

SKRIPSI

**STATUS HUKUM *TANA BOBO' SEPA'E*
DI DESA LEPPANGENG, KECAMATAN BELAWA,
KABUPATEN WAJO**



**OLEH
ANDI PUTRI MEGAWATI
B11115314**

**DEPARTEMEN HUKUM KEPERDATAAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS HASANUDDIN
MAKASSAR
2019**



HALAMAN JUDUL

**STATUS HUKUM *TANA BOBO' SEPA'E*
DI DESA LEPPANGENG, KECAMATAN BELAWA, KABUPATEN
WAJO.**

OLEH:

**ANDI PUTRI MEGAWATI
B11115314**

SKRIPSI

Diajukan sebagai Tugas Akhir dalam Rangka Penyelesaian Studi Sarjana
dalam Departemen Hukum Program Studi Ilmu Hukum

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS HASANUDDIN
MAKASSAR
2019**



PENGESAHAN SKRIPSI

STATUS HUKUM TANA BOBO' SEPA'E DI DESA LEPPANGENG, KECAMATAN BELAWA, KABUPATEN WAJO

Disusun dan diajukan oleh :

ANDI PUTRI MEGAWATI
B111 15 314

Telah dipertahankan di hadapan Panitia Ujian Skripsi yang Dibentuk
Dalam Rangka Penyelesaian Studi Program Sarjana
Departemen Hukum Keperdataan Program Studi Ilmu Hukum
Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin
Pada Hari Rabu, 22 Mei 2019
Dan Dinyatakan Lulus

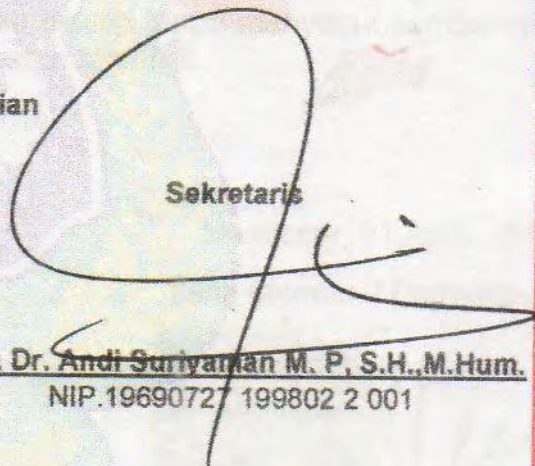
Panitia Ujian

Ketua



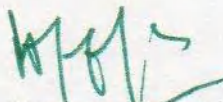
Prof. Dr. Ir. Abrar Saleng S.H., M.H.
NIP. 19630419 198903 1 003

Sekretaris



Prof. Dr. Andi Suriyaman M. P., S.H., M.Hum.
NIP. 19690727 199802 2 001

Ketua Program Studi Sarjana Ilmu Hukum



Dr. Maskun, S.H., LL.M.
NIP. 19761129 199903 1 005



PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Andi Putri Megawati
Nomor Induk Mahasiswa : B111 15 314
Jenjang Pendidikan : S1
Program Studi : Ilmu Hukum

Menyatakan bahwa skripsi yang berjudul **Status Hukum Tana Bobo' Sepa'E Di Desa Leppangeng, Kecamatan Belawa, Kabupaten Wajo**, adalah **BENAR** merupakan hasil karya saya sendiri, dan bukan merupakan pengambilan tulisan atau pemikiran orang lain.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan bahwa sebagian atau keseluruhan skripsi ini hasil karya orang lain atau dikutip tanpa menyebutkan sumbernya, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Makassar, 21 April 2019

Yang Membuat Pernyataan



Andi Putri Megawati



PERSETUJUAN PEMBIMBING

Diterangkan bahwa skripsi penelitian dari:

Nama : Andi Putri Megawati

Nomor Pokok : B11115314

Bagian : Hukum Keperdataan

Judul : Status Hukum Tanah *Bobo' Sepa'E* di Desa
Leppangeng, Kecamatan Belawa, Kabupaten Wajo.

Telah diperiksa dan disetujui untuk diajukan dalam ujian proposal
penelitian.

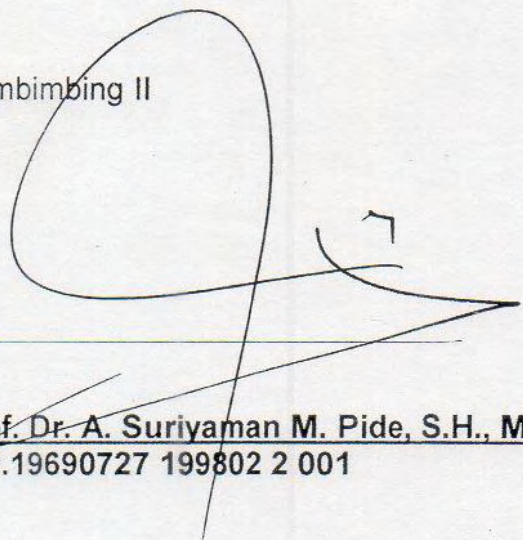
Makassar, April 2019

Pembimbing I



Prof. Dr. Ir. Abrar Saleng, S.H., M.H.
19 198903 1 003

Pembimbing II



Prof. Dr. A. Suriyaman M. Pide, S.H., M.Hum.
NIP.19690727 199802 2 001





KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS HASANUDDIN
FAKULTAS HUKUM

Jl. Perintis Kemerdekaan KM.10 Makassar 90245 Telp/Fax : (0411)584686,587219, E-mail:hukum@unhas.ac.id

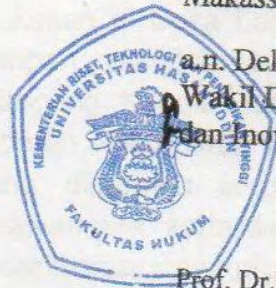
PERSETUJUAN MENEMPUH UJIAN SKRIPSI

Diterangkan bahwa skripsi mahasiswa :

Nama : ANDLPUTRI MEGAWATI
Nomor Pokok : B11115314
Program Studi : Ilmu Hukum
Departemen : Hukum Keperdataan
Judul Skripsi : Status Hukum Tanah Bobo' Sepa'E di Desa Leppangeng,
Kecamatan Belawa, Kabupaten Wajo

Memenuhi syarat untuk diajukan dalam ujian skripsi sebagai ujian akhir program studi.

Makassar, Mei 2019 A



a.n. Dekan,
Wakil Dekan Bidang Akademik, Riset &
Inovasi

Prof. Dr. Hamzah Halim, SH., MH
NIP. 19731231 199903 1 003



ABSTRAK

ANDI PUTRI MEGAWATI (B111 15 314) “Status Hukum Tana Bobo’ Sepa’E di Desa Leppangeng, Kecamatan Belawa, Kabupaten Wajo. Dibimbing oleh Abrar Saleng (Pembimbing I) dan A. Suriyaman M. Pide (Pembimbing II).

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana status hukum tanah Bobo’ Sepa’E di Desa Leppangeng, Kecamatan Belawa, Kabupaten Wajo. Selain itu, juga bertujuan untuk mengetahui prosedur dan pemanfaatan tanah Bobo’ Sepa’E di Desa Leppangeng, Kecamatan Belawa, Kabupaten Wajo.

Penelitian ini dilakukan di Desa Leppangeng, Kecamatan Belawa, Kabupaten Wajo. Dengan menetapkan subjek penelitian meliputi: masyarakat Desa Leppangeng, Kepala Desa Leppangeng, Camat Belawa, dan Kepala BPN Kabupaten Wajo. Data yang dipergunakan adalah data primer yaitu data yang diperoleh langsung dari lapangan dengan menggunakan Teknik wawancara, serta data sekunder yang berupa studi kepustakaan dan data dari instansi terkait. Analisis yang digunakan yaitu dengan Teknik kualitatif kemudian disajikan secara deksriptif.

Hasil penelitian yang diperoleh adalah status hukum tana Bobo’ Sepa’E merupakan Aset Desa di Desa Leppangeng yang disepakati Bersama oleh masyarakat Desa Leppangeng dan diatur dalam Perdes nomor 04 tahun 2017 tentang Pengelolaan Bobo’ Sepa’E Desa Leppangeng, Kecamatan Belawa, Kabupaten Wajo. Prosedur pengelolaan dan pemanfaatan Tana Bobo’ Sepa’E oleh masyarakat lokal tidak diatur lengkap dalam Perdes no 04 tahun 2017 tentang pengelolan Bobo’ Sepa’E Desa Leppangeng, Kecamatan Belawa, Kabupaten Wajo. Melainkan hanya hukum kebiasaan oleh masyarakat lokal. Tidak adanya aturan tertulis mengenai hal tersebut mulai menimbulkan kesenjangan sosial karena musyawarah Ma’Tawa Sure’ yang dilakukan rutin setiap 5 tahun sekali tidak dilakukan lagi selama 10 tahun terakhir.



ABSTRACT

ANDI PUTRI MEGAWATI (B111 15 314) "Legal Status of Tana Bobo 'Sepa'E in Leppangeng Village, Belawa District, Wajo Regency. Supervised by Abrar Saleng (Advisor I) and A. Suriyaman M. Pide (Advisor II).

This study aims to find out the legal status of Bobo 'Sepa'E land in Leppangeng village, Belawa district, Wajo regency. In addition, it also aims to determine the procedure and utilization of Bobo 'Sepa'E land in Leppangeng village, Belawa district, Wajo regency.

This research was conducted in Leppangeng village, Belawa district, Wajo regency. Through setting the subject of the study included: the people of Leppangeng village, a Leppangeng village head, the Belawa sub-district head, and the head of the Wajo regency BPN. The data used are primary data, namely data obtained directly from the field using interview techniques, as well as secondary data in the form of library studies and data from relevant agencies. The analysis used is qualitative techniques then presented in descriptive.

The research results obtained were that the legal status of tana Bobo 'Sepa'E was a village asset in Leppangeng that was mutually agreed upon by the Leppangeng community and was arranged in district law number 4 of 2017 concerning management of 'Sepa'E Bobo Leppangeng, Belawa district, Wajo regency. The procedures for managing and utilizing Tana Bobo 'Sepa' by local communities are not fully regulated in district law no. 04 of 2017 concerning the management of Bobo 'Sepa' E Leppangeng, Belawa district, Wajo regency. However, it was the customary law by the local community. The absence of written rules regarding this matter began to cause social inequality because the routine Ma'Tawa Sure 'consultation held every 5 years has not been carried out for the last 10 years.



KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Assalamu'alaikum warahmatullahi wabarakatuh

Puji syukur penulis panjatkan kehadiran Tuhan yang Maha Esa yang telah memberikan penulis semua kebutuhan yang penulis butuhkan, baik itu kesehatan, rezeki dan segala kelancaran dalam proses pembuatan Skripsi ini yang berjudul : **“STATUS HUKUM TANA BOBO’ SEPA’E DI DESA LEPPANGENG, KECAMATAN BELAWA, KABUPATEN WAJO”**

Tak lupa, shalawat serta salam penulis ucapkan pada baginda Rasulullah SAW. Semoga cinta dan kasih sayang sang Pemilik Alam Semesta selalu tercurahkan untuk Rasulullah SAW, keluarga besarnya, sahabat-sahabatnya dan umat-umatnya.

Melalui kesempatan ini penulis menyampaikan rasa hormat dan rasa terima kasih yang tulus kepada:

1. **Prof. Dr. Dwia Aries Tina Pulubuhu M.A.**, selaku Rektor Universitas Hasanuddin, beserta Wakil Rektor lainnya.
2. **Prof. Dr. Farida Patittingi, S.H., M.Hum.**, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, beserta Para Wakil Dekan lainnya.



3. Pembimbing I dan Pembimbing II penulis, **Prof. Dr. Ir. Abrar Saleng, S.H., M.H.**, dan **Prof. Dr. A. Suriyaman M. Pide, S.H., M.Hum.**, yang telah memberikan tenaga, waktu, pikiran dan kesabaran dalam membimbing penulis hingga menyelesaikan skripsi ini.
4. Tim penguji ujian skripsi, **Prof. Dr. Farida Patittingi, S.H., M.Hum.**, dan **Dr. Kahar Lahae, S.H., M. Hum.**, yang telah menyempatkan waktunya untuk memeriksa skripsi ini dan memberikan masukan kepada penulis sehingga skripsi ini menjadi lebih baik.
5. **Dr. Winner Sitorus, S.H., M.H., LL.M**, selaku Ketua Bagian Hukum Keperdataan Universitas Hasanuddin beserta semua dosen Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin yang telah membagikan ilmunya selama penulis menempuh studi.
6. Ucapan terima kasih dan penghormatan sebesar-besarnya kepada orang tua penulis, **Andi Guril Passamula** dan **Hj. Andi Sumianti** serta saudara saya **Andi Muhammad Iqbal Guril** dan **Andi Putri Anggun Maharani Guril**, yang telah memberikan kasih sayang, doa, dan dukungannya dari segi moril dan materil yang tak terhingga kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.



Terimakasih kepada **sahabat Cabe** yaitu **Miranda, Septiani, Asridah, dan Asni**, yang selalu sabar mendengar keluh-kesah

dan membantu penulis dalam hal apapun serta selalu setia menjadi teman baik penulis selama penulis menempuh pendidikan di bangku kuliah hingga dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik.

8. Terimakasih kepada Teman-teman Perdata dan teman yang selalu menemani penulis yaitu Tami, Tiani, Kevin dan Rafi yang telah menemani dan membantu penulis
9. Terimakasih kepada **Catalya Squad** yaitu Andi Ririn, Andi Ris, Ninn, Pu Idil dan lainnya yang telah membantu dan menemani Penulis di Catalya sampai penulis selesai menempuh studi.
10. Terimakasih kepada teman-teman **JURIS 2015**, dan teman-teman **MKU E** atas perhatian, motivasi serta semangat yang telah diberikan kepada penulis.
11. Terimakasih kepada **Delegasi NMCC BULAKSUMUR III** yang telah memberikan pengalaman berharga kepada penulis.
12. Terimakasih kepada **Keluarga Besar ALSA LC UNHAS XXI** atas pengalaman berorganisasi yang diberikan selama penulis menempuh studi.
13. Terimakasih kepada teman-teman **KKN Unhas Gel.99 Kelurahan Cappa Galung, Kec. Bacukiki Barat, Pare-Pare dan keluarga besar rumah posko KKN** yang telah memberikan semangat penulis dalam menyusun skripsi ini.



14. Terimakasih kepada **Keluarga Besar Guild Bugis IND** yang telah memberikan semangat dan menghibur penulis sehingga penulis bisa menyelesaikan skripsi ini.

15. Terimakasih kepada semua teman-teman penulis yang tidak dapat disebutkan namanya satu per satu, yang telah ikut andil dalam warna warni kehidupan penulis.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih sangat jauh dari kesempurnaan, untuk itu dengan segala kerendahan hati penulis mengharapkan kritikan dan masukan yang sifatnya membangun untuk perbaikan dan penyempurnaan skripsi ini.

Semoga skripsi ini dapat berguna dalam pengembangan ilmu pengetahuan dalam bidang hukum pada umumnya dan hukum keperdataan pada khususnya.

Makassar, Mei 2019

Penulis



DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL.....	i
LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI.....	ii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	iii
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING.....	iv
HALAMAN PERSETUJUAN MENEMPUH UJIAN SKRIPSI.....	v
ABSTRAK.....	vi
ABSTRACT.....	vii
KATA PENGANTAR.....	viii
DAFTAR ISI.....	xii
DAFTAR TABEL.....	xiv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	7
C. Tujuan Penelitian.....	7
D. Manfaat Penelitian.....	7
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	8
Pengertian Hukum Agraria dan Hukum Tanah.....	8
Hak Penguasaan Atas Tanah.....	12



C. Tanah Adat.....	39
D. Tanah Aset Desa.....	41
E. Tanah Koti.....	44
BAB III METODE PENELITIAN.....	46
A. Lokasi Penelitian.....	46
B. Populasi dan Sampel.....	46
C. Jenis dan Sumber Data.....	47
D. Teknik Pengumpulan Data.....	48
E. Analisis Data.....	48
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	49
A. Gambaran Umum Lokasi.....	49
B. Status Hukum Tana Bobo' Sepa,E di Desa Leppangeng, Kecamatan Belawa.....	53
C. Prosedur Pengelolaan dan Pemanfaatan Tana Bobo' Sepa'E oleh Masyarakat.....	58
BAB V PENUTUP.....	65
A. Kesimpulan.....	65
B. Saran.....	66
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN-LAMPIRAN	



DAFTAR TABEL

Nomor		Halaman
Tabel 1.	Daftar Desa/Kelurahan dan Luas Wilayah Kecamatan Belawa.....	49
Tabel 2.	Jumlah Penduduk Desa Leppangeng.....	51
Tabel 3.	Jenis Pekerjaan.....	51



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan hal penting bagi manusia. Setiap makhluk hidup mempunyai hubungan dengan tanah. Dalam hubungannya dengan masyarakat, tanah merupakan sumber kehidupan dan sangat erat kaitannya dengan kepercayaan masyarakat adat yang mempercayai bahwa manusia berasal dari tanah dan akan kembali kepada tanah. Pentingnya arti tanah bagi kehidupan manusia ialah karena kehidupan manusia itu sama sekali tidak dipisahkan dari tanah. Mereka hidup di atas tanah dan memperoleh bahan pangan dengan cara mendayagunakan tanah. Manusia akan hidup senang serba berkecukupan kalau mereka dapat menggunakan tanah yang dikuasai atau dimilikinya sesuai dengan hukum alam yang berlaku, dan manusia akan dapat hidup tentram dan damai kalau mereka dapat menggunakan hak-hak dan kewajiban-kewajibannya sesuai dengan batas-batas tertentu dalam hukum yang berlaku yang mengatur kehidupan manusia itu dalam masyarakat.¹

Dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 (selanjutnya disebut UUDNRI 1945) menyatakan bahwa:

“bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.

¹ Soetra dkk, 1991, “*Hukum Tanah*”, Rineka Cipta, Jakarta, Hlm. 1.



Tanah adalah salah satu objek yang diatur oleh hukum agraria. Tanah yang diatur oleh hukum agraria itu bukanlah tanah dalam berbagai aspeknya, akan tetapi tanah dari aspek yuridisnya yaitu yang berkaitan langsung dengan hak atas tanah yang merupakan bagian dari permukaan bumi sebagaimana diatur dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA), yang menyatakan bahwa:²

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

Hierarki hak-hak penguasaan atas tanah dalam Hukum Tanah Nasional adalah: a). Hak bangsa Indonesia atas tanah; b). Hak menguasai dari negara atas tanah; c). Hak ulayat masyarakat Hukum Adat; d). Hak perseorangan atas tanah, meliputi, hak-hak atas tanah, wakaf tanah hak milik dan hak jaminan atas tanah (hak tanggungan).³

Dalam hierarki hak-hak penguasaan atas tanah dalam Hukum Tanah Nasional terdapat Hak ulayat masyarakat hukum adat. Yang mana, Hak ulayat berdasarkan Pasal 1 butir 1 Permeneg Agraria/Kepala BPN No. 5/1999, yaitu kewenangan yang menurut hukum adat dipunyai oleh masyarakat hukum adat atas wilayah tertentu yang merupakan

kepentingan hidup para warganya untuk mengambil manfaat dari

² Soedjatno, 2016, “*Hukum Agraria Indonesia*”, Sinar Grafiak, Jakarta, Hlm.7.
³ Soedjatno, 2012, “*Hukum Agraria kajian Komprehensif*”, Kencana, Jakarta, hlm.11.



sumber daya alam, termasuk tanah, dalam wilayah tersebut, bagi kelangsungan hidup dan kehidupannya, yang timbul dari hubungan lahiriah dan batiniah turun temurun dan tidak terputus antara masyarakat hukum adat tersebut dengan wilayah yang bersangkutan.⁴

Hukum adat yaitu sebagai hukum yang merupakan suatu rangkaian norma-norma hukum, yang menjadi pegangan bersama dalam kehidupan bermasyarakat. Berbeda dengan norma-norma hukum tertulis, yang dituangkan dengan sengaja secara tegas oleh Penguasa Legislatif dalam bentuk peraturan perundang-undangan.⁵ Hukum Adat sebagaimana yang disampaikan Ter Haar yakni seluruh peraturan yang ditetapkan dalam keputusan-keputusan dengan penuh wibawa yang dalam pelaksanaannya “diterapkan begitu saja”, artinya tanpa adanya keseluruhan peraturan yang dalam kelahirannya dinyatakan mengikat sama sekali.⁶

Tanah adat secara umum diartikan sebagai tanah yang berada di wilayah masyarakat hukum adat (desa) dan merupakan hak bersama kepunyaan warganya yang biasa disebut pula sebagai Hak Ulayat. Sementara dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia tanah adat diartikan sebagai tanah milik yang diatur oleh hukum adat. Tanah adat adalah tanah kepunyaan bersama yang diyakini sebagai suatu karunia

ani, 2012, *“Perkembangan Hukum Adat Indonesia”*, Pustaka Yustisia, Jakarta,
arsono, 2005, *“Sejarah Pembentukan UUPA isi dan Pelaksanaannya”*,
n, Jakarta, Hlm. 179.
aman Mustari Pide, 2014, *“Hukum Adat Dahulu, Kini dan Akan Datang”*,
Jakarta, Hlm.. 4.



kekuatan gaib/peninggalan nenek moyang kepada kelompok yang merupakan masyarakat hukum adat, sebagai unsur pendukung utama bagi kehidupan dan penghidupan kelompok tersebut sepanjang masa.⁷ Keberadaan hak ulayat sebagai tanah adat yang dimiliki oleh suatu masyarakat hukum adat, telah menunjukkan adanya suatu hubungan hukum antara masyarakat hukum adat sebagai subyek hukum, dan tanah sebagai obyek hukum. Hak ulayat menunjukkan hubungan hukum antara masyarakat hukum adat sebagai subyek hak, dan tanah/wilayah tertentu sebagai obyek hak.⁸ Tanah ulayat adalah bidang tanah yang di atasnya terdapat hak ulayat dari suatu masyarakat hukum adat tertentu. Adapun masyarakat hukum adat adalah sekelompok orang yang terikat oleh tatanan hukum adatnya sebagai warga bersama suatu persekutuan hukum karena kesamaan tempat tinggal ataupun atas dasar keturunan.⁹

Sedangkan Tanah Desa adalah tanah yang dikuasai dan atau dimiliki oleh pemerintah Desa sebagai salah satu sumber pendapatan asli desa dan/atau yang berupa tanah disertifikatkan atas nama Pemerintah Desa, yang mana dijelaskan pada Pasal 1 angka (26) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa.



Manuel, "Perlindungan Hukum Atas Tanah Adat dalam Kaitannya dengan Izin Usaha Perkebunan Kelapa Sawit di Kecamatan Serawri Kabupaten" diakses di <https://media.neliti.com/media/publications/209740-perliindungan-as-tanah-adat-dalam.pdf>, pada tanggal 15 Januari 2019, pukul 14.47 WITA.

Man Mustari Pide, *Op.Cit*, Hlm.121.

Di Desa Leppangeng, Kecamatan Belawa, Kabupaten Wajo terdapat tanah yang mempunyai luasan \pm 500 Hektar (Ha) yang digunakan oleh masyarakat di desa tersebut untuk mencari nafkah dengan cara bercocok tanam seperti menanam jagung, kacang hijau dan sebagainya. Lahan tersebut dipakai bersama oleh masyarakat setempat tanpa adanya sertifikat hak milik perseorangan. Tanah tersebut dikenal oleh warga sebagai tanah aset desa namun hasil dari tanah tersebut digunakan untuk masing-masing individu yang menggarap tanah bagian masing-masing yang telah dibagikan. Masyarakat sekitar menyebutnya sebagai tana *Bobo' Sepa'E*, masyarakat lokal dapat menggunakan tanah tersebut jika ia telah menikah dan sebagai kepala rumah tangga yang mana cara pembagian dengan cara melakukan musyawarah bersama antara masyarakat dengan kepala desa, dimana jika hasil musyawarah menyetujuinya maka dibuatlah surat yang berisi persetujuan para saksi yang biasa disebut sebagai *Ma'Tawa Sure'*. Sebelum dibentuknya desa Leppangeng oleh pemerintah daerah Kabupaten Wajo, masyarakat sudah mengenal Tana *Bobo' Sepa'E*, yang artinya tanah tersebut telah ada sejak dulu dan masih eksis sampai sekarang ini, namun perbedaannya yakni terletak pada sistemnya yang mana sebelum terbentuk Desa Leppangeng pembagiannya ditentukan oleh

g yang dituakan dalam kampung tersebut, namun sekarang bagian ditentukan oleh Kepala Desa.



Tana Bobo' Sepa'E belum diatur dalam PERDA Kabupaten Wajo, namun terdapat tanah yang agak mirip karakteristiknya yakni tanah koti' yang mana telah diatur dalam Peraturan Daerah Kabupaten Wajo Nomor 4 Tahun 2012 tentang Pengelolaan Sumberdaya Perikanan. Namun yang membedakan adalah Tanah Koti' merupakan tanah yang berada disekitar danau tempe dan pajaknya telah diatur tersendiri. Berdasarkan penjelasan diatas maka penulis tertarik untuk mengangkat judul penelitian **“Status Tana Bobo' Sepa'E di Desa Leppangeng, Kecamatan Belawa, Kabupaten Wajo”**



B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana status hukum tana Bobo' Sepa'E di Desa Leppangeng, Kecamatan Belawa, Kabupaten Wajo ?
2. Bagaimana prosedur pengelolaan dan pemanfaatan tana Bobo' Sepa'E oleh masyarakat lokal di Desa Leppangeng, Kecamatan Belawa, Kabupaten Wajo ?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui status hukum tana Bobo' Sepa'E di Desa Leppangeng, Kecamatan Belawa, Kabupaten Wajo.
2. Untuk mengetahui prosedur pengelolaan dan pemanfaatan tanah Bobo' Sepa'E oleh masyarakat setempat di Desa Leppangeng, Kecamatan Belawa, Kabupaten Wajo.

D. Manfaat Penelitian

1. Sebagai bahan referensi baru dan menambah pengembangan ilmu pengetahuan yang telah penulis peroleh selama di bangku kuliah.
2. Sebagai sumber kepustakaan dalam pengembangan ilmu hukum, khususnya dibidang agraria di masa yang akan datang.
3. Dari hasil penelitian ini, penulis berharap dapat memberikan masukan bagi ilmu pengetahuan di bidang ilmu hukum, khususnya

bidang agraria.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Pengertian Hukum Agraria dan Hukum Tanah

1. Pengertian Agraria

Pengertian agraria meliputi bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. Dalam batas-batas seperti yang ditentukan dalam Pasal 48 UUPA, bahkan meliputi ruang angkasa. Yaitu ruang di atas bumi dan air yang mengandung: tenaga dan unsur-unsur yang dapat digunakan untuk usaha-usaha memelihara dan memperkembangkan kesuburan bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dan hal-hal lainnya yang bersangkutan dengan itu.¹ Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia agraria berarti urusan pertanian atau tanah pertanian, juga urusan pemilikan tanah.

Hukum agraria adalah keseluruhan kaidah-kaidah hukum, baik yang tertulis maupun yang tidak tertulis yang mengatur agraria.¹ Dengan pemakaian sebutan agraria dalam arti yang demikian luasnya, maka dalam pengertian UUPA, hukum agraria bukan hanya merupakan satu perangkat bidang hukum. Hukum agraria merupakan suatu kelompok berbagai bidang hukum, yang masing-masing mengatur hak-hak penguasaan atas sumber-sumber daya alam tertentu yang termasuk pengertian agraria,

Parsono, *Op.Clt, Hlm.*⁰⁶.
h. 5. 1



hukum tanah adalah salah satu kelompok tersebut, yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah, dalam arti permukaan bumi.¹

Menurut Subekti dan R. Tjitrosoedibio, agraria adalah urusan tanah dan segala apa yang ada di dalam dan di atasnya. Apa yang ada di dalam tanah misalnya batu, kerikil, tambang, sedangkan yang ada di atas tanah bisa berupa tanaman, bangunan.¹ Ruang lingkup agraria menurut UUPA meliputi bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. Menurut Pasal 1 ayat (4) UUPA adalah permukaan bumi, termasuk pula tubuh bumi di bawahnya serta yang berada di bawah air. Permukaan bumi menurut Pasal 4 ayat (1) UUPA adalah tanah.¹

4

Dilihat dari pokok bahasannya (objeknya), hukum agraria nasional menjadi dua, yaitu:¹

5

- a. Hukum Agraria dalam arti sempit.
Hanya membahas tentang Hak Penguasaan Atas Tanah, meliputi hak bangsa Indonesia atas tanah, hak menguasai negara atas tanah, hak ulayat, hak perseorangan atas tanah.
- b. Hukum Agraria dalam arti luas.
Materi yang dibahas, yaitu:
 - Hukum Pertambangan, dalam kaitannya dengan hak kuasa pertambangan.
 - Hukum Kehutanan, dalam kaitannya dengan hak perusahaan hutan.
 - Hukum Pengairan, dalam kaitannya dengan hak guna air.
 - Hukum Ruang Angkasa, dalam kaitannya dengan hak ruang angkasa.



n. 8. 2
ntoso, *Op.Cit*, hlm 1. 3
n. 2. 4
n.9. 5

- Hukum Lingkungan Hidup, dalam kaitannya dengan tata guna tanah, land reform.

2. Pengertian Hukum Tanah

Kata tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu atas permukaan bumi yang berbatas, berdimensi dua dengan usuran panjang kali lebar yang diatur oleh hukum tanah.¹ Hak atas tanah adalah hak yang memberikan wewenang kepada pemegang haknya untuk mempergunakan dan' mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya. Pasal 4 ayat (2) UUPA menentukan: "Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini memberikan wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi."¹

Hukum Tanah adalah ketentuan-ketentuan hukum yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah dapat disusun menjadi satu kesatuan yang merupakan satu sistem. Hukum tanah bukan mengatur tanah dalam segala aspek, tetapi mengatur salah satu aspek, yaitu aspek yuridisnya yang disebut hak-hak penguasaan



ba, *Op.Cit.*, hlm. 7. ⁶
n. 11. ⁷

atas tanah.¹ Dalam hukum tanah kata sebutan “tanah” dipakai dalam arti yuridis, sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh UUPA.¹

9

Dalam Pasal 4 dinyatakan, bahwa Atas dasar hak menguasai dari Negara... ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang...²

0

Dengan demikian jelaslah, bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi (ayat 1). Sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.²

1

ada dua macam asas dalam hukum tanah, yaitu:

a. Asas perlekatan horizontal (horizontale accesie beginsel)

Didalam KUH Perdata yang merupakan induk dari ketentuan hukum yang mengatur hubungan secara pribadi atau perdata, dianut asas perlekatan, yaitu asas yang melekatkan suatu benda pada benda pokoknya. Asas perlekatan ini terdiri atas perlekatan horizontal atau mendatar dan perlekatan vertical.²

2

b. Asas pemisahan Horizontal (Horizontale Scheiding)

Berlainan dengan asas yang terdapat pada negara-negara yang menggunakan asas perlekatan, hukum tanah yang dianut oleh UUPA bertumpu pada hukum adat, diaman tidak mengenal



m. 12. 8
arsono. Op.Cit. hlm. 98.
0
1

, 2007, “Hukum Agraria”, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 4.

asas perlekatan tersebut, melainkan menganut asas “pemisahan horizontal dimana hak atas tanah tidak dengan sendirinya meliputi kepemilikan bangunan dan tanaman di atasnya. (supriadi hukum agraria) beberapa pendapat sarjana lain yaitu TER HAAR yang menyatakan bahwa tanah adalah terpisah dari segala sesuatu yang melekat padanya atau pemilikan atas tanah terlepas dari benda yang berada di atas tanah itu sehingga pemilik hak atas tanah dan pemilik atas bangunan yang berada di atasnya dapat berbeda, jadi dapat disimpulkan bahwa huku agrarian tidak ada yang mengenal asas perlekatan tetapi menggunakan asas pemisahan horizontal, hal ini sangat benar.²

3

B. Hak Penguasaan Atas Tanah

Hak-hak penguasaan atas tanah berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu dengan tanah yang dihaki.² Hak atas tanah bersumber dari hak menguasai dari negara atas tanah dapat diartikan kepada perseorangan baik warga negara Indonesia maupun warga negara asing, sekelompok orang secara bersama – sama dan badan hukum baik badan hukum privat maupun badan hukum publik.²

4



ti R. dan Tjitorusdibio³R, 1983, “*Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*”, Jakarta. Hlm. 6.
arsono, *Op.Cit*, hlm. 262.
ntoso, “*Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*”, Jakarta, Kencana, 2011,

Hierarki hak-hak penguasaan atas tanah dalam UUPA dan Hukum Tanah Nasional adalah:

1. Hak Bangsa Indonesia Atas Tanah

Hak bangsa Indonesia atas tanah ini merupakan hak penguasaan atas tanah yang tertinggi dan meliputi semua tanah yang ada dalam wilayah negara, yang merupakan tanah bersama, bersifat abadi dan menjadi induk bagi hak-hak penguasaan yang lain atas tanah. Pengaturan hak penguasaan atas tanah ini dimuat dalam Pasal 1 ayat (1) - ayat (3) UUPA.² Hak bangsa Indonesia⁶ atas tanah mempunyai sifat komunalistik, artinya semua tanah yang ada dalam wilayah negara Republik Indonesia merupakan tanah bersama rakyat Indonesia, yang bersatu sebagai bangsa Indonesia (Pasal 1 aya (1) UUPA). Selain itu juga mempunyai sifat religious, artinya seluruh tanah yang ada dalam wilayah negara Republik Indonesia merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa (Pasal 1 ayat (2) UUPA).

Menurut Boedi Harsono, pernyataan tanah yang dikuasai oleh bangsa Indonesia sebagai tanah bersama tersebut menunjukkan adanya hubungan hukum di bidang Hukum Perdata. Biar pun hubungan hukum tersebut hubungan perdata bukan berarti bahwa hak bangsa Indonesia adalah hak pemilikan pribadi

yang tidak memungkinkan adanya hak milik individual. Hak bangsa

ntoso, *Op.Cit.* Hlm. 79.



Indonesia dalam Hukum Tanah Nasional adalah hak kepemilikan, yang memungkinkan penguasaan bagian-bagian tanah bersama dengan Hak Milik oleh warga negara secara individual. Selain merupakan hubungan Hukum Perdata, hak bangsa Indonesia atas tanah mengandung tugas kewenangan untuk mengatur dan mengelola tanah bersama tersebut bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, yang termasuk dalam bidang hukum publik. Pelaksanaan kewenangan ini ditugaskan kepada negara Republik Indonesia (Pasal 2 ayat (1) dan ayat (2) UUPA).²

7

2. Hak Menguasai Negara Atas Tanah

Hak menguasai negara atas tanah bersumber pada hak bangsa Indonesia atas tanah, yang hakikatnya merupakan penugasan pelaksanaan tugas kewenangan bangsa yang mengandung unsur hukum publik. Tugas mengelola seluruh tanah bersama tidak mungkin dilaksanakan sendiri oleh seluruh bangsa Indonesia, maka dalam penyelenggaraannya, bangsa Indonesia sebagai pemegang hak dan pengembalian amanat tersebut, pada tingkatan tertinggi dikuasakan kepada negara Indonesia sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat (Pasal 2 ayat (1) UUPA).²

Isi wewenang hak menguasai negara atas tanah sebagaimana dimuat dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA adalah

mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan,

n. 79.

7

8



persediaan, dan pemeliharaan tanah termasuk dalam wewenang ini adalah:²

9

- (a) Membuat suatu rencana umum mengenai persediaan, peruntukan, dan penggunaan tanah untuk berbagai keperluan (Pasal 14 UUPA jo. UU No. 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang yang dinyatakan tidak berlaku lagi oleh Undang-Undang No. 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang).
- (b) Mewajibkan kepada pemegang hak atas tanah untuk memelihara tanah, termasuk menambah kesuburan dan mencegah kerusakan (Pasal 15 UUPA).
- (c) Mewajibkan kepada pemegang hak atas tanah (pertanian) untuk mengerjakan atau mengusahakan tanahnya sendiri secara aktif dengan mencegah cara-cara pemeraan (Pasal 10 UUPA).

Tujuan hak menguasai negara atas tanah dimuat dalam Pasal 2 ayat (3) UUPA, yaitu untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat, dalam arti kebahagiaan, kesejahteraan, dan kemakmuran rakyat dan negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil, dan makmur. Pelaksanaan hak menguasai negara atas tanah dapat dikuasakan atau dilimpahkan kepada daerah-daerah Swatantra (pemerintah daerah) dan masyarakat-

n. 80.

9



masyarakat hukum adat, sekadar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional menurut ketentuan-ketentuan peraturan pemerintah (Pasal 2 ayat (4) UUPA). Pelimpahan pelaksanaan sebagian kewenangan negara tersebut dapat juga diberikan kepada badan otorita, perusahaan negara, dan perusahaan daerah, dengan pemberian penguasaan tanah-tanah tertentu dengan Hak Pengelolaan (HPL).³

0

3. Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat

Hak ulayat masyarakat Hukum Adat diatur dalam Pasal 3 UUPA, menyatakan bahwa:³

1

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

Menurut Pasal 1 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (Permen Agraria/Kepala BPN) No. 5 Tahun 1999 tentang Pedoman Penyelesaian Masalah Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat, yang dimaksud dengan hak ulayat adalah kewenangan yang menurut hukum adat dipunyai oleh masyarakat hukum adat tertentu atas wilayah tertentu yang

merupakan lingkungan hidup para warganya untuk mengambil

n. 81. 0
1



manfaat dari sumber daya alam (SDA), termasuk tanah dalam wilayah tersebut, bagi kelangsungan hidup dan kehidupannya, yang timbul dari hubungan secara lahiriah dan batiniah secara turun temurun dan tidak terputus antara masyarakat hukum adat tertentu dengan wilayah yang bersangkutan.

4. Hak Perseorangan Atas Tanah

Hak perseorangan atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya (perseorangan, sekelompok orang secara bersama-sama, badan hukum) untuk memakai, dalam arti menguasai, menggunakan, dan/atau mengambil manfaat dari tanah tertentu. Hak-hak perseorangan atas tanah berupa hak atas tanah, wakaf tanah hak milik, hak tanggungan, dan hak milik atas satuan rumah susun.³ Dasar hukum pemberian hak atas tanah kepada perseorangan atau badan hukum dimuat dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, yaitu “Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.” Macam-macam hak atas tanah dimuat dalam Pasal 16 UUPA, Pasal 53 UUPA, dan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna

h. 83.

2



Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah, LNRI Tahun 1996 Nomor 58 – TLNRI Nomor 3643.³ Macam-macam hak atas tanah yaitu :

1. Hak Milik

a. Pengertian

Hak Milik menurut Pasal 20 ayat (1) UUPA adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6. Terkuat artinya Hak Milik atas tanah lebih kuat bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, tidak mempunyai batas waktu tertentu, mudah dipertahankan dari gangguan pihak lain, dan tidak mudah hapus. Peralihan Hak Milik atas tanah diatur dalam Pasal 20 ayat (2) UUPA, yaitu Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Dua bentuk peralihan Hak Milik atas tanah tanah dapat dijelaskan sebagai berikut:³ 4

1) Beralih

Beralih artinya berpindahnya Hak Milik atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain dikarenakan suatu peristiwa hukum.



n. 84. 3
n. 93. 4

2) Dialihkan/pemindahan hak

Dialihkan/pemindahan hak artinya berpindahan Hak Milik atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain dikarenakan adanya suatu perbuatan hukum.

b. Subjek Hak Milik

Subjek hak tanah Hak Milik menurut UUPA dan peraturan pelaksanaannya yakni perseorangan dan badan-badan hukum. Perseorangan diatur dalam Pasal 21 ayat (1) UUPA yakni hanya warga negara Indonesia yang dapat mempunyai Hak Milik, badan-badan hukum seperti bank-bank yang didirikan oleh negara (bank negara), koperasi pertanian, badan keagamaan, dan badan sosial.³

c. Terjadinya hak milik disebutkan pada Pasal 22 UUPA tentang Hak Milik atas tanah yakni:

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

Hak Milik atas tanah terjadi dengan jalan pembukaan tanah (pembukaan hutan) atau terjadi karena timbulnya lidah tanah (*Aanslibbing*). Pembukaan tanah adalah pembukaan tanah (pembukaan hutan) yang dilakukan secara bersama-sama dengan masyarakat hukum adat yang dipimpin oleh ketua adat melalui tiga sistem



n. 95.

5

penggarapan, yaitu matok sirah matok galeng, matok sirah gilir galeng, dan sistem bluburan.

Lidah tanah (*Aanslibbing*) adalah pertumbuhan tanah di tepi sungai, danau atau laut, tanah yang tumbuh demikian itu dianggap menjadi kepunyaan orang yang memiliki tanah yang berbatasan, karena biasanya pertumbuhan tersebut sedikit banyak terjadi karena usahanya. Dengan sendirinya terjadinya Hak Milik secara demikian itu juga melalui suatu proses pertumbuhan yang memakan waktu.³

6

2) Hak Milik atas tanah terjadi karena penetapan pemerintah.

Hak Milik atas tanah yang terjadi di sini semula berasal dari tanah negara. Hak Milik atas tanah ini terjadi karena permohonan pemberian Hak Milik atas tanah oleh pemohon dengan memenuhi prosedur dan persyaratan yang telah ditentukan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPNRI). Apabila semua persyaratan yang telah ditentukan dipenuhi oleh pemohon, maka Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia atau pejabat dari BPNRI yang diberi pelimpahan kewenangan meerbitkan Surat Keputusan Pemberian Hak (SKPH). SKPH ini wajib didaftarkan oleh pemohon kepada



arsono, 1971, "*Undang-Undang Pokok Agraria Sedjarah Penjurusan, isi dan baannya*", Djambatan, Jakarta, hlm. 8.

Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam Buku Tanah dan diterbitkan Sertipikat Hak Milik sebagai tanda bukti hak. Pendaftaran SKPH menandai lahirnya Hak Milik atas tanah.³

7

- 3) Hak Milik atas tanah terjadi karena ketentuan undang-undang.

Hak Milik atas tanah didasari ketentuan konversi (perubahan) menurut UUPA. Sejak berlakunya UUPA pada tanggal 24 September 1960, semua hak atas tanah yang ada harus diubah menjadi salah satu hak atas tanah yang diatur dalam UUPA.³

8

d. Hapusnya Hak Milik.

Pasal 27 UUPA menetapkan bahwa faktor-faktor penyebab hapusnya Hak Milik atas tanah dan berakibat tanahnya jatuh kepada negara yaitu:

- 1) Karena pencabutan hak berdasarkan Pasal 18;
- 2) Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya;
- 3) Karena ditelantarkan;
- 4) Karena subjek haknya tidak memenuhi syarat sebagai subjek Hak Milik atas tanah;
- 5) Karena peralihan hak yang mengakibatkan tanahnya berpindah kepada pihak lain tidak memenuhi syarat sebagai subjek Hak Milik atas tanah.
- 6) Hak Milik atas tanah juga dapat hapus karena tanahnya musnah, misalnya karena adanya bencana alam.



ntoso, *Op.Cit.*, hlm. 96.
m. 97.

8

2. Hak Guna Usaha

Ketentuan mengenai Hak Guna Usaha (HGU) disebutkan dalam Pasal 16 ayat (1) huruf b UUPA. Secara khusus diatur dalam Pasal 28 sampai dengan Pasa 34 UUPA. Menurut Pasal 50 ayat (2) UUPA, ketentuan lebih lanjut mengenai Hak Guna Usaha diatur dengan peraturan perundangan. Peraturan yang dimaksudkan di sini adalah Peraturan Pemerintah (PP) No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah, secara khusus diatur dalam Pasal 2 sampai dengan pasal 18.³ Menurut Pasal 28 ayat (1) UUPA, yang dimaksud dengan Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam Pasal 29, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan.⁴

Hapusnya Hak Guna Usaha berdasarkan Pasal 34 UUPA, Hak Guna Usaha hapus karena:⁴

- 1) Jangka waktunya berakhir;
- 2) Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi;
- 3) Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
- 4) Dicabut untuk kepentingan umum;
- 5) Ditelantarkan;
- 6) Tanahnya musnah;
- 7) Ketentuan dalam Pasal 30 ayat (2).



n. 101. 9
0
n. 107. 1

3. Hak Guna Bangunan

Ketentuan mengenai Hak Guna Bangunan (HGB) disebutkan dalam Pasal 16 ayat (1) huruf c UUPA. Secara khusus diatur dalam Pasal 35 sampai dengan Pasal 40 UUPA. Menurut Pasal 50 ayat (2) UUPA, ketentuan lebih lanjut mengenai HGB diatur dengan peraturan perundangan. Yakni Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996, secara khusus diatur dalam Pasal 19 sampai dengan Pasal 38.⁴ Pasal 35 UUPA memberikan pengertian Hak Guna Bangunan, yaitu hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan bisa diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun, dan dapat diperbaharui untuk jangka waktu paling lama 30 tahun.⁴

3

4. Hak Pakai

Ketentuan mengenai Hak Pakai disebutkan dalam Pasal 16 ayat (1) huruf d UUPA. Secara khusus diatur dalam Pasal 41 sampai dengan Pasal 43 UUPA. Menurut Pasal 50 ayat (2) UUPA, ketentuan lebih lanjut mengenai Hak Pakai diatur dengan peraturan perundangan yakni Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996, secara khusus diatur dalam Pasal 39 sampai dengan Pasal 58.⁴



n. 109.	2
n. 118.	3
	4

Menurut pasal 41 ayat (1), yang dimaksud dengan Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan UUPA. Perkataan “menggunakan” dalam Hak Pakai menunjuk pada pengertian bahwa Hak Pakai digunakan untuk kepentingan mendirikan bangunan, sedangkan perkataan “memungut hasil” dalam Hak Pakai menunjuk pada pengertian bahwa Hak Pakai digunakan untuk kepentingan selain mendirikan bangunan.⁴

5

Berdasarkan pasal 42 UUPA, yang dapat mempunyai Hak Pakai adalah:

- 1) Badan Warga negara Indonesia.
- 2) Orang asing yang berkedudukan di Indonesia.
- 3) Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
- 4) Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Pasal 39 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 lebih merincikan yang dapat mempunyai Hak Pakai, yaitu:

- 1) Warga negara Indonesia.
- 2) Orang asing yang berkedudukan di Indonesia.



n. 119.

5

- 3) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
- 4) Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.
- 5) Badan-badan keagamaan dan sosial.
- 6) Departemen, lembaga pemerintah non-departemen, dan pemerintah daerah.
- 7) Perwakilan negara asing dan perwakilan badan internasional.

Pasal 41 ayat (1) UUPA menyebutkan bahwa asal tanah Hak Pakai adalah tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, sedangkan Pasal 41 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 lebih tegas menyebutkan bahwa tanah yang dapat diberikan dengan Hak Pakai adalah tanah negara, tanah Hak Pengelolaan, atau tanah Hak Milik.⁴

6

Terjadinya Hak Pakai berdasarkan asal tanahnya dapat dijelaskan sebagai berikut:

1) Hak Pakai Atas Tanah Negara

Hak Pakai ini diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Kepala Badan pertanahan Nasional Republik Indonesia, atau pejabat Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang diberikan pelimpahan kewenangan.⁴

7

Pasal 5 Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1999 menetapkan Kepala Kantor Pertanahan

n. 120.

6

7



Kabupaten/Kota berwenang menerbitkan keputusan pemberian Hak Pakai, sedangkan 10-nya memberika kewenangan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi untuk menerbitkan keputusan pemberian Hak Pakai, yang diubah oleh Pasal 5, Pasal 9, dan Pasal 11 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No.1 tahun 2011. Prosedur penerbitan keputusan pemberian Hak Pakai diatur dalam Pasal 50 sampai dengan Pasal 56 Permen Agraria/Kepala BPN No.9 Tahun 1999.⁴

2) Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan.

Hak Pakai ini diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota berdasarkan usul pemegang Hak Pengelolaan. Pejabat Badan Pertanahan Nasional yang berwenang menerbitkan keputusan pemberian Hak Pakai diatur dalam Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1999, yang dinyatakan tidak berlaku lagi oleh Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No.1 Tahun 2011. Prosedur penerbitan keputusan pemberian



Hak Pakai diatur dalam Permen Agraria/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999.⁴ 9

3) Hak Pakai atas tanah Hak Milik.

Hak Pakai ini terjadi dengan pemberian tanah oleh pemilik tanah dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Akta PPAT ini wajib didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam Buku Tanah. Bentuk akta PPAT ini dimuat dalam Lampiran Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997.

5. Hak Sewa Untuk Bangunan.

Ketentuan mengenai Hak Sewa Untuk Bangunan (HSUB) disebutkan dalam Pasal 16 ayat (1) huruf e UUPA. Secara khusus diatur dalam Pasal 44 dan Pasal 45 UUPA. Menurut Pasal 50 ayat (2) UUPA, ketentuan lebih lanjut mengenai Hak Sewa Untuk Bangunan diatur dengan peraturan perundangan. Peraturan perundangan yang diperintahkan di sini sampai sekarang belum terbentuk.⁵ 0

Menurut Pasal 44 ayat (1) UUPA, seseorang atau suatu badan hukum mempunyai hak sewa atas, apabila ia berhak menggunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan,

dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai



9
0
n. 129.

sewa. Hak Sewa Untuk Bangunan adalah hak yang dimiliki seseorang atau badan hukum untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah Hak Milik orang lain dengan membayar sejumlah uang sewa tertentu dan dalam jangka waktu tertentu yang disepakati oleh pemilik tanah dengan pemegang Hak Sewa Untuk Bangunan.⁵

1

Faktor-faktor penyebab hapusnya Hak Sewa Untuk Bangunan ada beberapa yakni:

- 1) Jangka waktunya berakhir.
- 2) Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir dikarenakan pemegang Hak Sewa Untuk Bangunan tidak memenuhi syarat sebagai pemegang Hak Sewa Untuk Bangunan.
- 3) Dilepas oleh pemegang Hak Sewa Untuk Bangunan sebelum jangka waktunya berakhir.
- 4) Hak Milik atas tanahnya dicabut untuk kepentingan umum.
- 5) Tanahnya musnah.

6. Hak Atas Tanah Yang Bersifat Sementara.

Hak-hak atas tanah yang bersifat sementara disebutkan dalam Pasal 16 ayat (1) huruf h UUPA. Macam-macam haknya disebutkan dalam Pasal 53 UUPA, yang meliputi Hak Gadai (Gadai Tanah), Hak Usaha Bagi Hasil (Perjanjian Bagi Hasil), Menumpang, dan Hak Sewa Tanah Pertanian. Hak-hak atas tanah ini diatur dalam UUPA dan diberi sifat sementara, dalam waktu yang singkat diusahakan akan dihapus dikarenakan mengandung sifat-sifat

memerasakan dan bertentangan dengan jiwa UUPA. Kenyataannya

h. 130.

1



sampai saat ini tidak dapat dihapuskan dan yang dapat dilakukan adalah mengurangi sifat-sifat pemerasan.⁵ 2

Pengertian Hak Gadai (Gadai Tanah), UUPA tidak memberikan pengertian apa yang dimaksud dengan Hak Gadai (Gadai Tanah). Menurut Boedi Harsono, Gadai tanah adalah hubungan hokum antara seseorang dengan tanah kepunyaab orang lain, yang telah menerima uang gadai daripadanya.⁵ 3

7. Hak Pengelolaan.

Dalam UUPA dimuat jenjang tata susunan atau hierarki penguasaan atas tanah menurut Boedi Harsono, yaitu: ⁵ 4

- a. Hak bangsa Indonesia atas tanah;
- b. Hak menguasai negara atas tanah;
- c. Hak ulayat masyarakat Hukum Adat;
- d. Hak perseorangan atas tanah, yang meliputi hak atas tanah, hak tanggungan, tanah wakaf, dan hak milik atas satuan rumah susun.

Negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat mempunyai wewenang atas tanah, yang dikenal dengan sebutan hak menguasai negara atas tanah. Isi wewenang hak menguasai negara atas tanah dimuat dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA, menyatakan bahwa:

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa;



n. 134. 2
arsono, *Op.Cit.* 3
ntoso, *Op.Cit.*, 153. 4

- b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hokum antara orang-orang dengan bumi, air, dan ruang angkasa;
- c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hokum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hokum yang mengenai bumi, air, dan ruang angkasa.⁵

5

Hak atas tanah yang disebutkan dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA dijabarkan macamnya dalam pasal 16 ayat (1) UUPA dan Pasal 53 UUPA, macam-macam hak atas tanah ini dikelompokkan menjadi tiga bidang, yaitu:

- a. Hak atas tanah yang bersifat tetap

Hak atas tanah ini akan tetap ada selama UUPA masih berlaku atau belum dicabut dengan undang-undang yang baru. Macam hak atas tanahnya adalah Hak Milik (HM), Hak Guna Usaha (HGU), Hak Gunan Bangunan (HGB), Hak Pakai (HP), Hak Sewa Untuk Bangunan (HSUB), Hak Membuka Tanah, dan Hak Memungut Hasil Hutan.⁵

6

- b. Hak atas tanah akan ditetapkan dengan undang-undang.

Hak atas tanah ini kan lahir dikemudian hari, yang ditetapkan dengan undang-undang.

- c. Hak atas tanah yang bersifat sementara.

Hak atas tanah ini sifatnya sementara, dalam waktu yang singkat akan dihapuskan karena mengandung sifat-sifat pemerasan, mengandung sifat-sifat feudal, dan bertentangan

n. 54. 5
n. 55. 6



dengan jiwa UUPA.⁵ Macam hak atas tanah ini adalah Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang, dan Hak Sewa Tanah Pertanian.⁵

8

UUPA dalam menentukan macam hak atas tanah bersifat terbuka, artinya UUPA masih membuka peluang adanya penambahan hak atas tanah baru selain yang ditentukan dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA. Hal ini dilihat dari ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf h UUPA yang menyatakan bahwa hak-hak lain yang akan ditetapkan dengan undang-undang. Macam hak atas tanah yang bersifat tetap sebagaimana disebutkan dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a hingga UUPA ditentukan secara limitatif. Demikian pula, dengan hak atas tanah yang bersifat sementara sebagaimana disebutkan dalam Pasal 53 UUPA juga disebutkan secara limitatif. Namun, dalam Pasal 16 ayat (1) huruf h UUPA memberikan peluang akan lahir hak atas tanah baru yang mensyaratkan ditetapkan dengan undang-undang. Pembentukan UUPA sudah mengantisipasi bahwa suatu saat kelak akan lahir hak baru seiring dengan perkembangan masyarakat dan pembangunan.⁵

9

Selain hak-hak atas tanah sebagaimana disebutkan dalam Pasal 16 Ayat (1) UUPA dan Pasal 53 UUPA terdapat hak

pengelolaan atas tanah, yaitu Hak Pengelolaan (HPL). Hak

7

m. 157. 8

m. 156. 9



Pengelolaan tidak disebutkan secara eksplisit, baik dalam diktum, batang tubuh maupun penjelasannya. Namun demikian, dalam praktik, keberadaan Hak Pengelolaan berikut landasan hukum telah berkembang sedemikian rupa dengan berbagai eksekusi dan permasalahannya.⁶

Hak Pengelolaan disebutkan dalam Pasal 1 angka 2 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996, yaitu hak menguasai negara yang kewenangannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya.⁶ Dari pengertian Hak Pengelolaan menunjukkan bahwa:⁶

- a. Hak Pengelolaan merupakan hak menguasai negara atas tanah bukan hak atas tanah;
- b. Hak Pengelolaan merupakan pelimpahan sebagian kewenangan dari hak menguasai negara atas tanah;
- c. Kewenangan dalam Hak Pengelolaan, adalah merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah, menggunakan tanah untuk keperluan pelaksanaan tugasnya, dan menyerahkan bagian-bagian tanah Hak Pengelolaan kepada pihak ketiga dan/atau bekerja sama dengan pihak ketiga.

Pihak-pihak yang dapat mempunyai Hak Pengelolaan disebut subjek Hukum Pengelolaan. Menurut Sudikno Mertokusumo, subjek hukum adalah segala sesuatu yang dapat memperoleh hak dan kewajiban dari hukum. Yang dapat memperoleh hak dan kewajiban dari hukum hanyalah manusia.



W.Sumuradjono, "Hak Pengelolaan: Perkembangan, Regulasi, dan
tasya", Jurnal Mimbar Hukum, edisi khusus, Fakultas Hukum Universitas
ada, 2007, Hlm.29.
ntoso, Op.Cit., 164. 1
n. 165. 2

Jadi, manusia oleh hokum diakui sebagai penyandang hak dan kewajiban. Ada dua macam subjek hukum, yaitu:

a. Orang

Setiap manusia tanpa kecuali, selama hidupnya adalah subjek hukum. Sejak dilahirkan, manusia memperoleh hak dan kewajiban. Apabila meninggal, hak dan kewajibannya beralih pada ahli warisnya.⁶

3

b. Badan hukum

Manusia bukanlah satu-satunya subjek hukum. Dalam lalu lintas hukum diperlukan sesuatu hal lain yang bukan manusia yang menjadi subjek hukum. Di samping orang dikenal juga subjek hukum yang bukan manusia yang disebut badan hukum. Badan hukum adalah organisasi atau kelompok manusia yang mempunyai tujuan tertentu yang dapat menyandang hak dan kewajiban.⁶

4

Kedudukan hak pengelolaan dalam UUPA dimuat hak penguasaan atas tanah. Dalam hak penguasaan atas tanah tersebut terdapat hak menguasai negara atas tanah dan hak atas tanah. Terkait dengan kedudukan Hak Pengelolaan dalam Hukum Tanah Nasional terdapat perbedaan pendapat di kalangan para ahli. Ada yang menyatakan bahwa Hak Pengelolaan merupakan hak menguasai negara atas tanah dan

n. 166. 3
n. 166. 4



ada pula yang berpendapat bahwa Hak Pengelolaan merupakan hak atas tanah. Perbedaan tersebut yaitu:

- a. Hak Pengelolaan merupakan hak menguasai negara atas tanah.

Boedi Harsono menyatakan bahwa:⁶

5

“Hak Pengelolaan dalam sistem hak-hak penguasaan atas tanah tidak dimasukkan dalam golongan hak-hak atas tanah. Hak Pengelolaan pada hakikatnya bukan hak atas tanah, melainkan ‘gempilan’ hak menguasai negara atas tanah”.

Menurut Maria S.W. Sumardjono: “Hak Pengelolaan merupakan ‘bagian’ dari hak menguasai negara yang (sebagian) kewenangannya dilimpahkan kepada pemegang Hak Pengelolaan.” Oleh karena itu, hak pengelolaan itu merupakan fungsi/kewenangan publik sebagaimana hak menguasai negara, dan tidak dapat disamakan dengan “hak” sebagaimana diatur dalam Pasal 16 UUPA karena hak atas tanah hanya menyangkut aspek keperdataan.⁶

6

Menurut Gde Ariyuda: “Pengertian Hak Pengelolaan dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999, Pasal 1 angka 3 adalah hak menguasai negara yang kewenangannya dilimpahkan kepada



Harsono, *Op.Cit.*, 280.⁵
S.W. “Tanah dalam Perspektif Hak ekonomi sosial dan budaya”, Kompas, Im.204.

pemengangannya, sehingga dengan demikian, Hak Pengelolaan adalah bukan hak atas tanah sebagaimana yang dimaksudkan dalam Pasal 16 UUPA.⁶

7

b. Hak Pengelolaan merupakan hak atas tanah.

A.P. Parlindungan menyatakan bahwa:⁶

8

“Hak Pengelolaan adalah suatu hak atas tanah yang sama sekali tidak ada istilahnya dalam Undang-Undang Pokok Agraria, dan khusus hak ini demikian pula luasnya terdapat di luar ketentuan UUPA.”

a) Terjadinya Hak Pengelolaan.

Dalam peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan ditetapkan ada tujuh cara perolehan hak atas tanah, yaitu:

a. Menurut Hukum Adat

Hak Milik atas tanah dapat diperoleh melalui pembukaan tanah, atau timbulnya lidah tanah (*aanslibbing*).⁶

9

b. Pemberian hak atas tanah negara

Seseorang atau badan hukum memperoleh hak atas tanah yang berasal dari tanah negara melalui permohonan pemberian hak atas tanah kepada



yuda, “Praktik Pemberian hak atas tanah yang berasal dari tanah hak an”, Makalah seminar, Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Surabaya, 24 Hlm.4.
lindungan, 1989, “Hak pengelolaan menurut system UUPA”, Mandar Maju, hlm. 1.
ntoso. *Op.Cit.*, hlm. 179.

Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. Perolehan hak atas tanah ini dengan penetapan pemerintah.⁷ 0

c. Penegasan konversi.

Seseorang atau badan hukum memperoleh hak atas tanah melalui perubahan hak atas tanah (konversi) dari status hak atas tanah menurut hukum yang lama sebelum berlakunya UUPA menjadi hak atas tanah menurut UUPA.⁷ 1

d. Beralihnya hak atas tanah.

Seseorang memperoleh hak atas tanah melalui pewarisan dari pewaris.⁷ 2

e. Pemindahan hak atas tanah

Seseorang atau badan hukum memperoleh hak atas tanah melalui pemindahan hak atas tanah dengan cara jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam modal perusahaan, atau lelang.⁷ 3

f. Perjanjian penggunaan tanah.

Seseorang atau badan hukum memperoleh Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai melalui perjanjian penggunaan tanah dengan pemegang Hak



n. 180.

- 0
- 1
- 2
- 3

Pengelolaan. Perolehan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai dengan penetapan pemerintah oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.⁷

g. Perubahan hak.

Perubahan hak dapat berupa peningkatan hak atas tanah, atau penurunan hak atas tanah. Peningkatan hak atas tanah adalah perubahan status hak atas tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik. Penurunan hak atas tanah adalah perubahan status hak atas tanah dari Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan.⁷

5

b) Kewenangan Dalam Hak Pengelolaan

Wewenang hak atas tanah disebutkan dalam Pasal 4 ayat (2) UUPA, yaitu menggunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air. Menurut Sudikno Mertokusumo, wewenang yang dipunyai pemegang hak atas tanah dibagi menjadi dua, yaitu:

a. Wewenang umum.

Wewenang yang bersifat umum yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang

4
5



untuk menggunakan tanahnya, termasuk tubuh bumi dan air dan ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi (Pasal 4 ayat (2) UUPA).⁷ 6

b. Wewenang khusus.

Wewenang yang bersifat khusus yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya sesuai dengan macam hak atas tanahnya, misalnya wewenang pada tanah Hak Milik adalah dapat untuk kepentingan pertanian dan atau mendirikan bangunan, wewenang pada Hak Guna Bangunan adalah menggunakan tanah hanya untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya, wewenang pada Hak Guna Usaha adalah menggunakan tanah hanya untuk kepentingan perusahaan di bidang pertanian, perikanan peternakan, dan perkebunan.⁷ 7



Antoso. *Op.Cit.*, 188. ⁶
h. 189. ⁷

C. Tanah Adat

Diberlakukannya hukum tanah adat yang tidak tertulis bagi golongan pribumi, selain hukum tanah barat yang tertulis bagi golongan Eropa dan Timur Asing merupakan manifestasi dari aspirasi yang berkembang di dalam masyarakat. Hukum adat, khususnya hukum tanah adat sebagai hukum yang hidup dalam masyarakat dalam berlakunya tergantung dari basis sosial yang mendukungnya yaitu masyarakat itu sendiri. Namun demikian dalam berlakunya mendapat pengaruh dari berbagai kekuatan yang ada dalam masyarakat termasuk pengaruh dari kekuatan politik dimana sebagian diantaranya telah diformulasikan melalui berbagai ketentuan perundang-undangan. Dengan demikian sekalipun sebenarnya hukum adat khususnya hukum tanah adat dalam masyarakat tidak tergantung pada ketentuan perundangan sebagai hukum tidak tertulis tapi dalam pelaksanaannya tidak bisa dilepaskan dari rumusan pasal-pasal perundangan yang mengatur persoalan tersebut.⁷

Konsep tanah secara filosofis menurut hukum adat adalah benda berjiwa yang tidak boleh dipisahkan persekutuannya dengan manusia. Tanah dan manusia, meskipun berbeda wujud dan jati diri, namun merupakan suatu kesatuan yang saling mempengaruhi dalam jalinan susunan keabadian tata alam (osmos), besar (macro osmos),



⁷ Hermanto. 2011 "Status⁸ Hukum Penguasaan Tanah Timbul (Tana Lorong) Pada
Tengah Walanae Kabupaten Soppeng". Skripsi. Fakultas Hukum Universitas
Makassar. Hlm. 9.

dan kecil (micro osmos).⁷ Oleh karena itu, maka tanah dipahamkan secara luas meliputi semua unsur bumi, air, udara, kekayaan alam, serta manusia sebagai pusat, maupun roh-roh di alam supranatural yang terjalin secara menyeluruh dan utuh. Dengan demikian, konsep tanah dalam hukum adat mencakup unsur-unsur seperti dalam konsep sumber daya alam, yaitu meliputi lima unsur utama, yakni:⁸

1. Hubungan dengan permukaan bumi termasuk air.
2. Hubungan dengan udara bahkan ruang angkasa
3. Hubungan dengan kekayaan alam dalam tubuh bumi
4. Hubungan dengan roh-roh (supranatural)
5. Hubungan antara manusia sebagai pusat

Dalam peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 5 Tahun 1999, pada Pasal 2 ayat (2) disebutkan bahwa hak ulayat masyarakat hukum adat dianggap masih ada (eksis) apabila memenuhi tiga syarat:⁸

1

1. Terdapat sekelompok orang yang masih merasa terikat oleh tatanan hukum adatnya sebagai warga bersama suatu persekutuan hukum tertentu, yang mengakui dan menerapkan ketentuan-ketentuan persekutuan tersebut dalam kehidupan sehari-hari.
2. Terdapat tanah ulayat tertentu yang menjadi lingkungan hidup warga persekutuan hukum tersebut dan tempatnya mengambil keperluan hidup sehari-hari.
3. Terdapat tatanan hukum adat mengenai pengurusan, penguasaan, dan penggunaan tanah ulayat yang berlaku dan ditaati oleh warga persekutuan hukum tersebut.



Patitingi, 2012, "Dimensi Hukum Pulau-Pulau Kecil di Indonesia". Rangkang
, Yogyakarta, hlm. 100.

aman Mustari Pide, *Op.Cit*, hlm. 121.

D. Tanah Aset Desa

Desa adalah kesatuan masyarakat hukum yang memiliki batas wilayah yang berwenang untuk mengatur dan mengurus urusan pemerintahan, kepentingan masyarakat setempat berdasarkan prakarsa masyarakat, hak asal usul, dan/atau hak tradisional yang diakui dan dihormati dalam system pemerintahan Negara Kesatuan Republik Indonesia.⁸

2

Berdasarkan Pasal 1 angka 5 Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 1 tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa, menyatakan bahwa:

“Aset Desa adalah barang milik desa yang berasal dari kekayaan asli milik desa, dibeli atau diperoleh atas beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Desa (APB Desa) atau perolehan Hak lainnya yang sah”.

Jenis aset desa terdiri atas kekayaan asli desa, kekayaan milik desa yang dibeli atau diperoleh atas beban APB Desa, kekayaan desa yang diperoleh dari hibah dan sumbangan atau yang sejenis, kekayaan desa yang diperoleh sebagai pelaksanaan dari perjanjian/kontrak dan/atau diperoleh berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan, hasil kerja sama desa dan kekayaan desa yang berasal dari perolehan lain yang sah. Kekayaan asli desa terdiri dari tanah kas desa, pasar desa, pasar hewan, tambatan perahu, perikanan desa, pelelangan ikan yang dikelola oleh desa, pelelangan pertanian, hutan milik desa, mata air milik desa, pemandian

Undang-Undang Nomor 6²Tahun 2014 tentang Desa.



umum, dan lain-lain kekayaan asli desa. Aset desa adalah barang milik desa yang berasal dari kekayaan asli desa, dibeli atau diperoleh atas beban anggaran pendapatan dan belanja desa atau perolehan hak lainnya yang sah. Aset lainnya milik desa antara lain⁸ :

3

- a. Kekayaan desa yang dibeli atau diperoleh atas beban anggaran pendapatan dan belanja negara, anggaran pendapatan dan belanja daerah, serta anggaran pendapatan dan belanja desa (APBDesa);
- b. Kekayaan desa yang diperoleh dari hibah dan sumbangan atau yang sejenis;
- c. Kekayaan desa yang diperoleh sebagai pelaksanaan dari perjanjian/kontrak dan lain-lain sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
- d. Hasil kerja sama desa; dan
- e. Kekayaan desa yang berasal dari perolehan lainnya yang sah.

Pengelolaan kekayaan milik desa dilaksanakan berdasarkan asas kepentingan umum, fungsional, kepastian hukum, keterbukaan, efisiensi, efektivitas, akuntabilitas, dan kepastian nilai ekonomi. Pengelolaan kekayaan milik desa dilakukan untuk meningkatkan kesejahteraan dan taraf hidup masyarakat desa serta meningkatkan



asalah "Yang Termasuk Aset-Aset Desa". diakses di hukumonline.com/klinik/detail/lt57fb01e1b5c60/yang-termasuk-aset-aset-desa/. tanggal 28 Januari 2019. pukul 11.21 Wita.

pendapat desa. Sedangkan tanah desa dijelaskan dalam Pasal 1 angka 26 menyatakan bahwa:

“Tanah Desa adalah tanah yang dikuasai dan atau dimiliki oleh Pemerintah Desa sebagai salah satu sumber pendapatan asli desa dan/atau untuk kepentingan sosial”.

Untuk bisa dikelola sebagai aset desa, ada beberapa ketentuan yang harus ada dalam aset itu, antara lain:⁸

1. Aset desa yang berupa tanah disertifikatkan atas nama pemerintah desa.
2. Aset desa berupa bangunan harus dilengkapi dengan bukti status kepemilikan dan ditatausahakan secara tertib.
3. Aset desa dapat diasuransikan sesuai kemampuan keuangan desa dan dilaksanakan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
4. Aset desa dilarang untuk diserahkan kepada pihak lain sebagai pembayaran atas tagihan kepada pemerintah desa.
5. Aset desa dilarang digadaikan atau dijadikan jaminan untuk mendapatkan pinjaman.

E. Tanah Koti'

Berdasarkan Pasal 1 angka 29 Peraturan Daerah Kabupaten Wajo Nomor 4 Tahun 2012 tentang Pengelolaan Sumberdaya Perikanan, menyatakan bahwa:

“Tanah-tanah telling ialah daerah danau/pinggir danau yang bila musim penghujan (air naik) digenangi air sedang di musim kemarau kering, dan tanahnya ditanami dengan palawija (disebut juga tanah koti atau tanah tonrong)”.

Tanah koti' jika diartikan dalam Bahasa Indonesia yakni tanah pertanian, yang mana cara untuk mendapatkan tanah tersebut dengan



⁸“Apa Itu Aset Desa dan Bagaimana Ketentuan Pengelolaannya”, diakses di: www.berdesa.com/apa-aset-desa-dan-bagaimana-ketentuan-pengelolaannya/, pada Januari 2019, pukul 21.19 Wita.

cara diundi. Tanah kotir' sudah dikenal di Kabupaten Wajo sejak jaman dahulu yang mana tanah kotir' diberikan hanya sebatas hak pengelolaan saja dengan izin dari raja. Asal dari tanah kotir' dulunya hanya dikenal di daerah danau tempe yang mana izin pengelolaan dari raja disebut sebagai "tawa sure". Tanah kotir' dulunya dikelola secara turun temurun tanpa adanya pajak karena masih menggunakan sistem kerajaan. Namun, setelah adanya perubahan sistem yang dijalankan oleh pemerintah maka muncullah retribusi untuk tanah kotir' tersebut telah diatur dalam Pasal 10 Peraturan Daerah Kabupaten Wajo Nomor 9 tahun 2013 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Daerah Kabupaten Wajo Nomor 30 tahun 2011 tentang Retribusi Pemakaian Kekayaan Daerah.

Tanah sure' ini tidak semua adalah tanah kotir'. Tanah tawa sure' terbagi tiga yaitu:⁸

5

1. Tanah adat yang dihibahkan atau yang dihadiahkan oleh raja kepada pejabatnya atau rakyatnya yang kemudian penguasaannya turun temurun.
2. Tanah kotir' yang tujuannya untuk mensejahterakan rakyatnya namun hanya memiliki hak pemanfaatan saja.
3. Tanah penukaran, yaitu tanah yang ditukarkan kepada masyarakat karena tanahnya diambil oleh pemerintah untuk kepentingan umum.



. 2015. "Perlindungan Hukum Terhadap Hak Garap Masyarakat Atas "Tanah danau Tempe (Kabupaten Wajo)". Skripsi. Fakultas Hukum Universitas ...in. Makassar.