

**PENGUASAAN TANAH SECARA TIDAK SAH OLEH BEBERAPA WARGA  
DI KAWASAN JAKA BARING, KELURAHAN SILABERANTI,  
KECAMATAN SEBERANG ULU I KOTA PALEMBANG**

S  
846.047 816 07  
Efe  
Pa  
C 057 808  
2005



13305 VA

**SKRIPSI**

**Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat  
Untuk Menempuh Ujian  
Sarjana Hukum**

**Oleh :**

**KOKO EFENDI**

**NIM. 02003100125**

**UNIVERSITAS SRIWIJAYA**

**FAKULTAS HUKUM**

**2005**



**PENGUASAAN TANAH SECARA TIDAK SAH OLEH BEBERAPA WARGA  
DI KAWASAN JAKA BARING, KELURAHAN SILABERANTI,  
KECAMATAN SEBERANG ULU I KOTA PALEMBANG**

**PERSETUJUAN SKRIPSI**

**NAMA** : **KOKO EFENDI**  
**Nomor Induk Mahasiswa** : **02003100125**  
**Program Studi** : **Ilmu Hukum**  
**Program Kekhususan** : **Studi Hukum dan Bisnis**

**Inderalaya, Agustus 2005**

**Menyetujui :**

**Pembimbing Utama,**

**Djasmaniar, M.,S.H.,MS**  
**NIP. 130789431**

**Pembimbing Pembantu,**

**Ridwan S.H.,M.Hum**  
**NIP. 131913564**

Telah diuji dan lulus pada :

Hari : Kamis

Tanggal : 18 Agustus 2005

Nama : KOKO EFENDI

Nomor Induk Mahasiswa : 02003100125

Program Kekhususan : Studi Hukum dan Bisnis

Tim Penguji :

Ketua : H.M. Rasyid Ariman, S.H.,M.H

Sekretaris : H. Zulkarnain Ibrahim, S.H.,M.Hum

Anggota :

1. Drs. H.Murzal Zaidan, S.H.,M.Hum

2. Hj. Djasmaniar M, S.H.,M.S

*(Handwritten signatures and initials)*



Inderalaya, Agustus 2005

Mengetahui :  
Dekan,



*(Handwritten signature of H.M. Rasyid Ariman)*  
H.M. Rasyid Ariman, S.H.,M.H  
NIP. 130604256

**MOTTO :**

*"Tidak ada kekayaan yang lebih bermanfaat daripada ilmu pengetahuan dan tidak ada kemuliaan yang lebih tinggi daripada takwa"*

*(Lukman Hakim)*

*"Many of life's failure are people who did not realize how close they were to succes when they gave up"*

*(Thomas Alva Edison)*

*Skripsi ini kupersembahkan untuk:*

- *Abah dan Emak, Terima kasih atas kasih sayang, pengorbanan dan doanya.*
- *Kakak dan Adik-Adikku yang kubanggakan*
- *Fakultas Hukum Almamaterku.*

## KATA PENGANTAR

Teriring salam dan doa semoga Allah SWT senantiasa meyertai langkah kita dalam menjalankan aktivitas sehari-hari. Atas rahmat dan ridho-Nya penulis menyelesaikan skripsi yang berjudul "*Penguasaan Tanah Secara Tidak Sah Oleh Beberapa Warga Di Kawasan Jaka Baring, Kelurahan Silaberanti, Kecamatan Seberang Ulu I Kota Palembang*", salam dan salawat tidak lupa kita khaturkan pada junjungan kita Nabi Muhammad SAW, yang senantiasa meyeru umatnya untuk selalu jalan pada jalan yang benar, jalan yang di ridhoi Allah SWT.

Penulis sangat menyadari keterbatasan dan kekurangan yang masih banyak terdapat dalam penulisan skripsi ini, karena itu penulis berharap adanya masukan yang membangun dari pembaca untuk kemajuan karya tulis ini dimasa datang.

Ucapan terima kasih penulis kepada semua pihak yang telah membantu dalam menyelesaikan skripsi ini, antara lain kepada :

1. H.M Rasyid Ariman, S.H.,M.H, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya dan juga pembimbing akademik.
2. M.Fikri Salman, S.H, selaku Ketua Bagian Hukum perdata
3. Djasmaniar, S.H.,M.S, selaku Pembimbing Utama dalam penulisan skripsi ini.
4. M.Ridwan, S.H.,M.Hum, selaku Pembimbing Pembantu
5. Kawan-kawan seperjuangan Himpunan Mahasiswa Islam Cabang Indralaya, "*Yakin Usaha Sampai*"

6. Adik-adik HMI Komisariat Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya, jadilah kader muslim, intelektual, profesional.
7. Kawan-kawan diskusi dan seperjuangan Comenk, Eeng, Ijonk, Joe, Aantomo, Lutfi, dll.
8. Pengurus BEM dan DPM Periode 2003-2004
9. Seluruh teman-teman angkatan 2000 yang tidak dapat disebutkan satu persatu.

Akhirnya, penulis berharap semoga skripsi ini bermanfaat bagi kita semua.

Inderalaya, Agustus 2005

Penulis

DAFTAR ISI



HALAMAN JUDUL.....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN SKRIPSI.....	iii
HALAMAN PENGESAHAN .....	iv
HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	v
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI.....	viii

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang .....	1
B. Permasalahan .....	5
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian .....	6
D. Ruang Lingkup .....	6
E. Metode Penelitian .....	6

BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG PENGUASAAN DAN HAK ATAS TANAH

A. Hak Penguasaan Negara Atas Bumi, Air, Ruang Angkasa dan Kekayaan Alam .....	9
1. Sejarah Timbulnya Hak Penguasaan Negara .....	9
2. Landasan Hukum Hak Penguasaan Negara .....	14
3. Kewenangan Negara Terhadap Bumi, Air, Ruang Angkasa dan Kekayaan Alam .....	16
B. Hak – Hak Atas Tanah .....	18
1. Hak Atas Tanah Adat .....	18
2. Hak Atas Tanah Menurut UUPA .....	23
C. Pendaftaran Tanah .....	34
1. Tata Cara Perolehan Hak Atas Tanah Menurut UUPA .....	34
2. Pendaftaran Hak Atas Tanah .....	38
2.1). Alat Bukti Hak Atas Tanah .....	38
2.2). PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) .....	41
2.3). Proses Pendaftaran Hak Atas Tanah .....	43
D. Kewarganegaraan Indonesia	
1. Pengertian dan Pengaturan Kewarganegaraan Indonesia .....	46

2. Kewarganegaraan Indonesia dan Hak Penguasaan Atas Tanah .....	48
--	----

BAB III	PENGUASAAN TANAH SECARA TIDAK SAH OLEH BEBERAPA WARGA DI KAWASAN JAKA BARING, KELURAHAN SILABERANTI, KECAMATAN SEBERANG ULU I KOTA PALEMBANG	
	A. Gambaran Umum Tentang Penguasaan Tanah Secara Tidak Sah Oleh Beberapa Warga di Kawasan Jaka Baring, Kelurahan Silaberanti, Kecamatan Seberang Ulu I Kota Palembang .....	50
	B. Proses Penguasaan Tanah Negara oleh Beberapa warga di Kawasan Jaka Baring, Kelurahan Silaberanti, Kecamatan Seberang Ulu I Kota Palembang. ....	60
	C. Status Kepemilikan Hak Atas Tanah Yang dikuasai Oleh Beberapa Warga di Kawasan Jaka Baring, Kecamatan Seberang Ulu I Kota Palembang. ....	62

BAB IV	PENUTUP	
	A. Kesimpulan.....	66
	B. Saran .....	66

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Tanah erat sekali hubungannya dengan kehidupan manusia, manusia hidup butuh tanah, bahkan matipun manusia memerlukan tanah. Pentingnya arti tanah bagi kehidupan manusia ialah karena kehidupan manusia tidak dapat dipisahkan dengan tanah. Mereka hidup diatas tanah dan memperoleh bahan pangan dari tanah dengan cara mendayagunakan tanah. Sejarah perkembangan dan kehancuran peradaban manusia ditentukan pula oleh tanah, malahan tanah dapat menimbulkan persengketaan dan peperangan yang dahsyat karena manusia-manusia atau bangsa ingin menguasai tanah orang atau bangsa lain karena sumber-sumber alam yang terkandung didalamnya.

Dinamika pembangunan mengakibatkan kebutuhan akan tanah makin meningkat, sedangkan pada pihak lain persediaan akan tanah sangat terbatas.<sup>1</sup> Makin lama dirasakan seolah-olah tanah menjadi sempit, sedangkan permintaan akan tanah selalu bertambah, maka tidak heran bila nilai tanah menjadi semakin meninggi. Tidak seimbangny antara persediaan dengan tanah dengan kebutuhan tanah, terutama di daerah perkotaan telah menimbulkan banyak persolan.

---

<sup>1</sup> I Wayan Suandra, *Hukum Pertanahan Indonesia*, Rineka Cipta, Jakarta, 1991, hal. 7.

Keperluan tanah untuk berbagai proyek terus meningkat, sebaliknya tanah yang tersedia makin terbatas.

Persolan tentang tanah memang bukan hal yang mudah namun merupakan hal yang sangat sensitif. Karena tanah bukan hanya mengandung aspek ekonomis semata, tetapi lebih dari itu, juga menyangkut aspek sosial, politik, kultural, psikologis, religius, bahkan pertahanan dan keamanan, apalagi bagi masyarakat agraris, dimana sebagian besar hidupnya tergantung pada tanah (sektor pertanian).<sup>2</sup>

Berdasarkan kenyataan itu, dalam memperoleh tanah serta penggunaan dan pemanfaatannya perlu pengaturan dan pengawasan dalam pelaksanaannya, agar para pihak yang berkepentingan (pengusaha dan pemilik tanah) dapat mencapai tertib penguasaan dan penggunaan tanah, maka hak atas tanah diatur dalam perundang-undangan yang bersifat nasional yaitu dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang di undangkan pada 24 September 1960, Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104. Undang-Undang ini dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).

Pemanfaatan tanah hendaknya harus dapat meningkatkan kesejahteraan rakyat. Untuk itu perlu terus dikembangkan rencana tata ruang dan tata guna tanah secara nasional sehingga pemanfaatan tanah dapat terkoordinasi antara

---

<sup>2</sup> Abdurrahman, *Aneka Masalah Hukum Agraria Dalam Pembangunan Indonesia*, Seri Hukum Agraria II, Alumni Bandung 1978, hal. 101.

berbagai penggunaan dengan tetap memelihara kelestarian serta mencegah penggunaan tanah yang merugikan kepentingan masyarakat dan kepentingan pembangunan.

Di dalam pasal 33 ayat (3) UUD 1945 telah memberikan landasan konstitusional, dimana disebutkan bahwa :

“ Bumi, air, ruang angkasa, serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat ”.

Selain itu juga pasal 2 ayat (1) dan ayat (2) UUPA memberikan hak penguasaan dan kewenangan pada Negara, dimana disebutkan bahwa :

- (1) Atas dasar ketentuan pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam pasal 1, bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.
- (2) Hak menguasai dari Negara termaksud dalam ayat 1 pasal ini memberi wewenang untuk :
  - a. mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan 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.

Oleh karena itu perlu dilanjutkan penataan kembali penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah termasuk pengalihan hak atas tanah. Dalam penjelasan umum (II angka 2) UUPA dikatakan bahwa negara sebagai organisasi kekuasaan dan bangsa Indonesia.

Berdasarkan kewenangan yang dimiliki dapat memberikan hak atas permukaan bumi, yang disebut "tanah" kepada seseorang atau badan hukum dengan sesuatu hak menurut peruntukan dan keperluannya, misalnya Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai atau hak yang diberikan dalam pengelolaan suatu Badan Pengurus (Departemen, Jawatan, Daerah Otonom) untuk dipergunakan bagi pelaksanaan tugasnya.

Salah satu keperluan akan tanah yang sangat penting adalah sebagai lahan untuk mendirikan rumah. Karena rumah merupakan kebutuhan pokok bagi manusia disamping sandang dan pangan, oleh karena itu seseorang kadang menghalalkan segala cara untuk memperoleh tanah agar bisa mendirikan rumah.

Penguasaan tanah tanpa izin yang berhak sebenarnya sudah diatur dalam Undang-Undang No. 1 Tahun 1961 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin yang Berhak atau Kuasanya, dimana kewenangan penertibannya ada pada Bupati dan Walikota dan untuk DKI Jakarta ada pada Gubernur.

Pada umumnya penguasaan tanah terjadi baik diatas tanah milik negara atau tanah swasta. Didalam Undang- Undang No. 1 Tahun 1961 telah ditentukan bahwa pada dasarnya pengosongan pendudukan tanpa hak dilakukan tanpa ganti rugi.<sup>3</sup>

---

<sup>3</sup> Eddy Ruchyat, *Politik Pertanahan Nasional Sampai Orde Reformasi*, Alumni Bandung, 1999, hal. 128.

Maraknya pendirian rumah di Indonesia tanpa izin dan diatas tanah negara kerap kali terjadi di kota besar seperti Jakarta. Kondisi seperti ini tidak menutup kemungkinan juga terjadi di Kota Palembang.

Di Kota Palembang sendiri ada beberapa kawasan yang dikuasai warga secara tidak sah diantaranya; Kawasan Kelurahan Karya Jaya dan Kawasan Jaka Baring, Akan tetapi sepertinya tidak ada perhatian yang serius dari pemerintah Kota Palembang untuk menindak bangunan-bangunan liar, bahkan cenderung dibiarkan.

Berdasarkan kenyataan diatas penulis memberi judul skripsi ini adalah **"PENGUASAAN TANAH SECARA TIDAK SAH OLEH BEBERAPA WARGA DI KAWASAN JAKA BARING, KELURAHAN SILABERANTI, KECAMATAN SEBERANG ULU I KOTA PALEMBANG "**.

## **B. Permasalahan**

Dari uraian diatas, maka permasalahan yang penulis bahas dalam skripsi ini adalah :

Bagaimanakah proses penguasaan tanah dan status kepemilikan Hak Atas Tanah yang dikuasai oleh beberapa warga di Kawasan Jaka Baring, Kelurahan Silaberanti, Kecamatan Seberang Ulu I Kota Palembang ?

### **C. Tujuan dan Manfaat**

Dengan penyusunan skripsi ini penulis ingin memahami dan memperoleh gambaran yang jelas mengenai penguasaan tanah oleh beberapa warga di Kawasan Jaka Baring, Kelurahan Silaberanti, Kecamatan Seberang Ulu I Kota Palembang, selain itu juga dalam pembahasan nanti diketahui bagaimana status hak atas tanah yang dikuasai beberapa warga tersebut.

### **D. Ruang Lingkup Permasalahan**

Sesuai dengan permasalahan yang akan dikemukakan, maka yang menjadi ruang lingkup dari skripsi ini adalah mengenai bagaimana proses penguasaan tanah, dan status kepemilikan hak atas tanah yang dikuasai oleh beberapa warga di Kawasan Jaka Baring, Kelurahan Silaberanti, Kecamatan Seberang Ulu I Kota Palembang.

### **E. Metode Penelitian**

#### **1. Sifat Penelitian**

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif bersifat deskriptif, karena penelitian ini diawali dengan data skunder yang diperoleh dari bahan-bahan pustaka, kemudian dilanjutkan dengan penelitian terhadap data primer di lapangan yang bertujuan untuk memahami dan mengerti tentang permasalahan dari obyek yang diteliti. Dalam hal ini penulis membahas mengenai penguasaan tanah secara tidak sah oleh beberapa warga di Kawasan Jaka

Baring, Kelurahan Silaberanti, Kecamatan Seberang Ulu I Kota Palembang dan dihubungkan dengan peraturan yang berlaku.

## **2. Lokasi Penelitian**

Untuk lokasi penelitian dipilihnya objek penelitian ini karena untuk mendapatkan pembahasan yang sejalan dengan permasalahan, selain itu juga untuk mendapatkan keterangan yang jelas mengenai permasalahan yang dibahas oleh penulis, dan obyek lokasi penelitian terletak di Kota Palembang sehingga diharapkan dapat mempermudah dalam penulisan skripsi ini.

## **3. Cara Pengumpulan Data**

Cara memperoleh data dalam penelitian ini dilakukan dengan cara :

### **a. Studi Dokumen atau Kepustakaan (Library Reseach)**

Studi tersebut dilakukan dengan tujuan untuk mendapatkan data skunder (secondary data) dengan mempelajari literatur-literatur, perundang-undangan, laporan hasil penelitian, karya-karya ilmiah yang berhubungan dengan obyek penelitian, sebagai penunjang atau dasar teoritis dalam memahami teori, menganalisa dan memecahkan permasalahan.

### **b. Studi Lapangan (Field Reseach)**

Studi tersebut dilakukan untuk mendapatkan data primer atau mengumpulkan data dilapangan dengan cara :

- 1) Wawancara Langsung dan tidak langsung

Wawancara langsung, yaitu dengan mengajukan pertanyaan secara langsung berdasarkan bahan yang ada dengan praktek lapangan.

Wawancara tidak langsung, yaitu dengan membuat daftar pertanyaan guna mendapatkan data-data yang berhubungan dengan persoalan.

Respondennya adalah ;

- a) Kepala atau Staf Badan Pertanahan Kota Palembang
- b) Staf Tata Ruang Bappeda Propinsi Sumatera Selatan
- c) Lurah Silaberanti, Kecamatan Seberang Ulu I Kota Palembang
- d) Beberapa warga yang tinggal dikawasan Jaka Baring.

## 2) Observasi

Yaitu mengadakan pengamatan terhadap praktek dilapangan dengan pengetahuan berdasarkan permasalahan skripsi ini.

## 3. Analisis

Data-data yang diperoleh dari penelitian di lapangan dianalisis melalui metode *kualitatif deskriptif*, yaitu dengan cara menginterpretasikan data-data kedalam bentuk kalimat yang disusun secara sistematis sehingga diperoleh gambaran yang jelas mengenai jawaban permasalahan.

## DAFTAR PUSTAKA

- Abdurrahman, *Aneka Masalah Hukum Agraria Dalam Pembangunan Indonesia*, Seri Hukum Agraria II, Alumni, Bandung 1978
- Budi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, 2002
- Eddy Ruchyat, *Politik Pertanahan Nasional Sampai Orde Reformasi*, Alumni, Bandung 1999
- I Wayan Suandra, *Hukum Pertanahan Indonesia*, Rineka Cipta, Jakarta, 1991
- Kurniatmanto, *Hukum Kewarganegaraan dan Keimigrasian Indonesia*, PT Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1994
- Parlindungan, A.P, *Komentar Atas UUPA*, Alumni Bandung, 1993
- Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata, *Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek*, Mandar Maju, Bandung, 1989
- R.M. Sudikno Mertokusumo, *Politik dan Hukum Agraria*, Karunika, Jakarta, 1988
- R. Soepomo, *Bab-bab Tentang Hukum Adat*, Pradya, Paramita, Yogyakarta, 1984
- R. Subekti, *Hukum Acara Perdata*, Binacipta, Bandung, 1989
- Sudargo Gautama, *Tafsir Undang-Undang Pokok Agraria*, Alumni, Bandung, 1981
- Sudargo Soimin, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 1994
- Surjono Wignyodipuro, *Pengantar dan Asas-Asas Hukum Adat*, Alumni, Bandung, 1987
- Usep Ranawijaya, *Dasar-Dasar Hukum Tata Negara Indonesia*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1983