

**Status Hak Milik Atas Tanah
Fasilitas Umum
Di Atas Permukiman**

Jumiati¹, Aan Aswari², Muhammad Zulkifli Muhdar²

¹ *Mahasiswa Fakultas Hukum, Universitas Muslim
Indonesia*

² *Fakultas Hukum, Universitas Muslim Indonesia*

^Ω*Surel Koresponden: jumiatii0309@gmail.com*

Abstract:

This study examines the application of the law to the regulation regarding the procedures for the delivery of public facilities and social facilities in settlements in Makassar City and the status of certificates of ownership of land for public facilities above settlements. This research is a normative-empirical legal research obtained from field studies and literature related to the problem. The type of data used is Primary, which is obtained from field studies, by analyzing a legal problem through facts and questionnaires and secondary, namely legal data that is closely related to primary legal materials that can help analyze and understand primary legal data. The government has regulated the basics and provisions for the control, ownership, use and utilization of agrarian resources contained in Law Number 5 of 1960 concerning Basic Regulations on Agrarian Principles. The law also includes basic principles and provisions, rights to land, water and space as well as land registration, criminal and transitional regulations. The results show that the regulation regarding the procedure for the delivery of public facilities and social facilities in settlements in Makassar City is in the Makassar City Regional Regulation Number 9 of 2011 concerning Provision and Delivery of Infrastructure, Facilities, Utilities in Industrial, Trade, Housing and Settlement Areas specifically funds in general. regulated in the Minister of Home Affairs Regulation Number 9 of 2009 concerning Guidelines for the Delivery of Housing and Settlement Infrastructure, Facilities, and Utilities in the Regions. Regarding the issue of the status of the certificate of property rights above public and social facilities, it must be resolved fairly according to the legislation.

Keyword; public facilities and social facilities, Certificate of Ownership, Settlements

Abstrak:

Kajian ini mengkaji penerapan undang-undang terhadap pengaturan mengenai tata cara penyerahan fasilitas umum dan fasilitas sosial pada permukiman di Kota Makassar dan status sertifikat hak milik atas tanah fasilitas umum di atas permukiman. Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif-empiris yang di peroleh dari studi lapangan dan literatur yang berkaitan dengan masalah. Jenis data yang di gunakan adalah primer, yang di peroleh dari lapangan dengan menganalisis suatu masalah hukum melalui fakta fakta dan kuesioner dan sekunder ,yaitu data hukum yang erat kaitannya dengan bahan hukum primer yang dapat membantu menganalisis dan memahami data hukum

primer.pemerintah telah mengatur tentang dasar dan ketentuan mengenai penguasaan,pemilikan penggunaan dan pemanfaatan sumber daya agraria yang tertuang dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.Undang-Undang tersebut juga mencakup prinsip dan ketentuan dasar ,hak atas tanah,air dan ruang angkasa serta pendaftaran tanah,peraturan pidana dan transisi.Hasil penelitian menunjukan bahwa pengaturan mengenai tata cara pemberian fasilitas umum dan fasilitas sosial pada permukiman di Kota Makassar terdapat dalam peraturan Daerah Kota Makassar Nomor 9 Tahun 2011 tentang penyediaan dan penyediaan prasaran, sarana utilitas perumahan dan permukiman di Daerah. Soal Status Sertifikat hak milik di atas fasilitas umum dan sosial ,harus di selesaikan secara adil sesuai peraturan perundang-undangan.



Submit : 30-08-2021

Accept : 06-09-2021

Doi: <http://~>

PENDAHULUAN

Pemerintah telah mengatur dasar-dasar dan ketentuan penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan sumber daya agraria yang terdapat dalam UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. UU tersebut juga mencakup dasar-dasar dan ketentuan-ketentuan pokok, hak-hak atas tanah, air dan ruang angkasa serta pendaftaran tanah, pidana dan peraturan peralihan.

Kekayaan alam yang terkandung di dalam tanah yang dipunyai oleh perorangan dengan hak apapun tetap dikuasai oleh Negara dan pengambilannya diatur oleh Negara (Pasal 8 UUPA). Betapa tidak, tanah adalah salah satu unsur yang sangat esensial dalam suatu negara karena tanah adalah tempat berpijak, bercocok tanam, perumahan, irigasi, sekolah, jalan umum, perkantoran dan sebagainya. Keadaan ini dikenal sebagai suatu konflik kebutuhan. Pelaksanaan pembangunan fisik dalam hal ini sarana dan prasana yang selamat ini dilakukan oleh pemerintah, terkadang pelaksanaannya tidak sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku.

Sejak dulu tanah sangat erat hubungannya dengan kehidupan manusia sehari-hari dan adalah kebutuhan hidup manusia yang mendasar". Manusia hidup dan berkembang biak, serta melakukan aktifitas di atas tanah sehingga setiap saat manusia berhubungan dengan tanah¹.

Tanah adalah bagian dari bumi yang disebut permukaan bumi dalam pengertian yuridisnya adalah hak atas tanah. Tanah sebagai bagian dari bumi disebutkan 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 hukum².

Pelaksanaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum di Kota Makassar pada dasarnya dilakukan oleh pemerintah atas pemerintah daerah melalui panitia pengadaan tanah yang bertugas untuk memeriksa atas tanah bangunan serta tanah dan benda-benda lain serta pemberian kompensasi kepada pemegang hak atas tanah dilakukan secara kekeluargaan.

Pengaturan dalam UU No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Pemukiman dalam Pasal 1 angka 2 menyatakan bahwa suatu perumahan haruslah dilengkapi dengan sarana, prasarana, dan fasilitas umum. berhubungan

¹ Marihot Pahala Siahaan, 2003. *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan* Cet 1. Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada. Hal 1

² Urip Santoso, 2012, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Jakarta, Kencana. Hal 9

dengan hal tersebut, berdasarkan PP No. 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah, dinyatakan bahwa barang milik daerah adalah semua barang yang diperoleh atas beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD) atau berasal dari perolehan lainnya yang sah.

Pemerintah telah mengeluarkan peraturan serta standar-standar yang mengatur pengadaan fasum dan fasos sebagaimana termuat dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 9 Tahun 2009 tentang Penyerahan Prasarana Lingkungan, Utilitas Umum dan Fasilitas Sosial Perumahan Kepada Pemerintah Daerah. Pemerintah Kota Makassar juga membuat aturan mengenai penyerahan fasum dan fasos pada Peraturan Daerah Kota Makassar Nomor 9 Tahun 2011 tentang Penyediaan dan Penyerahan Prasarana, Sarana, Utilitas pada Kawasan Industri, Perdagangan, Perumahan dan Permukiman. Di samping itu, terdapat Perwali Makassar No. 97 Tahun 2015 tentang Tata Cara Pembayaran Uang Kompensasi, Verifikasi, Penyerahan, Pengawasan dan Pengendalian Prasarana, Sarana dan Utilitas Pada Kawasan Industri, Perdagangan, Perumahan dan Permukiman.

Namun kenyataan yang terjadi, masih ada beberapa pihak yang menjadikan fasum diatas pemukiman menjadi hak milik dan telah disertifikatkan oleh pihak lain, padahal sejak dulu lahan itu adalah fasilitas umum yang difungsikan sebagai taman wilayah Permukiman. Secara yuridis, Pemerintah Kota Makassar tetap memiliki peluang merebut kembali lahan fasilitas umum (fasum) Tello tersebut apabila Badan Pertanahan Nasional menggugurkan sertifikat yang ada saat ini tanpa melalui gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN).

METODE

Jurnal ini menggunakan metode penelitian hukum empiris-normatif dengan cara turun langsung kelapangan. Untuk pengambilan data bahan hukum yang digunakan adalah mewawancarai narasumber di Dinas Tata Ruang Kota Makassar guna mendapatkan data penelitian. Selain itu selanjutnya pengumpulan data dalam penelitian dilakukan dengan menganalisis secara kualitatif, artinya menjabarkan dengan kalimat-kalimat sehingga diperoleh bahasan atau paparan yang sistematis dan dapat dimengerti. Dengan analisis tersebut diharapkan pada akhirnya penulis dapat menjabarkan masalah dan menghasilkan suatu kesimpulan.

Hasil Dan Pembahasan

1. Pengaturan Mengenai Prosedur Lahan Fasilitas Umum Dan Fasilitas Sosial Di Permukiman

Pembatasan tentang pengadaan tanah untuk kepentingan umum secara jelas dan baku diketahui setelah dikeluarkannya Keppres Nomor 55 Tahun 1993, sebelumnya tidak ada definisi secara jelas dan baku mengenai pengadaan tanah

untuk kepentingan umum tersebut. Berdasarkan Pasal 1 ayat 3 Keppres No.55 Tahun 1993 yang dimaksud dengan kepentingan umum adalah kepentingan seluruh masyarakat, selanjutnya dalam pasal 5 Keppres Nomor 55 Tahun 1993 dinyatakan bahwa Pembangunan untuk Kepentingan Umum dibatasi untuk kegiatan pembangunan yang dilakukan Pemerintah dan selanjutnya dimiliki oleh Pemerintah

Dilihat dari tujuan pembangunan nasional, Indonesia menganut tipe negara kesejahteraan (*welfare state*).Terkait dengan upaya pembangunan dan cita-cita mensejahterakan rakyat, disusunlah suatu peraturan perundang-undangan yang bertujuan menyediakan tanah bagi pelaksanaan pembangunan guna meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran bangsa, negara, dan masyarakat dengan tetap menjamin kepentingan hukum pihak yang berhak. Maka demikian kepentingan umum harus didahulukan untuk kesejahteraan masyarakat dengan cara membuat fasilitas umum ³.

Pembangunan fasum dan fasos adalah janji fasilitas dari perumahan mereka untuk penghuni nantinya dan juga menjadi strategi pemasaran. Tidak adanya kejelasan akan tanggung jawab sebuah fasum dan fasos untuk memenuhi kebutuhan konsumen mengakibatkan terbengkalainya kepentingan dari konsumen serta dilaksanakannya penyerahan Fasum dan Fasos oleh pengembang kepada Pemda mengakibatkan adanya peluang buat pengembang atau pihak ketiga untuk menyalahgunakan fasilitas tersebut ⁴.

Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum mengatur tentang ⁵; (a) pertahanan dan keamanan nasional; (b) jalan umum, jalan tol, terowongan, jalur kereta api, stasiun kereta api, dan fasilitas operasi kereta api; (c) waduk, bendungan, bendung, irigasi, saluran air minum, saluran pembuangan air dan sanitasi, dan bangunan pengairan lainnya; (d) pelabuhan, bandar udara, dan terminal; (e) infrastruktur minyak, gas, dan panas bumi, (f) pembangkit, transmisi, gardu, jaringan, dan distribusi tenaga listrik; (g) jaringan telekomunikasi dan informatika Pemerintah; (h) tempat pembuangan dan pengolahan sampah; (i) rumah sakit Pemerintah/Pemerintah Daerah (j) fasilitas keselamatan umum; (k) tempat pemakaman umum Pemerintah/Pemerintah Daerah; (l) fasilitas sosial, fasilitas umum, dan ruang terbuka hijau publik; (m) cagar alam dan cagar budaya; (n) kantor Pemerintah/Pemerintah Daerah/desa; (o) penataan permukiman kurnuh perkotaan dan/ atau konsolidasi tanah, serta perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah dengan status sewa; (p) prasarana pendidikan atau sekolah Pemerintah/Pemerintah Daerah; (q)

³ Lihat Pasal 3 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum

⁴ Alam Tauhid Syukur, 2019. Model Pelayanan Penyerahan Fasilitas Umum Dan Fasilitas Sosial Dari Pengembang Perumahan Ke Pemerintah Kota Makassar, Sebuah Jurnal Inovasi dan Pelayanan Publik Makassar. Volume1,Nomor1, Januari – Juni 2019 Sekolah Tinggi Ilmu Administrasi Negara-Lembaga Administrasi Negara, Makassar. Jalan Andi Pangerang Pettarani Gunung Sari Makassar. {<https://bppd-makassar.e-journal.id/inovasi-dan-pelayanan-publik/article/download/44/28>}

⁵ Lihat Pasal 10 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum

prasarana olahraga Pemerintah/Pemerintah Daerah; (r) pasar umum dan lapangan parkir umum.

Dalam pasal 10 huruf b sampai dengan huruf r terdapat poin l yang menyebutkan tentang fasilitas umum, dengan demikian jelas dikatakan bahwa pembangunan fasilitas umum menjadi salah satu sasaran yang dapat diincar oleh badan usaha swasta⁶. Adanya ketentuan tersebut menjadikan kepentingan swasta sebagai operator pembangunan infrastruktur dan pengelola bahkan pemilik fasilitas umum menjadi lebih menonjol.

Penjelasan Pasal 10 huruf l menyebutkan bahwa fasilitas umum dalam Pasal tersebut sudah cukup jelas padahal sebenarnya tidak demikian, fasilitas umum masih belum jelas maknanya dan apa saja yang dapat disebut sebagai fasilitas umum juga tidak dijelaskan dalam Undang-Undang ini⁷.

Zora Febriena Dwithia dalam sebuah jurnal hukum menambahkan bahwa “dikatakan tidak jelas karena antar peraturan perundang mengkategorikan fasilitas umum secara berbeda antara satu dengan yang lain⁸.

Adanya makna yang tegas dari fasilitas umum seperti pernyataan dari Johnny Ibrahim dinyatakan bahwa akan mengarahkan kepada kepastian hukum, kepastian hukum ini akan menjadi sarana untuk mewujudkan tujuan hukum tersebut di atas. Penelitian ini juga bertujuan untuk menganalisis kepastian hukum dalam pengadaan tanah bagi pembangunan kepentingan umum yang berkaitan dengan fasilitas umum⁹.

Selain UU No. 2 Tahun 2012 tentang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, ada juga yang mengatur tentang penggunaan fasilitas umum yaitu berdasarkan ketentuan Pasal 2 ayat (3) UUPA yang adalah aturan pelaksanaan dari Pasal 33 ayat (3) UUD NRI 1945 menyebutkan bahwa wewenang negara yang bersumber pada hak menguasai SDA oleh negara itu digunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Semua kebijakan pemerintah di bidang agraria yang dituangkan dalam bentuk peraturan perundang-undangan, harus dapat meningkatkan kemakmuran, kesejahteraan rakyat Indonesia seluruhnya. Kebijakan pemerintah di bidang agraria yang hanya menguntungkan segelintir orang (investor) dan merugikan rakyat banyak, tidak dapat dibenarkan¹⁰.

Salah satu prinsip dasar yang universal dalam Pengambil alihan tanah oleh negara adalah *no private property shall be taken for public use without just and fair compensation* (tidak ada kepemilikan pribadi yang boleh diambil untuk

⁶ Zora Febriena Dwithia, 2014. Makna Fasilitas Umum dan Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Dalam Mewujudkan Kepastian Hukum Bagi Masyarakat. 2014. Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, Malang. Hal 4, <http://hukum.studentjournal.ub.ac.id/index.php/hukum/article/view/717>

⁷ Abdul Rachmad Budiono, 2005. *Dalam Pengantar Ilmu Hukum*, Bayumedia, Malang. Hal 23

⁸ Op.cit, hal. 4

⁹ Johnny Ibrahim 2011. *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Bayumedia, Malang. Hal 302

¹⁰ Muhammad Bakri, 2011. *Hak Menguasai Tanah oleh Negara (Paradigma Baru untuk Reforma Agraria)*, UB Press, Malang. Hal 5

kepentingan umum tanpa kompensasi yang adil dan setimpal), sehingga dalam proses perolehan tanah tersebut hendaknya dapat memperhatikan prinsip-prinsip keadilan sehingga tidak merugikan pemilik asal¹¹.

Dalam hal ini dapat dilihat contoh konkret bahwa memang benar Bangsa Indonesia menganut konsep Keadilan sosial (*social justice*). Konsep keadilan sosial menuntut adanya keseimbangan antara hak dan kewajiban baik yang dimiliki oleh masyarakat maupun pemerintah.

Permukiman adalah kawasan lingkungan hunian yang terdiri atas lebih dari satu satuan perumahan yang mempunyai prasarana, sarana, utilitas umum, serta mempunyai penunjang kegiatan fungsi lain di kawasan perkotaan atau kawasan perdesaan¹².

Begitu pula permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup. Permukiman terletak di luar kawasan lindung. Permukiman adalah bagian dari kawasan budidaya, permukiman adalah tempat tinggal sekaligus sebagai tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan para penghuninya¹³.

Apabila dikaji dari segi makna, permukiman berasal dari terjemahan kata *settlements* yang mengandung pengertian suatu proses bermukim. Permukiman memiliki 2 arti yang berbeda yaitu;¹⁴ Isi berarti berhubungan pada manusia sebagai penghuni maupun masyarakat di lingkungan sekitarnya dan tempat berarti mengenai pada fisik hunian

Permukiman dapat diartikan sebagai bentukan baik buatan manusia ataupun alami dengan segala kelengkapannya yang digunakan manusia sebagai individu maupun kelompok untuk bertempat tinggal baik sementara maupun menetap dalam rangka menyelenggarakan kehidupannya. Sedangkan Perumahan dikenal dengan istilah *housing*¹⁵.

Ada 6 (enam) jenis Kota berdasarkan tahap perkembangan permukiman penduduk kota, jenis tersebut diantaranya;¹⁶ (1) *Eopolis* adalah tahap perkembangan desa yang sudah teratur dan masyarakatnya adalah peralihan dari pola kehidupan desa ke arah kehidupan kota (2) Tahap *polis* adalah suatu daerah kota yang sebagian penduduknya masih mencirikan sifat-sifat agraris. (3) Tahap *metropolis* adalah suatu wilayah kota yang ditandai oleh penduduknya sebagian kehidupan ekonomi masyarakat ke sektor industri. (4) Tahap *megapolis* adalah suatu wilayah perkotaan yang terdiri dari beberapa kota metropolis yang menjadi satu sehingga membentuk jalur perkotaan. (5) Tahap *tryanopolis* adalah suatu kota yang ditandai dengan adanya kekacauan pelayanan umum, kemacetan lalu-lintas, tingkat kriminalitas tinggi (6) Tahap *necropolis* (Kota mati) adalah

¹¹ Adrian Sutedi, 2007. *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta. Hal 227

¹² (<https://paralegal.id/pengertian/permukiman/>), diakses pada 10 Februari 2021, pukul 23.06 WITA)

¹³ Agus S. Sadana 2014. *Perencanaan kawasan permukiman*. Yogyakarta: Graha Ilmu. Hal 17

¹⁴ Suparno Sastra dan Endy Marlina, 2006. *Perencanaan dan Pengembangan Perumahan*, Yogyakarta. Hal 29

¹⁵ Wesnawa. 2015. *Geografi Permukiman*, Yogyakarta: Graha Ilmu, hal. 2

¹⁶ Ibid, hal 27

kota yang mulai ditinggalkan penduduknya.

Dari 6 (enam) jenis Kota berdasarkan tahap perkembangan permukiman penduduk Kota, permukiman juga memiliki tipe. Tipe permukiman dapat dibedakan menjadi 2 tipe permukiman, yaitu;¹⁷ (a) Tipe Permukiman berdasarkan waktu hunian Ditinjau dari waktu hunian permukiman dapat dibedakan menjadi permukiman sementara dan permukiman bersifat permanen. Tipe sementara dapat dihuni hanya beberapa hari (rumah tenda penduduk pengembara), dihuni hanya untuk beberapa bulan (kasus perumahan peladang berpindah secara musiman), dan hunian hanya untuk beberapa tahun (kasus perumahan peladang berpisah yang tergantung kesuburan tanah). Tipe permanen, umumnya dibangun dan dihuni untuk jangka waktu yang tidak terbatas. Berdasarkan tipe ini, sifat permukiman lebih banyak bersifat permanen. Bangunan fisik rumah dibangun sedemikian rupa agar penghuninya dapat menyelenggarakan kehidupannya dengan nyaman. (b) Tipe permukiman menurut karakteristik fisik dan nonfisik. Pada hakekatnya permukiman memiliki struktur yang dinamis, setiap saat dapat berubah dan pada setiap perubahan ciri khas lingkungan memiliki perbedaan tanggapan. Hal ini terjadi dalam kasus permukiman yang besar, karena perubahan disertai oleh pertumbuhan. Sebagai suatu permukiman yang menjadi semakin besar, secara mendasar dapat berubah sifat, ukuran, bentuk, rencana, gaya bangunan, fungsi dan kepentingannya. Jadi jika tempat terisolasi sepanjang tahun kondisinya relatif tetap sebagai organisme statis suatu kota besar maupun kecil akan menghindari kemandegan, kota akan berkembang baik kearah vertikal maupun horizontal, fungsi baru berkembang dan fungsi lama menghilang, pengalaman sosial dan transformasi ekonomi mengalami perkembangan pula. Pada akhirnya terpenting untuk dipertimbangkan bahwa semua permukiman memiliki jatidiri masing-masing secara khas. Baik tanpa fisik, peranan dan fungsi, sejarah, arsitektur dan perencanaan jalan pada setiap permukiman memiliki keunikan sendiri.

Ketentuan mengenai PSU (Prasarana Sarana dan Utilitas) diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009, yang mengatur tentang pedoman penyelenggaraan prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman di daerah. Peraturan Daerah Kota Makassar Nomor 9 tentang Penyediaan dan Penyediaan Infrastruktur, Sarana, dan Prasarana di Bidang Industri, Perdagangan, Perumahan, dan Permukiman Tahun 2011 mengatur lebih profesionalnya PSU Kota Makassar. Dan Walikota Makassar Nomor 97 Tahun 2015 tentang Tata Cara Pembayaran Kompensasi, Verifikasi, Penyerahan, Pengawasan dan Pengendalian Prasarana, Sarana dan Sarana Umum Di Bidang Perindustrian, Perdagangan, Perumahan dan Permukiman. Ini adalah pondasi dari fasilitas umum dan sosial, sangat penting bagi pemerintah untuk menjaga fasilitas tersebut karena bersifat demokratis.

Lebih lanjut, Penulis juga mengunjungi Kantor Dinas Perumahan, kawasan

¹⁷ *Ibid*, Hal. 32

dan permukiman untuk melakukan wawancara yang menyatakan bahwa, fasilitas umum adalah suatu pelayanan Pemerintah kepada masyarakat atau publik dalam rangka memenuhi pelayanan bentuk kebutuhan sarana sarana umum sesuai dengan UU Nomor 1 Tahun 2011 tentang Kawasan Perumahan dan kawasan Permukiman yang dimana psu adalah instrumen pelengkap yang menjadi bagian dari permukiman karena syarat dari pembangunan permukiman adalah terpenuhinya sarana umum atau sosial, secara umum juga terkait fasum dan fasos. Fasilitas umum adalah sarana publik sedangkan fasilitas sosial merupakan sarana peruntukan bagi masyarakat yang seperti rumah sakit, masjid, dan lain-lain¹⁸.

Seperti yang dijelaskan Irwan maka fasilitas umum dan fasilitas sosial ada perbedaan, fasilitas umum diperuntukkan oleh umum sedangkan fasilitas sosial diperuntukkan secara khusus.

Melihat dalam Pasal 3 Undang Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Kawasan Perumahan dan kawasan Permukiman pada huruf b yaitu mendukung penataan dan pengembangan wilayah serta penyebaran penduduk yang proporsional melalui pertumbuhan lingkungan hunian dan kawasan permukiman sesuai dengan tata ruang untuk mewujudkan keseimbangan kepentingan.

Kota Makassar sendiri tata cara penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas dalam hal ini fasilitas umum dan sosial yang secara khususnya termuat dalam Peraturan Daerah Kota Makassar Nomor 9 Tahun 2011 tentang penyediaan dan penyerahan prasarana, sarana utilitas pada kawasan Industri, Perdagangan, Perumahan dan Permukiman Pasal 17 sampai dengan Pasal 22.

2. Status Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Fasilitas Umum Diatas Permukiman Di Kota Makassar

Tanah adalah tempat di mana manusia dapat memperoleh semua kebutuhan hidupnya, mulai dari kebutuhan sandang, pangan, dan papan. Begitu dibutuhkannya tanah oleh manusia sehingga manusia akan mempertahankan tanahnya dengan cara apapun. Indonesia telah mengatur dasar - dasar dan ketentuan penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan sumber daya agraria yang terdapat dalam UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok - Pokok Agraria. UU tersebut juga mencakup dasar - dasar dan ketentuan ketentuan pokok, hak - hak atas tanah, air dan ruang angkasa serta pendaftaran tanah, pidana dan peraturan peralihan.

Sehubung dengan hal diatas maka setiap tanah harus memiliki hak milik yang disertakan dengan sertifikat. Menurut Irwan adalah tujuan diterbitkannya sertipikat adalah untuk mencari keuntungan bagi pemegang hak berdasarkan data fisik dan data hukum yang terdaftar dalam buku tanah. Adanya sertipikat dapat menjadi alat bukti yang sah dari pemegang sertipikat, apabila orang lain percaya bahwa tanah tersebut adalah miliknya, maka pemegang sertipikat

¹⁸ Irwan, Wakil Kasubag bagian Perumahan, Kawasan dan permukiman. Kantor Dinas Perumahan, Kawasan dan permukiman kota Makassar, 30 Juni 2021.

tersebut mempunyai alat bukti yang kuat untuk membuktikan bahwa ia adalah pemegang hak yang sah¹⁹.

Sebagaimana tercantum dalam Pasal 19 Ayat 2 C UUPA dan Pasal 32 Ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sertifikat hak atas tanah digunakan sebagai alat pembuktian. Dalam pasal ini dijelaskan bahwa sertipikat adalah semacam bukti kepemilikan, yang dapat digunakan sebagai alat bukti yang kuat atas data fisik dan data hukum.

Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 tahun 1960 (UUPA) secara tegas menetapkan bahwa produk kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya menghasilkan surat tanda bukti hak yang bersifat kuat. Hal ini dapat diketahui dari ketentuan: (a) Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, Pendaftaran tanah meliputi pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. (b) Pasal 23 UUPA, Pendaftaran Hak Milik, peralihan, pembebanannya dengan hak - hak yang lain dan hapusnya hak milik adalah alat pembuktian yang kuat. (c) Pasal 32 UUPA, Pendaftaran Hak Guna Usaha, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan penghapusan hak guna usaha adalah alat pembuktian yang kuat. (c) Pasal 38 UUPA, Pendaftaran hak guna bangunan, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan penghapusan hak guna bangunan adalah alat pembuktian yang kuat.

Sertifikat hak atas tanah terdiri salinan buku tanah dan surat ukur yang dijilid dalam 1 (satu) sampul sertifikat tanah menurut: a. Data fisik; letak, batas-batas, luas, keterangan fisik tanah dan beban yang ada di atas tanah (pasal 1 angka 6 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997) b. Data yuridis; jenis hak (hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, hak pakai, hak pengelolaan) dan siapa pemegang haknya (pasal 1 angka 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997).

Seperti pernyataan diatas bahwa untuk menjadikan tanah tersebut menjadi hak milik harus dilengkapi berupa bukti – bukti kuat dan jika dihubungkan dengan permasalahan Penulis yang diambil adalah bagaimanakah status sertifikat hak milik diatas fasilitas umum dan sosial?, tentu hal ini perlu dikaji melalui pendekatan yuridis dan para pendapat Pewawancara dengan penyebaran pertanyaan kepada responden.

Menurut Irwan tentang sertifikat diatas fasilitas umum dan sosial menyatakan bahwa, sebelum membangun fasum di lahan tersebut, kami memastikan terlebih dahulu mengenai siapa kepemilikan tanah atau lahan tersebut atau kami berkomunikasi dulu agar tidak terjadi sengketa ²⁰.

Penulis berpendapat bahwa untuk membangun fasilitas umum dan sosial sebelumnya harus dulu diperiksa mengenai kepemilikan lahan tersebut, untuk itu Pemerintah setempat harus melakukan koordinasi dengan aparat Desa atau yang

¹⁹ Irwan, Wakil Kasubag bagian Perumahan, Kawasan dan permukiman. Kantor Dinas Perumahan, Kawasan dan permukiman kota Makassar, 30 Juni 2021.

²⁰ Irwan, Wakil Kasubag bagian Perumahan, Kawasan dan permukiman. Kantor Dinas Perumahan, Kawasan dan permukiman kota Makassar, 30 Juni 2021.

memiliki kewenangan dilahan tersebut.

Irwan menambahkan lagi bahwa, untuk membangun fasum dilahan yang memiliki kepemilikan, ada dua cara, yang pertama pemilik lahan memberikan berita acara berisikan persetujuan mengenai lahannya yang akan dibangun fasum kepada Pemerintah setempat setelah itu kemudian Pemerintah setempat datang ke lahan tersebut untuk didata. Cara kedua adanya kerjasama antara pemilik lahan dengan Pemerintah setempat dengan membuat perjanjian klausa mengenai sistem kerjasama dalam membangun fasum²¹.

Penulis berpendapat bahwa jika lahan tersebut memiliki kepemilikan maka pemilik lahan dengan Pemerintah setempat melakukan komunikasi dengan mengadakan kerjasama sehingga tidak menimbulkan sengketa.

Selanjutnya jika lahan yang dibangun fasilitas umum dan fasilitas sosial ternyata memiliki kepemilikan pribadi dengan bukti sertifikat hak milik. Irwan menanggapi dengan menyatakan bahwa Pemerintah mengadakan tim mediasi yang dimana mereka bertugas untuk menyelesaikan sengketa tersebut sebelum masuk ke rana Pengadilan. Lain halnya jika pemilik lahan menuntutnya sampai ke Pengadilan terkait dengan adanya bangunan fasilitas umum atau sosial diatasnya, yang akan dilakukan Pemerintah setempat adalah dengan memberikan ganti rugi atau melakukan pembatalan sertifikat hak milik²²

Penulis berpendapat bahwa ada 2 (dua) cara menyelesaikan sengketa sertifikat hak milik diatas bangunan fasilitas umum dan sosial yaitu, dengan mediasi dan pembatalan sertifikat hak milik.

Pembatalan hak milik tanah telah diatur dalam Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan kemudian diatur lebih lanjut dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (Perkaban) No. 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan, dan yang terakhir diatur dalam peraturan Menteri Agraria Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 11 tahun 2016 tentang Penyelesaian Sengketa Pertanahan.

Irwan (Hasil wawancara pada tanggal 30 Juni 2021) menjelaskan bahwa banyaknya kasus yang terjadi seperti kepemilikan tanah diatas bangunan fasilitas umum dan sosial, seperti dalam putusan nomor 40/PDT/2019/PT Mks. dan putusan perkara nomor 49/PDT/2019/PT MKS.

Putusan nomor 40/PDT/2019/PT Mks, dalam putusan ini, ditemukan duduk perkaranya tentang Penggugat (Idham Said) adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah yang menjadi objek perkara berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 962 GS No. 2656, seluas 14.972 m2 (empat belas ribu sembilan ratus dua puluh tujuh meter persegi) tertanggal 22 September 1989 yang terletak di Jalan Gatot

²¹ Irwan, Wakil Kasubag bagian Perumahan, Kawasan dan permukiman. Kantor Dinas Perumahan, Kawasan dan permukiman kota Makassar, 30 Juni 2021.

²² Irwan, Wakil Kasubag bagian Perumahan, Kawasan dan permukiman. Kantor Dinas Perumahan, Kawasan dan permukiman kota Makassar, 30 Juni 2021.

Subroto V Lr. 8. sekitar Tahun 1990 Tergugat (Pemerintah Kota Makassar) telah melakukan pembebasan lahan atas tanah milik Penggugat yang terletak di Jalan Gatot Subroto V/I seluas luas $\pm 1:360$ m² untuk dimanfaatkan atau digunakan sebagai jalan umum. Tergugat menjanjikan akan memberikan ganti rugi kepada Penggugat atas lahan milik Tergugat yang akan dibuat sebagai jalan, namun hingga sekarang belum ada ganti rugi yang dibayarkan oleh Tergugat kepada Penggugat, walaupun oleh Penggugat telah berkali-kali menghubungi pihak Tergugat untuk meminta pembayaran ganti rugi atas haknya yang diambil oleh Tergugat;. Penggugat menuntut kepada Tergugat untuk biaya ganti rugi sebesar Rp 6.000.000,- (enam juta rupiah) per m² atas tanah Sertifikat. No.962 pada Tahun 1989 Berdasarkan Surat Ukur No. 2656 Tahun 1989, jikalau tidak maka tergugat harus meyerahkan tanah tersebut dalam keadaan kosong dan utuh kepada Penggugat dan bila perlu dengan upaya paksa. Namun, dalam pertimbangan hukum Hakim adalah menolak gugatan penggugat untuk itu jalanan tersebut akan tetap menjadi fasum.

Putusan perkara nomor 49/PDT/2019/PT MKS, dalam perkara tersebut, penggugat atas nama Tulo Darwis dan M. Ali melawan Hj. Rahma. Tentang duduk perkaranya adalah sengketa tanah, penggugat I mengaku selalu menggunakan fasum jalan setapak untuk akses keluar masuk berukuran lebar ± 2 M² di jalan Butta – Butta Caddi. Penggugat II mulai menempati tanah/ Bangunan yang terletak di Jalan Butta-Butta Caddi, Rt 008 / Rw 005 pada Tahun 2012 dan menggunakan Fasilitas Umum (Fasum) jalan setapak untuk akses keluar masuk yang berukuran lebar ± 2 M². Pada saat itu Hj. Rahma yaitu Tergugat secara tanpa hak dan melawan hukum menutup tanah jalan/ Setapak berukuran lebar ± 2 M, panjang ± 20 M, dari bahu jalan raya / Hak para Penggugat, dengan membuat pondasi bangunan rumah di lokasi tanah jalan setapak objek sengketa. Ternyata Hj. Rahma telah memiliki Akta Jual Beli No. 19/2017 tanggal 30-10-2017 yang diterbitkan oleh Iwan Ampulembang, SH. PPAT Kota Makassar dengan alas Hak. Berupa Sertifikat Hak milik No. 20885/Kaluku Bodoa SU. No. 02050/2015. berdasarkan keterangan saksi Sudirman HS yang menjual Tanah kepada Para Penggugat menerangkan bahwa justru Sudirman HS yang membuatkan jalan setapak didepan rumah Para Penggugat untuk kearah kanan dari rumah Para Penggugat sedangkan jalan setapak yang digugat oleh Para Penggugat tersebut menurut Sudirman HS adalah adalah bagian Tanah yang dijual oleh saksi Sudirman HS kepada Tergugat. Saksi Suardi dan saksi Sudirman HS keduanya menerangkan bahwa jalan setapak tersebut dahulu tertutup pagar dan keduanya sempat di buka sementara sehingga pernah dilewati oleh orang-orang namun jalan setapak tersebut bukan adalah fasilitas umum. Dalam amar putusan Hakim adalah menerima permohonan banding oleh Penggugat.

Menurut Irwan mengenai kedua kasus tersebut adalah Dalam kedua kasus diatas, maka penulis berpendapat bahwa dalam putusan perkara nomor 40/PDT/2019/PT Mks pada point 1, pada saat Pemerintah Kota Makassar mengambil lahan tersebut untuk dijadikan sebagai fasilitas umum terjadi

kesalahpahaman dengan pemilik lahan di jalan Gatot Subroto. Kurangnya komunikasi mengakibatkan terjadinya sengketa serta tidak adanya penyerahan sertifikat fasum kepada Pemerintah Kota dan tidak adanya pengumuman. Pada kasus perkara nomor 49/PDT/2019/PT MKS pada point 2, juga terjadi kesalahpahaman antara penggugat dan tergugat karena tidak adanya informasi atau pengumuman dari BPN mengenai kepemilikan hak yang sudah dibeli oleh tergugat, tapi Majelis Hakim tetap memutuskan perkara tersebut untuk mengabulkan gugatan banding penggugat, dengan demikian jalanan tersebut tetap dijadikan sebagai akses keluar masuk warga, untuk itu maka akan dilakukan pembatalan hak milik²³.

Penulis berpendapat bahwa kedua kasus diatas memperlihatkan tidak adanya saling komunikasi diawal pengambilan lahan yang ingin dijadikan fasilitas umum, padahal sangat jelas dalam Peraturan Daerah Kota Makassar Nomor 9 Tahun 2011 tentang penyediaan dan penyerahan prasarana, sarana utilitas pada kawasan Industri, Perdagangan, Perumahan dan Permukiman khususnya pada Pasal 23 mengenai tujuan dari pembentukan tim verifikasi.

Kesimpulan

Dalam pengaturan Mengenai Prosedur Lahan Fasilitas Umum Dan Fasilitas Sosial Di Permukiman mempunyai beberapa aturan yang mengikatnya diantaranya yaitu, (a) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 Tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah (b) Peraturan Daerah Kota Makassar Nomor 9 Tahun 2011 Tentang Penyediaan dan Penyerahan Prasarana, Sarana, Utilitas Pada Kawasan Industri, perdagangan, Perumahan dan Permukiman (c) Peraturan Walikota Makassar Nomor 97 Tahun 2015 Tata Cara Pembayaran Uang Kompensasi, Verifikasi, Penyerahan, Pengawasan dan Pengendalian Prasarana, Sarana dan Utilitas Pada Kawasan Industri, Perdagangan, Perumahan dan Permukiman (d) Nomor 1 tahun 2011 tentang perumahan dan kawasan permukiman (e) Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Status sertifikat hak milik atas tanah di atas fasum di permukiman di kota Makassar adalah hak alas dari kepastian hukum yang dimiliki oleh pihak Pemerintah setempat, dengan demikian pembangunan fasilitas umum dan sosial harus disertai sertifikat fasum. Jika status sertifikat diatas fasum tersebut terjadi sengketa, maka dilakukan pembatalan sertifikat diantara salah satu yang bersengketa sesuai dengan putusan.

²³ Irwan, Wakil Kasubag bagian Perumahan, Kawasan dan permukiman. Kantor Dinas Perumahan, Kawasan dan permukiman kota Makassar, 30 Juni 2021.

Saran

Pemerintah setempat harus lebih teliti dalam membangun fasilitas umum dan sosial dipermukiman baik dari proses penyerahannya maupun dalam pengawasannya mengenai pembangunan fasilitas umum dan sosial sesuai dengan aturan Undang – Undang yang berlaku.

Pemerintah setempat dalam pembangunan fasilitas umum dan sosial harus segera membuat kepastian hukumnya dalam hal ini membuat sertifikatnya dan mengumumkannya melalui perangkat kecamatan, kelurahan, desa, dan dusun sehingga jika ada yang mengklaim bahwa tanah tersebut ada yang memilikinya maka proses penanganannya akan berlangsung dengan cepat tanpa melalui proses di Pengadilan.

REFERENSI

- Abdul Rachmad Budiono, 2005. *Dalam Pengantar Ilmu Hukum*, Bayumedia, Malang.
- Adrian Sutedi, 2007. *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Agus S. Sadana 2014. *Perencanaan kawasan permukiman*. Yogyakarta: Graha Ilmu.
- Alam Tauhid Syukur, 2019. Model Pelayanan Penyerahan Fasilitas Umum Dan Fasilitas Sosial Dari Pengembang Perumahan Ke Pemerintah Kota Makassar, Sebuah Jurnal Inovasi dan Pelayanan Publik Makassar. Volume1,Nomor1, Januari - Juni 2019 Sekolah Tinggi Ilmu Administrasi Negara-Lembaga Administrasi Negara, Makassar. Jalan Andi Pangerang Pettarani Gunung Sari Makassar. {<https://bppd-makassar.e-journal.id/inovasi-dan-pelayananPublik/article/download/44/28>}
- Irwan selaku Wakil Kasubag bagian Perumahan, Kawasan dan permukiman mengenai penelitian tersebut. Menurut Irwan (Hasil wawancara pada tanggal 30 Juni 2021) di Kantor Dinas Perumahan, Kawasan dan permukiman
- Johnny Ibrahim 2011. *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Bayumedia, Malang.
- Marihot Pahala Siahaan, 2003. *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan* Cet 1. Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada.
- Muhammad Bakri, 2011. *Hak Menguasai Tanah oleh Negara (Paradigma Baru untuk Reforma Agraria)*, UB Press, Malang.
- Suparno Sastra dan Endy Marlina, 2006. *Perencanaan dan Pengembangan Perumahan*, Yogyakarta.
- Urip Santoso, 2012, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Jakarta, Kencana.
- Wesnawa. 2015. *Geografi Permukiman*, Yogyakarta: Graha Ilmu
- Yamin Lubis dan Abd Rahim Lubis, 2010. *Hukum Pendaftaran Tanah*. Ed Rev. Medan : Mandar Maju.
- Zora Febriena Dwithia, 2014. Makna Fasilitas Umum dan Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Dalam Mewujudkan Kepastian Hukum Bagi Masyarakat. 2014. Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, Malang. {<http://hukum.studentjournal.ub.ac.id/index.php/hukum/article/view/717>}

(<https://paralegal.id/pengertian/permukiman/>, diakses pada 10 Februari 2021, pukul 23.06 WITA)