



DOI: <https://doi.org/10.31933/unesrev.v6i1>

Received: 10 Agustus 2023, Revised: 31 Agustus 2023, Publish: 2 September 2023

<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

## Perlindungan Hukum terhadap Hak Penguasaan Tanah Ornamen yang Dialihkan oleh Pihak Lain di Kabupaten Gowa

Megawati Putri Ayustini<sup>1</sup>, Abrar Saleng<sup>2</sup>, Ilham Arisaputra<sup>3</sup>

Fakultas Hukum, Universitas Hasanuddin, Makassar, Indonesia

Email: [Putriegga.a@gmail.com](mailto:Putriegga.a@gmail.com)

Fakultas Hukum, Universitas Hasanuddin, Makassar, Indonesia

Email: [abrar.saleng@mail.com](mailto:abrar.saleng@mail.com)

Fakultas Hukum, Universitas Hasanuddin, Makassar, Indonesia

Email: [il.arisaputra@mail.com](mailto:il.arisaputra@mail.com)

Corresponding Author: [Putriegga.a@gmail.com](mailto:Putriegga.a@gmail.com)

**Abstract:** *This study discusses the legal protection of ornamental land tenure rights transferred by other parties in Gowa Regency. The type of research in this research is normative juridical which means the approach is carried out by examining the approaches of theories, concepts, reviewing the laws and regulations concerned with this research or the statutory approach. The type of approach used in this research is the statute approach. The statutory approach is an approach carried out by examining all laws and regulations that are related to the problems (legal issues) that are being faced. The results of this study are: 1) The transfer of rights to ornamental land in Gowa Regency can only be carried out by the Government as the holder of the land rights. Based on Perbup Number 13 of 2018, the Government, in this case the Regent, has the authority to issue permits for land leases. Instead, tenants are required to pay rent fees in the form of levies every year. The lessee is expressly prohibited from transferring the land to another party, whether a person or a business entity, without the permission of the government; 2) Legal protection for holders of lease permits for ornamental land is provided by the Government in the form of an Approval Letter. Tenure rights end at the end of the period the agreement is given. If the lessee transfers the land to another party (third party), then without the government's knowledge, the Letter of Approval must be null and void. Because the subject of the letter has changed*

**Keyword:** *Storing Land Certificates, Notary, Sale and Purchase Agreement*

**Abstrak:** Penelitian ini membahas mengenai perlindungan hukum terhadap hak penguasaan tanah ornamen yang dialihkan oleh pihak lain di kabupaten gowa. Jenis penelitian dalam penelitian ini adalah yuridis normatif yang artinya pendekatan yang dilakukan dengan cara menelaah pendekatan teori-teori, konsep-konsep, mengkaji peraturan perundang-undangan yang bersangkutan dengan penelitian ini atau pendekatan perundang-undangan. Jenis pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan undang-undang (*statute approach*). Pendekatan undang-undang adalah pendekatan dilakukuan dengan menelaah

semua peraturan perundang-undangan yang bersangkutan paut dengan permasalahan (isu hukum) yang sedang dihadapi. Hasil penelitian ini yaitu: 1) Peralihan hak atas tanah ornamen di Kabupaten Gowa hanya dapat dilakukan oleh Pihak Pemerintah selaku pemegang hak atas tanah tersebut. Berdasarkan Perbup Nomor 13 Tahun 2018, Pemerintah dalam hal ini Bupati yang memiliki kewenangan dalam memberikan izin atas sewa-menyewa lahan tersebut. Sebagai gantinya, penyewa wajib membayar biaya sewa dalam bentuk retribusi setiap tahunnya. Pihak penyewa secara tegas dilarang untuk mengalihkan tanah tersebut kepada pihak lain baik orang maupun badan usaha tanpa seizin pemerintah; 2) Perlindungan hukum pemegang izin sewa atas tanah ornamen diberikan oleh Pemerintah dalam bentuk Surat Persetujuan. Hak penguasaan berakhir bersamaan dengan berakhirnya masa persetujuan diberikan. Apabila pihak penyewa mengalihkan tanah tersebut kepada pihak lain (pihak ketiga), maka tanpa sepengetahuan pemerintah, maka Surat Persetujuan haruslah batal demi hukum. Sebab, subjek dalam surat tersebut telah berganti.

**Kata Kunci:** Perlindungan Hukum, Penguasaan Tanah Ornamen Yang Dialihkan, Kabupaten Gowa

---

## PENDAHULUAN

Tanah adalah merupakan aset setiap manusia untuk menjalankan kehidupan di dunia. Pentingnya arti tanah bagi kehidupan manusia adalah karena manusia tidak dapat sama sekali dipisahkan dari tanah. Mereka hidup di atas tanah dan memperoleh bahan pangan dengan cara mendayagunakan tanah. Sejarah perkembangan dan kehancuran ditentukan pula oleh tanah, masalah tanah dapat menimbulkan persengketaan dan peperangan dahsyat karena manusia-manusia atau suatu bangsa ingin menguasai tanah orang atau bangsa lain karena sumber-sumber alam yang terkandung di dalamnya.<sup>1</sup> Bagi negara Indonesia, sebagai negara yang agraris keberadaan tanah memiliki fungsi yang sangat penting bagi kemakmuran dan kesejahteraan rakyatnya. Negara seperti Indonesia fungsi tanah kian meningkat dan mempunyai nilai ekonomis yang sangat tinggi. Dari sekian banyak bidang yang menyangkut tanah, bidang ekonomi nampak mendominasi aktivitas manusia atas tanah. Hal ini berkaitan dengan kelangsungan hidup manusia, dimana pertumbuhan penduduk serta pertumbuhan ekonomi yang melaju pesat.

Arti penting tanah bagi manusia sebagai individu maupun negara sebagai organisasi masyarakat yang tertinggi, secara konstitusi diatur dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia (UUDNRI) 1945 yang menyatakan bahwa: “Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan digunakan sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat”. Oleh karena itu untuk dapat mencapai kemakmuran dan kesejahteraan rakyat, maka dalam memanfaatkan dan menggunakan tanah yang merupakan bagian dari sumber daya alam harus dilaksanakan secara bijaksana dan dalam pengelolaannya diserahkan kepada negara.

Sebagaimana Pasal 33 UUD 1945 juga telah menyebutkan dan mengisyaratkan bahwa tanah atau bumi, air sebagai bagian dari bumi, dan juga berbagai kekayaan alam lainnya yang dimiliki dan telah terdapat pada seluruh wilayah republik negara Indonesia adalah menjadi penguasaan pemerintah atau negara. Dapat diperhatikan bahwa bunyi dari Pasal 33 UUD 1945 tersebut pasal tersebut tidak mencantumkan mengenai penguasaan terhadap ruang angkasa, akan tetapi dilihat dari hukum internasional yang telah dikodifikasi atau diterapkan di Indonesia dan juga hasil dari konferensi-konferensi internasional dapat diketahui bahwa ruang

---

<sup>1</sup> Kartasapoetra. G, dkk, *Hukum Tanah, Jaminan Bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*, PT Rineka Cipta, Jakarta, 1991, hal. 1.

angkasa atau udara dengan batas-batas yang telah ditentukan adalah menjadi wilayah yurisdiksi batas kedaulatan suatu negara. Negara sebagai suatu subyek hukum memiliki pengertian bahwa negara merupakan sebuah subyek hukum di mana dapat diartikan menjadi pemilik suatu hak dalam mendukung berbagai kewajiban dan hak warga negara.

Pemerintah disebut sebagai suatu subyek hukum dikarenakan pada ajaran ilmu hukum, pemerintah dapat diibaratkan atau dianggap menjadi pihak yang memegang hak untuk melakukan pengaturan bahkan apabila ditelusuri lebih mendalam, negara atau pemerintah dapat disebut *publick rechtspersoon* yang memiliki arti yaitu sebagai pendukung kewajiban dan hak dalam lingkup publik yang menyebabkan negara memiliki kewenangan untuk menyelenggarakan segala kegiatan yang berhubungan dengan kepentingan publik<sup>2</sup>.

Tanah dapat dinilai sebagai suatu harta yang mempunyai sifat “permanent” dan merupakan tempat pemukiman yang dapat dicadangkan untuk kehidupan pada masa mendatang. Di samping sebagai sumber penghidupan bagi manusia, tanah juga berfungsi sebagai tempat tinggal dan mendapatkan nafkah melalui usaha tani, perkebunan, perkantoran, perindustrian. Pada akhirnya tanah pulalah yang dijadikan tempat persemayaman terakhir bagi seorang yang meninggal dunia.

Tanah yang merupakan permukaan bumi dan tubuh bumi menurut Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang selanjutnya disebut Undang Undang Pokok Agraria (UUPA) merupakan elemen yang sangat vital bagi bangsa Indonesia dalam rangka melaksanakan pembangunan nasional untuk mewujudkan kemakmuran rakyat.<sup>3</sup>

Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menyatakan bahwa tanah akan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat, sebagaimana dituangkan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, yang berbunyi sebagai berikut:

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

Berdasarkan uraian di atas jelaslah kiranya bahwa tanah atau bumi dalam hal ini harus dimanfaatkan dengan sebaik-baiknya termasuk didalamnya yang dikuasai oleh masyarakat. Penguasaan atau pemilikan tanah oleh masyarakat harus diatur sedemikian pula dan perlu mendapatkan perlindungan hukum dari pemerintah.

Semakin meningkatnya kebutuhan tanah maka semakin meningkat pula permasalahan di bidang pertanahan, mengingat luasan tanah terbatas sekali, sedangkan jumlah masyarakat yang berhasrat terhadap tanah senantiasa bertambah, misal; untuk perumahan, perindustrian, pertokoan, instansi pemerintah<sup>4</sup>. Ketidakseimbangan tersebut menimbulkan berbagai peristiwa ataupun sengketa dibidang pertanahan.

Pada umumnya permasalahan yang muncul bukan permasalahan baru, tetapi permasalahan yang terjadi beberapa tahun yang lalu yang sekarang muncul kembali. Sehubungan dengan banyaknya sengketa dibidang pertanahan, maka perlu suatu jaminan kepastian hukum dan kepastian hukum tersebut akan memberikan perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah.

Masalah penguasaan tanah di Indonesia dapat dilihat bahwa arti penguasaan dapat dipakai dalam arti fisik dan arti yuridis. Penguasaan yuridis dilandasi hak dilindungi oleh hukum dan umumnya memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang dikehendaki. Pengertian penguasaan dapat dipakai dalam arti fisik, juga dalam arti yuridis. Ada penguasaan beraspek privat dan beraspek publik.

---

<sup>2</sup> R. Soeroso, 2006, *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, Hal.

<sup>3</sup> Imam Sutiknjo, *Politik Hukum Agraria*, (Jogjakarta: Gajah Mada University Press, 1990), hal 35

<sup>4</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Edisi Revisi, Cetakan Ke-9, (Jakarta: Djambatan 2003) hlm 23

Penguasaan dalam arti yuridis adalah penguasaan yang dilandasi hak yang dilindungi oleh hukum dan pada umumnya memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang dihaki, misalnya pemilik tanah mempergunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihaki, tidak diserahkan kepada pihak lain. Penguasaan secara yuridis, biarpun memberi kewenangan untuk menguasai tanah yang dihaki secara fisik, pada kenyataannya penguasaan fisiknya dikuasai oleh pihak lain. Dalam hal ini secara yuridis tanah tersebut dimiliki oleh pemilik tanah akan tetapi secara fisik dilakukan oleh penyewa tanah. Ada juga penguasaan secara yuridis yang tidak memberi kewenangan untuk menguasai tanah yang bersangkutan secara fisik. Sebagai contoh, kreditor (bank) pemegang hak jaminan atas tanah mempunyai hak penguasaan yuridis atas tanah yang dijadikan agunan (jaminan) akan tetapi secara fisik penguasaannya tetap ada pada pemegang hak atas tanah. Penguasaan yuridis yang beraspek publik, yaitu penguasaan atas tanah sebagaimana disebutkan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 45 dan Pasal 2 UUPA.

Menurut Pasal 1 UUPA, ruang lingkup bumi adalah permukaan bumi, dan tubuh bumi di bawahnya serta yang berada di bawah air. Permukaan bumi sebagai bagian dari bumi juga disebut tanah. Tanah yang dimaksud bukan dalam pengaturan di segala aspek, tetapi hanya mengatur salah satunya, yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak-hak penguasaan atas tanah.

Pengertian "penguasaan" dan "menguasai" dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 45 dan Pasal 2 UUPA dipakai dalam aspek publik. Pasal 2 UUPA menentukan, bahwa:

- 1) Atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 45 dan hal-hal yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.
- 2) Hak menguasai dari Negara termasuk dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk :
  - a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa tersebut.
  - b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa.
  - c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air, dan ruang angkasa.
- 3) Wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari Negara tersebut pada ayat (2) ini digunakan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat dalam arti kebangsaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan 27 negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil dan makmur.
- 4) Hak menguasai dari Negara tersebut di atas pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah swantara dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan-ketentuan Peraturan Pemerintah

Hak penguasaan atas tanah berisi serangkaian wewenang, kewajiban, dan atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki. Sesuatu yang boleh, wajib, atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriterium atau tolok ukur pembeda di antara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah.

Dengan demikian masyarakat yang menguasai tanah harus diberi kepastian Hukum bagi status tanahnya juga untuk melindungi pemegang hak atas tanah agar pemilikan tanahnya tidak diganggu oleh pihak-pihak yang berkepentingan terhadap tanahnya. Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 6 ayat 2 mengatur bahwa Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan Pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintahan dan Peraturan Perundang-undangan yang bersangkutan.

Dalam rangka pembangunan Nasional yang berkesinambungan, peranan tanah akan menjadi bertambah penting sehubungan dengan terus bertambahnya jumlah penduduk yang semuanya memerlukan tanah untuk tempat tinggal. Dengan semakin meningkatnya kegiatan pembangunan kebutuhan akan tanah untuk kegiatan usaha maka semakin meningkat pula pada kebutuhan akan dukungan berupa jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan. Dengan meningkatnya kebutuhan masyarakat akan tanah, akan mendorong meningkatnya kegiatan jual beli tanah sebagai salah satu bentuk proses peralihan hak atas tanah.

Pada praktiknya, minimnya pengetahuan masyarakat menyebabkan masih maraknya praktik peralihan tanah dari akta ke akta tanpa pendaftaran dimana peralihan hak atas tanah dari pihak penjual ke pihak pembeli tanpa didaftarkan ke BPN. Bahkan, hal itu berlangsung hingga peralihan hak tersebut pindah ke pihak ketiga yang merupakan pembeli dari transaksi jual beli yang diadakan selanjutnya. Hal ini kemudian membuka peluang terjadinya sengketa atas intervensi pihak pertama yang merupakan penjual pertama dari transaksi jual beli hak atas tanah tersebut.

Berdasarkan Pasal 11 Ayat (4) Peraturan Bupati Gowa Nomor 13 Tahun 2018, menjelaskan: “Camat dan/atau Pejabat Pembuat Angka tanah dilarang melakukan perikatan dan/atau pelepasan hak atas tanah ornamen”. Dalam aturan tersebut, Sekretaris Daerah berdasarkan mandat dari Bupati, memegang kewenangan dalam proses sewa-menyewa hingga pelepasan hak tanah. Sehingga, masyarakat yang menguasai dan mengelola lahan diatas tanah yang dikemudian hari diklaim sebagai aset daerah rentan untuk mendapatkan intervensi dari pihak lain, karena tidak memiliki alas hak penguasaan dalam bentuk pendaftaran tanah, maupun bukti peralihan. Terlebih lagi, PPAT dilarang untuk terlibat dalam proses perikatan dalam lahan tersebut. Penelitian ini memiliki nilai kebaruan dalam hal membahas tentang perlindungan hukum hak atas penguasaan tanah ornamen dan keabsahan peralihan tanah yang terjadi di Kabupaten Gowa

## METODE

Jenis penelitian dalam penelitian ini adalah yuridis normatif yang artinya pendekatan yang dilakukan dengan cara menelaah pendekatan teori-teori, konsep-konsep, mengkaji peraturan perundang-undangan yang bersangkutan dengan penelitian ini atau pendekatan perundang-undangan. Penelitian yuridis normatif adalah penelitian hukum yang meletakkan hukum sebagai sebuah bangunan sistem norma. Sistem norma yang dimaksud adalah mengenai asas-asas, norma, kaidah dari peraturan perundangan, perjanjian serta doktrin (ajaran).

Penelitian normatif ini adalah penelitian terhadap sistematika hukum, yaitu penelitian yang tujuan pokoknya adalah untuk mengadakan identifikasi terhadap pengertian-pengertian atau dasar dalam hukum<sup>5</sup>. Jenis penelitian ini dipergunakan karena peneliti ingin mengkaji segala sesuatu yang berhubungan dengan Perlindungan Hukum Terhadap Hak Penguasaan Tanah Ornamen Yang Dialihkan Oleh Pihak Lain Di Kabupaten Gowa.

Jenis pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan undang-undang (*statute approach*). Pendekatan undang-undang adalah pendekatan dilakukan dengan menelaah semua peraturan perundang-undangan yang bersangkut paut dengan permasalahan (isu hukum) yang sedang dihadapi.<sup>6</sup>

Berdasarkan penjelasan di atas, penulis memutuskan menggunakan metode penelitian hukum normatif untuk meneliti dan menulis pembahasan skripsi ini sebagai metode penelitian hukum. Teknik pengumpulan bahan yang dilakukan dalam penelitian ini didasarkan pada kebutuhan analisis dan pengkajian, metode pengumpulan bahan dilakukan dengan penelitian

---

<sup>5</sup> Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2016) halaman 93.

<sup>6</sup> Irwansyah, *Penelitian Hukum: Pilihan Metode & Praktik Penulisan Artikel*, Mirra Buana Media, Yogyakarta, 2020, hal.133

kepastakaan (*library research*), dengan mempelajari dan mengkaji perundang-undangan, buku-buku, putusan hakim, jurnal-jurnal hukum yang dianggap relevan dengan penelitian.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### **Keabsahan Peralihan Hak Atas Tanah Ornamen di Kabupaten Gowa Oleh Pihak Lain**

Tanah merupakan salah satu objek yang selain dibutuhkan sebagai tempat tinggal ataupun tempat masyarakat melangsungkan aktivitasnya, juga menjadi objek yang dapat diperjual belikan serta hak miliknya dialihkan. Dalam hal peralihan hak milik atas tanah, peralihan tersebut dapat terjadi karena beberapa hal, yaitu karena perbuatan hukum jual beli tanah, hibah, dan juga waris. Tetapi, peralihan hak atas tanah yang sering terjadi dan sering dilakukan oleh masyarakat adalah peralihan hak dengan jual beli. Menurut Pasal 1457 KUHPerdata, pada pokoknya menyatakan bahwa jual beli tanah merupakan suatu perjanjian antara penjual dan pembeli, yang mana penjual mengikatkan diri untuk menyerahkan hak atas tanah yang bersangkutan kepada pembeli, sementara pembeli mengikatkan dirinya untuk membayar sejumlah harga yang telah disepakati kepada penjual.<sup>7</sup>

Kepemilikan seseorang terhadap sebidang tanah dibuktikan secara sah dengan sertifikat hak atas tanah yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Berkaitan dengan pendaftaran hak serta pendaftaran peralihan hak atas tanah dibedakan menjadi 2, yakni meliputi (1) Pendaftaran hak atas tanah untuk pertama kalinya, dan (2) Pendaftaran peralihan hak atas tanah artinya pendaftaran untuk peralihan hak yang dapat meliputi jual beli, waris, ataupun hibah. Selesaiannya proses pendaftaran hak atas tanah dan juga pendaftaran peralihan hak akan ditandai dengan dikeluarkannya sertifikat oleh kantor pertanahan nasional atau BPN. Sertifikat sebagai bukti kepemilikan yang sah sangat penting untuk melindungi dan menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak sehingga timbul rasa aman atas tanah yang ia kuasai. Jika seseorang yang memiliki sebidang tanah namun tidak mendaftarkan tanahnya pada kantor pertanahan, maka atas tanah tersebut rentan terjadi sengketa. Berkaitan dengan jual beli tanah, Adrian Sutedi mengemukakan bahwa jual beli tanah menurut hukum merupakan pemindahan hak yang mana sifatnya adalah tunai, riil dan juga terang. Sifat tunai mengandung makna bahwa penyerahan hak dan pembayaran terhadap tanah tersebut dilakukan pada waktu yang sama. Sifat riil mengandung makna bahwa jual beli belum dikatakan terjadi jika hanya mengucapkan kata-kata saja, tetapi jual beli baru dapat dianggap telah terjadi jika dilakukan oleh para pihak dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang bertugas dalam membuat aktanya. Akta tersebut membuktikan bahwa memang benar pembeli sudah menjadi pemegang hak yang baru atas sebidang tanah yang diperjualbelikan.

Dalam hal jual beli tanah juga terdapat syarat materiil dan syarat formil, syarat materiil merupakan syarat yang sangat menentukan terkait sah dan tidaknya perbuatan jual beli tanah tersebut. Adapun yang meliputi syarat materiil ialah<sup>8</sup> :

### **Pembeli adalah pihak yang memang berhak untuk membeli tanah bersangkutan**

Makna dari syarat ini ialah, pembeli sebagai penerima hak haruslah pihak-pihak yang memang berhak untuk melakukan transaksi jual beli. Untuk menentukan apakah seseorang berhak atau tidak untuk memperoleh hak atas tanah, hal tersebut juga tergantung pada hak yang ada pada tanah tersebut, apakah hak pakai, hak guna bangunan ataukah hak milik. Syarat ini menjadi syarat yang sangat penting jika objek tanah yang diperjualbelikan adalah tanah hak milik, hal tersebut karena sesuai dengan yang diamanatkan pada Pasal 21 UUPA yang menerangkan bahwa hanya WNI serta badan-badan hukum yang ditetapkan pemerintah saja

<sup>7</sup> Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

<sup>8</sup> Ayu Larasati. "Peralihan Hak Atas Tanah Dengan Perjanjian Jual Beli Menurut Hukum Pertanahan Indonesia" *Journal of Civil and Business Law*, Vol 1 No 1(2020), hlm 131

yang diperbolehkan untuk memiliki hak milik atas tanah di Indonesia.<sup>9</sup> Artinya, pembeli dalam perbuatan hukum jual beli tanah khususnya tanah dengan hak milik tidak diperbolehkan untuk warga negara asing. Jika ketentuan dalam pasal 21 UUPA tersebut tidak diindahkan dan terjadi perbuatan hukum jual beli tanah dengan WNA sebagai pembeli, maka sesuai dengan UUPA Pasal 26, jual beli tersebut dinyatakan batal demi hukum, sedangkan tanah yang bersangkutan akan jatuh kepada negara.

a. Penjual adalah pihak yang memang berhak untuk menjual tanah bersangkutan

Syarat ini menyatakan bahwa yang berhak untuk menjual suatu bidang tanah hanya lah pemegang hak yang sah atas tanah tersebut atau si pemilik. Jika pemilik hanya satu orang, maka ia memiliki hak untuk menjual sendiri tanah tersebut. Tetapi, jika pemilik tanah lebih dari satu orang, yang berhak menjual tanah tersebut adalah semua pemilik secara bersama-sama dan tidak dibenarkan jika salah satu pemilik bertindak sebagai penjual dengan sendirian.

b. Tanah yang bersangkutan memang boleh diperjualbelikan dan tidak dalam sengketa

Tanah yang boleh diperjualbelikan menurut hukum ialah tanah dengan hak milik (diatur dalam Pasal 20 UUPA), hak guna usaha diatur dalam Pasal 28, hak guna bangunan dalam Pasal 35 dan juga hak pakai diatur dalam Pasal 41. Selain itu, syarat berikutnya adalah tanah yang diperjualbelikan tidak dalam sengketa, artinya tanah tersebut sedang tidak dipermasalahkan hak kepemilikannya oleh pihak lain.

Apabila salah satu dari syarat materiil ini tidak terpenuhi, atau dalam artian penjual bukan orang yang berhak atas tanah yang dijual, atau pembeli bukanlah warga negara Indonesia atau badan hukum yang ditetapkan pemerintah, atau jika tanah sebagai objek yang dijual merupakan tanah yang tidak boleh diperjualbelikan atau sedang dalam sengketa, maka jual beli terhadap tanah tersebut dianggap tidak sah, sedangkan jika jual beli tersebut dilakukan oleh orang yang tidak berhak, misalnya penjual bukan pemilik yang sebenarnya atau pembeli adalah warga negara asing (WNA), maka jual beli tersebut dinyatakan batal demi hukum. Untuk jual beli atas tanah yang haknya yang belum didaftarkan atau belum bersertifikat, maka tentu saja belum dapat didaftarkan balik nama di BPN, hal tersebut karena di BPN atas objek tanah tersebut juga belum terdapat buku tanahnya. Oleh karena itu, ketika akta jual beli telah dibuat, tahap pertama yang harus dilakukan adalah memohon kepada BPN untuk dilakukan konversi hak atas tanah yang dijual tersebut dan dibuatkan sertifikatnya atas nama penjual terlebih dahulu, lalu setelah sertifikat tersebut keluar barulah dilakukan pendaftaran kembali untuk balik nama ke pembeli dengan menyertakan akta jual beli yang dibuat oleh PPAT. Untuk melakukan perjanjian jual beli atas objek tanah yang belum bersertifikat, adapun beberapa prosedur yang harus ditempuh ialah sebagai berikut :Sebelum dibuatnya akta peralihan hak atas tanah (akta jual beli), terlebih dahulu harus dipenuhi beberapa syarat yaitu :

- 1) pembuatan akta tersebut tidak terlarang;
- 2) Meminta keterangan dari BPN bahwa atas objek tanah yang bersangkutan memang benar belum terdaftar atau belum terdapat sertifikatnya; memeriksa bukti-bukti kepemilikan dari penjual yang dapat menunjukkan bahwa memang benar objek tanah tersebut adalah kepemilikannya, bukti-bukti tersebut dapat berupa surat segel, girik/petok dan lainnya;
- 3) Membayar biaya pendaftaran;
- 4) Selanjutnya adalah dibuatkan akta jual beli oleh PPAT.

Sebelum dilakukan balik nama, tahap selanjutnya adalah diadakan pengumuman di kantor kepala desa dan juga kantor kecamatan dengan tenggat waktu 2 bulan. Maksud dari diadakannya pengumuman di kantor kepala desa dan kantor kecamatan adalah untuk memberikan kemungkinan jika terdapat pihak yang menyanggah kebenaran kepemilikan yang akan mengalihkan hak atas tanah tersebut. Setelah 2 bulan sejak pengumuman dan tidak ada pihak yang mengajukan keberatan atas pemilikan tanah tersebut, barulah diadakan balik nama.

---

<sup>9</sup> Pasal 21, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Dari pembahasan sebelumnya yang berkaitan dengan pengaturan jual beli tanah dan peralihan hak atas tanah dengan jual beli pada tanah yang belum bersertifikat, dapat diketahui bahwa jual beli pada tanah yang belum bersertifikat tetap dapat dilakukan dan sah menurut hukum jika telah terpenuhi syarat dalam jual beli tanah, yakni meliputi syarat tunai, rill, terang, dan juga syarat materiil dan syarat formal. Jual beli pada tanah yang belum bersertifikat tetap dapat dilakukan jika penjual dapat menunjukkan bukti-bukti yang membenarkan bahwa atas tanah yang bersangkutan memang benar adalah miliknya.

Untuk jual beli pada tanah yang belum bersertifikat, pada saat transaksi jual belinya lebih baik dilakukan dihadapan PPAT sehingga PPAT akan membuat akta jual beli yang dapat menjamin dan memberikan kepastian hukum terkait peralihan hak atas tanah tersebut. Pada saat penandatanganan akta jual beli diantara penjual dan pembeli yang dilakukan dihadapan PPAT, terlebih dahulu blanko tersebut akan diisi dengan nama PPAT yang bersangkutan dan juga dengan saksi-saksi dari PPAT. Kemudian, akta tersebut akan dibacakan oleh PPAT kepada para pihak agar para pihak mengerti dan mengetahui isi dalam akta jual beli tersebut. Jika para pihak telah mengerti, maka selanjutnya akan dilakukan penandatanganan.

Dengan demikian, peralihan hak atas tanah dengan jual beli pada tanah yang belum bersertifikat memiliki kekuatan hukum yang sama dengan tanah yang sudah bersertifikat. Sehingga secara kesimpulan, tanah yang belum bersertifikat dapat diperjualbelikan sepanjang syarat-syarat dalam jual beli tanah telah terpenuhi, hanya saja setelah dilakukan penandatanganan akta jual beli, pembeli tidak langsung memperoleh sertifikat hak milik atas namanya, karena atas objek tanah tersebut harus diajukan permohonan konversi terlebih dahulu ke BPN, setelah tanah tersebut terdaftar di Badan Pertanahan atau memiliki sertifikat atas nama penjual terlebih dahulu, baru lah proses pendaftaran (balik nama) menjadi atas nama pembeli dapat dilakukan yakni dengan menggunakan akta jual beli yang telah dilakukan di hadapan PPAT. Akta tersebut menjadi cikal bakal diterbitkannya sertifikat hak milik menjadi atas nama pembeli oleh BPN.

Sebidang tanah yang diperjualbelikan tanpa memiliki sertifikat hak atas tanah seringkali menimbulkan kekhawatiran, khususnya bagi pembeli yang secara yuridis belum memiliki kejelasan. Terhadap sebidang tanah yang belum bersertifikat, tidak ada alat bukti yang kuat atas kepemilikan tanah tersebut yang dapat membuktikan kepemilikan dan juga kejelasan luas serta batas-batasnya. Selain memiliki akibat pada pembeli, jual beli tanah yang belum bersertifikat juga dapat merugikan pihak pemilik tanah atau penjual, misalnya jika terjadi sengketa atas objek tanah yang bersangkutan bisa saja jual beli tersebut dapat dibatalkan karena pemilik tidak memiliki alat bukti yang sah berupa sertifikat hak milik<sup>10</sup>.

Berbeda halnya ketika tanah yang hendak dialihkan merupakan tanah sewa menyewa atau objek dari hak kekayaan daerah, seperti tanah ornamen. Tanah ornamen adalah alam tempat tumbuhnya tumbuhan dan tanaman yang tersusun yang tercatat didalam ases pemerintah Kabupaten.<sup>11</sup> Penguasaan tanah ornamen oleh masyarakat dilakukan atas izin pemerintah dengan maksud untuk dikelola demi terselenggaranya kesejahteraan masyarakat.

Selanjutnya, Sekretaris Daerah (Sekda) selaku pejabat pengelola barang milik daerah menerima mandat dari Bupati selaku pemberi mandat untuk melakukan suatu tindakan mewakili Pemerintah Daerah dalam memberikan Persetujuan sewa lahan tanah ornamen. Pemberian persetujuan sewa lahan tanah ornament diterbitkan oleh Sekda atau pejabat yang ditunjuk dengan Surat Ketetapan Sekda, apabila telah memenuhi syarat. Nmaun, demikian ditegaskan bahwa persetujuan sewa lahan tanah ornament bukan merupakan bukti pemilikan dan alat penguasaan tanah ornament. Sebab, apabila dalam satu tahun sejak ditetapkan,

---

I Made Handika Putra, dkk. "Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Yang Belum Bersertifikat" Jurnal Analogi Hukum. Vol 1 No 3 (2019), hlm 375.

<sup>11</sup> Perbup Gowa Nomor 13 Tahun 2018

penggarap tanah ornament tidak membayarkan retribusi sewa lahan tanah ornament, maka sewa lahan tidak dapat diperpanjang dan dapat dialihkan kepada pemohon penggarap lainnya.

Dengan demikian jelas bahwa persetujuan sewa tidak mengubah status kepemilikan tanah menjadi milik penyewa, melainkan tetap menjadi milik dari Pemerintah Daerah, dengan hak penguasaan berada pada penyewa. Sebagai gantinya, penyewa diminta untuk membayar retribusi tanah setiap tahunnya, memelihara dan menjaga kesuburan tanah, serta melaporkan secara berkala setiap masa panen penggunaan tanah ornament kepada Bupati.

### **Perlindungan Hukum Terhadap Hak Penguasaan Tanah Ornamen Yang Dialihkan Oleh Orang Lain di Kabupaten Gowa**

Secara formal, kewenangan hak menguasai dari negara untuk mengatur bidang pertanahan sebagaimana bunyi Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang merupakan hukum dasar pendayagunaan tanah di sebutkan: “Bumi dan Air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.” Hak menguasai negara atas tanah mencerminkan negara memiliki kewenangan untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, serta pemanfaatan atas tanah. Penguasaan dalam arti yuridis adalah penguasaan yang dilandasi hak, yang dilindungi oleh hukum dan pada umumnya memberikan kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanahnya<sup>12</sup>. Tanah negara adalah tanah-tanah yang dilekati dengan suatu hak yakni hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai atas tanah Negara, hak pengelolaan serta tanah ulayat dan tanah wakaf<sup>13</sup>. Kedudukan dari Surat Keterangan Tanah ini dimuka hukum hanya sebagai surat keterangan hak untuk memohonkan hak atas tanah, dan jika ada seseorang yang mempunyai tanah garapan berdasarkan Surat Keterangan Tanah dapat saja mengajukan hak kepada Kantor Badan Pertanahan karena Surat Keterangan Tanah dapat dipergunakan sebagai alas hak. Surat Keterangan Tanah ini adalah merupakan bentuk administratif terhadap penguasaan fisik tanah sama halnya dengan surat dasar. Oleh karena itu sebagai bentuk administrasi maka ini ada kaitan dengan suatu alat pembuktian yang mana untuk membuktikan adanya penguasaan atas suatu tanah<sup>14</sup>.

Pada ketentuan Pasal 19 UUPA itu jelas bahwa tujuan pendaftaran tanah di Indonesia adalah untuk kepentingan pemerintah dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum kepemilikan tanah dengan melibatkan rakyat bukan dalam pengertian di jalankan oleh rakyat. Kegiatan pendaftaran tanah yang akan menghasilkan tanda bukti hak atas tanah yang di sebut sertifikat, merupakan realisasi salah satu tujuan UUPA. Tugas untuk melakukan pendaftaran tanah, prinsip nya dibebankan kepada pemerintah dan para pemilik tanah mempunyai kewajiban untuk mendaftarkan haknya.

Menurut sistem Hukum Perdata, suatu pemindahan atau pengalihan hak terdiri atas dua bagian, yaitu <sup>15</sup>:

- 1) Tiap perjanjian yang bertujuan memindahkan hak, misalnya perjanjian jual beli atau pertukaran;
- 2) Pemindahan atau pengalihan hak itu sendiri. Dalam hal ini yang penting adalah pemindahan atau pengalihannya dalam hal jual beli benda tidak bergerak, misalnya rumah, tanah dan sebagainya.

Dari pernyataan tersebut di atas dapat dipahami, bahwa pengalihan hak atas suatu benda dapat dilakukan secara nyata, artinya benda yang diperoleh tersebut langsung dapat dilihat dan

---

<sup>12</sup> S. H. Urip Santoso, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah* (Prenada Media, 2019), hlm 73.

<sup>13</sup> Maria S. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi Dan Implementasi* (Penerbit Buku Kompas, 2006), hlm 62

<sup>14</sup> Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah* (Jakarta: Sinar Gradika, 2012), hlm 86.

<sup>15</sup> S. H. R Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata* (PT. Intermedia, 2021), hlm 72

berada di tangan yang bersangkutan, tetapi ada pula pengalihan hak itu dilakukan secara simbolis atau tidak secara langsung, hanya melalui bentuk surat atau sertifikat, hal ini terjadi pada benda- benda yang tidak bergerak. Pengalihan hak merupakan beralihnya hak milik seseorang kepada orang lain, dengan jalan jual beli atau tukar-menukar atau dengan cara lain yang dibenarkan oleh hukum.

Hak milik dapat dipindahkan haknya kepada pihak lain (dialihkan) dengan cara jual-beli, hibah, tukar-menukar, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik. Sebagaimana yang diatur dalam Pasal 26 UUPA yang menyatakan bahwa:

- 1) Jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan peraturan pemerintah;
- 2) Setiap jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warga negara yang di samping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh pemerintah, termaksud dalam Pasal 21 ayat (2), adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.

Orang asing dan badan hukum pada dasarnya tidak dapat menjadi subjek hak milik. Oleh karena itu, peralihan hak milik kepada orang asing dan badan hukum adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara. Sehubungan dengan peralihan hak atas tanah, maka dikenal juga beberapa macam peralihan hak atas tanah yaitu sebagai berikut<sup>16</sup>:

- 1) Jual beli tanah menurut Hukum Adat;
- 2) Jual beli tanah menurut UUPA;
- 3) Penghibahan tanah;
- 4) Pewarisan tanah Pernyataan di atas merupakan bentuk-bentuk pengalihan hak milik atas tanah. Pengalihan hak milik atas tanah tersebut tergantung bentuknya dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.
- 5) Oleh karena itu pengalihan hak milik atas tanah secara hukum harus diikuti dengan alas hak yang jelas dan sesuai dengan undang-undang. Pengalihan hak merupakan perpindahan hak terhadap sesuatu benda, baik benda bergerak maupun benda tidak bergerak. Pengalihan hak benda bergerak menurut KUHPerdara cukup dilakukan secara lisan, yakni sewaktu jual beli dilakukan si penjual langsung menyerahkan barangnya kepada si pembeli, maka pada saat itu hak terhadap benda tersebut telah beralih kepada si pembeli tersebut. Sedangkan penyerahan barang yang tidak bergerak di samping dilakukan secara lisan, juga harus dilakukan dengan pembuatan suatu tulisan yang dinamakan dengan akta (surat penyerahan), yang dibuat secara resmi di depan notaris. Akta tersebut berupa suatu keterangan timbal-balik yang ditandatangani bersama oleh si penjual dan si pembeli, yang secara pokok berisi di satu pihak penjual menyerahkan hak miliknya, di pihak lain pembeli menyatakan menerima hak milik atau benda yang bersangkutan. Menurut Setiono, perlindungan hukum adalah tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia<sup>17</sup>. Sedangkan menurut Muchsin, perlindungan hukum merupakan kegiatan untuk melindungi individu dengan menyerasikan hubungan nilai-nilai atau kaidah-kaidah yang

<sup>16</sup> Sutedi, "Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya", hlm 71

<sup>17</sup> Jurnal Hukum Setiono, "Rule Of Law (Supremasi Hukum)", Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, Surakarta, 2004, hlm 3

menjelma dalam sikap dan tindakan dalam menciptakan adanya ketertiban dalam pergaulan hidup antar sesama manusia<sup>18</sup>.

Perlindungan hukum dapat dibedakan menjadi dua, yaitu:

a) Perlindungan Hukum Preventif

Perlindungan yang diberikan oleh pemerintah dengan tujuan untuk mencegah sebelum terjadinya pelanggaran. Hal ini terdapat dalam peraturan perundang-undangan dengan maksud untuk mencegah suatu pelanggaran serta memberikan rambu-rambu atau batasan-batasan dalam melakukan suatu kewajiban.

b) Perlindungan Hukum Represif

Perlindungan hukum represif merupakan perlindungan akhir berupa sanksi seperti denda, penjara, dan hukuman tambahan yang diberikan apabila sudah terjadi sengketa atau telah dilakukan suatu pelanggaran.

Philipus M. Hadjon, mengemukakan bahwa sarana perlindungan Hukum ada dua macam, yaitu<sup>19</sup>:

Sarana Perlindungan Hukum Preventif Pada perlindungan hukum preventif ini, subyek hukum diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif. Tujuannya adalah mencegah terjadinya sengketa. Perlindungan hukum preventif sangat besar artinya bagi tindak pemerintahan yang didasarkan 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.

c) 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.

Peralihan hak atas tanah merupakan hubungan hukum yang dilakukan oleh dan/atau di hadapan PPAT yang mengakibatkan beralihnya pemegang hak atas tanah kepada pihak lain. Terdapat 2 (dua) bentuk peralihan hak atas tanah yang diatur dalam Pasal 20 ayat (2) UUPA yaitu beralih dan dihalihkan. Kedua bentuk peralihan tersebut, dapat dijelaskan sebagai berikut<sup>20</sup>:

d) Beralih

Beralih maksudnya berpindahnya hak milik atas tanah dari pemilik yang lama kepada pemilik yang baru karena suatu peristiwa hukum. Tidak ada unsur sengaja bila dikaitkan dengan perbuatan. Misalnya seorang meninggal dunia meninggalkan warisan yang tanpa suatu perbuatan hukum, haknya beralih kepada alih warisnya.

e) Dialihkan

---

<sup>18</sup> Hukum Muchsin and Fadillah Putra, *Hukum Dan Kebijakan Publik: Analisis Atas Praktek Hukum Dan Kebijakan Publik Dalam Pembangunan Sektor Perekonomian Di Indonesia* (Universitas Sunan Giri Surabaya bekerjasama dengan Averoes Press, 2002), hlm 3.

<sup>19</sup> Philipus M. Hadjon, "*Hukum Administrasi Negara*" (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2005), hlm 30.

<sup>20</sup> S. H. Urip Santoso, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah* (Prenada Media, 2019), hlm 358.

Dialihkan menunjukkan adanya kesengajaan suatu pihak untuk mengadakan suatu hubungan hukum dengan tujuan mengalihkan atau memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain. Misalnya, dengan jual beli, tukar-menukar, hibah, penyertaan (pemasukan) dalam modal perusahaan, dan lelang.

Untuk kasus tanah ornament di Kabupaten Gowa, pihak penyewa sebagai pemegang hakatas penguasaan tanah tidak memiliki hak untuk mengalihkan tanah tersebut pada pihak lain. Sebagai objek kekayaan Daerah, tanah ornamen menjadi hak kepunyaan Pemerintah. Dalam Peraturan Bupati Nomor 13 Tahun 2014, hanya mengatur secara spesifik terkait tata cara sewa-menyewa lahan beserta kewajiban dan larangannya. Namun, tidak membahas terkait konsekuensi atau akibat hukum yang timbul Ketika pihak penyewa menyerahkan tanah tersebut kepada pihak lain. Selain itu, dalam Perbup tersebut tidak membahas tentang perlindungan yang diberikan kepada pihak penyewa selama masa sewa tanah. Selain, surat persetujuan pihak penyewa tidak memiliki bukti penguasaan lain sebagai alas hak menguasai tanah tersebut.

Penulis kemudian mencari referensi lain terkait tanah ornamen di beberapa Daerah. Namun, penulis kesulitan untuk mencari implementasi serupa terkait penyewaan tanah ornamen. Selain itu, proses penunjukkan tanah sebagai tanah ornament tidak dibahas dalam Perbup maupun perda lainnya.

## KESIMPULAN

Berdasarkan penjelasan diatas, maka penulis mencoba untuk menarik kesimpulan berdasarkan rumusan masalah yang telah dijabarkan sebagai berikut:

1. Peralihan hak atas tanah ornamen di Kabupaten Gowa hanya dapat dilakukan oleh Pihak Pemerintah selaku pemegang hakatas tanah tersebut. Berdasarkan Perbup Nomor 13 Tahun 2018, Pemerintah dalam hal ini Bupati yang memiliki kewenangan dalam memberikan izin atas sewa-menyewa lahan tersebut. Sebagai gantinya, penyewa wajib membayar biaya sewa dalam bentuk retribusi setiap tahunnya. Pihak penyewa secara tegas dilarang untuk mengalihkan tanah tersebut kepada pihak lain baik orang maupun badan usaha tanpa seizin pemerintah.
2. Perlindungan hukum pemegang izin sewa atas tanah ornamen diberikan oleh Pemerintah dalam bentuk Surat Persetujuan. Hak penguasaan berakhir bersamaan dengan berakhirnya masa persetujuan diberikan. Apabila pihak penyewa mengalihkan tanah tersebut kepada pihak lain (pihak ketiga), maka tanpa sepengetahuan pemerintah, maka Surat Persetujuan haruslah batal demi hukum. Sebab, subjek dalam surat tersebut telah berganti.

Dengan demikian, pemerintah tidak memiliki kewajiban dalam memberikan perlindungan hukum kepada pihak ketiga. Tanah tersebut kemudian bisa dialihkan sepihak oleh Pemerintah sesuai dengan permohonan izin sewa yang masuk. Namun, proses peralihan status tanah menjadi tanah ornament atau harta kekayaan daerah tidak digambarkan secara spesifik dalam Perbup maupun Perda lainnya. Jadi, sangat mungkin tanah yang ditetapkan sebagai tanah ornament merupakan tanah warga yang tidak memiliki alas hak/bersertifikat.

## REFERENSI

- Adrian Sutedi, 2007. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta,
- Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahna seri Hukum Pertanahan I- Pemberian Hak Atas Tanah Negara dan seri Pertanahan II- Sertipikat dan Permasalahannya*, Prestasi pustaka, Jakarta, 2002.
- Amiruddin dan Zainal Asikin, 2004, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- A. Muhammad arfah Pattenreng, *Hukum Kepemilikan Dan penguasaan Hak Atas Tanah (suatu kajian Komprehensif)*, Bosowa Publishing Group, Makassar, 2019.

- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang – Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya)*, Jilid 1, Hukum Tanah Nasional, Jakarta: Djambatan, Edisi Revisi 2007.
- Harsono, Boedi, 2007, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*, Universitas Trisakti Pers, Jakarta.
- Herman Hermit, 2004, *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara dan Tanah Pemda*, Mandar Maju, Bandung.
- Juanda, *Hukum Pemerintahan Daerah*, Alumni, Bandung, 2004
- Kartasapoetra. G, et.al, *Hukum Tanah, Jaminan Bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*, PT Rineka Cipta, Jakarta, 1991.
- Lawrence M. Friedman, *Hukum Amerika: Sebuah pengantar*, Terjemahan dari *Amerika Law An Introduction*, 2nd Edition, Alih Bahasa: Wisnu Basuki, Tatanusa, Jakarta, 2001
- Noor, Asian, 2006, *Konsepsi Hak Milik Atas Tanah Bagi Bangsa Indonesia*, Mandar Maju, Bandung.
- Peraturan Bupati Gowa Nomor 13 Tahun 2018 tentang Petunjuk Pelaksanaan Peraturan Daerah Kabupaten Gowa Nomor 15 Tahun 2011 tentang Retribusi Pemakaian Harta Kekayaan Daerah
- Peraturan Daerah Kabupaten Gowa Nomor 11 Tahun 2013 tentang Perubahan atas Perda Nomor 15 Tahun 2011 tentang Retribusi Pemakaian Harta Kekayaan Daerah
- Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun Dan Pendaftaran Tanah
- Soeroso, R., 2006, *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Sunggono, Bambang, 2010, *Metodologi Penelitian Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta
- Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja
- Undang Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960