

AKIBAT HUKUM PEMBERIAN HAK PAKAI RUMAH DI ATAS LAUT

Andi Esse Jumriani

Hukum Perdata, Fakultas Hukum, Universitas Ichsan Gorontalo Utara
Jalan Trans Sulawesi, Provinsi Gorontalo Utara, 96252

Email: andiessejumriani031997@gmail.com

Abstract

Bajo tribal people who live in Torosiaje Laut village are given use rights without a use right certificate or written agreement by the government. The purpose of this research is the legal consequences of granting usage rights to the Bajo tribe community in Torosiaje Laut Village. Based on the results of this research, it is recommended that (1) the government make a certificate of rights or a written agreement so that there is legal certainty for the Bajo tribe community in Torosiae Laut village. (2) It would be good for the government to clarify the use rights regarding what can and cannot be done so as not to cause problems in the future. This research uses empirical research methods which use empirical facts obtained from interviews

Keywords : legal certainty; usage rights; torosiaje laut village

A. Pendahuluan

Menurut Hans Kelsen, hukum adalah sebuah sistem norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek “seharusnya” atau *das sollen* dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Norma-norma adalah produk dan aksi manusia yang deliberative. Undang-undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungan masyarakat. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum¹.

¹ Peter Mahmud Marzuki, 2008. *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Kencana, hal. 52.

Sedangkan dasar hukum mengenai kepastian hukum ini diatur dalam (UUD) Undang-Undang Dasar Tahun 1945 Pasal 28D ayat (1) yang berbunyi “setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum”².

Pengertian hak pakai ini diatur dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan dasar pokok-pokok Agraria pasal 41 ayat (1) “hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengelolaan tanah, segala sesuatu agar tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-undang ini³.

Jangka waktu penggunaan hak pakai dapat di berikan “selama jangka waktu yang tertentu atau selama tanahnya di pergunakan untuk keperluan yang tertentu, dengan Cuma-Cuma, dengan pembayaran atau pemberian jasa berupa apapun. Dan pemberian hak pakai tidak boleh di sertai syarat-syarat yang mengandung unsur-unsur pemerasan. Ini berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah

Suku Bajo yang berdiam di Torosiaje saat ini, dahulu hidup berpindah-pindah dari satu tempat ke tempat lain dengan menggunakan *soppe* (perahu). Mereka datang dari Tanjung Salam Penguh Kabupaten Moutong, Provinsi Sulawesi Tengah. Di Tanjung Salam Penguh sendiri sebenarnya pindahan dari Pagiman yang masi merupakan wilayah Sulawesi Tengah. Sebelumnya mereka berasal dari Kerajaan Bajo di Semenanjung Malaka, di mana suatu ketika kerajaan tersebut diluluhlantakan oleh banjir besar yang mengakibatkan hilangnya putri raja semata wayang. Sang raja akhirnya memerintahkan seluruh rakyat untuk mencari putri satu-satunya tersebut dengan menggunakan perahu, sementara yang bertahan di kerajaan hanya sang raja dan beberapa pengawalnya. Dalam rangka mencari sang putri yang hilang tersebut, mereka

² Indra nolod, 2011. *UUD RI 1945 Dan Amandemen*, Bandung: Pustaka Tanah Air, hal. 36.

³ Boedi Harsono, 2006. *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Djambatan, hal. 17.

menemukan Kerajaan Gowa, Sulawesi Selatan, sang putri juga di sana. Singkat cerita, raja dan beberapa pengawalnya kemudian berniat menjemput sang putri, tetapi akhirnya sang putri tersebut dinikahkan dengan Raja Gowa yang telah lama membujang. Suku Bajo ini kemudian hidup menetap di Teluk Bone, sampai akhirnya ada yang berpencar,. Sebelum menetap di Torosiaje, Gorontalo, Suku bajo ini bergerak dari Teluk Bone menuju Pagimana, Sulawesi Tengah. Setelah menetap beberapa lama di Pagimana, mereka bergerak lagi sampai di Tanjung Salam Penguh, Kabupaten Moutong, Sulawesi Tengah, dan akhirnya sebagian dapat di temukan di Torosiaje sampai saat ini.⁴

Masyarakat suku Bajo yang bermukim di atas laut Teluk Tomini ini diperkirakan berada dan menetap pada tahun 1901 dengan di pimpin oleh ketua adat yang bernama Si Aje (pak haji) atau yang lebih di kenal dengan nama Petta Sompah dahulunya hanya ada 4 rumah yang berdiri di atas laut teluk tomini namun semakin lama semakin bannyak masyarakat suku Bajo yang mendirikan rumah di desa Torosiaje Induk.

Karena bannyaknya masyarakat Suku Bajo yang mendirikan rumah di atas laut Teluk Tomini pemerintah akhirnya membangunkan mereka sebuah rumah di darat dan memindahkan masyarakat Suku Bajo yang tadinya tinggal di atas laut agar tinggal di darat sehingga di lakukanlah *resettlemen*. *Resettlement* mulai pertama kali dilaksanakan pada tahun anggaran 1984/1985 sebanyak 125 KK; fase kedua tahun 1985/1986 50 KK; fase ketiga tahun 1995/1996 50 KK; fase keempat tahun 1996/1997 50 KK; dan fase kelima 1997/1998 84 KK akan tetapi sebagian besar mesyarakat Suku Bajo memilih kembali ke rumah mereka sebelumnya di atas laut Teluk Tomini. Alasan Suku Bajo memilih kembali ke laut adalah karena mereka kesulitan memperoleh air bersih dan juga sebagian dari mereka mengaku kesulitan untuk bertahan hidup di darat Karen mereka terbiasa di atas laut. Kebijakan tersebut telah melahirkan perubahan besar pada komunitas Suku Bajo di Torosiaje, dengan mulai dikenalnya istila BajoToro laut dan Bajo darat⁵.

Masyarakat Suku Bajo yang memilih tinggal di atas laut Teluk Tomini diberikan hak pakai oleh pemerintah daerah, akan tetapi pemberian hak pakai

⁴ <https://repository.ipb.ac.id>

⁵ <https://repository.ipb.ac.id>

ini di berikan hannya melalui lisan tanpa di buatkan sertifikat hak Pakai atau tidak ada perjanjian tertulis, sehingga tidak ada kepastian hukum yang jelas mengenai rumah yang mereka tempati akan tetapi mereka di kenakan biaya pajak, rumah yang mereka tempati dapat di jadikan sebagai hak jaminan di BANK, rumah dapat di jual beliakan, dan rumah dapat di ahli wariskan. Ini berbeda dengan ketentuan undang-undang nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Bagian VI mengenai hak pakai, dan juga Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah BAB IV Pemberian Hak Pakai.

B. Metode Penelitian

Berdasarkan tujuan penelitian yang hendak dicapai, maka penelitian dan pengkajian dalam penelitian ini adalah menggunakan metode penelitian hukum empiris adalah metode penelitian hukum yang berfungsi untuk melihat hukum dalam arti nyata dan meneliti hubungan hidup di masyarakat maka metode penelitian hukum empiris dapat di kaitkan sebagai penelitian hukum sosiologis. Dapat dikatakan bahwa penelitian hukum yang diambil dari fakta-fakta yang ada di dalam suatu masyarakat, badan hukum, atau badan pemerintahan⁶

C. Hasil Penelitian dan Pembahasan

1. Tidak di buatkan sertifikat atau perjanjian tertulis terkait pemberian hak pakai

Setiap warga Negara berhak memperoleh kepastian hukum tanpa terkecuali. Akan tetapi ini berbeda dengan apa yang dialami oleh masyarakat suku Bajo yang bermukim di Desa Torosiaje Laut, dimana pemerintah dalam hal ini pemerintah daerah hannya memberikan hak pakai atas rumah yang di miliki oleh masyarakat suku Bajo tanpa di buatkan sertifikat atau tanpa adanya perjanjian tertulis. Hal inilah yang menimbulkan kekhawatiran atau atau keresahan kepada masyarakat suku Bajo di desa Torosiaje Laut apa bila

⁶ Suratman dan Philips Dilah. 2015, *Metode Penelitian Hukum*, Yogyakarta: PT Gramedia Pustaka Utama. Hal 88

suatu saat nanti pemerintah akan memindahkan masyarakat suku bajo ke darat seperti beberapa tahun yang lalu.

Berdasarkan hasil wawancara penulis kepada seki Desa Torosiaje Laut atas nama Reza Restu Weiratama yang penulis lakukan pada tanggal 1 April 2020. Rumah yang dimiliki oleh masyarakat di Desa Torosiaje Laut ini tidak memiliki sertifikat baik sertifikat hak pakai ataupun sertifikasi lainnya dan ini yang masih menjadi masalah utama di desa torosiaje ini dari pihak desa sudah pernah mendiskusikan hal ini kepada pihak pemda akan tetapi sampai sekarang belum ditemukan titik tengah dengan alasan rumah yang di miliki masyarakat desa Torosiaje Laut ini berada di atas laut sulit untuk mengukur luasnya”

Berdasarkan hasil wawancara penulis kepada salah satu masyarakat suku Bajo dan merupakan kepala adat di desa Torosiaje laut atas nama bapak Sangsang Pasangre yang penulis lakukan pada tanggal 30 maret 2020 beliau mengatakan Rumah yang saya tempati betupun rumah masyarakat Suku bajo yang lain yang ada didesa ini tidak ada yang memiliki sertifikat padahal beliau ada di desa Torosiaje Laut ini telah lama dan inilah yang menimbulkan kekhawatiran kepada dirinya begitupun masyarakat lain apabila suatu saat nanti pemerintah mengambil tindakan tegas untuk memindahkan mereka ke darat tanpa terkecuali”

Berdasarkan dasar hukum dan hasil wawancara yang penulis lakukan terkait mengenai belum adanya sertifikat hak pakai yang diberikan kepada masyarakat desa Torosiaje laut mengingat bahwa pemerintah wajib memberikan sertifikat hak pakai kepada masyarakat Desa Torosiaje Laut sebagai mana bunyi dasar hukum di atas.

2. Faktor Penghambat Perlindungan Hukum Konsumen Terhadap Penetapan tarif Yang Berubah Pada Jasa Layanan Indihome

Hak pakai dimana berdasarkan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan dasar pokok-pokok Agraria pasal 41 ayat (1) “hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian

pengelolaan tanah, segala sesuatu agar tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-undang ini⁷.

Sedangkan pemberian hak pakai dapat di berikan “selama jangka waktu yang tertentu atau selama tanahnya di pergunakan untuk keperluan yang tertentu, dengan Cuma-Cuma, dengan pembayaran atau pemberian jasa berupa apapun. Dan pemberian hak pakai tidak boleh di sertai syarat-syarat yang mengandung unsur-unsur pemerasan.

Berdasarkan ketentuan diatas masih ada beberapa hak-hak masyarakat suku bajoyang belum terpenuhi terkait mengenai hak pakai atas rumah yang mereka tempati seperti tidak adanya sertifikat atau perjanjian tertulis antara pemerintah daerah dengan masyarakat Suku Bajo terkait hak pakai atas rumah yang mereka tempati. Tidak adanya ketentuan waktu terkait berapa lama masyarakat suku bajo boleh tinggal di rumah yang hanya di berikan hak pakai tersebut berbeda dengan ketentuan undang-undang dimana hak pakai dapat di perjanjikan selama 20 tahun atau dapat di perpanjang selama 30 tahun atau selama tanahnya digunakan untuk kepentingan lain. Rumah di desa Torosiaje laut dapat dijadikan sebagai jaminan di bank dan ini bertentangan dengan ketentuan undang-undang terkait hak pakai tidak dapat diperjanjikan di bank dengan menggunakan surat bukti pembayaran pajak dan juga surat keteangan dari desa bahwa benar rumah tersebut milik masyarakat tersebut.. Rumah di desa torosiaje juga dapat di jatuhkan kepada ahli waris padahal mengenai ketentuan terkait hak pakai tidak dapat di jatuhkan kepada ahli waris.

Dari asil wawancara yang penulis lakukan kepada masyarakat Suku Bajo atas nama bapak Asman Mamenga yang penulis lakukan pada tanggal 1 April 2020. Rumah yang saya tempati merupakan peninggalan dari orang tuannya yang diahli wariskan kepada saya, rumah yang saya miliki begitupun rumah masyarakat yang ada di desa torosiaje ini tidak ada yang memiliki sertifikat hak pakai atas rumahnya akan tetapi jika ada masyarakat suku bajo yang ingin meminjam uang di Bank bisa menjadikan rumah mereka sebagai jaminan untuk melakukan pinjaman dengan menggunakan bukti pembayaran pajak atau dengan membawa surat keterangan dari desa bahwa benar rumah tersebut milik warga tersebut dan bermukim di desa Torosiaje Laut

⁷ Boedi Harsono, 2006. *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Djambatan, hal. 17.

Berdasarkan ketentuan diatas masih ada beberapa hak-hak masyarakat suku bajoyang belum terpenuhi terkait mengenai hak pakai atas rumah yang mereka tempati seperti tidak adanya sertifikat atau perjanjian tertulis antara pemerintah daerah dengan masyarakat Suku Bajo terkait hak pakai atas rumah yang mereka tempati. Tidak adanya ketentuan waktu terkait berapa lama masyarakat suku bajo boleh tinggal di rumah yang hanya di berikan hak pakai tersebut berbeda dengan ketentuan undang-undang dimana hak pakai dapat di perjanjikan selama 20 tahun atau dapat di perpanjang selama 30 tahun atau selama tanahnya digunakan untuk kepentingan lain. Rumah di desa Torosiaje laut dapat dijadikan sebagai jaminan di bank dan ini bertentangan dengan ketentuan undang-undang terkait hak pakai tidak dapat diperjanjikan di bank dengan menggunakan surat bukti pembayaran pajak dan juga surat keterangan dari desa bahwa benar rumah tersebut milik masyarakat tersebut.. Rumah di desa torosiaje juga dapat di jatuhkan kepada ahli waris padahal mengenai ketentuan terkait hak pakai tidak dapat dijatuhkan kepada ahli waris.

Dari hasil wawancara yang penulis lakukan kepada masyarakat Suku Bajo atas nama bapak Asman Mamenga yang penulis lakukan pada tanggal 1 April 2020. Rumah yang saya tempati merupakan peninggalan dari orang tuannya yang di ahli wariskan kepada saya, rumah yang saya miliki begitupun rumah masyarakat yang ada di desa torosiaje ini tidak ada yang memiliki sertifikat hak pakai atas rumahnya akan tetapi jika ada masyarakat suku bajo yang ingin meminjam uang di Bank bisa menjadikan rumah mereka sebagai jaminan untuk melakukan pinjaman dengan menggunakan bukti pembayaran pajak atau dengan membawa surat keterangan dari desa bahwa benar rumah tersebut milik warga tersebut dan bermukim di desa Torosiaje Laut

D. Kesimpulan

1. Tidak di buatkan sertifikat atau perjanjian tertulis terkait pemberian hak pakai. Kepastian hukum merupakan hak setiap warga Negara Indonesia tanpa terkucuali begitupun masyarakat desa Torosiaje Laut, dimana pemerintah daerah memberikan hak pakai kepada masyarakat desa Torosiaje laut secara lisan tanpa dibuatkan sertifikat hak pakai atau tanpa dibuatkan perjanjian tertulis terkait rumah yang mereka miliki

2. Akibat hukum pemberian hak pakai kepada masyarakat Suku Bajo di Desa Torosiaje Laut. Pemberian hak pakai kepada masyarakat suku bajo oleh pemerintah tidak sesuai dengan ketentuan peraturan yang ada, dimana berdasarkan aturan yang ada di mana hak pakai tidak dapat dijadikan jaminan di BANK dan juga hak pakai tidak dapat di ahli wariskan, akan tetapi masyarakat desa Torosiaje Laut bisa menjadikan rumah atas hak pakai dapat dijadikan jaminan di BANK dan juga dapat di ahli wariskan.

E. Daftar Pustaka

Buku

- Arba. *Hukum Agraria Indoneia*, Jakarta, Sinar Grafika, 2015
- Boedi Harsono. *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Djambatan, 2006
- Indra nolod. *UUD RI 1945 Dan Amandemen*, Bandung: Pustaka Tanah, 2011
- Peter Mahmud Marzuki. *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Kencana, 2008.
- Suratman dan Philips Dilah. *Metode Penelitian Hukum*, Yogyakarta: PT Gramedia Pustaka Utama. 2015.

Peraturan Perundang-Undagan

- Undang-undang Dasar Tahun 1945
- Kitab Undanng-Undang Hukum Perdata
- Undang-undang No 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah