

# TESIS

## STATUS HUKUM HAK ATAS TANAH BERDASARKAN PERJANJIAN SEWA KOMANDO DAERAH MILITER XIV HASANUDDIN YANG DIKUASAI OLEH MASYARAKAT



Oleh :

**MAHFUL HIDAYATULLAH SALEH**

**B012 211 052**

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



## **HALAMAN JUDUL**

# **STATUS HUKUM HAK ATAS TANAH BERDASARKAN PERJANJIAN SEWA KOMANDO DAERAH MILITER XIV HASANUDDIN YANG DIKUASAI OLEH MASYARAKAT**

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

Disusun dan diajukan oleh :

**MAHFUL HIDAYATULLAH SALEH**

**B012 211 052**

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



## TESIS

# STATUS HUKUM HAK ATAS TANAH BERDASARKAN PERJANJIAN SEWA KOMANDO DAERAH MILITER XIV HASANUDDIN YANG DIKUASAI OLEH MASYARAKAT

Disusun dan diajukan oleh:

**MAHFUL HIDAYATULLAH SALEH**  
**B012211052**

Telah dipertahankan di hadapan Panitia Ujian yang dibentuk dalam rangka Penyelesaian Studi Program Magister Program Studi Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin pada tanggal 04 Oktober 2024 dan dinyatakan telah memenuhi syarat kelulusan

Menyetujui,

Pembimbing Utama,

Pembimbing Pendamping,

  
**Prof. Dr. Farida Patittingi, S.H., M.hum.**  
NIP. 19671231 199103 2 002

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

Ketua Program Studi  
Magister Ilmu Hukum,

Dekan Fakultas Hukum  
Universitas Hasanuddin,



  
**Passerangi, S.H., M.H**  
99412 1 001

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

## PERNYATAAN KEASLIAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Mahful Hidayatullah Saleh

NIM : B012 211 052

Program Studi : Magister Ilmu Hukum

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa penulisan Tesis yang berjudul **STATUS HUKUM HAK ATAS TANAH BERDASARKAN PERJANJIAN SEWA KOMANDO DAERAH MILITER XIV HASANUDDIN YANG DIKUASAI OLEH MASYARAKAT** 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 sata bersedia menerima sanksi sesuai Peraturan Menteri Pendidikan Nasional Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2010 dan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

Makassar, Mei 2024

Yang membuat pernyataan,



Mahful Hidayatullah Saleh



## ABSTRAK

**MAHFUL HIDAYATULLAH SALEH** (B012 21 1052) “Status Hukum Hak atas Tanah Berdasarkan Perjanjian Sewa Komando Daerah Militer XIV Hasanuddin yang dikuasai oleh Masyarakat” Dibawah bimbingan **Farida Patittingi** dan **Sri Susyanti Nur**.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis tanggung jawab Kodam XIV Hasanuddin atas tanah berdasarkan perjanjian yang dikuasai oleh masyarakat, untuk menganalisis perlindungan hukum kepada pemilik hak atas tanah yang dikuasai oleh masyarakat tersebut dan untuk menganalisis status penguasaan tanah oleh masyarakat

Jenis Penelitian Hukum Normatif yang didukung dengan wawancara, Pengumpulan bahan hukum primer melalui informasi yang diperoleh dari Peraturan Perundang-undangan dan pertimbangan hukum hakim dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 2990/K/Pdt/2021, Pengumpulan bahan hukum sekunder dilakukan dengan studi kepustakaan dan wawancara lapangan. Bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder selanjutnya dianalisis dan diolah dengan pendekatan perundang-undangan, pendekatan historis dan pendekatan konseptual.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa : (1) Kodam XIV Hasanuddin bertanggungjawab secara keperdataan untuk mengembalikan tanah yang disewa kepada pemilik dalam keadaan utuh sebagaimana saat perjanjian dibuat; (2) Perlindungan hukum bagi pemilik hak atas tanah ialah mendapatkan kembali hak atas tanah yang disewa oleh Kodam XIV Hasanuddin dalam keadaan seperti semula sebagaimana tanah tersebut pertama kali di sewa oleh Kodam XIV Hasanuddin; (3) Status tanah yang dikuasai oleh masyarakat adalah tanah hak milik dari pemberi sewa dan masyarakat melakukan okupasi di atas tanah tersebut sehingga masyarakat sebagai *okupan*

*Kata Kunci: Tanggungjawab Hukum, Perlindungan Hukum, Status Hukum, Hak Milik atas Tanah, Perjanjian Sewa.*



## ABSTRACT

**MAHFUL HIDAYATULLAH SALEH** (B012 21 1052) "Legal Status of Rights to Land Formerly the Rental Rights of the Commander of the XIV Hasanuddin Military Region which is Controlled by the Community" Supervised by **Farida Patittingi** and **Sri Susyanti Nur**.

This research aims to analyze the responsibility of Kodam XIV Hasanuddin status of land ownership by the community for the former agreement land controlled by the community, to analyze legal protection for owners of land rights controlled by the community and to analyze the status of land control by the community

Type of Normative Legal Research with techniques for collecting legal materials in the form of primary legal materials and secondary legal materials. Collecting primary legal materials through information obtained from statutory regulations and judges' considerations in the Supreme Court Decision Number 2990/K/Pdt/2021. Collecting secondary legal materials is carried out through literature study. Primary legal materials and secondary legal materials are then analyzed and processed using a statutory approach, a historical approach and a conceptual approach.

The results of the study show that: (1) Kodam XIV Hasanuddin is civilly responsible for returning the leased land to the owner in its intact condition as when the agreement was made; (2) Legal protection for land rights owners is to regain the rights to the land leased by Kodam XIV Hasanuddin in the same condition as the land was first leased by Kodam XIV Hasanuddin; (3) The status of land controlled by the community is land owned by the lessor and the community occupies the land so that the community is an occupancy

Keywords: Legal Responsibility, Legal Protection, Legal Status, Land Ownership Rights, Former Rental Rights.



## KATA PENGANTAR



Alhamdulillahirabbilalamiin, puji syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT yang telah memberikan Rahmat, Karunia, dan Hidayah-Nya sehingga penulis mampu menyelesaikan sebuah karya ilmiah tesis yang berjudul “**Status Hukum Hak atas Tanah Berdasarkan Perjanjian Sewa Komando Daerah Militer XIV Hasanuddin yang dikuasai oleh Masyarakat**”, yang juga menjadi salah satu syarat dalam menyelesaikan studi di Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin serta lantunan shalawat dan salam kepada Rasulullah SAW beserta keluarga, sahabat-sahabat, dan umatnya.

Terselesainya studi dan penyusunan Tesis tidak terlepas dari jasa-jasa orang-orang tercinta yaitu kedua orang tua Penulis yakni, Ayahanda **M. Saleh Sultan** dan Ibunda Tercinta **Dasmaniar Sukarno** serta Kedua Saudari Penulis yakni **Miftahul Jannah Saleh** dan **Maqfira Annisa Saleh** yang senantiasa selalu memberikan kasih sayang, nasehat, perhatian, bimbingan dan selalu setia mendengarkan segala keluh kesah Penulis serta doanya demi keberhasilan Penulis. Atas jasa-jasa yang tak ternilai dari Ayahanda dan Ibunda serta saudari tercinta, Penulis hanya bisa mengucapkan banyak terima kasih dengan segala ketulusan hati penulis.

Melalui kesempatan ini, penulis ingin mengucapkan terima kasih



terhingga kepada pihak-pihak yang sangat berjasa dalam proses hingga tahap penulisan Skripsi Penulis. Untuk itu penghargaan dan terima kasih Penulis ucapkan kepada :

1. **Prof. Dr. Ir. Jamaluddin Jompa, M.Sc** selaku Rektor Universitas Hasanuddin., **Prof. Drg. Muhammad Ruslin, M.Kes., Ph.D., Sp.BM(K), MP** selaku Wakil Rektor Bidang Akademi dan Kemahasiswaan, **Prof. Subehan., S.Si., M.Pharmn., Sc., Ph.D., Apt** selaku Wakil Rektor Bidang Perencanaan, Pengembangan dan Keuangan, **Prof. Prof. Farida Patittingi., S.H., M.Hum** selaku Wakil Rektor Bidang Pengembangan Sumber Daya Manusia, Alumni, dan Sistem Informasi, **Prof. Dr. Eng. Adi Maulana, S.T., M.Phill** selaku Wakil Rektor Bidang Kemitraan, Inovasi, Kewirausahaan dan Bisnis serta staf 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., LL.M** selaku Wakil Dekan Bidang Akademik dan Kemahasiswaan, **Prof. Dr. Iin Karita Sakharina, S.H., M.A** selaku Wakil Dekan Bidang Perencanaan, Sumber Daya dan Alumni, **Dr. Ratnawati, S.H., M.H** selaku Wakil Dekan Bidang Kemitraan, Riset dan Inovasi.
3. **Prof. Dr. Hasbir Paserangi, S.H., M.H** selaku Ketua Program Studi Magister Ilmu Hukum
4. **Prof. Dr. Farida Patittingi, S.H., M.Hum** selaku Pembimbing I dan **Dr. Sri Susyanti Nur, S.H., M.H** selaku Pembimbing II yang dengan ikhlas dan sabar dalam membimbing dan mengarahkan penulis sehingga tesis ini dapat terselesaikan serta kerelaan beliau dalam mengorbankan waktu, tenaga dan pikirannya merupakan suatu kebanggaan tersendiri bagi penulis karena dibimbing oleh beliau dan juga masukan kepada penulis untuk menjadi pribadi yang lebih baik kedepannya.



5. **Dr. Kahar Lahae, S.H., M.Hum., Dr. Muhammad Basri, S.H., M.H** dan **Dr. Muhammad Aswan, S.H., M.Kn** selaku tim penguji yang telah memberikan kritik dan saran yang membangun pada penulis dalam rangka penyempurnaan tesis ini serta memberikan masukan kepada penulis untuk menjadi pribadi yang lebih baik.
6. Segenap Dosen pengajar di Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin yang telah berjasa mendidik penulis sehingga berhasil menyelesaikan studi di Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin
7. Pegawai maupun staf civitas akademika Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin yang telah membantu penulis
8. Sahabat seperjuangan penulis sejak awal perkuliahan hingga saat ini yang tetap setia mendengarkan keluh kesah penulis dan memberikan sedikit pencerahan kepada penulis.

Akhir kata, penulis berharap bahwa apa yang disajikan dalam tesis ini dapat bermanfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan dan semoga tesis ini bermanfaat bagi banyak orang.

Wassalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Makassar, Mei 2024

Penulis

Mahful Hidayatullah Saleh



## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	ii
<b>LEMBAR PERSETUJUAN</b> .....	iii
<b>PERNYATAAN KEASLIAN</b> .....	iv
<b>ABSTRAK</b> .....	v
<b>ABSTRAK</b> .....	vi
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	vii
<b>DAFTAR ISI</b> .....	x
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	10
C. Tujuan Penelitian .....	11
D. Manfaat Penelitian.....	11
E. Orisinalitas Penelitian.....	11
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b>	
A. Tinjauan Umum Tentang Tanah.....	16
1. Pengertian Tanah .....	16
2. Hak Atas Tanah .....	19
B. Kepemilikan Hak Atas Tanah .....	24
1. Pengertian Kepemilikan Hak Atas Tanah.....	24
2. Wewenang Pemegang Hak Atas Tanah.....	31
3. Subjek Hak Milik .....	32
4. Terjadinya Hak Milik.....	34
C. Tinjauan Umum Penguasaan Tanah.....	36
D. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian .....	43
1. Pengertian Perjanjian.....	43
2. Syarat Sahnya Perjanjian.....	45
3. Akibat Suatu Perjanjian .....	47
4. Hubungan Hukum Dalam Perjanjian .....	48
Tinjauan Umum Tentang Hak Sewa Atas Tanah.....	50
Tinjauan Umum Tentang Wanprestasi.....	53



1. Pengertian Wanprestasi .....	53
2. Bentuk dan Akibat Wanprestasi .....	55
G. Landasan Teori .....	59
1. Teori Kepastian Hukum .....	59
2. Teori Perlindungan Hukum.....	62
3. Teori Pertanggung Jawaban .....	67
H. Kerangka Pikir.....	68
I. Definisi Operasional .....	71

### **BAB III METODE PENELITIAN**

A. Tipe dan Pendekatan Penelitian .....	73
B. Jenis dan Sumber Bahan Hukum .....	73
C. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum .....	75
D. Analisis Bahan Hukum.....	75

### **BAB IV TANGGUNG JAWAB KODAM XIV HASANUDDIN ATAS TANAH BEKAS PERJANJIAN YANG DIKUASAI OLEH MASYARAKAT**

1. Hak dan Kewajiban Perjanjian.....	76
2. Bentuk Tanggung Jawab Kodam XIV Hasanuddin .....	100

### **BAB V PERLINDUNGAN HUKUM KEPADA PEMILIK HAK ATAS TANAH YANG DIKUASAI OLEH MASYARAKAT**

1. Penguasaan Tanah Secara Fisik dan Yuridis.....	109
2. Sertifikat Pengganti .....	118

### **BAB VI STATUS PENGUASAAN TANAH OLEH MASYARAKAT**

1. Penguasaan Fisik Lebih Dari 20 Tahun.....	130
2. Dasar Pertimbangan Hukum Hakim .....	137

### **BAB VII PENUTUP**



esimpulan .....	161
aran .....	162

DAFTAR PUSTAKA ..... 164  
LAMPIRAN



Optimized using  
trial version  
[www.balesio.com](http://www.balesio.com)

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan salah satu sumber daya alam yang juga merupakan sumber kebutuhan hidup manusia yang sangat fundamental karena diyakini oleh masyarakat sangat berharga karena tanah dan manusia tidak dapat dipisahkan<sup>1</sup> karena sejatinya manusia hidup dan berkembang biak serta melakukan aktivitasnya diatas tanah, manusia membutuhkan tanah tidak hanya saat hidupnya bahkan saat meninggal dunia pun manusia membutuhkan tanah sebagai tempat pemakaman atau persemayaman terakhirnya<sup>2</sup>.

Hubungan antara manusia dengan tanah, pengaturannya telah diatur dalam Pasal 2 ayat (1) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) bahwa penguasaan tanah pada tingkat tertinggi ialah dikuasai oleh Negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat. Makna 'dikuasai' disini bukanlah dalam artian 'dimiliki', akan tetapi pengertian dikuasai yang dimaksud ialah pemberian wewenang kepada negara sebagai organisasi kekuasaan dari Bangsa Indonesia<sup>3</sup>. Kemudian, merujuk pada kewenangan negara dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA, menentukan wujud hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan tanah yang berupa



---

<sup>1</sup> Ad Arfah Pattenreng. 2019. *Hukum Kepemilikan Dan Penguasaan Hak Atas Tanah in Komprehensif*. Makassar: Bosowa Publishing Group. Hal 2

<sup>2</sup> 2003. *Pengaturan Hak Taas Tanah Dalam Kaitannya Dengan Investasi*. Disertasi. Hukum Universitas Airlangga. Hal 1

<sup>3</sup> Baetal, Dwi Kusumo Wardhani, Dian Ekawati. 2021. *Pemaknaan Hak Menguasai Atas Tanah Dalam Dimensi Politik Hukum Konstitusi*. Jurnal Surya Kencana Dua: Dinamika Hukum dan Keadilan. Vol 8 Nomor 2. Hal 5

pemberian hak atas tanah. Pengertian hak atas tanah menurut Pasal 4 ayat

(1) UUPA bahwa

“hak atas permukaan bumi yang berupa tanah yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum”

Hak atas tanah ini memberi kewenangan kepada pemegangnya untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan dan memiliki hak serta kewenangan untuk memanfaatkan tanah tersebut sesuai dengan jenis hak atas tanah yang dimiliki, begitupun dengan melakukan perbuatan hukum berupa Jual-beli, hibah, dll, ataupun melakukan peristiwa hukum yang bersifat sementara seperti hak sewa, hak gadai, dll sebagaimana termaktub dalam Pasal 53 ayat 1 UUPA *jo* Pasal 1548 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPerdata).

Menurut Pasal 1313 KUHPerdata dijelaskan bahwa “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.” Diaturnya sewa-menyewa dan perjanjian dalam undang-undang menunjukkan bahwa sewa-menyewa dan perjanjian merupakan urgensi dan fenomena yang sangat erat dengan kehidupan manusia sehari-hari sebagaimana diungkapkan oleh Djaja S. Meliala bahwa “perjanjian sewa-menyewa sama halnya dengan perjanjian jual beli



merupakan perjanjian yang penting karena sering dilakukan dalam praktik kehidupan manusia<sup>4</sup>

Pasal 1548 KUHPerdara, “Sewa-menyewa ialah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya, kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya.”

Sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1548 KUHPerdara bahwa sewa-menyewa adalah suatu perjanjian yang mana satu pihak mengikatkan dirinya untuk memberikan sesuatu atau prestasi kepada pihak lainnya selama suatu waktu tertentu dengan pembayaran harga yang telah disepakati oleh para pihak. Sebagaimana Pasal 1549 KUHPerdara, yang menjadi objek sewa yakni “semua jenis barang, baik yang tak bergerak maupun yang bergerak”. Dikaitkan dengan kebutuhan masyarakat akan tanah, seseorang yang belum memiliki cukup uang untuk membeli tanah dan/atau membutuhkan tanah hanya untuk jangka waktu tertentu maka dapat memperoleh tanah melalui sewa tanah (*land lease*), artinya seseorang bisa memperoleh tanah secara sementara dan



---

<sup>4</sup>Liana Dewi. *Perlindungan Hukum Bagi Penyewa Dalam Perjanjian Sewa Menyewa dan Adanya Wanprestasi Yang Dilakukan Oleh Pemilik Lahan*. Artikel.

bukan untuk mengalihkan kepemilikan hak atas tanah tersebut namun hanya untuk mengambil manfaat atas tanah tersebut.

Dari ketentuan di atas, menjelaskan bahwa pemilik barang hanya memberikan kenikmatan atas barang tersebut atau hanya dipakai dalam jangka waktu tertentu, dengan kata lain bahwa pemilik hanya menyerahkan kekuasaan atas barang tersebut kepada pihak penyewa dan bukan untuk dimilikinya. Dengan demikian, hak milik atas barang tersebut secara yuridis masih tetap berada pada pihak yang menyewakan. Sejalan dengan hal tersebut, Wirjono Prodjodikoro mengemukakan bahwa oleh karena hak milik atas barang tersebut tetap berada pada pihak yang menyewakan, maka pada hakikatnya keadaan sewa menyewa ini sudah sepantasnya tidak dimaksudkan untuk terus menerus melainkan dikemudian hari, pemakaian atau pemanfaatan terhadap barang tersebut pasti akan kembali lagi pada pemilik barang<sup>5</sup>.

Seperti perjanjian-perjanjian pada umumnya yang mempunyai unsur-unsur Subjektif dan Objektif sebagaimana termaktub dalam Pasal 1320 KUHPerdara yang harus terpenuhi dalam melaksanakan perjanjian. Unsur Subjektif yang dimaksud ialah adanya subyek hukum yakni adanya pihak penyewa dan pihak yang menyewakan, sedang unsur Objektif yang dimaksud ialah



---

<sup>5</sup>Prodjodikoro. 1981. *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-persetujuan Tertentu*. Bandung. Hal 49

barang dan harga serta barang yang menjadi obyek tersebut tidak bertentangan dengan perundang-undangan, ketertiban umum dan kesusilaan. Kesepakatan para pihak merupakan hal yang paling mendasar dalam perjanjian yang nantinya akan menghasilkan prestasi, karena prestasi merupakan hal yang wajib dilaksanakan di dalam suatu perikatan. Kemudian, setelah semua Unsur Perjanjian terpenuhi dan adanya prestasi maka sebagaimana asas *Pacta Sunservanda* sebagaimana dimaksud dalam pasal 1338 KUHPerdara yang menimbulkan Hak dan Kewajiban bagi para pihak.

Terpenuhinya prestasi merupakan prinsip dasar perikatan. Apabila prestasi dalam kesepakatan tersebut tidak dipenuhi oleh salah satu pihak maka akan muncul suatu perbuatan yang disebut dengan wanprestasi atau prestasi buruk yang artinya salah satu pihak menunjukkan bahwa dirinya tidak melaksanakan kewajibannya<sup>6</sup> sebagaimana termaktub dalam Pasal 1234 KUHPerdara *jo* Pasal 1365 KUHPerdara. Di zaman sekarang ini, banyak perjanjian sewa-menyewa yang berujung wanprestasi yang dilakukan oleh salah satu pihak.

Dalam praktiknya dilapangan dapat kita jumpai berbagai permasalahan terkait wanprestasi yang marak terjadi di Kota  
akassar, baik antar masyarakat dengan masyarakat maupun antar



---

harjo. 2009. *Hukum Perjanjian Di Indonesia*. Pustaka Yustisia. Yogyakarta. Hal 79

masyarakat dengan lembaga pemerintahan ataupun swasta. Salah satu diantaranya, dimana terdapat sengketa terkait wanprestasi sewa-menyewa tanah yang terjadi di Kota Makassar yang mana Kodam XIV Hasanuddin sebagai Tergugat.

Berdasarkan penelitian pendahuluan yang dilakukan di Pengadilan Negeri Makassar, ditemukan adanya permasalahan perjanjian sewa menyewa antara Kodam XIV Hasanuddin dengan pemilik tanah yang mana perjanjian sewa menyewa telah berakhir pada tahun 2016 dan tidak diperpanjang. Perjanjian sewa menyewa tanah antara kodam XIV Hasanuddin Cq. Pangdam XIV/HSN dengan pemilik tanah yang berlangsung sejak tanggal 12 April 1959 yang kemudian diperbaharui pada tanggal 1 Januari 1967 seluas 28.970 m<sup>2</sup>, yang mana peruntukan dari perjanjian sewa menyewa tersebut ialah pemanfaatan tanah untuk membangun asrama diatas tanah tersebut.

Luas tanah yang disewakan oleh pemilik tanah berdasarkan Sertipikat Hak Milik No.4/Kel. Bara-baraya tanggal 30 Juni 2016 (Pengganti tanggal 26 Juli 1965) yang tercatat di Kantor Pertanahan Kota Makassar atas nama Moedhinoeng Dg. Mantika seluas ±32.040 m<sup>2</sup>, kemudian dari seluruh luasan tersebut, Kodam XIV Hasanuddin melakukan Perjanjian Sewa Menyewa pada tanggal 12 April 1959 Nomor 88/T/45 atas tanah tersebut seluas ±28.970 m<sup>2</sup> yang selanjutnya di perbaharui pada tanggal 01 Januari 1967 Nomor 042/F/1967, yang mana dalam Perjanjian Sewa menyewa tersebut dilakukan oleh Komando Komando Militer Bara-baraya ayor E. Sabara dengan Nurdin Nombong selaku Ahli Waris/anak dari oedhinoeng dg. Manthika.



Selama masa sewa menyewa tanah, ternyata sebagian dari tanah yang masuk dalam perjanjian sewa tersebut, Kodam XIV Hasanuddin melakukan pembiaran terhadap tanah yang dikuasai oleh masyarakat tanpa sepengetahuan dari pemilik tanah. Tanah yang dikuasai oleh masyarakat tersebut seluas  $\pm 960 \text{ m}^2$  dan  $\pm 3.517 \text{ m}^2$  kurang lebih sejak tahun 1970an atau selama kurang lebih 30 (tiga puluh) tahun.

Mengingat Perjanjian Sewa Menyewa yang dilakukan oleh Kodam XIV Hasanuddin dan penguasaan yang dilakukan oleh masyarakat, maka dapat dikatakan bahwa saat masyarakat masuk menguasai tanah itu masih dalam masa sewa oleh Kodam XIV Hasanuddin. Kemudian, Perjanjian Sewa Menyewa tersebut telah berakhir pada tahun 2016 dan tidak diperpanjang lagi karena pemilik tanah sudah membutuhkan tanahnya sehingga Kodam XIV Hasanuddin harus mengembalikan tanah yang disewa tersebut kembali kepada pemiliknya sebagaimana yang disewakan.

Namun, setelah berakhirnya perjanjian tersebut Kodam XIV Hasanuddin belum mengembalikan tanah yang disewa dan pemilik tanah sudah berulang kali meminta untuk dikembalikan dan hal tersebut ditindak lanjuti oleh Kodam XIV Hasanuddin selaku penyewa menerbitkan Surat Perintah Kepala Staf Angkatan Darat yakni Surat Telegram Tanggal 23 Mei 2016 untuk mempercepat proses pengembalian tanah tersebut yang dalam hal ini Kodam XIV Hasanuddin di Jalan Abubakar Lambogo Makassar. Kemudian, barulah Kodam XIV Hasanuddin memberikan Surat Peringatan terkait pengosongan tanah atas tanah yang dikuasai oleh masyarakat.

Tindak lanjut dari Surat Perintah tersebut, pada tanggal 13 esember 2016 tanah seluas  $\pm 22.083 \text{ m}^2$  telah dikembalikan kepada pemilik tanah sesuai dengan Berita Acara Serah Terima Pengembalian



Tanah TNI-AD secara administrasi telah selesai, namun secara fisik dilapangan atau dilokasi masih ada tersisa tanah seluas  $\pm 960$  m<sup>2</sup> dan  $\pm 3.517$  m<sup>2</sup> belum kosong, yang artinya tanah yang dikosongkan dan dikembalikan ke pemilik tanah oleh TNI-AD secara fisik hanya seluas  $\pm 21.123$  m<sup>2</sup>.

Sedang sisanya, Tanah seluas  $\pm 960$  m<sup>2</sup> dan  $\pm 3.517$  m<sup>2</sup> ditempati oleh masyarakat yang telah berulang kali diminta untuk dikosongkan secara baik-baik melalui Surat Peringatan (SP) sebanyak tiga kali berturut-turut.

Atas perjanjian tersebut, secara hukum hak sewa atas tanah sebagai dasar penguasaan oleh kodam XIV Hasanuddin. Namun kenyataannya tanah yang disewakan belum Kembali seluruhnya karena masih terdapat tanah seluas  $\pm 960$  m<sup>2</sup> dan  $\pm 3.517$  m<sup>2</sup> ditempati oleh masyarakat, yang mana Kodam XIV Hasanuddin wajib mengembalikan tanah yang disewa secara utuh atas dasar Perjanjian Sewa Menyewa tersebut sehingga hal tersebut menjadi tugas dan tanggung jawab Kodam XIV Hasanuddin untuk mengembalikan atau memberikan Hak Pemilik Tanah tersebut sebagaimana termaktub dalam Pasal 1235 KUHPerdara bahwa :

“Dalam perikatan untuk memberikan sesuatu, termasuk kewajiban untuk menyerahkan barang yang bersangkutan dan untuk merawatnya sebagai seorang kepala rumah tangga yang baik, sampai saat penyerahannya. Luas tidaknya kewajiban yang berakhir ini tergantung pada persetujuan tertentu”



Berlandaskan pada Pasal 1235 KUHPerdara yang telah diatur bahwa penyewa berkewajiban untuk merawat dan menyerahkan objek yang disewa sampai pada saat penyerahan kembali kepada pemiliknya,

sehingga melihat fakta tersebut dapatlah dikatakan bahwa Penyewa dalam hal ini Kodam XIV Hasanuddin telah melakukan wanprestasi. Hal ini juga sejalan dengan bentuk-bentuk wanprestasi, salah satunya yakni prestasi dilakukan tetapi tidak sempurna dan juga telambat memenuhi prestasi<sup>7</sup> karena penyewa melakukan prestasi untuk mengembalikan tanah obyek sewa tersebut kepada pemiliknya, namun penyewa mengembalikan tanah obyek sewa tersebut tidak sesuai dengan luasan yang disewakan oleh pemilik tanah.

Berdasarkan uraian latar belakang, hal tersebut menarik bagi penulis untuk meneliti masalah ini serta memaparkan masalah ini dalam bentuk tesis dengan judul “**Status Hukum Hak atas Tanah Berdasarkan Perjanjian Sewa Komando Daerah Militer XIV Hasanuddin yang Dikuasai oleh Masyarakat**”

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah sebagaimana yang telah diuraikan di atas, maka masalah penelitian yang penulis dapat rumuskan ialah sebagai berikut :

1. Bagaimana tanggung jawab Kodam XIV Hasanuddin atas tanah berdasarkan perjanjian yang dikuasai oleh masyarakat ?
2. Bagaimanakah perlindungan hukum kepada pemilik hak atas tanah yang dikuasai oleh masyarakat tersebut ?
3. Bagaimana status penguasaan tanah oleh masyarakat ?

## **C. Tujuan Penelitian**



Tujuan penelitian adalah hal-hal tertentu yang hendak dicapai dalam suatu penelitian. Tujuan penelitian ini akan memberikan arah dalam pelaksanaan penelitian. Adapun tujuan dari penelitian ini ialah sebagai berikut :

- a. Untuk menganalisis tanggung jawab Kodam XIV Hasanuddin atas tanah bekas perjanjian yang dikuasai oleh masyarakat Untuk memperjelas perlindungan hukum kepada pihak pemilik hak atas tanah yang dikuasai oleh masyarakat
- b. Untuk menganalisis perlindungan hukum kepada pemilik hak atas tanah yang dikuasai oleh masyarakat tersebut
- c. Untuk menganalisis status penguasaan tanah oleh masyarakat

#### **D. Manfaat Penelitian**

- a. Secara teoritis diharapkan tesis ini dapat bermanfaat dalam pengembangan ilmu hukum perdata dan ilmu hukum agraria sehingga dapat menambah khasanah literatur ilmu hukum bagi masyarakat akademis yang mendalaminya
- b. Secara praktis diharapkan dapat bermanfaat sebagai masukan ataupun saran kepada institut terkait

#### **E. Orisinalitas Penelitian**

Penelitian yang berkaitan dengan penguasaan atas oleh masyarakat telah ada sebelumnya, berikut ini adalah karya ilmiah yang membahas tentang hal serupa, yaitu :

1. Tesis, Akibat Hukum Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Studi Kasus Jual Beli Tanah di Desa Muara Singan dan Desa Bipak Kali Kecamatan Gunung Bintang Awai Kabupaten Barito Provinsi Kalimantan Tengah), oleh Cipto Subekti, Program



Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, 2013.

Adapun perbedaan mendasar dari tesis di atas ialah terkait dengan pokok permasalahannya, yakni : *Pertama*, mengetahui praktik penguasaan tanah di Kecamatan Gunung Bintang Awai; *Kedua*, mengetahui praktik jual beli tanah dengan menggunakan alas hak Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah dalam pelaksanaan pendaftaran tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten Barito Selatan. *Ketiga*, mengetahui akibat hukum jual beli tanah dengan menggunakan alas hak Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah. Hasil dari penelitian ini ialah : *Pertama*, penguasaan atas tanah yang belum bersertifikat di Kecamatan Gunung Bintang Awai dibuktikan dengan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah yang diperoleh secara turun temurun dari hasil membuka lahan, jual beli, hibah dan warisan. *Kedua*, praktik jual beli dibawah tangan merupakan kebiasaan masyarakat yang dikarenakan biaya yang dikeluarkan lebih murah waktunya lebih cepat, serta kurangnya PPAT. Kantor Pertanahan Kabupaten Barito Selatan menerima Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah dan kwitansi jual beli tanah sebagai bukti awal untuk pendaftaran tanah. *Ketiga*, akibat hukum dari jual beli tanah di bawah tangan dengan menggunakan alas hak Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah di Kecamatan Gunung Bintang Awai tetap sah, tetapi tidak memenuhi syarat administrasi pendaftaran tanah yang seharusnya dibuat dalam Akta yang dibuat oleh PPAT.



2. Tesis, Penemuan Hukum oleh Hakim Dalam Perkara Penguasaan Fisik atas Tanah, oleh Rizki Febrisari, Program Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, Tahun 2019.

Adapun perbedaan mendasar dari tesis di atas ialah terkait dengan pokok permasalahannya, yakni : *Pertama*, mengkaji dan menganalisis penemuan hukum oleh hakim dalam perkara penguasaan fisik atas tanah; *Kedua*, mengkaji dan menganalisis dampak penemuan hukum oleh hakim yang berbeda terhadap perkara penguasaan fisik atas tanah. Hasil dari penelitian ini ialah : *Pertama*, penemuan hukum oleh hakim dalam perkara penguasaan fisik atas tanah seringkali menggunakan metode penemuan hukum dalam bentuk interpretasi historis. Di mana dalam menguji bukti kepemilikan harus mengetahui sejarah/Riwayat tanah. Adapun dalam memutus suatu perkara, hakim dipengaruhi oleh beberapa factor, yaitu : pertama, sudut pandang hakim atas kasus yang ditangani; kedua, karakteristik perkara yang diajukan dalam persidangan; ketiga, keberlakuan hukum ditempat objek perkara; keempat, pengetahuan hakim terkait dengan perkara yang ditangani; kelima, budaya yang berlaku disuatu tempat tertentu; dan keenam, intervensi yang diterima oleh hakim, baik dari dalam lingkungan kerja dan diluar lingkungan kerja sebagai seorang penegak hukum. *Kedua*, dampak penemuan hukum oleh hakim yang berbeda terhadap perkara penguasaan fisik atas tanah adalah : pertama, ketidakpastian hukum terhadap perkara penguasaan fisik atas tanah; kedua, dampak sosial yang spesifik pada persepsi



masyarakat atas perbedaan putusan perkara penguasaan fisik atas tanah; dan ketiga, dampak ekonomi yang terkait dengan biaya yang harus dikeluarkan selama proses persidangan dan juga biaya apabila kehilangan objek (tanah).

Dari uraian di atas, sangat jelas letak perbedaan antara penelitian yang akan penulis laksanakan dengan penelitian sebelumnya yang juga membahas tentang penguasaan tanah. Adapun perbedaan mendasar ialah judul dan substansi yang akan diteliti oleh penulis. Adapun judul penelitian yang akan penulis laksanakan adalah Status Hukum Hak atas Tanah Bekas Hak Sewa Kodam XIV Hasanuddin yang dikuasai Oleh Masyarakat, dengan substansi : *Pertama*, Bagaimana status hukum atas tanah bekas hak sewa Kodam XIV Hasanuddin yang dikuasai oleh masyarakat. *Kedua*, Bagaimana perlindungan hukum kepada pemilik hak atas tanah yang dikuasai oleh masyarakat tersebut.



## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Tinjauan Umum Tentang Tanah

##### 1. Pengertian Tanah

Tanah merupakan salah satu sumber daya alam yang memiliki fungsi dan peranan yang sangat penting dalam kehidupan dan penghidupan manusia, bahkan di masa kini tanah juga menjadi salah satu poin dalam menentukan peradaban bangsa. Tanah memiliki arti yang sangat penting dalam kehidupan manusia itu disebabkan karena tanah dapat dimanfaatkan sebagai tempat bermukim, disamping itu tanah juga sebagai sumber penghidupan dan pendapatan bagi mereka yang mencari nafkah sebagai petani dan/atau pekebun, maupun bidang lain yang membutuhkan tanah sebagai sumber penghasilannya.

Selain itu, tanah juga menjadi tempat peristirahan terakhir bagi manusia<sup>8</sup>. Masa kini, bidang pekerjaan yang membutuhkan tanah tidak hanya terbatas pada pertanian, perkebunan dan tambang semata melainkan juga dibidang bisnis karena tanah memiliki makna yang multi-dimensi baik dari sisi ekonomi, politik, hukum maupun sosial budaya<sup>9</sup>, disamping itu juga jumlah tanah tidak bertambah dan bersifat tetap<sup>10</sup>. Selain itu, tanah juga merupakan asset yang berharga, kebanyakan orang memandang tanah sebagai investasi yang



---

ad Ilham Arisaputra. 2015. *Reformasi Agraria Indonesia*. Sinar Grafika. Jakarta. Hal 55  
dayatullah Saleh. 2020. *Op.Cit.* Hal 1  
umala dan Setiyono. 2009. *Op.Cit.* Hal 25

menguntungkan sehingga banyak yang mencari tanah dan mempengaruhi sisi ekonomi.

Dalam ruang lingkup agraria, secara yuridis tanah merupakan permukaan bumi. Makna permukaan bumi yang dimaksud ialah sebagai bagian dari tanah yang dapat dihaki oleh setiap orang atau badan hukum. Di sisi lain, tanah pada hukum agraria sudah dilakukan pengaturannya dengan berbagai macam rupa huna melakukan penunjang kehidupan masyarakat yang letaknya ada disemua geografis Indonesia, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1 ayat (1) UUPA yakni semua wilayah Indonesia ialah kesatuan tanah air dari semua warga Indonesia yang Bersatu dan menjadikannya bangsa Indonesia.

Dalam UUPA memberikan pengaturan yang berkenaan dengan pemberian hak serta pemanfaatan tanah yang terdapat pada seluruh Indonesia, tanah yang dimaksud disini bukanlah mengatur tanah dalam segala aspeknya, melainkan hanya mengatur satu aspek saja yakni tanah dalam pengertian yuridis sebagaimana dimuat dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA yaitu:

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

Dengan demikian jelaslah bahwa tanah dalam pengertian yuridis ialah permukaan bumi, sedang hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi yang terbatas, berdimensi dua



dengan ukuran panjang dan lebar.<sup>11</sup> Dimana hak-hak atas tanah terdiri dari berbagai macam hak yang dapat dimiliki dan/atau dikuasai oleh seseorang atau lebih dan badan hukum sebagaimana yang dimuat dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA, yakni<sup>12</sup>:

- Hak Milik;
- Hak Guna Usaha;
- Hak Guna Bangunan;
- Hak Pakai;
- Hak Sewa;
- Hak Membuka Tanah;
- Hak Memungut Hasil Hutan.

Sebagaimana yang telah dijelaskan sebelumnya bahwa hubungan manusia dengan tanah sangatlah erat dalam menjalankan dan menjalani kehidupannya. Di negara yang rakyatnya berhasrat menjalankan demokrasi yang memiliki keadilan sosial, memanfaatkan tanah yang sebesarnya dengan tujuan kemakmuran rakyat yang sebesar-besarnya<sup>13</sup>.

Pembatasan mengenai pengertian tanah sebagaimana yang tertuang dalam Pasal 4 UUPA oleh Boedi Harsono bahwa kata tanah dipakai dalam arti yuridis sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh undang-undang bahwa hak menguasai dari negara ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah<sup>14</sup>. Berdasarkan pengertian terkait tanah sebagaimana yang telah dikemukakan di atas dapat memberikan pemahaman



---

<sup>11</sup> Perangin. 1994. *Hukum Agraria Indonesia: Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi*. Jakarta: Grafindo. Hal 17

<sup>12</sup> Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok Dasar Agraria

<sup>13</sup> Mededi. 2018. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Cetakan kesembilan. Sinar carta. Hal 31

<sup>14</sup> Harsono. 1999. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan UU Pokok Agraria*. Sinar carta. Hal 18

bahwasanya tanah mempunyai nilai ekonomi yang sangat tinggi, di sisi lain tanah juga bermanfaat bagi pelaksanaan pembangunan, namun tak jarang tanah menimbulkan berbagai macam persoalan bagi manusia sehingga dalam penyelenggaraannya perlu dikendalikan dengan sebaik-baiknya agar tidak menimbulkan konflik di masyarakat<sup>15</sup>

## 2. Hak Atas Tanah

Hak atas tanah bersumber dari hak menguasai negara atas tanah, yang mana dalam penjelasan umum Pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, negara diberi wewenang atau mandat oleh bangsa Indonesia untuk menguasai bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya bukan untuk memiliki tanah<sup>16</sup>. Hak atas tanah dilakukan pengaturannya dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA yakni dengan dasarnya hak melakukan penguasaan dari negara ditentukan dengan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang bisa diberikan kepada dan dipunyai oleh orang baik secara pribadi maupun secara kolektif serta badan hukum<sup>17</sup>.

Hak atas tanah merupakan hak yang di mana pemiliknya diberikan wewenang untuk menggunakan dan/atau mengambil manfaat dari tanah yang menjadi haknya. Kata menggunakan yang dimaksud ialah untuk kepentingan mendirikan bangunan, sedang kata mengambil manfaat yang dimaksud ialah untuk keperluan atau



---

ndeho. 1993. *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*. Sinar Grafika. Jakarta. Hal 23  
sumadar. 2013. *Perkembangan Hak Negara Atas tanah: Hak Menguasai Atau Hak*  
Jurnal Media Hukum. Vol 20. No 2 Desember. Hal 265  
al 4 ayat (1) UUPA

kepentingan pertanian, perikanan, peternakan, perkebunan, dan/atau pertambangan<sup>18</sup>.

Adapun hak-hak atas tanah menurut Boedi Harsono, hak membuka tanah dan hak memungut hasil hutan sebenarnya bukanlah hak atas tanah dalam arti yang sesungguhnya. Dikatakan demikian karena kedua hak tersebut tidak memberikan wewenang untuk menggunakan tanah. hak membuka tanah dan hak memungut hasil hutan merupakan bentuk penyesuaian hak ulayat, yang mana dalam hal ini dimasukkan dalam UUPA semata hanya untuk menyelaraskan antara UUPA dan Hukum Adat<sup>19</sup>.

Pada dasarnya hak ialah kuasa yang diberikan oleh hukum kepada seseorang atau pribadi terhadap hal tertentu, seperti benda maupun prestasi sehingga menimbulkan hubungan hukum antara subjek maupun objeknya.<sup>20</sup> Oleh karena itu, jika ada orang yang mendapatkan suatu hak atas tanah dapat dikatakan bahwa terhadap orang tersebut telah melekat kuasa atas tanah yang dikuasainya dan disertai dengan kewajiban sebagaimana perintah hukum serta pendapatan hak atas tanah dalam hal prinsip dapat dilakukan pembedaannya dalam<sup>21</sup> :

- a. Perolehan secara *originair*, yakni perolehan secara asli. Misalnya dengan membuka tanah atau okupasi;
- b. Perolehan secara *derivatif*, yakni perolehan karena terjadinya peralihan hak secara yuridis. Misalnya Jual-Beli, Tukar-Menukar dan lain sebagainya



---

<sup>18</sup> Harsono. 2013. *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*. Prenada Media. Jakarta. Hal 82  
<sup>19</sup> Harsono. 2007. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah, Pembentukan Undang-undang Pokok dan Pelaksanaannya*. Djambatan. Jakarta. Hal 228  
<sup>20</sup> N. Sumardjono. *Hak Pengelolaan: Perkembangan, Regulasi, dan Implementasinya*. Hukum. Edisi Khusus. September 2007. Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada. Hal 29

<sup>21</sup> Hal 29

Hak atas tanah yang di maksudkan dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA dijabarkan lebih lanjut mengenai macam-macam jenis hak atas tanah sebagaimana yang telah dipaparkan sebelumnya. Di sisi lain, terkait dengan hak atas tanah dapat juga dilihat dari aspek terjadinya, dalam peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan diatur ada 4 (empat) cara terjadinya hak atas tanah, yakni<sup>22</sup> :

### 1. Hak atas Tanah Terjadi Menurut Hukum Adat

Hak milik yang terjadi menurut hukum adat merupakan hak yang telah melalui pembukaan lidah (*Aanslibbing*). Pembukaan lidah yang dimaksudkan disini ialah pembukaan hutan yang dipimpin oleh kepala adat/desa Bersama-sama dengan masyarakat. Kemudian tanah tersebut dibagikan oleh kepala adat/desa kepada masyarakat untuk digunakan sebagai lahan pertanian untuk masyarakat hukum adat.

Lidah tanah merupakan tanah yang tumbuh karena usahanya, tanah tersebut berada di tepi sungai, danau atau laut. Tanah tersebut menjadi kepemilikan orang yang memiliki tanah yang berbatasan sehingga dengan sendirinya tanah tersebut menjadi hak milik dikarenakan adanya proses pertumbuhan dengan jangka waktu<sup>23</sup>



---

\_\_\_\_\_  
toso. 2015. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Prenada Media Grup. Jakarta.

\_\_\_\_\_  
rsono. *Op.Cit.* Hal 81

## **2. Hak atas Tanah Terjadi Karena Penetapan Pemerintah**

Hak atas tanah terjadi karena penetapan pemerintah merupakan hak atas tanah yang secara langsung dikuasai oleh negara yang kemudian akan diberikan oleh pemerintah kepada perorangan atau badan hukum berdasarkan Pasal 1 ayat (8) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999.

Adapun yang dimaksud dengan pemberian hak atas tanah ialah pemerintah berdasarkan penetapannya memberikan hak atas tanah yang dikuasai oleh negara, perpanjangan hak, pembaharuan hak, perubahan hak, termasuk pemberian hak diatas Hak Pengelolaa. Terjadinya pemberian hak atas tanah negara tersebut melalui permohonan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/kota dengan syarat-syarat yang telah diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.

## **3. Hak atas Tanah Terjadi Karena Ketentuan Undang-undang**

Hak atas tanah terjadi karena ketentuan undang-undang merupakan pemberian hak atas tanah yang terjadi karena ketentuan konversi pada UUPA, sehingga semua hak atas tanah sebelum berlakunya UUPA haruslah diubah atau dikonversi menjadi hak atas tanah sebagaimana yang diatur dalam UUPA tersebut. Konversi dalam hal ini ialah perubahan hak atas tanah yang dilakukan oleh pemilik hak karena berlakunya UUPA sebagaimana macam hak atas tanah yang diatur dalam Pasal 16 UUPA.



#### 4. Hak atas Tanah Terjadi Karena Pemberian Hak

Hak atas tanah terjadi karena pemberian hak merupakan pemberian hak kepada perorangan atau badan hukum seperti pemberian Hak Pakai dan Hak Guna Bangunan dapat berdiri diatas hak milik. Diberikannya hak tersebut haruslah dibuat dengan akta PPAT berupa Akta Pemberian Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai diatas tanah Hak Milik yang kemudian akta ini akan didaftarkan di Kantor Pertanahan Kabupaten/kota untuk dicatat dalam buku tanah

### B. Kepemilikan Hak Atas Tanah

#### 1. Pengertian Kepemilikan Hak Atas Tanah

Hubungan antara tanah dengan manusia yang demikian bagusnya sehingga menciptakan perubahan pada tataran kepemilikan serta penguasaan tanah, di sisi lain juga memberikan pengaruh kepada pola hidup manusia itu sendiri dalam berhubungan dan bahkan menjadi persoalan, bukan karena factor tanah semata melainkan juga karena adanya ketimpangan dalam memiliki penguasaan bahkan banyak masyarakat yang tidak memiliki hak atas tanah, sedang pihak lainnya memiliki hak atas tanah pada jumlah yang begitu besar<sup>24</sup>.

Sehingga menimbulkan pemahaman bahwasanya tanah itu memiliki nilai yang sangat tinggi bagi manusia, hal ini dikarenakan adanya keterikatan multi-dimensi dalam beberapa aspek<sup>25</sup> yakni aspek ekonomi, politik, hukum maupun sosial budaya yang juga



---

<sup>24</sup>. 2006. *Nilai-nilai Kearifan Pada Konsep Penguasaan Tanah Menurut Hukum Adat di* Jurnal Forum Penelitian Agro Ekonomi. Vol 24. No 2 Juli. Hal 14  
<sup>25</sup>idayatulalh Saleh. *Op.Cit.* Hal 1

mengakibatkan bertumbuh dan berkembangnya nilai itu. Namun, perbedaan antar tempat, ruang dan waktu juga nantinya akan memberikan dampak dalam perubahan nilai pada tanah<sup>26</sup>.

Berdasarkan pada Pasal 33 ayat (3) UUD NRI 1945 dan juga UUPA memiliki tujuan bahwa Negara dengan wewenangnya dapat memberikan keadilan sosial kepada seluruh rakyat Indonesia dalam hal penguasaan tanah maupun sumber daya alam untuk mensejahterakan kehidupan rakyat dan negaranya. Tujuan mulia itu tidak hanya sekedar harapan semata melainkan dilandasi dengan pengalaman Indonesia itu sendiri pada masa penjajahan dimana saat itu bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung dalam Indonesia itu telah direnggut oleh penjajah hanya untuk kepentingannya sendiri<sup>27</sup>.

Penguasaan serta kepemilikan memiliki pengertian yang bisa digunakan pada artian fisik maupun yuridis, pun memiliki aspek perdata dan aspek administrasi. Penguasaan yuridis berlandaskan hak, dimana hukum memberinya perlindungan, kewajiban serta wewenang untuk melakukan penguasaan yuridis dan fisik, namun kenyataannya ada beberapa kasus seseorang memiliki hak secara yuridis namun tidak secara fisik, begitupun sebaliknya. Misalnya jika si A sebagai pemilik tanah kemudian dilakukan sewa-menyewa dengan si B secara lisan, maka dalam hal ini si A memiliki penguasaan secara yuridis namun si B memiliki penguasaan secara fisik, yang mana dalam hal ini akan menimbulkan konflik di kemudian hari oleh



---

Imelar. 2002. *Reformasi Pertanahan*. Mandar Maju. Bandung. Hal 3  
Zroho. 2005. *Reformasi Politik Agraria Mewujudkan Pemberdayaan Hak-hak atas*  
Mandar Maju. Bandung. Hal 99

keturunannya yang tidak mengetahui secara pasti bahwa tanah tersebut hanya memiliki penguasaan fisik. Sehingga jika terjadi konflik di kemudian hari maka pembuktiannya harus didasarkan pada bukti yuridis dan tanah tersebut harus kembali seperti semula atau kembali ke pemilik sahnya secara yuridis<sup>28</sup>.

Pada sejarahnya kepemilikan hak atas tanah di Indonesia terdapat sejumlah perubahan. Pada masa jumlah penduduk di Indonesia masih sedikit serta tanah yang luas bahkan tak ada batasnya, maka saat itu tanah hanya sekedar komoditi yang dilakukan pengolahan serta pemanfaatannya hanya untuk keperluan pribadi ataupun keluarga bukanlah untuk diperjual belikan menjadi nilai ekonomi yang tinggi seperti saat ini. Namun karena semakin bertambahnya jumlah penduduk yang mengakibatkan meningkatnya jumlah keperluan akan tanah sehingga terjadilah pergeseran nilai menjadikan tanah tersebut menjadi barang yang diperjual belikan dengan nilai ekonomi yang tinggi. Dimana dalam kegiatan jual-beli pastinya akan terjadi Tindakan tawar-menawar yang mana dalam kegiatan tersebut terdapat asas yang menyebabkan kepemilikan tanah menjadi beda dari konsep *land of commodity* menjadi *land a property*<sup>29</sup>.

Konsep menggunakan tanah dalam konteks ini ialah permukaan bumi yang mana di masa kini diperluas sehingga tidak hanya terbatas pada permukaan semata melainkan juga pada sebagian tubuh bumi yang terdapat dibawah permukaan bumi serta ruang yang berada diatas permukaan bumi. Hal ini terjadi karena mengingat tidak



---

Hoogvelt. 1995. *Sosiologi Masyarakat Sedang Berkembang*. Rajawali. Jakarta. Hal 87

memungkinkannya semua kebutuhan tanah dapat dilaksanakan atau berada di permukaan bumi semata. Namun tetap dengan batasan yang telah ditentukan yakni hanya boleh digunakan sesuai dengan kebutuhan dalam batas wajar<sup>30</sup> sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (2) UUPA bahwa pemegang hak atas tanah diberi wewenang untuk mempergunakan tanahnya, demikian pula dengan tubuh bumi, air serta ruang yang ada di atasnya sesuai dengan yang diperlukan untuk kepentingan yang berhubungan langsung dengan penggunaan tanah tersebut dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan hukum yang lebih tinggi<sup>31</sup>.

Hak Milik merupakan salah satu hak atas tanah yang bersifat tetap. Ketentuan mengenai hak milik disebutkan dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a UUPA yang kemudian secara khusus diatur dalam Pasal 50 ayat (1) UUPA dan ketentuan lebih lanjut diatur dalam Undang-undang, namun hingga saat ini Undang-undang tentang hak milik belum ada, sehingga tetaplah berpedoman pada Pasal 56 UUPA yang mengatur bahwa selama Undang-undang tentang hak milik belum terbentuk maka yang berlaku adalah ketentuan-ketentuan hukum adat setempat dan peraturan-peraturan lainnya yang tidak bertentangan dengan UUPA.

Ketentuan Pasal 20 ayat (1) UUPA mengatur bahwa Hak Milik merupakan hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dimiliki oleh orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam



---

ersono. *Op.Cit.* Hal 293  
tittingi. 2012. *Dimensi Hukum Pulau-pulau Kecil di Indonesia*. Rangkang Education.  
Hal 114-115

Pasal 6 UUPA. Kemudian di ayat berikutnya disebutkan bahwa hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Sebagaimana di maksud dalam ayat (1) bahwa makna dari hak turun-temurun ialah hak milik yang dapat diwariskan oleh pemegang hak kepada ahli warisnya. Selanjutnya disebutkan bahwa hak milik merupakan hak terkuat dan terpenuh ialah hak milik bukanlah hak yang bersifat mutlak, tidak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat namun di lain sisi hak milik merupakan hak yang tidak mudah dihapus dan lebih mudah untuk dipertahankan terhadap gangguan pihak lain disbanding jenis hak lainnya.<sup>32</sup>

Secara tersurat akan dijelaskan mengenai Makna dari turun-temurun artinya hak milik atas tanah dapat berlangsung terus selama pemiliknya masih hidup dan apabila pemiliknya telah meninggal dunia, maka hak milik atas tanah tersebut dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya sepanjang ahli waris tersebut memenuhi syarat sebagai subjek hukum hak milik. Kemudian Terkuat artinya hak milik atas tanah lebih kuat dibandingkan dengan jenis hak atas tanah yang lainnya karena tidak memiliki batasan waktu tertentu, mudah dipertahankan dari gangguan pihak lain dan tidak mudah hapus. Adapun makna dari Terpenuh artinya hak milik atas tanah memberikan wewenang kepada pemiliknya paling luas dibandingkan jenis hak atas tanah lainnya karena hak milik atas tanah dapat menjadi induk dari jenis hak atas tanah yang lain dan juga tidak berinduk pada hak atas tanah yang lain, serta penggunaannya lebih luas dibandingkan dengan hak atas tanah



yang lainnya sebagaimana telah dijelaskan diatas terkait wewenang dan kewajiban pemegang hak atas tanah namun tetap harus memperhatikan fungsi sosial atas tanah yakni dalam penggunaannya tidak boleh menimbulkan kerugian bagi orang lain dan harus disesuaikan dengan keadaan dan sifat haknya, memperhatikan keseimbangan antara kepentingan pribadi dan kepentingan umum, serta memelihara tanahnya dengan baik agar bertambah kesuburan dan mencegah kerusakannya.<sup>33</sup>

Hak milik atas tanah di dalam UUPA termasuk dalam konsepsi hak atas tanah yang bersifat primer. Makna dari hak atas tanah yang bersifat primer ialah hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki atau dikuasai secara langsung oleh pribadi atau badan hukum yang tak memiliki batasan waktu dan dapat dipindah tangankan kepada pihak lain dan/atau ahli warisnya.<sup>34</sup>

Hak Milik merupakan hak atas tanah yang memberikan kewenangan kepada pemegang haknya untuk memberikan kembali suatu hak lain diatas tanah yang dimilikinya, baik berupa Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan hak lainnya, tetapi dengan ketentuan harus memperhatikan ketentuan Pasal 6 UUPA yang mengatur bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.<sup>35</sup>

## 2. Wewenang Pemegang Hak Atas Tanah



---

tosso. 2013. *Op.Cit.* Hal 92

2006. *Hukum Agraria.* Sinar Grafika. Jakarta. Hal 92

Juljadi dan Gunawan Widjaja. 2004. *Hak-hak Atas Tanah.* Kencana. Jakarta. Hal 30

Menurut Soedikno Mertokusumo, wewenang yang dimiliki oleh pemegang hak atas tanah terhadap tanahnya tersebut terbagi menjadi 2 (dua) wewenang, yakni<sup>36</sup> :

1. Wewenang Umum

Wewenang yang bersifat umum merupakan wewenang yang dimiliki oleh pemegang hak atas tanah untuk menggunakan tanahnya termasuk pula tubuh bumi, air serta ruang yang ada di atasnya sesuai dengan keperluan pemegang hak atas tanah tersebut untuk kepentingan yang berhubungan langsung dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan hukum lain yang lebih tinggi.<sup>37</sup>

2. Wewenang Khusus

Wewenang yang bersifat khusus merupakan wewenang yang dimiliki oleh pemegang hak atas tanah untuk menggunakan tanahnya sesuai dengan jenis hak atas tanah yang dimilikinya, misalnya wewenang pada Hak Guna Usaha untuk menggunakan tanahnya hanya kepentingan badan hukum dalam bidang pertanian, perikanan, atau peternakan.

Dengan demikian, dapat dikatakan bahwa hak atas tanah merupakan hak penguasaan atas tanah yang memberikan wewenang, tapi di samping itu juga dibebankan kewajiban dan/atau larangan kepada pemegang haknya untuk berbuat sesuatu terhadap tanahnya<sup>38</sup>



---

inting. 2010. *Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah*. Ghaila Indonesia. Bogor. Hal 67  
Afifah, Nia Kurniati dan Yusuf Saepul. 2018. *Penggunaan Ruang Bawah Tanah Untuk Gedung Ditinjau Dari Perundang-undangan Terkait Yang Berlaku*. Jurnal Bina Hukum  
Volume 3 Nomor 1. Hal 52  
N Sumardjono. 2008. *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial Budaya*. Kompas.

### 3. Subjek Hak Milik

Hak Milik atas Tanah hanya dapat dimiliki oleh Warga Negara Indonesia saja dan tidak dapat dimiliki oleh warga negara asing<sup>39</sup>. Pada prinsipnya Hak Milik atas Tanah hanya dipunyai oleh Perorangan saja, Namun berdasarkan pertimbangan tertentu Hak Milik atas Tanah juga dapat diberikan kepada badan-badan hukum tertentu yang diatur dalam Peraturan pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-badan Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah, yaitu sebagai berikut:

- a. Bank-bank yang didirikan oleh Negara (selanjutnya disebut Bank Negara);
- b. Perkumpulan-perkumpulan Koperasi Pertanian yang didirikan berdasarkan Undang-undang Nomor 79 Tahun 1958 (Lembaran Negara Tahun 1958 Nomor 139);
- c. Badan-badan keagamaan yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria setelah mendengar Menteri Agama;
- d. Badan-badan Sosial yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria setelah mendengar Menteri Sosial.

Hak milik atas tanah tidak dapat dimiliki oleh warga negara asing ataupun oleh orang yang memiliki kewarganegaraan ganda (warga negara Indonesia dan juga warga negara asing). Menurut Pasal 21 ayat (3) UUPA diatur bahwa bagi warga negara asing yang memperoleh hak milik karena pewarisan atau pencampuran harta karena perkawinan, demikian juga bagi warga negara Indonesia yang mempunyai Hak Milik kemudian kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak tersebut dalam jangka waktu 1 (satu) tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraannya tersebut. Ketentuan mengenai kepemilikan hak atas tanah terdapat



gambaran bahwa hak milik atas tanah merupakan persoalan yang perlu mendapatkan perlindungan yang sangat ketat, perlindungan yang dimaksud ialah agar pemberian status hak kepada perorangan harus dilakukan dengan seleksi ketat agar terwujudnya kesejahteraan umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 ayat (3) UUD NRI 1945.

#### 4. Terjadinya Hak Milik

Terjadinya Hak Milik atas Tanah dapat terjadi dengan perlbagai macam peristiwa. Diatur dalam Pasal 22 UUPA bahwa terjadinya hak milik ialah sebagai berikut:

- (1) Terjadinya Hak Milik menurut hukum adat diatur dengan Peraturan Pemerintah;
- (2) Selain menurut cara sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini, hak milik terjadi karena :
  - a. Penetapan Pemerintah, menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah. Hak atas tanah terjadi karena Penetapan Pemerintah yaitu hak atas tanah yang diproses melalui mekanisme pemberian hak atas tanah;
  - b. Ketentuan Undang-undang.

Adapun macam-macam dasar perolehan hak milik atas tanah yakni dapat terjadi melalui 3 (tiga) cara sebagaimana diatur dalam Pasal 22 UUPA, yaitu<sup>40</sup> :

##### 1. Hak Milik atas tanah yang terjadi menurut Hukum Adat

Hak milik atas tanah yang terjadi dengan cara pembukaan tanah (pembukaan hutan) akan terjadi karena timbulnya lidah tanah (*aansbbling*) atau pembukaan tanah yang dilakukan dengan cara bersama-sama dengan masyarakat hukum adat yang dipimpin oleh ketua adat melalui 3 (tiga) sistem penggarapan



---

oso. 2013. *Op.Cit.* Hal 94-95

yakni matok gilah matok galeng, matok sirah gilir galeng, dan sistem blubaran.

Di dalam masyarakat hukum adat, sudah sejak dahulu dikenal yang namanya hak milik atas tanah yang mana dikenal dalam Bahasa Belanda yakni *Inlands Bezitrecht*, artinya pemiliknya berkuasa penuh atas tanahnya seperti halnya ia menguasai rumah, ternak, atau benda lain yang menjadi miliknya. Tanah dengan kedudukan hak milik di berbagai masyarakat hukum adat dikenal dengan berbagai macam nama, namun dalam pengertian yang sama yakni Hak Milik atas tanah merupakan hak terkuat diantara hak perseorangan<sup>41</sup>

## 2. Hak Milik atas tanah yang terjadi karena Penetapan Pemerintah

Hak milik atas tanah ini terjadi karena permohonan pemberian hak milik atas tanah oleh pemohon kepada negara dengan memenuhi prosedur dan persyaratan yang telah ditentukan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN), apabila semua persyaratan telah terpenuhi maka BPN akan menerbitkan Surat Keputusan Pemberian Hak (SKPH), yang mana SKPH ini wajib didaftarkan oleh pemohon kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam buku tanah dan diterbitkan sertifikat hak milik atas tanah, dengan dilakukannya pendaftaran SKPH menandai telah lahirnya hak milik atas tanah

## 3. Hak Milik atas tanah karena ketentuan Undang-undang



Hak milik atas tanah yang terjadi karena ketentuan Undang-undang sebagaimana diatur dalam Pasal 1, Pasal 2, dan Pasal 7 Ayat (1) Ketentuan-ketentuan Konversi UUPA. Adapun yang dimaksud dengan konversi adalah perubahan terhadap hak atas tanah dengan berlakunya UUPA maka hak-hak atas tanah yang ada sebelum diundangkannya UUPA maka haruslah diubah menjadi hak-hak atas tanah sebagaimana yang ditetapkan dalam UUPA.

### **C. Tinjauan Umum Penguasaan Tanah**

Dalam Pasal 1 UUPA menyebutkan bahwa ruang lingkup bumi adalah permukaan bumi, tubuh bumi dibawahnya serta yang berada di bawah air. Tanah yang dimaksud bukanlah dalam pengaturan segala aspek melainkan hanya satu aspek yakni tanah dalam penegrtia yuridis atau yang disebut dengan hak penguasaan atas tanah. penguasaan ialah hubungan yang nyata antara seseorang dengan barang yang ada dalam kekuasaannya. Sedangkan dalam Pasal 1 angka 2 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah menyebutkan bahwa penguasaan tanah adalah hubungan hukum antara perorangan, kelompok, masyarakat atau badan hukum dengan tanah sebgaimana dimaksud dalam UUPA. Penguasaan hak atas tanah berisikan serangkain wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu terhadap tanah yang di hakinya tersebut. Sesuatu yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat merupakan isi hak penguasaan



itulah yang menjadi kriteria atau tolak ukur pembeda antara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah <sup>42</sup>

#### a. Penguasaan Yuridis

Penguasaan tanah dalam arti yuridis adalah penguasaan yang dilandasi hak, yang dilindungi oleh hukum dan pada umumnya memberikan kewenangan kepada pemegang haknya untuk menguasai secara fisik atas tanah yang dihaki<sup>43</sup> namun dalam praktiknya di lapangan penguasaan fisiknya dapat dilakukan oleh pihak lain, seperti jika tanah tersebut disewakan.<sup>44</sup> Misalnya, pemilik tanah menggunakan atau memanfaatkan tanah yang di haki, tidak dialihkan kepada pihak lain. Adapun penguasaan yuridis, yang biarpun memberi kewenangan untuk menguasai tanah yang dihaki secara fisik, pada kenyataannya penguasaan fisiknya dilaksanakan oleh pihak lain. misalnya seseorang yang memiliki tanah tidak mempergunakan tanahnya sendiri akan tetapi diserahkan kepada pihak lain, dalam hal ini secara yuridis tanah tersebut dimiliki oleh pemilik tanah, akan tetapi secara fisik dikuasai oleh penyewa tanah, sehingga pemegang hak berhak menuntut diserahkannya kembali tanah tersebut.

Adapun penguasaan secara yuridis yang tidak memberikan kewenangan kepada yang bersangkutan untuk menguasai tanah secara fisik. Misalnya kreditor (bank) selaku pemegang hak jaminan atas tanah mempunyai hak penguasaan secara yuridis atas tanah



---

ersono. 2003. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok*  
ambatan. Jakarta. Hal 24  
oso. 2009. *Hukum Agraria dan Hak-hak Atas Tanah*. Kencana. Jakarta. Hal 73  
uwitra. *Op.Cit.* Hal 4

yang dijadikan agunan (jaminan), akan tetapi secara fisik penguasaannya tetap pada pemegang hak atas tanah<sup>45</sup>. Adapun penguasaan yuridis berkaitan dengan bukti kepemilikan sebagaimana diatur dalam Pasal 4 ayat (1) PP No. 24/ 1997 menyebutkan bahwa untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam pasal 3 huruf a kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan diberikan sertipikat hak atas tanah.

Untuk memperoleh sertipikat hak atas tanah, pemegng hak diwajibkan untuk melakukan pendaftaran tanah. pendaftaran tanah dalam Pasal 1 PP No. 24/ 1997 adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Adapun tujuan pendaftaran tanah dala Pasal 3 PP No. 24/ 1997 ialah *Pertama*, untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah suusn dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat dibuktikan bahwa dirinyalah pemegng hak atas tanah tersebut; *kedua*, untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak



yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun yang terdaftar; *ketiga*, untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

#### **b. Penguasaan Fisik**

Penguasaan atau *Occupation* merupakan tindakan atau proses dimana benda riil (misalnya tanah) dikuasai dan dinikmati. Okupasi ini merupakan bagian dari konsep penguasaan fisik atas tanah. dimana penguasaan menurut Satjipto Rahardjo berarti bahwa penguasaan mempunyai unsur faktual dan adanya sikap batin, artinya secara faktual adanya hubungan nyata antara seseorang dengan barang yang ada dalam penguasaannya sedangkan sikap batin artinya adanya maksud untuk menguasai atau menggunakannya.<sup>46</sup>

Hak penguasaan berarti bahwa hak yang berisi serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihakinya. Dimana penguasaan berkenaan dengan bagaimana hukum antara manusia dengan tanah. penguasaan menjadi penting karena hukum agrarian lahir dari “bagaimana merebut” tanah Indonesia dari *domein* pemerintah kolonial.

Bagi perseorangan/badan hukum yang melakukan penguasaan tanah secara fisik, pada saat itu berarti ia memerlukan legitimasi lain



---

Rahardjo. 1982. *Ilmu Hukum*. Alumni. Bandung. Hal 104

kecuali bahwa barang itu ada ditangannya. Sederhananya bahwa, penguasaan fisik merupakan penguasaan atas suatu benda tanpa adanya legitimasi hukum atas benda yang dikuasainya. Dalam arti bahwa, seseorang/badan hukum tertentu menguasai benda yang dalam hal ini adalah tanah secara nyata atas wujud benda tersebut, tanpa mempunyai/ memiliki bukti kepemilikan yang diakui secara sah oleh undang-undang yang berlaku, seperti halnya sertipikat tanah. hal ini sebagaimana yang diatur dalam Pasal 24 ayat (2) PP No. 24/1997 yang mengatur bahwa:

“Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembuktian hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahuluan-pendahuluannya, dengan syarat:

- a. Penguasaan tersebut dilakukan dengan iktikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya;
- b. Penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya”

Adapun penguasaan tanah secara fisik erat kaitannya dengan masyarakat hukum adat terhadap tanah adat yang dikuasainya. Sebagaimana diatur dalam Pasal 3 UUPA yang menyatakan bahwa UUPA masih mengakui keberadaan tanah-tanah yang dikuasi menurut hukum adat sepanjang masih ada dan sesuai dengan kepentingan nasional dan Negara yang berdasarkan persatuan bangsa serta tidak boleh bertentangan dengan undang-undang dan



peraturan lainnya yang lebih tinggi.<sup>47</sup> Inilah mengapa masyarakat hukum adat tidak memerlukan sertipikat tanah, salah satunya karena Negara turut mengakui penguasaan tanah masyarakat adat tersebut. Selain itu, karena tanah yang ada pada masyarakat hukum adat saat ini adalah tanah turun-temurun dari nenek moyang mereka serta atas tanah tersebut selama ini mereka yang memanfaatkan dan mereka pula yang menguasai secara fisik tanah tersebut.

Penguasaan fisik atas tanah juga erat kaitannya dengan Pasal 529 KUHPerdara bahwa berkuasa atau hak menguasai memberikan kedudukan dan kewenangan kepada pemegang haknya untuk mempertahankan atau menikmati benda yang dikuasai tersebut sebagaimana layaknya seorang pemilik.<sup>48</sup> Lebih lanjut disebutkan bahwa untuk dikatakan berada dalam kedudukan berkuasa, seseorang harus bertindak seolah-olah orang tersebut adalah pemilik dari benda yang dalam kekuasaannya tersebut. Ini berarti hubungan hukum antara orang dengan benda yang dikuasainya adalah suatu hubungan langsung antara subjek hukum dengan objek hukum yang melahirkan hubungan hukum kebendaan yang diberikan kepada pemegang keadaan berkuasanya suatu hak kebendaan untuk mempertahankan terhadap setiap orang (*Droit de suite*) serta untuk menikmati, memanfaatkan dan mendayagunakannya untuk kepentingan dari pemegang kedudukan yang berkuasa itu sendiri.<sup>49</sup>



---

uwitra. 2014. *Penguasaan Hak Atas Tanah dan Masalahnya*. Jurnal IUS: Kajian Hukum dan. Vol III Nomor 6. Hal 447  
luljadi dan Gunawan Widjaja. 2003. *Seri Hukum Harta Kekayaan: Kedudukan Berkuasaan* (Dalam Sudut Pandang KUHPerdara). Kencana. Jakarta. Hal 14

Anwar Borahima berpendapat bahwa selama ini terdapat kekeliruan di masyarakat dalam pemaknaan menguasai tanah selama 20 tahun berturut-turut atau lebih, sehingga secara otomatis menjadi pemilik dan berhak mendaftarkan tanah tersebut untuk mendapatkan sertipikat hak milik atas tanah<sup>50</sup>. dimana pemahaman ini semakin diperkuat dengan pengalaman bahwa Ketika seseorang yang telah menguasai tanah tersebut lebih dari 20 tahun maka dengan mudah mendapatkan sertipikat hak milik atas tanah hanya dengan memperlihatkan pembayaran Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) yang memberitahukan besarnya Pajak Bumi dan Bangunan terhadap tanah tersebut<sup>51</sup>, namun anggapan tersebut tidaklah sepenuhnya benar karena ketentuan tersebut hanya ditujukan kepada pemilik bukan kepada orang yang menguasai dengan membuktikan perolehan hak terhadap tanah tersebut dengan iktikad baik.



---

Farida Patittingi, dan Sri Susyanti Nur. 2018. *Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Tanah Sesungguhnya Dalam Transaksi Jual Beli Menggunakan Rincik Palsu*. Jurnal ng. Volume 1 Nomor 2. Hal 186

## D. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

### 1. Pengertian Perjanjian

Istilah perjanjian berasal dari bahasa belanda *overeenkomst* dan *verbinten*. Perjanjian merupakan terjemahan dari *Toestemming* yang ditafsirkan sebagai *wilsovereenstemming* (persesuaian kehendak/kata sepakat). Pengertian perjanjian ini mengandung unsur perbuatan, satu orang atau lebih terhadap satu orang lain atau lebih dan mengikatkan dirinya<sup>52</sup>.

Suatu perjanjian adalah suatu perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu. Selain itu merupakan suatu peristiwa hukum dimana seseorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal<sup>53</sup>.

Perjanjian merupakan kepentingan yang pokok dalam perbuatan hukum seperti jual beli, sewa menyewa, dan beberapa perbuatan hukum lainnya.<sup>54</sup>. Dalam suatu perjanjian yang telah memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian tersebut mengikat dan wajib dipenuhi oleh para pihak serta berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya (*asas pacta sunt servanda*).

### 2. Syarat Sahnya Perjanjian

Berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara, suatu perjanjian adalah sah apabila telah memenuhi persyaratan sebagai berikut:



---

<sup>52</sup> L3 KUHPerdara

<sup>53</sup> 1987. *Hukum Perjanjian*. Inermasa. Jakarta. Hal 29

<sup>54</sup> Dir Mudammad. 1986. *Hukum Perjanjian*. Citra Aditya Bakti. Jakarta. Hal 93

### 1. Kesepakatan

Kesepakatan ialah sepakatnya para pihak untuk mengikatkan dirinya satu sama lain. artinya, para pihak dalam suatu perjanjian harus mempunyai kemauan yang bebas untuk mengikatkan diri dan kemauan itu harus dinyatakan dengan tegas atau secara diam. Dengan demikian, suatu perjanjian itu tidak sah apabila dibuat atau didasarkan karena adanya paksaan, penipuan dan/atau kekhilafan.

### 2. Kecakapan

Kecakapan adalah adanya kecakapan menurut hukum untuk membuat suatu perjanjian. Menurut hukum kecakapan termasuk kewenangan untuk melakukan tindakan hukum pada umumnya dan menurut hukum setiap orang adalah cakap untuk membuat perjanjian kecuali orang-orang yang menurut undang-undang dinyatakan tidak cakap.. Adapun orang-orang yang tidak cakap membuat perjanjian ialah orang yang belum dewasa secara hukum, orang yang berada dibawah pengampuan dan perempuan yang telah kawin<sup>55</sup>.

### 3. Suatu Hal Tertentu

Menurut KUHPerdara yang dimaksud hal tertentu ialah sebagai berikut :

1. Suatu hal tertentu yang diperjanjikan dalam suatu perjanjian adalah harus suatu hal atau barang yang cukup jelas atau



---

so. 1999. *Perjanjian di Bawah Tangan (Pedoman Pembuatan dan Aplikasi Hukum)*. Bandung. Bandung. Hal 12

tertentu yakni paling sedikit ditentukan jenisnya (Pasal 1333 KUHPerdata);

2. Hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi pokok suatu perjanjian (Pasal 1332 KUHPerdata);

Artinya objek yang diperjanjikan haruslah jelas, misalnya perjanjian sewa menyewa tanah maka tanah tersebut adalah tanah yang berada dibawah penguasaan dan pemilikan pemberi sewa kemudian tanah tersebut harus jelas ukuran luasan dan letak tanah tersebut.

4. Suatu Sebab yang Diperbolehkan

Meskipun siapa saja dapat membuat perjanjian apa saja, tetapi ada pengecualian yakni sebuah perjanjian itu tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, ketentuan umum, norma moral, norma sosial dan norma kesusilaan<sup>56</sup>.

Keempat syarat sahnya perjanjian tersebut bersifat kumulatif, artinya semua syarat tersebut harus terpenuhi barulah dapat dikatakan bahwa perjanjian tersebut sah.

### 3. Akibat Suatu Perjanjian

Akibat dari suatu perjanjian yang dibuat secara sah adalah sebagai berikut :

- a. Berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya (Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata)) asas *Pacta Sun Servanda*;



- b. Suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak yang membuatnya (Pasal 1340 KUHPerdara) dan perjanjian dapat mengikat pihak ketiga apabila telah diperjanjikan sebelumnya (Pasal 1317 KUHPerdara)<sup>57</sup>;
- c. Konsekuensinya para pihak dalam perjanjian tidak dapat secara sepihak menarik diri akibat-akibat perjanjian yang dibuat oleh mereka (Pasal 1338 ayat (2) KUHPerdara));
- d. Perjanjian dapat diakhiri secara sepihak jika ada alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu (Pasal 1338 ayat (2) KUHPerdara)) yaitu seperti yang termuat dalam pasal 1571, Pasal 1572, Pasal 1649 dan Pasal 1813 KUHPerdara<sup>58</sup>.
- e. Janji untuk kepentingan pihak ketiga;
- f. Dalam pelaksanaan suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik (Pasal 1338 ayat (2) KUHPerdara)), jadi iktikad baik itu harus ada sesudah perjanjian itu ada;
- g. Suatu perjanjian selain mengikat untuk hal-hal yang diperjanjikan juga mengikat segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang (Pasal 1339 KUHPerdara). Hal-hal yang menurut kebiasaan selamanya disetujui untuk secara diam-diam dimasukkan ke dalam perjanjian (Pasal 1347 KUHPerdara);
- h. Konsekuensi jika undang-undang yang bersifat memaksa disampingkan para pihak dalam membuat perjanjian, maka seluruh



---

19

20

atau bagian tertentu dari isi perjanjian yang bertentangan dengan undang-undang yang memaksa tersebut menjadi batal<sup>59</sup>.

- i. Melahirkan Hak dan Kewajiban bagi para pihak.

#### 4. Hubungan Hukum Dalam Perjanjian

Hubungan hukum yaitu hubungan yang menimbulkan akibat hukum yang dijamin oleh hukum atau undang-undang. Apabila salah satu pihak tidak memenuhi hak dan kewajiban secara sukarela maka salah satu pihak dapat menuntut melalui pengadilan. Suatu perjanjian yang telah disepakati oleh para pihak memiliki hubungan hukum yang harus dipatuhi keduanya.

Hubungan ini memberikan hak dan kewajiban kepada masing-masing pihak untuk memberikan tuntutan atau memenuhi tuntutan tersebut, artinya tidak akan ada kesepakatan yang mengikat seseorang jika tidak ada perjanjian tertentu yang disepakati oleh para pihak dari adanya hubungan hukum tersebut, maka timbul tanggungjawab para pihak dalam suatu perjanjian. Tanggungjawab merupakan realisasi kewajiban terhadap pihak lain untuk merealisasikan kewajiban tersebut perlu ada pelaksanaan. Hasilnya adalah terpenuhinya hak pihak lain secara sempurna atau secara tidak sempurna. Dikatakan terpenuhinya secara sempurna apabila kewajiban itu dilaksanakan sebagaimana mestinya sehingga pihak lain memperoleh haknya sebagaimana mestinya pula. Hal ini tidak menimbulkan masalah. Dikatakan tidak terpenuhinya secara sempurna apabila kewajiban itu dilaksanakan tidak sebagaimana mestinya, sehingga pihak lain memperoleh haknya



sebagaimana mestinya pula (pihak lain dirugikan), hal ini menimbulkan masalah yaitu siapa yang bertanggungjawab, artinya siapa yang wajib memikul beban tersebut, pihak debitur atau kreditur, pihak pemberi sewa atau penerima sewa, dengan adanya pertanggungjawaban ini hak pihak lain diperoleh sebagaimana mestinya (haknya dipulihkan). Jika pihak yang mempunyai kewajiban tidak melaksanakan kewajibannya, ia dikatakan wanprestasi atau ingkat janji<sup>60</sup>

#### E. Tinjauan Umum Tentang Hak Sewa Atas Tanah

Manusia dalam berinteraksi satu sama lain memiliki suatu tujuan yang sama yaitu memenuhi kebutuhan hidupnya. Dalam mencapai tujuan dan kebutuhan hidupnya tersebut, manusia harus bekerja sama dengan manusia lainnya. Salah satu bentuk kerja sama manusia ialah dengan membentuk suatu perjanjian.

Perjajian merupakan gerbang awal adanya suatu perbuatan hukum, yang dimana perbuatan tersebut melibatkan dari satu pihak dan menimbulkan hak serta kewajiban diantara para pihak yang terlibat dari berbagai sumber, baik sumber yang berupa peraturan perundang-undangan, pendapat para ahli maupun Kamus Bahasa Indonesia atau kamus Bahasa asing.<sup>61</sup>

Di dalam mengadakan suatu perjanjian, perjanjian dapat digolongkan menurut Namanya. Dalam pasal 1319 KUHPerdara dan Artikel 1355 NBW hanya disebutkan 2 (dua) macam kontrak menurut namanya,



---

<sup>60</sup> Jakoff. 1983. *Contract of Adhesion an Essay Inreconstruction*. Hal 1189  
<sup>61</sup> agdalena dan Ali Abdullah. 2021. *Analisis Yuridis Perjanjian Sewa-menyewa Tanah Dari Nominee (studi kasus Putusan Pengadilan Negeri Gianyar Nomor '2016/PN Gin)*. Imanot: Jurnal Kemahasiswaan Hukum & Kenotariatan. Vol 1 No. 1. Hal

yakni kontrak *nominaat* (Bernama) dan kontrak *innominaat* (tidak bernama)<sup>62</sup>. Salah satu contoh kontrak *nominaat* adalah pasal 1548 KUHPerdata mengenai perjanjian sewa-menyewa. Namun, dalam Pasal 1548 KUHPerdata tersebut tidak memberikan penjelasan lebih lanjut mengenai apa yang dimaksud waktu tertentu dan sifat mutlakny atau tidak adanya batas waktu<sup>63</sup>.

Sewa-menyewa merupakan suatu perjanjian yang mana satu pihak mengikatkan dirinya untuk memberikan sesuatu atau prestasi kepada pihak lainnya selama suatu waktu tertentu dengan pembayaran harga yang telah disepakati oleh para pihak. Sebagaimana Pasal 1549 KUHPerdata, yang menjadi objek sewa yakni “semua jenis barang, baik yang tak bergerak maupun yang bergerak”. Dikaitkan dengan kebutuhan masyarakat akan tanah, seseorang yang belum memiliki cukup uang untuk membeli tanah dan/atau membutuhkan tanah hanya untuk jangka waktu tertentu maka dapat memperoleh tanah melalui sewa tanah (*land lease*), artinya seseorang bisa memperoleh tanah secara sementara dan bukan untuk mengalihkan kepemilikan hak atas tanah tersebut namun hanya untuk mengambil manfaat atas tanah tersebut.

Ketentuan tentang sewa tanah hanya diatur secara sumir dalam UUPA, yang mana hanya memuat beberapa pasal yang mengatur tentang hak sewa yakni Pasal 16 ayat (1) huruf e yang menyebut bahwa hak sewa sebagai salah satu hak atas tanah, namun dalam penjelasan pasalnya tidak diterangkan secara rigid penjelasan lebih lanjut terkait hak sewa.



---

Chandresmi. 2017. *Kajian Mengenai Gugatan Melawan Hukum Terhadap Sengketa*. *Journal Privat Law*. Vol V No 1. Hal 8

Adapun Pasal 53 UUPA mengatur tentang hak sewa atas tanah pertanian, kemudian Pasal 44 dan Pasal 45 mengatur tentang Hak Sewa Untuk Bangunan

**Pasal 44 UUPA:**

1. seseorang atau suatu badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah apabila ia berhak mempergunakan tanah milik orang lain untuk kepentingan bangunan, dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa.
2. Pembayaran uang sewa dapat dilakukan :
  - a. Satu kali atau pada tiap-tiap waktu tertentu;
  - b. Sebelum atau sesudah tanahnya dipergunakan.
3. Perjanjian sewa tanah yang dimaksudkan dalam pasal ini tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur pemerasan.

**Pasal 45 UUPA:**

Yang dapat menjadi pemegang hak sewa ialah:

1. warga negara Indonesia;
2. orang asing yang berkedudukan di Indonesia;
3. badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
4. badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Selanjutnya dalam penjelasan Pasal 44 *jo* Pasal 45 UUPA mengatur bahwa oleh karena hak sewa merupakan hak pakai yang mempunyai sifat-sifat khusus maka disebut tersendiri. Hak sewa hanya disediakan untuk bangunan-bangunan berhubungan dengan ketentuan Pasal 10 ayat (1). Dari ketentuan Pasal 44 *jo* Pasal 45 UUPA dapat disimpulkan bahwa sewa tanah dengan maksud untuk mendirikan bangunan hanya dapat memungkinkan dapat dimungkinkan diatas tanah hak milik atas dasar Hak Sewa untuk bangunan.



**Penjelasan Umum Tentang Wanprestasi**

## 1. Pengertian Wanprestasi

Wanprestasi berasal dari Bahasa Belanda “*wanprestastie*” yang artinya tidak dipenuhinya prestasi atau kewajiban yang telah ditetapkan terhadap pihak-pihak tertentu di dalam suatu perikatan, baik perikatan yang dilahirkan dari suatu perjanjian ataupun perikatan yang timbul karena undang-undang.

Semua subjek hukum baik manusia atau badan hukum dapat membuat suatu persetujuan yang menimbulkan perikatan diantara pihak-pihak yang membuat persetujuan tersebut. Persetujuan ini mempunyai kekuatan yang mengikat bagi para pihak yang melakukan perjanjian tersebut sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdara.

Menurut Kamus Hukum, Wanprestasi berarti Kelalaian, Kealpaan, Cidera Janji, tidak menepati kewajibannya dalam perjanjian<sup>64</sup>. Adapun yang dimaksud wanprestasi adalah suatu keadaan yang dikarenakan kelalaian atau kesalahannya, penyewa tidak dapat memenuhi prestasi seperti yang telah ditentukan dalam perjanjian dan bukan dalam keadaan memaksa. Adapun yang menyatakan bahwa wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara pemberi sewa dengan penyewa<sup>65</sup>.

Menurut Wirjono Prodjodikoro mengatakan bahwa Wanprestasi adalah ketiadaan suatu prestasi di dalam hukum perjanjian, berarti



---

no. 2007. *Kamus Hukum*. Rineka Cipta. Jakarta. Hal 578

si, 2003. *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Sinar Grafika. Jakarta.

suatu hal yang harus dilaksanakan sebagai isi dari suatu perjanjian. Maka penyewa itu wanprestasi atau cedera janji. Sedang dalam Bahasa Indonesia dipakai istilah pelaksanaan janji untuk prestasi dan ketiadaan pelaksanaannya jadi wanprestasi<sup>66</sup>. Sejalan dengan pendapat Mariam Darus Badruzaman mengatakan bahwa apabila penyewa 'karena kesalahannya' tidak melaksanakan apa yang diperjanjikan, maka penyewa itu wanprestasi atau cedera janji. Kata 'karena salahnya' memiliki arti sangat penting, oleh karena penyewa tidak melaksanakan prestasi yang diperjanjikan<sup>67</sup>. Sedang pengertian umum tentang wanprestasi ialah pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya atau tidak dilaksanakan sama sekali<sup>68</sup> karena suatu kelalaian atau kesalahannya ataupun karena disengaja<sup>69</sup>.

## 2. Bentuk dan Akibat Wanprestasi

Wanprestasi atau ingkar janji, berhubungan erat dengan perikatan atau perjanjian antara para pihak, baik perikatan itu didasarkan perjanjian sesuai Pasal 1338 KUHPerdara sampai dengan undang-undangseperti diatur dalam Pasal 1352 KUHPerdara sampai dengan Pasal 1380 KUHPerdara.

Mengenai pengertian dan bentuk dari wanprestasi menurut Ahmadi Miru yakni: (1) Sama sekali tidak melakukan prestasi; (2) Prestasi yang dilakukan tidak sempurna; (3) terlambat memenuhi



---

Prodjodikoro. 2012. *Asas-asas Hukum Perjanjian*. Sumur Pustaka. Bandung. Hal 17  
ti. 2012. *Hukum Perjanjian*. Cetakan ke IV. Pembimbing Masa. Jakarta. Hal 59  
irahap. 1986. *Segi-segi Hukum Perjanjian*. Cetakan Kedua. Alumni. Bandung. Hal 60  
i., 2008. *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*. Sinar Grafika. Jakarta. Hal 180

prestasi; dan (4) Melakukan apa yang dalam perjanjian dilarang untuk dilakukan<sup>70</sup>.

Sedang menurut A. Qirom Syamsudin Meliala, wanprestasi dapat berupa :<sup>71</sup>

- a. Tidak memenuhi prestasi sama sekali, sehubungan dengan penyewa yang tidak memenuhi prestasi maka dikatakan penyewa tersebut tidak memenuhi prestasi sama sekali;
- b. Memenuhi Prestasi tetapi tidak tepat waktunya, apabila prestasi tersebut masih dapat diharapkan pemenuhannya oleh penyewa, maka penyewa dianggap memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktu, sehingga dapat dikatakan wanprestasi;
- c. Memenuhi Prestasi tetapi tidak sesuai atau keliru, penyewa yang memenuhi prestasi tapi keliru, apabila prestasi yang keliru tersebut tidak dapat diperbaiki lagi maka penyewa dikatakan tidak memenuhi prestasi sama sekali;

Wanprestasi mempunyai hubungan yang sangat erat dengan somasi atau peringatan. Somasi sendiri merupakan terjemahan dari *ingerbrekestelling*, kemudian Somasi diatur dalam Pasal 1238 KUHPerdara dan Pasal 1243 KUHPerdara. Pada umumnya, wanprestasi mulai terjadi jika penyewa dikatakan telah lalai untuk memenuhi prestasinya, atau dengan kata lain wanprestasi ada kalau penyewa tidak dapat



---

Miru. *Loc.Cit.* Hal 74  
Syamsudin Meliala. 2010. *Pokok-pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*.  
Jakarta. Hal 26

membuktikan bahwa ia telah melakukan wanprestasi itu di luar kesalahannya atau karena keadaan memaksa.

Seorang penyewa baru dikatakan wanprestasi apabila ia telah diberikan somasi oleh pihak yang berwenang. Somasi itu minimal dilakukan sebanyak tiga kali, kemudian apabila somasi tersebut tidak diindahkannya maka pemberi sewa berhak membawa persoalan tersebut ke Pengadilan<sup>72</sup>.

Apabila memberikan somasi perlu diberikan peringatan tertulis yang isinya menyatakan bahwa penyewa wajib memenuhi prestasi dalam waktu yang ditentukan, jika dalam waktu itu penyewa tidak memenuhinya maka penyewa dinyatakan wanprestasi. Terhadap kelalaian atau kealpaan yang dilakukan oleh penyewa maka diancam beberapa sanksi atau hukuman. Hukuman atau akibat-akibat yang diterima oleh penyewa yang lalai ada empat macam yakni:<sup>73</sup>

- a. Membayar kerugian yang diderita oleh pemberi sewa atau dengan dinamakan ganti-rugi;
- b. Pembatalan perjanjian atau juga dinamakan pemecahan perjanjian;
- c. Peralihan risiko;
- d. Membayar biaya perkara, kalau sampai diperkaraj=kan dihadapan Pengadilan.



---

s., *Op.Cit.* Hal 98

ti. 2007. *Kitab Undang-undang Hukum Perdata.* Arga Printing. Jakarta. Hal

Salah satu hal yang penting dari tidak dipenuhinya perikatan ialah bahwa pemberi sewa dapat minta ganti rugi atas ongkos, rugi dan bunga yang dideritanya. Membolehkan adanya kewajiban ganti rugi bagi penyewa maka undang-undang menentukan bahwa penyewa harus terlebih dahulu dinyatakan berada dalam keadaan lalai.

Penetapan suatu pihak melakukan wanprestasi dalam perjanjian yang bertujuan untuk tidak melakukan suatu perbuatan. Mengenai perjanjian untuk menyerahkan suatu barang atau untuk melakukan suatu perbuatan, jika dalam perjanjian tidak ditetapkan batas waktunya tetapi si penyewa akan dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditetapkan, pelaksanaan prestasi itu harus lebih dahulu ditagih.

Akibat wanprestasi yang dilakukan penyewa dapat menimbulkan kerugian bagi pemberi sewa, sanksi atau akibat-akibat hukum bagi debitur yang wanprestasi ada 4 (empat) macam, yakni:

1. Penyewa diharuskan membayar ganti kerugian yang diderita oleh pemberi sewa (Pasal 1243 KUHPerdara);
2. Pembatalan perjanjian disertai dengan pembayaran ganti kerugian (Pasal 1267 KUHPerdara);
3. Peralihan risiko kepada penyewa sejak saat terjadinya wanprestasi (Pasal 1237 ayat (2) KUHPerdara);



4. Pembayaran biaya perkara apabila diperkarakan dihadapan hakim (Pasal 1818 ayat (1) HIR)

Dalam hal penyewa tidak memenuhi kewajibannya atau tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana mestinya dan tidak dipenuhinya kewajiban itu karena ada unsur salah padanya, makanya seperti telah dikatakan bahwa ada akibat-akibat hukum yang atas tuntutan pemberi sewa bisa menimpa dirinya.

## G. Landasan Teori

### 1. Teori Kepastian Hukum

Kepastian merupakan hal yang pasti, ketetapan maupun ketentuan. Hukum pada dasarnya haruslah pasti dan memiliki keadilan. Pasti yang menjadikannya pedoman perilaku serta adil dikarenakan pedoman itu haruslah memberikan penunjang tatanan tertentu yang memiliki nilai kewajaran. Hanya dikarenakan memiliki sifat adil serta dilakukan secara pasti hukum bisa menjalankan fungsi daripadanya. Kepastian hukum ialah pertanyaan yang hanyalah dapat diberikan jawabannya dengan normatif, bukanlah sosiologi<sup>74</sup>.

Kelsen mengungkapkan hukum ialah sistem norma tertentu. Norma ialah pernyataan yang memberikan penekanan pada aspek “seharusnya” maupun “*das sollen*” yang memberikan penyertaannya sejumlah aturan yang berkenaan dengan sesuatu yang perlu dilaksanakan. UU yang mengatur tentang sifat umum menjadikannya pedoman untuk tiap orang yang berbuat sesuatu pada saat



---

<sup>74</sup>usRato. 2010. *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*. Laksbang Yogyakarta. Hal 59

bermasyarakat, bisa dari hubungan pada individu lainnya ataupun pada hubungannya dengan masyarakat. Aturan tersebut menjadikannya memunculkan batas untuk masyarakat guna memberikan pembebanan maupun menjalankan aktivitas pada individu, terdapat aturan tersebut aturan yang dilaksanakan itu memunculkan kepastian hukumnya<sup>75</sup>.

Adapun kepastian hukum secara normatif ialah Ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena melakukan pengaturannya dengan jelas serta logis<sup>76</sup>. Jelas artinya menjadikannya sistem norma tertentu bersama norma lainnya hingga tidaklah memiliki bentukan maupun memunculkan konflik norma. Kepastian hukum memperlihatkan keberlakuan hukum dengan jelas, konsisten, dan konsekuensi dari pelaksanaan tersebut tidaklah bisa diberikan pengaruhnya dari kondisi yang memiliki sifat subjektif. Hukum tertentu yang tidak memiliki kepastian serta tidak memiliki kemauan untuk adil bukanlah sekedar hukum yang jelek<sup>77</sup>.

Utrecht juga mengungkapkan bahwa kepastian hukum memiliki dua makna, yakni terdapatnya aturan yang memiliki sifat umum yang menjadikan individu melihat perbuatan apa yang dibolehkan maupun tidak dibolehkan dalam menjalankannya, serta memiliki bentuk keamanan hukum untuk individu dari kesewenang-wenangan pemerintah dikarenakan dengan terdapatnya aturan yang memiliki



---

nsil, dkk. 2009. *Kamus Istilah Hukum*. Gramedia Pustaka. Jakarta. Hal 385

yahrani. 2003. *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*. Citra Aditya Bakti. Bandung. Hal 23

sifat umum tersebut individu bisa melihat apapun yang dibolehkannya dalam pembebanan maupun dilaksanakan negara pada Individu<sup>78</sup>

Kepastian hukum merupakan jaminan mengenai hukum yang berisi keadilan. Norma yang mengedepankan keadilan haruslah benar-benar berfungsi sebagai aturan yang ditaati. Sedang menurut Gustav Radbruch, keadilan dan kepastian hukum merupakan bagian-bagian yang tetap dari hukum. Ia berpendapat bahwa keadilan dan kepastian hukum haruslah diperhatikan. Kepastian hukum harus dijaga demi keamanan dan ketertiban suatu negara. Akhirnya hukum positif harus selalu ditaati, berdasarkan teori kepastian hukum dan nilai yang ingin dicapai yaitu nilai keadilan dan kebahagiaan<sup>79</sup>

Dalam memahami nilai kepastian hukum yang harus diperhatikan ialah nilai itu mempunyai relasi yang erat dengan instrumen hukum yang positif dan peranan negara dalam mengaktualisasikannya pada hukum positif. Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan tersebut memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati<sup>80</sup>

## 2. Teori Perlindungan Hukum



---

Ali. 2002. *Menguak tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*. Gunung arta. Hal 82-83

95

Ali. 2009. *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence) nterpretasi Undang-undnag (Legalprudence)*. Kecana Prenada Media Group. Jakarta.

Menurut Fitzgerald sebagaimana dikutip oleh Satjipto Raharjo, awal mula munculnya teori perlindungan hukum ini bersumber dari teori hukum alam atau mazhab hukum alam. Mazhab ini dipelopori oleh Plato, Aristoteles (murid plato), dan Zeno (pendiri aliran stoic) yang mana menurut mazhab hukum alam ini bahwa hukum bersumber dari Tuhan yang bersifat universal dan abadi, serta antara hukum dan moral tidak boleh dipisahkan. Para penganut mazhab ini memandang bahwa hukum dan moral adalah cerminan dan aturan secara internal dan eksternal dari kehidupan manusia yang diwujudkan melalui hukum dan moral<sup>81</sup>

Fitzgerald menjelaskan bahwa hukum bertujuan mengintegrasikan dan mengkoordinasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat karena dalam suatu lalu lintas kepentingan, perlindungan terhadap kepentingan tertentu hanya dapat dilakukan dengan cara membatasi berbagai kepentingan dilain pihak. Kepentingan hukum adalah mengurus hak dan kepentingan manusia, sehingga hukum memiliki otoritas tertinggi untuk menentukan kepentingan manusia yang perlu diatur dan dilindungi. Perlindungan hukum harus melihat tahapan yakni perlindungan hukum lahir dari suatu ketentuan hukum dan segala peraturan hukum yang diberikan oleh masyarakat yang pada dasarnya merupakan kesepakatan masyarakat tersebut untuk mengatur hubungan perilaku antara anggota-anggota masyarakat dan antara perseorangan dengan pemerintah yang dianggap mewakili kepentingan masyarakat<sup>82</sup>



---

Raharjo. 2000. *Ilmu Hukum*. Citra Aditya Bakti. Bandung. Hal 53

54

Menurut Satjiptjo Raharjo, perlindungan hukum merupakan pemberian pengayoman terhadap Hak Asasi Manusia (HAM) yang dirugikan oleh orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum. Hukum dapat difungsikan untuk mewujudkan perlindungan yang sifatnya tidak sekedar adaptif dan fleksibel melainkan juga prediktif dan antisipatif. Hukum dibutuhkan untuk mereka yang lemah dan belum kuat secara sosial, ekonomi dan politik untuk memperoleh keadilan sosial.<sup>83</sup>

Menurut CST Kansil, perlindungan hukum merupakan segala upaya hukum harus diberikan oleh aparat penegak hukum demi memberikan rasa aman, baik secara pikiran maupun fisik dari gangguan dan berbagai ancaman dari pihak manapun.<sup>84</sup>

Menurut Philipus M. Hadjon, perlindungan hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum berdasarkan ketentuan umum dari kesewenangan atau sebagai kumpulan peraturan atau kaidah yang akan dapat melindungi suatu hal lainnya.<sup>85</sup>

Fungsi hukum adalah melindungi rakyat dari bahaya dan tindakan yang dapat merugikan dan menderitakan hidupnya dari orang lain, masyarakat maupun penguasa. Selain itu, hukum juga berfungsi untuk memberikan keadilan serta menjadi sarana untuk mewujudkan kesejahteraan bagi seluruh rakyat. Dalam merumuskan prinsip-prinsip



perlindungan hukum di Indonesia, landasannya ialah Pancasila sebagaimana ideologi dan falsafah Negara. Konsepsi perlindungan hukum bagi rakyat di barat bersumber pada konsep-konsep *Rechtstaat* dan *Rule of Law*.

Dengan menggunakan konsepsi barat sebagai kerangka berpikir dengan landasan pada Pancasila, prinsip pengakuan dan perlindungan hukum di Indonesia adalah prinsip pengakuan dan perlindungan terhadap harkat dan martabat manusia yang bersumber pada Pancasila. Prinsip perlindungan hukum terhadap tindak pemerintah bertumpu dan bersumber dari konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia karena menurut sejarahnya di barat, lahirnya konsep-konsep tentang pengakuan dan perlindungan hukum terhadap hak-hak asasi manusia diarahkan kepada pembatasan-pembatasan dan peletakan kewajiban masyarakat dan pemerintah<sup>86</sup>

Menurut Philipus M. Hadjon<sup>87</sup> sarana perlindungan hukum ada dua macam, yaitu :

1. Sarana Perlindungan Hukum Preventif

Pada perlindungan hukum preventif ini, subyek hukum diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah. Tujuannya adalah mencegah terjadinya sengketa, perlindungan hukum ini sangat besar artinya bagi tindak pemerintah yang didasarkan



---

38

VI. Hadjon. 1989. *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia*. Bina Ilmu. Surabaya.

pada kebebasan bertindak karena dengan adanya perlindungan hukum yang preventif pemerintah terdorong untuk bersifat hati-hati dalam mengambil keputusan yang didasarkan pada diskresi. Di Indonesia belum ada pengaturan khusus mengenai perlindungan hukum preventif<sup>88</sup>

## 2. Sarana Perlindungan Hukum Represif

Perlindungan hukum yang represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. Penanganan perlindungan hukum oleh Pengadilan Umum dan Pengadilan Administrasi di Indonesia termasuk kategori perlindungan hukum ini. Prinsip perlindungan hukum terhadap tindakan pemerintah bertumpu dan bersumber dari konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia karena menurut sejarah dari barat, lahirnya konsep-konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia diarahkan kepada pembatasan-pembatasan dan peletakan kewajiban masyarakat dan pemerintah. Prinsip kedua yang mendasari perlindungan hukum terhadap tindak pemerintahan adalah prinsip negara hukum. Dikaitkan dengan pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia, pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia mendapat tempat utama dan dapat dikaitkan dengan tujuan dari negara hukum.<sup>89</sup>



## Teori Pertanggung Jawaban

---

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) tanggung jawab adalah kewajiban menanggung segala sesuatunya bila terjadi apa-apa boleh dituntu, dipersalahkan, dan diperkarakan. Dalam kamus hukum, tanggung jawab adalah suatu keharusan bagi seseorang untuk melaksanakan apa yang telah diwajibkan kepadanya<sup>90</sup>. Menurut hukum, tanggung jawab adalah suatu akibat atas konsekuensi kebebasan seseorang tentang perbuatannya yang berkaitan dengan etika atau moral dalam melakukan suatu perbuatan<sup>91</sup>. Menurut Soegeng Istanto, pertanggungjawaban berarti kewajiban untuk memberikan jawaban yang merupakan perhitungan atas semua hal yang terjadi dan kewajiban untuk memberikan pemulihan atas kerugian yang mungkin akan ditimbulkannya<sup>92</sup>.

Konsep tanggung jawab ini dikemukakan oleh pencetus teori hukum murni yakni Hans Kelsen. Menurut Kelsen, tanggung jawab berkaitan erat dengan aturan hukum yang mengatur dan memberikan kewajiban tersebut sebagai perintah dari aturan hukum. Akibat dari tidak dilaksankannya kewajiban tersebut, maka akan menimbulkan sanksi. Sanksi ini merupakan tindakan paksa dari aturan hukum supaya kewajiban dapat dilaksanakan dengan baik oleh subyek hukum<sup>93</sup>.

Berdasarkan konsep tersebut, maka dapat dikatakan bahwa tanggung jawab muncul dari adanya aturan hukum yang memberikan



---

nzah. 2005. *Kamus Hukum*. Ghalia Indonesia. Jakarta. Hal 48  
Notoatmojo. 2010. *Etika dan Hukum Kesehatan*. Rineka Cipta. Jakarta. Hal 62  
ng Istanto. 1994. *Hukum Internasional*. Penerbitan UAJ. Yogyakarta. Hal 77  
uttaqien. 2008. *Teori Hukum Murni: Dasar-dasar Ilmu Hukum Normatif*. Cetakan  
usa Media. Jakarta. Hal 136

keajiban kepada subyek hukum dengan ancaman sanksi apabila kewajiban tersebut tidak dipatuhi atau dilaksanakan. Tanggung jawab tersebut dapat juga dikatakan sebagai tanggung jawab hukum karena muncul dari perintah aturan/undang-undang yang memiliki sanksi, yang mana sanksi yang diberikan juga merupakan sanksi yang ditetapkan oleh aturan hukum. Oleh karenanya, pertanggungjawaban yang dilakukan oleh subyek hukum merupakan tanggung jawab hukum.

#### H. Kerangka Pikir

Kerangka pikir penelitian merupakan model konseptual tentang bagaimana teori berhubungan dengan berbagai factor yang telah diidentifikasi sebagai masalah yang penting.<sup>94</sup> Kerangka pikir yang baik akan menjelaskan secara teoritis hubungan antara variable yang akan diteliti<sup>95</sup>

Kerangka pikir penelitian ini memfokuskan pada dua rumusan variabel. Variabel Pertama Status Hukum Hak atas Tanah Bekas Hak Sewa tanah oleh Kodam XIV Hasanuddin, yang mana variabel tersebut memunculkan dua indikator yakni Hak dan Kewajiban Perjanjian dan Tanggung jawab Keperdataan oleh Kodam XIV Hasanuddin.

Sementara Variabel Kedua Perlindungan Hukum Kepada Pemegang Hak Milik Atas Tanah, yang mana variabel tersebut memunculkan dua indikator, yakni Penguasaan tanah secara fisik dan yuridis serta Sertifikat Pengganti.



---

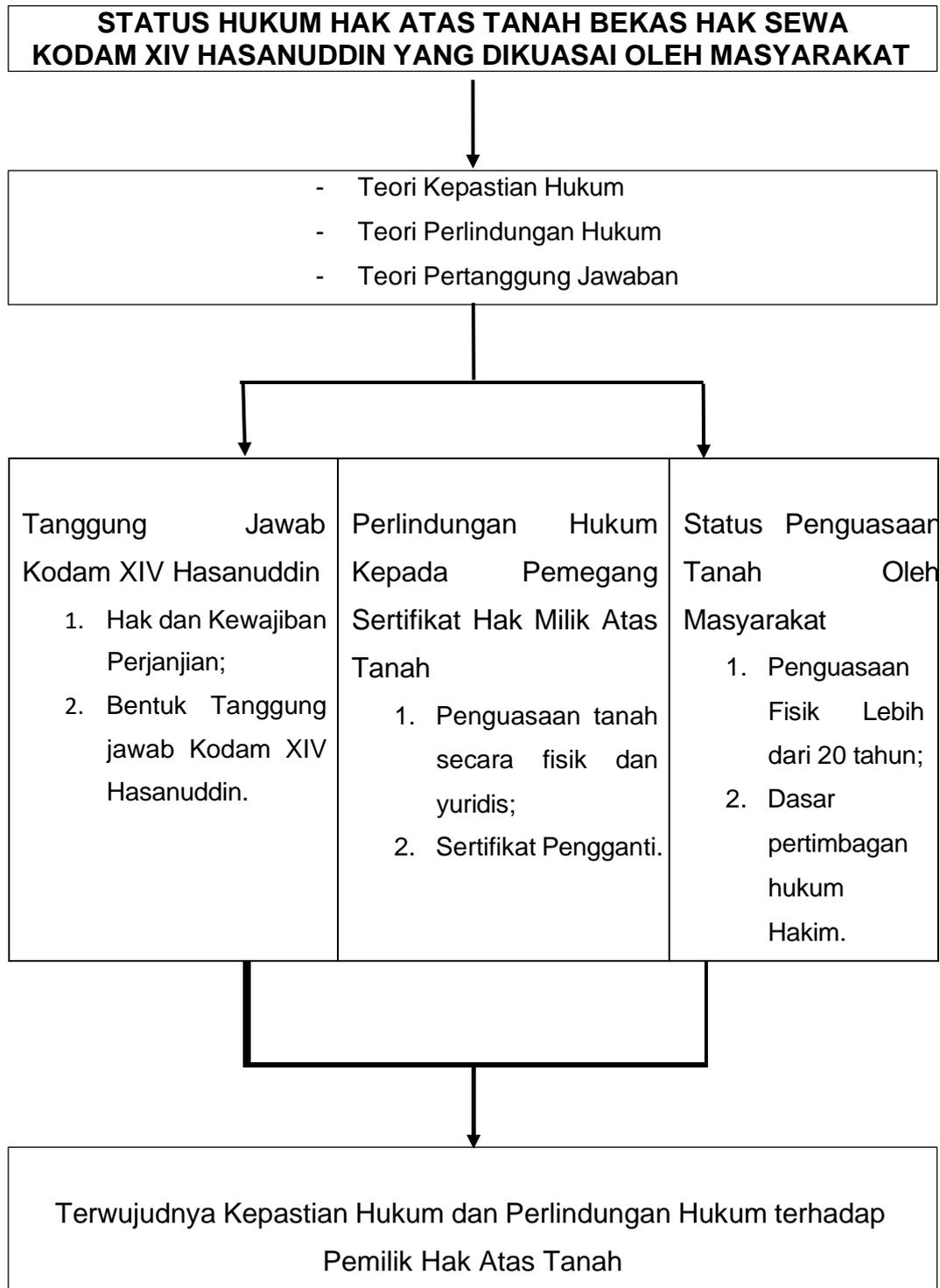
<sup>94</sup>.2017. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*. Alfabeta. Bandung. Hal 23

<sup>95</sup>

Kemudian untuk Variabel Ketiga Status Penguasaan Tanah oleh masyarakat, yang mana variabel tersebut memunculkan dua indikator, yakni Penguasaan fisik lebih dari 20 tahun dan dasar pertimbangan hukum Hakim. Untuk memperjelas hubungan antara variabel tersebut maka digambarkan dalam kerangka piker sebagai berikut :



# Bagan Kerangka Pikir



efinisi Operasional

Adapun definisi operasional yang dimaksudkan guna menyatukan pandangan dalam penulisan untuk memahami dan mengetahui maksud dari pembahasan penelitian ini serta mempermudah dalam membahas permasalahannya dan menghindari penafsiran atau interpretasi yang berbeda dari pembaca.

1. Penguasaan tanah adalah hubungan hukum antara orang perorang, kelompok masyarakat, atau badan hukum dengan tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan dasar Pokok-pokok Agraria
2. Riwayat hukum perolehan hak atas tanah adalah penjabaran atau sejarah dari perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan bagaimana cara diperolehnya hak atas tanah oleh pribadi dan/atau badan hukum
3. Penguasaan fisik atas tanah adalah penguasaan atas suatu bidang tanah tanpa adanya bukti kepemilikan secara yuridis sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan atas benda yang dikuasainya secara wujud nyata tersebut
4. Hak atas tanah adalah hak yang memberikan wewenang kepada yang bersangkutan untuk menggunakan tanah sesuai peruntukannya
5. Status Hak atas Tanah adalah kedudukan tanah berdasarkan hukum yang berlaku untuk memperjelas adanya hubungan hukum antara subjek dan objek
6. Kepastian hukum adalah suatu aturan yang mengatur secara jelas dan logis sehingga tidak menimbulkan keraguan dan benturan atau konflik



7. Tanggung jawab Keperdataan adalah tanggung jawab seseorang terhadap perbuatan melawan hukum yang didasarkan oleh adanya hubungan keperdataan antar subyek hukum
8. Perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum
9. Peran Pengadilan dalam memberikan perlindungan adalah bentuk atau peran oleh pengadilan dalam memeriksa, memutus dan mengadili perkara guna memberikan perlindungan hukum kepada pemilik hak atas tanah

