

TINJAUAN HUKUM KEDUDUKAN AHLI WARIS DALAM HAK PAKAI TANAH DI LINGKUNGAN BENTENG KERATON BUTON KELURAHAN MELAI

Wa Ode Zamrud¹, Muhammad Syarifuddin², Nur Sadila Sari Mimu³

ABSTRACT

Legal review of the heirs' position in the right to use land in the Buton Fort Palace, Melai Village. The problems of this research are: (1) How. remedies for use by the heirs so that the usufruct rights acquired by him still have legal force in the buton palace fort, melai village (2) Restrictions - what are the obstacles for the heirs in the land use rights in the buton palace fort, melai village empirical legal law . Data sources consist of secondary data and primary data collected through interviews and documentation. The results of the collected data were then analyzed qualitatively.

The results of this study indicate: (1) the legal efforts of the heirs so that the obtained usufruct rights still have legal force in the Buton Palace fort, melai village, including the implementation of the usufruct rights, the legal status of the building, the mechanism in the implementation of the land use rights agreement (2) What are the barriers for the heirs in the use of land rights in the Buton Palace Fort, Melai Village to get clarity on the results of the implementation of the land use rights.

Keywords: *legal force, restrictions*

PENDAHULUAN

Kedudukan hak pakai adalah tanah di bawah penguasaan negara dan atau penguasaan seseorang atau badan hukum di Indonesia yang dikuasai secara langsung yang mempunyai waktu yang cukup lama tetapi dapat dilakukan pindah tangan kepada ahli warisnya ketika si pemilik tanah menghibahkan atau meninggal dunia sehingga terjadi peralihan. Hak pakai merupakan hak untuk memungut dan menggunakan hasil yang di bawah penguasaan Negara atau milik subyek hukum (orang atau badan hukum Indonesia) yang lain dengan cara diberikan kewenangan oleh peraturan perundang-undangan dengan cara ditentukan oleh keputusan oleh pejabat yang berwenang memberikan atau terjadinya perjanjian terhadap kepemilikannya yang bukan merupakan sebuah perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengelolaan tanah. Terjadinya hak

¹ Dosen Fakultas Hukum Universitas Dayanu Ikhsanuddin Baubau, Indonesia (email: waodezamrud@unidayan.ac.id)

² Dosen Fakultas Hukum Universitas Dayanu Ikhsanuddin Baubau, Indonesia (email: muhammadsyarifuddin@unidayan.ac.id)

³ Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Dayanu Ikhsanuddin Baubau, Indonesia.

pakai karena kepemilikan yang sah sebagaimana ditentukan dalam Pasal 44 Peraturan Pemerintah No.40 Tahun 1996 yaitu Hak Pakai atas tanah Hak Milik terjadi dengan pemberian tanah oleh pemegang Hak Milik dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Terjadinya hak pakai sebagaimana dalam Pasal 44 PP No.40 Tahun 1996, apabila dikaitkan dengan UUPA No.5 Tahun 1960 yang diatur dalam Pasal 43 bahwa, hak pakai atas tanah hak milik hanya dapat dialihkan kepada pihak lain, jika hal itu dimungkinkan dalam perjanjian yang bersangkutan. Maka, persamaannya adalah hak pakai atas tanah hak milik diberikan atas izin atau perjanjian dari pemilik tanah baik perorangan ataupun badan hukum. Proses terciptanya hak pakai atas tanah yang melahirkan hubungan hukum jika dilihat dalam hukum perdata, biasanya selalu terdapat perjanjian yang menjadi dasar terlaksananya kegiatan tersebut baik dengan menggunakan bentuk perjanjian tertulis, maupun perjanjian tidak tertulis yang dikenal pula dengan perjanjian lisan. Melihat keberadaan perjanjian tidak tertulis sebagai dasar terbentuknya dan terlaksananya kegiatan, serta melihat penggunaan hak pakai atas tanah di lingkungan benteng keraton buton yang menggunakan bentuk perjanjian tidak tertulis maka Perjanjian tidak tertulis pada faktanya lebih cenderung terlihat lemah terutama dalam pembuktiannya ketika terjadi sengketa.

Pada era masa pemerintahan kesultanan Buton kawawasan benteng merupakan kawasan ibu kota kesultanan Buton dimana sebagai tempat jalan pemerintahan juga pada saat itu kawasan benteng keraton Buton di pergunakan sebagai kawasan pemukiman bagi masyarakat buton, setelah Indonesia merdeka kepemilikan atas kawasan atau tanah lingkungan benteng keraton Buton. Pada masa Kesultanan Buton kawasan Benteng Keraton Buton merupakan ibukota kerajaan. Setelah Indonesia merdeka hanya fungsi kekuasaannya yang hilang, fungsi sebagai permukiman tradisional dan tradisi yang berlangsung di era kesultanan masih bertahan. Kawasan ini kemudian menjadi representasi sejarah dan peradaban Buton. Peninggalan zaman kesultanan masih bisa ditemukan pada kawasan permukiman tersebut, termasuk ruang publiknya. Benteng Keraton sebagai ruang publik Yaroana Masigi merupakan salah satu peninggalan penting tersebut, tidak hanya karena obyek bersejarah di dalam area Yaroana Masigi tapi juga karena keberadaannya saat ini mewakili sejarah Buton. Penggunaannya yang mewadahi berbagai aktivitas budaya dimasa lampau hingga saat ini menjadikan ruang publik ini perlu untuk dilestarikan.

Berdasarkan data bahwa luas tanah lingkungan benteng Keraton Buton 23,375

hektare (ha) dengan panjang keliling tembok benteng mencapai 2.740 meter bahwa tidak memiliki bukti hak kepemilikan tanah tersebut dengan alasan bahwa pada zaman dulu tanah itu merupakan tanah ulayat. Kawasan benteng keraton Buton berada di kelurahan Melai dimana tanah yang berada di lingkungan benteng keraton merupakan peninggalan tanah yang berada dahulu berada dalam penguasaan sarah kesultanan Buton yang status hak pakai telah didirikan bangunan/rumah oleh masyarakat yang berada dalam lingkungan benteng keraton Buton hingga saat ini masih berdiri rumah-rumah yang di bangun dan didiami oleh kebanyakan ahli waris dimana perjanjian hak pakai atas tanah dilakukan secara tidak tertulis.

Melihat hal di atas, maka kedudukan tanah yang legal hanyalah berada di bawah kepemilikan yang sah oleh orang atau perseorangan dan badan hukum dengan wewenang penuh yang diberikan kepadanya dari Negara berdasarkan undang-undang yang berlaku. Banyaknya sering terjadi saling mengkalim antara subyek hukum yang satu dengan subyek hukum lainnya terhadap sebidang tanah yang dianggap sebagai miliknya tanpa didasari dengan bukti hukum yang kuat yang berdampak pada pemakaian atas tanah yang memiliki kebenaran hukum.

Dengan demikian, Berkaitan dengan hal tersebut penelitian ini akan mengulas 2 (dua) rumusan masalah yaitu **Pertama**, upaya hukum yang dilakukan oleh ahli waris agar hak pakai yang diperolehnya tetap mempunyai kekuatan hukum di lingkungan Benteng keratin Buton pada kelurahan Melai . **Kedua**, kendala bagi ahli waris dalam hak pakai tanah di Lingkungan benteng keraton Buton kelurahan Melai.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini adalah penelitian hukum dengan jenis penelitian normatif empiris berdasarkan studi pustaka dan studi lapangan melalui observasi dan wawancara mendalam. Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan dua jenis data yaitu data primer dan data sekunder. Data primer yaitu data yang diperoleh dari narasumber pada kantor kelurahan Melai dan masyarakat lingkungan benteng keraton kelurahan Melai. Sedangkan data sekunder mencakup dokumen-dokumen resmi, buku-buku, hasil penelitian yang berwujud laporan dan sebagainya.

Dalam menganalisis permasalahan menggunakan deskriptif kualitatif yaitu data sekunder yang berupa teori, defenisi dan substansinya dari berbagai literatur dan peraturan perundang-undangan serta data primer yang diperoleh dari wawancara, observasi dan studi lapangan, kemudian dianalisis dengan undang-undang, teori dan pendapat pakar hukum yang relevan, sehingga diperoleh suatu gambaran yang jelas dan

lengkap sehingga menghasilkan suatu kesimpulan yang digunakan untuk menjawab permasalahan.

PEMBAHASAN

A. Upaya Hukum Yang Dilakukan Oleh Ahli Waris Agar Hak Pakai yang diperolehnya Tetap punya Kekuatan Hukum di Lingkungan Benteng Keraton Buton Kelurahan Melai.

1. Prosedur Penyerahan Hak Pakai Atas Tanah

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah (PP 40 tahun 1996), Hak Pakai dapat diberikan di atas tanah dengan status: 1. Tanah negara; 2. Tanah hak pengelolaan; 3. Tanah hak milik. Kepemilikan properti oleh orang asing sebagaimana diatur secara khusus dalam Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996 mengenai Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia. Adapun dalam Pasal 2 PP 41, Tahun 1996, jenis rumah yang diperbolehkan untuk dimiliki oleh orang asing:

1. Rumah yang dibangun di atas tanah negara;
2. Rumah yang dibangun berdasarkan perjanjian dengan pemegang hak milik atas tanah. Perjanjian tersebut harus dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
3. Satuan rumah susun yang dibangun di atas Hak Pakai atas tanah Negara.

Ditetapkan dalam Pasal 45 ayat (1) tahun 1996 PP 40 tentang jangka waktu bagi hak pakai atas tanah Negara adalah 25 (dua puluh lima) tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu 20 (dua puluh) tahun. dan Pasal 46 PP 40 tahun 1996 mengatur beberapa persyaratan sebelum jangka waktu Hak Pakai dapat diperpanjang atau diperbaharui, yaitu:

1. Tanah masih dipergunakan sesuai dengan penggunaan tanah;
2. Syarat-syarat pemberian hak tersebut masih dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak;
3. Pemegang hak masih memenuhi persyaratan sebagai pemegang hak yang diatur dalam PP 40 tahun 1996.
4. Lebih lanjut, untuk perpanjangan jangka waktu Hak Pakai, Pasal 47 PP 40 tahun 1996, mengatur bahwa permohonan atas perpanjangan jangka waktu harus diajukan selambat-lambatnya dua tahun sebelum berakhirnya jangka waktu Hak

Pakai tersebut.

Selain itu, PP 40 tahun 1996 mengatur jangka waktu yang berbeda untuk Hak Pakai atas rumah yang dibangun berdasarkan perjanjian dengan pemegang Hak Milik, jangka waktu perjanjian tersebut tidak boleh lebih dari 25 (dua puluh lima) tahun perjanjian tersebut dapat diperpanjang selama 25 (dua puluh lima) tahun. Perpanjangan selama 25 (dua puluh lima) tahun harus dibuat dalam perjanjian terpisah antara orang asing dan pemegang hak milik. Memiliki rumah yang dibangun atas Hak Pakai tanah negara atau berdasarkan perjanjian dengan pemegang hak tidak lagi berdomisili di Indonesia, dalam jangka waktu 1 (satu) tahun, orang asing harus mengalihkan haknya kepada pihak lain yang memenuhi syarat untuk memiliki hak atas tanah.

Menurut E. Utrecht yang dikutip oleh Boedi Harsono⁴, hukum agraria dalam arti sempit sama dengan hukum tanah. Hukum agraria dan hukum tanah menjadi bagian dari hukum tata usaha negara, yang menguji perhubungan-perhubungan hukum istimewa yang diadakan akan memungkinkan para pejabat yang bertugas mengurus soal-soal tentang agraria, melakukan tugas mereka itu. Hak pakai atas tanah merupakan ruang lingkup pengertian hukum agraria, dikarenakan secara substansi penormannya.

Status hak pakai atas tanah yang bersumber dari asal tanah, yaitu hak pakai atas tanah negara dan hak pakai atas tanah hak pengelolaan, dimana dalam pengaturan hukum tanah kita, baik pemerintah daerah maupun badan hukum yang berkedudukan di Indonesia dapat mempunyai hak yang sama dalam penerapannya. Konkritnya, menunjukkan bahwa pengaturan hukum tanah kita secara yuridis memberikan hak kepada pemerintah daerah sebagai subyek hak atas hak pakai atas tanah negara maupun hak pakai atas tanah pengelolaan. Adapun ke dua rumusan tersebut, dalam hal pelaksanaannya mempunyai karakteristik yang berbeda satu sama lain. Hal ini menjadi bermakna jika dikaitkan dengan hak pakai atas tanah tersebut oleh *user* yang diberikan hak untuk itu, dalam hal ini pemerintah daerah yang kemudian dapat dialihkan kepada pihak lain. Lebih lanjut yang menjadi perhatian pemerintah daerah kemudian adalah berkenaan dengan status kedudukan tanah hak pakai yang bagaimana dapat diperalihkan kepada pihak lain yang oleh peraturanperundang-undangan hukum

⁴ Boedi Harsoso, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya*, Djambatan, Jakarta, 2007

tanah kita mengizinkan, yang tentunya syarat akan aturan dan prosedural.

Kenyataan menunjukkan dalam pengelolaan hak pakai atas tanah oleh pemerintah hampir tidak dapat menunjukkan bukti hak pakai baik yang diperoleh dari hak pakai atas tanah negara yang berjangka waktu maupun hak pakai atas tanah hak pengelolaan yang dilengkapi dengan penerbitan surat keputusan pemberian hak dimaksud oleh yang berwenang, sebagai alas hak bagi pemerintah dalam pengelolaan lebih lanjut hak pakai tersebut, yang sekarang berada dalam penguasaan dan/atau telah menjadi hak milik perorangan maupun swasta berkaitan dengan perjanjian-perjanjian tertentu, pemerintah sebelum melakukan tindakan sebagaimana disebut di atas seyogyanya mempertimbangkan alas kewenangan berupa penetapan keputusan pemberian hak dari Menteri maupun pejabat yang ditunjuk. asumsi dasar yang dapat dipegang berdasarkan pengamatan penulis, bahwa pihak pemerintah setempat masih didasarkan pada pengertian hak penguasaan atas tanah secara parsial dalam pengertian fisik, artinya hanya dilihat dari aspek geografis dalam hal kewilayahan. Secara prinsipil pengertian penguasaan sesungguhnya bermakna cukup luas, tidak hanya dilihat dalam pengertian fisik, juga dalam arti yuridis, privat dan publik.

Hasil wawancara dengan tokoh masyarakat Dr. La Ode Abdul Munafi, M.Si menjelaskan bahwa status tanah di lingkungan benteng keraton Buton kelurahan Melai merupakan tanah adat milik Kesultanan Buton yang pada kedudukan tanah turakea (Hak Pakai) dimana saat itu Sara Ogena (sultan) memberikan izin kepada masyarakat Buton untuk mendirikan bangunan rumah tinggal dalam lingkungan benteng keraton Buton dan termuat dalam perjanjian bahwa apabila pihak Sara atau Kesultanan Buton ingin menggunakan tanah tersebut maka kewajiban bagi masyarakat menyerah kembali kepada pemilik hak dalam hal ini kesultanan Buton.⁵

Hasil wawancara lain dengan Drs. Alimuddin selaku lurah Melai menjelaskan bahwa status tanah di lingkungan benteng keraton buton masih merupakan milik adat namun pasca kemerdekaan pengaturan atas tanah di lingkungan benteng keraton di bawah pengawasan pemerintah sehingga dalam hal pengaturan pendirian bangunan atau pengalihan atas penguasaan bangunan hak pakai atas tanah di lingkungan benteng keraton harus melaporkan kepada pemerintah kelurahan.⁶

2. Mekanisme Pendaftaran Hak Pakai Atas Tanah oleh Ahli Waris

⁵ Wawancara di Kediaman Bapak La Ode Abdul Munafi, M.Si. Pada hari senin, tanggal 16 agustus 2021 Pukul 16.00 WITA.

⁶ Wawancara bapak Lurah Melai Drs. Alimuddin di Kantor Kelurahan Melai pada hari rabu tanggal 18 Agustus 2021 jam 09.00 WITA.

Berdasarkan Pasal 528 KUH Perdata, hak mewaris diidentikkan dengan hak kebendaan, sedangkan ketentuan Pasal 584 KUH Perdata menyebutkan hak waris sebagai salah satu cara untuk memperoleh hak kebendaan. Di dalam sistematik Hukum Perdata Barat yang berlaku sekarang hukum waris dimuat dalam Buku II Tentang Kebendaan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Dengan demikian hak waris dianggap sebagai hak kebendaan. Hukum Waris di Indonesia masih bersifat pluralistis, karena saat ini berlaku tiga sistem hukum kewarisan yaitu hukum waris adat, hukum waris Islam dan hukum waris kitab undang-undang hukum perdata.

Sementara pengertian ahli waris itu sendiri adalah anggota keluarga orang yang meninggal dunia yang menggantikan kedudukan pewaris dalam bidang hukum kekayaan karena meninggalnya pewaris. Ahli waris menurut KUH Perdata dapat diidentifikasi melalui adanya hubungan sedarah, semenda (ikatan perkawinan), dan orang lain yang sama sekali tidak ada hubungannya dengan pewaris (melalui surat wasiat). Kewajiban-kewajiban Pewaris dalam lapangan hukum kekayaan yang seringkali disebut dengan istilah “boedel warisan”. Boedel warisan meliputi, baik hak-hak maupun kewajiban-kewajiban pewaris dalam lapangan hukum kekayaan.

Hak pakai atas tanah merupakan salah satu dari beberapa macam hak atas tanah yang diatur dalam UUPA. Sama halnya seperti hak milik dan hak guna usaha serta hak guna bangunan, hak pakai merupakan hak atas tanah yang bersifat primer. Merujuk pada UUPA, hak pakai diatur dalam Pasal 41 sampai dengan Pasal 43. Dalam Pasal 41 ayat (1), hak pakai didefinisikan sebagai:

“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 undang-undang ini”.

Berdasarkan pengertian tersebut, Urip Santoso menyatakan bahwa sesungguhnya:

“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, misalnya pertanian, perikanan, peternakan dan perkebunan¹⁷.

Lebih lanjut, dari rumusan Pasal 41 ayat (1) UUPA tersebut, dapat

diketahui bahwa pemberian hak pakai sesungguhnya dapat bersumber pada:

1. Tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam bentuk keputusan pemberian hak oleh pejabat yang berwenang;
2. Tanah yang telah dimiliki dengan hak milik oleh orang perseorangan tertentu, berdasarkan perjanjian dengan pemilik tanah tersebut. Sehubungan dengan perjanjian dengan pemegang hak milik atas tanah tersebut, dalam UUPA ditentukan bahwa perjanjian tersebut haruslah bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah.

Hasil Wawancara dengan bapak Drs. Alimuddin sebagai Lurah Melai menjelaskan bahwa langkah ahli waris untuk dapat mempertahankan hak guna bangunan dalam status kedudukan hak pakai atas tanah di lingkungan benteng keraton Buton dengan cara melaporkan kepada pihak kelurahan untuk dilakukan perubahan penanggung jawab atau ahli waris dalam penggunaan hak guna bangunan dalam hak pakai atas tanah di lingkungan benteng keraton untuk didaftarkan dengan melampirkan berkas keterangan ahli waris sebagai dasar perubahan atas nama penanggung jawab serta perubahan nama yang termuat pada Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) sebagai kontribusi atas penggunaan tanah di lingkungan Benteng Keraton Buton.⁷

Dipertegas pula dari hasil wawancara dengan salah satu tokoh masyarakat Drs. Nasaruddin selaku salah satu ahli waris dari bapak Muhammad Uraif menjelaskan bahwa pengalihan hak pakai (tanah turakea) atas tanah dalam hak atas bangunan di lingkungan benteng tidak dilakukan secara tertulis melainkan secara lisan dengan mekanisme melaporkan kepada pihak kelurahan selaku pemerintah hal ini kami lakukan seharusnya kami melaporkan kepada sara (Pemerintah Kesultanan) dikarenakan sudah tidak ada (bubar) pasca pengalihan dari kesultanan buton kepada pemerintah Indonesia maka pengaturan sementara sampai saat ini oleh pemerintah (Kelurahan Melai) walaupun status terhadap tanah di lingkungan keraton Buton masih milik adat.¹Melihat dari penjas di atas tentang hak pakai atas tanah dalam penguasaan hak atas bangunan tentu akan banyak kendala-kendala yang akan dihadapi oleh ahli waris dalam hak pakai atas tanah dalam lingkungan Benteng Keraton Buton di kelurahan Melai.

B. Kendala-Kendala Ahli Waris Dalam Hak Pakai Tanah di Lingkungan Benteng

⁷ Wawancara Bapak Drs. Alimuddin selaku lurah Melai di kantor Kelurahan Melai hari rabu tanggal 18 Agustus 2021 pukul 09.00 wita

Keraton Buton Kelurahan Melai

Setiap pelaksanaan hak atas tanah bukanlah sekali-kali tanpa menemui rintangan atau kendala-kendala oleh karena itu dengan upaya-upaya pemerintah dalam mewujudkan catur tertib pertanahan sebagai bentuk kebijaksanaan yang ditetapkan pemerintah dalam mengemban amanat Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), dalam proses pemberian hak pengelolaan ada beberapa kendala-kendala yang dijumpai. Dalam proses permohonan kendala utama yang dihadapi adalah mengenai bukti/surat-surat bukti yang menjadi dasar hukum penguasaan/perolehan tanah dari instansi maupun perorangan dalam permohonan hak pengelolaan atas tanah yang dimohon.

Kenyataan menunjukkan dalam pengelolaan Hak Pakai atas Tanah oleh Pemerintah atau hak atas tanah adat hampir tidak dapat menunjukkan bukti Hak Pakai baik yang diperoleh dari Hak Pakai atas Tanah Negara maupun tanah adat yang berjangka waktu maupun Hak Pakai atas Tanah Hak Pengelolaan yang dilengkapi dengan penerbitan surat keputusan pemberian hak dimaksud oleh yang berwenang, sebagai alas hak bagi Pemerintah, lembaga adat atau masyarakat dalam pengelolaan lebih lanjut Hak Pakai tersebut, yang sekarang berada dalam penguasaan dan/atau telah menjadi dengan perjanjian-perjanjian tertentu, Pemerintah sebelum melakukan tindakan sebagaimana disebut di atas seyogyanya mempertimbangkan alas kewenangan berupa penetapan keputusan pemberian hak dari Menteri maupun Pejabat yang ditunjuk. Asumsi dasar yang dapat dipegang berdasarkan pengamatan penulis, bahwa pihak Pemerintah setempat masih didasarkan pada pengertian hak penguasaan atas tanah secara parsial dalam pengertian fisik. Artinya hanya dilihat dari aspek geografis dalam hal kewilayahan. Secara prinsipil pengertian penguasaan sesungguhnya bermakna cukup luas, tidak hanya dilihat dalam pengertian fisik, juga dalam arti yuridis, privat, publik.

Penting untuk diperhatikan atas perjanjian yang dibuat sebelum adanya hak pakai karena benda-benda yang ada di atasnya akan dipisahkan dengan tanah yang menjadi objek hukum hak pakai. Tanah yang melekat hak pakai dapat diberikan untuk kepentingan umum dimana selanjutnya kepemilikan atas benda-benda dan aktifitas di atasnya menjadi tanggungjawab pemerintah dengan menjadi aset negara. Pada prinsipnya hak pakai merupakan aset negara jadi ketika hak pakai tersebut telah dibatalkan dan terdapat bangunan di atasnya maka sesungguhnya pemilik hak pakai tidak memiliki perhitungan hukum untuk penguasaan apalagi kepemilikan aset di atas

hak pakai. Hal ini berhubungan dengan hak guna bangunan. Ketika tanah hak pakai adalah aset negara maka ada baiknya subyek hukum mengurus hak guna bangunan, karena hal ini akan menjadi perhitungan atau pertimbangan hukum saat hak pakai telah habis masa waktu atau batal.

Selanjutnya hak pakai atas tanah hak milik diberikan untuk jangka waktu paling lama dua puluh lima tahun dan tidak dapat diperpanjang. Atas kesepakatan antar pemegang hak pakai dengan pemegang hak milik, hak pakai atas tanah hak milik dapat diperbaharui dengan pemberian hak pakai baru dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dan hak tersebut wajib didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam buku tanah. Bentuk akat PPAT ini dimuat dalam Lampiran Peremen Agraria/Kepala BPN No.3 Tahun 1997.

Objek hak pakai, tanah yang dapat diberikan hak pakai berdasarkan Pasal 41 PP No. 40/1996 adalah tanah negara, tanah hak pengelolaan dan tanah hak milik. Pemberian hak pakai diberikan melalui keputusan Menteri atau pejabat berwenang. Hak pakai suatu tanah hak pengelolaan diberikan melalui keputusan menteri atau pejabat berwenang dengan usulan dari pemegang hak pengelolaan. Hal ini berlaku untuk tanah negara. Sedangkan untuk tanah hak milik, maka hak pakai diberikan melalui perjanjian kedua pihak. Jangka waktu hak pakai dapat diberikan maksimal 25 (dua puluh lima) tahun dan dapat diperpanjang selama maksimal 20 (dua puluh) tahun. Pembaharuan juga dapat diberikan setelah hak Pakai dan perpanjangannya berakhir.

Hak pakai dari tanah negara dapat diperpanjang dan diperbaharui bila tanahnya masih dalam kondisi baik, pemegang hak memenuhi persyaratan menjadi subjek hak pakai. Hak pakai sebuah tanah pengelolaan dapat diperpanjang dan diperbaharui dengan adanya usul dari pemegang hak pengelolaan. Hak pakai dari tanah hak milik hanya dapat diberikan untuk 25 (dua puluh lima) tahun dan tidak dapat diperpanjang. Pengalihan dan penghapusan hak pakai dari sebuah tanah negara hanya dapat dilakukan setelah keputusan menteri atau pejabat berwenang. Untuk sebuah tanah hak milik, maka hak pakai hanya dapat dialihkan bila hal tersebut diperjanjikan. Pengalihan hanya dapat terjadi karena jual beli, tukar menukar, penyertaan dalam modal, hibah, pewarisan.

Sementara berdasarkan Pasal 42 UUPA, Hak Pakai hanya bisa diberikan kepada Warga Negara Indonesia (WNI), orang asing yang berkedudukan di Indonesia, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia,

serta badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia. Selanjutnya hak pakai atas tanah milik perorangan tidak bisa diperpanjang, namun tetap dapat diperbaharui berdasarkan kesepakatan dengan pemegang hak milik atas tanah tersebut. (Pasal 49 ayat (2) PP No. 40/1996). Prosedur peningkatan status hak milik dapat diberikan atas tanah hak pakai yang dijadikan rumah tinggal kepunyaan perseorangan WNI yang luasnya 600 m² atau kurang atas permohonan dari yang bersangkutan (pemegang hak pakai tersebut). Hal ini seperti tertuang pada Keputusan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik atas Tanah untuk Rumah Tinggal (“Kepmen No. 6/1998”). Sesuai Pasal 1 ayat (2) Kepmen No. 6/1998, untuk pemberian Hak Milik tersebut, si penerima hak harus membayar uang pemasukan kepada Negara sesuai ketentuan yang berlaku.

Hasil wawancara dengan Bapak Dr. La Ode Abdul Munafi, M.Si menjelaskan bahwa dalam perjanjian yang terjadi dalam penggunaan tanah pakai atas tanah (tanah Turakea) dilakukan merujuk pada perjanjian tidak tertulis yang dilakukan antara pihak Sara Ogena (Pemerintah Kesultanan Buton) dengan orang/masyarakat Buton saat itu yang ingin memmbangun rumah di lingkungan Benteng Keraton Buton yang sekarang masuk Kelurahan Melai.⁸

Dalam Wawancara lain bapak Drs. Alimuddin selaku Lurah Melai membenarkan bahwa perjanjian hanya dilakukukan secara lisan disamping itu tentang status hukum kepemilikan tanah saat ini belum jelas apakah masih milik kesultanan atau milih pemerintah sehingga buat kami tidak mempunyai dasar hukum untuk mengatur tentang penggunaan hak pakai di lingkungan benteng Keraton Buton Kelurahan Melai. Dalam penjelasan lain oleh Drs. Alimuddin bahwa sampai saat ini tanah dalam lingkungan benteng keraton buton belum disertifikatkan sehingga dalam pelaksanaannya menyakut izin mendirikan bangunan (IMB) bisa dikatakan belum memiliki IMB.⁹

Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 menetapkan kewajiban-kewajiban pemegang Hak Pakai terhadap tanahnya, yaitu :

- a. membayar uang pemasukan yang jumlah dan cara pembayarannya ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya, perjanjian penggunaan tanah Hak

⁸ Wawancara dikediaman Bapak Dr.La Ode Abdul Munafi, M.Si hari senin 16 Agustus 2021 pukul 16.00 WITA

⁹ Wawancara bapak Drs. Alimuddin selaku lurah Melai, hari Rabu Tanggal 18 Agustus 2021 pukul 09.00 WITA

- Pengelolaan atau dalam perjanjian pemberian Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
- b. menggunakan tanah sesuai dengan peruntukannya dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberiannya, atau perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan, atau perjanjian pemberian Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
 - c. memelihara tanah dengan baik tanah dan bangunan yang ada di atasnya serta menjaga kelestarian lingkungan hidup;
 - d. menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan Hak Pakai kepada Negara, pemegang Hak Pengelolaan, atau pemilik tanah sesudah Hak Pakai tersebut hapus;
 - e. menyerahkan sertifikat Hak Pakai yang telah hapus kepada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat; dan
 - f. memberikan jalan keluar atau jalan air atau kemudahan lain bagi pekarangan atau bidang tanah yang terkurung oleh tanah Hak Pakai.

1. Kendala Internal Dalam Pelaksanaan Hak Pakai atas Tanah Di lingkungan Benteng Keraton Buton

Hak Pakai yang dimiliki oleh badan hukum publik ada *right to use*, yaitu mempergunakannya untuk waktu yang tidak terbatas selama pelaksanaan tugas, namun tidak ada *right of disposal*, yang dimaksud disini adalah tidak dapat dialihkan dalam bentuk apapun kepada pihak ketiga dan juga tidak dapat dijadikan obyek Hak Tanggungan. Pihak lain yang membutuhkan hak pakai atas tanah ini dapat menempuh melalui pelepasan atau penyerahan hak atas tanah oleh pemegang hak pakai dengan pemberian ganti kerugian oleh pihak yang memerlukan tanah tersebut kepada pemegang hak pakai. Dengan pelepasan atau penyerahan hak atas tanah ini, tanah kembali menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara untuk kemudian dimohon dengan hak atas tanah yang baru oleh pihak yang memerlukan hak pakai tersebut.

Dari macam-macam hak atas tanah yang disebutkan dalam Pasal 16 ayat (1) dan Pasal 53 UUPA, UUPA menetapkan bahwa hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan adalah Hak Milik (Pasal 25), Hak Guna Usaha (Pasal 33), dan Hak Guna Bangunan (Pasal 39). Hak Pakai atas tanah tidak termasuk hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan utang yang dibebani Hak Tanggungan.

Dalam perkembangannya, Hak Pakai atas tanah negara dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani fidusia. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 13 Undang-Undang No.

16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, yaitu: "Dengan tidak mengurangi ketentuan Pasal 12 hak milik atas satuan rumahsusun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (3) dapat dijadikan jaminan utang dengan:

- a. dibebani hipotik, jika tanahnya tanah hak milik atau hak guna bangunan;
- b. dibebani fidusia, jika tanahnya tanah hak pakai atas tanah negara.

Hak Pakai yang dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani fidusia dalam Undang-Undang No. 16 Tahun 1985 hanya terbatas pada Hak Pakai atas tanah Negara yang di atasnya dibangun rumah susun. Pada rumah susun ada bagian yang dapat dimiliki secara perseorangan dan terpisah yang disebut hak milik atas satuan rumah susun, dan ada bagian pada rumah susun yang dimiliki secara bersama-sama oleh seluruh pemiliksatuan rumah susun, berupa bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

Setelah 36 tahun berlakunya Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 (UUPA), disahkan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, atau dikenal dengan sebutan Undang-Undang Hak Tanggungan. Pasal 51 UUPA, yaitu: "Hak Tanggungan yang dapat dibebankan pada hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan tersebut dalam Pasal 25, Pasal 33, dan Pasal 39 diatur dengan Undang-undang". Dengan disahkan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996, maka terwujudlah unifikasi hukum, khususnya dalam bidang hak jaminan atas tanah. Menurut Pasal 1 angka 1 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996, yang dimaksud dengan: "Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah atau disebut Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain". Kenyataannya berdasarkan pembahasan di atas bahwa pelaksanaan hak pakai atas tanah di lingkungan Benteng Keraton Buton di Kelurahan Melai tidak memiliki dasar hukum kepemilikan secara yuridis.

Hasil wawancara dengan bapak Dr. La Ode Abdul Munafi, M.Si menjelaskan selaku ahli waris yang sekaligus pewaris terhadap penggunaan hak pakai atas tanah dalam penguasaan bangunan bahwa dengan tidak memiliki kekuatan hukum maka

tidak dapat dijadikan jaminan atau anggunan dalam melakukan perjanjian kredit disamping itu pula kami tidak dapat melakukan perjanjian jual beli terhadap bangunan (rumah) karena tidak memiliki sertifikat atas tanah.¹⁰

Hasil wawancara lain dengan bapak Drs. Nasaruddin selaku ahli waris mengatakan hal yang sama bahwa karena kami tidak memiliki kekuatan hukum sehingga tidak dapat melakukan perjanjian untuk kepentingan ekonomi jadi bisa dikatakan rumah dibuat sebagai rumah tinggal semata karena tidak bisa dijadikan anggunan dalam perjanjian kredit.¹¹

KESIMPULAN

Merujuk pada hasil penelitian dan pembahasan di atas, maka penulis menyimpulkan bahwa:

1. Upaya hukum guna yang dilakukan oleh ahli waris agar hak pakai yang diperolehnya tetap punya kekuatan hukum di lingkungan benteng keraton buton kelurahan Melai melakukan pemberitahuan kepada pihak kelurahan selaku penanggung jawab sementara disertakan dengan surat keterangan Ahli Waris melakukan perubahan nama format pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)
2. Kendala-kendala dalam pelaksanaan hak pakai atas tanah dalam Lingkungan Benteng Keraton di Kelurahan Melai terdapat kendala internal diantaranya tidak adanya dasar hukum berupa sertifikat dan Izin Mendirikan Bangunan sedangkan kendala eksternal bahwa dengan tidak memiliki dasar hukum (sertifikat) maka tidak dapat dijadikan sebagai anggunan dalam perjanjian maupun perjanjian jual beli terhadap kepemilikan rumah sehingga tidak mempunyai nilai ekonomi sehingga perutukan sebagai rumah tinggal semata.

SARAN

Sesuai dengan hasil penelitian dan pembahasan, penulis memberikan saran terkait rumusan masalah yang diteliti, sebagai berikut:

1. Melakukan kejelasan tentang status hukum terhadap kepemilikan atas tanah dalam lingkungan benteng keraton kelurahan Melai.
2. Merujuk Pada Peraturan Perundang-undangan agar tanah dalam Lingkungan Benteng Keraton Buton Kelurahan Melai harus disertifikatkan

¹⁰ Wawancara di Kediaman bapak Dr.La Ode Munafi, M.Si, senin, tanggal 16 agustus 2021 pukul 16.00 WITA

¹¹ Wawancara di kediaman Bapak Drs. Naaruddin, selasa pukul 16.00 ltanggal 18 Agustus 2021 pukul 08.00 WITA

oleh pemilik hak sehingga mencegah terjadinya persoalan hukum.

3. Membuat format secara tertulis dalam sehingga memiliki kekuatan hukum bagi ahli waris atau subyek hukum dalam hak atas bangunan dalam hak pakai atas tanah pada lingkungan Benteng Keraton Butondi Kelurahan Melai.

DAFTAR PUSTAKA

a. Buku

- A.P. Parlindungan, 2015, *Hak Pengelolaan Menurut Sistem UUPA*, Edisi Revisi, Cetakan III, Mandar Maju, Bandung.
- Abdulkadir Muhammad, 2004, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Boedi Harsono, 2007, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta
- , 2003, *Perkembangan Pengaturan Kewarganegaraan*, Liberty, Yogyakarta
- Edy Ikhsan dan Mahmud Siregar, 2010, *Bahan Ajar Metode Penelitian Hukum*, Program Strata 1, Fakultas Hukum USU, Medan.
- Effendi Perangin-angin, 2008, *Hukum Waris*, Rajawali Pers, Jakarta.
- M. Idris Ramulyo, 2004, *Perbandingan Hukum Kewarisan Islam*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Sri Hajati, 2005, “*Restrukturisasi Hak Atas Tanah Dalam Rangka Pembaruan Hukum Agraria Nasional*”, **Pidato Pengukuhan Guru Besar**, Universitas Airlangga,
- Subekti, 2003, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermedia, Cet.31, Jakarta.
- Suparman Usman, 2001, *Hukum Waris Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Gaya Media Pratama, Jakarta
- Urip Santoso, 2013, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta.
- , 2017, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*. Kencana Prenada Media Group.

b. Peraturan perundang-undangan.

Kitab Undang Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang No.5 Tahun 1960 Tentang Ketentuan Pokok – Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2019 Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 1 tahun 1974 Tentang Perkawinan.

Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas tanah Beserta Benda-benda

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Atas Tanah.

Keputusan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik atas Tanah untuk Rumah Tinggal.

c. Internet

https://bppiindonesianheritagetrust.org/direktori_view.php?p=14.

<https://indonesia.go.id/kategori/komoditas/2129/benteng-terluas-sejagat-ada-di-buton>.

<https://ojs.unud.ac.id/index.php/ActaComitas/search/authors/view>