



ARYA ILMIAH

HAK ATAS TANAH MENURUT KUH PERDATA

Oleh

RAHMANIAR SH. M.Hum



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MEDAN AREA
MEDAN
2010**

ARYA ILMIAH

Uli 2010

HAK ATAS TANAH MENURUT KUH PERDATA

Oleh

RAHMANIAR SH. M.Hum



FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MEDAN AREA
MEDAN
2010

DAFTAR ISI



Kata Pengantar	i
Daftar Isi	ii
BAB I Pendahuluan	1
A. Penegasan dan Pemberian Judul.....	1
BAB II Perkembangan dan Jenis atas Hak Atas Tanah.....	6
A. Sejarah Hak Atas Tanah	6
B. Daerah Langsung atau Tidak Langsung	7
C. Golongan Pembagian Penduduk.....	7
D. Hak-Hak Tanah Menurut Hukum Adat	14
BAB III Hak atas Tanah Menurut KUH Perdata.....	22
A. Jenis Hak Tanah Menurut KUH Perdata.....	22
B. Jenis Hak Sewa Menurut UUPA.....	27
BAB IV Syarat-Syarat dan Prosedur Perolehan Hak Atas Tanah Menurut KUH Perdata dan UU No. 5/1960	35
A. Keberadaan UU No. 5/1960	
B. Perbandingan Antara UU No. 5/1960 dan KUH Perdata.....	37
BAB V Kesimpulan dan Saran-Saran.....	47
A. Kesimpulan.....	47
B. Saran-Saran.....	52
Daftar Pustaka.....	55

BAB I

PENDAHULUAN

A. Penegasan dan Pemberian judul

Tanah adalah merupakan sumber yang maha penting dalam hidup manusia, bahkan dalam hidup flora dan fauna, kesemuanya membutuhkan tanah. Seorang manusia tidak dapat hidup tanpa tanah. Ia berdiri dan bekerja sehari-hari di atas tanah.

Rumah tempat ia duduk, berbaring atau tidur, berdiri di atas tanah. Barang makanan yang penting di Indonesia berasal dari pengolahan tanah untuk ditanami. Tanah juga yang terpakai untuk menyimpan tubuh mayat manusia, maka untuk menghormati dan memperingati arwah nenek moyang, orang harus mencurahkan perhatiannya pada makam-makam berupa tanah.

Maka adalah layak apabila dalam hukum adat sebagai peraturan mengenai hak-hak atau benda berpusat pada hak-hak atas tanah sedemikian rupa, bahwa hak-hak atas tanah itu diperlakukan secara agak istimewa yaitu berbeda atas benda-benda yang lain bukan tanah.

KUH Perdata sebetulnya juga menitik beratkan, maka dari berbagai peraturannya pada tanah, hanya saja dengan kata-kata tidak begitu terang. Pasal 506 misalnya ada menentukan tentang apa

yang dinamakan onrurende zaken (barang-barang tak bergerak) menyebabkan pertama-tama bidang-bidang tanah dan apa yang didirikan di atasnya. Sedang perbedaan yang oleh KUH Perdata diadakan antara barang tak bergerak dan barang yang bergerak adalah suatu perbedaan yang sangat penting diseluruh KUH Perdata, artinya berpengaruh besar atas isi peraturan-peraturan Hukum yang mengenainya.

Misalnya perihal perhubungan antara bezit dan eigendom, perihal penyerahan (levering barang untuk mengoper eigendom perihal pand dan hypotheek yaitu pand hanya dapat diadakan atas barang yang bergerak sedang hypotheek atas barang yang tidak bergerak. Hal perbedaan antara tanah dan benda-benda lain sebetulnya berdasarkan atas bentuk tubuh masing-masing, di mana benda di luar tanah itu selalu dapat kita lihat wujud dan kepribadiannya yang terlepas dari benda lain seperti meja, batu tulis, kursi dan sebagainya, sedangkan tanah itu hanya dapat digambarkan dalam pikiran kita.

Seluruh pulau Jawa misalnya merupakan suatu tanah perpecahan tanah yang luas itu menjadi berbagai bidang tanah sebetulnya hanya berada dalam pikiran orang, artinya batas-batas diadakan antara berbagai bidang tanah itu hanya merupakan tanda. Bahwa dalam pikiran manusia, hak seorang atas hanya meluas

sampai batas itu. Dan penetapan batas-batas itu sama sekali tidak berdasarkan atas bentuk tubuh kepribadian dari masing-masing bidang tanah artinya sebidang tanah tertentu dalam bentuk tubuhnya tidak berbeda dari bidang tanah di sampingnya.

Berdasarkan apakah penetapan batas-batas itu ?

“Dasarnya adalah tak lain dan tak bukan hanya suatu persetujuan belaka antara orang-orang manusia yang berkepentingan”.¹⁾

Tanah itu dapat pula dikatakan merupakan benda kekayaan yang bersifat tetap dalam keadaannya. Hampir dapat dikatakan bahwa tanah tidak dapat musnah. Bagaimanapun tanah itu diserang misalnya dibakar, dijatuhi pohon-pohon bahkan dibom sekalipun tanah tetap merupakan tanah, Kalaupun ada banjir sehingga tanah itu berada di bawah air, tanah adalah tetap merupakan tanah sedang ketiadaan kemungkinan untuk mengerjakan tanah itu hanyalah bersifat sementara saja. Kalau air bah sudah mengalir pergi maka muncullah tanah sebagai benda perekonomian yang malahan lebih subur dan lebih gembuk daripada semula.

Sifat tetap ini dari tanah digandeng pula dengan sifat lain yaitu kenyataan bahwa setiap orang manusia hidup, berdiri, duduk dan

¹⁾ Wirjono Prodjodikoro Prof. SH, Hukum Perdata tentang hak-hak atas benda, Penerbit PT. Pembimbing massa Jakarta, 1963, hal. 17

berbaring di atas tanah, tidak dalam awang-awang menyebabkan ada anggapan umum bahwa tanah adalah merupakan benda yang nilai harganya tiada taranya bagi orang yang menghendaknya, pendeknya dalam situasi yang bagaimanapun di dalam manusia ingin memenuhi keinginannya yang bermacam-macam wujud dan coraknya manusia itu pasti memerlukan tanah.

Dalam usaha untuk memenuhi berbagai macam keinginan ini, para anggota masyarakat selalu ada kalanya saling berjumpa. Kalau dalam perjumpaan ini mereka dapat saling menyingkiri secara berjalan bersimpang siur belaka, maka mereka masing-masing dapat berjalan tanpa perlu menghiraukan salah tingkah warganya, tetangganya ataupun orang lain daripadanya.

Tetapi seluas manapun dunia ini adalah suatu kejadian sehari-hari, bahwa dalam pergaulan hidup manusia sebagai sesama makhluk ada persentuhan bahkan terkadang akan meningkat ke atas pada suatu bentrokkan kepentingan yang hanya dapat diselesaikan dengan memaksa salah satu pihak untuk mengolah secara mempersilahkan pihak lain memenuhi keinginannya sepenuhnya atau sebahagian.

Untuk dapat mengadakan paksaan ini ada peraturan tata tertib yang mengatur berbagai perhubungan antara kedua belah pihak dan harus ditaati oleh segenap anggota masyarakat. Dalam hal itu

lahirlah pengertian akan hak-hak kewajiban. Apa yang merupakan hak di satu pihak merupakan kewajiban yang wajib ditaati di pihak yang lain, sedangkan dalam berbagai hubungan itu dapat terlihat suatu benda berupa tanah. Tanah ini tidak bernyawa dan juga tidak berkemauan sendiri maka hanya dapat dikelola oleh manusia yang mempergunakannya demi mengejar kenikmatannya.

Jadi pengertian hak atas tanah itu adalah merupakan senjata yang ampuh bagi manusia untuk dapat memenuhi kepentingannya dan kebutuhan menuntut penghormatan dari pihak lain atasnya sehingga si pemiliknya dapat menikmati tanah menurut apa yang digambarkan dan dilukiskan oleh istilah hak itu dan dengan Aman dan Tentram.

Hak ini dapat meliputi sebidang bahkan beberapa bidang tanah. Pengistilahan hak tanah adalah berbagai jenis ragamnya, hal mana yang kita kenal sejak dahulu kala hingga saat ini, sebelum berlakunya BW dan pada saat terbentuknya UUPA No. 5/1960 LN1960 No. 104, dan tidak juga boleh kita lupakan bahkan dalam Hukum Adat yang sebahagian besar tidak tertulis itu dikenal beberapa pengistilahan dari hak-hak atas tanah ini, sehingga dengan mana kita dapat mengenal sejak hak yang terkuat sampai yang merupakan hak-hak tanah yang lemah.

BAB II

PERKEMBANGAN DAN JENIS HAK ATAS TANAH

A. Sejarah Hak Atas Tanah

Demi untuk memahami hak atas tanah berdasarkan peraturan yang berlaku sekarang ini yaitu menurut Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960. Menurut pendapat Bapak Professor Mahadi SH, yang telah mengutip pendapat Patrie Delvin yang mengatakan : "One cannot understand the working of present forms of legal life unless One has studied the process to some extent in organisms that are now defunct or moribund".²⁾

Artinya kira-kira demikian : " seseorang sama sekali tidak akan dapat memahami jalannya bentuk peraturan yang sekarang terdapat dalam kehidupan Hukum, kecuali orang tersebut sedikit banyaknya telah mempelajari hal-hal yang sudah lenyap ataupun sedang lenyap.

Maka dengan ini akan diuraikan hak-hak atas tanah yang terdapat dalam Hukum Agraria lama yaitu Hukum Agraria sebelum berlakunya UUPA No. 5 1960 No. 104.

²⁾ Prof. Mahadi SH, Acquisition of Land Compensation in Indonesia, Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, Tahun 1973.

B. Daerah Langsung atau Tidak Langsung.

Dalam masa Pemerintahan Hindia Belanda di Indonesia, maka daerah-daerah di Indonesia dibagi-bagi atas beberapa daerah, demikian juga penduduknya di bagi-bagi atas beberapa golongan penduduk yang berbeda-beda haknya masing-masing.

Berdasarkan Pasal 27 dan Pasal 44 RR tahun 1854 dibuat perbedaan antara lain :

a. Daerah langsung yaitu di mana daerah ini di perintahkan oleh Pemerintah Belanda yang dikepalai oleh seorang Gubernur General untuk mewakili Ratu Belanda.

b. Daerah tidak langsung.

Yang dimana daerah ini diperintahi oleh Sultan atau Raja-Raja atau kepala desa yang tidak secara langsung diperintah oleh Pemerintah Belanda.

C. Golongan Pembagian Penduduk.

Sesuai dengan bunyi Pasal 6-10 AB yang membagi golongan penduduk atas 4 golongan yaitu :

1. Golongan Eropah
2. Golongan Bumi Putra
3. Golongan Penduduk yang disamakan dengan Eropah
4. Golongan penduduk yang disamakan dengan Bumi Putra

Kemudian pembagian penduduk di atas di rubah lagi dalam RR 1920 dan IS 1925 Pasal 163 IS yaitu atas 3 golongan penduduk yaitu:

1. Golongan Eropah
2. Golongan Bumi Putra
3. Golongan Timur Asing

Setelah diberlakukan pembagian golongan penduduk di atas maka pada Tahun 1919 golongan Timur Asing di bagi atas dua golongan yaitu :

1. Golongan Timur Asing Tionghoa
2. Golongan Timur Asing bukan Tionghoa

Hal ini adalah sangat penting karena erat sekali hubungannya dengan hak-hak atas tanah, sebab Pemerintah Belanda tidak mempunyai kekuasaan atas daerah yang tidak langsung diperintah Belanda. Peraturan-peraturan untuk memperoleh tanah pada daerah yang diperintah Sultan atau Raja-Raja daerah yang langsung diperintah Belanda tidaklah sama caranya. Atas dasar inilah maka hak-hak individu atas tanah dijadikan subjek peraturan.³⁾

Pada Tahun 1855 berdasarkan S. 1855 No. 179. Kepada golongan Timur Asing dinyatakan berlaku semua peraturan-

³⁾ Ibid, hal. 4.



peraturan Hukum Privat Eropah kecuali Hukum keluarga dan warisan karena kematian.

Kemudian berdasarkan S. 1917 No. 129 dan S. 1919 No. 81 bagi golongan Timur Asing Tionghoa diperlakukan lagi Hukum keluarga dan warisan karena kematian kecuali beberapa Pasal dari BW yaitu formalitas-formalitas sebelum perkawinan dan catatan sivil dan juga bagi mereka diatur peraturan tersendiri mengenai adopsi dan kongsi, sedangkan bagi golongan Timur Asing bukan Tionghoa masih berlaku S. 1855 No. 179 dan bagi golongan Bumi Putra tetap berlaku Hukum Adatnya masing-masing.

Pada waktu masa penjajahan Belanda di Indonesia ada 7 (tujuh) cara untuk memperoleh hak atas tanah, hal ini berlaku sejak Zaman VOC (Verenig de Cost indische Compagnie) berkuasa, yang diusulkan oleh Van Olden Barneveldt pada tanggal 20 Maret 1602.⁴⁾

Ketujuh cara-cara untuk memperoleh hak atas tanah itu ialah :

1. Di masa VOC (1602-1799) dimana pertanian di Indonesia mendapat sedikit perhatian.

Orang merasa puas dengan sistim pembatasan dan penyerahan (Contingentien dan Leveranties) oleh kepala-kepala daerah bangsa Indonesia, yang pada zaman itu dikenal dengan nama :

4) Ensiklopedie Indonesia, halaman 14 ii, NV Penerbit W. Van Hoove Bandung's Gravenhage

"Inlandsche Hoofden" dengan tidak perlu diselidiki jalan mana yang ditempuh untuk memperolehnya. Banyak tanah-tanah yang dijual oleh para pembesar dengan tidak menghiraukan hak atau nasib penduduk asli.

2. Stelsel tersebut di atas dipertahankan oleh Gubernur Jendral Daendela dari 1806-1811 bahkan olehnya dilakukan penjualan tanah besar-besaran Partikuliere Landerijnen.
3. Setelah Gubernur Jendral Rafles memegang Pemerintahan maka dilakukan penyelidikan akhirnya dapat diambil kesimpulan bahwa mula-mula Rajalah yang menjadi pemilik semua tanah, rakyat mendapat tanah secara pinjaman dengan penggantian berupa bahan mentah. Maka dari itu di daerah Swapraja kita menjumpai tanah, kesultanan-kesultanan dan sebagainya, kecuali mereka dapat membuktikan bahwa ia adalah pemilik tanah tersebut. Oleh karena itu Rafles mengadakan pemungutan pajak bumi, yang pada saat itu dinamakan sewa tanah (Landrent).
4. Pada Tahun 1830 diadakan peraturan baru yang terkenal dengan nama cultuurstelsel (sistem perusahaan/perkembangan) oleh Gubernur Jendral Van den Bos.

Rakyat pada waktu itu sulit untuk memperoleh uang, karena sedikitnya uang yang beredar, oleh sebab itu pula beban rakyat

harus membayar pajak dengan uang dapat diperingan dengan pembayaran hasil bumi yang sangat berharga di pasaran Eropah. Pada pokoknya prinsip cultuurstelsel tersebut memuat sebagai berikut :

- a. Dengan rakyat akan diadakan perjanjian untuk menyerahkan seperlima ($1/5$) bagian dari sawahnya guna ditanami tumbuh-tumbuhan yang dibutuhkan bagi perdagangan di Eropah.
 - b. Tanah yang diserahkan tersebut akan dibebaskan dari pajak hasil bumi.
 - c. Penanam tanaman itu tidak boleh membutuhkan lebih banyak daripada tanaman padi.
 - d. Kemungkinan pula akan ditanggung (menjadi beban) sendiri oleh Gubernur.
 - e. Apabila harga menurut taksiran melebihi harga padi maka kelebihan tadi akan dikembalikan kepada rakyat.
 - f. Rakyat akan mengerjakan di bawah pimpinan daerah sedangkan pegawai bangsa Eropahlah yang mengawasinya.
5. Pada Tahun 1854 lahirlah Regerings Reglement (RR).

Pasal yang terpenting dalam hal Agraria ialah diatur dalam Pasal 62 yang berbunyi :

- a. Gubernur daerah Jendral tidak diperbolehkan menjual tanah.

- b. Dalam larangan tersebut tidak termasuk bidang tanah kecil-kecil diperuntukan untuk tanah perluasan kota-kota dan desa-desa.
- c. Gubernur Jendral dapat menyewakan tanah menurut peraturan yang harus di tetapkan dalam Undang-Undang.

Dalam hal ini tidak termasuk tanah yang dibuka oleh bangsa Indonesia atau yang termasuk kepunyaan desa, baik sebagai pengembalian umum maupun dengan sifat lain. Bahwa Regerings Reglement 1854 tidak terang-terangan menentang cultuurstelsel yang lampau, tetapi sementara membuat peraturan yang maksudnya melindungi bangsa Indonesia terhadap perluasan perkebunan secara paksa.

Oleh karena itu Pasal 62 Regerings Reglement 1854 tersebut jauh dari memuaskan bagi perkebunan perkebunan /perusahaan partikulir bagi bangsa Indonesia, maka kemudian diadakan penyelidikan yang mendalam akhirnya timbulah undang-undang baru dalam tahun 1870 dengan nama Wat Agraria. ⁵⁾

⁵⁾ S. Purwopranoto, *Penuntun Hukum Tanah*, BP Buku Astana Buku Abede, Semarang, hal. 9.

6. Pada mulanya Regerings Reglement 1854 tersebut terdiri dari 3 Pasal, yang kemudian pada Tahun 1870 ditambah dengan ketentuan-ketentuan Agrarische wet yang merupakan 5 ayat baru yaitu ayat 4 s/d 8. Pasal 62 Regerings Reglement tersebut kemudian menjadi Pasal 51 Indische staatsregeling (IS) yang isinya antara lain :

- a. Gubernur Jendral tidak boleh menjual tanah
- b. Di dalam larangan ini tidak termasuk tanah yang tidak luas, yang diperuntukkan untuk perluasan kota dan desa serta mendirikan bangunan-bangunan kerajinan industri.
- c. Gubernur Jendral dapat menyewakan tanah, menurut ketentuan-ketentuan yang ditetapkan dengan ordonansi.

Adapun tanah-tanah yang telah dibuka oleh orang-orang Indonesia asli atau yang dipunyai oleh desa sebagai tempat penggembalaan umum atau dasar lainnya tidak boleh dipersewakan.

- d. Menurut peraturan-peraturan yang ditetapkan dengan ordonansi diberikan tanah dengan hak Erpaht selama waktu tidak lebih dari 75 Tahun .
- e. Gubernur Jendral menjaga supaya jangan sampai ada pemberian tanah yang melanggar hak-hak Indonesia asli.

7. Pada Tahun 1925 terjadilah perubahan yang mendalam, dimana Domein Verklaring menjadi suatu landasan bagi Pemerintah jajahan untuk dapat memberikan tanah terhadap hak-hak berat dan juga keperluan pembuktian jika ada persengketaan atas tanah, yang wajib membuktikannya adalah orang-orang yang mengatakan ada haknya atas tanah perkara itu, maka dengan demikian terjemalah hak-hak Barat yang dapat kita kenal di dalam Burgerlyk Wetboek (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).

D. Hak-hak Tanah Menurut Hukum Adat

1. Hak Membuka Tanah.

Membuka tanah haruslah terlebih dahulu mendapat izin dari yang berwajib, oleh karena pembukaan tanah tanpa izin dari yang berwajib dapat dihukum dan perkejaan membuka tanah yang telah dimulai dapat dihentikan. Pemberian izin biasanya hanya diberikan secara lisan dan jarang ada berupa surat. Sebelum tanah diberikan oleh yang berkuasa memberikan izin itu tanah yang mau dibuka itu diperiksa terlebih dahulu dan untuk menentukan batas ditanamkanlah patok-patok ditiap sudut.

Pada waktu memenuhi pekerjaan pembuka tanah itu kepada yang mengizinkan diberikan suatu tanda biasanya berupa uang. Hak membuka tanah ini tidak menimbulkan hak perseorangan.

Bila dalam hal tanah yang dibuka telah menghasilkan, maka pihak pembuka tanah tetap mempunyai hak terdahulu dan hak semacam ini baru lenyap bila tanah yang dibukanya tersebut telah menjadi hutan kembali. ⁶⁾

2. Hak Memungut Hasil.

Hak ini merupakan lanjutan dari hak membuka tanah yaitu hak memungut hasil, satu hak perseorangan atas tanah, Hak ini mempunyai sifat sementara, dengan perkataan lain hanya dapat diperoleh untuk satu tahun panen. Hak ini biasanya diberikan kepada seorang pendatang baru. ⁷⁾

3. Hak Wewenang Pilih.

Hak ini ialah merupakan hak pertama terhadap tanah, hak seorang warga untuk didahulukan dari yang lain untuk mengusahakannya dan menguasainya. Hal ini tidak dapat dipertahankan apabila dikuatkan dengan begitu saja waktu untuk

⁶⁾ Hatunggal Siregar SH, Hukum Tanah Menurut Hukum Adat, Penerbit Fakultas Hukum USU. No. 8, Medan 1971, hal. 14.

⁷⁾ Ibid, hal. 17.

menanam. Oleh karena seorang warga yang lain dapat pula menuntut supaya tanah tersebut diusahakannya sendiri atau diberi hak kepada orang lain yang mau mengusahakannya.

Hak wewenang pilih dapat dinyatakan :

1. Sebelum membuka tanah, sesudah diperbuat tanda-tanda larangan.
2. Sesudah siap memungut hasil dari tanah yang telah diusahakan.

Dengan demikian hak ini timbul :

- a. Pada awal hak memungut hasil
- b. Pada awal hak milik, tetapi dapat juga dipakai sebagai hak memungut hasil atau hak milik yang akan hapus, jadi terdapat pada kedua belah pihak, dan hak memungut hasil dan pada kedua belah pihak dari hak milik selain dari dalam hal tersebut di atas dapat lagi dinyatakan hak ini oleh seorang pemilik atas tanah mentah yang berbatas dengan tanahnya.⁸⁾

4. Hak Wewenang Beli.

Hak wewenang beli adalah hak seseorang untuk didahulukan dari orang lain untuk mendapatkan kesempatan membeli tanah pertanian/perumahan dan empang dengan harga yang sama, disebut hak blengket atau hak wewenang beli.

⁸⁾ Ibid, hal. 17.

Hak ini dapat diberikan kepada :

1. Sanak saudara untuk didahulukan dari yang bukan sanak saudara.
2. Turunan sesama warga dari persekutuan dengan menyisihkan orang asing.
3. Pemilik tanah atau empang yang berbatasan untuk diutamakan dari orang lain.

Dari yang tersebut di atas ini tidak ada bersedia atau tidak sanggup, barulah diberikan kepada orang lain yang sanggup membelinya. ⁹⁾

5. Hak milik.

Hak milik timbul atas tanah apabila tanah itu diusahakan terus menerus dan apabila tanah tersebut ditanami dengan tanaman keras seluruhnya. Tapi walaupun hak ini menurut hukum adat yang paling kokoh namun dapat di batalkan, sehingga persekutuan dapat memperoleh kembali hak rakyatnya atas tanah tersebut apabila :

- a. Tidak diusahakan terus menerus.
- b. Tidak ada lagi yang berhak atasnya.
- c. Tidak dipenuhi kewajiban-kewajiban yang dibebankan oleh

⁹⁾ Ibid, hal. 18.

persekutuan hukum. ¹⁰⁾

6. Hak atas tanah perumahan.

Hak atas tanah perumahan ini timbul atas permohonan izin yang wajib, sesudah itu harus membebaskan tanah dari segala beban misalnya membayar ganti rugi untuk tanam-tanaman keras kepada pemiliknya. ¹¹⁾

7. Hak atas Tanah jabatan.

Selama dalam masa jabatannya seseorang warga diberikan sebidang tanah yaitu Tanah Jabatan. Cara memperolehnya dengan mengadakan satu tindakan, perbuatan yang tegas, mengadakan ikatan dengan tanah, yang dalam aslinya dikuasakan penuh oleh hak ulayat dari satu persekutuan Hukum.

8. Hak Gadai.

Gadai ialah penyerahan tanah dengan perjanjian bahwa pemilik dapat memperoleh tanahnya kembali apabila uang dipinjaman dalam jumlah yang serupa dikembalikan. Yang menerima

¹⁰⁾ Ibid, hal. 19.

¹¹⁾ Ibid, hal. 21.



9. Jual Lepas.

Hal ini terjadi jika terjadi penjualan lepas oleh pemilik yang syah kepada orang lain, penjualan mana untuk syahnya harus dilakukan dihadapan yang berwajib (kepala suku).

10. Jual Tahunan.

Jual Tahunan ini adalah berupa persewaan tanah dengan pembayaran sewa dimuka. Hal ini terjadi dengan perjanjian bahwa sesudah habis waktu yang diperjanjikan yaitu sesudah beberapa tahun panen, maka tanah tersebut kembali kepada pemilik semula.

Jadi perolehan hak tanah disini hanya tergantung kepada waktu perjanjian. ¹²⁾

11. Membelah Tanah

lalah memungut hasil milik atas tanah dengan tidak mempergunakan tenaga sendiri dan dari tenaga kerja dengan tidak ada mempunyai milik (kekuasaan) atas tanah dapat menikmati hasil dari tanah itu. Hal ini lazim juga disebut dengan istilah belah pinang, maro.

¹²⁾ Ibid, hal. 27.

12. Hak Sewa.

Ialah dimana seseorang menempati atau mengusahakan tanah orang lain dengan membayar sejumlah uang kepada pemilik sesudah waktu yang dijanjikan misalnya sebulan setahun panen.

13. Hak jaminan

Ialah memberikan tanah sebagai jaminan atas uang yang dipinjam hal mana harus diperbuat di muka yang berwajib. Perjanjian seperti ini belumlah sampai kepada gadai karena dalam hal jaminan, tanah itu masih tetap di bawah kekuasaan (di tangan) si yang berhutang. Namun apabila misalnya uang yang dipinjam sampai jangka waktu tertentu belum bisa dilunaskan maka hak ini akan dapat berubah misalnya menjadi Hak Gadai.

14. Hak menumpang

Hak ini terjadi bila seorang mendirikan rumah di atas tanah milik orang lain, yang menumpang harus memberikan bantuan seperlunya kepada pemilik tanah menghendaki si pemilik agar pindah, pemilik harus membayar ongkos pindah/tukon tali di Jawa.

15. Hak Pakai.

Hak Pakai ialah hak yang dilimpahkan oleh seseorang pemilik tanah kepada seorang tertentu untuk mempergunakan tanah miliknya menurut ketentuan yang diperjanjikan, hal mana akan kembali/dapat ditarik apabila dikehendaki.

16. Grant Sultan.

Suatu hak yang diberikan oleh Sultan kepada seorang yang termasuk Kaula Supraja untuk mengusahai tanah hak mana akan hapus dengan sendirinya apabila tanah itu tidak dikuasai lagi oleh yang memohonnya.

17. Grant Controleur.

Ini hanya dapat diberikan kepada :

- a. Orang yang takluk kepada KUH Perdata.
- b. Orang Inonesia Rakyat Gouvernement.

Makna dari hak ini adalah sama dengan Grant Sultan hanya yang memberikan dan pendaftarannya adalah di kantor Controleur.

BAB III

HAK ATAS TANAH MENURUT KUH PERDATA DAN UUPA

A. Jenis Hak Tanah Menurut KUH Perdata

KUH Perdata sebagaimana kita ketahui adalah berasal dari penjajahan. Sebelum berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria kita sekarang ini maka di dalam Hukum Perdata di Negara kita telah terjelma hak-hak Barat disamping berlangsungnya Hak-hak Indonesia dan bangsa Asing lainnya.

Hak Eigendom.

Berdasarkan Pasal 570 Undang-Undang Hukum Perdata Eigendom ialah hak untuk menikmati kegunaan sesuatu kebendaan dengan leluasa dan untuk membebaskan terhadap kebendaan itu dengan cara bagaimanapun juga asal tidak bertentangan dengan Undang-Undang atau peraturan umum oleh sesuatu kekuasaan yang berhak menetapkannya, dan tidak mengganggu hak orang lain, kesemuanya itu dengan tidak mengurangi kemungkinan akan pencabutan hak tersebut demi kepentingan umum berdasarkan atas pemberian ganti rugi.¹³⁾

¹³⁾ Mr. R. Subekti, KUH Perdata, PN. Pradya Paramitha Jakarta, 1961, HAL. 165.

Hak Opstal.

Hak Opstal ialah suatu hak kebendaan untuk mempunyai gedung-gedung, bangunan-bangunan dan penanaman di atas pekarangan orang lain. ¹⁴⁾

Hak Opstal ini lazim juga disebut hak numpang karang hak ini dapat dialihkan pada pihak lain dapat dijadikan jaminan hutang.

Hak Erfpacht.

Hak ini lazim juga disebut hak guna usaha, namun tidak identik dengan hak guna usaha yang kita kenal dalam Undang-Undang Pokok Agraria.

Hak guna usaha ini adalah suatu hak kebendaan untuk menikmati sepenuhnya akan kegunaan suatu barang tak bergerak milik orang lain dengan kewajiban akan membayar suatu upeti tahunan kepada si pemilik sebagai pengakuan akan kemilikannya baik berupa uang, baik berupa hasil. ¹⁵⁾

Hak ini dapat diberi untuk perkebunan besar maupun kecil.

¹⁴⁾ Ibid, hal. 188.

¹⁵⁾ Ibid, hal. 189.

Hak Memungut Hasil.

Hak memungut hasil adalah suatu hak kebendaan dengan mana seseorang diperbolehkan menarik segala hasil dari sesuatu kebendaan milik orang lain, seolah-olah dia sendiri pemilik kebendaan itu dan dengan kewajiban memelihara sebaik-baiknya. ¹⁶⁾

Di dalam bahasa Hukum lazim juga hak ini dinamakan dengan hak menikmati hasil.

Hak Pakai.

Kalau di dalam hak menikmati hasil si pemakai tidak berwenang menggunakan tanah itu untuk tujuan lain maka dalam hak pakai ini, wewenang pemakai disamping dapat menikmati hasil tanah ini untuk keperluan lain sesuai dengan perjanjian lain pemberiannya.

KUH Perdata dalam Pasal 818 menegaskan bahwa hak pakai sebagaimana halnya hak mendiami adalah merupakan hak kebendaan yang diperoleh dan berakhir serupa dengan hak pakai hasil (hak menikmati hasil).

¹⁶⁾ Ibid, hal. 195.

Hak Pinjam.

Menurut Pasal 1740 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang dimaksud dengan hak pinjam ialah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu memberikan suatu barang kepada pihak yang satu memberikan suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu memberikan suatu barang kepada pihak yang lainnya untuk dipakai dengan cuma-cuma, dengan syarat bahwa yaang menerima barang ini, setelah memakainya atau setelah lewatnya suatu waktu yang tertentu akan mengembalikannya.

Undang-Undang Pokok Agraria kita tidak mengenal pengistilahan hak ini, namun hak seperti ini tidak dilarang untuk hidup terus dalam praktek pertanahan, karena dari bunyi Pasal 16 Ayat (1) sub h ada menyebutkan masih ada hak-hak lain atas tanah yang tidak termasuk hak yang dikemukakan oleh ayat 1 s/d g, apalagi hal yang tidak boieh kalah kita lupakan yakin bahwa peraturan mengenai pinjaman meminjam ini adalah di luar kawasan buku ke II BW yang telah dicabut dengan berlakunya UUPA itu.

Hak Atas Pekarangan Tetangga.

Hak tanah seperti ini dapat dibuat defenisinya dalam KUH Perdata. Ini hanya dapat diketahui maksudnya melalui Pasal-Pasalnya yang mengatur hak-hak kewajiban pemilik pekarangan

Bunga tanah ini adalah merupakan kewajiban dari seorang pemilik tanah untuk membayar setiap jangka waktu yang tertentu sejumlah uang atau sejumlah hasil bumi selaku bunga kepada orang lain.

Jadi bagi si orang lain hak bunga ini adalah merupakan hak untuk memperoleh sebagian penghasilan dari tanah eigendom orang lain, baik itu berupa uang maupun dalam bentuk hasil langsung dari tanah itu sendiri.

Hak Sewa.

Pasal 1548 sewa menyewa ialah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak lainnya kenikmatan dari sesuatu barang selama sesuatu waktu tertentu dan dengan penmbayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya.

B. Jenis Hak Sewa Menurut UUPA

Dengan membaca isi Pasal 16 UUPA maka kita dapat mengetahui hak-hak apa saja yang berkenaan dengan tanah yang diatur oleh UUPA itu yakni :

1. Hak Milik.

Di dalam UUPA Pasal 20 Ayat (1) mengatakan bahwa hak milik adalah hak turun temurun terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dan mengikat ketentuan Pasal 6.

Berdasarkan memori penjelasan Pasal 20, bahwa sifat terkuat dan terpenuh tidak berarti bahwa itu hak yang mutlak tak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat sebagai hak eigendom menurut pengertian asli itu.

Kata-kata terkuat dan terpenuhi itu bermaksud untuk membedakannya dengan hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan lain-lainnya, yaitu untuk menunjukkan bahwa diantara hak-hak atas tanah dapat dipunyai orang hak miliknya yang "ter" (artinya paling) kuat dan terpenuh.

Menurut Pasal 6 UUPA, menyebutkan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Berdasarkan memori penjelasan berarti : "bahwa hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang, tidak dapat dibenarkan bahwa tanah itu akan dipergunakan atau tidak dipergunakan semata-mata untuk kepentingan pribadinya apalagi kalau menimbulkan kerugian bagi masyarakat.

2. Hak Guna Usaha.

Menurut Boediharsono SH, bahwa pengertian hak guna usaha adalah :¹⁷⁾ Hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam Pasal 28 Ayat (1) UUPA guna perusahaan pertanian, perikanan, peternakan. Tujuan dari penggunaan tanah yang dipunyai dengan hak guna usaha itu terbatas yaitu pada usaha pertanian, perikanan dan peternakan. Oleh karena itu maka hak guna usaha tidak dapat diberikan atas tanah hak milik.

Hak guna usaha hanya dapat diberikan oleh negara atau Pemerintah. Sesungguhnya tanah yang dipunyai dengan hak guna usaha itu khusus diperuntukkan bagi usaha pertanian namun hal itu tidaklah berarti bahwa empunya hak itu tidak boleh mendirikan bangunan-bangunan di atasnya.

3. Hak Guna Bangunan.

Pengertian hak guna bangunan menurut Pasal 35 Ayat (1) UUPA adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 Tahun. Pasal 35 Ayat (2) mengatakan bahwa atas permintaan pemegang hak dan mengingat keperluan serta keadaan bangunan, di

¹⁷⁾ Boediharsono SH, Hukum Agraria Indonesia Bagian I jilid II, hal. 229.

mana jangka waktu tersebut dalam Ayat (1) dapat diperpanjang dengan jangka waktu paling lama 20 Tahun.

Hak guna bangunan ini bukanlah Hak Opstal yang disebut dalam Pasal 711 KUH Perdata tetapi diadakan sesuai dengan kebutuhan masyarakat Indonesia sekarang ini. Lembaga Opstal yang disebut dalam KUH Perdata telah hapus sejak berlakunya UUPA yaitu dengan dicabutnya buku ke-II BW.

Boedieharsono SH, mengatakan bahwa hak guna bangunan dapat berarti statuta (kedudukan hukum) hubungan hukum atau suatu lembaga yang merupakan spesies daripada hak atas tanah.

4. Hak Pakai.

Menurut Pasal 41 Ayat (1) UUPA hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan memungut hasil dari tanah langsung dikuasai oleh Negara atau tanah milik orang lain yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengelolaan tanah.

Dalam rangka penyederhanaan istilah maka hak-hak tersebut dalam hukum Agraria yang baru disebut dengan satu nama saja yaitu hak pakai.¹⁸⁾

¹⁸⁾ Ibid, hal. 227.

Berlainan dengan hak milik guna usaha dan hak guna bangunan maka hak pakai dapat dipunyai oleh orang-orang asing dan Badan Hukum Asing karena umumnya hanya memberi wewenang yang terbatas, jangka waktu terbatas pula (umumnya 10 Tahun).

Pada azas hak pakai diperuntukkan untuk keperluan yang bersifat sementara dengan pengecualian mengenai hak pakai untuk keperluan peribadatan dan keperluan suci lainnya (Pasal 49 ayat 2 ketentuan-ketentuan konversi) yang dapat berlangsung selama tanah diperlukan untuk tujuan tersebut.¹⁹⁾

5. Hak Sewa.

Pasal 44 UUPA mengatakan bahwa seseorang atau Badan hukum mempunyai hak sewa atau tanah apabila ia berhak mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan, dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa.

Dalam memori penjelasan Pasal 44 dan Pasal 45 mengatakan bahwa hak sewa sebenarnya juga hak pakai tetapi karena mempunyai sifat-sifat khusus maka disebut tersendiri. Bedanya dengan hak pakai adalah bahwa pihak penyewa wajib membayar

¹⁹⁾ Ibid, hal. 278.

sewa kepada pemilik tanah. Hak sewa hanya bisa disediakan untuk bangunan-bangunan berhubung dengan ketentuan Pasal 10 Ayat (1).

Hak sewa tanah pertanian hanya mempunyai sifat sementara (Pasal 16 jo Pasal 53).

6. Hak Gadai.

Hak gadai merupakan hubungan hukum antara seseorang dengan tanah milik orang lain, yang telah menerima uang gadai daripadanya. Selama uang gadai itu belum dikembalikan, maka tanah yang bersangkutan dikuasai oleh pihak yang memberi uang pihak mana disebut "pemegang gadai".

Selama itu pemegang gadai berwenang untuk mempergunakan atau mengambil manfaat dari tanah tersebut. Mengenai tanah pertanian penguasaan itu berlangsung paling lama 7 Tahun.

7. Hak Menumpang.

Hak menumpang disebut dalam Pasal 53 sebagai hak yang sifatnya sementara yang harus diusahakan hapusnya dalam waktu yang singkat. Hak menumpang banyak dijumpai terutama di Jawa.

Boediharsono SH, mengatakan bahwa hak menumpang memberi wewenang kepada seseorang (menumpang megasari) untuk

mendirikan dan menempati rumah di atas tanah pekarangan orang lain (lindung).

Di atas tanah itu mungkin sudah ada rumah lain kepunyaan pemilik tanah tapi mungkin juga tanah itu merupakan tanah pekarangan yang semula masih kosong.

Pemegang hak menumpang tidak wajib membayar sesuatu kepada empunya tanah, tetapi menurut anggapan umum ia wajib membantunya dalam melakukan pekerjaan desa atau kalau mempunyai kerja.²⁰⁾

8. Hak Membuka Tanah dan memungut Hasil Hutan.

Hak ini disebut dalam Pasal 16 Ayat (1) dan Pasal 46. Menurut Pasal 46 Ayat (1) kedua hak itu akan diatur dengan peraturan Pemerintah, tetapi menurut Boediharsono SH, mengatakan bahwa dalam perundang-undangan yang lama kita jumpai peraturan-peraturan mengatur hak itu. Misalnya Ontginnings Ordonantil Java en Madura (S. 1925 No. 63).

Dengan mempergunakan ketentuan Pasal 58 kiranya peraturan tersebut masih dapat dianggap berlaku. Sudah barang tentu dengan diberi tafsiran yang sesuai dengan azasnya dan ketentuan-ketentuan UUPA, misalnya bahwa hak ulayat diakui tetapi pelaksanaannya

²⁰⁾ Ibid, hal. 319.

harus disesuaikan dengan kepentingan Nasional. Bahwa azas domein sudah dihapuskan, dan lain-lain sebagainya.

Peraturan tersebut mempunyai tujuan yang sama dengan yang dimaksud dalam Pasal 46 UUPA. Hak membuka tanah dan hak memngut hasil hutan bukanlah hak atas tanah karena tidak memberi wewenang untuk mempergunakan tanah tertentu.

Menurut penjelasan Pasal 46 hak-hak itu adalah : hak dalam hukum adat yang menyangkut tanah dan dalam sistematik hukum adat dimasukkan dalam golongan hak atas tanah.

BAB IV

SYARAT-SYARAT DAN PROSEDUR PEROLEHAN HAK ATAS TANAH MENURUT KUH PERDATA DAN UU NO. 5/1960

A. Keberadaan UU No. 5 / 1960

Sejalan dengan dikeluarkannya UU No. 5 Tahun 1960 berarti berupa ketentuan yang pernah berlaku sehubungan dengan memperoleh hak milik atas tanah yang sudah diberlakukan lagi, dalam UU yang baru ini sebagai sesuatu pedoman terhadap cara pemilikan tanah, telah diatur beberapa hal diantaranya tentang mekanisme dan lain sebagainya.

Pada hakekatnya tiap subyek hukum dapat memiliki tanah seperti yang dikehendaki oleh Undang-Undang No. 5 Tahun 1960, tetapi sebenarnya hak milik yang dipunyai itu pada prinsipnya berfungsi sosial, hal ini adalah logis bila kita lihat dari sistim Demokrasi Pancasila yang kita anut, yakni suatu demokrasi yang mengkehendaki dasar-dasar persaudaraan diantara sesama bangsa Indonesia artinya rasa persaudaraan itu dilain pihak ditujukan bagaimana agar di antara bangsa Indonesia itu tercipta suatu kehormatan agar pihak yang mampu tidak ingin berkuasa atas yang kurang mampu, berbeda hal dengan sistem yang dianut oleh Negara

yang berfaham demokrasi liberal yang dalam hal ini hak milik itu bersifat mutlak.

Faktor lain yang dapat dihambat terlaksananya hal ini adalah kurangnya peraturan pelaksanaan yang dapat lebih menjamin penerapan UU No. 5 Tahun 1960 itu, dilatar belakangi ketentuan yang berlaku selama ini seperti :

- Hukum Adat (tidak tertulis)
- Hukum Perdata (kitab Undang-Undang hukum Perdata)
- Hukum agraria (dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960).

Ketiga ketentuan di atas satu dan lainnya akan terkait dalam beberapa hal, baik dalam penguraiannya maupun dalam hal pelaksanaannya. Dengan kata lain telah dikeluarkannya UUPA No. 5 Tahun 1960, hal ini berarti dalam masalah hak atas tanah, dinyatakan secara tegas berlaku untuk seluruh bangsa dan daerah dalam wilayah Republik Indonesia. Ini adalah suatu bukti bahwa UUPA baru itu, telah menghapus perkotaan hukum untuk segenap daerah dan bangsa Indonesia yang selama belum dikeluarkannya UUPA No. 5 Tahun 1960 telah terjadi plurarisme di bidang hak atas tanah, sebenarnya jika ditilik dari segi lain terjadinya dualisme ketentuan sebelum lahirnya UUPA membuktikan suatu niat yang tidak terpuji dari Pemerintah kolonial untuk dan agar bangsa Indonesia itu tetap berada dalam posisi yang sulit dan terjepit

khususnya dalam hak pemilikan atas tanah, selanjutnya akan tercermin suatu bandingan dari pelaksanaan pada masa penjajahan dan setelah Indonesia dinyatakan merdeka.

Oleh karena dalam UUPA No. 5 Tahun 1960, dimana kedudukan Negara tidak lagi sebagai pemilik melainkan hanya sebagai menguasai hal ini berarti bahwa kepada rakyat diperkenankan untuk mempunyai hak milik, tetapi hak milik yang diatur oleh UUPA itu mempertegas fungsi sosial dari suatu hak milik tadi.

B. Perbandingan Antara UU No. 5 / 1960 dan KUH Perdata

Apabila sepintas lalu kita menelaah ke sejarah perkembangan hak atas tanah di Indonesia maka dapatlah Hukum Agraria di Negara kita digolongkan menjadi 2 golongan menurut masanya yaitu :

1. Hukum Agraria sebelum berlakunya UUPA
2. Hukum Agraria sesudah berlakunya UUPA

Di mana penjajahan yakni sebelum diciptakannya UU No. 5 Tahun 1960 (UUPA) yang berlaku sekarang ini kebutuhan akan peraturan Agraria disesuaikan dengan kepentingan penjajahan di waktu itu, yang untuk tujuan itu di Indonesia lahir berbagai perundang-undangan, aturan-aturan, tegasnya terdapat pluralisme hukum dalam masalah pertanahan ini. Akan tetapi hal tersebut

sebenarnya tidak perlu diherankan lagi karena sebagaimana dapat kita ketahui dari bunyi Pasal 163/s (IS ini adalah merupakan peraturan Dasar bagi Pemerintah Belanda dahulu yang berarti hampir dapat diartikan berkekuatan seperti Undang-Undang Dasar walaupun bukan Undang-Undang Dasar) dimana penduduk daerah Hindia Belanda dibagi menjadi 3 golongan yakni :

1. Golongan Eropah
2. Golongan Timur Asing
3. Golongan Bumi Putra

Konsekwensi dari penggolongan ini ialah sudah barang tentu akan berbedalah pula hak-hak tanah menurut Hukum Barat dan hak-hak tanah menurut Hukum adat kita jumpai di dalam peraturan yang terserak-serak, ada yang tertulis seperti yang tertulis namun tetap hidup di dalam kesadaran Hukum masyarakat Indonesia asli.

Berlainan dengan masa yang tersebut di atas, dimana sesudah penjajahan maka pada tanggal 24 September 1960 Hukum Pertahanan ini telah di rombak habis-habisan, terjadilah revolusi mengenai hal ini, dimana Hukum Agraria kita tidak lagi didasarkan kepada perbedaan golongan penduduk, tidak ada lagi pengistilahan hak-hak Barat dan Hak Indonesia/ Hak Adat atas tanah, perbedaannya hanya dikenal antara warga negara atau orang asing.

Buku II BW berkenaan dengan tanah kecuali mengenai Pasal-Pasal yang berkenaan dengan Hypotheek dicabut dan dinyatakan tidak berlaku lagi. Jenis-jenis hak tanah seperti dikenal dalam KUH Perdata seperti hak eigendom, hak opstal, hak pakai, hak sewa, hak erfpacht dan sebagainya itu, demikian juga hak-hak tanah menurut Hukum Adat/Hak-hak Indonesia kesemuanya ditampung sepanjang tidak bertentangan dengan jiwa Undang-Undang Pokok Agraria dan dihapuskan atau diusahakan penghapusannya mana-mana dari Hak Tanah ini yang tidak sesuai dengan jiwa Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 itu.

Cara penghapusan dimaksud ada yang dapat kita lihat secara tegas melalui redaksi dari Pasal-Pasalnya misalnya seperti kita lihat dari bunyi Pasal 2 dan seterusnya yang menyebutkan istilah "penguasaan" dari Negara atas bumi, air dan ruang angkasa dan tidak lagi menyebut istilah, dimiliki oleh Negara seperti yang kita kenal dari domein di jaman penjajahan/ jaman berlakunya KUH Perdata dahulu yang berkenaan dengan hak-hak tanah ini karena menurut UUPA Negara bukanlah pemilik tanah maka ia tidak lagi diperkenankan untuk memberikan hak sewa, hak usaha bagi hasil, menjual menukarkan dan seterusnya atas sebidang taanah hal mana yang dahulu diperbolehkan.

Juga cara penghapusan ini oleh UUPA kita ada yang dilakukan dengan politik perundang-undangan dimana secara tidak langsung ingin menantikan suatu hak tanah, misalnya dengan ditetapkannya Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang No. 56 Tahun 1960 tentang penetapan luas maximum tanah pertanian Pasal 7 ayat (1) yang berbunyi : "Barang siapa menguasai tanah pertanian dengan hak gadai yang pada mulai berlakunya peraturan ini sudah berlangsung 7 Tahun atau lebih, wajib mengembalikan tanah itu kepada pemiliknya dalam waktu 1 bulan sesudah tanaman yang ada selesai dipanen dengan tidak ada hak untuk menuntut uang tebusan.²¹⁾

Dengan adanya Pasal tersebut di atas sudah pasti mengakibatkan bahwa minat seseorang untuk memperoleh hak untuk tanah berupa gadai akan semakin berkurang akhirnya akan hapus di dalam praktek.

Adapun cara penampungan Undang-Undang Pokok Agraria terhadap hak-hak tanah baik yang dikenal dalam KUH Perdata maupun yang dikenal dari hak-hak adat/ Hak-hak Indonesia atas tanah dapat kita lihat dari ketentuan-ketentuan konversi. Tentang hak-hak yang dikonversi menjadi hak tanah menurut ketentuan

21) Prof. Dr. Gouwgioksiong SH, Op Cit, hal. 196.

UUPA dapat dilihat pada tabel berikut :

1. Menjadi hak milik menurut UUPA ialah :

- a. Hak Eigendom, Agrarische eigendom, milik, yasan andarbeni, hak atas drue, hak atas drue desa, pesisir grand sultan, Landeryn bezitsreaht, altijd durende erfpacht, hak usaha atas bekas tanah partikulier dan hak-hak lain dengan nama apapun juga yang akan ditegaskan lebih lanjut oleh Menteri Agraria.²²⁾
- b. Hak gogolan, pekulen atau sanggam yang bersifat tetap yang ada pada mulai berlakunya UU ini.

2. Menjadi hak guna bangunan.

- a. Hak eigendom kepunyaan orang asing, seorang yang di samping kewarganegaraan Indonesia mempunyai kewarganegaraan asing.
- b. Hak opstal dan erfpacht yang membebani hak eigendom
- c. Hak opstal dan hak erfpacht untuk perumahan
- d. Hak-hak yang tersebut dalam ad.1 sub a yang diperuntukkan untuk tempat-tempat bangunan-bangunan, kepunyaan orang asing.

3. Menjadi hak guna usaha.

- a. Hak erfpacht untuk perusahaan kebun besar

²²⁾ Ibid, hal. 142.

- b. Hak consesai dan sewa untuk perusahaan kebon besar
 - c. Hak-hak yang tersebut dalam ad.1 sub a yang diperuntukkan untuk usaha pertanian, peternakan, kepunyaan orang asing.
4. Menjadi hak pakai.
- a. Hak eigendom kepunyaan Pemerintah asing yang dipergunakan untuk keperluan rumah kediaman perwakilan, dan gedung kedutaan.
 - b. Hak vruncht gebruik, gebruik, grand controleur, bruikleen, ganggam bauntuik, anggaduh benkok, ungguh pituwas dan hak-hak lain dengan nama apapun juga yang akan ditegaskan lebih lanjut oleh Menteri Agraria. ²³⁾

Apabila dilihat ad. 2 sub d dan ad. 3 sub c seolah-olah memberikan kesan bahwa hak usaha dan hak guna bangunan boleh dipunyai orang asing, padahal menurut UUPA hak seperti itu hanya diberikan pada :

- a. Warga Negara Indonesia
- b. Badan Hukum yang didirikan di Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Sebenarnya pemberian hak seperti itu kepada orang asing hanyalah merupakan peralihan/batu loncatan saja karena berdasarkan Pasal 30 dan Pasal 36 UUPA maka si orang asing yang

²³⁾ Ibid, hal. 147.

bersangkutan wajib segera mengalihkan hak demikian kepada yang memenuhi syarat memperolehnya.

Dengan menonjolkan bahwa melalui ketentuan konversi maka hak-hak tanah tersebut dalam KUH Perdata dan Hukum Adat/hak-hak Indonesia yang telah "ditampung" di dalam hak-hak tanah menurut UUPA sebagai diuraikan di atas maka apabila diteliti secara berpikir dua kali nyatalah bahwa hak-hak tanah yang tersebut dalam KUH Perdata dan hak-hak tanah tersebut dalam UUPA meskipun dijumpai pengertian istilah yang sama seperti hak milik cq eigendom, hak guna usaha cq hak erfpacht, hak guna bangunan cq hak opstal, hak pakai, hak sewa dan lain sebagainya, namun kesamaan istilah atas jenis hak-hak yang tercantum dalam kedua undang-undang ini tidaklah memberikan hakekat dan makna yang sama, demikianpun mengenai cara prosedur perolehan hak-hak itu.

Untuk jelasnya dapatlah diutarakan dalam contoh berikut ini :

- Hak eigendom dalam KUH Perdata sebagaimana hak-hak barat lainnya mengenai tanah adalah hakekatnya bersifat individualisme sedangkan hak milik dalam hukum agraria (UUPA) adalah berfungsi sosial, hak seperti ini di dalam KUH Perdata hanya dimiliki oleh mereka yang tunduk/ ditundukkan kepada Hukum Perdata Eropah sedang di dalam UUPA hak ini hanya dapat dipunyai oleh orang (warga negara) tunggal bahkan Badan

Hukum sekalipun pada azasnya tidak dapat mempunyai hak milik, cara mendapat hak eigendom adalah karena :

- a. Dicakup dengan barang lain menjadi suatu benda (natrekking).
- b. Karena warisan.
- c. Karena penyerahan (levering) yang mengikuti perjanjian (title) untuk mengadakan hak eigendom.
- d. Pengaruh lampu waktu, sedangkan cara mendapat hak milik pada UUPA adalah berdasarkan ketentuan konversi dan ad. abc dimana pengaruh lampu tidaklah dikenal.

Mengenai hak opstal dalam KUH Perdata berdasarkan ketentuan SB 1940 No. 27 hanya Gubernurlah yang mempunyai kuasa untuk memberikan hak opstal sedangkan hak guna bangunan di dalam UUPA dapat terjadi oleh :

- a. Ketentuan konversi
- b. Oleh penetapan Pemerintah (Mentri dalam Negri Gubernur)
- c. Oleh perjanjian dengan si pemilik tanah, jangka waktu pemberian hak opstal ditentukan paling lama 30 Tahun tapi bila perlu dapat diperpanjang menjadi 50 Tahun.

Hak opstal boleh juga diberikan kepada orang yang bukan Indonesia sedangkan hak guna bangunan dalam UUPA hanya

kepada WNI Tunggal Badan Hukum Indonesia yang berkedudukan di Indonesia.

- Hak Erfpacht dalam KUH Perdata pada hakekatnya diberikan untuk perkebunan besar dan pertanian kecil sedangkan menurut UUPA hak guna usaha diperuntukkan untuk pertanian, peternakan dan perikanan. Tanah dengan hak-hak Erfpacht dapat diberikan untuk jangka waktu 75 Tahun sedangkan tanah dengan hak guna usaha menurut UUPA dalam jangka 25 atau 35 Tahun tapi bila perlu dapat diperpanjang. Yang dapat menikmati hak erfpacht adalah mereka yang merupakan penduduk Hindia Belanda tanpa membeda-bedakan kewarganegaraan dan badan-badan hukum yang bersifat phalan tropis sedangkan menurut UUPA hak guna usaha hanya dapat dinikmati oleh warga negara Indonesia Tunggal dan badan-badan Hukum yang didirikan menurut Hukum di Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, Badan Hukum yang bermodal asing hanya diberi kemungkinan mempunyai hak guna usaha ini apabila hal itu diperlukan oleh undang-undang yang mengatur pembangunan Nasional.

Hak Erfpacht ini dapat diberikan untuk tanah milik orang lain (domein negara, eigendom seseorang) sedangkan hak guna usaha menurut UUPA hanya dapat diberikan atas tanah yang secara

menurut UUPA hanya dapat diberikan atas tanah yang secara langsung dikuasai oleh Negara dan tidak boleh di atas milik pribadi.

- Bahkan apalagi kita lihat hak pakai dalam KUH Perdata dan hak pakai di dalam Undang-Undang pokok Agraria meskipun istilahnya benar-benar sama dan sebangun sama-sama hak pakai namun dapat dilihat bahwa materi yang ditampungnya juga mengandung perbedaan karena hak pakai dalam pengertian sekarang bukan saja yang berasal dari pengertian hak pakai dari KUH Perdata dan Hukum Adat tapi termasuk di dalamnya hak yang tadinya merupakan hak eigendom Pemerintah Asing yang diperlukan untuk keperluan rumah kediaman perwakilan dan gedung-gedung kedutaan, vrucht gebruik, gran controleur, anggaduh bengkok dan lain sebagainya.
- Dapat ditambahkan bahwa baik menurut KUH Perdata maupun menurut Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 itu hak-hak/cara perolehan hak atas tanah harus didaftarkan, namun makna pendaftaran di dalam kedua Undang-Undang ini adalah jauh berbeda, dimana menurut UUPA maka pendaftaran ini adalah merupakan bukti kuat akan adanya hak sedangkan menurut KUH Perdata pendaftaran ini adalah syarat yang harus dipenuhi untuk syahnya hak itu.

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN-SARAN

A. Kesimpulan

Kalau kita menelaah kembali tentang cara-cara memperoleh hak-hak tanah ini, mengenai jenis maupun sifatnya maka nampaklah perbedaan yang menyolok keadaannya antara hak-hak tanah sebelum berlakunya Undang-Undang pokok Agraria dibandingkan dengan hak-hak tanah yang dikenal dalam UUPA Tahun 1960 itu.

Peraturan-peraturan pertahanan yang telah mendarah daging bagi rakyat Indonesia dahulu itu, akhirnya dirusak oleh kedatangan penjajah di tanah air kita.

Oleh penjajah, peraturan mengenai hak-hak tanah itu diadakan silih berganti yang disesuaikan dengan keadaan dan terutama untuk kepentingan Negara penjajah, timbulah beberapa peraturan-peraturan berkenaan dengannya, sehingga terjadilah dualisme dalam hukum pertahanan ini.

Berbagai peraturan maupun perundang-undangan pada zaman sebelum berlakunya UUPA ini adalah sebagai berikut :

1. Agrarische wet S. 1870 No. 55 sebagai yang termuat dalam Pasal 51/S.

2. Domein Verklaring tersebut dalam Pasal 1 Agraria, che Besluit S. 1870 No. 118.
3. Algemeine Domein Verklaring tersebut dalam S. 1875 No. 119 a.
4. Domein Verklaring untuk Sumatera tersebut dalam Pasal 1 S. 1874 No. 94 f.
5. Domein Verklaring untuk keresidenan Manado tersebut dalam Pasal 1 dari S. 1877 No. 55.
6. Domein Verklaring untuk Residentil zuider van Bornes tersebut dalam Pasal 1 S. 188 No. 58.
7. Koninklijk Besluit tanggal 16 April 1872 No. 29 serta peraturan pelaksanaannya.
8. Buku ke II KUH Perdata.

Dari segi teoritis, apabila kita lihat bunyi Pasal 51 ayat 7/S yang menyatakan bahwa kepada orang-orang Indonesia diberi kesempatan untuk memperoleh hak-hak tanah baru yang disebut Agrarische Eigendom, yang berarti seolah-olah ada perlindungan terhadap hak-hak tanah rakyat Indonesia, Namun pada prakteknya adalah memberi akibat sebaliknya.

Kalau diperhatikan azas utama dari politik Kolonial yang tercantum dalam pasal 1 Agrarische besluit yang terkenal dengan azas domein Negara, memang sangat mencekik leher rakyat

Indonesia karena dengan itu hampir semua tanah di Indonesia ini sebagai milik Negara.

Dengan keadaan tersebut di atas maka diaturlah, dan berlakulah ketentuan yang dalam KUH Perdata, dikenalah jenis-jenis dan hak kebendaan menurut Hukum Perdata, dikenalah jenis-jenis hak kebendaan menurut Hukum Perdata Barat sebagai berikut :

1. Hak Eigendom (hak milik)
2. Hak Erfpacht (hak usaha)
3. Hak Bezit (kedudukan berkuasa)
4. Hak Atas Pekarangan Orang Bertetangga
5. Hak Pengabdian Pekarangan
6. Hak Opstal (hak numpang karang)
7. Hak Bunga Tanah
8. Hak Pakai
9. Hak Hypotheek

Disamping hak-hak tersebut di atas, pada waktu yang bersamaan juga ditetapkan mengakui hak-hak adat (hak-hak Indonesia) atas tanah seperti hak ulayat, hak membuka tanah, hak memungut hasil, hak wenang pilih, hak milik, hak atas tanah perumahan, hak atas tanah jabatan, hak gadai, jual lepas, jual tanaman, hak membela tanah, hak sewa, hak menumpang, hak pakai, grand sultan, grand controleur, grand deli My.

Karena seluruh tumpah darah Indonesia pada waktu itu boleh dikatakan merupakan tanah Domein Negara maka prosedur pengaturan dan pemberian hak ini kesemuanya ditentukan dari atas, dari pemiliknya yakni Pemerintah Hindia Belanda.

Akibat pengalaman yang pahit yang telah kita alami pada masa Kolonial ini sebagai konsekuensi azas Domein Negara yang mencekik leher rakyat Indonesia itu, maka dalam konsiderans Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 menegaskan azas domein negara dihapuskan.

Negara menurut UUPA Nasional kita yang baru itu hanya menguasai, jadi bukan pemilik atas dia, bumi dan rumah angkasa serta kekayaan yang terkandung di dalamnya. Arti menguasai disini sudah terang tidaklah sama dengan domein dari masa penjajahan dulu, dan perincian dari istilah menguasai ini dapat kita baca dalam Pasal 2 Ayat (2) Undang-undang Pokok Agraria.

Dengan berlakunya UUPA No. 5 Tahun 1960 No. 104 bahkan tidak hanya azas domein yang dihapuskan, tetapi juga agrarisch wot, domein-domein Verklaring dan algemeine domein Verklaring, KB tanggal 16 April 1872 No. 29 bahkan hampir seluruh hak tanah yang tersebut dalam buku ke II KUH Perdata terkecuali mengenai hak hypotheek turut juga dinyatakan tidak berlaku lagi.

Setelah lahirnya UUPA, melalui Pasal 16 dan seterusnya telah diatur mengenai hak-hak tanah dan juga cara perolehannya, beban-beban maupun cara berakhirnya.

Dalam Pasal 16 itu dapat kita lihat akan jenis-jenis hak tanah di alam hukum agraria Nasional kita sekarang ini yakni sebagai berikut :

1. Hak milik
2. Hak guna usaha
3. Hak guna bangunan
4. Hak pakai
5. Hak sewa
6. Hak membuka tanah
7. Hak memungut hasil hutan
8. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan Undang-Undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53.

Di alam kemerdekaan ini telah berhasil diwujudkan satu Hukum Agraria Nasional yang menghilangkan sifat dualisme, ketidakpastian hukum dan tidak membenarkan lagi azas domein Negara.

Hak-hak tanah yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria setiap Hak Tanah itu harus berfungsi sosial yang selalu mengutamakan kepentingan bersama, kalau dalam KUH Perdata

mengenal hak eigendom (milik) memberikan kenikmatan sesuatu kebendaan seluas-luasnya dan untuk bertindak bebas terhadap kebendaan itu tanpa batas maka hal yang demikian tidak diperkenankan oleh Undang-Undang Pokok Agraria.

Berlainan dengan sistem pertanahan dalam KUH Perdata yang memberi kesempatan untuk tumbuhnya/suburnya feodalisme, sebaliknya sesuai dengan bunyi Pasal 10 UUPA di alam Agraria yang sekarang hal itu ditentang karena tidak sesuai dengan sosialisme Indonesia, setiap orang atau Badan Hukum yang mempunyai sebidang tanah wajib mengerjakannya sendiri dengan demikian pada azasnya dicegahlah praktek tuan-tuan tanah yang duduk seenaknya saja tinggal menikmati hasil atas jerih payah orang lain.

B. Saran-Saran

Itikad baik Pemerintah yang telah mengeluarkan beberapa peraturan pelaksanaan khususnya di bidang pendafataran tanah (PP 10 Tahun 1961), Penetapan luasamaximum tanah pertanian (Perpu No. 56/1960) dan lain sebagainya, Namun karena kesemuanya hanya berbentuk non Undang-Undang maka sampai kini disebagian besar lingkungan tanah ini belum berjalan seluruhnya, setidaknya walaupun di sana sini sudah berjalan akan tetapi karena sifat peraturan-peraturan pelaksanaan ini belum merupakan Undang-

undang sehingga ada kemungkinan sewaktu-waktu bisa berubah atau dicabut hal mana mengakibatkan baik masyarakat/pemilik tanah disatu pihak dan organ-organ Pemerintah dilain pihak tetap diliputi oleh rasa segan dan mawas diri hingga peraturan itu menjadi lamban di dalam praktek.

Oleh karena itu agar cara pelaksanaan Undang-Undang Pokok Agraria ini di tetapkan dengan Undang-Undang.

Untuk menjamin kestabilan dalam bidang agraria ada baiknya dihidupkan Pengadilan Land reform sesuai dengan jiwa Undang-Undang No. 21 Tahun 1964 sebab dalam prakteknya, menyerahkan sengketa tanah kepada Pengadilan Negri, umum menimbulkan kepincangan karena justru hak itu dimajukan oleh bekas pemilik tanah secara gugatan perdata yang semata-mata menggunakan kesempatan ini untuk kembali menguasai tanahnya yang mana seharusnya sudah terkena land reform.

Supaya Pemerintah melakukan pengawasan yang ketat atas penagihan ongkos-ongkos yang ditagih oleh pejabat lapangan di dalam menandatangani segala akte baik untuk memperoleh maupun untuk mengalihkan hak-hak atas tanah ini, kebiasaan untuk menerima biaya melebihi faktor yang telah ditetapkan berarti akan menambah beban dipundak rakyat, sebab untuk biaya menurut faktor sajumpun dalam tingkat kehidupan ekonomi sekarang sudah

payah dipenuhi, praktek para pejabat yang pada umumnya memperlambat segala urusan apabila si yang berkepentingan hanya sekedar memenuhi biaya faktur ini akan berakibat semakin enggan nya saluran yang ditentukan Negara.

9. **Mahadi Prof. SH.** : Selayang Pandang Tentang Kodifikasi/Unifikasi Hukum Perdata di Indonesia, terbitan Rektor USU, Tahun 1967.
10. **R. Van Dijk Prof. Dr.** : Pengantar Hukum Adat Indonesia Penerbitan Sumur Baandung, Tahun 1960.
11. **Siregur Hatunggal, SH** : Hukum Tanah Menurut Hukum Adat, Penerbit Fakultas Hukum USU Medan dan No. 8, Tahun 1971.
12. **S. Purwopranoto, SH.** : Penuntut Hukum Tanah, BP Buku Astanah Buku Abada Semarang, tanpa tahun.
13. **Ter Haar, Mr.** : Azas-Azas Hukum Adat (terjemahan), Pradya Paramitha Jakarta, Tahun 1960.
14. **Wirjono Prodjodikoro Prof. SH** : Hukum Perdata tentang hak-hak atas benda, PT. Pembimbing Massa Jakarta, Tahun 1963.
15. **P. M. D. N.** No. 5 Tahun 1973 tentang cara-cara pemberian hak atas tanah.