, kecuali terhadap pasal-pasal tertentu yang sifatnya memaksa.

Kedua, asas konsensualisme. Asas konsensualisme dapat disimpulkan melalui Pasal 1320 ayat 1 BW. Bahwa salah satu syarat sahnya perjanjian adalah adanya kesepakatan kedua belah pihak.

Dengan adanya kesepakatan oleh para pihak, jelas melahirkan hak dan kewajiban bagi mereka atau biasa juga disebut bahwa kontrak tersebut telah bersifat obligatoir yakni melahirkan kewajiban bagi para pihak untuk memenuhi kontrak tersebut. *Ketiga*, asas *pacta sunt servanda* atau disebut juga sebagai asas kepastian hukum, berkaitan dengan akibat perjanjian. Asas *pacta sunt servanda* merupakan asas bahwa hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak, sebagaimana layaknya sebuah undang-undang, mereka tidak boleh melakukan intervensi terhadap substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak. Asas *pacta sunt servanda* didasarkan pada Pasal 1338 ayat 1 BW yang menegaskan “perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang.”

Keempat, asas iktikad baik (*geode trouw*), diatur dalam Pasal 1338 ayat 3 BW yang menegaskan “perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik.” Asas iktikad baik merupakan asas bahwa para pihak, yaitu pihak Kreditur dan Debitur harus melaksanakan substansi kontrak berdasarkan kepercayaan atau keyakinan yang teguh atau kemauan baik dari para pihak. Asas iktikad baik terbagi menjadi dua macam, yakni iktikad baik nisbi dan iktikad baik mutlak. Iktikad baik nisbi adalah orang memperhatikan sikap dan tingkah laku yang nyata dari subjek. Sedangkan iktikad baik mutlak, penilaiannya terletak pada akal sehat dan keadilan, dibuat ukuran yang objektif untuk menilai keadaan (penilaian tidak memihak) menurut norma-norma yang objektif.

Kelima, asas kepribadian, merupakan asas yang menentukan bahwa seorang yang akan melakukan kontrak hanya untuk kepentingan individu. Hal ini dapat dilihat pada Pasal 1315 dan Pasal 1340 BW. Pasal 1315 menegaskan “pada umumnya seseorang tidak dapat mengadakan perjanjian hanya untuk kepentingan dirinya sendiri. Pasal 1340 menegaskan “perjanjian hanya berlaku antara para pihak yang membuatnya. Jika dibandingkan kedua pasal tersebut, maka dalam Pasal 1317 BW mengatur tentang perjanjian untuk pihak ketiga, sedangkan dalam Pasal 1318 BW untuk kepentingan dirinya sendiri, ahli warisnya, atau orang-orang yang memperoleh hak dari padanya.

Disamping kelima asas di atas, di dalam lokakarya hukum perikatan yang diselenggarakan oleh Badan Pembina hukum nasional, Departemen Kehakiman (17 s/d 19 Desember 1985) asas dalam hukum perjanjian terbagi atas; asas kepercayaan, asas persamaan hukum, asas keseimbangan, asas kepastian hukum, asas moral, asas kepatutan, asas kebiasaan, dan asas perlindungan.³¹

2. Teori Kepastian Hukum

Berbicara mengenai Teori Kepastian Hukum, tidak dapat dipisahkan dari pemikiran Hans Kelsen, seorang pelopor aliran hukum murni. Menurut Hans Kelsen, demi kepastian hukum, suatu undang-undang tidak boleh bertentangan dengan undang-undang lainnya, dan

³¹<http://www.negarahukum.com/hukum/asas-asas-perjanjian.html>. Data akses, Jumat, 18 Agustus 2017.

suatu peraturan tidak boleh bertentangan dengan peraturan baik yang ada di atas, maupun yang ada di sampingnya.³²

Penjelasan di atas mengarahkan kita pada pemahaman bahwa kepastian hukum berkaitan erat dengan *Stufenbau Theorie* yang dikemukakan Hans Kelsen. Hans Kelsen mengemukakan *Stufenbau Theorie* mengenai jenjang norma hukum, dimana ia berpendapat bahwa norma-norma hukum itu berjenjang-jenjang dan berlapis-lapis dalam suatu hierarki tata susunan. Suatu norma yang lebih rendah berlaku, bersumber, dan berdasar pada norma yang lebih tinggi; norma yang lebih tinggi berlaku, bersumber dan berdasar pada norma yang lebih tinggi lagi. Demikian seterusnya sampai pada suatu norma yang tidak dapat ditelusuri lebih lanjut dan bersifat hipotetis dan fiktif, yaitu Norma Dasar (*Grundnorm*).³³

Hans Kelsen menegaskan bahwa tidak akan pernah ada jaminan absolut bahwa norma yang lebih rendah sesuai dengan norma yang lebih tinggi. Kemungkinan bahwa norma yang lebih rendah tidak sesuai dengan norma yang lebih tinggi yang menentukan pembuatan dan isi dari norma yang lebih rendah tetap ada.³⁴ Dapat dikatakan bahwa kepastian hukum adalah persesuaian norma dalam suatu tata hierarki hukum.³⁵ Hierarki

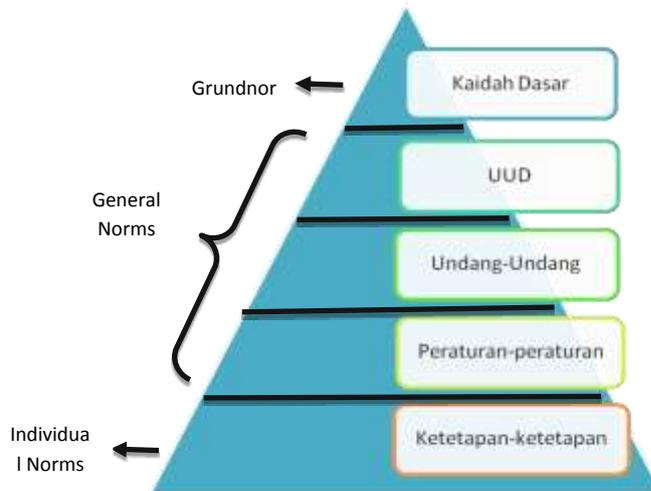
³²Erman Rajagukguk, "Judicial Review Peraturan Menteri: Penerapan *Stufentheorie* Hans Kelsen", *Artikel*, tanpa tahun, tanpa penerbit.

³³Ibid,

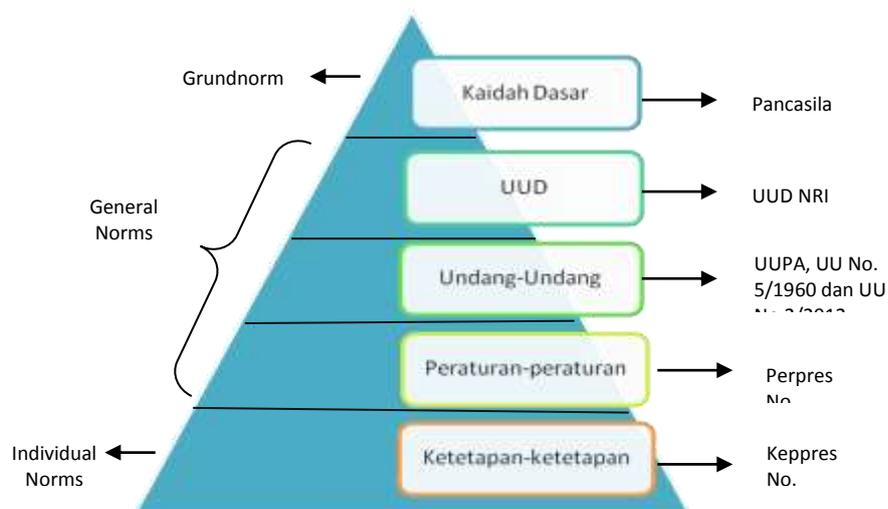
³⁴Jimly Asshidiqqie dan M. Ali Safa'at, *Teori Hans Kelsen tentang Hukum*, (Jakarta: Sekretariat Jenderal & Kepaniteraan Mahkamah Konstitusi RI, 2006), hlm. 136.

³⁵Ibid, hlm 10

hukum yang dimaksud oleh Hans Kelsen dapat digambarkan sebagai berikut:



Terkait itu, sebagaimana yang telah dijelaskan sebelumnya, berdasarkan *Stufenbau Theorie* dari Hans Kelsen, Aminuddin Salle menggambarkan bahwa kepastian hukum dalam konteks hukum agraria dapat digambarkan sebagai berikut:³⁶



³⁶Aminuddin Salle, *op.cit.*, hlm. 90-91.

Gambaran di atas menurut Aminuddin Salle disebabkan karena sumber hukum yang vital terdiri dari *legal history and jurisprudence* dan *living law*. Dalam pemahaman ini menurutnya agar digunakan hukum yang hidup di Indonesia dan tidak mendasarkannya semata-mata pada hukum buatan Belanda.³⁷ Dapat dikatakan selanjutnya bahwa menurut Hans Kelsen, konstruksi hukum yang berasal dari undang-undang dan diformalkan oleh negara akan memberikan sebuah kepastian hukum, karena hal inilah yang minimal harus dipenuhi oleh hukum. Sebab, hukum tanpa kepastian akan kehilangan maknanya sebagai hukum karena tidak lagi dapat dijadikan pedoman perilaku bagi semua orang: *Ubi jus incertum, ibi jus nullum*, dimana tiada kepastian hukum, disitu tidak ada hukum.³⁸ Pendapat lain dikemukakan oleh van Apeldoorn yang menegaskan bahwa kepastian hukum bermakna adanya kejelasan skenario perilaku yang bersifat umum dan mengikat semua warga masyarakat termasuk konsekuensi hukumnya. Kepastian hukum juga berarti hal yang dapat ditentukan dari hukum, yaitu dalam hal-hal yang konkret.³⁹

Kepastian hukum menunjukkan adanya jaminan bahwa hukum dijalankan, bahwa yang berhak menurut hukum dapat memperoleh haknya, dan bahwa putusan dapat dilaksanakan. Kepastian hukum merupakan perlindungan terhadap tindakan sewenang-wenang, yang

³⁷ Loc.Cit.

³⁸ <http://herlambangperdana.files.wordpress.com/2008/07/herlambang-positivisme-hukum.pdf>, diakses pada 20 Agustus 2017.

³⁹ van Apeldoorn, *Pengantar Ilmu Hukum* (terj. Oleh Oetarid Sadino), (Jakarta: Pradnya Paramita, 1990), hlm. 24-25.

berarti bahwa seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu.⁴⁰ Dengan demikian kepastian hukum bermakna (1) adanya kejelasan makna hukum itu sendiri, (2) hukum tersebut tidak menimbulkan keraguan atau multi tafsir, (3) hukum itu tidak menimbulkan kontradiksi, (4) hukum itu dapat dilaksanakan.⁴¹

Ada juga konsep kepastian hukum yang lain dikemukakan oleh Maria S.W.Sumardjono, yang menyatakan bahwa secara normatif, kepastian hukum itu memerlukan tersedianya perangkat peraturan perundang-undangan yang secara operasional mampu mendukung pelaksanaannya. Secara empiris, keberadaan peraturan perundang-undangan itu perlu dilaksanakan secara konsisten dan konsekuen oleh sumber daya manusia pendukungnya.⁴²

Selanjutnya menurut Fuller seperti dicatat Achmad Ali, terkait kepastian hukum, ada 8 (delapan) asas yang harus dipenuhi oleh hukum yaitu:⁴³

1. Terdiri dari peraturan-peraturan, tidak berdasarkan putusan-putusan sesaat untuk saat tertentu.
2. Diumumkan kepada publik.
3. Tidak berlaku surut.
4. Dibuat dalam rumusan yang dimengerti oleh publik.

⁴⁰ Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum Sebuah Pengantar*, (Yogyakarta: Liberty, 2009), hlm. 160.

⁴¹ Kurnia Warman, "Pengaturan Sumber Daya Agraria di Sumatera Barat pada Era Desentralisasi (Interaksi Hukum Adat dan Hukum Negara dalam Perspektif Keanekaragaman dalam Kesatuan Hukum)", *Disertasi*, Yogyakarta: FH-UGM, 2008, hlm. 134.

⁴² Maria S.W. Sumardjono, "Kepastian Hukum dalam Pendaftaran Tanah dan Manfaatnya Bagi Bisnis Perbankan dan Properti", *Makalah*, disampaikan dalam Seminar Kebijakan Baru di Bidang Pertanahan, Dampak dan Peluang Bagi Bisnis Properti dan Perbankan, Jakarta 6 Agustus 1997, hlm. 1.

⁴³ *Ibid.*, hlm. 293-295.

5. Tidak boleh saling bertentangan.
6. Tidak boleh menuntut suatu tindakan yang melebihi apa yang bisa dilakukan.
7. Tidak boleh sering diubah-ubah.
8. Harus ada kesesuaian antara peraturan dan pelaksanaan sehari-hari.

Terkait hal tersebut Achmad Ali menambahkan bahwa kepastian hukum tidak sekadar bermakna hanya berhubungan dengan keberadaan peraturan perundangan, melainkan berkaitan juga dengan kepastian pelaksanaan peraturan.⁴⁴ Pemikiran tersebut sangat beralasan karena tidak mungkin sekadar meletakkan kepastian hukum pada apa yang dikatakan oleh peraturan, mengingat setiap rumusan peraturan membutuhkan penafsiran.

⁴⁴Ibid, Hlm 293-295

F. Kerangka Pikir



G. Defenisi Operasional

1. Tanah garapan adalah sebidang tanah yang sudah atau belum dilekati dengan sesuatu hak yang dikerjakan dan dimanfaatkan oleh pihak lain baik dengan persetujuan atau tanpa persetujuan yang berhak dengan atau tanpa jangka waktu tertentu.
2. Hak Menguasai Negara (HMN) yaitu suatu hak yang dipunyai negara secara mutlak dalam menguasai sesuatu. Dalam konteks sumber daya alam, (HMN) yang dimaksud adalah hak negara untuk menguasai bumi, air dan ruang angkasa sebagaimana termaktum Pasal 33 ayat 3 UUD 1945 bahwa “bumi dan air dan kekayaan yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”
3. BUMN adalah badan usaha yang seluruh atau sebagian besar modalnya dimiliki oleh negara melalui penyertaan secara langsung yang berasal dari kekayaan negara yang dipisahkan.
4. Perjanjian atau kontrak adalah suatu peristiwa di mana seorang atau satu pihak berjanji kepada seorang atau pihak lain atau di mana dua orang atau dua pihak itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal (Pasal 1313 Kitab Undang-undang Hukum Perdata Indonesia).
5. Sewa-menyewa adalah suatu perjanjian timbal balik antara pihak yang menyewakan (pemilik barang) dengan pihak penyewa,

dimana pihak yang menyewakan menyerahkan sesuatu kepada penyewa yang berkewajiban membayar sejumlah harga sewa.

6. Hak adalah sesuatu hal yang benar/mutlak, milik, kepunyaan, kekuasaan seseorang untuk melakukan sesuatu menurut undang-undang.
7. Kepastian hukum menunjukkan adanya jaminan bahwa hukum dijalankan, bahwa yang berhak menurut hukum dapat memperoleh haknya, dan bahwa putusan dapat dilaksanakan.

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Tipe Penelitian

Sebagaimana yang diketahui bahwa Ilmu Hukum mengenal dua jenis penelitian, yaitu penelitian hukum normatif dan penelitian hukum empiris. Menurut Peter Mahmud Marzuki⁴⁵ bahwa penelitian hukum normatif adalah "suatu proses untuk menemukan suatu aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi". Mukti Fajar dan Yulianto Achmad⁴⁶ "penelitian hukum sosiologis atau empiris, yang mencakup, penelitian terhadap identifikasi hukum dan penelitian terhadap efektivitas hukum".

Tipe penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif-empiris, yakni studi hukum dengan pendekatan secara sosiologis yang melihat hukum sebagai gejala pranata sosial. Artinya hukum tidak dikonsepsikan sebagai gejala normatif yang otonom, tetapi sebagai sarana pranata sosial yang secara riil akan dikaitkan dengan variabel sosial lainnya. Untuk mengkaji masalah kepastian hukum terhadap perjanjian sewa menyewa tanah garapan antara BUMN (PT. PP) dengan individu, peneliti menggunakan metode pendekatan sebagai berikut:

⁴⁵Peter Mahmud Marzuki. *Penelitian Hukum*. (Jakarta: Kencana, 2010), hlm 35

⁴⁶Mukti Fajar dan Yulianto Achmad. *Dualisme Penelitian Hukum. Normatif dan Empiris*. (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010) hlm 153.

1. Pendekatan normatif, dengan mengkaji peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan, terutama untuk mengukur kepastian hukumnya.
2. Pendekatan sosiologi hukum, yang bersifat empiris melalui informasi kenyataan sosial dalam praktek perjanjian sewa menyewa tanah garapan yang diklaim sebagai 'tanah negara', antara 2 (dua) orang individu dengan BUMN (PT. PP)

B. Tempat dan Lokasi Penelitian

Penelitian ini bertempat di Kota Makassar, Propinsi Sulawesi Selatan, dan dilakukan di tiga tempat:

1. Kantor Pemerintah Kota Makassar, khususnya di Bagian Pertanahan Kota Makassar.
2. Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Makassar.
3. Pengadilan Negeri Makassar.

C. Populasi dan Sampel

Penentuan populasi dan sampel dalam suatu penelitian merupakan hal-hal yang mesti dipertimbangkan oleh peneliti. Hal ini dimaksudkan demi membatasi ruang lingkup kelompok-kelompok yang menjadi objek kajian dari meluasnya wilayah batas kajian tersebut.

Yang menjadi populasi dalam penelitian ini adalah pegawai Kantor Dinas Pertanahan Kota Makassar dengan sampel sebanyak 2 orang. Dan populasi pegawai Kantor BPN Kota Makassar dengan sampel sebanyak 2 orang.

D. Jenis dan Sumber Data

Penelitian ini dimaksudkan untuk memperoleh dan mengumpulkan data primer (utama) dan data sekunder (pendukung/pelengkap).

1. Data primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat, meliputi Undang-Undang Dasar 1945, baik sebelum amendemen maupun Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Pasca-Amendemen, peraturan perundang-undangan yang terkait dengan isu penelitian. Selain itu beberapa konstitusi dan peraturan perundang-undangannya serta kebijakan negaranya yang terkait dengan isu penelitian, diantaranya:

- a) UUD NRI Tahun 1945.
- b) Undang-Undang No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- c) UU No 19 Tahun 2003 tentang Badan Usaha Milik Negara (BUMN).
- d) Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- e) Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2003 Tentang Kebijakan Nasional Di Bidang Pertanahan.
- f) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 224 Tahun 1961 Tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah Dan Pemberian Ganti Kerugian.
- g) Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Nomor 2 Tahun 2003 tentang Norma dan Standar Mekanisme Ketatalaksanaan Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan yang Dilaksanakan oleh Pemerintah Kabupaten/Kota.
- h) Serta peraturan perundang-undangan lain yang relevan.

2. Data sekunder, yaitu bahan-bahan yang memberikan penjelasan lebih lanjut mengenai bahan hukum primer, meliputi hasil-hasil penelitian yang sudah ada, jurnal dari kalangan sarjana hukum tata Negara dan ekonomi pendapat ahli (informan) dan karya ilmiah lain

yang mempunyai relevansi dengan objek kajian dengan memerhatikan aspek validitas dan reliabilitasnya.

3. Data tertier, yaitu bahan hukum yang menunjang, meliputi bahan-bahan yang memberi petunjuk-petunjuk atau penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan sekunder, seperti wawancara.

E. Teknik Pengumpulan Data

Penelitian dilakukan dalam dua tahap, yaitu pengumpulan bahan hukum dan pengkajian atau analisis terhadap bahan hukum secara keseluruhan. Pengumpulan atau inventarisasi bahan hukum ini terlebih dahulu dengan mengklasifikasikan bahan hukum tersebut pada pokok permasalahan yang dibahas. Bahan-bahan hukum yang telah dikumpulkan dan diinventarisasi tersebut kemudian akan diolah dan dikaji secara mendalam sehingga diperoleh gambaran yang utuh mengenai persoalan hukum yang diteliti. Bahan hukum primer maupun sekunder yang telah disinkronisasi secara sistematis kemudian dikaji lebih lanjut berdasarkan teori-teori hukum yang ada sehingga diperoleh rumusan ilmiah untuk menjawab persoalan hukum yang dibahas.

F. Analisis Data

Bahan data primer dan data sekunder yang terkumpul dianalisis secara kualitatif dengan maksud untuk mendeskripsikan tentang aspek legalitas perjanjian sewa menyewa tanah garapan antara BUMN dengan individu dalam penelitian ini, termasuk mendorong tertib hukum pertanahan dalam konteks hak garap.

BAB V

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Status Hukum Tanah Garapan Berdasarkan Peraturan-Peraturan yang Berlaku Di Indonesia

Kegiatan penggarapan tanah telah muncul semenjak sebelum munculnya UUPA, namun bukan hal yang mudah untuk menempatkan letak tanah garapan dan hak garap dalam konstruksi hukum tanah nasional. UUPA telah menyinggung mengenai tanah garapan, akan tetapi hak garap tidak diatur dalam UUPA, karena hak atas tanah garapan bukan merupakan tanah hak. Meskipun mengenai hak garap ini tidak diatur dengan rinci dalam UUPA, namun dengan adanya kebijakan *land reform* mengenai pemilikan dan penguasaan tanah pertanian membuka jalur baru mengenai hak garap dan tanah pertanian yang digarap.

Salah satu program *landreform* ialah program redistribusi tanah. Program ini terutama dilaksanakan dalam rangka mencapai tujuan pemerataan pemilikan tanah bagi para petani.⁴⁷ Kemunculan tanah garap sejalan dengan tujuan diadakannya *landreform* di Indonesia, yaitu:⁴⁸

⁴⁷ Arie Sukanti Hutagalung. 1985. *Program Redistribusi Tanah di Indonesia (Suatu Sarana ke Arah Pemecahan Masalah Penguasaan Tanah dan Pemilikan Tanah)*. Rajawali. Jakarta. hlm. 13.

⁴⁸ Boedi Harsono. 1973. *Hukum Agraria Indonesia Buku Pertama*. Djambatan. Jakarta. hlm. 279.

- a. Mencapai distribusi yang merata sumber-sumber kehidupan para petani, khususnya tanah, dengan tujuan untuk memenuhi distribusi hasil produksi yang merata;
- b. Untuk melaksanakan prinsip “tanah untuk penggarap”;

Dengan maksud mencapai tujuan *landreform*, Pemerintah mengeluarkan Undang-Undang No. 56/PRP/1960 yang telah disahkan menjadi Undang-Undang No. 1 tahun 1961 Tentang Penetapan Luas Tanah pertanian yang antara lain menentukan batas maksimum dan minimum luas tanah pertanian yang dapat dikuasai oleh seseorang.

Seperti yang disebutkan di atas, sejumlah peraturan perundangan sebenarnya sudah mencoba mengatur tanah garapan. Diantaranya adalah aturan mengenai Surat Izin Menggarap (SIM) yang diberikan dalam rangka *landreform*. Sebelumnya, tanah garapan diatur dalam PP 224/1961 Tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Kerugian. Namun pendefinisian mengenai tanah garapan baru dilakukan kemudian dengan menempuh metode evolusi. Awalnya, tanah garapan hanya diartikan sebagai perusahaan atau pengolahan tanah Negara oleh individu atau kelompok secara tidak sah.⁴⁹

Dalam rangka mewujudkan konsepsi, kebijakan dan sistem pertanahan nasional yang utuh dan terpadu, serta pelaksanaan Tap. MPR No. XI/MPR/2001 Tentang Pembaruan Agraria dan Pengelolaan Sumberdaya Alam maka terbentuklah Keppres No. 34 Tahun 2003

⁴⁹Rikardo SImarmata. *Gejala Informalitas Pada Tanah Garapan*. hlm. 3. ejournal.undip.ac.id/index.php/lawreform/article/download/697/564 (Diakses tanggal 9 Februari 2018 pukul 10:32 WITA).

Tentang Kebijakan di Bidang Pertanahan ini memberikan kewenangan kepada pemerintah kabupaten/kota untuk:⁵⁰

- (1) Pemberian izin lokasi;
- (2) Penyelenggaraan pengadaan tanah untuk pembangunan;
- (3) Penyelesaian sengketa tanah garapan;
- (4) Penyelesaian ganti kerugian dan santunan tanah untuk pembangunan;
- (5) Penetapan subjek dan objek redistribusi tanah, serta ganti kerugian tanah kelebihan maksimum dan tanah absentee;
- (6) Penetapan dan penyelesaian masalah tanah ulayat;
- (7) Pemanfaatan dan penyelesaian masalah tanah kosong;
- (8) Pemberian izin membuka tanah;
- (9) Perencanaan penggunaan tanah wilayah kabupaten/kota.

Badan Pertanahan Nasional sebagai lembaga yang bertanggung jawab atas peraturan masalah pertanahan tersebut, segera mengeluarkan Keputusan No. 2 Tahun 2003 tentang Norma dan Standar mekanisme Ketatalaksanaan Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan yang dilaksanakan oleh Pemerintah Kabupaten/Kota.⁵¹

Selanjutnya, terkait dengan hal ini pengertian tanah garapan oleh peraturan perundangan kemudian diperluas. Berdasarkan Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2003 tentang Norma dan Standar Mekanisme Ketatalaksanaan Kewenangan Pemerintah Di

⁵⁰ Lihat Pasal 2 Keppres No. 34 Tahun 2003 Tentang Kebijakan Nasional di Bidang Pertanahan.

⁵¹ Lihat Pasal 3 Keppres No. 34 Tahun 2003 Tentang Kebijakan Nasional di Bidang Pertanahan.

Bidang Pertanahan Yang Dilaksanakan Oleh Pemerintah Kabupaten/ Kota tertanggal 28 Agustus 2003, tanah garapan adalah sebidang tanah yang sudah atau belum dilekati dengan sesuatu hak yang dikerjakan atau dimanfaatkan oleh pihak lain baik dengan persetujuan atau tanpa persetujuan yang berhak dengan atau tanpa jangka waktu tertentu. Pengertian ini berbeda dengan pengertian sebelumnya karena alasan-alasan berikut ini: (i) penggarapan bisa dilakukan baik di atas tanah negara maupun di atas tanah hak; (ii) penggarapan bisa dilakukan dengan atau tanpa izin; (dan iii) penggarapan bisa dengan atau tanpa jangka waktu.⁵²

Berdasarkan hasil wawancara dengan Adi Natsir selaku Kepala sub seksi Penetapan Hak dan Pemberdayaan Hak Tanah Masyarakat mengatakan bahwa:

“Tanah garapan pada dasarnya adalah tanah negara, menyangkut tanah garapan tidak ada dikenal dengan istilah jual beli dan sewa menyewa tanah garapan. Akan tetapi tanah garapan dapat dioper alihkan kepada pihak lain dengan membayar ganti rugi atau santunan kepada penggarap lama, dan dapat ditingkatkan status haknya menjadi hak milik.”

Menurut Manai Sopian selaku Kepala Dinas Pertanahan Kota Makassar mengatakan bahwa.⁵³

Tanah garapan merupakan tanah negara. Tanah garapan ini diberikan izin kepada penggarap untuk dimanfaatkan atau digarap terus-menerus dan dapat ditingkatkan haknya menjadi hak milik.

⁵² Ibid.

⁵³ Wawancara pada tanggal 13 November 2017.

Berdasarkan hasil wawancara dengan narasumber di atas, pada dasarnya tanah garapan adalah tanah negara, yang dimana tanah negara merupakan tanah yang belum dilekati suatu hak atas tanah. Tanah garapan ini digarap oleh masyarakat yang memperoleh izin dari pemerintah. Tanah garapan dapat diajukan permohonan untuk menjadi hak milik jika digarap secara terus menerus oleh masyarakat dan dapat dioperasikan kepada pihak lain.

Hak garap menurut Urip Santoso⁵⁴ adalah pengalihan hak penguasaan tanah tertentu kepada pihak lain untuk dikelola atau digarap. Pengertian penguasaan dapat dipakai dalam arti fisik dan dalam arti yuridis serta aspek privat dan aspek publik. Penguasaan dalam arti yuridis adalah penguasaan yang dilandasi hak yang dilindungi oleh hukum untuk menguasai secara fisik tanah yang dimiliki. Misalnya pemilik tanah mempergunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dimiliki tidak diserahkan ke pihak lain. Penguasaan tanah secara yuridis ini dipakai dalam aspek privat misalnya digunakan untuk hubungan hukum privat; jual beli atau sewa menyewa. Sedangkan dalam aspek publik misalnya penguasaan tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 33 UUD NRI Tahun 1945 dan Pasal 2 UU No 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

Terkait dengan kedudukan hak garap dalam penguasaan tanah, terlihat jelas bahwa hak garap merupakan penguasaan tanah dalam arti

⁵⁴Urip Santoso, op.cit., hlm 35.

fisik, dan belum tentu secara yuridis atau kedua-duanya. Hak garap dapat dihubungkan dengan fungsi sosial tanah sebagaimana Pasal 6 UUPA bahwa “Semua tanah mempunyai fungsi sosial”. Maka setiap orang, badan hukum atau instansi yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah wajib menggunakan tanahnya dengan memelihara tanah, menambah kesuburannya, mencegah terjadinya kerusakan sehingga lebih berdaya guna serta bermanfaat bagi kesejahteraan masyarakat.

UUPA dan berbagai aturan pelaksanaannya sebenarnya sudah membuat dua penggolongan status tanah di Indonesia, yaitu tanah hak dan tanah Negara. Namun di sisi lain, sebagai implikasi konsep hak menguasai dari Negara, semua tanah di Indonesia dianggap sebagai tanah Negara, termasuk tanah-tanah hak. Berdasarkan pada pengertian mengenai tanah hak dan tanah Negara yang telah disebutkan sebelumnya, bukanlah hal yang mudah untuk menentukan dimana letak tanah garapan dan hak garapan di dalam konstruksi hukum tanah nasional. Bahkan Budi Harsono⁵⁵ secara tegas dalam bukunya mengatakan bahwa hukum tanah nasional tidak mengenal tanah garapan maupun hak garapan. UUPA telah menyinggung mengenai tanah garapan, akan tetapi dalam UUPA tidak diatur mengenai hak garap. Sejumlah literatur hukum pertanahan justru mengkait-kaitkan tanah garapan dengan pemakaian tanah tanpa seizin pemilik atau kuasanya dan pendudukan tanah secara tidak sah (*onwettige occupatie*). Meskipun

⁵⁵Boedi Harsono. Cet.8. 1999 (edisi revisi). *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*. Djambatan: Jakarta. hal. 26.

dalam UUPA telah menyinggung mengenai tanah garapan, beberapa peraturan perundang-undangan organiknya sudah mencoba untuk mengatur mengenai tanah garapan.

Di Kota Makassar sendiri berdasarkan penelitian di Kantor Dinas Pertanahan Kota Makassar, belum terdapat peraturan daerah yang secara khusus mengatur tentang tanah garapan. Akan tetapi pada daerah lain seperti Provinsi DKI Jakarta telah ada peraturan terkait tanah garapan, yakni Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 193 Tahun 2010 Tentang Pedoman Pemberian Santunan kepada Penggarap Tanah Negara. Peraturan ini dibentuk untuk kelancaran proses pemberian santunan kepada masyarakat untuk pengadaan tanah terkait dengan tanah negara yang dikuasai/ditempati/digarap oleh masyarakat. Dalam peraturan tersebut, pemberian santunan kepada penggarap tanah negara harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:⁵⁶

- a. Tanah yang digarap bukan aset Pemerintah/Pemerintah Daerah;
- b. Tanah digarap secara langsung oleh penggarap; dan
- c. Memiliki bukti keterangan garap dari Bupati/Walikota luasnya lebih dari 2 (dua) hektar tetapi tidak lebih dari 10 (sepuluh) hektar atau Camat jika luasnya tidak lebih dari 2 (dua) hektar yang diterbitkan sebelum tahun 1999 atau Surat Pernyataan Menggarap Tanah Negara yang dibuat oleh penggarap dan diketahui oleh Camat

⁵⁶ Lihat Pasal 2 Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 193 Tahun 2010 tentang Pedoman Pemberian Santunan kepada Penggarap Tanah Negara.

dengan memperhatikan pertimbangan Lurah yang berisi sebagai berikut:

- (1) Penggarap yang memakai, menduduki, mengerjakan dan/atau menguasai tanah Negara;
- (2) Tanah tidak dalam sengketa;
- (3) Dinyatakan benar oleh 2 (dua) orang saksi dari lingkungan masyarakat setempat yang tidak mempunyai hubungan keluarga dengan penggarap sampai derajat kedua. baik dalam kekerabatan vertikal maupun horizontal; dan
- (4) Dibuktikan dengan pembayaran pajak atas nama penggarap minimal 5 (lima) tahun berturut-turut.

Di Provinsi Jawa Barat Juga terdapat peraturan yang berkaitan dengan tanah garapan, yakni Peraturan Gubernur Jawa Barat No. 32 Tahun 2013 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Persiapan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Dalam peraturan tersebut terdapat aturan yang mengatur tentang pihak yang menguasai tanah negara dengan itikad baik, berupa perseorangan, badan hukum, badan sosial, badan keagamaan, atau instansi pemerintah yang secara fisik menguasai, menggunakan, memanfaatkan dan memelihara tanah negara secara turun temurun dalam waktu tertentu terhadap penguasaan tanah negara harus dibuktikan dengan surat izin garapan membuka tanah.⁵⁷

⁵⁷ Lihat Pasal 15 dan Pasal 19 Peraturan Gubernur Jawa Barat No. 32 Tahun 2013 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Persiapan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Berdasarkan peraturan-peraturan di atas, bahwa tanah garapan adalah tanah yang digarap langsung oleh penggarap, memiliki bukti keterangan dari pemerintah daerah dalam hal ini Bupati/Walikota luasnya lebih dari 2 hektar dan tidak lebih dari 10 hektar atau memiliki bukti keterangan garap dari Camat jika luasnya tidak lebih dari 2 hektar. Dan surat pernyataan menggarap tanah negara yang dibuat penggarap dan diketahui oleh Camat dengan memperhatikan pertimbangan Lurah seperti yang disebutkan di atas. Jadi pihak yang ingin menguasai atau menggunakan tanah negara dalam hal ini tanah garapan harus ada surat izin dari pemerintah setempat untuk membuka tanah.

Berdasarkan Surat Keputusan Menteri Agraria Tanggal 22 Agustus Tahun 1961 No.509/ka tentang penguasaan oleh pemerintah atas bagian-bagian tanah yang merupakan kelebihan dari luas maksimum, dan Peraturan Pemerintah Nomor 22 Tahun 1961 tanggal 19 September 1961 tentang pelaksanaan pembagian tanah dan pemberian ganti rugi, bahwa para penggarap dapat diberikan izin menggarap dengan syarat tertentu.

Dalam kedua ketentuan tersebut di atas, jangka waktu berlakunya surat izin menggarap adalah dua tahun dihitung dari tanggal dikeluarkannya surat izin tersebut. Apabila setelah jangka waktu itu berakhir sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku kepadanya

dapat diberikan hak atas tanah, apabila syarat-syarat untuk itu telah dipenuhinya. Hal ini mengurangi terjadinya sengketa atas tanah.⁵⁸

Tanah garapan adalah tanah yang dikuasai langsung oleh negara dan diduduki serta diusahai oleh masyarakat dalam waktu yang cukup lama untuk kebutuhan hidupnya seperti bercocok tanam atau mendirikan rumah tempat tinggal di atas tanah tersebut tanpa adanya ijin dari negara melalui aparaturnya dalam hal ini adalah kantor pertanahan. Pada umumnya setelah tanah tersebut diduduki dan diusahakan oleh masyarakat maka dokumen penguasaan fisik atas tanah garapan tersebut dapat berupa:

- 1) Surat pernyataan penguasaan tanah yang dikeluarkan oleh Kepala Desa/Lurah tempat dimana tanah tersebut berada.
- 2) Surat keterangan dari camat setempat mengenai penguasaan fisik atas tanah garapan tersebut oleh anggota masyarakat yang mendudukinya.⁵⁹

Pada dasarnya tanah garapan itu tidak bisa dijualbelikan atau dipersewakan karena masih merupakan milik negara, namun dapat dialihkan atau dipindahtangankan penguasaan fisiknya kepada pihak lain melalui suatu pernyataan pelepasan penguasaan fisik tanah melalui ganti rugi secara di bawah tangan atau diketahui oleh Kepala Desa/Lurah atau Camat. Tanah garapan yang telah memiliki dokumen penguasaan fisik

⁵⁸ Aditya Widya Putri, 19/10/2013. <http://www.gresnews.com/berita/tips/21211910-status-hukum-tanah-garapan/0/> Diakses pada tanggal 12 Januari 2017 pada pukul 20:36 WITA.

⁵⁹ Komar Andasmita, *Notaris, Akta Otentik, dan Contoh Akta Otentik*, (Bandung, Mandar Maju, 2012), hlm 29.

atas tanah tersebut dari aparat pemerintah tersebut dapat dijadikan alat bukti yang otentik untuk melakukan pendaftaran hak atas tanah tersebut di kantor pertanahan tempat dimana tanah tersebut berada untuk memperoleh hak kepemilikan atas tanah tersebut secara resmi dari negara melalui kantor pertanahan setempat.⁶⁰

Ketentuan Pasal 1 angka 3 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan bahwa, “Tanah Negara atau tanah yang dikuasai langsung Negara adalah tanah yang tidak dipunyai dengan sesuatu hak atas tanah”. Dengan demikian dapat dikatakan bahwa ketentuan Pasal 1 angka 3 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tersebut di atas menyatakan bahwa tanah Negara atau tanah yang dikuasai oleh Negara adalah tanah – tanah yang tidak bertuan atau tanah yang tidak memiliki sesuatu hak di atasnya sesuai ketentuan UUPA No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.⁶¹

Di dalam penguasaan hak atas tanah yang belum bersertifikat atau tanah yang belum memiliki hak tertentu dan tanah tersebut langsung dikuasai oleh Negara, penguasaan atas tanah tersebut lebih mengacu kepada hak seseorang yang telah memperoleh manfaat dari tanah tersebut atau seseorang hanya dapat menggarapnya untuk diusahakan. Tanah tersebut dapat berubah kepemilikannya setelah terlebih dahulu

⁶⁰ Niko Rianto, *Tanggung Jawab Notaris selaku Pejabat Umum*, (Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2013), hlm. 33.

⁶¹ Surya Sumantri, *Kewenangan dan Tanggung Jawab Notaris dalam Melaksanakan Profesi*, (Jakarta : Ikhtiar Baru Van Hoeve, :2010), hlm. 39.

dimohonkan haknya untuk didaftarkan ke kantor Pertahanan setempat sehingga tanah tersebut beralih menjadi tanah hak milik.⁶²

Adapun prosedur pendaftaran tanah garapan menjadi tanah hak milik sama seperti kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang diatur dalam Pasal 12 PP 24/1997, meliputi :

- a. pengumpulan dan pengolahan data fisik;
- b. pembuktian hak dan pembukuannya;
- c. penerbitan sertifikat;
- d. penyajian data fisik dan yuridis;
- e. penyampaian daftar umum dan dokumen.

Yang harus diperhatikan sebelum melakukan prosedur melalui BPN (Badan Pertanahan Nasional) adalah mengetahui kesesuaian peruntukan tanah tersebut dengan rencana tata ruang wilayah tanah tersebut melalui kelurahan, kantor desa, atau kecamatan. Dalam hal tanah garapan yang belum dilekati dengan sesuatu hak harus dipastikan terlebih dahulu melalui kantor desa atau kelurahan tanah tersebut bahwa tanah tersebut memang belum pernah didaftarkan sebelumnya oleh orang atau badan hukum lain.

⁶² Muhammad Hariadi, *Tata Cara Pengurusan Hak Atas Tanah yang Belum Teraftar*, (Surabaya : Airlangga, 2012), hlm. 39

B. Legalitas Perjanjian Sewa Menyewa Terhadap Tanah Garapan Antara BUMN (PT.PP) dengan Individu

Menurut Subekti, bahwa perjanjian adalah persetujuan antara dua orang atau pihak untuk melaksanakan sesuatu.⁶³ Adapun, perjanjian yang dilakukan secara tertulis disebut sebagai kontrak. Selanjutnya, berdasarkan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Selanjutnya disebut KUHPerdata) perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Perjanjian tidak dapat terjadi jika tidak ada persetujuan atau kesepakatan antara kedua belah pihak. Persetujuan ditandai dengan penerimaan tanpa syarat atas suatu tawaran. Atau dengan kata lain, penawaran yang diberikan oleh pihak yang satu diterima oleh pihak lain.

Suatu perjanjian yang dibuat berdasarkan pasal 1338 KUHPerdata mempunyai kekuatan mengikat, karena perjanjian itu merupakan hukum bagi para pihak-pihak yang membuatnya. Agar perjanjian yang dibuat oleh para pihak itu mengikat pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian tersebut, maka perjanjian itu haruslah dibuat secara sah menurut ketentuan hukum yang berlaku. Perjanjian yang sah adalah perjanjian yang memenuhi syarat sah sebagaimana ditentukan Undang-undang, sehingga perjanjian tersebut diakui oleh hukum.

⁶³ Subekti, 2003, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermedia, Jakarta, hlm. 89.

Menurut ketentuan pasal 1320 KUHPerdara, untuk sahny suatu perjanjian diperlukan 4 (empat) syarat, yaitu :

- (1) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- (2) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- (3) Suatu hal tertentu; dan
- (4) Suatu sebab yang halal.

Keempat syarat tersebut bisa juga disingkat dengan sepakat, cakap, hal tertentu dan sebab yang halal. Untuk sahny suatu perjanjian, harus dipenuhi keempat syarat tersebut. Jika salah satu syarat atau beberapa syarat bahkan semua syarat tidak dipenuhi, maka perjanjian itu tidak sah.

Sewa-menyewa atau perjanjian sewa-menyewa diatur pada pasal 1548 s.d. pasal 1600 KUHPerdara. Ketentuan yang mengatur tentang perjanjian sewa menyewa terdapat dalam pasal 1548 KUHPerdara yang menyebutkan sewa menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya.⁶⁴

Berdasarkan defenisi di atas, dalam perjanjian sewa menyewa, terdapat dua pihak yaitu pihak yang menyewakan dan pihak yang yang menyewa. Pihak yang menyewakan mempunyai kewajiban menyerahkan

⁶⁴ Ahmad Miru, 2010, Hukum Kontrak & Perancangan Kontrak, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, h.3

barangnya untuk dinikmati oleh pihak penyewa, sedangkan pihak penyewa mempunyai kewajiban untuk membayar harga sewa. Barang yang diserahkan dalam sewa menyewa tidak untuk dimiliki seperti halnya dalam perjanjian jual beli, tetapi hanya untuk dinikmati kegunaannya.

Unsur esensial dari sewa menyewa adalah barang, harga dan waktu tertentu. Sebagaimana halnya perjanjian jual beli, perjanjian sewa menyewa merupakan perjanjian konsensualisme, dimana perjanjian terbentuk berdasarkan kesepakatan antara para pihak, satu sama lain saling mengikatkan diri. Hanya saja perbedaannya dengan jual beli adalah obyek sewa-menyewa tidak untuk dimiliki penyewa, tetapi hanya untuk dipakai atau dinikmati kegunaannya sehingga penyerahan barang dalam sewa-menyewa hanya bersifat menyerahkan kekuasaan atas barang yang disewa tersebut, bukan penyerahan hak milik atas barang tersebut.

Sewa-menyewa seperti halnya jual beli dan perjanjian lainnya pada umumnya adalah suatu perjanjian konsensualisme, artinya ia sudah dan mengikat saat tercapainya kesepakatan mengenai unsur-unsur pokoknya yaitu barang dan jasa. Ini berarti jika apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu juga dikehendaki oleh pihak yang lainnya dan mereka mengkehendaki sesuatu yang sama secara timbal balik, maka dapat dikatakan bahwa perjanjian sewa menyewa telah terjadi.

Dalam permasalahan yang diteliti yakni mengenai legalitas perjanjian sewa menyewa tanah garapan yang dilakukan oleh Badan Usaha Milik Negara (BUMN) dengan Individu. Dalam permasalahan

tersebut terjadi perjanjian sewa menyewa tanah garapan seperti yang terjadi di Kota Makassar, dua warga Kota Makassar, Andi Jayanti dan Rusdin, bermasalah dengan hukum karena membuat perjanjian sewa menyewa diatas tanah garapan yang diklaim sebagai tanah Negara. Mereka membuat perjanjian dengan Badan Usaha Milik Negara (BUMN) yakni PT. PP.

Berdasarkan hasil penelitian pada Kejaksaan Tinggi Sulselbar ditemukan data bahwa kasusnya bermula pada tahun 2003 ketika Rusdin dan A. Jayanti Ramli bermohon kepada Pemerintah Kota Makassar untuk menerbitkan Surat Keterangan (SK) tanah garapan, di Kelurahan Buloa, Kecamatan Tallo, Kota Makassar. Kemudian pada tahun yang sama, Pemerintah Kota Makassar melalui Camat Tallo, menerbitkan SK Hak Garap kepada A. Jayanti Ramli, dengan Luas Tanah Garapan 19.999M2 (Sembilan ribu Sembilan ratus Sembilan puluh Sembilan meter persegi), yang diklaim dikuasainya sejak Tahun 2001. Tanah tersebut terletak di RT 001, RW 003 Kelurahan Buloa Kecamatan Tallo. SK hak garap terbit pada tanggal 9 September 2003, yang dikeluarkan dan ditandatangani oleh Lurah Buloa dan Camat Tallo. Sedangkan Rusdin, juga diberikan Surat Keterangan (SK) hak garap atas tanah dengan luas tanah garapan 19.995M2 (Sembilan belas ribu Sembilan ratus Sembilan puluh Sembilan lima) yang diklaim dikuasai sejak Tahun 2000. Tanah tersebut terletak di RT 001, RW 003 Kelurahan Buloa Kecamatan Tallo, terbit pada

tanggal 9 September 2003, yang dikeluarkan dan ditandatangani oleh Lurah Buloa dan Camat Tallo.

Kemudian, pada tanggal 31 Juli 2015 bertempat di Makassar, A. Jayanti dan Rusdin membuat perjanjian sewa menyewa tanah garapan⁶⁵ Buloa dengan PT. PP. PT. PP adalah kontraktor yang ditunjuk PT PELINDO IV Makassar untuk mengerjakan proyek pembangunan Makassar New Port (MNP). Tanah garapan yang disewa adalah gabungan luas tanah garapan yang diklaim dikuasai oleh A. Jayanti dan Rusdin, seluas 39.994 M2 (tiga puluh sembilan ribu Sembilan ratus Sembilan puluh empat meter persegi). PT. PP membutuhkan akses jalan guna pembangunan proyek Makassar New Port (MNP) yang berlokasi di pantai Buloa, Kecamatan Tallo, Kota Makassar dengan alokasi anggaran sebesar Rp.340 miliar oleh PT. PELINDO IV Makassar dengan PT. PP sebagai pelaksana proyek strategis nasional percepatan pembangunan tol laut yang dicanangkan Presiden Jokowi pada tanggal 10 Juni 2015. PT. PELINDO IV mengirim surat ke Pemerintah Kota Makassar untuk memberitahukan rencana akses jalan masuk ke lokasi MNP. Perjanjian sewa menyewa tersebut berlaku 1 (satu) tahun, terhitung mulai dari 31 Juli 2015 sampai 31 Juli 2016, dapat diperpanjang sesuai kesepakatan para pihak dan disepakati sewa tanah garapan sebesar Rp.500.000.000 (lima ratus juta rupiah), belum termasuk pajak final untuk jangka waktu sewa.

⁶⁵ Isi Perjanjian dapat dilihat pada lampiran.

Kasus tersebut di atas telah terdaftar dan telah diputus oleh hakim Pengadilan Negeri Makassar dengan Putusan Perdata No. 13/Pdt.G/2017/PN.Mks. Dimana Penggugatnya adalah penggarap dan tergugat adalah PT. PP. Dalam perkara perdata tersebut, Penggugat dalam hal ini penggarap mengadakan perjanjian sewa menyewa dengan tergugat dalam hal ini PT. PP dengan objek perjanjian adalah tanah garapan. PT. PP pada pertengahan tahun 2015 akan mengerjakan Proyek Pembangunan Makassar *New Port* yang letaknya tidak jauh dari lokasi tanah garapan tersebut dan untuk mengerjakan proyek tersebut PT. PP membutuhkan lokasi tanah garapan untuk dijadikan area tempat pembuatan/penampungan/penyimpanan bahan material dalam rangka pelaksanaan proyek tersebut, atas kebutuhan itulah PT. PP melirik lokasi tanah garapan tersebut hingga akhirnya bermaksud menyewa tanah garapan tersebut.

Atas maksud dan keinginan tersebut di atas maka PT. PP menemui penggarap untuk melakukan pembicaraan sehingga akhirnya mereka sepakat untuk melakukan sewa menyewa atas lokasi tanah garapan tersebut dengan harga sewa sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) sejak tanggal 31 Juli 2015 sampai dengan 31 Juli 2016 yang dituangkan dalam perjanjian sewa menyewa tanah garapan. Dalam perjanjian sewa menyewa tanah garapan tersebut telah diatur hak dan kewajiban para pihak termasuk sanksi bilamana para pihak ingkar dari perjanjian tersebut. Salah satu kewajiban PT. PP dalam perjanjian

tersebut adalah menyampaikan surat pemberitahuan (apakah akan memperpanjang atau tidak perjanjian tersebut) kepada penggarap selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari sebelum berakhirnya perjanjian tersebut.

Kewajiban PT. PP sebagaimana tersebut di atas dalam perjanjian tidak dilaksanakan, sehingga penggarap memberikan somasi melalui kuasa hukumnya terhadap PT. PP yang isinya PT. PP akan dikenakan denda sebesar Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah) perhari keterlambatan dan harus menyerahkan kembali lokasi tanah garapan tersebut kepada penggarap pada saat berakhirnya perjanjian. PT. PP memberikan tanggapan terhadap somasi tersebut yang isinya bahwa PT. PP akan segera memperpanjang perjanjian sewa menyewa tanah garapan tersebut. Penggarap melalui kuasa hukumnya memberikan tanggapan balik yang isinya meminta agar PT. PP membayar denda keterlambatan yaitu sebesar 15.000.000,- (lima belas juta rupiah) x 31 hari (18 Juli 2016 s/d 18 Agustus 2016) = Rp. 465.000.000 (empat ratus enam puluh lima juta rupiah). Oleh karena PT. PP tidak menyerahkan kembali lokasi tanah garapan tersebut pada saat berakhirnya perjanjian tetap memakai/memanfaatkan tanah garapan tersebut diwajibkan membayar sewa lokasi tanah garapan tersebut sebesar Rp. 41.666.666,- (empat puluh satu juta enam ratus enam puluh enam ratus enam puluh enam rupiah) sesuai dengan isi perjanjian tersebut.

Dalam Putusan Perdata No. 13/Pdt.G/2017/PN.Mks, majelis hakim memutuskan bahwa perjanjian sewa menyewa tanah garapan dalam hal ini tanah garapan antara penggarap dan PT. PP adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat. Dalam pertimbangannya majelis hakim berpendapat bahwa mengenai ketentuan sahnya perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPerdata setelah majelis hakim meneliti bukti-bukti dalam perjanjian tersebut para pihak telah membuat kesepakatan-kesepakatan untuk mengikatkan diri sendiri dengan membuat, menandatangani, dan melaksanakan perjanjian sewa menyewa tanah garapan dengan klausula-klausula yang tertuang dalam pasal-pasal perjanjian tersebut menyangkut hak dan kewajiban para pihak, sehingga menurut majelis hakim, klausula sepakat mereka untuk mengikatkan dirinya sebagai syarat sahnya perjanjian telah terpenuhi. Selanjutnya mengenai klausula cakap untuk membuat perjanjian, dalam perjanjian sewa menyewa tersebut telah jelas sebagai pihak pertama adalah Rusdin dan A. Jayanti Ramli selaku penggarap dan sebagai pihak kedua adalah PT. PP telah menandatangani perjanjian tersebut dengan sadar dan atas kehendak yang bebas, sehingga klausula cakap untuk membuat perjanjian terpenuhi atas perjanjian tersebut. Selanjutnya terhadap klausula mengenai sesuatu hal tertentu, bahwa materi perjanjian antara para pihak menyangkut mengenai sewa-menyewa tanah garapan yang termuat dalam pasal-pasal pada perjanjian yang mengatur mengenai sesuatu hal tertentu dalam perjanjian tersebut diantaranya mengenai luas

letak dan kondisi tanah garapan, jangka waktu sewa menyewa tanah garapan, harga sewa dan cara pembayaran, hak dan kewajiban para pihak, sanksi batas waktu pengosongan tanah garapan, serta larangan. Dengan demikian maka klausula mengenai sesuatu hal tertentu telah pula terpenuhi atas perjanjian antara para pihak. Selanjutnya mengenai sebab yang halal sebagai salah satu syarat sahnya perjanjian bahwa materi perjanjian sebab yang yang halal yang dimaksudkan adalah obyek tanah yang dipersewakan yang menjadi obyek sewa menyewa adalah tanah garapan milik para penggarap dan PT. PP tahu dengan pasti mengenai keberadaan dan bukti pendukung terhadap obyek sewa menyewa tersebut, dengan demikian menurut majelis hakim syarat sahnya perjanjian mengenai sesuatu sebab yang halal telah terpenuhi. Dengan demikian menurut majelis hakim perjanjian sewa menyewa tanah garapan antara penggarap dengan PT. PP adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat.

Adapun pertimbangan hakim mengenai objek sewa menyewa tanah garapan yang diperjanjikan berdasarkan bukti-bukti di pengadilan berupa fotocopy STTS/Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan atas nama penggarap, fotocopy Surat Keterangan Tanah Garapan atas nama penggarap, dan dihubungkan dengan keterangan saksi Ambo Tuwo Rahman (mantan Lurah Buloa) yang menerangkan bahwa “pada tahun 2003 sudah ada kegiatan pemanfaatan dan penguasaan atas tanah objek sewa menyewa tersebut oleh penggarap.

Maka menurut Majelis Hakim objek sewa menyewa tersebut sejak tahun 2006 telah ditetapkan dan diterbitkan sebagai objek PBB terdaftar dan tercatat atas nama Rusdin dan A. Jayanti Ramli, maka berdasarkan PP No. 8 Tahun 1953 maka tanah-tanah negara yang telah dikuasai dan dikerjakan atau digarap secara terus menerus oleh seseorang (tidak ditelantarkan) dan dikuasai dengan itikad baik serta memperoleh izin dari pemerintah setempat yang berwenang, seperti yang dilakukan oleh para penggarap, maka tanah negara yang digarap tersebut bukanlah tanah negara bebas karena ada hak-hak rakyat di atasnya, sehingga terhadap tanah garapan tersebut melekat hak kepemilikan / hak keperdataan, maka negara harus mengakui dan melindungi hak keperdataan atas tanah garapan milik penggarap. Dengan demikian penggarap adalah sebagai pemilik hak garap dan wajib pajak atas lokasi objek sewa menyewa berdasarkan perjanjian sewa menyewa tanah garapan.

Adapun mengenai dalil bantahan PT. PP bahwa atas objek sewa menyewa tersebut bukan seutuhnya milik tanah garapan penggarap tetapi milik tanah negara dan sebagian milik Herling Wijaya, menurut Majelis Hakim, terhadap kepemilikan pihak lain atas objek tanah sewa menyewa tersebut harus dibuktikan tersendiri, tidak serta merta tergugat tetap menguasai tanah garapan tersebut dan mengabaikan klausula-klausula perjanjian sewa menyewa tersebut.

Sesuai dengan duduk perkara pada kasus tersebut di atas, maka Peneliti hanya memfokuskan untuk meneliti tentang legalitas perjanjian

sewa menyewa tanah garapan antara penggarap dengan PT. PP berdasarkan teori perjanjian. Berdasar pada Pasal 1320 KUHPerdara mengatur syarat-syarat perjanjian yaitu:

- (1) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, artinya bahwa para pihak yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat atau setuju mengenai perjanjian yang akan di adakan tersebut, tanpa adanya paksaan, kehilafan dan penipuan.
- (2) Kecakapan, yaitu para pihak yang mengadakan perjanjian harus cakap menurut hukum, serta berhak dan berwenang melakukan perjanjian.
- (3) Mengenai suatu hal tertentu, hal ini maksudnya adalah bahwa perjanjian tersebut harus mengenai suatu obyek tertentu.
- (4) Suatu sebab yang halal, yaitu isi dan tujuan sutu perjanjian haruslah berdasarkan hal-hal yang tidak bertentangan dengan Undang-Undang, kesusialaan dan ketertiban.

Terhadap perjanjian sewa menyewa tanah garapan tersebut jika dihubungkan dengan Pasal 1320 KUHPerdara, maka dalam eksepsi PT. PP menyebutkan bahwa syarat No. 1 dan No.2 disebut dengan syarat subyektif, karena mengenai orang-orangnya atau subyek yang mengadakan perjanjian, sedangkan syarat No.3 dan No. 4 disebut syarat Objektif, karena mengenai obyek dari suatu perjanjian. Apabila syarat subyektif tidak dapat terpenuhi, maka salah satu pihak mempunyai hak untuk meminta supaya perjanjian tersebut dibatalkan. Pihak yang dapat

meminta pembatalan itu adalah pihak yang tidak cakap atau pihak yang memberikan sepakatnya (perizinannya) secara tidak bebas. Jadi, perjanjian yang telah dibuat itu akan terus mengikat kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian selama tidak dibatalkan (oleh hakim) atas permintaan yang berhak meminta pembatalan tersebut. Sedangkan apabila syarat obyektif yang tidak terpenuhi, maka perjanjian itu akan batal demi hukum. Artinya semula tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan.

Perjanjian sewa menyewa tanah garapan antara PT. PP dengan penggarap ternyata hanya memenuhi persyaratan “mengenai suatu hal tertentu”, sementara syarat “bersepakat atau setuju mengenai perjanjian yang akan diadakan tanpa adanya paksaan, kekhilafan dan penipuan; syarat “cakap” dan syarat “suatu sebab yang halal” tidak terpenuhi berdasarkan fakta-fakta yang diajukan pihak PT. PP dalam persidangan adalah sebagai berikut:⁶⁶

- 1) Bahwa lahan seluas 39.994 M² yang disewakan oleh pihak Rusdin/A. Jayanti Ramli mengandung unsur penipuan (*bedsorg*) karena tidak semua lahan yang dimaksud dalam perjanjian tersebut adalah secara sah merupakan miliknya;
- 2) Bahwa Herling Wijaya juga menyatakan memiliki sebagian dari lahan tersebut berdasarkan SHM No. 370/Tallo GS 0090/1977 luas 11.728 M² atas nama Herling Wijaya dan SHM No. M.495/Tallo GS

⁶⁶ Putusan Perdata No. 13/Pdt.G/2017/PN.Mks

9177/1995 luas 649 M² yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN);

- 3) Bahwa lahan seluas 39.994 M² yang disewa PT. PP dari Rusdin dan A. Jayanti Ramli pada tahun 2003 sampai 2006 berdasarkan data dari Kantor Pertanahan Kota Makassar dalam citra foto satelit sebagian wilayah yang masih tercatat sebagai laut.

Menurut analisis peneliti berdasarkan syarat-syarat sahnya perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara, perjanjian antara PT. PP dengan penggarap tidak memenuhi persyaratan subyektif dan obyektif. Persyaratan subyektif yang tidak terpenuhi adalah syarat “cakap”, karena salah satu pihak yang mengadakan perjanjian (penggarap) tidak berhak dan tidak berwenang melakukan perjanjian karena obyek tanah yang diperjanjikan merupakan sebagian berstatus tanah negara dan sebagian lagi telah dilekatkan dengan hak milik atas tanah (SHM) atas nama Herling Wijaya oleh para penggarap diperlakukan seolah-olah tanah milik sendiri dengan cara disewakan kepada PT. PP dan hal ini bertentangan dengan Undang-Undang atas hukum perjanjian, maka perjanjian dapat dibatalkan.

Sedangkan syarat obyektif yang tidak terpenuhi adalah syarat “suatu sebab yang halal”. karena faktanya objek tanah garapan yang diperjanjikan oleh PT. PP dengan penggarap seluas 39.994 m² bukan seluruhnya milik penggarap, akan tetapi sebagian dari tanah tersebut milik Herling Wijaya. Dalam Pasal 1337 KUHPerdara menentukan bahwa suatu

sebab adalah terlarang apabila dilarang oleh Undang-Undang atau apabila bertentangan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum. Maka perjanjian tersebut batal demi hukum.

Menurut analisis peneliti, perjanjian sewa menyewa tanah garapan tersebut di atas adalah tidak sah dan batal demi hukum. Karena penggarap dalam hal ini Rusdin dan A. Jayanti adalah warga Kota Makassar namun bukan berdomisili di Kecamatan Tallo (lokasi tanah garapan). Hal ini bertentangan dengan yang diatur dalam Pasal 3 PP No. 224 Tahun 1961 Tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Kerugian yang seharusnya pemilik tanah yang bertempat tinggal diluar kecamatan tempat letaknya tanah dalam jangka waktu 6 bulan wajib mengalihkan hak atas tanahnya kepada orang lain di kecamatan tempat letak tanah itu atau pindah ke kecamatan letak tanah tersebut. Jika pemilik tanah berpindah tempat atau meninggalkan tempat kediamannya keluar dari kecamatan tempat letak tanah itu selama dua tahun berturut-turut, maka ia wajib memindahkan hak milik tanahnya kepada orang lain yang bertempat tinggal di kecamatan itu. Jadi terjadi penyimpangan dalam pembuatan surat keterangan tanah garapan yang dibuat oleh Camat Tallo pada tanggal 9 September 2003 karena tanah garapan yang diperoleh tidak dengan itikad baik, yang dimana Camat Tallo harus mengetahui data orang yang ingin mengajukan surat keterangan tanah garap apakah berasal atau bertempat tinggal di kecamatannya serta peruntukkan dari tanah garapan tersebut.

Berdasarkan keterangan ahli hukum yang dihidirkan penggugat dalam Putusan Perdata No. 13/Pdt.G/2017/PN.Mks bahwa sesuai Peraturan Pemerintah No. 8 Tahun 1953 Tentang Penguasaan Tanah Negara, maka tidak termasuk tanah negara bebas (*Vrij landsdomein*) jika diatas tanah negara tersebut telah melekat hak-hak rakyat atas tanah yang diperoleh secara legal (ada izin dari pemerintah seperti Kepala Desa, Lurah, Camat, Bupati/Walikota) dan dikuasai dan dipelihara terus-menerus oleh yang bersangkutan, apabila jika ia telah membayar pajak kepada negara atas penguasaannya tersebut, terhadap penguasaan tanah yang demikian ini, negara (pemerintah) tidak boleh serta merta menghilangkan hak penguasaan seseorang atas tanah tersebut karena sesungguhnya orang yang telah meletakkan hubungan nyata dengan tanah, memeliharanya, serta diperoleh dengan itikad baik dan berdasarkan hukum telah melekat hak kepunyaan atau keperdataan terhadap tanah tersebut.⁶⁷

Keterangan ahli di atas juga bertentangan dengan keterangan ahli dari pihak PT. PP, Sri Winarsi yang mengatakan bahwa konteks dari si penggarap (Rusdin dan A. Jayanti) yang pada mulanya dia menggarap tanah garapan untuk pengelolaan rumput laut sesuai yang dikatakan saksi dalam hal ini Ambo Tuwo Rahman sebagai mantan Lurah Buloa, lalu

⁶⁷ Lihat Putusan Perdata No.13/Pdt.G/2017/PN.Mks

penggarap menimbun lokasi tersebut dan tidak melakukan hal apapun lagi di atas tanah garapan tersebut.⁶⁸

Berdasarkan asas *Nemo Plus Yuris* bahwa orang tidak dapat mengalihkan hak melebihi hak yang ada padanya. asas ini bertujuan melindungi pemegang hak yang selalu dapat menuntut kembali haknya yang terdaftar atas nama siapapun. Penggarap melanggar asas tersebut karena menyewakan tanah garapan (tanah negara) kepada PT. PP yang notabene merupakan BUMN. Tanah garapan merupakan tanah negara dimana penggarap hanya diberikan surat izin menggarap tanah tersebut dan tidak boleh mengalihkan melebihi hak yang ada padanya.

Dalam Putusan MK No. 87/PUU-XI/2013 dimana Mahkamah Konstitusi mengabulkan permohonan 11 LSM yang menggugat UU No. 19 Tahun 2013 Tentang Perlindungan dan Pemberdayaan Petani, menurut Hamdan Zoelva Hakim Mahkamah Konstitusi berpendapat bahwa pemberian tanah garapan sebesar dua hektar tanah negara bebas kepada petani haruslah memprioritaskan petani yang betul-betul belum memiliki lahan pertanian dan bukan diberikan kepada petani yang cukup kuat dan telah memiliki lahan. Berkaitan dengan masalah penggarap dalam hal ini Rusdin dan A. Jayanti yang diketahui sebelumnya bahwa pekerjaan mereka adalah karyawan swasta di PT. Jujur Jaya Sakti milik Soedirjo Aliman alias Jen Tang, sehingga dapat disimpulkan bahwa mereka tidak berhak mendapatkan surat keterangan tanah garapan atau surat

⁶⁸ Lihat Putusan Perdata No.13/Pdt.G/2017/PN.Mks

keterangan tanah garapan yang mereka miliki haruslah dicabut, karena mereka bukan petani yang sebagaimana dimaksud dalam Putusan MK tersebut.

Maka menurut peneliti, pemerintah seharusnya sudah mencabut izin garap yang diberikan kepada penggarap (Rusdin dan A. Jayanti) karena sudah tidak sesuai dengan aturan pada PP No. 8 Tahun 1953 bahwa penggarap sudah tidak mempergunakan tanah garapan tersebut yang dulunya diperuntukkan untuk pengelolaan rumput laut dan penyerahan penguasaan terhadap tanah garapan tersebut ternyata keliru atau tidak tepat lagi karena si penggarap bukan warga Kecamatan Tallo. Menurut Sri Winarsi bahwa tanah negara yang masuk dalam wilayah kerja suatu BUMN yang mana diprioritaskan, pada instansi tersebut dimungkinkan untuk memperoleh Hak Pengelolaan kepada BPN dan dapat mendapatkan prioritas.⁶⁹ Jadi berdasarkan PP No. 8 Tahun 1953 bahwa pemerintah berhak mencabut penguasaan atas tanah negara dalam hal ini tanah garapan jika penyerahan penguasaan itu ternyata keliru atau tidak tepat lagi, luas tanah yang diserahkan penguasaannya itu ternyata tidak dipelihara atau tidak dipergunakan sebagaimana mestinya. Dan pemerintah dapat mengalihkan penguasaan tanah garapan tersebut kepada BUMN yang wilayah kerjanya cukup jelas dan diprioritaskan dalam rangka pembangunan negara dibandingkan dengan penggarap

⁶⁹ Lihat PutusanPerdata No.13/Pdt.G/2017/PN.Mks hal. 49

yang sudah tidak melakukan hal apapun lagi diatas tanah garapan tersebut.

Pada dasarnya tidak ada aturan yang spesifik mengatur perjanjian sewa menyewa tanah garapan. Menurut keterangan ahli yang dihadirkan PT.PP dalam persidangan yakni Sri Winarsi bahwa yang berwenang atas suatu tanah garapan adalah pemegang hak atas tanah tersebut (negara), tanah garapan tidak dapat dipindahtangankan karena pada dasarnya dia (penggarap) bukan sebagai pemilik tanah tersebut dan hak garap tidak berhak untuk dipersewakan oleh penggarap kecuali dimohonkan ke BPN.⁷⁰ Hal ini pula dibenarkan oleh Manai Sopian selaku Kepala Dinas Pertanahan Kota Makassar bahwa tanah garapan tidak dikenal dengan istilah jual beli dan sewa menyewa, akan tetapi tanah garapan dapat dioperasikan kepada pihak lain dengan membayar ganti rugi atau santunan sesuai dengan peraturan-perundangan yang berlaku.⁷¹ Tanah garapan dapat dialihkan atau dipindahtangankan penguasaan fisiknya kepada pihak lain melalui suatu pernyataan pelepasan penguasaan fisik tanah melalui ganti rugi secara di bawah tangan atau diketahui oleh Kepala Desa/Lurah atau Camat. Tanah garapan yang telah memiliki dokumen penguasaan fisik atas tanah tersebut dari aparat pemerintah tersebut dapat dijadikan alat bukti yang otentik untuk melakukan pendaftaran hak atas tanah tersebut di kantor pertanahan tempat dimana

⁷⁰ Putusan Perdata No.13/Pdt.G/2017/PN.Mks hal. 48

⁷¹ Wawancara pada tanggal 13 November 2017.

tanah tersebut berada untuk memperoleh hak kepemilikan atas tanah tersebut secara resmi dari negara melalui kantor pertanahan setempat.⁷²

C. Akibat Hukum yang Timbul Dari Perjanjian Sewa-Menyewa Terhadap Tanah Garapan Antara BUMN (PT. PP) Dengan Individu

Akibat hukum adalah akibat yang ditimbulkan oleh peristiwa hukum.⁷³ Karena suatu peristiwa hukum disebabkan oleh perbuatan hukum, sedangkan suatu perbuatan hukum juga dapat melahirkan suatu hubungan hukum, maka akibat hukum juga dapat dimaknai sebagai suatu akibat yang ditimbulkan oleh adanya suatu perbuatan hukum dan/atau hubungan hukum. Lebih jelas lagi, menurut Syarifin, akibat hukum adalah segala akibat yang terjadi dari segala perbuatan hukum yang dilakukan oleh subyek hukum terhadap obyek hukum atau akibat-akibat lain yang disebabkan karena kejadian-kejadian tertentu oleh hukum yang bersangkutan telah ditentukan atau dianggap sebagai akibat hukum.⁷⁴ Berdasarkan uraian tersebut, untuk dapat mengetahui telah muncul atau tidaknya suatu akibat hukum, maka yang perlu diperhatikan adalah hal-hal sebagai berikut :

⁷² Niko Rianto, *Tanggung Jawab Notaris selaku Pejabat Umum*, (Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2013), hlm. 33.

⁷³ Ishaq. 2008. *Dasar-Dasar Ilmu Hukum*. Cet. I. Sinar Grafika, Jakarta. Hal. 86

⁷⁴ Pipin Syarifin. 2009. *Pengantar Ilmu Hukum*. CV. Pustaka Setia, Bandung. Hal. 71

1. Adanya perbuatan yang dilakukan oleh subyek hukum terhadap obyek hukum atau terdapat akibat tertentu dari suatu perbuatan, yang mana akibat itu telah diatur oleh hukum;
2. Adanya perbuatan yang seketika dilakukan bersinggungan dengan pengembalian hak dan kewajiban yang telah diatur dalam hukum (undang-undang).

Dalam pokok permasalahan yang diangkat peneliti yakni mengenai masalah akibat hukum yang ditimbulkan dari suatu perbuatan hukum yakni perjanjian sewa menyewa tanah garapan oleh PT. PP dengan individu dalam hal ini penggarap, telah dijelaskan pada pembahasan rumusan masalah sebelumnya yakni mengenai legalitas perjanjian sewa menyewa tanah garapan tersebut, dimana pada perkara tersebut sudah diputuskan oleh majelis hakim yang dituangkan dalam Putusan Perdata No. 13/Pdt.G/2017/PN.Mks bahwa perjanjian sewa menyewa tersebut adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat. Jadi, majelis hakim mengakui perjanjian tersebut sumber hukum bagi kedua pihak yang harus ditaati.

Dalam perkara tersebut, dimana penggugat dalam hal ini penggarap mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Makassar karena pihak tergugat dalam hal ini PT. PP tidak melaksanakan kewajibannya (wanprestasi) sebagaimana yang diatur dalam perjanjian sewa menyewa tanah garapan tersebut. Kewajiban dari PT. PP yang tidak dilaksanakan yakni menyampaikan surat pemberitahuan (apakah akan memperpanjang

atau tidak perjanjian tersebut) kepada penggarap selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari sebelum berakhirnya perjanjian tersebut. Selanjutnya, penggarap memberikan somasi kepada PT. PP yang isinya sesuai dengan perjanjian PT. PP harus membayar denda sebesar Rp. 15.000.000 per hari keterlambatan. Pihak PT. PP menanggapi somasi tersebut dengan pokoknya bahwa PT. PP masih perlu menggunakan tanah garapan tersebut untuk keperluan pelaksanaan proyek Makassar New Port dan akan segera memperpanjang perjanjian sewa menyewa tanah garapan tersebut. Namun, sebelum berakhirnya perjanjian sewa menyewa tersebut, ternyata PT. PP mendapatkan informasi bahwa tanah garapan yang dipersewakan oleh pihak penggarap bukan sepenuhnya dikuasai oleh penggarap, dimana tanah tersebut terdapat pula tanah milik Herling Wijaya yang dibuktikan dengan SHM atas nama Herling Wijaya dan keterangan dari Kantor Pertanahan Kota Makassar, sehingga menurut pihak PT. PP bahwa perjanjian tersebut adalah batal demi hukum karena tidak memenuhi syarat objektif sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdota.

Namun eksepsi dari pihak tergugat dalam hal ini PT. PP tidak dikabulkan oleh majelis hakim sehingga majelis hakim dalam putusannya, sebagai berikut:

- a. menyatakan menurut hukum bahwa perjanjian sewa menyewa tanah garapan tanggal 31 Juli 2015 antara penggarap dan PT. PP adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;

- b. menyatakan menurut hukum bahwa perbuatan/tindakan tergugat (PT.PP) yang tetap menguasai/memanfaatkan dan tidak mau menyerahkan kembali lokasi/bidang tanah tersebut kepada para penggugat (penggarap) sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 8 ayat (2) huruf d dalam perjanjian tersebut adalah merupakan perbuatan wanprestasi;
- c. menghukum tergugat atau siapa saja yang memperoleh hak daripadanya untuk menyerahkan kembali lokasi/bidang tanah tersebut kepada para penggugat (penggarap) dalam keadaan kosong sempurna;
- d. menghukum tergugat (PT.PP) membayar seluruh biaya perkara yang hingga saat ini ditetapkan sebesar Rp. 486.000.- (empat ratus delapan puluh enam ribu rupiah).

Sesuai dengan keputusan majelis hakim di atas, pokok permasalahan yang diangkat peneliti, bahwa keputusan-keputusan tersebut merupakan akibat hukum yang ditimbulkan dari perjanjian sewa menyewa tanah garapan antara PT. PP dan penggarap, dimana perjanjian tersebut adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat, perbuatan PT. PP yang tidak mau menyerahkan lokasi tanah garapan kepada penggarap adalah perbuatan wanprestasi, dan menghukum PT. PP membayar biaya perkara berdasarkan Putusan Perdata No. 13/Pdt.G/2017/PN.Mks.

Akan tetapi, dalam eksepsi PT. PP bahwa perjanjian sewa menyewa tanah garapan antara penggarap dengan PT. PP jika dikaitkan dengan Pasal 1320 KUHPerdara yang mengatur syarat-syarat sahnya suatu perjanjian, yakni sepakat, kecakapan, mengenai suatu hal tertentu, dan mengenai suatu sebab yang halal. Dalam faktanya bahwa perjanjian sewa menyewa tanah garapan tersebut tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian menurut KUHPerdara pasal 1320 “mengenai suatu hal tertentu”, sementara syarat “bersepakat atau setuju mengenai perjanjian yang akan diadakan tanpa adanya paksaan, kekhilafan dan penipuan”, syarat “kecakapan” dan syarat “suatu sebab yang halal” tidak terpenuhi, maka dapat dikatakan perjanjian tersebut batal demi hukum.

Berdasarkan Pasal 1328 KUHPerdara, penipuan merupakan suatu alasan untuk membatalkan suatu persetujuan, bila penipuan yang dipakai oleh salah satu pihak adalah sedemikian rupa, sehingga nyata bahwa pihak yang lain tidak akan mengadakan perjanjian itu tanpa adanya tipu muslihat. Penipuan tidak dapat hanya dikira-kira, melainkan harus dibuktikan. Jika dikaitkan dengan perjanjian antara PT. PP dengan penggarap, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan karena terjadinya tipu muslihat terkait obyek sewa menyewa. Karena penggarap tidak berhak dan berwenang melakukan perjanjian terhadap obyek tanah yang diperjanjikan merupakan sebagian berstatus tanah negara dan sebagian lagi hak milik atas tanah (SHM) atas nama Herling Wijaya yang oleh para penggarap diperlakukan seolah-olah tanah milik sendiri dengan cara

menyewakan kepada PT. PP, dan PT. PP tidak mengetahui tentang hal tersebut.

Menurut analisis peneliti mengenai legalitas perjanjian sewa menyewa tanah garapan yang telah dibahas sebelumnya, bahwa peneliti tidak sependapat dengan Putusan Perdata No. 13/Pdt.G/2017/PN.Mks yang menyatakan perjanjian sewa menyewa tanah garapan antara PT. PP (BUMN) dengan penggarap adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat. Peneliti sependapat dengan pihak PT. PP dalam putusan tersebut yang seharusnya perjanjian tersebut adalah batal demi hukum karena tidak memenuhi syarat subjektif dan objektif sesuai yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata dan perjanjian tersebut tidak sah dan batal demi hukum karena terjadinya tipu muslihat terkait obyek sewa menyewa dalam hal ini tanah garapan sesuai yang dibuktikan oleh pihak PT. PP.

Dalam perjalanan perkara ini, PT. PP melakukan upaya hukum banding ke Pengadilan Tinggi terhadap Putusan Perdata No. 13/Pdt.G/2017/PN.Mks. Upaya hukum banding ialah suatu upaya hukum yang dilakukan bilamana ada salah satu pihak yang tidak puas terhadap suatu putusan Pengadilan Negeri. Yang berdasar pada UU No 4/2004 tentang Perubahan Atas Undang-undang Pokok Kekuasaan dan juga pada UU No 20/1947 tentang Peradilan Ulangan. Permohonan banding tersebut harus diajukan dan ditujukan kepada panitera Pengadilan Negeri yang telah menjatuhkan putusan (pasal 7 UU No 20/1947).

Akibat lain yang timbul dari perjanjian sewa menyewa tanah garapan di atas, terdapat perkara pidana yang menjerat Soedirjo Aliman alias Jen Tang. Menurut Kepala Seksi Penerangan Hukum Kejaksaan Tinggi Sulawesi Selatan dan Barat Salahuddin mengatakan bahwa perbuatan pidana yang disangkakan terhadap tersangka pidana penjara maksimal 20 tahun penjara. Pasal yang disangkakan adalah sebagaimana diatur dalam Pasal 2 UU No. 31 Tahun 1999 jo UU No. 20 Tahun 2001 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi jo Pasal 55 ayat (1) ke-1 KUHP. Tersangka juga disangka Pasal 3 atau Pasal 4 UU No. 8 Tahun 2010 tentang Pencegahan dan Pemberantasan Tindak Pidana Pencucian Uang. Ia disebut turut terlibat bersama dengan dua tersangka lain, Rusdin dan Jayanti tanpa hak menguasai tanah negara yang seolah olah sebagai miliknya. Sehingga PT PP selaku pelaksana Proyek Makassar New Port (MNP) terpaksa mengeluarkan biaya Rp 500 juta untuk biaya sewa tanah.⁷⁵

Rusdin dan A. Jayanti selaku penggarap tanah garapan tersebut. Kedua terpidana ini dijatuhi hukuman pidana satu tahun penjara dengan denda 50 juta rupiah subsidi satu bulan kurungan. Tidak hanya itu, anak buah dari Soedirjo Aliman alias Jen Tang ini dibebankan membayar uang pengganti sebesar Rp. 250 juta rupiah apabila tidak membayar ganti rugi, maka akan digantikan tiga bulan kurungan. Majelis hakim menilai perbuatan terpidana terbukti bersalah melakukan tindak pidana korupsi

⁷⁵Hasan Basri, 1 November 2017, <http://makassar.tribunnews.com/2017/11/01/jen-tang-terancam-pidana-20-tahun-penjara> diakses pada 25 Januari 2018 pukul 15:45 WITA.

melakukan sewa tanah garapan di Kelurahan Buloa Kecamatan Tallo Kota Makassar.⁷⁶

⁷⁶Hasan Basri, 18 Desember 2017, <http://makassar.tribunnews.com/2017/12/18/beda-dengan-sabri-rusdin-dan-jayanti-divonis-satu-tahun-penjara> diakses pada 25 Januari 2018 pukul 15:43 WITA.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Status tanah garapan atas tanah negara sepanjang belum diberikan surat keputusan pemberian hak oleh pejabat yang berwenang kepada seseorang secara sah, maka status tanah garapan masih tetap termasuk tanah negara tidak bebas.
2. Dasar pertimbangan hakim mengenai objek sewa menyewa tanah garapan berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan, surat keterangan tanah garapan atas nama penggarap dan dihubungkan dengan keterangan saksi Ambo Tuwo yang menerangkan bahwa pada tahun 2003 sudah ada kegiatan pemanfaatan dan penguasaan atas objek sewa menyewa tersebut oleh penggarap. Sehingga majelis hakim memutuskan perjanjian sewa menyewa tersebut adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat. Akan tetapi menurut analisis peneliti, surat keterangan tanah garapan atas nama penggarap atau hak garap yang melekat kepada penggarap bukan hak yang dimaksud dalam UUPA, melainkan hanya izin untuk menggarap sesuai dengan peruntukannya, sehingga tidak bisa diperjanjikan atau dijadikan objek sewa menyewa dan penggarap melanggar asas *Nemo Plus Yuris* karena telah menyewakan tanah garapan atas tanah negara kepada PT.PP.

3. Dalam Putusan Perdata No.13/Pdt.G/2017/PN.Mks akibat hukum yang timbul yakni perjanjian sewa menyewa tanah garapan adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat, perbuatan PT. PP yang tidak mau menyerahkan lokasi tanah garapan kepada penggarap adalah perbuatan wanprestasi, dan menghukum PT. PP membayar biaya perkara. Akan tetapi dalam faktanya bahwa perjanjian sewa menyewa tanah garapan tersebut tidak memenuhi syarat subjektif dan objektif perjanjian maka dapat dikatakan perjanjian tersebut tidak sah dan batal demi hukum, serta terdapat akibat hukum lain yang timbul yakni perkara tindak pidana korupsi yang menjerat penggarap dengan vonis satu tahun penjara oleh majelis hakim.

B. Saran

1. Pemerintah harus membuat suatu aturan yang secara khusus mengatur tentang status tanah garapan diatas tanah negara agar dapat mengurangi sengketa dan dapat menjadi acuan sehingga dapat memberikan kepastian hukum terhadap tanah garapan di atas tanah negara.
2. Pemerintah sebaiknya membentuk lembaga peradilan pertanahan untuk mewujudkan penanganan sengketa pertanahan yang lebih efektif dan efisien.
3. Majelis Hakim diharapkan lebih berhati-hati dan teliti dalam memutuskan suatu perkara agar tidak menimbulkan

ketimpangan hukum dan dapat memberikan kepastian hukum yang seadil-adilnya.

DAFTAR PUSTAKA

Buku-Buku

A.P. Parlindungan, 1991. *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Bandung: Mandar Maju.

_____, 2001. *Berakhirnya Hak-hak atas Tanah menurut Sistem UUPA (Undang-undang Pokok Agraria)*, Bandung: Mandar Maju.

Abdurrahman, 1983. *"Masalah pencabutan Hak Atas Tanah dan Pembebasan Tanah di Indonesia"*, Seri Hukum Agraria 1, Bandung: Alumni.

_____, 1994. *Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum*, Bandung: Citra Aditya Bakti.

Adrian Sutedi, 2008. *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Jakarta: Sinar Grafika.

Ahmad Miru, 2010, *Hukum Kontrak & Perancangan Kontrak*, Jakarta : PT Raja Grafindo Persada.

Aminuddin Salle, 2007. *Hukum Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum*, Yogyakarta: Kreasi Total Media.

Arie Sukanti Hutagalung, 1985. *Program Retribusi Tanah di Indonesia (Suatu Sarana Ke Arah Pemecahan Masalah Penguasaan Tanah dan Pemilikan Tanah)*. Jakarta : Rajawali.

Badan Pertanahan Nasional RI, 2007. *REFORMA AGRARIA Mandat Politik, Konstitusi dan Hukum Dalam Rangka Mewujudkan Tanah Untuk Keadilan dan Kesejahteraan Rakyat*.

Bambang Tri Cahyo, 1983, *Ekonomi Pertanahan*, Liberty, Yogyakarta.

B.F. Sihombing, 2005, *Evolusi Kebijakan Pertanahan dalam Hukum Tanah Indonesia*. Jakarta: Gunung Agung.

Bernhard Limbong, 2011. *Pengadaan Tanah untuk Pembangunan, Regulasi, Kompensasi, Penegakan Hukum*, Jakarta: Margaretha Pustaka.

- Bruggink dalam Ida Nurlinda. 2009. *Prinsip-Prinsip Pembaharuan Agrarian Perspektif hukum*. Rajawali Pers: Jakarta.
- Boedi Harsono. Cet.8. 1999 (edisi revisi). *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*. Djambatan: Jakarta.
- , 2005. *Hukum Agraria Indonesia sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.
- Gunanegara, 2008. *Rakyat dan Negara dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan*, Jakarta: Tatanusa.
- Harnold D. Lasswel dan Abraham Kaplan, 1970, "Power and Society", Yale University Press, New Haven.
- Ishaq. 2008. *Dasar-Dasar Ilmu Hukum*. Cet. I. Jakarta: Sinar Grafika.
- Maria S.W Sumardjono, 2009. *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya*, Jakarta: Penerbit Buku Kompas.
- , 2005. *Kebijakan Pertanahan Antar Regulasi dan Implementasi*, Jakarta: Penerbit Buku Kompas.
- , -----, 2011. *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi*. Jakarta:Kompas.
- Muhammad Bakri, (cet I) 2007. *Hak Menguasai Tanah OLeh Negara; Paradigma Baru Untuk Reformasi Agraria*, Yogyakarta.
- Muhammad Hariadi, 2012. *Tata Cara Pengurusan Hak Atas Tanah yang Belum Terdaftar*, Surabaya : Airlangga.
- Michael G. Kitay, dalam Oloan Sitorus dan Dayat Limbong, 2004. *Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum*, Yogyakarta: Mitra Kebijakan Tanah Indonesia.
- Mukti Fajar dan Yulianto Achmad. 2010. *Dualisme Penelitian Hukum. Normatif dan Empiris*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Niko Rianto, 2013. *Tanggung Jawab Notaris selaku Pejabat Umum*, Jakarta : Raja Grafindo Persada.
- Komar Andasasmita, 2012. *Notaris, Akta Otentik, dan Contoh Akta Otentik*, Bandung: Mandar Maju.
- Pipin Syarifin. 2009. *Pengantar Ilmu Hukum*. Bandung : CV. Pustaka Setia.

- Peter Mahmud Marzuki. 2010. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana.
- R. Subekti. 2000. *Kamus Hukum*. Pradnya Paramita : Jakarta.
- R. Subekti, 2003, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta: Intermedia.
- Sunarno, 2002. *Tinjauan Yuridis-Kritis terhadap Kepentingan Umum dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan*, Yogyakarta: FH-UMY.
- Surya Sumantri, 2010. *Kewenangan dan Tanggung Jawab Notaris dalam Melaksanakan Profesi*, Jakarta : Ikhtiar Baru Van Hoeve.
- Urip Santoso, 2006. *Hukum Agraria & Hak Atas Tanah*, Jakarta: Prenada Media.
- Winahyu Erwiningsih, 2009. *Hak Menguasai Negara Atas Tanah*, Yogyakarta, Total Media.

Disertasi, Tesis, Jurnal

- H.M.G. Ohorella, "Hukum Adat Mengenai Tanah dan Air Di Pulau Ambon dan Sumbangannya Terhadap Hukum Agraria Nasional (UUPA) dan Undang-Undang Lainnya", *Disertasi* (tidak diterbitkan). Ujung Pandang: Program Pascasarjana Universitas Hasanuddin
- Ilyas Ismail, 2005, *Konsepsi Hak Garap atas Tanah Dalam Sistem Hukum Pertanahan Indonesia dalam Kaitannya dengan Ajaran Negara Kesejahteraan*. Disertasi pada Program Pasca Sarjana Universitas Padjajaran.
- Muh.Ilham Arisaputra, "Status Kepemilikan dan Fungsi Tanah dalam Persekutuan Hidup Masyarakat Adat", *Jurnal Amannagappa Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin*, Volume 19 No. 4 Desember 2011, Makassar.
- Loebby Loqman, SH. MH, *Perkembangan Asas Legalitas dalam Hukum Pidana Indonesia*, Makalah disampaikan dalam Seminar Tentang Asas-Asas Hukum Pidana Nasional, diselenggarakan oleh BPHN-Departemen Kehakiman Indonesia. Bekerjasama dengan Fak Hukum UNDIP Semarang, 26-27 April 2010.

Perundang-Undangan

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- Undang-Undang No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

- Undang-Undang No 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum.
- Peraturan Presiden RI No 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum.
- Peraturan Kepala BPN RI No 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah.
- Peraturan Presiden No 40 Tahun 2014 tentang Perubahan Peraturan Presiden RI No 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum.
- Peraturan Presiden Nomor 30 Tahun 2015 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 55);
- Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 148 Tahun 2015 Tentang Perubahan Keempat Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
- Keputusan Presiden No. 34 Tahun 2003 Tentang Kebijakan Nasional Di Bidang Pertanahan
- Peraturan Menteri Agraria Nomor 10 Tahun 2016 tentang Tata Cara Penetapan Hak Komunal atas Tanah Masyarakat Hukum Adat dan Masyarakat dalam Kawasan Tertentu.
- UU No 1 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil.
- Peraturan Gubernur DKI Jakarta No. . 193 Tahun 2010 Tentang Pedoman Pemberian Santunan kepada Penggarap Tanah Negara.
- Peraturan Gubernur Jawa Barat Nomor 32 Tahun 2013 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Persiapan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Putusan Perdata No. 13/Pdt.G/2017/PN.Mks

Putusan Mahkamah Konstitusi No. 87/PUU-XI/2013

Sumber-Sumber Lainnya

Maria SW Sumardjono, "Ihwal Hak Komunal Atas Tanah", Kompas 6 Juli 2015.

Erman Rajagukguk, "Pemahaman Rakyat tentang Hak atas Tanah", *PRISMA*, 9 September 1979

Erman Rajagukguk, "*Judicial Review* Peraturan Menteri: Penerapan *Stufentheorie* Hans Kelsen", *Artikel*, tanpa tahun, tanpa penerbit.

Harian Cendrawasih Pos, Kamis, 1 Mei 2014

<http://www.gresnews.com/berita/tips/21211910-status-hukum-tanah-garapan/0/> Diakses pada tanggal 12 Januari 2017 pada pukul 20:36 WITA.

<http://www.gultomlawconsultants.com/tata-cara-memperoleh-tanah-garapan/> diakses pada 15 Desember 2017 pukul 19:36 WITA.

<http://makassar.tribunnews.com/2017/12/18/beda-dengan-sabri-rusdin-dan-jayanti-divonis-satu-tahun-penjara> diakses pada 25 Januari 2018 pukul 15:43 WITA.

<http://makassar.tribunnews.com/2017/11/01/jen-tang-terancam-pidana-20-tahun-penjara> diakses pada 25 Januari 2018 pukul 15:45 WITA.

LAMPIRAN





PEMERINTAH KOTA MAKASSAR
DINAS PERTANAHAN

JL. Jend Achmad Yani No. 2 Telp. (0411) 3616006

MAKASSAR



Makassar, 20 November 2017

SURAT KETERANGAN

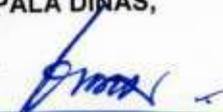
Nomor : 000 /337 /DPTN/XI/2017

Yang bertanda tangan di bawah ini, Kepala Dinas Pertanahan Kota Makassar menerangkan bahwa Mahasiswa (i) tersebut di bawah ini :

Nama : **MUH.HIDAYATULLAH**
NIM/Jurusan : P3600215702/Kenotariatan
Pekerjaan : Mahasiswa (S2) UNHAS

Benar telah melaksanakan penelitian pada Kantor Dinas Pertanahan Kota Makassar sesuai jadwal yang tercantum pada Rekomendasi Penelitian dalam rangka pengambilan data dan informasi untuk penyusunan Skripsi yang berjudul
"LEGALITAS PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN TANAH GARAPAN ANTARA BADAN USAHA MILIK NEGARA (BUMN) DENGAN INDIVIDU"

Demikian surat keterangan ini diberikan kepada yang bersangkutan untuk digunakan sebagaimana mestinya.

DINAS PERTANAHAN KOTA MAKASSAR
KEPALA DINAS,

Drs. H. Manai Sophian, SH. MH
Pangkat : Pembina TK.I
NIP : 19610524 198503 1 004





**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
KANTOR PERTANAHAN KOTA MAKASSAR**
JALAN ANDI PANGERANG PETTARANI NOMOR 8 MAKASSAR
TELEPON (0411) 866622 – 866623 Website Pengaduan : <http://36.75.160.18/pelayanan>

SURAT KETERANGAN
NOMOR : 3538/S.Ket-73.71.100/XI/2017

Yang bertanda tangan di bawah ini, Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar menerangkan dengan sesungguhnya bahwa :

Nama : MUH. HIDAYATULLAH
N I M : P3600215072
Pekerjaan : MAHASISWA (S2)
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN PADA FAKULTAS HUKUM
PROGRAM PASCASARJANA UNIVERSITAS HASANUDDIN
MAKASSAR.

Telah mengadakan penelitian pada Instansi kami dalam rangka penyusunan Tesis dengan judul penelitian "**Legalitas Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Garapan Antara Badan Usaha Milik Negara (BUMN) Dengan Individu**".

Demikian surat keterangan ini diberikan untuk dipergunakan seperlunya.

Makassar, 13 Nopember 2017
An. Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar
Kepala Sub Bagian Tata Usaha,



Sri Gasmati, SE, M.M
NIP 19640803 198603 2 014



120171914215771

PEMERINTAH PROVINSI SULAWESI SELATAN
DINAS PENANAMAN MODAL DAN PELAYANAN TERPADU SATU PINTU
BIDANG PENYELENGGARAAN PELAYANAN PERIZINAN

Nomor : 15609/S.01P/P2T/10/2017
Lampiran :
Perihal : Izin Penelitian

Kepada Yth.
Walikota Makassar

di-
Tempat

Berdasarkan surat Wakil Dekan Bid. Akademik dan Publikasi dan Ilmiah PPs UNHAS Makassar Nomor : 10574/UN4.5.1/PL.02/2017 tanggal 24 Oktober 2017 perihal tersebut diatas, mahasiswa/peneliti dibawah ini:

Nama : MUH. HIDAYATULLAH
Nomor Pokok : P3600215072
Program Studi : Kenotariatan
Pekerjaan/Lembaga : Mahasiswa(S2)
Alamat : Jl. Perintis Kemerdekaan Km. 10 Makassar

Bermaksud untuk melakukan penelitian di daerah/kantor saudara dalam rangka penyusunan Tesis, dengan judul :

" LEGALITAS PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN TANAH GARAPAN ANTARA BADAN USAHA MILIK NEGARA (BUMN) DENGAN INDIVIDU "

Yang akan dilaksanakan dari : Tgl. **31 Oktober s/d 30 November 2107**

Sehubungan dengan hal tersebut diatas, pada prinsipnya kami *menyetujui* kegiatan dimaksud dengan ketentuan yang tertera di belakang surat izin penelitian.

Demikian Surat Keterangan ini diberikan agar dipergunakan sebagaimana mestinya.

Diterbitkan di Makassar
Pada tanggal : 30 Oktober 2017

A.n. GUBERNUR SULAWESI SELATAN
KEPALA DINAS PENANAMAN MODAL DAN PELAYANAN TERPADU SATU
PINTU PROVINSI SULAWESI SELATAN
Selaku Administrator Pelayanan Perizinan Terpadu



A. M. YAMIN, SE., MS.
Pangkat : Pembina Utama Madya
Nip : 19610513 199002 1 002

Tembusan Yth

1. Wakil Dekan Bid. Akademik dan Publikasi dan Ilmiah PPs UNHAS Makassar
2. *Pertinggal.*



KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI, DAN PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS HASANUDDIN
FAKULTAS HUKUM
SEKOLAH PASCASARJANA

KAMPUS TAMALANREA JL. PERINTIS KEMERDEKAAN KM. 10 MAKASSAR 90245

TELP : (0411) 584 686, 587 219 e-mail : hukum@unhas.ac.id

Nomor : 10516/UN4.5.1/PL.02/2017
Lamp : Proposal Penelitian
Hal : Permohonan Izin Penelitian

23 Oktober 2017

Yth. : Kepala Badan Kesatuan Bangsa dan Politik
Kota Makassar
di-
Makassar

Dengan hormat, dalam rangka penyusunan dan penulisan Tesis (S2) Program Pascasarjana pada Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, kiranya mahasiswa tersebut dibawah ini,

Nama : Muh. Hidayatullah
Nomor Pokok : P3600215072
Program : Magister (S2) Kenotariatan
Judul Penelitian : Legalitas Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Garapan Antara Badan Usaha Milik Negara (BUMN) Dengan Individu.
Penasihat : Prof. Dr. Farida Patittingi, S.H., M.Hum. - Ketua
Dr. Kahar Lahae, S.H., M.Hum. Sekretaris
Waktu Penelitian : Oktober 2017 s.d. selesai

Mohon bantuan berupa data dan informasi guna penyelesaian studi mahasiswa yang bersangkutan

Atas perkenaan dan bantuan saudara diucapkan terima kasih.



a.n. Dekan,
Wakil Dekan
Bidang Akademik dan Pengembangan,

Prof. Dr. Ahmadi Miru, S.H., M.H.
NIP. 19610607 198601 1 003

Tembusan:

- 1 Dekan Fak. Hukum Unhas
- 2 Dekan SPs Unhas
- 3 KPS S2 Kenotariatan Fakultas Hukum Unhas
- 4 Sdr. Muh. Hidayatullah





PEMERINTAH KOTA MAKASSAR
BADAN KESATUAN BANGSA DAN POLITIK

Jalan Ahmad Yani No 2 Makassar 90111
Telp +62411 – 3615867 Fax +62411 – 3615867

Email : Kesbang@makassar.go.id Home page : <http://www.makassar.go.id>



Makassar, 30 Oktober 2017

K e p a d a

Nomor : 070 / 4797 -II/BKBP/X/2017
Sifat :
Perihal : Izin Penelitian

Yth. KEPALA DINAS PERTANAHAN
KOTA MAKASSAR

Di -
MAKASSAR

Dengan Hormat,

Menunjuk Surat dari Kepala Dinas Koordinasi Penanaman Modal Daerah Provinsi Sulawesi Selatan Nomor : 15609/S.01P/P2T/10/2017, Tanggal 30 Oktober 2017, Perihal tersebut diatas, maka bersama ini disampaikan kepada Bapak bahwa:

Nama : MUH. HIDAYATULLAH
Nim/Jurusan : P3600215702 / Kenotariatan
Pekerjaan : Mahasiswa (S2) Unhas
Alamat : Jl. Perintis Kemerdekaan Km 10, Makassar
Judul : "LEGALITAS PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA TANAH GARAPAN ANTARA BADAN USAHA MILIK NEGARA (BUMN) DENGAN INDIVIDU"

Bermaksud mengadakan *Penelitian* pada Instansi / Wilayah Bapak, dalam rangka *Penyusunan Tesis* sesuai dengan judul di atas, yang akan dilaksanakan mulai tanggal 30 Oktober s/d 30 November 2017.

Sehubungan dengan hal tersebut, pada prinsipnya kami dapat **menyetujui dengan memberikan surat rekomendasi izin penelitian ini** dan harap diberikan bantuan dan fasilitas seperlunya.

Demikian disampaikan kepada Bapak untuk dimaklumi dan selanjutnya yang bersangkutan melaporkan hasilnya kepada Walikota Makassar Cq. Kepala Badan Kesatuan Bangsa dan Politik.

A.n. WALIKOTA MAKASSAR
KEPALA BADAN KESBANG DAN POLITIK
Ub. SEKRETARIS



[Signature]
Drs. AKHMAD NAMSUM, MM.
Pangkat : Penata Tk. I
NIP : 19670524 200604 1 004

Tembusan :

1. Kepala Badan Kesatuan Bangsa dan Politik Prop. Sul – Sel. di Makassar;
2. Kepala Unit Pelaksana Teknis P2T Badan Koordinasi Penanaman Modal Daerah Prop. Sul Sel di Makassar;
3. Wakil Dekan Bid. Akademik dan Publikasi dan Ilmiah PPs UNHAS Makassar di Makassar;

SURAT KETERANGAN TANAH GARAPAN

Kami Yang bertanda tangan dibawah ini

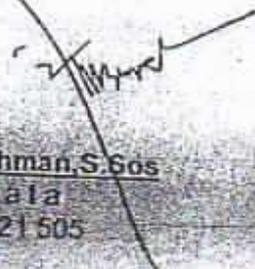
Nama : RUSDIN
Umur : 49 Tahun
Pekerjaan : Wiraswasta
Alamat : Jl. Taman Makam Pahlawan RT.004 RW.009
Kel. Tello Baru Kecamatan Panakkukang.

Dengan ini menerangkan dengan sebenar-benarnya bahwa saya menggarap sebidang Tanah Negara seluas ± 19.995 M2 (sembilan belas ribu sembilan ratus sembilan puluh lima meter persegi) yang terletak di RT.001 RW.003 Kelurahan Buloa Kecamatan Tallo Kota Makassar yang dikuasai sejak tahun 2000 sampai sekarang. dengan batas – Batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : A. Jayanti Ramli
- Sebelah Timur : Tanah M.H Lukman
- Sebelah Selatan : Serty Puji
- Sebelah Barat : Saluran Air

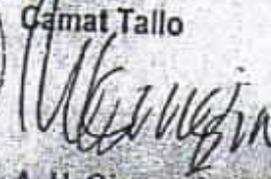
Demikian Surat keterangan ini saya buat dengan sebenar – benarnya dan apabila dikemudian hari surat keterangan ini tidak benar, maka saya bersedia dituntut sesuai dengan hukum yang berlaku tanpa melibatkan Pemerintah setempat.

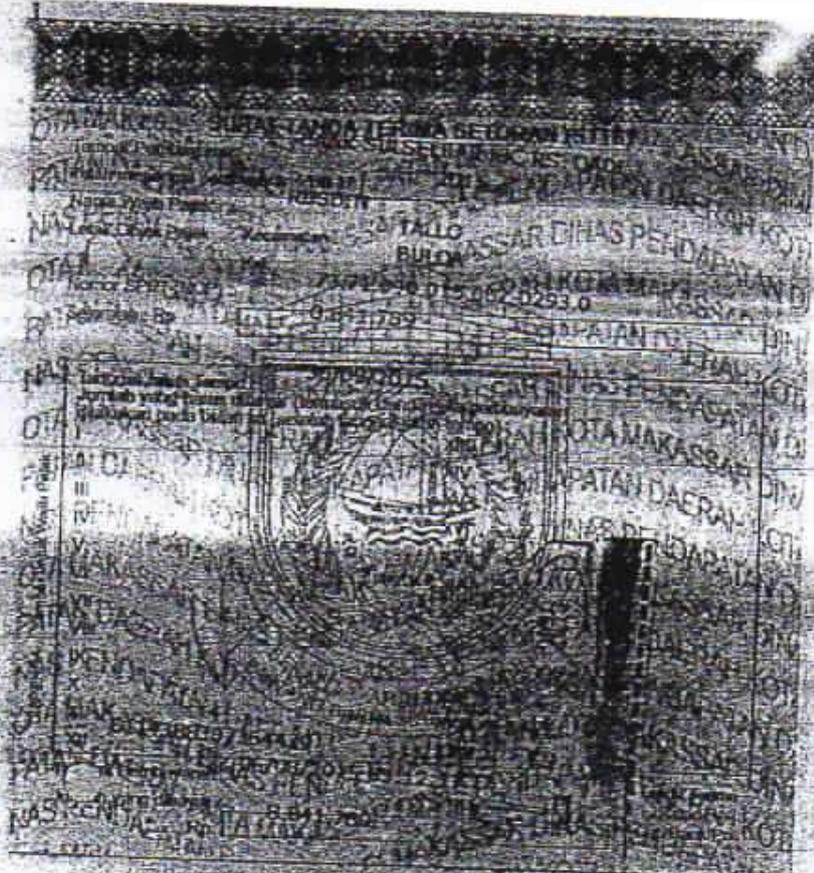
Makassar, 9 September 2003

No: 31/BL/IX/2003
Diketahui Oleh
Lurah Buloa

Ambo Tuwo Rahman, S. Sos
Pangkat : Penata
NIP : 010 121 505

Yang Menyatakan

RUSDIN


No: 88/07/IX/2003
Terlihat Oleh
Gamat Tallo

Drs. A. U. Gippyng Lantara
Pangkat : ...



SURAT PEMBERITAHUAN PAJAK TERHITUNG AKUN
PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERKOTAAN DAN PEDESAAN

NOP: 73.71.090.015.002-0293.0

TAHUN 2015

LETAK OBJEK PAJAK
SULTAN ABDULLAH
 RT: 000 RW: 00
BULOA
TALLO
MAKASSAR

NAMA DAN ALAMAT WAJIB PAJAK
RUSDIN
 UL: TAMAN MAKAM PAHEWAN
 RT: 000 RW: 00
 TELLO BARU
 MAKASSAR

| OBJEK PAJAK | LUAS (M2) | KELAS | NIOP PER M2 (Rp) | TOTAL NIOP (Rp) |
|---|-----------|-------|------------------|--|
| BUMI BANGUNAN | 19.995 | 072 | 394.000 | 7.878.030.000 |
| NIOP sebelum dikurangkan PBB NIOP (NIOP Tabak Keras Pajak) NIOP untuk perhitungan PBB PBB yang Terutang | | | | 7.878.030.000 0 0 7.878.030.000 |
| Faktor Pengurang/Pengastim Benda PAJAK BUMI DAN BANGUNAN YANG HARUS DIBAYAR (Rp) LAPAN JUTA DELAPAN RATUS EMPAT PULUH SATU RIBU TUJUH RATUS DELAPAN PULUH SEMBILAN RUPIAH TGL JATUH TEMPO 30 SEP 2015 | | | | 15.756.060 8.914.271 8.841.789 |

TEMPAT PEMBAYARAN:
BANK SULSELBAR



MAKASSAR, 30 SEP 2015
 KEPALA
 RAH KOTIA
 H. SALEH, SE, H. S.
 NIP. 1953061899901001

SURAT KETERANGAN TANAH GARAPAN

Kami Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : A. JAYANTI RAMLI
Umur : 27 Tahun
Pekerjaan : Wiraswasta
Alamat : Jl. Sultan Alauddin 3/2 RT.006 RW.006
Kel. Manggasa Kecamatan Tamalate.

Dengan ini menerangkan dengan sebenar-benarnya bahwa saya menggarap sebidang Tanah Negara seluas : \pm 19.999 M2 (sembilan belas ribu sembilan ratus sembilan puluh sembilan meter persegi) yang terletak di RT.001 RW.003 Kelurahan Buloa Kecamatan Tallo Kota Makassar yang dikuasai sejak tahun 2001 sampai sekarang.

dengan batas – Batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Hamzani Daeng Tunru
- Sebelah Timur : Tanah M.H.Lukman
- Sebelah Selatan : Rusdin
- Sebelah Barat : Saluran Air

Demikian Surat keterangan ini saya buat dengan sebenar – benarnya dan apabila dikemudian hari surat keterangan ini tidak benar, maka saya bersedia dituntut sesuai dengan hukum yang berlaku tanpa melibatkan Pemerintah setempat.

Makassar, 9 September 2003



No. 30/BL/IX/2003

Diketahui Oleh
Kelurahan Buloa

Ambo Tuwo Rahman, S.Sos
Pangkat : Penata
NIP : 010 121 505

Yang Menyatakan

METERAI
6000
A. JAYANTI RAMLI



No. 83/02/IX/2003
Terlihat Oleh
Camat Tallo

Drs. A. U. Gippyng Lantara
Pangkat : Pembina
NIP : 010 138 001

KANTOR PELAYANAN PAJAK

SURAT TANDA TERIMA SETORAN (STTS)

BRI UNIT KAPICCA

Tempat Pembayaran: **BRI UNIT KAPICCA**
 Telah menerima pembayaran PBB Th. **2008**
 Nama Wajib Pajak: **RUSDIN**
 Lt. Objek Pajak: **Kecamatan TELLO**
 Desa / Ke.: **BULCA**



Nomor SPPT (NOP): **72.71.090.015.002-0293.0**
 Sejumlah Rp: **399.900**

Tanggal Jatuh Tempo: **29 AUG 2008**
 Jumlah yang harus dibayar (termasuk denda) jika pembayaran dilakukan pada bulan ke (selelah tanggal jatuh tempo):

| | | | | |
|------|-----------------------|-------|------|---------|
| I | | XIII | | |
| II | SOKOK BAYAR : | XIV | RP | 399.900 |
| III | DENDA X 24 (X -3 BLN) | XV | = RP | 0 |
| IV | Jumlah Bayar | XVI | | |
| V | | XVII | | 399.900 |
| VI | | XVIII | | |
| VII | | XIX | | |
| VIII | | XX | | |
| IX | | XXI | | |
| X | | XXII | | |
| XI | | XXIII | | |
| XII | | XXIV | | |

Tanggal Pembayaran: **22-MAY-08** LT:
 Jumlah yang dibayar: **399.900** - LB:
 Rp. **399.900**

Tanda Terima dan Cap Bank/Pos

KANTOR WILAYAH
 KANTOR PELAYANAN PAJAK

0190021

SURAT PEMBERITAHUAN PAJAK TERUTANG

PAJAK BUMI DAN BANGUNAN TAHUN 2008 PERKOTAAN

NO. SPPT(NOP): **72.71.090.015.002-0293.0**

NPWP:

| | |
|--|---|
| LETAK OBJEK PAJAK SULTAN ABDULLAH LT. RT: 000 RW: 00 LCA LLD KASSAR | NAMA DAN ALAMAT WAJIB PAJAK RUSDIN JL. TAMAN MAKAM PAHLAWAN RT: 000 RW: 00 TELLO BARU MAKASSAR |
|--|---|

| OBJEK PAJAK | LUAS (M2) | KELAS | NJOP (Rp) | |
|-------------|-------------|-------|-------------|------------------|
| | | | PER M2 | JUMLAH |
| BANGUNAN | 14.995 0 | A35 | 20.000 0 | 399.900.000 0 |

| | | |
|---------------------------------------|----------|-------------|
| NJOP sebagai dasar pengenaan PBB | = | 399.900.000 |
| NJOPTKP (NJOP Tidak Kena Pajak) | = | 0 |
| NJOP untuk penghitungan PBB | = | 399.900.000 |
| NJKP (Nilai Jual Kena Pajak) | = 20% x | 79.980.000 |
| Pajak Bumi dan Bangunan yang Terutang | = 2,5% x | 399.900 |

PAJAK BUMI DAN BANGUNAN YANG HARUS DIBAYAR (Rp) **399.900**
 TIGA RATUS SEMBILAN PULUH SEMBILAN RIBU SEMBILAN RATUS
 SEPULUH

TGL. JATUH TEMPO **29 AGU 2008**
 TEMPAT PEMBAYARAN
 BRI UNIT PANAMPUEA, BNP, BII,
 MANDIRI, BUKOPIN, BUMIPUTERA

MAKASSAR, 13 MEI 2008
 KEPALA KANTOR
 JALUK DJARDOT
 NIP. 060051952

SPPT DAN STTS PBB BUKAN MERUPAKAN BUKTI PEMILIKAN HAK
 INFORMASI PADA SPPT INI ADALAH KONDISI OBJEK PAJAK PER 1 JANUARI TAHUN PAJAK
 NJOP DIGUNAKAN UNTUK TULUAN PERPAJAKAN

SURAT TANDA TERIMA SETORAN (STTS) MAKASSAR

Tempat Pembayaran: **BANK SULSELBAR KOC RS. DADI**

Rekening Pembayaran PBB 2015: **73.71.090.015.002-0293.0**

Nama Wajib Pajak: **RUSDIN**

Letak Objek Pajak: Kecamatan **TALLO** Kelurahan **BULDA**

Nomor SPPT (NOP): **73.71.090.015.002-0293.0**

Sejumlah: Rp **8.841.789**

Tanggal Jatuh Tempo: **30/09/2015**

Jumlah yang harus dibayar (termasuk denda) jika pembayaran dilakukan pada bulan ke (setelah tanggal jatuh tempo): **2015**

DIKEMUKAKAN KE: **014386307364429**

Tanggal Pembayaran: **26/08/2015 03:12:12**

Jumlah yang dibayar: Rp **8.841.789**

Capo Bank: **Bank Sulselbar**

SURAT PEMBERITAHUAN PAJAK TERHUTANG AKUN:
PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERKOTAAN DAN PEDESAAN

NOP: 73.71.090.015.002-0293.0 TAHUN 2015

| LETAK OBJEK PAJAK R. SULTAN ABDULLAH RT: 000 RW: 00 BULDA TALLO MAKASSAR | | NAMA DAN ALAMAT WAJIB PAJAK RUSDIN JL. TAMAN MAKAM PAHLAWAN RT: 000 RW: 00 TELLO BARU MAKASSAR NPWP: | | |
|--|-----------|---|------------------|---|
| OBJEK PAJAK | LUAS (M2) | KELAS | NJOP PER M2 (Rp) | TOTAL NJOP (Rp) |
| BUMI BANGUNAN | 19.995 | 072 | 394.000 | 7.878.030.000 |
| NJOP Sebagai dasar pengenaan PBB = 7.878.030.000 NORTKP (NJOP Tidak Kena Pajak) = 0 NJOP untuk penghitungan PBB = 7.878.030.000 PBB yang Terhutang = 0,2% x 7.878.030.000 = 15.756.060 Faktor Pengurang/Pengaturan Pengenaan = 8.914.271 | | | | |
| PAJAK BUMI DAN BANGUNAN YANG HARUS DIBAYAR (Rp) LAPAN JUTA DELAPAN RATUS EMPAT PULUH SATU RIBU TUJUH RATUS DELAPAN PULUH SEMBILAN RUPIAH | | | | 8.841.789 |
| TGL JATUH TEMPO 30 SEP 2015 TEMPAT PEMBAYARAN: BANK SULSELBAR | | | | 17 APR 2015 KEPALA RAH KOTA MAKASSAR BALEH, SE. H. 81 NTP 192005199001001 |

PERJANJIAN
ANTARA
RUSDIN
DENGAN
PT PEMBANGUNAN PERUMAHAN (PERSERO) TBK
TENTANG
SEWA MENYEWAWA LAHAN

Pada hari ini, Jumat, tanggal tiga puluh satu bulan Juli tahun dua ribu lima belas (31-07-2015) bertempat di Makassar, yang bertanda tangan di bawah ini, masing-masing:

- I. **RUSDIN**, berkedudukan di Makassar, Jalan Taman Makam Pahlawan Nomor 1M RT. 004 RW. 009, Kelurahan Tello Baru, Kecamatan Panakkukang, Kota Makassar, Sulawesi Selatan. Pemilik Kartu Tanda Penduduk dengan Nomor 7371091212540002, dalam hal ini bertindak untuk dan atas namanya sendiri dan mewakili **A. JAYANTI RAMLI**, selanjutnya disebut **PIHAK PERTAMA**;
- II. **PT PEMBANGUNAN PERUMAHAN (PERSERO) TBK**, Badan Usaha Milik Negara, berkedudukan di Jakarta, Jalan Letnan Jenderal T.B. Simatupang Nomor 57 Pasar Rebo Jakarta 13760, yang didirikan berdasarkan Akta Pendirian dan Anggaran Dasar sesuai Akta Nomor 78 tanggal 15 Maret 1973 yang dibuat oleh Kartini Muljadi, S.H., Notaris di Jakarta, dan akta perubahan terakhir Nomor 44 tanggal 21 April 2014 yang dibuat oleh Ir. Nanette Cahyanie Handari Adi Warsito, S.H., Notaris di Jakarta, dalam hal ini diwakili oleh **I MADE KARTU**, selaku *Project Manager* Proyek Makassar New Port, dengan demikian berwenang bertindak untuk dan atas nama PT Pembangunan Perumahan (Persero) Tbk, selanjutnya disebut **PIHAK KEDUA**;

-atau secara bersama-sama disebut **PARA PIHAK**, sepakat untuk mengikat diri dengan membuat, menandatangani, dan melaksanakan Perjanjian Sewa Menyewa Lahan (selanjutnya disebut "Perjanjian"), dengan terlebih dahulu menjelaskan hal-hal sebagai berikut :

- a. bahwa **PIHAK PERTAMA** adalah pemilik Lahan yang beralamat di Jalan Sultan Abdullah Raya RT. 001 RW. 003 Kelurahan Bulca, Kecamatan Tallo, Kota Makassar, Sulawesi Selatan, seluas $\pm 39.994 \text{ m}^2$ (Tiga Puluh Sembilan Ribu Sembilan Ratus Sembilan Puluh Empat meter persegi) sebagaimana gambar terlampir berdasarkan Surat Keterangan Tanah Garapan Nomor 31/BL/DX/2003 Tanggal 9 September 2003 dan Nomor 30/BL/DX/2003 Tanggal 9 September 2003 serta Surat Pemberitahuan Pajak Tertutang Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan dan Pedesaan NOP : 73.71.090.015.002-0293.0 dan NOP : 73.71.090.015.002-0288.0.
- b. bahwa **PIHAK KEDUA** bermaksud untuk menggunakan Lahan sebagaimana dimaksud pada huruf a untuk pelaksanaan proyek Makassar New Port yang sedang dikerjakan oleh **PIHAK KEDUA**;
- c. bahwa **PIHAK PERTAMA** berkehendak dan mengizinkan penggunaan Lahan sebagaimana dimaksud pada huruf a untuk disewakan kepada **PIHAK KEDUA**;
- d. bahwa sehubungan dengan hal-hal tersebut di atas, **PARA PIHAK** sepakat untuk melakukan kerjasama, dan dituangkan dalam bentuk Perjanjian.

Adapun ketentuan dan syarat-syarat Perjanjian ini, diatur dalam pasal-pasal di bawah ini:

**Pasal 1
DASAR**

1. Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2003 tentang Badan Usaha Milik Negara.
2. Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas.
3. Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 1971 tentang Pengalihan Bentuk Perusahaan Negara Pembangunan Perumahan Menjadi Perusahaan Perseroan (Persero).
4. Peraturan Pemerintah Nomor 45 Tahun 2005 tentang Pendirian, Pengurusan, Pengawasan dan Pembubaran Badan Usaha Milik Negara.
5. Peraturan Menteri Badan Usaha Milik Negara Nomor PER-19/MBU/2012 tentang Pedoman Penundaan Transaksi Bisnis yang Terindikasi Penyimpangan dan/atau Kecurangan.
6. Akta Notaris Kartini Mufjadi, S.H. Nomor 78 tanggal 15 Maret 1973 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Akta Notaris Nanette Cahyanie Handari Adi Warsito, S.H. Nomor 44 tanggal 21 April 2014.

**Pasal 2
KETENTUAN UMUM**

Dalam Perjanjian ini yang dimaksud dengan :

1. Lahan adalah tanah seluas $\pm 39.994 \text{ m}^2$ (Tiga Puluh Sembilan Ribu Sembilan Ratus Sembilan Puluh Empat meter persegi) yang mejadi objek Perjanjian.
2. Gambar Situasi adalah gambar situasi Lahan yang menjadi objek Perjanjian ini dengan kondisi yang telah diketahui dan disetujui oleh **PARA PIHAK**.
3. Harga Sewa adalah harga yang dibayarkan oleh **PIHAK KEDUA** kepada **PIHAK PERTAMA** sehubungan dengan penggunaan Lahan oleh **PIHAK KEDUA**.

**Pasal 3
MAKSUD DAN TUJUAN**

Maksud diadakannya Perjanjian ini adalah untuk menjadi dasar perikatan antara **PIHAK PERTAMA** dan **PIHAK KEDUA** dalam hal pemanfaatan tanah milik **PIHAK PERTAMA** yang digunakan untuk menunjang kegiatan kegiatan **PIHAK KEDUA**, dengan tujuan untuk meningkatkan kinerja usaha **PARA PIHAK** dengan prinsip saling menguntungkan.

**Pasal 4
RUANG LINGKUP**

- (1) **PIHAK PERTAMA** memberikan kesempatan kepada **PIHAK KEDUA** untuk memanfaatkan Lahan, di mana untuk itu **PIHAK KEDUA** membayar Harga Sewa, dengan besaran dan dengan tata cara pembayarannya sebagaimana diatur dalam Perjanjian ini.
- (2) Lahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dimanfaatkan oleh **PIHAK KEDUA** untuk menunjang kegiatan **PIHAK KEDUA**.

**PASAL 5
JANGKA WAKTU**

Jangka waktu berlakunya Perjanjian ini adalah selama 1 (satu) Tahun dari tanggal 31-7-2015 (tanggal tiga puluh satu bulan Juli tahun dua ribu lima belas) sampai dengan tanggal 31 Juli 2016 (tanggal tiga puluh satu bulan Juli tahun dua ribu enam belas) dan dapat diperpanjang berdasarkan kesepakatan **PARA PIHAK**.

**Pasal 6
LUAS, LETAK, DAN KONDISI LAHAN**

Luas Lahan adalah $\pm 39.994 \text{ m}^2$ (Tiga Puluh Sembilan Ribu Sembilan Ratus Sembilan Puluh Empat meter persegi), yang terletak di Jalan Sultan Abdullah Raya RT 001, RW 003 Kelurahan Buloa, Kecamatan Tallo, Kota Makassar, Sulawesi Selatan, dengan batas-batas pada waktu ditandatanganinya Perjanjian ini adalah sebagai berikut :

Utara : dengan **HAMZANI DG TUNRU**;
Timur : dengan **H. LUKMAN** (dahulu) **SOEDIRJO ALIMAN** (Sekarang);
Selatan : dengan **SERLY PUJI**;
Barat : dengan **SALURAH AIR**;

sesuai dengan Gambar Situasi Lahan sebagaimana yang ditandatangani oleh **PARA PIHAK** dan menjadi Lampiran yang tidak terpisahkan dari Perjanjian ini.

**Pasal 7
HARGA SEWA DAN CARA PEMBAYARAN**

- (1) Harga Sewa disepakati sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) belum termasuk pajak final untuk jangka waktu sewa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 Perjanjian ini.
- (2) Harga Sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) akan dibayar oleh **PIHAK KEDUA** kepada **PIHAK PERTAMA** pada saat setelah penandatanganan Perjanjian ini.
- (3) Untuk pembayaran Harga Sewa, **PIHAK KEDUA** akan melaksanakan pembayaran dengan cara cek/tunai.

**Pasal 8
HAK DAN KEWAJIBAN PARA PIHAK**

- (1) Selain yang disebut dalam Pasal lain Perjanjian ini, **PIHAK PERTAMA** berhak dan/atau berkewajiban :
 - a. menjamin bahwa Lahan yang menjadi objek Perjanjian adalah benar milik **PIHAK PERTAMA** sesuai Surat Keterangan Tanah Garapan Nomor 31/BL/IX/2003 Tanggal 9 September 2003 dan Nomor 30/BL/IX/2003 Tanggal 9 September 2003 serta Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan dan Pedesaan NOP : 73.71.090.015.002-0293.0 dan NOP : 73.71.090.015.002-0288.0 dan tidak sedang dalam ikatan Perjanjian dengan pihak lain;
 - b. menjamin bahwa Lahan tidak dalam sengketa kepemilikan.
 - c. apabila di kemudian hari ternyata **PIHAK KEDUA** mendapat tuntutan ataupun gugatan dari pihak lain terhadap kepemilikan Lahan, maka **PIHAK PERTAMA** berkewajiban dan/atau bertanggung jawab membebaskan **PIHAK KEDUA** dari segala tuntutan dan/atau ganti rugi pihak lain tersebut;

- d. menagih dan menerima pembayaran Harga Sewa dari **PIHAK KEDUA** dengan ketentuan sebagaimana diatur dalam Pasal 7 Perjanjian ini.
- (2) Selain yang disebut dalam Pasal lain Perjanjian ini, **PIHAK KEDUA** berhak dan/atau berkewajiban :
- membayar Harga Sewa kepada **PIHAK PERTAMA**;
 - memakai dan memanfaatkan Lahan sesuai dengan Perjanjian ini;
 - dibebaskan oleh **PIHAK PERTAMA** dari segala tuntutan ataupun gugatan ganti rugi dari pihak lain terhadap kepemilikan Lahan yang menjadi objek Perjanjian;
 - menyerahkan kembali Lahan kepada **PIHAK PERTAMA** pada saat berakhirnya Perjanjian ini, kecuali jika Perjanjian ini diperpanjang lagi untuk jangka waktu yang disepakati oleh **PARA PIHAK**.

Pasal 9 SANKSI

- Selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari kalender sebelum berakhirnya perjanjian ini, **PIHAK KEDUA** wajib menyampaikan surat pemberitahuan kepada **PIHAK PERTAMA** apabila akan dilakukan perpanjangan sewa.
- PIHAK PERTAMA** akan menjawab/menyampaikan secara tertulis kepada **PIHAK KEDUA** selambat-lambatnya 7 (Tujuh) hari kalender sebelum berakhirnya perjanjian ini.
- Apabila **PIHAK KEDUA** tidak mengindahkan ketentuan sebagaimana ayat (1) pasal ini, maka **PIHAK KEDUA** akan dikenakan denda sebesar Rp. 15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) per hari keterlambatan.

Pasal 10 BATAS WAKTU PENGOSONGAN LAHAN SEWA

- Selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari kalender setelah berakhirnya perjanjian ini, **PIHAK KEDUA** wajib mengosongkan lahan tersebut.
- Apabila **PIHAK KEDUA** tidak mengindahkan ketentuan sebagaimana ayat (1) pasal ini, maka **PIHAK KEDUA** akan dikenakan denda sebesar Rp. 15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) per hari keterlambatan.

Pasal 11 LARANGAN

- PIHAK PERTAMA** dilarang untuk menyewakan atau tegasnya mengalihkan pemanfaatan, baik sebagian maupun seluruh Lahan kepada pihak lain selain kepada **PIHAK KEDUA** selama jangka waktu Perjanjian ini, atau sepanjang Perjanjian ini belum berakhir.
- PIHAK KEDUA** dilarang menyerahkan, menyuruh pakai, memindah tangankan, menjual, menggadaikan, mengagunkan, atau tegasnya melakukan perbuatan yang bersifat pengalihan pemanfaatan Lahan yang menjadi objek Perjanjian kepada pihak lain tanpa persetujuan tertulis **PIHAK PERTAMA**.

Pasal 12
FORCE MAJEURE

- (1) Yang dimaksud dengan Force Majeure dalam Perjanjian ini adalah situasi di luar kekuasaan atau kemampuan **PARA PIHAK** yang berakibat terganggunya pelaksanaan Perjanjian ini seperti terjadinya gempa bumi, bencana alam, kebakaran, huru hara, kerusuhan atau adanya kebijakan Pemerintah dalam bidang politik dan ekonomi, yang mempengaruhi kegiatan ini, yang dikuatkan dalam pernyataan tertulis dari pejabat Pemerintah yang berwenang.
- (2) Dalam hal terjadi Force Majeure, sehingga mengakibatkan **PARA PIHAK** tidak dapat melaksanakan kewajibannya masing-masing, maka pihak yang menderita kerugian akan menyampaikan pemberitahuan secara tertulis kepada pihak lain pada kesempatan pertama untuk dilakukan musyawarah mencari solusinya.

Pasal 13
SEBAB DAN AKIBAT BERAKHIRNYA PERJANJIAN

- (1) Perjanjian ini dapat berakhir dengan sebab sebagai berikut:
 - a. berakhirnya jangka waktu Perjanjian;
 - b. terjadinya Force Majeure;
 - c. adanya kesepakatan **PARA PIHAK** untuk mengakhiri Perjanjian ini; atau
 - d. sebab lainnya yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.
- (2) Akibat berakhirnya Perjanjian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini, maka berakhirnya Perjanjian ini tidak menghapus segala hak dan kewajiban masing-masing pihak yang masih harus diselesaikan, yang timbul sebelum berakhirnya Perjanjian ini.
- (3) **PARA PIHAK** sepakat untuk mengesampingkan ketentuan Pasal 1266 dan 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Pasal 14
PENUNDAAN PELAKSANAAN PERJANJIAN

- (1) Perjanjian ini pelaksanaannya dapat dilakukan penundaan oleh **PIHAK KEDUA** jika di kemudian hari ditemukan indikasi kecurangan yang dapat merugikan **PIHAK KEDUA**.
- (2) Jika terjadi penundaan sebagaimana dimaksud ayat (1) Pasal ini maka untuk sementara pelaksanaan Perjanjian dihentikan sampai dengan adanya hasil evaluasi yang dilakukan oleh instansi berwenang atau Pihak Independen yang ditunjuk oleh **PIHAK KEDUA** dan mendapat persetujuan dari **PIHAK PERTAMA** untuk melakukan evaluasi.
- (3) Jika berdasarkan hasil evaluasi Pihak Independen pelaksanaan Perjanjian dapat dilanjutkan maka pelaksanaan Perjanjian dapat dilanjutkan kembali oleh **PARA PIHAK** sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Perjanjian dan durasi waktu selama penundaan akan menambah jangka waktu Perjanjian ini.
- (4) Apabila Perjanjian harus dibatalkan berdasarkan rekomendasi sebagaimana dimaksud ayat (2) Pasal ini maka hak dan kewajiban **PARA PIHAK** akan diperhitungkan secara proporsional.

Pasal 15
PENYELESAIAN PERSELISIHAN

- (1) Apabila dalam pelaksanaan Perjanjian Ini terjadi perbedaan penafsiran/perselisihan, maka sebagai langkah awal upaya penyelesaian, **PARA PIHAK** akan menyelesaikan secara musyawarah untuk mufakat yang dibuktikan dengan suatu Berita Acara Musyawarah.
- (2) Apabila dengan musyawarah sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), tidak dicapai kesepakatan, maka penyelesaiannya dilakukan secara litigasi melalui Pengadilan Negeri Makassar.

Pasal 16
DOMISILI

Untuk pelaksanaan Perjanjian ini, **PARA PIHAK** sepakat untuk memilih domisili hukum yang tetap pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Makassar.

Pasal 17
KETENTUAN LAIN

Dalam hal di kemudian hari **PARA PIHAK** memandang perlu untuk melakukan perubahan ketentuan Perjanjian ini, perubahan dimaksud akan dituangkan dalam bentuk Perjanjian tambahan/Addendum, untuk kemudian Addendum dimaksud menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Perjanjian ini.

DEMIKIAN PERJANJIAN INI

-dibuat pada hari, tanggal, bulan, dan tahun sebagaimana disebut pada awal Perjanjian ini, dalam 3 (tiga) rangkap, bermeterai cukup, dan masing-masing mempunyai kekuatan hukum yang sama, untuk kemudian masing-masing pihak memegang 1 (satu) rangkap.

PIHAK KEDUA


I MADE KARTU

PIHAK PERTAMA


RUSDIN

MENGETAHUI
ASISTEN I BIDANG PEMERINTAHAN
KOTA MAKASSAR


Drs. H. M. SABRI, MSI