

TESIS

STATUS HUKUM TANAH HAK MILIK YANG DI ATASNYA BERDIRI BANGUNAN SEKOLAH DASAR

LEGAL STATUS OF LAND OWNERSHIP WITH ELEMENTARY SCHOOL BUILDINGS



NURHASIBA EKA PARAWATI

B022211018



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

TESIS

**STATUS HUKUM TANAH HAK MILIK YANG DI ATASNYA
BERDIRI BANGUNAN SEKOLAH DASAR**

***LEGAL STATUS OF LAND OWNERSHIP WITH
ELEMENTARY SCHOOL BUILDINGS***



Oleh :

NURHASIBA EKA PARAWATI

NIM. B022211018

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

HALAMAN JUDUL

**STATUS HUKUM TANAH HAK MILIK YANG DI ATASNYA
BERDIRI BANGUNAN SEKOLAH DASAR**

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

Disusun dan diajukan oleh :

NURHASIBA EKA PARAWATI
NIM. B022211018

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

TESIS

STATUS HUKUM TANAH HAK MILIK YANG DI ATASNYA BERDIRI BANGUNAN SEKOLAH DASAR

Disusun dan diajukan oleh

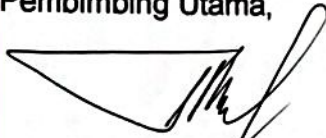
NURHASIBA EKA PARAWATI

B022211018

Telah dipertahankan di depan Panitia Ujian yang dibentuk dalam rangka
Penyelesaian Studi Program Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin
Pada tanggal 15 Oktober 2024
Dan dinyatakan telah memenuhi syarat kelulusan

Menyetujui

Pembimbing Utama,



Prof. Dr. Syamsul Bachri, S.H., M.S.
NIP. 19540420 198103 1 003

Pembimbing Pendamping,



Dr. Sri Susyanti Nur, S.H., M.H.
NIP. 19641123 199002 2 001

Ketua Program Studi
Magister Kenotariatan,



Prof. Dr. H. M. Arfin Hamid S.H., M.H.
NIP. 19670205 199403 1 001

Dekan Fakultas Hukum
Universitas Hasanuddin,



Prof. Dr. Hamzah Halim, S.H., M.H., M.A.P.
NIP. 19731231 199903 1 003

PERNYATAAN KEASLIAN

Nama : Nurhasiba Eka Parawati
N I M : B022211018
Program Studi : Magister Kenotariatan

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa penulisan Tesis yang berjudul **STATUS HUKUM TANAH HAK MILIK YANG DI ATASNYA BERDIRI BANGUNAN SEKOLAH DASAR** adalah benar-benar karya saya sendiri. Hal yang bukan merupakan karya saya dalam penulisan Tesis ini diberi tanda *citasi* dan ditunjukkan dalam daftar pustaka.

Apabila dikemudian hari terbukti pernyataan saya tidak benar maka saya bersedia menerima sanksi sesuai peraturan Menteri Pendidikan Nasional Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2010 dan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku.

Makassar, 26 Agustus 2024

Yang membuat pernyataan,



NURHASIBA EKA PARAWATI
NIM. B022211018

UCAPAN TERIMA KASIH



Assalamu'alaikum warahmatullah wabarakatuh

Segala puji dan syukur kehadiran Allah yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya serta tak lupa peneliti haturkan salam dan salawat atas junjungan Nabi Muhammad sehingga proses belajar mengajar pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Hasanuddin sampai dengan penelitian tesis dengan judul “Status Hukum Tanah Hak Milik yang Di atasnya Berdiri Bangunan Sekolah Dasar” ini dapat diselesaikan dengan baik. *Alhamdulillah.*

Di dalam proses penulisan tesis ini, secara khusus penulis mengucapkan terima kasih kepada orang tua penulis yaitu ayahanda Muh. Basir dan Ibunda Hj. Hasnawati senantiasa mencurahkan perhatian, kasih sayang, bimbingan dan tak henti-hentinya memberikan segala dukungan dan doa restu kepada penulis. Penulis juga mendapatkan bimbingan dan dukungan dari berbagai pihak sehingga penulisan tesis ini dapat terselesaikan. Oleh karena itu, ucapan terimakasih yang sebesar-besarnya dan penghargaan setinggi-tingginya penulis sampaikan kepada:

1. Rektor Universitas Hasanuddin, Prof. Dr. Ir. Jamaluddin Jompa, M.Sc, beserta Wakil Rektor dan jajarannya.
2. Prof. Dr. Hamzah Halim, S.H., M.H., M.A.P. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, Prof. Dr. Maskun, S.H.,L.LM.

selaku Wakil Dekan Bidang Akademik dan Pengembangan, Prof. Dr. Iin Karita Sakharina, S.H., M.A. selaku Wakil Dekan Bidang Perencanaan, Sumber Daya, dan Alumni dan Ibu Dr. Ratnawati S.H., M.H selaku Wakil Dekan Kemitraan, Riset dan Inovasi.

3. Prof. Dr. Syamsul Bachri, S.H., M.S. selaku Dosen Pembimbing Utama dan Dr. Sri Susyanti Nur, S.H., M.H selaku Dosen Pembimbing Pendamping yang telah senantiasa meluangkan waktu, tenaga dan pikiran memberikan ilmu, saran, dan masukan kepada penulis selama menyusun tesis ini.
4. Prof. Dr. Ir. Abrar Saleng, S.H., M.H. selaku Penguji I dan Prof. Dr. Farida Patittingi, S.H., M.Hum. selaku Penguji II serta Prof. Dr. Anshori Ilyas, S.H., M.H. selaku penguji III yang telah memberikan saran serta masukan yang bersifat membangun dalam penyusunan tesis ini.
5. Prof. Dr. H. M. Arfin Hamid, S.H., M.H selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin atas bekal pengetahuan yang sangat berharga kepada penulis selama penulis menempuh pendidikan.
6. Seluruh Dosen Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin yang selama ini telah mengajarkan banyak hal baik itu ilmu, pengalaman, serta nasihat-nasihat yang sangat berharga bagi penulis.

7. Seluruh Staf dan Karyawan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin atas pelayanan dan bantuan fasilitas yang diberikan kepada penulis selama menempuh pendidikan.
8. Robertus Pande, S.H. selaku Kuasa Hukum para penggugat atau ahli waris Badjida bin Koi.
9. Andi Muh.Yahya, S.H. (Advokat) yang telah membantu penulis dalam penelitian.
10. Adik penulis Carry Abriyanto atas segala dukungan, semangat dan doa yang selalu diberikan kepada penulis.
11. Seluruh teman-teman seperjuangan Mahasiswa Kenotariatan Angkatan 2021-1.
12. Teman-teman peneliti sejak memulai S1 Ilmu Hukum, Nadya Rerung Allo, Megawati Dani Saputri, Nurul Inayah Yusuf, dan Zhuliqrany.
13. Semua orang yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang selama ini tidak henti-hentinya memberikan dorongan, semangat dan doa sehingga penulis bisa menempuh dan menyelesaikan pendidikan Magister penulis di Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.

Peneliti menyadari bahwa dalam tesis ini masih jauh dari kesempurnaan, baik dari segi isi maupun dari segi penelitian. Oleh karena itu, dengan ikhlas dan terbuka peneliti mengharapkan saran, masukan dan kritikan yang bersifat membangun. Semoga tesis ini dapat memberikan manfaat bagi semua pihak yang membutuhkannya.

Wassalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Makassar, Agustus 2024

Nurhasiba Eka Parawati

ABSTRAK

NURHASIBA EKA PARAWATI (B022211018). *“Status Hukum Tanah Hak Milik Yang Di Atasnya Berdiri Bangunan Sekolah Dasar”*. Dibimbing oleh Syamsul Bachri sebagai Pembimbing Utama dan Sri Susyanti Nur sebagai Pembimbing Pendamping.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis status kepemilikan tanah hak milik yang di atasnya di tempati bangunan SD, guna memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi tanah hak milik tersebut, serta upaya hukum dalam penyelesaian terhadap tanah hak milik di atasnya di tempati bangunan SD yang dikuasai oleh pemerintah Kota Makassar.

Penelitian ini menggunakan metode penelitian normatif, yaitu dengan mengkaji ketentuan perundang-undangan dan sumber-sumber hukum tertulis yang terkait. Penelitian ini dilakukan di Kelurahan Sudiang Raya, Kecamatan Biringkanaya, Kota Makassar, Sulawesi Selatan. Pengumpulan data dilakukan dengan penelitian lapangan kepada narasumber dan penelitian kepustakaan. Data yang diperoleh selanjutnya dianalisis dengan menggunakan metode analisis kualitatif.

Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa (1) Legalitas hukum kepemilikan tanah hak milik yang di atasnya ditempati bangunan SD yang dikuasai oleh Pemerintah kota Makassar adalah sah secara hukum dan undang-undang hak milik dari almarhum Badjida Bin Koi. Namun status hukum atas penguasaan tanah hak milik oleh almarhum Badjida Bin Koi menunjukkan suatu bentuk ketidakpastian hukum sebab penguasaan fisik yang dilakukan oleh Pemerintah Kota Makassar belum dilandasi adanya pembayaran ganti rugi yang sah. (2) Upaya Hukum dalam penyelesaian terhadap tanah hak milik di atasnya di tempati bangunan SD yang dikuasai oleh Pemerintah Kota Makassar telah dilakukan Non Adjudikatif akan tetapi tidak berhasil. Tanggung jawab Pemerintah Kota Makassar terhadap ganti rugi tanah hak milik almarhum Badjida Bin Koi sebagai pemilik tanah yang di atasnya berdiri bangunan SD milik pemerintah dilaksanakan berdasarkan tanggung jawab dalam jabatan, yang berupa tanggung jawab perdata maupun tanggung jawab administrasi.

Kata Kunci : Status Tanah, Kepastian Hukum, Hak Milik

ABSTRACT

NURHASIBA EKA PARAWATI (B022211018). *"Legal Status of Land Ownership with Elementary School Buildings"*. Supervised by Syamsul Bachri as Principal Supervisor and Sri Susyanti Nur as Co-Supervisor.

This study aims to analyse the ownership status of freehold land on which elementary school buildings stand, in order to provide legal certainty and legal protection for the freehold land, as well as legal remedies in the settlement of freehold land on which elementary school buildings stand controlled by the Makassar City government.

This research uses normative research methods, namely by examining statutory provisions and related written legal sources. This research was conducted in Sudiang Raya Village, Biringkanaya Subdistrict, Makassar City, South Sulawesi. Data collection was conducted by field research to sources and literature research. The data obtained was then analysed using qualitative analysis method.

The results of this study indicate that the results of this study indicate that (1) The legal legality of ownership of freehold land on which the elementary school building controlled by the Makassar City Government is legally valid and the property rights law of the late Badjida Bin Koi. However, the legal status of the possession of the land by the late Badjida Bin Koi shows a form of legal uncertainty because the physical possession carried out by the Makassar City Government has not been based on a valid compensation payment. (2) Legal efforts in the settlement of property rights on the land occupied by elementary school buildings controlled by the Makassar City Government have been carried out Non Adjudicative but unsuccessful. The responsibility of the Makassar City Government for compensation of land owned by the late Badjida Bin Koi as the owner of the land on which the government-owned elementary school building stands is carried out based on responsibilities in office, in the form of civil responsibility and administrative responsibility.

Keywords: Land Status, Legal Certainty, Ownership Rights

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
PERNYATAAN KEASLIAN	iii
UCAPAN TERIMA KASIH	iv
ABSTRAK	viii
ABSTRACT	ix
DAFTAR ISI	x
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	11
C. Tujuan Penelitian	11
D. Manfaat Penelitian	12
E. Orisinalitas Penelitian	12
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	22
A. Tinjauan Tentang Hak Atas Tanah	22
1. Pengertian Hak Atas Tanah	22
2. Macam-macam Hak Atas Tanah.....	26
B. Penguasaan Tanah	29
1. Hak Bangsa	29
2. Hak Menguasai Negara	31
3. Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat	36
C. Hak Milik.....	40
1. Pengertian Hak Milik.....	40
2. Subjek Hak Milik	42
3. Terjadinya Hak Milik.....	43
4. Peralihan Hak Milik	46
5. Pembebanan Hak Milik Atas Tanah.....	47
6. Penggunaan Hak Milik oleh Bukan Pemiliknya	48

	7. Hapusnya Hak Milik	49
	D. Pengadaan Tanah	50
	1. Dasar Hukum Pengadaan Tanah	50
	2. Pengertian Pengadaan Tanah	50
	E. Ganti Kerugian	55
	1. Pengertian Ganti Rugi	55
	2. Bentuk-Bentuk Ganti Rugi	57
	3. Asas-asas ganti Rugi	60
	F. Pengertian Kepentingan Umum	62
	G. Kajian Tentang Aset	68
	H. Landasan Teori	71
	1. Teori Kepastian Hukum	71
	2. Teori Perlindungan Hukum	74
	3. Teori Tanggung Jawab	77
	I. Kerangka Pikir	80
	J. Definisi Operasional	82
BAB III	METODE PENELITIAN	85
	A. Tipe dan Pendekatan Penelitian	85
	B. Lokasi Penelitian	87
	C. Jenis dan Sumber Bahan Hukum	87
	D. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum	88
	E. Analisis Bahan Hukum	88
BAB IV	HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN TENTANG	90
	LEGALITAS HUKUM KEPEMILIKAN TANAH HAK MILIK	
	YANG DI ATASNYA DI TEMPATI BANGUNAN SD	90
BAB V	HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN TENTANG	139
	UPAYA DALAM PENYELESAIAN TERHADAP HAK MILIK DI	
	ATASNYA DI TEMPATI BANGUNAN SD YANG DI KUASAI	
	OLEH PEMERINTAH KOTA MAKASSAR	139

BAB VI PENUTUP	169
A. Kesimpulan	169
B. Saran	170
DAFTAR PUSTAKA	171

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah adalah suatu kebutuhan hidup bagi seluruh manusia. Hampir seluruh kegiatan manusia dalam melakukan aktivitas dilakukan di atas tanah. Dalam mempergunakan tanah, diperlukan suatu tanda bukti hak atas tanah berupa sertifikat hak untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap pemilik hak atas tanah. Pemberian bukti hak yang berupa sertifikat yang sebelumnya didahului dengan pendaftaran tanah, terutama ditujukan kepada subyek hak dengan maksud agar para subyek tersebut memperoleh kepastian tentang haknya itu. Ini adalah suatu jaminan yang diberikan oleh undang-undang, sehingga seharusnya setiap subyek hak atas tanah wajib melakukan pendaftaran tanahnya agar dapat mengetahui dengan jelas tentang keadaan, letak, luas dan batas-batas tanah yang bersangkutan.¹

Jika ternyata subyek hak tersebut tidak melakukan pendaftaran atas tanahnya, maka hal ini dapat menimbulkan kesulitan kelak di kemudian hari apabila timbul perselisihan khususnya perselisihan yang terjadi dengan pemilik tanah yang bersebelahan, dengan kata lain terjadinya sengketa perbatasan tanah karena masing-masing pihak tidak mengetahui jelas batas-batas tanah miliknya sebagai akibat tidak adanya

¹ Muhammad Ilham Arisaputra, 2019, *Kedudukan Hukum Tanah Adat dalam Pengembangan Administrasi Pertanahan di Indonesia: Studi Komparatif*, Jurnal Amanna Gappa, Volume 27 Nomor 2, Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, Makassar, hlm. 68.

bukti kepemilikan hak atas tanah (sertifikat).² Dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, selanjutnya disebut UUPA menegaskan bahwa “untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah meliputi seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”.

Menurut Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia selanjutnya disebut UUD NRI 1945 menyatakan bahwa “bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan digunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.” Pasal ini merupakan landasan konstitusional bagi pembentukan politik dan Hukum Agraria nasional, yang berisi perintah kepada Negara agar bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya yang diletakkan dalam penguasaan negara itu digunakan untuk mewujudkan sebesar-besarnya kemakmuran seluruh rakyat Indonesia.³ Maksud dipergunakan sebesar-besar kemakmuran rakyat adalah sebagai konsekuensi dari istilah dikuasai oleh negara dan digunakan sebesar-besarnya demi kemakmuran rakyat.

Penguasaan atas bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya oleh suatu Negara dikenal sebagai Hak Menguasai Negara. Selanjutnya pada ketentuan Pasal 2 ayat (2) UUPA, terdapat kewenangan negara untuk mengatur, menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, dan

² *Ibid*

³ Urip Santoso, 2010, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana, hlm. 50.

persediaan dan pemeliharaan tanah yang dihajatkan untuk bisa memberikan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat dalam rangka mencapai masyarakat yang adil dan makmur.

Dalam upaya mencapai kemakmuran dan kesejahteraan rakyat, Negara melakukan kegiatan pembangunan yang memerlukan tanah sebagai lahan dalam proses maupun lokasi pembangunan. Begitu pula dalam rangka Pembangunan Nasional, tanah juga merupakan salah satu modal utama sebagai wadah pelaksanaan pembangunan untuk mewujudkan masyarakat adil dan makmur. Tanah dan pembangunan merupakan dua entitas yang tidak dapat dipisahkan. Tidak ada pembangunan tanpa tanah. Setiap pembangunan pasti memerlukan tanah. Hubungan pembangunan dengan tanah bukan hanya melingkupi aspek ekonomis, namun juga politik. Sebagai alas hidup manusia, tanah menempatkan posisi yang vital, atas pertimbangan karakternya yang unik, yaitu tidak dapat dipindahkan letaknya dan tidak dapat direproduksi. Tekanan pertumbuhan dan berbagai aktivitas manusia atas tanah dengan sendirinya membuat tanah sebagai pusat persoalan. Tanah mempunyai posisi khusus sebagai faktor produksi.⁴

Sehubungan dengan hal tersebut, maka negara mempunyai wewenang untuk melakukan kegiatan pengadaan tanah melalui pembebasan tanah. Dalam Pasal 6 UUPA menentukan bahwa "Semua hak atas tanah di Indonesia harus mempunyai fungsi sosial". Ketentuan ini

⁴ Erna Sri Wibawanti dan R. Murjiyanto, 2013, *Hak Atas Tanah dan Peralihannya*, Yogyakarta: Liberty Yogyakarta, hlm. 3.

memberikan makna bahwa penggunaan tanah tidak boleh semata-mata hanya diperuntukkan bagi kepentingan pribadi melainkan harus sesuai dengan keadaan dan sifat hak atas tanahnya serta lebih mengutamakan kepentingan umum dari pada kepentingan individu maupun golongan. Selanjutnya dalam Pasal 18 UUPA yang menentukan bahwa “Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan undang-undang.

Namun, dalam kenyataan yang terjadi pada sengketa lahan yang mengakibatkan sedikitnya 1.500 siswa Sekolah Dasar (selanjutnya disingkat SD) Pajjaiang, Kelurahan sudiang raya, Kecamatan Biringkanaya, Kota Makassar, tidak bisa belajar di ruang kelas terpaksa harus belajar di pinggir Jalan Pajjaiang lantaran sekolah mereka disegel oleh ahli waris pemilik tanah tempat gedung sekolah mereka berdiri pada Kamis, 4 Mei 2017, ternyata dimulai sejak 1975. Said, salah seorang ahli waris yang menyegel kompleks sekolah tersebut, mengaku sejak awal tanah seluas 5.000 meter persegi tersebut berstatus hak pakai, bukan tanah wakaf apalagi tanah hibah.⁵

Selanjutnya, berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor: 218/ PDT.G/ 2017/PN.Mks bahwa almarhum Badjida Bin Koi alias Madjida Bin Koi semasa hidupnya memiliki sebidang tanah Persil 45 D.II,

⁵ Diakses dari <https://www.liputan6.com/regional/read/2941441/kronologi-kasus-ribuan-siswa-sd-belajar-di-pinggir-jalan>, pada tanggal 3 Januari 2024, pukul 16.55 WITA

Kohir 460 C1, seluas 0,81 Ha yang terletak di Jalan Pajjaiang/Jalan Mannuruki, Kelurahan Sudiang Raya, Kecamatan Biringkanaya, Kota Makassar, yang di atasnya terdapat bangunan SD Inpres Pajjaiang, SD Inpres Sudiang dan SD Negeri Pajjaiang dengan batas – batas, sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan pagar beton pembatas tanah milik GOR Sudiang / Kantor SAMSAT ;
- Sebelah Timur berbatasan dengan pagar beton pembatas tanah milik GOR Sudiang;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Mannuruki;
- Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Pajjaiang ;

Dalam perkara ini disebut sebagai tanah objek sengketa. Pada sekitar tahun 1973 Pihak Tergugat – I (Pemerintah Kota Makassar) yang pada saat itu dijabat oleh Patompo, dengan diwakili oleh Pihak Tergugat – III (Camat Biringkanaya) mendatangi Ketua RW atau Jannang Pajjaiang pada saat itu yang dijabat oleh Said S dan bersama- sama menemui Laba bin Koi (kakak tertua dari almarhum Badjida bin Koi) yang juga mantan Jannang (Ketua RW) Pajjaiang dengan maksud mencari lokasi untuk pembangunan Sekolah Dasar SD Inpres Pajjaiang.⁶

Pemerintah Pihak Tergugat - III menyampaikan kepada Jannang (Ketua RW) yang dijabat pada waktu itu oleh Said S dan kepada Laba Bin Koi (kakak tertua dari almarhum Badjida bin Koi) bahwa :

⁶ Putusan Pengadilan Negeri Nomor: 218/ PDT.G/ 2017/PN.Mks. hlm. 3.

"Pihak Pemerintah mempunyai dana untuk pembangunan sekolah apakah ada lokasi untuk tempat membangun dulu, sementara untuk harga tanahnya nanti dibayarkan kemudian"

Dengan demikian almarhum Badjida bin Koi memiliki tanah yang luas dan letaknya sangat strategis, maka maksud dari pemerintah tersebut di sampaikan oleh saudaranya bernama Laba bin koi kepada almarhum Badjida bin Koi, sehingga almarhum Badjida bin Koi menunjukkan lokasi tanahnya pada Persil 45 D.II,Kohir 460 C1, seluas 0,81Ha tersebut. Kemudian di bangun SD Inpres Pajjaiang pada lokasi tanah milik almarhum Badjida Bin Koi. Selanjutnya menyusul dibangun lagi SD Inpres Sudiang dan kemudian dibangun lagi SD Negeri Pajjaiang, sehingga di atas tanah objek sengketa terdapat 3 (tiga) bangunan Sekolah Dasar.

Kemudian sejak dari tahun 1974, almarhum Badjida bin Koi bersama dengan anaknya bernama Sarailah bin Badjida (Penggugat) berulang-ulang kali mendatangi pihak Pemerintah Tergugat - III untuk menagih janjinya membayar harga tanah milik almarhum Badjida bin Koi sebagaimana yang telah dijanjikan pada saat mencari lokasi untuk pembangunan SD Inpres Pajjaiang tersebut, akan tetapi pihak Tergugat - III selalu menghindar dan sangat susah untuk ditemui, serta hanya memberikan janji-janji saja, bahkan sampai meninggalnya almarhum Badjida bin Koi tanggal 4 Januari 1984 ganti rugi atas tanah almarhum Badjida bin Koi belum direalisasikan, sebagaimana yang dijanjikan kepadanya.

Penggugat selaku ahli waris dari almarhum Badjida bin Koi juga berulang-ulang kali telah mendatangi pihak pemerintah Tergugat - III untuk menagih janji membayar ganti rugi atas tanah objek sengketa milik Penggugat boedel warisan almarhum Badjida bin Koi yang di atasnya terdapat bangunan SD Inpres Pajjaiang, SD Inpres Sudiang dan SD Negeri Pajjaiang tersebut. Kemudian terakhir pada bulan Desember 2016 Penggugat (Burhanuddin) bersurat kepada Tergugat - I yang diterima pihak Tergugat - I tanggal 27 Desember 2016 dan Kepala Bagian Pertanahan tanggal 28 Desember 2016, surat mana ditembuskan juga kepada pihak DPRD Kota Makassar dan diterima pada tanggal 9 Februari 2017, untuk meminta ganti rugi atas tanah boedel warisan peninggalan almarhum Badjida bin Koi alias Madjida bin Koi Persil 45 DII, Kohir 460 C1, seluas 8.100 m² yang di atasnya terdapat bangunan SD Inpres Pajjaiang, SD Negeri Pajjaiang dan SD Inpres Sudiang tersebut, dengan permintaan ganti rugi permeter sebesar Rp. 2.500.000 (dua juta lima ratus ribu rupiah).

Oleh karena pihak pemerintah Tergugat - I sama sekali tidak menanggapi permintaan ganti rugi yang diajukan Penggugat tersebut, sehingga Penggugat menutup dan mensegel ketiga sekolah dasar tersebut. Kemudian atas tindakan pensegelan yang dilakukan Penggugat tersebut, maka diadakanlah pertemuan antara Penggugat dengan pihak Para Tergugat yang difasilitasi oleh DPRD Kota Makassar, sehingga dalam pertemuan tersebut pihak DPRD Kota Makassar menyarankan

kepada Penggugat untuk mengajukan gugatan sehubungan dengan ganti rugi tanah objek sengketa milik Penggugat boedel warisan peninggalan almarhum Badjida bin Koi alias Madjida bin Koi tersebut, yang di atasnya terdapat bangunan SD Inpres Pajjaiang, SD Inpres Sudiang dan SD Negeri Pajjaiang. Para Ahli waris juga sudah pernah mengajukan secara tertulis kepada Walikota Makassar dan Ketua DPRD Kota Makassar yang memohonkan agar dilakukan pembayaran ganti rugi terhadap tanah yang telah didirikan 3 (tiga) sekolah tersebut oleh Pemda Kota Makassar ditanah warisan Para Penggugat tersebut akan tetapi belum ada juga penyelesaiannya. Kedua belah pihak yang berperkara telah diusahakan untuk berdamai dengan cara mediasi yang dilaksanakan oleh Hakim Mediator yang ditunjuk oleh Majelis, akan tetapi tidak berhasil, sehingga dilanjutkan dengan pembacaan Surat Gugatan Penggugat.

Dalam menguatkan dalil gugatannya, kuasa Penggugat telah mengajukan bukti surat salah satunya fotocopy sesuai asli bermaterai cukup Rincik atau Surat Keterangan Iuran Pembangunan Daerah tanah Persil 45 DII, Kohir 460 C1, luas 0,81 Ha atas nama Madjida bin Koi terletak di Kampung Pajjaiang, Kecamatan Biringkanaya, Ujung Pandang (sekarang Kota Makassar). Membuktikan bahwa tanah objek sengketa adalah tanah hak milik almarhum Badjida bin Koi alias Madjida bin Koi terletak di Jalan Pajjaiang/Jl. Mannuruki, Kelurahan Sudiang Raya, Kecamatan Biringkanaya, Kota Makassar, belum pernah dialihkan kepada siapapun juga termasuk kepada para penggugat.

Disisi lain, Pihak Tergugat menganggap obyek sengketa bukan milik Para Penggugat, bukan pula milik Badjida atau Madjida tetapi obyek sengketa adalah milik/aset Pemerintah Kota Makassar (Tergugat I). Bukti surat yang diajukan oleh Kuasa Para Tergugat yaitu bukti T.I-1 sampai dengan T.I-6 adalah Rekapitulasi Kartu Inventaris Barang (KIB) A tanah dari SD Negeri Pajjaiang, Sd Inpres Pajjaiang di Jalan Pajjaiang Nomor 2, Kota Makassar dengan menerangkan asal usul tanah dari Hibah dan tanah Hak Pakai, akan tetapi Kuasa Para Tergugat tidak ada mengajukan bukti yang menyatakan bahwa asal usul tanah tersebut dari Hibah dan Hak Pakai, hanya dicatat saja dalam Rekapitulasi Kartu Inventaris Barang (KIB) A Tanah tersebut.

Dari pertimbangan tersebut, ternyata pihak Tergugat tidak dapat membantah dalil gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa tanah perkara tempat di bangunnya 3 (tiga) bangunan sekolah dasar ditanah perkara yang tercatat atas nama orang tua dari Para Penggugat yaitu alm. Badjida Bin Koi alias Madjida Bin Koi sebagaimana yang tercatat pada surat Rincik persil 45 D.II Kohir 460 C 1 dengan luas 0,81 Ha (bukti P-2). Maka tanah perkara merupakan harta warisan dari para Penggugat yang merupakan peninggalan dari alm. Badjida Bin Koi alias Madjida Bin Koi persil 45 D.II Kohir 460 C1.

Bahwa tindakan pemerintah atau Para Tergugat yang tidak membayar ganti rugi yang dijanjikan tersebut, atas tanah objek sengketa milik Penggugat boedel warisan peninggalan almarhum Badjida bin Koi

yang di atasnya terdapat bangunan SD Inpres Pajjaiang, SD Inpres Sudiang dan SD Negeri Sudiang yang telah ditempati dan dikuasai sejak tahun 1973 tersebut adalah perbuatan Wanprestasi/ingkar janji yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat, karena Penggugat tidak dapat memanfaatkan dan menikmati hasil dari tanah miliknya boedel warisan almarhum Badjida bin Koi alias Madjida bin Koi tersebut.

Oleh karena tanah objek sengketa boedel warisan peninggalan almarhum Badjida bin Koi tersebut akan dimanfaatkan/dinikmati oleh Penggugat, maka patut dan beralasan hukum jika menghukum Para Tergugat untuk segera mengosongkan tanah objek sengketa dan menyerahkan kepada Penggugat dalam keadaan kosong sempurna tanpa beban apapun di atasnya, dan/atau menghukum Para Tergugat untuk membayar ganti rugi atas tanah objek sengketa milik Penggugat tersebut dengan ganti rugi sebesar Rp. 2.500.000/meter (dua juta lima ratus ribu rupiah per meter).

Dengan melihat keseluruhan alat bukti yang dihadirkan, Majelis Hakim dalam amar putusannya mengabulkan gugatan Pengugat sebagian. Dengan menghukum Para Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp. 1.032.000.00/M² (satu juta tiga puluh dua ribu per meter persegi) sebagaimana termuat dalam diktum Putusan Hakim. Kemudian Putusan Hakim Pengadilan Negeri tersebut diperkuat oleh Putusan Hakim Pengadilan Tinggi Makassar Nomor: 310/PDT/2018/PT MKS. Selanjutnya, Permohonan Kasasi Para Tergugat

ke Mahkamah Agung ditolak sebagaimana termuat dalam Putusan Nomor: 1021 K/Pdt/2020. Berdasarkan uraian tersebut, maka isu penelitiannya pendirian SD di atas tanah yang belum diselesaikan pembayaran ganti ruginya.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas maka dapat dirumuskan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana legalitas hukum kepemilikan tanah hak milik yang di atasnya di tempati bangunan SD ?
2. Bagaimana upaya hukum dalam penyelesaian terhadap tanah hak milik di atasnya di tempati bangunan SD yang dikuasai oleh pemerintah Kota Makassar ?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang diuraikan di atas, maka tujuan yang hendak dicapai dengan diadakannya penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis status kepemilikan tanah hak milik yang di atasnya di tempati bangunan SD.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis upaya hukum dalam penyelesaian terhadap tanah hak milik di atasnya di tempati bangunan SD yang dikuasai oleh pemerintah Kota Makassar.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis:

Penelitian ini diharapkan dapat berguna sebagai pengembangan ilmu pengetahuan dalam bidang hukum agraria di Indonesia khususnya yang menyangkut kebijakan pemerintah dalam pemberian ganti kerugian atas tanah masyarakat yang terkena dampak pembangunan untuk kepentingan umum.

2. Manfaat Praktis:

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangsih pemikiran khususnya kepada praktisi hukum maupun pihak terkait dalam mengambil langkah/kebijakan tepat mengenai ganti kerugian atas tanah hak milik yang dikuasai oleh pemerintah.

E. Orisinalitas Penelitian

Menurut hasil penelusuran Penulis di Pepustakaan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, belum ada tulisan sebelumnya yang mengulas tentang "Status Hukum Tanah Hak Milik yang Di Atasnya Berdiri Bangunan Sekolah Dasar". Namun ada Penelitian dan Penulisan dalam Tesis yang membahas Tema yang hampir serupa namun berbeda pada sub-kajian dan wilayah atau lokasi penelitian, yang berbeda selanjutnya diuraikan:

1. Radinal Yudho Nugroho, Tesis dengan judul : Status Hukum Barang Milik Daerah Berupa Tanah yang Dikuasai Oleh Pemerintah Kota

Makassar, Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Hasanuddin, Makassar, 2023.

Masalah yang dibahas:

- a. Bagaimana aset/barang milik daerah Pemerintah Kota Makassar yang masih tercatat di dalam inventarisasi daerah dapat lepas dan beralih kepada pihak lain ?
- b. Apa akibat hukum atas tanah yang dikuasai Pemerintah Kota Makassar yang belum bersertifikat ?

Hasil penelitian menunjukkan bahwa permasalahan barang milik daerah/aset daerah yang lepas dan beralih kepada pihak lain adalah masalah pengamanan. Kurangnya sistem pengamanan barang milik daerah dapat menciptakan kesempatan bagi pihak-pihak tertentu untuk berusaha menguasai maupun mengambil alih barang milik daerah tersebut. Permasalahan kepemilikan aset/barang milik daerah berupa tanah yang belum bersertifikat tentunya dapat memicu adanya penyerobotan dan pengambilalihan tanah oleh pihak lain karena belum jelasnya status hukum dari tanah tersebut. Adapun akibat hukum yang ditimbulkan bagi tanah yang dikuasai oleh Pemerintah Kota Makassar yang belum disertifikatkan yaitu tidak sedikit barang milik daerah/aset daerah yang berpindah tangan secara tidak baik atau dikelola oleh pihak lain atau bahkan ada yang dijual kepada pihak ketiga, sehingga dapat menimbulkan masalah yang lebih serius apabila tidak segera diatasi oleh pemerintah setempat.

2. Michelle Amanda Esitria Sumampow, Tesis dengan judul : Status Hukum Hak Atas Tanah Yang Di kuasai Oleh Yayasan Keagamaan Buddha Di Kota Medan, Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Prima Indonesia, Medan, 2021.

Masalah yang dibahas:

- a. Bagaimana pengaturan status hukum hak atas tanah yang dikuasai oleh Yayasan Keagamaan Buddha ?
- b. Bagaimana status hukum hak atas tanah yang dikuasai oleh Yayasan Keagamaan Buddha di Kota Medan ?
- c. Bagaimana upaya mewujudkan kepastian hukum status hukum hak atas tanah yang dikuasai oleh Yayasan Keagamaan Buddha di Kota Medan ?

Hasil penelitian menunjukkan bahwa Pengurus Yayasan agar secara tertib dalam mengelola harta kekayaan (aset) yang dikuasai dan berkewajiban melanjutkan proses peralihan hak atau permohonan hak di Kantor Pertanahan Nasional (BPN). Semua harta kekayaan (aset) yang belum di daftarkan di Kantor Pertanahan Nasional (BPN). Proses peralihan hak ke pihak Yayasan dilakukan untuk menghindari resiko pengingkaran janji atas nama perseorangan yang dipakai dan bilamana atas nama perseorangan yang dipakai wafat maka kemungkinan pihak ahli waris tidak mengakui itu tanah milik Yayasan.

Adapun perbedaan dari penelitian-penelitian di atas dengan penelitian penulis yaitu mengkaji dan memfokuskan mengenai status kepemilikan dan upaya hukum dalam penyelesaian terhadap tanah hak milik yang di atasnya di tempati bangunan SD yang dikuasai oleh Pemerintah Kota Makassar. Di mana di atas tanah tersebut telah ada bangunan terlebih dahulu yang belum tuntas ganti kerugiannya.

Matrik Keaslian Penelitian Tesis

Nama Penulis	: Radinal Yudho Nugroho	
Judul Tulisan	: Status Hukum Barang Milik Daerah Berupa Tanah Yang dikuasai Oleh Pemerintah Kota Makassar	
Kategori	: Tesis	
Tahun	: 2023	
Perguruan Tinggi	: Universitas Hasanuddin Makassar	
Uraian	Penelitian Terdahulu	Rencana Penelitian
Isu dan Permasalahan:	<p>1. Bagaimana aset /barang milik daerah Pemerintah Kota Makassar yang masih tercatat di dalam inventarisasi daerah dapat lepas dan beralih kepada pihak lain?</p> <p>2. Apakah akibat hukum atas tanah yang dikuasai Pemerintah Kota Makassar yang belum bersertifikat?</p>	<p>1. Bagaimana legalitas hukum kepemilikan tanah hak milik yang di atasnya di tempati bangunan SD?</p> <p>2. Bagaimana upaya hukum dalam penyelesaian terhadap tanah hak milik di atasnya di tempati bangunan SD yang dikuasai oleh pemerintah Kota Makassar?</p>
Teori Pendukung	: Teori Kepastian Hukum dan Teori Perlindungan Hukum	Teori Kepastian Hukum, Teori Perlindungan, Hukum dan Teori Tanggung Jawab
Metode Penelitian	: Empiris	Normatif
Pendekatan (Normatif):	-	Pendekatan Perundang-undangan (<i>Statute Approach</i>) dan Pendekatan Kasus (<i>Case Approach</i>)

Populasi & sampel : -	-
<p>Hasil & Pembahasan: 1. Permasalahan barang milik daerah/aset daerah yang lepas dan beralih kepada pihak lain adalah masalah pengamanan. Permasalahan kepemilikan aset/barang milik daerah berupa tanah yang belum bersertifikat tentunya dapat memicu adanya penyerobotan dan pengambilalihan tanah oleh pihak lain karena belum jelasnya status hukum dari tanah tersebut.</p> <p>2. Akibat hukum yang ditimbulkan bagi tanah yang dikuasai oleh Pemerintah Kota Makassar yang belum disertifikatkan yaitu tidak sedikit barang milik daerah/aset daerah yang berpindah tangan secara tidak baik atau dikelola oleh pihak lain atau bahkan ada yang dijual kepada pihak ketiga, sehingga dapat menimbulkan masalah yang lebih serius apabila tidak segera diatasi oleh pemerintah setempat.</p>	

<p>DesainKebaruan : Tulisan/Kajian</p>	<p>Perbedaannya penulis mengkaji dan memfokuskan mengenai legalitas hukum dan upaya hukum dalam penyelesaian terhadap tanah hak milik yang di atasnya di tempati bangunan SD yang dikuasai oleh Pemerintah Kota Makassar. Di mana di atas tanah tersebut telah ada bangunan terlebih dahulu yang belum tuntas ganti kerugiannya.</p>
--	--

Nama Penulis	: Michelle Amanda Esitria Sumampow	
Judul Tulisan	: Status Hukum Atas Tanah Yang dikuasai oleh Yayasan Keagamaan Buddha Di Kota Medan	
Kategori	: Tesis	
Tahun	: 2021	
Perguruan Tinggi	: Universitas Prima Indonesia	
Uraian	Penelitian Terdahulu	Rencana Penelitian
Isu dan Permasalahan:	<p>1. Bagaimana pengaturan status hukum hak atas tanah yang dikuasai oleh Yayasan Keagamaan Buddha?</p> <p>2. Bagaimana status hukum hak atas tanah yang dikuasai oleh Yayasan Keagamaan Buddha di Kota Medan?</p> <p>3. Bagaimana upaya mewujudkan kepastian hukum status hukum hak atas tanah yang dikuasai oleh Yayasan keagamaan Buddha di Kota Medan?</p>	<p>1. Bagaimana legalitas hukum kepemilikan tanah hak milik yang di atasnya di tempati bangunan SD?</p> <p>2. Bagaimana upaya hukum dalam penyelesaian terhadap tanah hak milik di atasnya di tempati bangunan SD yang dikuasai oleh pemerintah Kota Makassar?</p>
Teori Pendukung	: Teori Kepastian Hukum dan Teori Perlindungan Hukum	Teori Kepastian Hukum, Teori Perlindungan, Hukum dan Teori Tanggung Jawab
Metode Penelitian	: Yuridis empiris	Normatif
Pendekatan(Normatif):	-	Pendekatan Perundang-undangan (<i>Statute Approach</i>) dan Pendekatan Kasus (<i>Case Approach</i>)

Populasi & sampel: -	-
<p>Hasil & Pembahasan :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Pengurus Yayasan agar secara tertib dalam mengelola harta kekayaan (aset) yang dikuasai dan berkewajiban melanjutkan proses peralihan hak atau permohonan hak di Kantor Pertanahan Nasional (BPN). Semua harta kekayaan (aset) yang belum d daftarkan di Kantor Pertanahan Nasional (BPN). 2. Proses peralihan hak ke pihak Yayasan dilakukan untuk menghindari resiko pengingkaran janji atas nama perseorangan yang dipakai dan bilamana atas nama perseorangan yang dipakai wafat maka kemungkinan pihak ahli waris tidak mengakui itu tanah milik Yayasan. 	

<p>DesainKebaruan : Tulisan/Kajian</p>	<p>Perbedaannya penulis mengkaji dan memfokuskan mengenai legalitas hukum dan upaya hukum dalam penyelesaian terhadap tanah hak milik yang di atasnya di tempati bangunan SD yang dikuasai oleh Pemerintah Kota Makassar. Di mana di atas tanah tersebut telah ada bangunan terlebih dahulu yang belum tuntas ganti kerugiannya.</p>
--	--

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Tentang Hak Atas Tanah

1. Pengertian Hak Atas Tanah

Hak atas tanah merupakan hak yang diterima oleh perseorangan atau badan hukum selaku pemegang kuasa atas tanah. Hak atas tanah memberi wewenang kepada yang mempunyainya untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan.⁷ Eksistensi hak-hak penguasaan atas tanah diatur dalam hukum tanah nasional, di mana terdapat berbagai macam hak-hak atas tanah. Hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud diatur dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Lembaran Negara Republik Indonesia (LNRI) Tahun 1960 Nomor 2043 yang diundangkan pada tanggal 24 September 1960, Undang-undang ini lebih dikenal dengan nama “Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).⁸

Peraturan hukum pertanahan diatur dalam UUPA, eksistensi hak-hak atas tanah diatur pada Pasal 4, pasal 16 dan Pasal 53 UUPA, sebagai berikut:

⁷ Ratna Artha Windari, 2018, *Pengantar hukum Indonesia*, Depok: PT RajaGrafindoPersada, hlm. 194.

⁸ A. Muhammad Arfah Pattenreng, 2019, *Hukum Kepemilikan dan Penguasaan Hak atas Tanah (Suatu Kajian Komprehensif)*, Makassar: Bosowa Publishing Group, hlm. 103.

Dalam pasal 4 mengatur bahwa:

- a. 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 orang lain serta badan-badan hukum;
- b. Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat 1 pasal ini memberi wewenang untuk menggunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air, serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum yang lebih tinggi.

Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) diatur

lebih lanjut dalam Pasal 16 UUPA, bahwa:

- a. Hak milik;
- b. Hak guna usaha;
- c. Hak guna bangunan;
- d. Hak pakai;
- e. Hak sewa;
- f. Hak membuka tanah;
- g. Hak memungut hasil hutan;
- h. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang ditetapkan dengan undang-undang, serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53.

Adapun Hak atas tanah yang sifatnya sementara karena dianggap sebagai hak atas tanah yang dapat merugikan pihak-pihak tertentu. Hak-

hak atas tanah diatur dalam UUPA Pasal 53 ayat (1) yaitu:

Hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf h, ialah hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, dan hak sewa tanah pertanian diatur untuk membatasi sifat-sifatnya yang bertentangan dengan undang-undang ini, dan hak-hak tersebut diusahakan hapusnya dalam waktu yang singkat.

Dalam Pasal 16 dan Pasal 53 UUPA dikelompokkan menjadi dua golongan hak atas tanah yaitu:

1. Hak Atas Tanah yang bersifat tetap, yaitu hak atas tanah sebagai lembaga hukum tetap akan ada selama UUPA masih diberlakukan sepanjang belum dilakukan pembaharuan atau perubahan Undang-Undang Pertanahan yang baru. Lembaga Hak Atas Tanah yang dimaksud adalah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak membuka tanah, hak sewa untuk bangunan, dan hak memungut hasil hutan.
2. Hak Atas Tanah yang bersifat sementara, yaitu hak atas tanah ini sifatnya sementara dimaksudkan bahwa dalam waktu singkat akan dihapuskan karena mengandung sifat-sifat pemerasan, sifat feodal dan hal itu dianggap bertentangan dengan semangat dan jiwa UUPA. Adapun jenis-jenis hak atas tanah yang dianggap bersifat sementara adalah hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, dan hak sewa tanah pertanian.

Hak-hak Atas Tanah yang disebutkan dalam Hukum Tanah Nasional, bilamana dilihat dari “segi asal usul tanahnya”, maka hak atas tanah tersebut dapat dibedakan menjadi dua kelompok hak atas tanah, yaitu:

1. Hak Atas Tanah yang bersifat Primer, yaitu hak atas tanah yang asal muasalnya bersumber dari tanah negara dan atau pemberian oleh negara. Jenis hak-hak atas tanah yang dimaksud adalah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan atas tanah negara, dan hak pakai atas tanah negara.
2. Hak Atas Tanah yang bersifat Sekunder, yaitu hak atas tanah yang berasal dari tanah pihak lain. Adapun jenis hak atas tanah yang dimaksud adalah hak guna bangunan atas tanah pengelolaan, bangunan atas tanah hak milik, hak pakai atas tanah hak pengelolaan, hak pakai atas tanah hak milik, hak sewa untuk

bangunan, hak gadai tanah, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, dan hak sewa tanah pertanian.⁹

Subjek hukum yang berhak atas perolehan hak-hak atas tanah dalam UUPA yaitu:

- a. WNI secara perorangan dapat memiliki semua hak atas tanah, demikian juga badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Hanya saja untuk dapat mempunyai hak milik atas tanah badan hukum yang diperbolehkan hanyalah badan hukum tertentu seperti: Bank pemerintah, Koperasi pertanian, Yayasan sosial, dan Yayasan keagamaan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963.
- b. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia dan badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia hanya dapat mempunyai hak pakai (Pasal 42) dan hak sewa untuk bangunan, serta tidak diperbolehkan mempunyai hak milik (Pasal 21 ayat (1)).
- c. Badan hukum yang hanya untuk sebagian atau seluruhnya bermodal asing dapat diberikan hak guna usaha dan hak guna bangunan berdasarkan Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal.¹⁰

⁹ *Ibid*, hlm. 104 *et seqq.*

¹⁰ Ratna Artha Windari, *Op. Cit.* hlm. 195.

Dalam UUPA diatur tentang hak-hak atas tanah yang dapat diberikan kepada seseorang atau badan hukum sehingga penerima hak akan dapat mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah tersebut. Meskipun demikian, pemilik hak tidak dapat secara sewenang-wenang mempergunakan haknya tersebut. Untuk itulah maka dalam UUPA dilarang menggunakan hak atas tanah itu apabila:

1. dipergunakan bertentangan dan merugikan orang lain;
2. dipergunakan tidak sesuai dengan peruntukannya, misalnya hak untuk pertanian dipakai untuk bangunan, atau sebaliknya HGB dipergunakan untuk pertanian.¹¹

2. Macam-macam Hak Atas Tanah

Terdapat 7 (tujuh) yang termasuk hak-hak atas tanah, yaitu:¹²

1. Hak Milik yaitu hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai oleh orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan Pasal 6 (berfungsi sosial).

Adapun yang dapat mempunyai tanah Hak Milik adalah:

- a. Warga Negara Indonesia (perorangan)
 - b. Badan Hukum Indonesia yang telah ditentukan pemerintah
2. Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara dalam jangka waktu yang ditentukan guna untuk perusahaan pertanian, perikanan, dan peternakan.

¹¹ Zainal Asikin, 2019, *Pengantar Hukum Indonesia*, Depok: PT. RajaGrafindoPersada, hlm. 175.

¹² Zaeni Asyhadie dan Arief Rahman, 2019, *Pengantar Ilmu Hukum*, Depok: PT. RajaGrafindoPersada, hlm. 58 *et seqq.*

Lamanya Hak Guna Usaha paling lama 25 tahun, dan untuk perusahaan yang membutuhkan jangka waktu yang lama dapat diberikan selama 35 tahun dan dapat diperpanjang 25 tahun lagi.

Luas tanah yang bisa diberikan dengan Hak Guna Usaha adalah 25 hektar.

Adapun yang dapat mempunyai Hak Guna Usaha adalah:

- a. Warga Negara Indonesia
 - b. Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
3. Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya dalam jangka waktu paling lama 30 tahun, dan dapat di perpanjang 20 tahun.

Adapun yang dapat mempunyai Hak Guna Bangunan adalah:

- a. Warga Negara Indonesia
 - b. Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia
4. Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau milik orang lain untuk jangka waktu paling lama 25 tahun, dan dapat diperpanjang 25 tahun lagi.

Adapun yang dapat mempunyai Hak Pakai adalah:

- a. Warga Negara Indonesia
- b. Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan

berkedudukan di Indonesia

- c. Badan Hukum Asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia
 - d. Departemen, lembaga pemerintah non departemen dan Pemerintah Daerah
 - e. Badan-badan keagamaan dan sosial
 - f. Perwakilan Negara Asing dan perwakilan badan internasional
5. Hak sewa adalah hak untuk menggunakan tanah hak milik orang lain untuk keperluan bangunan dengan membayar sewa kepada pemiliknya.

Adapun yang dapat mempunyai Hak Sewa adalah:

- a. Warga Negara Indonesia
 - b. Orang yang berkedudukan di Indonesia
 - c. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia
 - d. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia
6. Hak Membuka Tanah
7. Hak Memungut Hasil Hutan

Hak membuka tanah dan memungut hasil hutan adalah berasal dari Hukum Adat sehubungan dengan adanya hak ulayat. Hak membuka tanah dan memungut hasil hutan hanya dapat dipunyai oleh penduduk Indonesia (Warga Negara Indonesia).

B. Penguasaan Tanah

1. Hak Bangsa

Berdasarkan ketentuan Pasal 1 ayat 1 UUPA menyatakan bahwa seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah air dari seluruh rakyat Indonesia yang bersatu sebagai bangsa Indonesia. Berdasarkan rumusan pasal tersebut memberi pemahaman bahwa tanah yang berada di lingkup Negara Kesatuan Republik Indonesia merupakan tanah yang memiliki sifat integralistik, yang berarti tanah tersebut sebagai tanah hak bangsa secara keseluruhan. Ini berarti terdapat sinergifitas antara hak bangsa atas tanah tersebut dengan prinsip yang dianut oleh UUPA, bahwa semua hak atas tanah memiliki fungsi kemasyarakatan, yang berarti bahwa setiap subyek hukum yang memiliki tanah, maka tanah yang dikuasai dan/atau dimiliki itu pada dasarnya terdapat hak-hak subyek hukum yang lain.¹³

Berdasarkan ketentuan Pasal 1 ayat 2 UUPA, dalam hubungannya dengan hak bangsa menyatakan bahwa seluruh bumi, air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dalam wilayah Republik Indonesia, sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa adalah bumi, air, dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional. Seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah air dari seluruh rakyat Indonesia, yang telah bersatu sebagai bangsa Indonesia. Dengan pernyataan dalam ayat 1 dan 2 tersebut berarti bahwa, dinyatakan dalam Penjelasan Umum: bumi, air dan ruang angkasa dalam

¹³ Nurus Zaman, 2016, *Politik Hukum Pengadaan Tanah Antara Kepentingan Umum dan Perlindungan Hak Asasi Manusia*, Bandung: PT Refika Aditama, hlm. 72.

wilayah Republik Indonesia yang kemerdekaannya diperjuangkan oleh bangsa sebagai keseluruhan, menjadi hak pula dari bangsa Indonesia, jadi tidak semata-mata menjadi hak dari para pemiliknya saja. Demikian pula tanah-tanah di daerah-daerah dan pulau-pulau, tidaklah semata-mata menjadi hak rakyat asli dari daerah atau pulau yang bersangkutan. Dengan pengertian demikian, maka hubungan bangsa Indonesia dengan bumi, air dan ruang angkasa Indonesia merupakan semacam hubungan hak ulayat, yang diangkat pada tingkatan yang paling atas, yaitu tingkatan yang mengenai seluruh wilayah Negara.

Pernyataan bahwa hak bangsa adalah semacam hak ulayat berarti bahwa dalam konsepsi hukum tanah nasional hak tersebut merupakan hak penguasaan atas tanah yang tertinggi. Ini berarti bahwa hak-hak penguasaan atas tanah yang lain, termasuk hak ulayat dan hak-hak individual atas tanah yang dimaksudkan oleh penjelasan umum di atas, langsung ataupun tidak, semuanya bersumber pada hak bangsa. Hak bangsa meliputi semua tanah.¹⁴

Prof. Boedi Harsono memberikan uraian mengenai ketentuan-ketentuan pokok-pokok yang terkandung di dalam hak bangsa Indonesia sebagai berikut.¹⁵

1. Sebutan dan Isinya

Hak bangsa adalah sebutan yang dimaksudkan dalam Pasal 1 ayat (2) dan (3) UUPA. Hak ini memiliki dua unsur, yaitu unsur

¹⁴ *Ibid*, hlm. 73.

¹⁵ Zaeni Asyhadie, 2018, *Hukum Keperdataan (Dalam Perspektif Hukum Nasional, KUH Perdata (BW), Hukum Islam, dan Hukum Adat*, Jilid II, Depok: PT RajaGrafindo Persada, hlm. 74.

kepunyaan dan unsur tugas kewenangan untuk mengatur dan memimpin penguasaan dan penggunaan tanah bersama yang dipunyainya.

2. Pemegang Haknya

Subjek hak bangsa adalah seluruh rakyat Indonesia sepanjang masa, yaitu generasi-generasi terdahulu, sekarang, dan yang akan datang.

3. Tanah yang dihaki

Hak bangsa meliputi seluruh tanah yang ada dalam wilayah Negara Republik Indonesia, maka tidak ada tanah yang merupakan *res nullius*.

4. Terciptanya Hak Bangsa

Tanah bersama tersebut adalah karunia Tuhan Yang Maha Esa kepada rakyat Indonesia, yang bersatu sebagai bangsa Indonesia.

5. Hubungan yang Bersifat Abadi

Hubungan yang bersifat abadi mempunyai makna bahwa hubungan yang akan berlangsung tidak akan putus selama-lamanya.

2. Hak Menguasai Negara

Hak menguasai negara merupakan suatu konsep yang mendasarkan pada pemahaman bahwa negara adalah suatu organisasi kekuasaan dari seluruh rakyat Indonesia, sehingga bagi pemilik kekuasaan, upaya mempengaruhi pihak lain menjadi sentral yang dalam hal ini dipegang oleh negara. Pengelolaan sumber daya alam yang dilakukan dan diusahakan oleh negara semata-mata demi kemakmuran dan kesejahteraan rakyat, tujuan itu menjadi tanggung jawab negara sebagai konsekuensi menguasai atas air, bumi, dan segala isinya di dalamnya, hal ini juga merupakan jaminan dan bentuk perlindungan terhadap sebesar-besar kemakmuran rakyat dan kesejahteraan umum dan keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia.¹⁶

¹⁶ Nuruz Zaman, *Op. Cit.* hlm. 75.

Tanah merupakan kebutuhan pokok yang utama bagi seluruh masyarakat, oleh karena itu, sudah semestinya tanah tersebut dikuasai negara. Tanah dikuasai negara artinya tidak harus dimiliki negara, negara memiliki hak menguasai tanah melalui fungsi negara untuk mengatur dan mengurus (*regelen en bustern*). Negara berwenang mengatur dan penyelenggaraan peruntukan, penggunaan persediaan, dan pemeliharaan. Selain itu juga, negara 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.

Menurut Notonagoro, bahwa istilah dikuasai dan dipergunakan adalah dua hal yang berbeda, dipergunakan itu sebagai tujuan dari pada dikuasai, meskipun kata penghubungnya dan, sehingga itu tampaknya dua hal yang tidak sangkut pautnya dalam hubungan sebab akibat. Pengertian dikuasai bukan berarti dimiliki, tetapi kepada negara sebagai organisasi kekuasaan tertinggi yang diberikan kewenangan. Makna dikuasai negara tidak terbatas pada pengaturan, pengurusan dan pengawasan terhadap hak-hak perseorangan akan tetapi negara mempunyai kewajiban untuk turut ambil dengan secara aktif dalam mengusahakan tercapainya kesejahteraan rakyat.¹⁷

¹⁷ *Ibid*, hlm. 77.

Hak menguasai negara yang terdapat di dalam Pasal 33 UUD 1945 termuat dalam ayat (2) dan (3), kandungan makna dalam pasal tersebut memiliki dua garis besar, *pertama*, negara menguasai bumi, air, dan kekayaan alam, yang terkandung di dalamnya, *kedua*, dipergunakan untuk sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Hak menguasai negara merupakan suatu konsep yang berdasarkan pada pemahaman bahwa negara adalah suatu organisasi kekuatan dari seluruh rakyat Indonesia, sehingga bagi pemilik kekuasaan, upaya mempengaruhi pihak lain menjadi sentral yang dalam hal ini dipegang oleh negara. Pengelolaan sumber daya alam yang dilakukan dan diusahakan oleh negara semata-mata demi kemakmuran dan kesejahteraan rakyat, tujuan itu menjadi tanggung jawab negara sebagai konsekuensi menguasai atas air, bumi, dan segala isinya di dalamnya, hal ini juga merupakan jaminan dan bentuk perlindungan terhadap sebesar-besarnya kemakmuran rakyat dan kesejahteraan umum dan keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia.

Sehubungan dengan uraian mengenai hak menguasai negara atas tanah, maka Boedi Harsono memberikan penjelasan sebagai berikut.¹⁸

1. Sebutan Isinya

Hak menguasai dari negara adalah sebutan yang diberikan oleh UUPA kepada lembaga hukum dalam pasal 2 ayat (2) dan (3) UUPA. Dalam penjelasan Umum II UUPA disebutkan bahwa UUPA berpangkal pada pendirian bahwa untuk mencapai apa yang ditentukan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 tidak perlu dan tidak pada tempatnya bahwa bangsa Indonesia ataupun Negara bertindak sebagai pemilik tanah. Lebih tepat jika Negara bertindak selaku Badan Penguasa. Oleh karena itu, dalam melaksanakan tugas tersebut Negara merupakan organisasi

¹⁸ Supriadi, 2015, *Hukum Agraria*, Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 59 et seqq.

kekuasaan rakyat yang tertinggi. Sebagai organisasi kekuasaan rakyat tertinggi, maka yang terlibat sebagai petugas bangsa tersebut bukan hanya Penguasa Legislatif dan Eksekutif, tetapi Penguasa Yudikatif.

2. Kekuasaan Legislatif

Kekuasaan Legislatif tercakup di dalamnya pengertian mengatur dan menentukan. Kekuasaan mengatur dan menentukan tersebut dilaksanakan oleh badan-badan legislatif Pusat, seperti MPR yang mengeluarkan ketentuan dalam bentuk penetapan, Pemerintah dengan persetujuan DPR mengeluarkan ketentuan dalam bentuk undang-undang. Presiden mengeluarkan kebijakan dalam bentuk Keputusan Presiden dan Menteri yang berwenang di bidang pertanahan dalam bentuk Peraturan Menteri.

3. Kekuasaan Eksekutif

Kekuasaan Eksekutif yang tercakup dalam pengertian menyelenggarakan dan menentukan dilakukan oleh Presiden dibantu oleh Menteri atau Pejabat Tinggi lain yang bertugas di bidang pertanahan. Kewenangan ini sebagian dapat ditugaskan pelaksanaannya kepada para pejabat Pusat yang bertugas di daerah dalam rangka dekonsentrasi.

4. kekuasaan Yudikatif

Kekuasaan Yudikatif bertugas menyelesaikan sengketa-sengketa tanah, baik di antara rakyat sendiri maupun di antara rakyat dan Pemerintah melalui Peradilan Umum (UU No. 2 tahun 1986 tentang Peradilan Umum sebagaimana diubah dengan UU No. 8 Tahun 2004 dan Peradilan Tata Usaha Negara (UU No. 5 tahun 1968 sebagaimana diubah dengan UU No.9 tahun 2004).

5. Pemegang Haknya

Subjek dari hak menguasai dari negara atas tanah adalah Negara Republik Indonesia, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat Indonesia.

6. Tanah yang Dihaki

Hak menguasai dari negara meliputi semua tanah dalam wilayah RI, baik tanah-tanah yang tidak atau belum, maupun yang sudah dihaki dengan hak-hak perorangan yang oleh UUPA disebut tanah-tanah yang dikuasai langsung oleh negara (Pasal 37, 41, 43, dan 49).

7. Terciptanya Hak Menguasai dari Negara

Hak menguasai dari negara merupakan tugas kewenangan bangsa Indonesia, yang dilakukan oleh wakil-wakil bangsa Indonesia pada waktu menyusun UUD 1945 dan membentuk Negara Republik Indonesia pada tanggal 18 Agustus 1945. Oleh karena itu, hak menguasai dari negara sebagai lembaga hukum tercipta pada waktu diciptakan hubungan hukum konkret

antara negara dan tanah Indonesia pada tanggal 18 Agustus 1945.

8. Pembebanan Hak Menguasai Negara

Hak menguasai Negara tidak dapat dipindahkan kepada pihak lain. Akan tetapi, tanah negara dapat diberikan dengan sesuatu hak atas tanah kepada pihak lain. Pemberian hak atas tanah negara kepada seseorang atau badan hukum, bukan berarti bahwa negara melepaskan Hak Menguasai Negara tersebut dari tanah yang bersangkutan. Tanah tersebut tetap berada dalam penguasaan negara. Negara tidak melepaskan kewenangannya sebagaimana yang diatur dalam Pasal 2 UUPA terhadap tanah-tanah yang bersangkutan.

9. Pelimpahan Pelaksanaan Kepada Pihak Lain

Hak menguasai dari Negara tidak dapat dipindahkan kepada pihak lain, tetapi pelaksanaannya dapat dilimpahkan kepada Pemerintah Daerah dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sepanjang hal itu diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional. Selain kepada Pemerintah Daerah dan masyarakat-masyarakat hukum adat, pelimpahan pelaksanaan sebagian kewenangan Negara tersebut dapat juga dilakukan kepada apa yang disebut Badan-Badan Otorita dan perusahaan-perusahaan Negara dan perusahaan Daerah, dengan pemberian penguasaan tanah-tanah tertentu dengan Hak Pengelolaan.

10. Hak menguasai dari Negara tidak akan Hapus

Hak menguasai dari Negara sebagai pelimpahan Hak Bangsa, tidak akan hapus, selama Negara Republik Indonesia masih ada sebagai negara yang merdeka dan berdaulat.

Subjek hak menguasai negara adalah Negara Republik Indonesia, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat Indonesia. Sedangkan objek hak menguasai negara semua tanah dalam wilayah Republik Indonesia, baik tanah-tanah yang tidak dihaki maupun tanah-tanah yang sudah dihaki dengan hak-hak perorangan oleh UUPA disebut tanah-tanah yang dikuasai langsung oleh Negara yang disebut "tanah Negara" (pasal 28, 37, 41, 43, 49). Hak menguasai Negara yang disebut "tanah Negara" ini berbeda dengan "*landsdomein*" atau "milik Negara" dalam rangka *domein*

verklaring.¹⁹

3. Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat

Hak ulayat diatur dalam Pasal 3 UUPA menentukan bahwa:

Dengan mengingat ketentuan-ketentuan dalam pasal 1 dan 2, pelaksanaan hak ulayat dan hak-hak yang serupa dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sepanjang menurut kenyataannya masih ada, harus sedemikian rupa sehingga sesuai dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasar atas persatuan bangsa serta tidak boleh bertentangan dengan undang-undang dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi.²⁰

a. Sebutan dan isinya

hak ulayat adalah nama yang diberikan oleh para ahli hukum pada lembaga hukum dan hubungan hukum konkret antara masyarakat-masyarakat hukum adat dengan tanah dalam wilayahnya, yang disebut hak ulayat. Dalam perpustakaan Hukum Adat yang berbahasa Belanda, mengikuti penamaannya oleh van Vollenhoven, lembaganya disebut *beschikkingsrecht*. Hak ulayat merupakan seperangkat wewenang dan kewajiban suatu masyarakat hukum adat yang berhubungan dengan tanah yang terletak dalam wilayahnya. Hak ulayat mengandung dua unsur, yaitu unsur kepunyaan yang termasuk bidang hukum perdata dan unsur tugas kewenangan untuk mengatur penguasaan dan memimpin tugas kewenangan yang termasuk bidang hukum publik. Unsur tugas kewenangan yang termasuk bidang hukum publik tersebut pelaksanaannya dilimpahkan kepada kepala adat sendiri

¹⁹ Arba, 2015, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 92.

²⁰ Supriadi, *Op. Cit.* hlm. 61.

atau bersama-sama dengan para ketua Adat masyarakat hukum adat yang bersangkutan.

b. Pemegang haknya

pemegang hak ulayat adalah masyarakat hukum adat yang teritorial, karena para warganya bertempat tinggal di wilayah yang sama, seperti nagari di Minangkabau. Ada pula yang geneologis, yang para warganya terikat oleh pertalian darah, seperti suku dan kaum.

c. Tanah yang dihaki

objek hak ulayat adalah semua tanah dalam wilayah masyarakat hukum adat teritorial yang bersangkutan. Tidak selalu mudah untuk mengetahui secara pasti batas-batas tanah ulayat suatu masyarakat hukum adat. Dalam masyarakat geneologis, diketahui tanah yang mana termasuk tanah yang dipunyai bersama. Karena hak ulayat meliputi semua tanah, maka dalam lingkungan masyarakat hukum adat yang bersangkutan tidak ada "*res nullius*"

d. Terciptanya Hak Ulayat

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

bukan satu-satunya yang mempunyai hak ulayat. Bagi sesuatu masyarakat hukum adat tertentu, hak ulayat tercipta karena pemisahan dari masyarakat hukum adat induknya, menjadi masyarakat hukum adat baru yang mandiri, dengan sebagian wilayah induknya sebagai tanah ulayatnya.²¹

Bentuk hukum penguasaan tanah pada masyarakat adat dikenal dengan "hak ulayat". Ini merupakan istilah yang digunakan secara formal, walaupun sesungguhnya pada setiap etnik istilah yang digunakan berbeda-beda. Dalam bahasa hukum maupun ilmiah, "tanah ulayat" selalu digunakan untuk menyebut tanah-tanah yang dikuasai menurut hukum adat pada suatu etnik tertentu. Secara umum, menurut Purbacaraka Halim, hak atas tanah adat yang terdapat pada berbagai suku di Indonesia dapat dibedakan atas dua bentuk, yaitu: "hak ulayat" dan "hak pakai".²²

Hak ulayat merupakan hak meramu atau mengumpulkan hasil hutan serta hak untuk berburu. Pada hak ulayat yang bersifat komunal ini, pada hakikatnya terdapat pula hak perorangan untuk menguasai sebagian dari objek penguasaan hak ulayat tersebut. Untuk sementara waktu, seseorang berhak mengolah serta menguasai sebidang tanah dengan mengambil hasilnya, tetapi bukan berarti bahwa hak ulayat atas tanah tersebut menjadi terhapus karenanya. Hak ulayat tetap melapisi atau mengatasi hak pribadi atau perseorangan tersebut. Hak ulayat baru pulih

²¹ *Ibid*, hlm. 62.

²² St. Laksanto Utomo, 2019, *Hukum Adat*, Depok: PT RajaGrafindo Persada, hlm. 52.

kembali bila orang yang bersangkutan telah melepaskan hak penguasaannya atas tanah ulayat tersebut. Sementara hak pakai membolehkan seseorang untuk memakai sebidang tanah bagi kepentingannya, biasanya terhadap tanah sawah dan ladang yang telah dibuka dan dikerjakan terus-menerus dalam waktu yang lama.

Sementara Van Dijk membagi tiga bentuk hak-hak atas tanah adat yaitu: hak persekutuan atau pertuanan, hak perorangan, dan hak memungut hasil tanah. Secara umum, setidaknya ada empat karakteristik pokok bentuk penguasaan tanah menurut hukum adat, yaitu tidak adanya kepemilikan mutlak, penguasaan yang bersifat inklusif, larangan untuk memperjualbelikan tanah (meskipun untuk tanah yang sudah dikuasai secara pribadi), serta lebih dihargainya manusia dan kerjanya dibanding tanah. Keempat sifat ini mengait, yang dilandasi oleh paradigma pokok bahwa sesungguhnya tanah adalah sumber daya yang khas tidak sebagai mana sumber daya ekonomi lain. Karena jumlahnya terbatas, maka tanah harus digunakan secara adil, dan harus mampu memberi kesejahteraan bagi seluruh orang di muka bumi. Untuk itu, tanah jangan dijadikan sebagai komoditas pasar yang bebas.²³

Dari beberapa uraian di atas, dapat dikatakan bahwa hak ulayat merupakan hak masyarakat hukum adat yang pada hakikatnya merupakan kewenangan yang dimiliki oleh masyarakat hukum adat tertentu atas suatu wilayah tertentu untuk mengambil manfaat dari sumber

²³ *Ibid*, hlm. 58.

alam termasuk tanah dalam wilayah tersebut demi kelangsungan hidup dan kehidupan yang secara khas timbul dari hubungan secara lahiriah dan batiniah, turun-temurun, dan tidak terputus antara masyarakat hukum adat dengan wilayahnya. Dalam hal ini, hak ulayat menunjukkan adanya hubungan hukum antara masyarakat hukum adat sebagai subjek hak dan tanah sebagai objek haknya di mana hubungan antara masyarakat hukum adat dengan tanah wilayahnya adalah hubungan menguasai.²⁴

C. Hak Milik

1. Pengertian Hak Milik

Pengertian Hak Milik berdasarkan ketentuan Pasal 20 ayat (1)

UUPA menentukan bahwa:

Hak Milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan Pasal 6.²⁵

Turun temurun artinya hak milik atas tanah dapat berlangsung terus selama pemiliknya masih hidup dan bila pemiliknya meninggal dunia, maka hak miliknya dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya sepanjang memenuhi syarat sebagai subjek hak milik. Terkuat artinya hak milik atas tanah lebih kuat bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, tidak mempunyai batas waktu tertentu, mudah dipertahankan dari gangguan pihak lain, dan tidak mudah hapus. Terpenuh artinya hak milik atas tanah memberi wewenang kepada pemiliknya paling luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, dapat menjadi induk bagi hak atas tanah

²⁴ A. Suriyaman Mustari Pide, 2017, *Hukum Adat Dahulu, Kini, dan Akan Datang*, Jakarta: Kencana, hlm. 123 *et seq.*

²⁵ Zaeni Asyhadie, *Op. Cit.* hlm. 105.

yang lain, tidak berinduk pada hak atas tanah yang lain, dan penggunaan tanahnya lebih luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain.²⁶

Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata selanjutnya disebut KUHPerdata. Hak Milik di definisikan sebagai hak untuk menikmati kegunaan sesuatu kebendaan dengan leluasa, dan untuk berbuat bebas terhadap kebendaan tersebut dengan kedaulatan sepenuhnya, asal tidak bertentangan dengan undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh suatu kekuasaan yang berhak menetapkan, dan tidak mengganggu hak-hak orang lain, kesemuanya dengan tidak mengurangi kemungkinan akan pencabutan hak itu demi kepentingan umum berdasar atas ketentuan undang-undang dan dengan pembayaran ganti rugi.²⁷

Dalam syariat/Hukum Islam sebagai yang dikemukakan ulama fikih, Hak milik adalah pengkhususan terhadap suatu benda yang memungkinkannya untuk bertindak hukum terhadap benda tersebut sesuai dengan keinginannya selama tidak ada halangan *syara'* serta menghalangi orang lain untuk bertindak hukum terhadap benda tersebut. Artinya, benda yang dikhususkan kepada seseorang sepenuhnya berada dalam penguasaannya, sehingga orang lain tidak bisa bertindak memanfaatkannya. Pemilik harta tersebut bebas untuk bertindak hukum terhadap hartanya, seperti jual beli, hibah, waqaf dan meminjamkannya kepada orang lain, selama tidak ada halangan *syara'*. Contoh halangan *syara'* misalnya orang tersebut belum cakap bertindak hukum (seperti

²⁶ Urip Santoso, 2012, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Jakarta: Kencana, hlm. 92 *et seq.*

²⁷ Zaeni Asyhadie, *Op. Cit.* hlm. 105.

anak kecil dan orang gila) atau kecapan hukumnya hilang (seperti jatuh pailit) sehingga dalam hal-hal tertentu ia tidak dapat bertindak hukum terhadap milik sendiri.²⁸

Hak Milik bersifat turun temurun, terkuat dan terpenuh bukan berarti bahwa Hak Milik merupakan hak yang mutlak, tidak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat. Hal ini dimaksudkan untuk membedakan Hak Milik dengan hak-hak atas tanah lainnya yang dimiliki oleh individu. Dengan kata lain, Hak Milik merupakan hak yang paling kuat dan paling penuh di antara hak-hak atas tanah lainnya.

Berdasarkan ketentuan Pasal 6 UUPA, semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial, sehingga Hak Milik juga mempunyai fungsi sosial, artinya bahwa Hak Milik yang dipunyai subjek hak (pemegang hak) tidak boleh dipergunakan semata-mata untuk kepentingan pribadi. Fungsi sosial dari Hak Milik harus ada keseimbangan antara kepentingan pemerintah dengan masyarakat.²⁹

2. Subjek Hak Milik

Berdasarkan ketentuan Pasal 21 UUPA, maka yang dapat mempunyai Hak Milik adalah:³⁰

- a. Hanya Warga Negara Indonesia dapat mempunyai Hak Milik;
- b. Oleh pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai Hak Milik dan syarat-syaratnya;
- c. Orang asing yang sesudah berlakunya UUPA memperoleh Hak Milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan. Demikian pula Warga Negara Indonesia yang mempunyai Hak Milik setelah berlakunya UUPA kehilangan

²⁸ *Ibid*, hlm. 106.

²⁹ *Ibid*

³⁰ *Ibid*, hlm. 107.

kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu dalam jangka waktu 1 (satu) tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau sejak hilangnya kewarganegaraan tersebut. Jika sesudah jangka waktu lampau Hak Milik tidak dilepaskan, maka hak itu hapus karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung; dan

- d. Selama seseorang di samping kewarganegaraan Indonesia juga memperoleh kewarganegaraan asing (*Bipatride*) maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik dan baginya berlaku ketentuan dalam Pasal 21 ayat (3), yaitu: "Orang asing yang sesudah berlakunya undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula Warga Negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya undang-undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu tidak dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung".

Berdasarkan ketentuan tersebut maka hanya Warga Negara Indonesia tunggal (*monopatride*) yang dapat mempunyai Hak Milik, orang asing tidak diperbolehkan untuk mempunyai Hak Milik. Orang asing dapat mempunyai tanah dengan Hak Pakai yang luasnya terbatas.

3. Terjadinya Hak Milik

Mengenai terjadinya Hak Milik diatur dalam Pasal 22 UUPA menentukan bahwa:

- a. Terjadinya Hak Milik menurut hukum adat diatur dengan Peraturan Pemerintah. Pasal 3 UUPA yang menyatakan: "Dengan mengingat ketentuan-ketentuan dalam Pasal 1 dan Pasal 2 pelaksanaan Hak Ulayat dan hak-hak yang serupa itu dari masyarakat-masyarakat hukum adat, sepanjang menurut kenyataannya masih ada, harus sedemikian rupa sehingga sesuai dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa serta tidak boleh bertentangan dengan undang-undang dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi.

Ketentuan tersebut berpangkal pada pengakuan adanya Hak Ulayat dalam hukum agraria yang pada hakikatnya berarti pula pengakuan hak itu sebagai Hak Milik masyarakat adat. Jadi Hak Ulayat itu akan diperhatikan, sepanjang hak tersebut menurut kenyataannya memang masih ada pada masyarakat hukum yang bersangkutan. Kepentingan sesuatu masyarakat hukum harus tunduk pada kepentingan nasional dan negara sehingga pelaksanaan Hak Ulayat harus sesuai dengan kepentingan nasional dan negara.

Di samping itu, terjadinya Hak Milik dapat juga terjadi karena pembukaan tanah (pembukaan hutan) atau terjadi karena timbulnya lidah tanah (*aanslibbing*). Pembukaan tanah adalah pembukaan tanah (pembukaan hutan) yang dilakukan secara bersama-sama dengan masyarakat hukum adat yang dipimpin oleh Ketua Adat melalui tiga sistem penggarapan, yaitu *matok sirah*, *matok galeng*, *matok sirah gilir galeng*, dan sistem *bluburan*. Adapun lidah tanah adalah pertumbuhan tanah di tepi sungai, danau atau laut, tanah yang tumbuh demikian itu dianggap menjadi kepunyaan orang yang memiliki tanah yang berbatasan.

- b. Selain menurut cara tersebut Hak Milik juga dapat terjadi karena Penetapan Pemerintah menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan dengan Peraturan Perundang-undangan. Hak Milik atas tanah yang terjadi di sini semula berasal dari tanah negara. Terjadinya Hak Milik menurut Penetapan Pemerintah maksudnya dengan mengajukan permohonan Hak Milik dengan mengikuti prosedur dan persyaratan yang ditentukan oleh Badan Pertanahan Nasional.
- c. Hak milik atas tanah terjadi karena ketentuan undang-undang.

Hak Milik atas tanah ini terjadi karena undang-undanglah yang menentukannya/menciptakanya sebagaimana diatur dalam Pasal 1, Pasal 2, dan Pasal 7 ayat (I) ketentuan-ketentuan Konversi UUPA. Pasal 1 ketentuan-ketentuan Konversi UUPA menentukan: "Hak *eigendom* atas tanah yang ada pada mulai berlakunya undang-undang ini sejak saat tersebut menjadi Hak Milik, kecuali jika yang mempunyainya tidak memenuhi syarat sebagai yang tersebut dalam Pasal 21".³¹ Berdasarkan ketentuan tersebut maka hak *eigendom* dapat dikonversi menjadi Hak Milik dengan syarat berdasarkan ketentuan Pasal 21 UUPA yaitu hanya Warga Negara Indonesia tunggal (*monopatriide*) yang dapat mempunyai Hak Milik.

Hak milik atas tanah juga dapat terjadi melalui dua cara, yaitu:³²

1. Secara Originair

Terjadinya hak tanah untuk pertama kalinya menurut hukum adat, penetapan pemerintah, dan karena undang-undang.

2. Secara Derivatif

Suatu subjek hukum memperoleh tanah dari subjek hukum lain yang semula sudah berstatus tanah Hak Milik, misalnya jual beli, tukar menukar, hibah, pewarisan. Dengan terjadinya perbuatan hukum atau peristiwa hukum tersebut, maka Hak

³¹ *Ibid*, hlm. 109 *et seqq.*

³² *Ibid*, hlm. 112.

Milik atas tanah yang sudah ada beralih atau berpindah dari subjek hukum yang satu ke subjek hukum lainnya.

4. Peralihan Hak Milik

Beralihnya Hak Milik daitur dalam Pasal 20 ayat (2) UUPA yang mengatur bahwa, “Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain”. Hak Milik dapat beralih maksudnya Hak Milik dapat berpindah haknya dari subjek hak kepada subjek lain karena adanya peristiwa hukum, misalnya karena pewarisan, sedangkan Hak Milik dapat dialihkan maksudnya Hak Milik dapat berpindah kepada subjek hak lain karena adanya perbuatan hukum, misalnya karena jual beli, tukar menukar, dan hibah.³³

Menurut Santoso ada dua bentuk peralihan Hak Milik atas tanah adalah sebagai berikut.

1. Beralih

Beralih artinya berpindahnya Hak Milik atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain di karenakan suatu peristiwa hukum. Dengan meninggalnya pemilik tanah, maka Hak Miliknya secara hukum berpindah kepada ahli warisnya sepanjang ahli warisnya memenuhi syarat sebagai subjek Hak Milik.

Beralihnya Hak Milik atas tanah yang telah besertifikat harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat dengan melampirkan surat keterangan kematian pemilik tanah yang dibuat oleh pejabat yang berwenang, surat keterangan sebagai ahli waris yang dibuat oleh pejabat yang berwenang, bukti identitas para ahli waris, sertifikat tanah yang bersangkutan. Maksud

³³ *Ibid*, hlm. 113.

pendaftaran peralihan Hak Milik atas tanah ini adalah untuk dicatat dalam buku Tanah dan melakukan perubahan nama pemegang hak dari pemilik tanah kepada para ahli warisnya.

2. Dialihkan

Dialihkan/perpindahan hak artinya berpindahnya Hak Milik atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain dikarenakan adanya perbuatan hukum. Contohnya perbuatan hukum yaitu jual beli, tukar menukar, hibah, penyertaan (pemasukan dalam modal perusahaan), dan lelang.

Berpindahnya Hak Milik atas tanah /pemindahan harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) kecuali lelang dibuktikan dengan berita acara lelang yang dibuat oleh pejabat dari kantor lelang. Berpindahnya Hak Milik atas tanah ini harus didaftarkan ke kantor pertanahan kabupaten/kota setempat untuk dicatat dalam buku tanah dan dilakukan perubahan nama dalam sertifikat dari pemilik tanah yang lama kepada pemilik tanah yang baru.³⁴

5. Pembebanan Hak Milik Atas Tanah

Pasal 25 UUPA menentukan bahwa:

Hak Milik dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan.

Berdasarkan Pasal 25 UUPA, Hak Milik dapat dibebani Hak Tanggungan, maka tanah yang dibebani Hak Tanggungan tetap dipegang oleh pemiliknya apabila pemilik tanah tidak dapat melunasi utangnya dalam jangka waktu yang telah diperjanjikan kepada kreditor, tanah yang

³⁴ *Ibid*, hlm. 114.

dijadikan jaminan utang tersebut bukan berarti otomatis menjadi milik kreditor melainkan akan dilelang yang hasil dari pelelangan tersebut digunakan untuk melunasi utang tersebut. Selain dapat dibebani Hak Tanggungan, Hak Milik juga dapat dibebani hak-hak atas tanah lainnya. Hak-hak atas tanah yang dapat dibebani di atas Hak milik adalah Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai, yang pembebanannya dituangkan dalam Akta PPAT yakni Akta Pembebanan Hak Milik dengan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai yang sebelumnya terdapat perjanjian antara subjek hak pemegang Hak Milik dengan calon subjek hak pemegang hak atas tanah yang akan ada di atas tanah Hak Milik tersebut.³⁵

6. Penggunaan Hak Milik oleh Bukan Pemiliknya

Pada intinya pemilik tanah berkewajiban menggunakan atau mengusahakan tanahnya sendiri secara aktif. Namun demikian UUPA menentukan bahwa Hak Milik atas tanah dapat digunakan atau diusahakan oleh bukan pemiliknya. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 24 UUPA, yaitu penggunaan Hak Milik oleh bukan pemiliknya dibatasi dan diatur dengan peraturan perundang-undangan. Beberapa bentuk penggunaan atau perusahaan tanah Hak Milik oleh bukan pemiliknya, yaitu:³⁶

- a. Hak milik atas tanah dibebani dengan Hak Guna Bangunan;
- b. Hak milik atas tanah dibebani dengan Hak Pakai;
- c. Hak sewa untuk Bangunan;

³⁵ *Ibid*, hlm. 115.

³⁶ *Ibid*

- d. Hak Gadai (Gadai Tanah);
- e. Hak Usaha bagi Hasil (Perjanjian Bagi Hasil);
- f. Hak Menumpang; dan
- g. Hak Sewa Tanah Pertanian.

7. Hapusnya Hak Milik

Hak milik atas tanah dapat hapus dari subjek hak pemegang hak atas tanah seperti yang telah ditentukan di dalam Pasal 27 UUPA yaitu apabila:³⁷

- a. Tanah jatuh kepada Negara, karena:
 - 1) Pencabutan hak
Maksudnya pengambilan tanah kepunyaan subjek hak pemegang Hak Milik oleh negara secara paksa, yang mengakibatkan hak atas tanah itu menjadi hapus dikarenakan untuk kepentingan umum, hal tersebut berdasarkan pada Pasal 18 UUPA. Pencabutan hak atas tanah ini dengan memberikan ganti kerugian yang layak dan berdasarkan tata cara yang diatur dengan peraturan perundang-undangan.
 - 2) Penyerahan dengan sukarela (pelepasan)
Penyerahan dengan sukarela maksudnya bahwa subjek hak melepaskan hak atas tanah yang dimilikinya kepada negara dengan tanpa adanya ganti kerugian yang diterimanya. Hak atas tanah yang dilepaskan tersebut maka akan menjadi tanah negara.
 - 3) Ditelantarkan
Ditelantarkan artinya bahwa tanah tersebut sengaja tidak dipergunakan sesuai keadaan atau sifat dan tujuan daripada haknya.
 - 4) Dipegang oleh subjek hak yang tidak berhak
Maksudnya bahwa Hak Milik ini dimiliki oleh subjek hak bukan haknya untuk memiliki Hak Milik, yakni WNA dan badan hukum. hal tersebut diatur dalam Pasal 21 ayat (3) dan Pasal 26 ayat (2) UUPA.
- b. Tanahnya musnah
Hal ini dapat terjadi karena objeknya (tanah) tidak ada lagi karena terjadinya bencana alam.

³⁷ *Ibid*, hlm. 116.

D. Pengadaan Tanah

1. Dasar Pengadaan Tanah

- a. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- b. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum
- c. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
- d. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

2. Pengertian Pengadaan Tanah

Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum diselenggarakan melalui tahapan perencanaan, persiapan, pelaksanaan dan penyerahan hasil, yang mana dalam tahap persiapan sering terhambat oleh keberatannya pihak yang berhak dan masyarakat yang terkena dampak, keberatan atas lokasi yang dikeluarkan oleh gubernur. Penyelenggaraan pengadaan tanah juga sering bersinggungan dengan isu hukum mendasar seperti hak asasi manusia, prinsip keadilan, prinsip

keseimbangan antara kepentingan negara dengan kepentingan masyarakat baik secara individu maupun kelompok.³⁸

Dalam konteks pengadaan tanah untuk kepentingan umum, kewenangan pemerintah didasarkan pada Pasal 6 UU No. 2 Tahun 2012 sedangkan kewenangan pemerintah daerah diperoleh berdasarkan Pasal Undang-Undang Pemerintah Daerah, baik pemerintahan daerah provinsi maupun pemerintahan daerah kabupaten/kota diberikan hak dan kewajiban dalam penyelenggaraan pemerintahan di daerahnya. Berdasarkan PP No. 38 tahun 2007, pengadaan tanah untuk kepentingan umum merupakan salah satu sub bidang urusan yang menjadi kewenangan pemerintahan daerah provinsi dan kabupaten/kota.³⁹

Menurut Boedi Harsono, pengadaan tanah adalah perbuatan hukum yang berupa melepaskan hubungan hukum yang semula ada antara pemegang hak dan tanahnya yang diperlukan dengan pemberian imbalan dalam bentuk uang, fasilitas atau lainnya melalui musyawarah untuk mencapai kata sepakat antara empunya tanah dan pihak yang memerlukan.⁴⁰

³⁸ Andi Erwin Hamzah, 2023, *Pengadaan Tanah Terhadap Tanah Ulayat di Kabupaten Teluk Wondama*, Jurnal Papua Law Journal, Volume7 Issue 2, Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, Makassar, hlm. 49.

³⁹ Ruslan Abu, 2020, *Strategi Institusional Kebijakan Pengadaaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Jurnal Amanna Gappa, Volume28 Nomor 1, Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, Makassar, hlm. 14.

⁴⁰ Aan Riyanto Latama, 2023, *Kekuatan Hukum Rincik Sebagai Dasar Kepemilikan Dalam Ganti Rugi Pelepasan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Tesis, Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, hlm. 21.

Kemudian menurut Sartija, pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan memberikan ganti kerugian kepada berhak atas tanah tersebut.⁴¹ Menurut ketentuan Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak. Ketentuan tersebut mengatur pihak-pihak yang memerlukan tanah harus memberikan ganti rugi kepada pemilik tanah. Pengadaan tanah merupakan perbuatan pemerintah untuk memperoleh tanah untuk berbagai kegiatan pembangunan, khususnya bagi kepentingan umum. Pada prinsipnya pengadaan tanah dilakukan dengan cara musyawarah antara pihak yang memerlukan tanah dan pemegang hak atas tanah yang tanahnya diperlukan untuk kegiatan pembangunan.⁴²

Berdasarkan kepentingannya, pengadaan tanah dibagi menjadi 2 (dua) macam, yaitu:⁴³

1. Pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

Pihak yang memerlukan tanah dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum adalah instansi, yaitu lembaga negara, kementerian, lembaga pemerintah non kementerian, pemerintah

⁴¹ Sartija, 2005, *Masalah Pelaksanaan Urusan Pertanahan Dalam Era Otonomi Daerah (Kepres No.34 tahun 2003)*, Tugu Jogja, Yogyakarta, hlm, 43.

⁴² Maria SW Sumardjono, 2009, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya*, Jakarta: Kompas, hlm. 280.

⁴³ Urip Santoso, *Penyelesaian Sengketa Dalam Pengadaan Tanah Untuk kepentingan Umum*, Jurnal Perspektif, Vol. XXI No.3, Hlm. 188.

provinsi, pemerintah kabupaten/kota, serta badan usaha milik negara.

2. Pengadaan tanah untuk kepentingan swasta.

Pihak yang memerlukan tanah dalam pengadaan tanah untuk kepentingan swasta ialah perusahaan swasta seperti perseroan terbatas.

Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum di Indonesia dilakukan dengan dua cara, yaitu:

a. Pencabutan hak atas tanah.

Menurut UUPA, pencabutan hak atas tanah adalah pengambilalihan tanah kepunyaan suatu pihak oleh negara secara paksa yang mengakibatkan hak atas tanah menjadi hapus, tanpa yang bersangkutan melakukan sesuatu pelanggaran atau lalai dalam memenuhi kewajiban hukum. Pencabutan hak atas tanah diatur dalam Pasal 18 UUPA bahwa:

“untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan undang-undang”.

b. Pelepasan hak atas tanah

Dalam Pasal 1 angka 9 UUPA, pelepasan hak adalah kegiatan pemutusan hubungan hukum dari pihak yang berhak kepada negara melalui lembaga pertanahan. Dalam Pasal 1 angka 6

disebutkan pula bahwa pelepasan atau penyerahan hak atas tanah adalah kegiatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya dengan memberikan ganti rugi atas dasar musyawarah.⁴⁴

Dari kedua cara tersebut, yang lazim digunakan adalah dengan pelepasan hak atas tanah. Pelepasan hak atas tanah sendiri berarti bahwa perbuatan hukum yang semula terdapat antara pemegang hak dan tanahnya melalui musyawarah untuk mencapai kata sepakat dengan cara memberikan ganti rugi kepada pemegang haknya, sehingga tanah yang bersangkutan berubah statusnya menjadi tanah negara. Melalui pelepasan hak atas tanah, maka hak seseorang atas tanahnya akan hilang setelah diadakannya pembayaran ganti rugi dan tanahnya diambil serta digunakan untuk pembangunan kepentingan umum.

Dalam Pasal 42 ayat (2) Undang-Undang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, bahwa penitipan ganti kerugian di pengadilan negeri setempat jugadilakukan terhadap:

- a. Pihak yang berhak menerima ganti kerugian tidak diketahui keberadaannya;
- b. Objek pengadaan tanah yang akan diberikan ganti kerugian:
 1. Sedang menjadi objek perkara di pengadilan;
 2. Masih dipersengketakan kepemilikannya;

⁴⁴ Yusriadi, 2010, *Industrialisasi dan Perubahan Fungsi Sosial Hak Milik Atas Tanah*, Yogyakarta: Genta Publishing, hlm. 39.

3. Diletakkan sita oleh pejabat yang berwenang; atau
4. Menjadi jaminan di bank.

E. Ganti Kerugian

1. Pengertian Ganti Rugi

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) ganti rugi adalah uang yang diberikan sebagai pengganti kerugian. Ganti rugi adalah suatu kewajiban yang dibebankan kepada orang atau pemerintah yang telah bertindak melanggar hukum dan menimbulkan kerugian pada orang lain karena kesalahan tersebut.⁴⁵

Ganti rugi dalam hukum perdata dapat timbul dikarenakan wanprestasi akibat dari suatu perjanjian atau dapat timbul dikarenakan oleh perbuatan melawan hukum. Ganti rugi yang muncul dari wanprestasi adalah jika ada pihak-pihak dalam perjanjian yang tidak melaksanakan komitmennya yang sudah dituangkan dalam perjanjian, sehingga dapat dimintakan tanggung jawabnya, jika pihak lain dalam perjanjian tersebut menderita kerugian karenanya.⁴⁶

Istilah ganti kerugian diatur dalam KUHPerdata dengan memperincikan kerugian (yang harus diganti) dalam tiga komponen sebagai berikut:

- a. Biaya adalah setiap uang (termasuk ongkos) yang harus dikeluarkan secara nyata oleh pihak yang dirugikan, dalam hal ini

⁴⁵ Diakses dari kbbi.web.id/ganti_rugi, pada tanggal 4 Januari 2024, pukul 19:50 WITA.

⁴⁶ Uslifatul Jannah, 2022, *Analisis Yuridis Pelaksanaan Ganti Rugi Sisa Bidang Tanah Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Fasilitas Umum Di Kabupaten Bogor*, Tesis, Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, hlm. 10.

sebagai akibat dari adanya tindakan wanprestasi.

- b. Rugi adalah keadaan merosotnya (berkurangnya) nilai kekayaan kreditor sebagai akibat dari adanya wanprestasi dari pihak debitur.
- c. Bunga adalah keuntungan yang seharusnya diperoleh tetapi tidak jadi diperoleh oleh pihak kreditor karena adanya tindakan wanprestasi dari pihak debitur.⁴⁷

Selain kerugian yang timbul dari wanprestasi, kerugian juga dapat ditimbulkan oleh perbuatan melawan hukum yang diatur dalam Pasal 1365 dan Pasal 1366 KUHPerduta. Pasal 1365 KUHPerduta yang menentukan bahwa: "Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut".⁴⁸ Ketentuan lainnya tertuang dalam Pasal 1366 bahwa: "Setiap orang bertanggung jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan kelalaian atau kurang kehati-hatiannya".⁴⁹

Pemberian ganti kerugian dalam pelepasan atau penyerahan hak atas tanah (pembebasan hak atas tanah) merupakan wujud konkret dari penghormatan terhadap hak atas tanah, sebagai bagian dari hak asasi manusia di bidang ekonomi (*property right*) sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 3 Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 selanjutnya

⁴⁷ *Ibid*, hlm. 11.

⁴⁸ Pasal 1365 KUHPerduta

⁴⁹ Pasal 1366 KUHPerduta

disebut PP Nomor 36 tahun 2005.⁵⁰ Arti ganti rugi menurut PP Nomor 36 Tahun 2005 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 ayat (11) sebagai berikut:

Ganti rugi adalah penggantian terhadap kerugian baik bersifat fisik maupun non fisik sebagai akibat pengadaan tanah kepada yang mempunyai tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah yang dapat memberikan kelangsungan hidup yang lebih baik dari tingkat kehidupan sosial ekonomi sebelum terkena proyek pengadaan tanah.

Pasal 1 ayat (12) Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 2023 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, menentukan bahwa:

Ganti kerugian adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak, pengelola, dan/atau pengguna barang dalam proses pengadaan tanah.⁵¹

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Pasal 1 ayat (10) menentukan bahwa:

Ganti Kerugian adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah.

2. Bentuk – Bentuk Ganti Rugi

Sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, peraturan mengenai bentuk ganti kerugian dalam pengadaan tanah telah mengalami beberapa perubahan sebagai berikut:

⁵⁰ Ratna Artha Windari, *Op.Cit.* hlm. 201.

⁵¹ Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 2023

1. Peraturan tentang bentuk ganti kerugian yang pertama ditentukan dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Tata cara Pembebasan Tanah ditentukan dalam Pasal 6 ayat (2) huruf b bahwa bentuk ganti rugi dapat berupa uang, tanah dan atau fasilitas-fasilitas lain.⁵²
2. Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum ditentukan dalam Pasal 13 bahwa bentuk ganti kerugian dapat berupa:⁵³
 - a. Uang;
 - b. Tanah pengganti;
 - c. Pemukiman kembali;
 - d. Gabungan dari kedua atau lebih untuk ganti kerugian sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, dan huruf c, dan
 - e. Bentuk lain yang disetujui oleh pihak-pihak yang bersangkutan.
3. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum ditentukan dalam Pasal 13 bentuk ganti rugi dapat berupa: ⁵⁴
 - a. Uang; dan/atau
 - b. Tanah pengganti; dan/atau
 - c. Pemukiman kembali.

⁵² Pasal 6 ayat (2) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Tata cara Pembebasan Tanah

⁵³ Pasal 13 Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

⁵⁴ Pasal 13 Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

4. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 65 Tahun 2006 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum ditentukan dalam Pasal 13 bahwa bentuk ganti rugi dapat berupa:⁵⁵

- a. Uang; dan/atau
- b. Tanah pengganti; dan/atau
- c. Pemukiman kembali; dan/atau
- d. Gabungan dari dua atau lebih bentuk ganti kerugian sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, dan huruf c,
- e. Bentuk lain yang disetujui oleh pihak-pihak yang bersangkutan.

Setelah diberlakukannya Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, bentuk pemberian ganti kerugian berdasarkan ketentuan Pasal 36 berupa:⁵⁶

- a. Uang;
- b. Tanah pengganti;
- c. Permukiman kembali;
- d. Kepemilikan saham; atau
- e. Bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak.

Berdasarkan UU Pengadaan Tanah, lembaga pertanahan melakukan musyawarah dengan pihak yang berhak untuk menetapkan bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian berdasarkan hasil penilaian ganti kerugian dari penilai. Hasil kesepakatan dalam musyawarah menjadi dasar pemberian ganti rugi kepada pihak yang berhak.⁵⁷ Dalam hal tidak terjadi kesepakatan mengenai bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian,

⁵⁵ Pasal 13 Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 65 Tahun 2006 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

⁵⁶ Pasal 36 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

⁵⁷ Pasal 37 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

pihak yang berhak dapat mengajukan keberatan kepada Pengadilan Negeri setempat setelah musyawarah penetapan ganti kerugian. Pihak yang keberatan terhadap putusan Pengadilan Negeri dapat mengajukan kasasi kepada Mahkamah Agung Republik Indonesia. Putusan Pengadilan Negeri/Mahkamah Agung yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap menjadi dasar pembayaran ganti kerugian kepada pihak yang mengajukan keberatan.⁵⁸

2. Asas-Asas Ganti Rugi

Berkaitan dengan ganti rugi, dalam peraturan perundang-undangan dan ketentuan mengenai ganti rugi tersirat beberapa asas hukum demi tercapainya perlindungan hukum bagi korban pembebasan tanah. Oleh karena itu, pemerintah seyogyanya memerhatikan asas-asas hukum tersebut ketika memberikan ganti rugi kepada para warganya yang menjadi korban pembebasan lahan. Asas-asas tersebut sebagai berikut:⁵⁹

a. Asas Itikad Baik (*Principle of good attention*)

Maksud dari asas ini adalah bahwa pembebasan lahan untuk kepentingan umum maupun swasta harus dilindasi itikad baik dan keterbukaan serta kejujuran dari kedua belah pihak, baik dari segi peruntukan, bentuk, maupun besarnya nilai ganti rugi yang diberikan. Sehingga, diantara kedua belah pihak tidak ada yang dirugikan atau menjadi korban dalam proses pelaksanaannya.

⁵⁸ Pasal 38 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

⁵⁹ Siti Nur Aisyah Musakir, 2020, *Ganti Kerugian Atas Tanah Hak Milik Yang dikuasai Oleh Pemerintah Daerah (Putusan Pengadilan Negeri Pare-Pare No. 23/PDT.G/2014/Pn/Pare-Pare)*, Tesis, Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, hlm. 33.

b. Asas Keseimbangan (*Principle of equilibrium*)

Asas ini menghendaki adanya keseimbangan antara hak dan kewajiban penguasaan tanah dalam setiap pemberian ganti rugi, baik bentuk maupun besarnya. Pemberian ganti rugi diharapkan mendatangkan kesejahteraan bersama dan disesuaikan dengan keadaan nyata. Dalam arti bahwa ganti rugi tersebut dilakukan sesuai dengan alas hak yang dimiliki oleh pemilik tanah.

c. Asas Kepatutan (*Principle of appropriateness*)

Nilai ganti rugi haruslah layak dan patut berdasarkan nilai nyata/sebenarnya dari tanah dan/atau segala yang menjadi tuntutan. Harga yang didasarkan pada nilai nyata/sebenarnya itu tidak harus sama dengan harga umum mengingat harga umum bisa saja merupakan harga patut.

d. Asas Kepastian hukum (*Principle of certainty of law*)

Perlindungan hukum bagi seluruh rakyat merupakan sesuatu yang urgent. Sebisa mungkin seluruh masyarakat bebas dari praktik-praktik penyalahgunaan wewenang dalam ganti rugi tanah. Undang-undang ganti rugi yang dikehendaki tersebut haruslah mencerminkan suatu keadilan yang hakiki sehingga kepentingan kedua belah pihak terakomodasi.

e. Asas Kesejahteraan (*Principle of welfare*)

Asas ini menghendaki perlindungan terhadap pihak yang melepaskan tanah dari sisi ekonomisnya. Bisa saja, tanah yang diserahkan itu banyak membantu pihak yang menyerahkan tanah dalam memenuhi kebutuhan hidupnya. Dengan kata lain, asas keadilan harus dikonkritkan dalam pemberian ganti rugi, artinya dapat memulihkan kondisi sosial ekonomi mereka minimal setara atau setidaknya masyarakat tidak menjadi miskin dari sebelumnya.⁶⁰

F. Pengertian Kepentingan Umum

Demi kepentingan umum, pemerintah berdasarkan hak menguasai negara memiliki kewenangan konstitusional untuk memperoleh tanah dari masyarakat pemilik tanah. Melalui pasal 33 UUD 1945 pemerintah dapat mengambil alih atau melakukan pengadaan tanah. Adapun prinsip-prinsip yang mendasari pengadaan tanah oleh pemerintah mengacu pada adagium "*necessitas publica major es quam privata*" (kepentingan umum lebih besar daripada kepentingan pribadi), dan "*princeps et respublica ex justa causa possunt rem meam auferre*" (penguasa dan negara, dengan alasan yang layak/memadai, dapat mengambil alih kepentingan pribadi).⁶¹

Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud dalam Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 55 Tahun 1993 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum diatur

⁶⁰ *Ibid*, hlm. 34.

⁶¹ Ratna Artha Windari, *Op .Cit.* hlm. 198.

Pasal 5 ayat (1) bahwa Pembangunan untuk Kepentingan umum berdasarkan Keputusan Presiden ini dibatasi untuk:

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

Menurut Maria S.W. Sumardjono mengusulkan agar konsep kepentingan umum, selain harus memenuhi unsur peruntukannya, juga harus dirasakan kemanfaatannya (*socially profitable*). Kepentingan Umum berdasarkan Perpres Nomor 36 tahun 2005 adalah:

1. Kepentingan sebagian besar lapisan masyarakat (Pasal 1 angka 5)
2. Pembangunan untuk kepentingan umum dibatasi untuk kegiatan pembangunan yang dilakukan dan selanjutnya dimiliki pemerintah serta tidak mencari keuntungan (Pasal 5)⁶²

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 2023 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, kepentingan umum diartikan sebagai kepentingan bangsa, negara, dan masyarakat yang harus di wujudkan oleh Pemerintah Pusat/Pemerintah Daerah dan digunakan sebesar-besarnya untuk

⁶² *Ibid*, hlm. 199.

kemakmuran rakyat.⁶³ Tanah untuk kepentingan umum digunakan untuk pembangunan, yaitu:⁶⁴

1. Pertahanan dan keamanan nasional;
2. Jalan umum, jalan tol, terowongan, jalur kereta api, stasiun kereta api dan fasilitas operasi kereta api;
3. Waduk, bendungan, bendung, irigasi, saluran air dan sanitasi dan bangunan pengairan lainnya;
4. Pelabuhan, bandar udara, dan terminal;
5. Infrastruktur minyak, gas, dan panas bumi;
6. Pembangkit, transmisi, gardu, jaringan, dan/atau distribusi tenaga listrik;
7. Jaringan telekomunikasi dan informatika pemerintah;
8. Tempat pembuangan dan pengolahan sampah;
9. Rumah sakit Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah;
10. Fasilitas keselamatan umum;
11. Permakaman umum Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah;
12. Fasilitas sosial, fasilitas umum, dan ruang terbuka hijau publik;
13. Cagar alam dan cagar budaya;
14. Kantor Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, atau desa;
15. Penataan permukiman kumuh perkotaan dan/atau konsolidasi tanah serta perumahan untuk masyarakat berpenghasilan

⁶³ Pasal 1 ayat (7) Peraturan Pemerintah Nomor 39 tahun 2023.

⁶⁴ Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 19 tahun 2021.

rendah dengan status sewa termasuk untuk pembangunan rumah umum dan rumah khusus;

16. Prasarana pendidikan atau sekolah Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah;

17. Prasarana olahraga Pemerintah Pusat atau Pemerintah daerah;

18. Pasar umum dan lapangan parkir umum;

19. Kawasan industri hulu dan hilir minyak dan gas yang diprakarsai dan/atau dikuasai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, badan usaha milik Negara, atau badan usaha milik daerah;

20. Kawasan ekonomi khusus yang diprakarsai dan/atau dikuasai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, badan usaha milik negara, atau badan usaha milik daerah;

21. Kawasan industri yang diprakarsai dan/atau dikuasai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, badan usaha milik negara, atau badan usaha milik daerah;

22. Kawasan pariwisata yang diprakarsai dan/atau dikuasai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, badan usaha milik negara, atau badan usaha milik daerah;

23. kawasan ketahanan pangan yang diprakarsai dan/atau dikuasai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, badan usaha milik negara, atau badan usaha milik daerah;

24. Kawasan pengembangan teknologi yang diprakarsai dan/atau dikuasai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, badan

usaha milik negara, atau badan usaha milik daerah.

Ruang lingkup pembangunan untuk kepentingan umum daitur dalam Pasal 10 Undang-Undang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, yaitu:⁶⁵

1. Pertahanan dan keamanan nasional;
2. Jalan umum, jalan tol, terowongan, jalur kereta api, stasiun kereta api dan fasilitas operasi kereta api;
3. Waduk, bendungan, bendung, irigasi, saluran air minum, saluran pembuangan air dan sanitasi, dan bangunan pengairan lainnya;
4. Pelabuhan, bandar udara, dan terminal;
5. Infrastruktur minyak, gas, dan panas bumi;
6. Pembangkit, transmisi, gardu, jaringan, dan distribusi tenaga listrik;
7. Jaringan telekomunikasi dan informatika pemerintah;
8. Tempat pembuangan dan pengolahan sampah;
9. Rumah sakit Pemerintah/Pemerintah Daerah;
10. Fasilitas keselamatan umum;
11. Tempat pemakaman umum Pemerintah/Pemerintah Daerah;
12. Fasilitas sosial, fasilitas umum, dan ruang terbuka hijau publik;
13. Cagar alam dan cagar budaya;
14. Kantor Pemerintah/Pemerintah Daerah/desa;
15. Penataan permukiman kumuh perkotaan dan/atau konsolidasi tanah serta perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah dengan status sewa;
16. Prasarana pendidikan atau sekolah Pemerintah/Pemerintah Daerah;
17. Prasarana olahraga Pemerintah/Pemerintah daerah; dan
18. Pasar umum dan lapangan parkir umum.

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum dilaksanakan berdasarkan beberapa asas, yaitu:⁶⁶

- a. Kemanusiaan;
- b. Keadilan;

⁶⁵ Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

⁶⁶ Syahrudin Nawir, 2016, Andika Prawira Buana, dan Hasnan Hasbi Ali, *Kapita Selekta Hukum Agraria*, Makassar: Kreakupa Print, hlm. 81.

- c. Kemanfaatan;
- d. Kepastian;
- e. Keterbukaan;
- f. Kesepakatan;
- g. Keikutsertaan;
- h. Kesejahteraan;
- i. Keberlanjutan; dan
- j. Keselarasan.

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum bertujuan menyediakan tanah bagi pelaksanaan pembangunan guna meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran bangsa, negara, dan masyarakat dengan tetap menjamin kepastian hukum pihak yang berhak. Ada dua model melepas hak atas tanah untuk pemerintah dengan alasan kepentingan umum menghendaknya, yaitu:⁶⁷

1. Pembebasan Tanah

Dalam hal ini untuk kepentingan umum/masyarakat/pembangunan dapat dilakukan pembebasan tanah, di mana pemilik tanah dengan sukarela melepaskan hak atas tanah tersebut dan secara sukarela menerima besarnya ganti rugi yang merupakan hasil musyawarah antara pemilik tanah dengan pihak pembebas tanah.

⁶⁷ Munir Fuady, 2015, *Konsep Hukum Perdata*, Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, hlm. 50 *et seq.*

2. Pencabutan Hak

Dalam hal ini, pihak pemerintah melepaskan hak dari kepemilikan pemiliknya, dengan atau tanpa persetujuan dari pemiliknya, dengan alasan ada kepentingan umum yang lebih penting yang menghendaknya. Dalam hal ini, pemerintah berkewajiban untuk memberikan suatu ganti rugi yang layak, yang biasanya ditafsirkan bahwa ganti rugi yang layak adalah sebesar harga pasar dari tanah tersebut.

G. Kajian Tentang Aset

Tanah adalah aset bangsa Indonesia yang merupakan modal dasar pembangunan menuju masyarakat adil dan makmur. Semakin meningkatnya jumlah penduduk di Indonesia membuat keberadaan tanah menjadi semakin penting. Hal ini juga dikarenakan semakin banyaknya kebutuhan tanah untuk kepentingan pembangunan, namun sebagaimana yang diketahui bahwa tanah bersifat statis atau tidak dapat bertambah bahkan cenderung berkurang. Tidak hanya orang-perorangan, bahkan Badan Hukum dan Instansi Pemerintah, termasuk Pemerintah Daerah juga memerlukan tanah baik untuk pelaksanaan tugasnya maupun untuk kepentingan lain.⁶⁸

⁶⁸ Fitri Hardini, 2019, *Peralihan Hak Atas Tanah Dengan Hibah Sebagai Aset Daerah*, Jurnal Notarius, Volume12 Nomor 2, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang, hlm. 1016.

Aset adalah barang yang dalam pengertian hukum disebut benda, yang terdiri dari benda tidak bergerak dan benda bergerak. Tanah sebagai salah satu aset adalah berupa aset berwujud dan tidak bergerak. Selanjutnya Aset Negara adalah barang milik/kekayaan Negara yang meliputi barang tidak bergerak (tanah dan/atau bangunan) dan bergerak (investasi).⁶⁹

Adapun tanah aset daerah adalah tanah-tanah dalam penguasaan daerah dengan syarat-syarat:⁷⁰

1. Diperoleh dengan maksud untuk dipakai dalam kegiatan operasional pemerintah Daerah dan dalam kondisi siap dipakai. Dalam hal ini misalnya, setelah tanah dimatangkan sampai tanah tersebut dipakai
2. Adanya bukti penguasaan secara hukum, misalnya Sertifikat Hak Pakai atau Hak pengelolaan atas nama Daerah atau adanya bukti pembayaran dan penguasaan Sertifikat tanah atas nama pemilik sebelumnya
3. Dapat diukur dengan satuan uang

Terkait dengan aset, baik aset negara maupun aset daerah dalam pengaturannya disebut dengan barang milik negara dan barang milik

⁶⁹ Sri Susyanti Nur, 2015, *Aspek Hukum Pendaftaran Tanah Bekas Milik Asing sebagai Aset Pemerintah Daerah*, Jurnal Hasanuddin Law Review (Halrev), Volume1 Nomor1, Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, Makassar, hlm. 97.

⁷⁰ Supriyadi, 2010, *Aspek Hukum Tanah Aset Daerah*, Jakarta: PT. Prestasi Pustakaraya, hlm. 255.

daerah.⁷¹ Berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2020 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah (selanjutnya disebut PP 28 tahun 2020), memberikan pengertian sebagai berikut:⁷²

Pasal 1 angka 1 menentukan bahwa:

“Barang Milik Negara adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban anggaran pendapatan dan belanja negara atau berasal dari perolehan lainnya yang sah”.

Pasal 1 angka 2 menentukan bahwa:

“Barang milik daerah adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban anggaran pendapatan dan belanja daerah atau berasal dari perolehan lainnya yang sah”.

Bentuk pemanfaatan barang Milik Negara atau barang milik daerah (BMN/BMD) berdasarkan Pasal 81 Peraturan Menteri Dalam Negeri (Permendagri) No. 19 tahun 2016 berupa: sewa, pinjam pakai, kerja sama pemanfaatan, bangun serah guna, kerja sama penyediaan infrastruktur (KSPI).⁷³

⁷¹ Donny Ferdiansyah Sanjaya, 2019, *Pengelolaan Tanah Aset Pemerintah Daerah (Studi Kasus Pengelolaan Kebun Binatang Surabaya)*, Jurnal Media Luris, Volume2 Nomor 1, Universitas Airlangga, Surabaya, hlm. 34.

⁷² Betty Rubiati, 2023, *Kepemilikan Rumah Susun Umum yang Dibangun Di atas Tanah Barang Milik Negara/Daerah*, Jurnal ACTA DIURNAL Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan, Volume6 Nomor 2, Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran, Bandung, hlm. 210.

⁷³ Noor Aulia Rahman, 2021, *Optimalisasi Pegelolaan Aset Tanah Daerah Dalam Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Mamuju*, Tesis. Fakultas Ekonomi dan Bisnis, hlm 17.

Adapun jenis aset sebagai berikut:⁷⁴

- a. Aset lancar yaitu aset yang tidak dimaksudkan untuk dipakai terus menerus dalam kegiatan suatu daerah seperti kas, piutang usaha, persediaan dan aktiva lain yang mudah dipertukarkan menjadi tunai.
- b. Investasi yaitu menekankan pada penempatan uang atau dana.
- c. Aset tetap adalah aset berwujud yang mempunyai masa manfaat lebih dari 12 bulan untuk digunakan dalam kegiatan Pemerintah atau dimanfaatkan oleh masyarakat umum. Adapun klasifikasi aset tetap yaitu tanah, peralatan dan mesin, kendaraan, gedung dan bangunan, jalan, irigasi dan jaringan, aset tetap lainnya, dan konstruksi dalam pengerjaan.

H. Landasan Teori

1. Teori Kepastian Hukum

Teori kepastian hukum ini didasarkan pada aliran pemikiran positivisme hukum yang cenderung melihat hukum sebagai sesuatu yang otonom dan mandiri karena bagi penganut pemikiran ini, hukum tidak lain hanya kumpulan aturan. Bagi penganut pemikiran ini, tujuan hukum tidak lain dari sekadar menjamin terwujudnya kepastian hukum. Kepastian hukum itu diwujudkan oleh hukum dengan sifatnya yang hanya membuat

⁷⁴ Ahmad Fajri, 2017, *Pengelolaan Aset Tanah Daerah Untuk Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Kota Malang Perspektif Ekonomi Islam*, Tesis, Fakultas Ekonomi Syariah Pascasarjana Universitas Islam Negeri Malang, hlm. 20.

suatu aturan hukum yang bersifat umum. Sifat umum dari aturan-aturan hukum membuktikan bahwa hukum tidak bertujuan untuk mewujudkan keadilan atau kemanfaatan, melainkan semata-mata untuk kepastian.⁷⁵

Teori kepastian adalah perihal keadaan yang pasti, ketentuan atau ketetapan hukum yang bertujuan untuk memberikan keamanan dan ketertiban serta menjamin kesejahteraan yang diperoleh masyarakat dari negara.⁷⁶ Secara umum tujuan hukum meliputi: keadilan, kepastian hukum dan kemanfaatan. Kepastian hukum menjadi salah satu ukuran penting dalam negara yang menganut negara hukum. Dengan kepastian hukum semua akan dapat diukur, apakah sesuatu yang dilakukan dan terjadi itu sah atau tidak sah secara hukum, atau pula apakah tindakan atau perbuatan yang dilakukan oleh subjek hukum itu melanggar hukum atau tidak melanggar hukum, semua dapat diukur dengan hukum yang mengatur tentang sesuatu itu.

Menurut Van Apeldoorn, kepastian hukum mempunyai dua segi. *Pertama*, mengenai soal dapat ditentukannya (*bepaalbaarheid*) hukum dalam hal-hal yang konkret. Artinya pihak-pihak yang mencari keadilan ingin mengetahui apakah yang menjadi hukumnya dalam hal yang khusus, sebelum ia memulai perkara. *Kedua*, kepastian hukum berarti

⁷⁵ Achmad Ali, 2017, *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence) Termasuk Interpretasi Undang-Undang (Legisprudence)*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, hlm. 82 et seq.

⁷⁶ Sudikno Mertokusumo, 2011, *Teori Hukum*, Yogyakarta: Universitas Atma Jaya, hlm. 16.

keamanan hukum. Artinya, perlindungan bagi para pihak terhadap kesewenangan hakim.⁷⁷

Menurut Sudikno Mertokusumo, memberikan ketegasan prinsip bahwa hukum haruslah berfungsi sebagai perlindungan bagi kepentingan manusia. Agar kepentingan manusia terlindungi secara benar, maka hukum harus dilaksanakan/ditegakkan secara adil. Selanjutnya dikatakan, dalam menegakkan hukum, ada tiga unsur yang tidak boleh tidak harus diperhatikan, yaitu: kepastian hukum (*Rechtssicherheit*), kemanfaatan (*Zweckmassigkeit*), dan keadilan (*Gerechtigkeit*).

Kepastian adalah perihal (keadaan) yang pasti, ketentuan atau ketetapan. Kepastian memiliki arti “ketentuan, ketepatan”, sedangkan jika kata kepastian itu digabungkan dengan kata hukum menjadi kepastian hukum, memiliki arti “perangkat hukum suatu negara yang mampu menjamin hak dan kewajiban setiap warga negara”.

Usaha yang menuju ke arah kepastian hak atas tanah terdapat dalam UUPA, mengenai ketentuan Pendaftaran tanah, yaitu Pasal 19 ayat (1) dan (2) UUPA:

- (1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah, di seluruh wilayah Republik Indonesia, menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- (2) Pendaftaran tersebut, dalam ayat 1, Pasal ini meliputi:
 - a. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah;
 - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
 - c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

⁷⁷ Nurus Zaman, *Op. Cit.* hlm. 156 *et seqq.*

Menurut Soeprapto, khusus untuk tujuan pendaftaran tanah pertama yaitu untuk memberikan jaminan kepastian hukum, meliputi:

- a. Kepastian mengenai subyek hukum hak atas tanah (orang atau badan hukum);
- b. Kepastian mengenai letak, batas, ukuran/luas tanah atau disebut kepastian mengenai obyek hak.

Menurut van Apeldoorn sebagaimana yang dikutip oleh Achmad Ali, bahwa kepastian hukum berarti: *Pertama*, hal yang dapat ditentukan (*bepaalbaarheid*) dari hukum, dalam hal-hal yang konkret. Pihak-pihak pencari keadilan (*yuustisiabelen*) ingin mengetahui apakah hukum dalam suatu keadaan atau hal tertentu, sebelum ia memulai dengan perkara.

Kedua, keamanan hukum, artinya melindungi para pihak terhadap kesewenang-wenangan hakim.

2. Teori Perlindungan Hukum

Teori perlindungan hukum merupakan salah satu teori yang sangat penting untuk dikaji, karena fokus kajian teori ini pada perlindungan hukum yang diberikan kepada masyarakat. Masyarakat yang disasarkan pada teori ini, yaitu masyarakat yang berada pada posisi yang lemah, baik secara ekonomis maupun lemah dari aspek yuridis. Istilah teori perlindungan hukum berasal dari bahasa Inggris, yaitu *legal protection theory*, sedangkan dalam bahasa Belanda, disebut dengan *theorie van de wettelijke bescherming*, dan dalam bahasa Jerman disebut dengan *theorie der rechtliche schutz*.

Secara gramatikal, perlindungan adalah:

1. Tempat berlindung; atau
2. Hal (perbuatan) memperlindungi.

Memperlindungi adalah menyebabkan atau menyebabkan berlindung. Arti berlindung, meliputi: menempatkan dirinya supaya tidak terlihat, bersembunyi, atau minta pertolongan. Sementara ini, pengertian melindungi, meliputi: menutupi supaya tidak terlihat atau tampak, menjaga, merawat atau memelihara, menyelamatkan atau memberikan pertolongan.⁷⁸

Pengertian perlindungan dalam konsep ini difokuskan kepada:

1. Tujuan;
2. Pihak yang melindungi korban; dan
3. Sifatnya.

Tujuan perlindungan adalah memberikan rasa aman bagi korban. Rasa aman adalah bebas dari bahaya, bebas dari gangguan, tenteram, tidak merasa takut atau khawatir terhadap suatu hal. Sementara itu, yang berhak memberikan perlindungan, meliputi: pihak keluarga, advokat, lembaga sosial, kepolisian, kejaksaan, pengadilan, atau pihak lainnya.⁷⁹

Terkait dengan definisi tentang perlindungan hukum dapat ditemukan pada berbagai pendapat yang dikemukakan oleh para ahli hukum, yaitu:

⁷⁸ Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, 2017, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, hlm. 259.

⁷⁹ *Ibid*, hlm. 260.

1) Satijipto Rahardjo

Perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia (HAM) yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.

2) Maria Theresia Geme

Perlindungan hukum adalah berkaitan dengan tindakan negara untuk melakukan sesuatu dengan (memberlakukan hukum negara secara eksklusif) dengan tujuan untuk memberikan jaminan kepastian hak-hak seseorang atau kelompok orang.⁸⁰

3) Salim Hs dan Erlies Septiana Nurbani

Teori perlindungan hukum merupakan teori yang mengkaji dan menganalisis tentang wujud atau bentuk atau tujuan perlindungan, subjek hukum yang dilindungi serta objek perlindungan yang diberikan oleh hukum kepada subjeknya.

Unsur-unsur yang tercantum dalam definisi teori perlindungan hukum, meliputi:

1. Adanya wujud atau bentuk perlindungan atau tujuan perlindungan;
2. Subjek hukum; dan
3. Objek perlindungan hukum.⁸¹

Adapun bentuk perlindungan hukum dibagi menjadi dua bentuk, yaitu: ⁸²

1. Perlindungan yang bersifat preventif

Perlindungan hukum yang preventif merupakan perlindungan hukum yang sifatnya pencegahan. Perlindungan memberikan

⁸⁰ *Ibid*, hlm. 262.

⁸¹ *Ibid*, hlm. 263.

⁸² *Ibid*, hlm. 264.

kesempatan kepada rakyat untuk mengajukan keberatan (*inspraak*) atas pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintahan mendapat bentuk yang definitif. Sehingga, perlindungan hukum ini bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa dan sangat besar artinya bagi tindak pemerintah yang didasarkan pada kebebasan bertindak. Dengan adanya perlindungan hukum yang preventif ini mendorong pemerintah untuk berhati-hati dalam mengambil keputusan yang berkaitan dengan asas *freies ermessen*, dan rakyat dapat mengajukan keberatan atau dimintai pendapatnya mengenai rencana keputusan tersebut.

2. Perlindungan represif

Perlindungan hukum yang represif berfungsi untuk menyelesaikan apabila terjadi sengketa.

3. Teori Tanggung Jawab

Menurut hukum, tanggung jawab adalah suatu akibat atas konsekuensi kebebasan seorang tentang perbuatannya yang berkaitan dengan etika serta moral dalam melakukan suatu perbuatan.⁸³ Teori Tanggung Jawab hukum yang dikemukakan oleh Hans Kelsen memberikan pengertian yaitu seseorang bertanggung jawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab hukum, subjek, berarti bahwa dia bertanggung jawab atas suatu sanksi dalam hal perbuatan yang bertentangan. Tanggung Jawab dalam

⁸³ Soekidjo Notoatmodjo, 2010, *Etika dan Hukum Kesehatan*, Jakarta: Rineke Cipta, hlm. 16.

kamus hukum dapat diistilahkan sebagai “*liability* dan *responsibility*”.⁸⁴

Istilah *liability* menunjuk pada pertanggungjawaban hukum yaitu tanggung gugat akibat kesalahan yang dilakukan oleh subjek hukum, sedangkan istilah *responsibility* menunjuk pada pertanggungjawaban politik. Teori tanggung jawab lebih menekankan pada makna tanggung jawab yang lahir dari ketentuan Peraturan Perundang-Undangan, sehingga teori tanggung jawab dimaknai arti *liability*, sebagai konsep yang terkait dengan kewajiban hukum seseorang yang bertanggung jawab secara hukum atas perbuatan tertentu bahwa dia dapat dikenakan suatu sanksi dalam kasus perbuatannya bertentangan dengan hukum.⁸⁵

Pertanggungjawaban berasal dari kata tanggung jawab, yang berarti keadaan wajib menanggung segala sesuatunya (kalau ada sesuatu hal, boleh dituntut, dipersalahkan, diperkarakan, dan sebagainya).⁸⁶ Lebih lanjut Hans Kelsen menyatakan bahwa kegagalan untuk melakukan kehati-hatian yang diharuskan oleh hukum disebut kekhilafan (*negligence*) dan kekhilafan biasanya dipandang sebagai satu jenis lain dari kesalahan (*culpa*), walaupun tidak sekeras kesalahan yang terpenuhi karena mengantisipasi dan menghendaki, dengan atau tanpa maksud jahat, akibat yang membahayakan. Hans kelsen selanjutnya membagi mengenai tanggung jawab terdiri dari:

⁸⁴ Naoval Mauladani Hartono, 2023, *Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta Berkaitan Dengan Pertanahan*, Jurnal Notarius, Volume16 Nomor1, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang, hlm. 142.

⁸⁵ *Ibid*, hlm. 143.

⁸⁶ Ridwan HR, 2017, *Hukum Administrasi Negara*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, hlm. 318.

1. Pertanggungjawaban individu yaitu seorang individu bertanggung jawab terhadap pelanggaran yang dilakukannya sendiri.
2. Pertanggungjawaban kolektif berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas suatu pelanggaran yang dilakukan oleh orang lain.
3. Pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena sengaja dan diperkirakan dengan tujuan menimbulkan kerugian.
4. Pertanggungjawaban mutlak yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena tidak sengaja dan tidak diperkirakan.⁸⁷

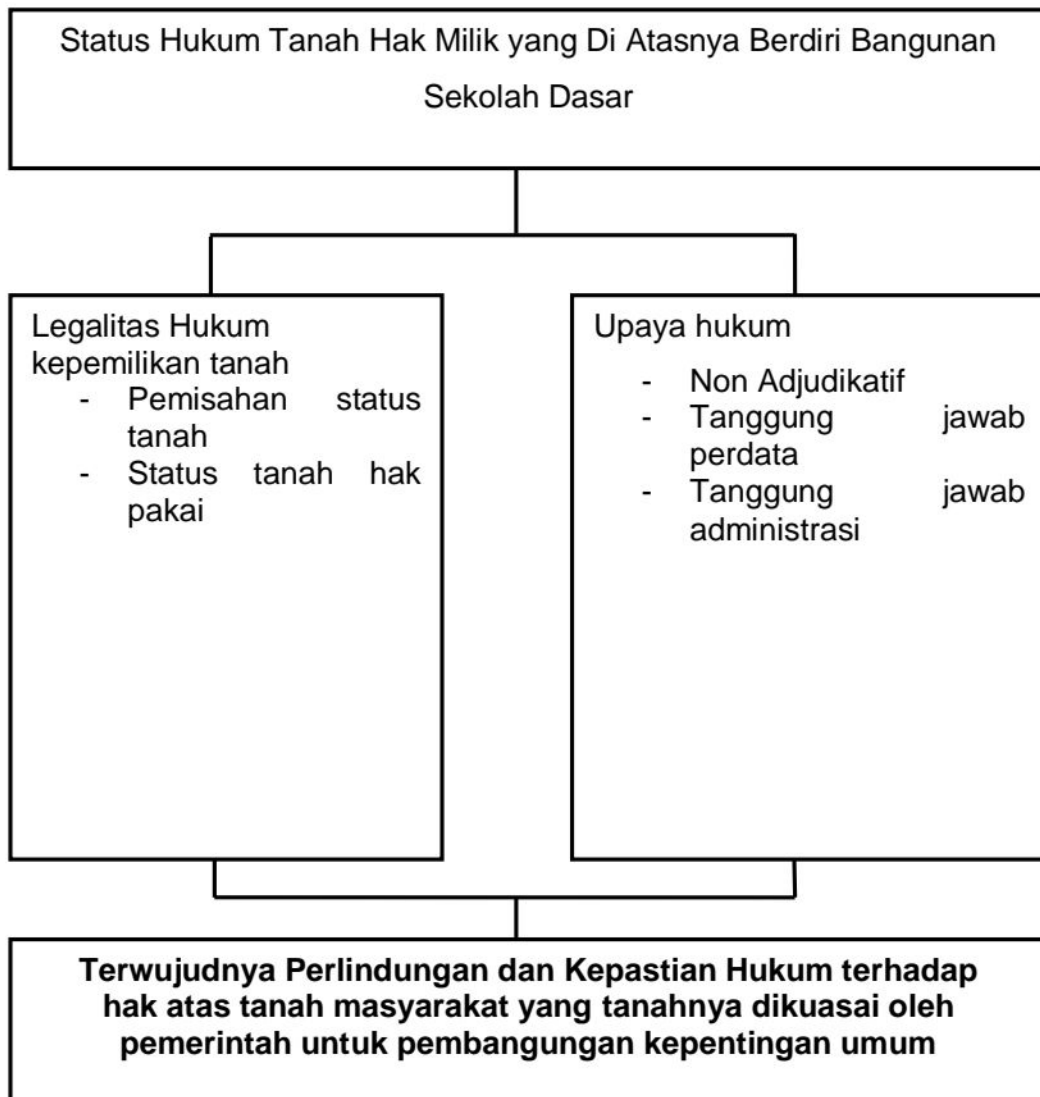
⁸⁷ Deliska Anwar, 2023, *Tanggung Jawab Notaris Terkait Dengan Pelayanan Jasa Kenotariatan Yang Belum Selesai (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Nomor 143/Pdt.G/2021/Pn Mdn)*, Jurnal Law of Deli Sumatera, Volume2 Nomor 2, Universitas Sumatera Utara, hlm. 5.

I. Kerangka Pikir

Pada penelitian ini terdapat dua variabel bebas yakni : legalitas hukum kepemilikan tanah hak milik yang di atasnya di tempati bangunan SD (X1) dan upaya hukum dalam penyelesaian terhadap tanah hak milik di atasnya di tempati bangunan SD yang dikuasai oleh pemerintah Kota Makassar (X2).

Adapun output dari penelitian tentang Status Hukum Tanah Hak Milik yang Di Atasnya Berdiri Bangunan Sekolah Dasar adalah terwujudnya jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi para ahli waris atas obyek tanah sebagai boedel warisan.

BAGAN KERANGKA PIKIR



J. Definisi Operasional

1. Status hukum merupakan keadaan di mana menggambarkan sebuah kepastian hukum mengenai suatu objek, apakah sudah ada aturan mengikat secara jelas atau belum ada hak di atasnya.
2. Hak atas tanah adalah hak atau sebagian tertentu yang ada dipermukaan bumi yang mempunyai ukuran panjang dan lebar.
3. Hak milik adalah hak atas tanah yang terkuat dan terpenuh yang dimiliki orang atas tanah. Dalam hal ini hak milik atas tanah yang menjadi objek dalam pembangunan SD Inpres Pajjaiang, SD Inpres Sudiang, dan SD Negeri Pajjaiang.
4. Sekolah adalah bangunan atau lembaga untuk belajar dan mengajar serta menerima dan memberi pelajaran (menurut tingkatannya ada dasar, lanjutan, tinggi)
5. Legalitas adalah memiliki kata dasar legal yang berarti suatu hal yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan atau hukum. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia atau KBBI, legalitas adalah perihal keadaan sah atau keabsahan.
6. Status Tanah adalah kedudukan tanah berdasarkan hukum yang berlaku.
7. Hak Pakai adalah salah satu hak atas tanah yang diatur dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA, berdasarkan Pasal 41 UUPA Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain. Hak pakai diberikan

berdasarkan keputusan pejabat berwenang atau berdasarkan perjanjian dengan pemilik tanahnya.

8. Upaya hukum adalah upaya yang diberikan oleh undang-undang kepada seseorang atau badan hukum untuk hal tertentu untuk melawan putusan hakim sebagai tempat bagi pihak-pihak yang tidak puas dengan putusan hakim yang dianggap tidak sesuai dengan apa yang diinginkan, tidak memenuhi rasa keadilan.
9. Non Adjudikatif adalah sarana penyelesaian melalui mekanisme mediasi dan konsiliasi.
10. Tanggung jawab pemerintah adalah suatu upaya yang harus dilakukan pemerintah sebagai wujud ganti rugi pelepasan hak atas tanah yang dilakukan oleh pemilik tanah guna keperluan pembangunan untuk kepentingan umum.
11. Tanggung jawab perdata adalah pertanggungjawaban hukum pemerintah daerah dalam penyelenggaraan pemerintahan, di mana tanggung jawab perdata berkaitan dengan pembayaran ganti kerugian berdasarkan pasal 1365 KUHPerdata.
12. Tanggung jawab administrasi adalah pertanggungjawaban hukum pemerintah daerah dalam jabatannya yang menunjuk kepada siapa tanggung jawab harus dilaksanakan.

13. Perlindungan Hukum adalah suatu langkah hukum yang diambil masyarakat dalam memberikan perlindungan terhadap hak-hak masyarakat yang dijamin oleh hukum, khususnya masyarakat yang terkena dampak dari pembangunan untuk kepentingan umum.