

**PENGERTIAN HAK MILIK ATAS TANAH DITINJAU DARI
KUH PERDATA DAN UNDANG-UNDANG POKOK AGRARIA**

(Riset di Kantor Pertanahan Kota Medan)

*Diajukan Dalam Rangka Memperoleh
Gelar Sarjana Hukum*

OLEH:

HIRAS ANDRE IVANSYAH AMBARITA

NPM : 04.840.0217

BIDANG HUKUM KEPERDATAAN



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MEDAN AREA
MEDAN
2009**

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 4/8/23

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

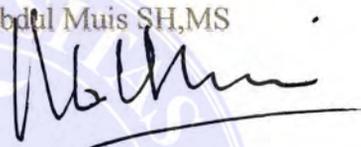
UNIVERSITAS MEDAN AREA
FAKULTAS HUKUM



I. Tanda Persetujuan Skripsi

1. Nama : Hiras Andre Ivansyah Ambarita
2. Nomor Pokok Mahasiswa : 04.840.0217
3. Jurusan : Perdata
4. Judul Skripsi : PENGERTIAN HAK MILIK ATAS TANAH DITINJAU DARI KUH PERDATA DAN UNDANG-UNDANG POKOK AGRARIA

II. Panitia pembimbing Skripsi

1. Nama : Abdul Muis SH,MS
Tanggal Persetujuan :
Tanda Tangan : 
2. Nama : Taufik Siregar SH, M.Hum
Tanggal Persetujuan :
Tanda tangan : 

III. Panitia Penguji Skripsi

1. Nama : Abdul Muis SH, MS
Tanda Tangan : 
2. Nama : Taufik Siregar SH, M.Hum
Tanda Tangan : 
3. Nama : Muazzul, SH. M.Hum
Tanda Tangan : 
4. Nama : Suhatrizal, SH. M.Hum
Tanda Tangan : 

PERSEMBAHAN

*Bersukurlah dalam pengharapan
Sabarlah dalam kesesakan
Dan bertekunlah dalam Doa*

*Didalam perjalanan hidupku yang meniti hari-hariku
Aku sering mengalami kerikil-kerikil tajam, yang kadang-kadang
Aku tak mampu untuk berpijak pada kenyataan
Untuk merenda makna dan realita yang harus
Membuatku ku tegar...*

*Aku sering terjatuh terlenu dalam mencapai
Cita-cita hidupku
Nyalakan lenteramu dihadapanku, kuatkan
Dan teguhkanlah hidupku*

*Begitu banyak rintangan yang ananda hadapi
Tak akan mudah berlalu tanpa doa restu
Dari Ayah dan Bunda*

*Ayah.....
Hari ini bahagiaku, juga bahagiamu
Hari ini akhir dari perjuangan dan
Pengorbanan*

*Ibu.....
Hari ini kuraih gelarku
Hari ini kubasuh semua keringat dan piluhmu
Dengan gelar Sarjana Hukum*

Kupersembahkan kata kecil ini buat:

*Ayahanda : B. MANIK
Ibunda : R. GULTOM*

*BESERTA ADIK-ADIKKU. RANDA DAN RIKO.
serta untuk seorang yang telah memberikan perhatian begitu besar pada saat-saat terpenting
dalam hidupku.. YANG SANGAT TERKASIH: GINTA NOVA YANTI. SINAGA*

ABSTRAK

PENGERTIAN HAK MILIK ATAS TANAH DITINJAU DARI KUH PERDATA DAN UNDANG-UNDANG POKOK AGRARIA

Oleh : HIRAS ANDRE IVANSYAH AMBARITA

Adapun tujuan dan maksud pembahasan judul ini adalah untuk mencoba menguraikan perkembangan yang terjadi terhadap hak milik atas tanah yang terdaftar dan terdapat di kehidupan masyarakat.

Disamping itu tujuan penulis adalah untuk memberikan gambaran bagaimana kompleksnya hak milik di Indonesia. Untuk mengenalkan kepada masyarakat tentang perbedaan hak milik tersebut ditinjau dari KUH Perdata dan Undang-undang Pokok Agraria yang sudah jelas berbeda.

Apabila kita perhatikan pengertian hak milik adalah merupakan suatu hak yang utama atau hak yang paling penting dan pokok, terkuat dan terpenuh jika dibandingkan dengan hak lain, misalnya Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak pakai dan Lan-lain.

Walaupun hak milik merupakan hak yang paling pokok dan utama, didalam prakteknya pengaturan dan penggunaannya mempunyai batas-batas tertentu yaitu tidak boleh bertentangan dengan kepentingan sosial.

Sebagaimana kita ketahui bahwa hukum Perdata adalah berasal dari barat dimana keperluan hidupnya berbeda dengan keperluan hidup dengan hidup orang Indonesia, yang membedakannya adalah kebutuhan hidup pada masyarakat barat adalah bersifat individual dan hal yang sama juga terdapat pada hukum perdata, sedangkan di Indonesia menganut sistem Pancasila, gotong royong, kekeluargaan dan memperhatikan kepentingan orang banyak atau kepentingan sosial dan ini merupakan ciri-ciri daripada Hukum Agraria yang sesuai dengan kepribadian Bangsa Indonesia.

Di dalam melaksanakan penulisan Skripsi ini, penulis menemukan adanya aspek gotong royong dan pengertian dalam pembinaan tentang hak milik, dan ini sudah diwariskan kepada kita oleh nenek moyang kita dimana hal ini tetap dijiwai dan dipertahankan sampai sekarang. Dengan demikian pengertian hak milik atas tanah menurut Undang-undang Pokok Agraria dan KUH Perdata adalah sangat berbeda baik dalam segi pengaturannya ataupun dalam segi kehidupan di masyarakat.

Dengan berlakunya Undang-undang Pokok Agraria, maka sistem pertanahan kolonial telah dihapus, berarti dengan demikian terlaksanalah suatu kodifikasi hukum khusus mengenai tanah sebagai wadah asli hukum adat nasional.

Suatu hal yang penulis temukan dalam penelitian adalah sulitnya mendapatkan bahan dasar di dalam adat istiadat tentang hak atas tanah karena selain dari pada penjelasan dari buku kurangnya lengkap, selain itu perbedaan adat-istiadat yang ada di setiap daerah.

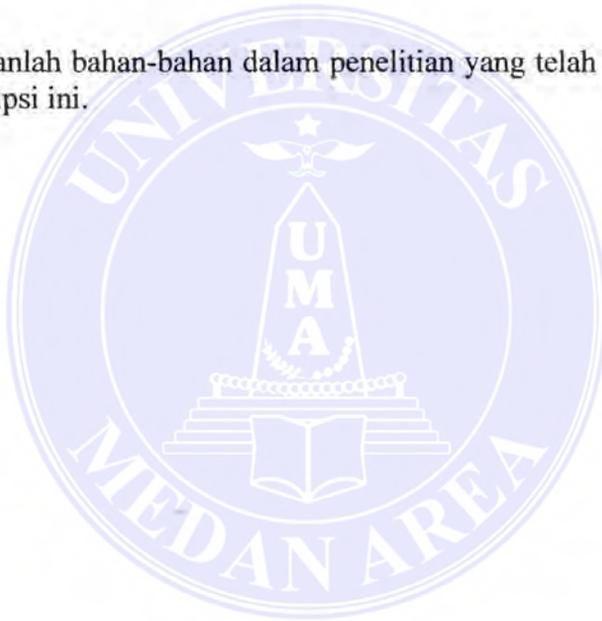
Dengan demikian dapat penulis simpulkan didalam mengumpulkan bahan dalam menyelesaikan Skripsi ini adalah: Bahwa perbedaan antara pengertian

hak milik atas tanah di dalam KUH Perdata kepentingan individu didahulukan sedangkan di dalam Undang-Undang Pokok Agraria malah sebaliknya, kepentingan umum adalah yang utama. Dalam KUH Perdata pemisahan adalah secara Vertikal yang berarti bahwa tanah dan semua yang ada di atasnya adalah satu sebagai benda yang tidak bergerak, sedangkan menurut Undang-undang Pokok Agraria yang bersumber dari Hukum adat mengenal pemisahan horizontal yang berarti bahwa tanah adalah tidak satu dengan benda dan tanaman yang ada di atasnya.

Sebagaimana yang akan kita bahas maka saya berkesimpulan bahwa Bahwa dengan memperhatikan ketentuan hukum yang berlaku mengenai peraturan hak milik, maka ternyata hak milik tersebut mengalami perkembangan baik mengenai adanya kecenderungan timbulnya kesimpangsiuran di dalam masyarakat sehari-hari.

Dengan berlakunya UUPA tentang pengaturan tanah dengan resmi maka segala peraturan mengenai tanah yang diatur oleh KUH Perdata tidak berlaku sepanjang tidak diatur oleh UUPA.

Demikianlah bahan-bahan dalam penelitian yang telah penulis peroleh dalam menulis Skripsi ini.



KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Maha Kuasa yang telah memberikan limpah Rahmat dan Karunia-Nya kepada penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan Skripsi ini. Adapun judul Skripsi yang penulis angkat adalah **“PENGERTIAN HAK MILIK ATAS TANAH DITINJAU DARI KUH PERDATA DAN UNDANG-UNDANG POKOK AGRARIA”** untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Medan Area Medan.

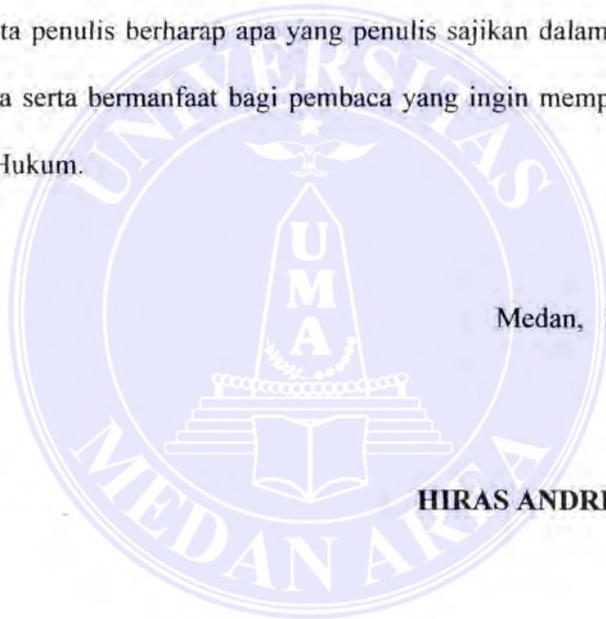
Dalam penulisan Skripsi ini penulis telah berusaha semaksimal mungkin untuk dapat menyelesaikan dengan sebaik-baiknya, namun penulis menyadari bahwa tulisan ini masih ada kekurangan disana-sini dan masih jauh dari kesempurnaan, sehingga penulis dengan senang hati menerima masukan baik kritik ataupun saran yang sifatnya membangun guna kesempurnaan penulisan Skripsi ini.

Dengan telah selesainya penyusunan Skripsi dan penulisan Skripsi ini, penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih yang tidak terhingga kepada Tuhan Yang Maha Kuasa, juga tidak lupa penulis mengucapkan terima kasih setulus hati kepada:

1. Bapak Prof. Dr. M. Yakub Matondang selaku Rektor Universitas Medan Area.
2. Bapak Syafaruddin SH, M.Hun, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
3. Bapak H. Abdul Muis, SH, MS, selaku pembimbing I dan selaku Ketua Bidang Hukum Keperdataan.
4. Bapak Taufik Siregar, SH, M.Hum, selaku pembimbing II.
5. Bapak Suhatrizal SH, M.Hum selaku Ketua Sidang.
6. Bapak Muazzul SH, M.Hum selaku Serkertaris Sidang.

7. Seluruh Staf/ karyawan Civitas Akademi Fakultas Hukum Universitas Medan Area Medan.
8. Kepada orang tua saya, yang memberikan masukan dan bimbingan kepada saya untuk menjadi orang yang berguna.
9. Kepada adik saya yang memberikan bantuan dan dorongan kepada saya.
10. Kepada my little angel ANGI yang selalu ada untuk saya disaat saya butuh dorong dan dukungan.
11. Kepada seluruh teman, kerabat yang telah membantu saya hingga saya dapat menerima gelar sarjana Hukum.

Akhir kata penulis berharap apa yang penulis sajikan dalam skripsi ini dapat memenuhi fungsinya serta bermanfaat bagi pembaca yang ingin memperdalam ilmunya terutama di bidang Hukum.



Medan, September 2008

Penulis

HIRAS ANDRE IVANSYAH A

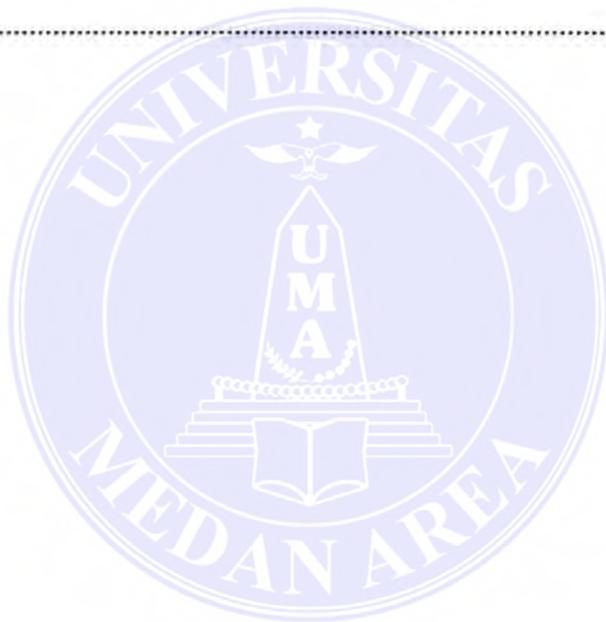
DAFTAR ISI

	Halaman
ABSTRAK	i
KATA PENGANTAR	iv
DAFTAR ISI	vi
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Pengertian dan Penegasan Judul.....	2
B. Alasan Pemilihan Judul.....	3
C. Tujuan	4
D. Permasalahan.....	4
E. Hipotesa.....	5
F. Metode Pengumpulan Data	5
G. Sistematika Penulisan.....	6
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	8
A. Beberapa Macam Hak Atas Tanah	8
B. Masalah konversi	23
C. Hak Milik Atas Tanah	26
D. Terjadinya Hak Milik atas Tanah	29
BAB III TINJAUAN TENTANG HAK MILIK ATAS	37
A. Beberapa Pandangan Tentang Hak Milik.....	37
B. Pengertian Hak Eigendom.....	39
C. Ciri-ciri Hak Milik.....	44

Hiras Andri Fransyah Ambarita – Pengertian Hak Milik atas Tanah
BAB IV PERBEDAAN HAK MILIK ATAS TANAH MENURUT

KUH PERDATA DAN UUPA.....	51
A. Hak Atas Tanah Berdasarkan UUPA.....	51
B. Hak Atas Tanah Berdasarkan KUH Perdata.....	54
C. Perbandingan Hak Milik Atas Tanah berdasarkan KUH Perdata dan UUPA	55

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN	56
A. Kesimpulan	56
B. Saran.....	57
Daftar Pustaka	58



BAB I

PENDAHULUAN

Hak milik adalah salah satu hak yang sering kita jumpai dan merupakan hak yang paling penting dalam kehidupan kita sehari-hari. Hak Milik dalam *Buergelijk Wetboek (BW)* dikenal sebagai *heer Eigendom* atau *Eigendom Recht*.

Bila diperhatikan hak milik adalah merupakan suatu hak yang utama dan hak yang paling pokok jika dibandingkan dengan hak-hak lainnya, seperti hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pakai, dan lain sebagainya.

Walaupun hak milik ini merupakan hak yang paling pokok dan utama, ternyata di dalam penggunaan sehari-hari mempunyai aturan-aturan dan batasan tertentu terhadap pengguna hak, jadi perlu kita perhatikan bahwa jangan sampai itu semua mengganggu hak orang lain.

Penulis secara umum juga menyinggung soal hak-hak lain atas tanah selain hak guna usaha, Hak Guna bangunan, hak yang baru saja diberikan diatas tersebut turut dijadikan bahan pembicaraan sekedar untuk mengungkapkan bagaimana kompleksnya hak milik orang lain.

Penulis secara umum juga menyinggung hak-hak lain atas tanah selain hak milik seperti halnya Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, dan lain sebagainya. Hak-hak yang baru disebutkan diatas turut dijadikan bahan pembicaraan sekedarnya untuk mengungkapkan bagaimana kompleksnya hak milik itu sebenarnya.

Dengan jalan membandingkan hak milik ini dengan hak-hak lainnya, maka kita akan mengetahui bahwa hak milik yang paling pokok dan paling kuat yaitu hak milik terkuat untuk menikmati dari pada hak-hak atas tanah.

Hak milik atas tanah tidak mudah dihapus, dapat dipertahankan terhadap gangguan pihak lain, dapat diwariskan oleh ahli waris yang mempunyai hak dapat di jual dan tidak ditentukan jangka waktu.

A. Pengertian dan Penegasan Judul

Judul sebagai pengantar pembuka suatu wacana pemikiran merupakan hal pokok. Dalam mengungkapkan secara selintas tentang isi pembahasan yang akan dikemukakan. Adapun judul Skripsi ini **"PERBEDAAN PENGERTIAN HAK MILIK ATAS TANAH MENURUT UNDANG-UNDANG POKOK AGRARIA DENGAN KUH PERDATA"**.

Penulis mencoba untuk memperjelas judul skripsi ini dengan menguraikan materi sebagai berikut:

- Untuk lebih mengedepankan kajian terhadap objek penelitian yaitu "Perbedaan Pengertian Hak Milik Atas Tanah Menurut Undang-undang Agraria Dengan KUH Perdata"
- Untuk mengetahui apakah pengertian dan perbedaan antara hak milik atas tanah menurut UUPA (UU No.5 Tahun 1960) dengan KUH Perdata

Dapat dipahami dari penegasan judul diatas, adalah tentang perbedaan antara hak milik atas tanah menurut UUPA (UU No.5 Tahun 1960) dengan KUH Perdata.

B. Alasan Pemilihan Judul

Adapun alasan pemilihan judul tersebut diatas adalah untuk mengingat masalah Hak Milik ini merupakan masalah yang penting dari segi historisnya, bahwa hak milik yang dikenal sekarang di konversi dari hak Eigendom yang dikenal dalam Hukum Barat.

Disamping itu juga ada yang dikonversi dari hak lain, bisa juga dari hukum adat misalnya saja hak milik, hak ulayat. Hak Eigendom yaitu hak memakai tanah adat milik yang dikerjakan oleh anggota persekutuan terus-menerus dapat menjadi hak milik (terjadi di Jawa dan Madura).

Oleh karena itu perlu ada penegasan mengenai hal ini apa lagi setelah keluarnya Undang-undang Pokok Agraria (UU No.5 Tahun 1960), hak itu ada mengalami perubahan dan berkembang, dalam hal ini kepemilikan maupun penguasaan.

Setelah berlakunya Undang-undang ini hanya satu dikenal hak milik atas tanah yang ada dalam hukum Agraria Indonesia juga antara hak Eigendom dengan hak milik ini ada persamaannya dan perbedaannya sehingga dengan membahas hak-hak tersebut diatas dapat dijadikan untuk mempertegas kesimpang siuran terutama mengenai hak Eigendom dengan hak milik tersebut.

C. Tujuan

Adapun tujuan dan maksud pembahasan judul ini adalah untuk mencoba menguraikan perkembangan yang terjadi terhadap hak milik atas tanah yang terdaftar dan terdapat di kehidupan masyarakat.

Disamping itu tujuan penulis adalah untuk memberikan gambaran bagaimana kompleksnya hak milik di Indonesia. Untuk mengenalkan kepada masyarakat tentang perbedaan hak milik tersebut ditinjau dari KUH Perdata dan Undang-Undang Pokok Agraria yang sudah jelas berbeda.

D. Permasalahan

Dari gambaran diatas penulis memberanikan diri untuk mengemukakan masalah yang dianggap penulis penting, sebagai berikut.

Dengan berlakunya Undang-undang Pokok Agraria (UU No. 5 tahun 1960) tentang pengaturan tanah secara resmi, segala peraturan mengenai tanah tersebut tidak diperlukan sepanjang telah diatur dai dalam UUPA. Hal ini disebabkan masih banyaknya hak atas tanah yang belum diatur secara lengkap di dalam perundang-undangan di Indonesia.

Sebagaimana uraian diatas maka penulis menemukan beberapa masalah sebagai berikut:

1. Sejauh mana perkembangan hak milik setelah ebrlakunya Undang-undang Pokok Agraria (UU No. 5 1960)
2. Dimana letak perbedaan pengertian hak milik atas tanah yang ditinjau dari Kitab Undang-undang Hukum Perdata dan Undang-undang Pokok Agraria.

E. Hipotesa

Hipotesa merupakan dugaan sementara suatu masalah yang diteliti, yang masih harus dibuktikan kebenarannya melalui pembahasan atau penelitian.¹

Hipotesa atau kritis tentang suatu masalah jika kemudian ternyata kebenaran yang dibuktikan melalui hasil penelitian atau pembahasan menjadi suatu rumusan sebagai berikut:

1. Bahwa dengan memperhatikan ketentuan hukum yang berlaku mengenai peraturan hak milik, maka ternyata hak milik tersebut mengalami perkembangan baik mengenai adanya kecenderungan timbulnya kesimpangsiuran di dalam masyarakat sehari-hari.
2. Dengan berlakunya UUPA tentang pengaturan tanah dengan resmi maka segala peraturan mengenai tanah yang diatur oleh KUH Perdata tidak berlaku sepanjang tidak diatur oleh UUPA.

F. Metode Pengumpulan Data

Dalam setiap penulisan karya ilmiah atau penulisan dari sebuah penelitian seperti halnya penulisan skripsi ini diperlukan suatu alat pengumpulan data yang tentunya dengan tujuan utama untuk mengumpulkan data dan menyusun data-data yang ada.

¹ Abdul Muis, *Pedoman Penulisan Skripsi Dan Metode Penelitian Hukum*, Fakultas Hukum USU, Medan, 1990.

Adapun metode-metode yang dilakukan dalam pengumpulan data ini adalah sebagai berikut:

1. Library Research (Tinjauan Pustaka)

Metode pengumpulan data dengan cara penelitian Kepustakaan, yakni membaca dan mempelajari buku-buku ilmiah serta perundang-undangan yang ada hubungannya dengan materi skripsi.

2. Field Research (Tinjauan Lapangan)

Metode Pengumpulan data dengan cara ini dilakukan dengan mengunjungi objek-objek yang akan diteliti, penulis juga langsung mengumpulkan data-data dan permasalahan yang berkaitan dengan permasalahan yang ada di dalam skripsi ini.

G. Sistematika Penulisan

Untuk membantu memudahkan penulisan dalam memahami materi skripsi ini perlu dibuat suatu sistematika penulisan dengan menguraikan secara singkat mengenai isi dari materi yang terdapat didalam uraian singkat dalam beberapa BAB yang memiliki hubungan yang jelas dan saling berkaitan.

BAB I PENDAHULUAN

Pada BAB ini merupakan pengantar yang menguraikan tentang pengertian dan penegasan judul, Hipotesa, Tujuan Penelitian Metode pengumpulan data, secara sistematika Pengumpulan data.

BAB II TINJAUAN UMUM

Pada BAB ini penulis menguraikan tentang pengertian Hak Atas Tanah yang berupa beberapa macam hak atas tanah, hak Eigendom, dalam KUH Perdata serta Hak Ulayat dan hak Perseorangan.

BAB III TENTANG HAK MILIK

Pada BAB ini penulis menjelaskan pandangan tentang hak milik dan ciri-ciri dari hak milik tersebut.

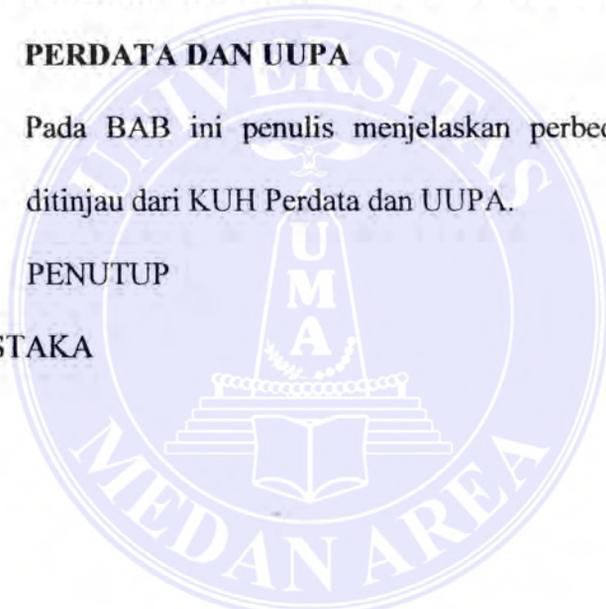
BAB IV PERBEDAAN HAK MILIK TINJAU DARI KUH PERDATA DAN UPA

Pada BAB ini penulis menjelaskan perbedaan hak milik ditinjau dari KUH Perdata dan UUPA.

BAB V PENUTUP

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN





BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

Keadaan hukum pertanahan sebelum berlakunya UUPA mempunyai sifat dualistis, bahkan dapat dikatakan pluralistig karena disamping berlakunya kaidah-kaidah hukum adat yang sebagian besar tidak tertulis dan juga berlaku hukum barat yang masing-masing dan menetapkan hubungan hukum antara orang dengan tanah

Dengan UUPA dihapuskanlah dasar-dasar dan peraturan-peraturan hukum agraria koloni, yang setelah kita merdeka selama 15 tahun terpaksa tetap masih berlaku, karena kita sendiri belum berhasil membentuk hukum agraria Nasional sebagai gantinya. Dengan UUPA maka berakhirlah dualisme didalam hukum agraria Indonesia dan terselenggaralah unifikasi hukum

Hukum Agraria yang baru tidak lagi terdiri atas peraturan-peraturan yang bersumber pada hukum adat dan peraturan-peraturan yang bersumber dari hukum barat. Hukum Agraria Nasional kita selanjutnya didasarkan atas satu sistem hukum adat, sebagai asli Nasional

A. Beberapa Macam Hak Atas Tanah

Kalau kita menyinggung tentang masalah bentuk dan sifat pemilikan adalah hal ini kita akan membicarakan masalah pemilikan tanah-tanah yang tunduk kepada hukum barat dan yang tunduk kepada Hukum Adat

Kalau kita berbicara mengenai pemilikan tanah sebelum keluarnya Undang-undang Pokok Agraria (UU No.5/ 1960) adalah sangat luas sekali

untuk itu dalam pembahasan selanjutnya penulis akan membatasi dengan mengambil dua pokok saja yang saya rasa sangat berhubungan erat dengan judul diatas. Kedua pembahasan yang baru penulis sebutkan yaitu:

1. Hak Eigendom dalam KUH Perdata

Pemilikan atas tanah dengan hak Eigendom dapat dikatakan hampir semua terdaftar pada kantor pendaftaran tanah pada Kantor Pendaftaran Tanah menurut Ordonansi Balik nama (*Overschrijving Ordonantie Stb. 1834/ 27*) dan peraturan mengenai Kadaster dimuat dalam *Engelbrecht* tahun 1954 halaman 570 s/d 589 dan 2460 s/d 2467.

Pemilikan atas tanah eigendom ini tunduk pada ketentuan hukum barat, misalnya mengenai cara memperolehnya, pembenahannya dengan hak-hak lain, peralihannya, lenyaplah dan wewenang serta kewajiban-kewajiban yang empunya hak itu

Perbuatan-perbuatan hukum mengenai hak eigendom pada azasnya hanya terbatas pada yang dimungkinkan Hukum Barat. Misalnya tanah hak eigendom tidak dapat digadaikan menurut hukum adat, tetapi hanya dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hipotik yang diatur dalam KUH Perdata

Selanjutnya mengenai pengertian hak eigendom ini dan sifat-sifat yang terkandung didalam hak tersebut ditentukan menurut KUH Perdata, hal ini diatur dalam pasal 570 KUH Perdata

Pasal KUH perdata berbunyi bahwa Hak Eigendom adalah : *Hak untuk menikmati kegunaan suatu benda dengan leluasa dan untuk berbuat bebas terhadap benda itu dengan cara apapun dan juga asal tidak bersalahan dengan Undang-undang dan peraturan Umum yang*

diterapkan oleh suatu kekuasaan yang berhak dan tidak mengganggu hak orang lain; kesemuanya itu dengan tidak mengurangi pencabutan hak itu demi kepentingan hukum berdasarkan atas ketentuan Undang-undang dan dengan pembayaran ganti rugi.²

Dari ketentuan adanya hak untuk menikmati secara leluasa dan bebas dengan cara apapun juga, maka nampak disini bahwa hak eigendom adalah hak yang paling sempurna dan paling kuat. Jadi pemilik boleh berbuat sehendak hatinya tanpa batas dan tanpa adanya sesuatu hambatan.

Hak Eigendom ini pada hakekatnya merupakan sumber timbulnya hak kebendaan lainnya seperti hak opstal, hak Effpacht, Hak Pakai dan sebagainya. Kemudian apabila kita telusuri lebih lanjut rumus yang tertera diatas, akan tergambar bagi kita bahwa pemilikan eigendom tidaklah sebebas seperti yang digambarkan semula akan tetapi ada mempunyai batasan-batasan.

Batasan-batasan mana dapat kita golongan kedalam 2 (dua) golongan besar yaitu;

(a) Batasan Dalam bidang hukum public

Batasan ini di gambarkan dalam rumus yang tertera diatas UU atau peraturan umum asalkan tidak melanggar peraturan Umum dan Undang-undang tersebut.

² Prof.R. Subekti SH, dan Tjitrosudibio, Kitab Hukum Undang-undang Perdata penerbit Pradya Paramitha.

(b) Batasan dalam bidang Hukum Privat.³

Pasal 1365 KUH Perdata sudah cukup di kenal. Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian terhadap orang lain mewajibkan orang karena salahnya menerbitkan kerugian tersebut atau mengganti kerugian tersebut, demikian bunyi pasal 1365 KUH Perdata.

Mengenai pasal ini tidak boleh kita lewatkan tanggal 31 Januari 1979. Sebelum tanggal tersebut adalah merupakan Yurisprudensi tetap, bahwa yang dinamakan perbuatan dursila itu ialah suatu perbuatan yaitu;

- (1) Melanggar hak orang lain atau,
- (2) Bertentangan dengan kewajiban si pelaku

Rumus yang lebih sederhana mengenai perbuatan dursila ini adalah sebagai berikut; Perbuatan Dursila ialah perbuatan melanggar Undang-undang.

Dengan perkataan lain perbuatan melanggar hukum mempunyai tafsiran yang lain, tidak saja terhadap hukum tertulis tetapi juga terhadap hukum yang tidak tertulis, yaitu berupa adat, kebiasaan dan norma sosial.

Ada suatu perkara yang sampai kepada Mahkamah Agung Belanda tahun 1910. Duduk perkaranya sebagai berikut; Ada suatu rumah bertingkat ditempati oleh suatu keluarga dibagian atasnya. Sedangkan dibagian bawahnya ada gudang. Pada suatu ketika, pipa air

³ Prof. Mahadi SH, Hak milik dalam sistem Hukum Perdata Nasional.

dibagian bawah pecah (bocor). Kran induk terletak dibagian atas atas yang dihuni oleh "A". Penghuni gudang yang dibawah meminta kepada A untuk menutup kran induk. Tetapi tuan "A" tidak mengindahkan permintaan itu, sehingga air membanjiri bagian bawah. Sudah terlalu banyak barang-barang dibagian bawah yang menjadi rusak.

Dengan tafsiran sempit tentang arti perbuatan dursila seperti yang telah diuraikan diatas Tuan "A" tidak dapat dikenakan pasal 1365 KUH Perdata tersebut sebab;

- Tuan A tidak melanggar Undang-undang pengengkarannya itu; tidak ada undang-undang yang mewajibkan untuk mematikan kran induk yang ada dalam penguasaannya.
- Tidak ada undang-undang menetapkan hak penghuni bagian bawah untuk meminta A supaya ia bersedia menutup kran induk.

Kemudian ada terjadi suatu peristiwa dalam bidang hukum yang duduk perkaranya adalah sebagai berikut; A dan B masing-masing mempunyai perusahaan percetakan antara A dan B terjadi persaingan. Si A berusaha membujuk karyawan B dan ternyata ia berhasil membujuknya untuk memberikan keterangan padanya tentang;

- (1) Apa-apa yang terjadi di perusahaan B.
- (2) Tawaran-tawaran yang ada, malahan karyawan B menyerahkan salinan dari tawaran-tawaran itu.
- (3) Siapa-siapa saja yang menjadi langganan si B.
- (4) Orang-orang yang mengadakan pesanan.

(5) Siapa-siapa yang meminta daftar harga.

Hal-hal tersebut diatas mengakibatkan kerugian bagi perusahaan percetakan B.

Bahwa si A sesuai dnegan penafsiran pasal 1365 KUH Perdata melakukan tindakan mengambil alih para pelanggan B dengan cara licik.

Dalam peristiwa ini melanggar hukum tidak saja melanggar hak/kewajiban orang tetapi juga susila dan pergaulan.

Perkara ini sampai tingkat atas dan pengadilan tertinggi mengambil sikap yang lebih luas dari sikap-sikapnya yang terdahulu. Mahkamah Belanda pada saat itu mengatakan pendiriannya bertentangan dengan hukum berarti ;

- a. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku atau bertentangan menurut hukum dari pihak yang dirugikan.
- b. Bertentangan dengan susila (Fatsoen) atau tata sopan santun.
- c. Bertentangan dengan sifat hati-hati yang dituntut oleh lalu-lintas kemasyarakatan terhadap;

- Diri orang lain
- Harta orang lain

Dari Pendirian Mahkamah Agung Belanda tersebut diatas maka rumus baru tentang perbuatan dursila itu dapat kita simpulkan sebagai berikut;



Perbuatan dursila ialah bertindak atau tidak bertindak yang bertentangan dengan ;

- a. Undang-undang atau
- b. Susila baik atau,
- c. Sifat hari-hari yang dituntut oleh lalulintas kemasyarakatan terhadap; Diri orang lain.

Unsur A sudah ada sebelum tahun 1919 dan unsur B dan C ditambahkan oleh Mahkamah Agung Belanda dalam tahun 1919 dengan mempergunakan suatu dasar tafsiran.⁴

Jadi hak Eigendom yang bersifat mutlak yang tidak dapat di ganggu gugat itu, mengalami perubahan dalam tahun 1919 sepanjang mengenai pemakaian hak milik, susila baik dan sifat hati-hati dalam pergaulan masyarakat terhadap diri orang lain dan harta orang lain yang harus di perhatikan.

Berhubungan dengan prinsip perseorangan (Individualisitis) ang pada umumnya melekat pada hukum barat maka pembatasan hak Eigendom inipun pada umumnya disebutkan sebagai hal memperhatikan kepentingan-kepentingan orang lain. Dalam hal pembatasan hak Eigendom ini pandangan selalu diarahkan kepada hak perseorangan dari masing-masing orang yang mempunyai hak eigendom atau hak lain.

Yang dijaga adalah jangan sampai pada bentrokan antara hak-hak perseorangan itu, dan selanjutnya dicarikan jalan untuk

⁴ Prof. Mahadi SH, Opcit hal 21

mempersatukan berbagai kepentingan tersebut dan jika tidak diatur maka akibat-akibat yang timbul akan tidak menguntungkan bagi pihak-pihak yang bersangkutan.

Menurut pasal 571 KUH Perdata, hak eigendom mengenai tanah meliputi segala sesuatu yang berada diatas dan di dalam tanah tersebut, pemiliknya dapat menanami, mendirikan bangunan, menggali dan menarik segala sesuatu yang terdapat di dalam tanah tersebut.

Pembatasan yang terdapat di dalamnya adalah:

- a. Hak-hak yang timbul antara pemilik tetangga;
- b. Undang-Undang Pertambangan;
- c. Adanya hak kebendaan lain atas tanah tersebut.

2. Hak Atas Tanah dalam Hukum Adat

Di dalam masyarakat Indonesia ada kita kenal bentuk pemilikan atas tanah oleh kelompok manusia yang sering disebut juga dengan hak persekutuan hukum atau lebih dikenal dengan *Hak Ulayat* (*Beschikkingrecht*). Yang juga berartikan Hak Pertuanan⁵, Hak Purba atau Hak Ulayat.

Hak ulayat yang juga disebut dengan berbagai istilah tersebut adalah hak dari persekutuan hukum menggunakan dengan bebas tanah-tanah yang merupakan belukar dalam lingkungan wilayah suatu persekutuan tertentu guna kepentingan persekutuan atau berguna bagi orang luar.

⁵ Prof.Djojodigono SH dan Imam Sudayat SH, Azas-azas Hukum Adat.

Apabila kita meninjau suatu pergaulan masyarakat pada suatu suku bangsa Indonesia, akan terlihatlah pada dasarnya ada suatu pergaulan hidup dalam bentuk kelompok yang terikat, kelompok-kelompok mana bertindak terhadap dunia Abstrak, dunia terwujud dengan suatu cara yang menyebabkan suatu kelompok tersebut dapat di katakan “Persekutuan Hukum”.⁶

Persekutuan hukum adalah suatu perikatan manusia yang mempunyai anggota-anggota yang merasa dirinya terikat dalam suatu kesatuan yang bersatu dalam ikatan yang mana anggotanya mempunyai kepentingan bersama yang berakibat dalam perikatan akan bertindak dalam pergaulan Hukum sebagai suatu kesatuan.

Dalam kelompok yang diutamakan adalah kepentingan bersama. Dalam suasana yang demikian itu ada suatu benda yang mempunyai arti yang sangat penting, benda itu haruslah benda yang mempunyai fungsi dan sifat tertentu, seperti:

- a. Memberi Ruang Hidup
- b. Mempunyai potensi untuk memberikan bahan-bahan makanan/ minuman
- c. Merupakan tampungan kepada arwah nenek moyang.⁷

Benda tersebut adalah tanah, dengan fungsi dan sifatnya tidak dapat di jadikan objek pemilikan secara individual, tanah adalah punya bersama.

Dengan adanya kepentingan tanah sebesar itu bagi masyarakat desa mereka adalah layak, bahwa segala tanah dari lingkungan dari suatu

⁶ Mr.B. Ter Harr Bzn, *Asas-asas dan Susunan Hukum Adat*. 1960.

⁷ Prof. Mahadi SH, *Hak Milik dalam Hukum Perdata Nasional*.

persekutuan hukum tetap bermanfaat bagi persekutuan dan atau anggota-anggota asli persekutuan tersebut. Maka dari itu di seluruh Indonesia pemindahan hak milik atas tanah kepada orang asing tidak boleh terjadi dengan tiada campur tangan dari kepala persekutuan untuk menjaga supaya peraturan-peraturan tentang tanah tersebut dilaksanakan, misalnya di dalam suatu desa hak milik atas tanah tersebut tidak bisa di pindahkan kepada orang asing atau orang yang tidak berasal dari desa tersebut atau dari kelompok atau perkumpulan tersebut, juga kepada anggota persekutuan tersebut hanya dapat diselenggarakan untuk sementara dengan syarat seperti pembayaran sejumlah uang kepada orang asing kepada pengurus persekutuan tersebut.

Hak ini dapat kita lihat di Angkola dapat memperoleh izin mendirikan dusun dalam daerah persekutuan tersebut harus membayar dengan enam (6) ekor sapi yang diperuntukkan bagi masyarakat seluruhnya di induk dusun tersebut. Tetapi jika orang-orang yang membuka tanah atau mengambil hutan tanpa seizin pengusaha adat maka ia telah melakukan tindakan Pidana menurut Hukum Adat (maling Adat atau maling Hutan). Seperti di sajikan dalam bukunya "Hak Milik dalam sistem Hukum Perdata Nasional" yang berbunyi:

- Pada daerah batak, tanah adalah kepunyaan Huria (anggota dusun yang menetap/ orang asli).
- Sedangkan pada daerah Jambi, seorang warga yang ingin membeli hasil tanah yang kosong harus memberitahukan maksud dan tujuan kepada kepala dusun atau kepala desa.

Perkataan hak berasal dari bahasa arab, dan perkataan milik juga berasal dari bahasa arab dan kebanyakan untuk mengatakan benda, misalnya “Sawah itu milik saya” maka perkataan tersebut berarti hak milik walaupun kepemilikan tersebut tidak bersifat Permanen.

Masalah tentang kepemilikan ada satu lagi yaitu Milik perseorangan, pada saat membahas tentang hak ulayat kita telah dipaparkan bahwa pada prinsipnya tanah tidak boleh diserahkan kepada orang lain daripada kelompok, akan tetapi jika kita menyinggung mengenai masalah hak-hak perseorangan atas tanah maka kemungkinan tanah tersebut dapat di kerjakan oleh orang lain.

Oleh Ter Harr, hak-hak perseorangan atas tanah dapat di bagi ke dalam 2 bentuk yaitu:

- a. Hak-hak perseorangan dalam ketetapan hukum masyarakat.

Jika hak ulayat sudah kendor, maka disitu ada daerah yang hak milik atas tanah dapat dimiliki terus-menerus atau dengan perkataan lain, jika semakin banyak usaha yang dilakukan seseorang untuk atas sebidang tanah tertentu yang terletak di dalam tanah ulayat, maka semakin eratlah hubungan dengan tanah tersebut sehingga kekuatan berlakunya hak ulayat tersebut akan semakin lemah, jika hak ulayat masih lebih lemah lagi maka hak milik atas tanah akan jatuh kepada ahli warisnya jika pemilik meninggal, dan hanya dapat dicabut jika ada beberapa hal, yaitu jika si pemilik dengan seluruh keluarganya meninggalkan daerah itu untuk selamanya, atau si pemilik melakukan tindak kejahatan berat seperti pembunuhan dan sebagainya.

Jika kita lihat dari hukum adatnya, kita dapat melihatnya dari Hukum adat Karo yaitu jika sebidang tanah kosong yang terletak di tengah perkampungan bisa menjadi hak milik perseorangan jika tanah tersebut di kelola secara intensif atau di urus oleh penduduk kampung tersebut, tetapi dalam keadaan demikian maka kekuatan hak ulayat terhadap tanah tersebut menjadi berkurang, tetapi menurut Hukum Acara Perdata, bagaimanapun juga kuatnya hak perseorangan atas tanah tersebut tetap terikat pada hak ulayat.

Hak menikmati sebenarnya ialah hak seseorang warga masyarakat yang telah diizinkan membuka sebidang tanah dalam lingkungan hak ulayat dan yang hubungannya dengan tanah itu menurut hukumnya berakhir sesudah panen⁸.

b. Hak perseorangan dalam ketertiban hukum di daerah kerajaan.

Dalam suasana kerajaan, maka keadaan yang telah diuraikan tadi yaitu masyarakat dengan hak ulayat juga terdapat antara raja-raja dan perorangan yang mempunyai hubungan atas tanah tersebut.

Negara adalah hak milik (Inlands bezitrecht), hak ini disebut juga dengan hak menggarap atau hak pungut jabatan dari kekuasaan pemerintah Raja tersebut. Dalam keadaan yang demikian kita dapat melihat raja dalam kedudukannya yaitu:

- Sebagai Individu yang mempunyai hak atas tanah.
- Sebagai Personafikasi kekuasaan pemerintah.

⁸ Ter Harr, *Azas dan Susunan Hukum adat*

c. Hak-hak perseorangan dalam ketertiban Gubernur

Apabila tadi telah diuraikan pokok-pokok pada hukum tanah dalam ketertiban dalam masyarakat kecil, juga dalam ketertiban umum di daerah-daerah kerajaan pribumi maka dalam uraian ini kita akan menyinggung garis-garis pokok mengenai pemilikan tanah dalam ketertiban hukum gubernemen.

Dalam suasana Hukum Gubernur ini terdapat hak milik (inlands bezitrecht) tidak menerima lingkungan dari hak ulayat dan dari kekuasaan raja.

Dahulu lingkungan hukum gubernemen dikenal pemilikan tanah partikular ini oleh pemerintah Hindia Belanda yang di hadiahkan kepada orang-orang perseorangan yang berjasa bagi pemerintah kolonial.

Selama status tanah tersebut Partikular mencekam pada tanah yang bersangkutan, hak perseorangan tidak dapat di namakan hak milik disebabkan batasan-batasan yang timbul oleh hak pemilik partikular tersebut. Oleh sebab itu hak perseorangan pada tuan-tuan tanah dapat disebutkan dengan hak mengerjakan (Bewekings Recht) atau dalam Undang-undang dinamakan hak guna usaha.

Setelah penulis menguraikan mengenai masalah pemilikan tanah hak ulayat dan pemilikan tanah secara perseorangan seperti disebutkan diatas maka timbul pertanyaan "Sejauh mana hubungan antara hak ulayat dengan hak-hak perseorangan itu?"

Pertanyaan diatas dapat kita jawab dengan mengambil sebagai ukuran keaktifan seseorang dalam mengusahakan tanahnya, hal ini berarti semakin banyak usaha yang dilakukan seseorang atas tanah, maka semakin banyak/ semakin eratlah hubungan orang tersebut dengan tanah yang di perjuangkannya.

Dibeberapa daerah hak-hak perseorangan ini sudah demikian kuatnya sehingga kekuatan hak ulayat pada kenyataannya sudah hilang dan hampir tidak terasa.

Dalam Undang-undang Pokok Agraria (UUPA), hak ulayat diakui secara tegas masih ada, yaitu dalam pasal 3 nya ditentukan bahwa hak ulayat itu sepanjang menurut kenyataan masih ada harus sedemikian rupa sehingga sesuai dengan kepentingan nasional dan negara yang berdasarkan atas persatuan bangsa serta tidak boleh bertentangan dengan Undang-undang dan peraturan lain yang lebih tinggi. Jadi mengenai hak ulayat menurut Undang-undang Pokok Agraria masih diakui sepanjang menurut kenyataannya masih terdapat di masyarakat.

Diatas telah diuraikan mengenai hak ulayat dan hak-hak perseorangan, sehingga dalam prosesnya hubungan hak ulayat dengan pribadi ada tergambar azas-azas yang telah tercermin dalam UUPA, antara lain:

- Tanah mempunyai fungsi sosial
- Tanah adalah kepunyaan bersama
- Kepentingan umum didahulukan dari kepentingan pribadi

- Seluruh wilayah (persekutuan/ negara) berhak menikmati hak terpenuh.

Setelah penulis menguraikan secara ringkas masalah hak ulayat dan hak perseorangan sekarang penulis akan kembali memperhatikan pembahasan yang terdahulu.

Penulis telah membicarakan tentang hak Eigendom, diterangkan bahwa hak Eigendom mengenai tanah meliputi pula segala sesuatu yang berada di atas dan didalam tanah (Pasal 571 KUH Perdata). Jika kita memperhatikan kalimat tersebut maka didalam hek Eigendom mengenal “Pemisahan Vertikal” atau antara tanah dan benda diatasnya (rumah, bangunan, dan sebagainya) dijadikan barang tidak bergerak.

Sedangkan hukum adat Juridis harus dipandang terlepas dari bangunan atau tanaman di atasnya. Yang berarti hak milik atas rumah dan tanaman pada dasarnya adalah terpisah dari pada hak atas tanah dimana benda tersebut berada, seseorang dapat saja memiliki hak milik atas pohon, rumah, dan lain sebagainya yang berada di atas tanah orang lain⁹.

⁹ Prof. Dr. Nya. Sri Soedewi Masjchoen Sorwan SH, Opcit.

B. Masalah Konversi

Konversi adalah penyesuaian hak-hak lama kepada hak-hak yang baru dengan perkataan lain perubahan hak-hak atas tanah sebelum berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) menjadi hak-hak baru sesudah berlakunya UUPA. Dengan berlakunya Undang-undang Pokok Agraria ini bukan saja mengadakan unifikasi Hukum Agraria tetapi juga unifikasi pada hak atas tanah.

Pada pasal 54 UUPA kita membahas tentang konversi dari tanah Eks. Hukum Barat, dikaitkan kepada kepastian tanggal kewarganegaraan seseorang. Departemen Agraria dengan surat Nomor 1/7/39 menyatakan bahwa tanggal kewarganegaraan warga negara Indonesia dilihat pada tanggal 24 September 1960, yaitu jika yang bersangkutan pada tanggal 24 september 1960 sudah mempunyai kewarganegaraan Indonesia, maka hak Eigendomnya di Konversi menjadi hak milik, tetapi jika kewarganegaraan tersebut sesudah tanggal 24 september 1960 maka Hak Eigendom tersebut di konversi menjadi Hak Guna Bangunan.

Ketika membicarakan pasal 54 Undang-undang Pokok Agraria hal ini sudah di jelaskan bahwa konversi hak eigendom tersebut tergantung kepada kewarganegaraan.

Sebagaimana ketentuan konversi UUPA yang berbunyi:

- (1) Hak Eigendom atas tanah yang pada mulai berlakunya Undang-undang ini sejak saat tersebut menjadi hak milik, kecuali jika yang mempunyai tidak memenuhi syarat sebagai yang tersebut dalam pasal 21 UUPA.

- (2) Hak Eiidom kepunyaan Pemerintah Negara Asing yang di pergunakan untuk keperluan rumah kediaman kepala perwakilan dan gedung kedutaan, sejak mulai berlakunya Undang-undang ini menjadi hak pakai tersebut dalam pasal 41 ayat (1), yang akan berlangsung selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tersebut di atas.
- (3) Hak Eigendom kepunyaan orang asing, seseorang warganegara yang disamping kewarganegaraan asing dan badan-badan hukum, yang tidak ditunjuk oleh pemerintah sebagai yang dimaksud dalam pasal 21 ayat (2) sejak mulai berlakunya UU ini akan menjadi hak Guna bangunan dengan jangka waktu 20 tahun.
- (4) Jika hak Eigendom tersebut dalam ayat (1) pasal ini di bebani dengan hak *Opstal* atau Hak *Erfpacht*, maka hak tersebut sejak di mulai berlakunya Undang-undang ini menjadi hak Guna bangunan yang membebani hak milik yang bersangkutan selama sisa waktu, selama-lamanya 20 tahun.
- (5) Jika hak Eigendom tersebut dibebani pada hak *Opstal* dan Hak *Erfpacht* maka hubungan antara yang mempunyai hak eigendom tersebut dan pemegang hak *opstal* dan hak *erfpacht* selanjutnya diselesaikan menurut pedoman yang ditetapkan oleh menteri Agraria¹⁰.

Undang-undang Pokok Agraria mencabut antara lain buku ke II KUH Perdata sepanjang mengenai Bumi, Air, serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya kecuali ketentuan mengenai Hipotik.

¹⁰ Prof. Dr. A.P. Parlindungan, SH, Komentar atas Undang-Undang Pokoko Agraria

Jadi ketentuan tentang Hipotik belum di cabut oleh Undang-undang Pokok Agraria, karena dulu yang dapat di hipotikkan adalah tanah-tanah Eigendom.

Jika tanah Eigendom ditukar dengan tanah hak milik, maka dapat dipertahankan pendirian. tanah hak milik bersifat tidak bergerak, secara Implisit UUPA menganggap tanah adalah benda tidak bergerak¹¹.

Pasal 51 UUPA menentukan hak tanggungan yang dapat dibebankan pada Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan tersebut dalam pasal 25, 33, dan 39 diatur dalam Undang-undang.

Hak-hak tersebut dalam pasal 51 UUPA merupakan konversi dari hak tanah barat yaitu:

- Hak Eieigendom
- Hak Opstal
- Hak Efracht

Dari uraian di atas dapat kita simpulkan, tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha baru dapat di bebani hipotik atau hak tanggungan lainnya setelah hak tersebut di bukukan dalam buku tanah.

Kemudian tentang pengkonversian hak atas tanah ini oleh pemerintah telah di keluarkan peraturan menteri agraria No.2/1960, pasal 2 menyebutkan bahwa hak eigendom dari orang-orang yang berkewarganegaraan tunggal tanggal 24 september dikonversi menjadi hak milik, dan wajib di daftarkan dalam tempo 6 bulan.

¹¹ Prof. Mahadi SH, *Hak Milik dalam Sistem Hukum Perdata Nasional*, Proyek PBN.

C. Hak Milik Atas Tanah

Jika di atas kita telah membicarakan mengenai hak Eigendom yang terdapat di dalam KUH Perdata, serta hak milik dalam Hukum Adat, maka dalam pembahasan yang selanjutnya kita akan membicarakan hak milik yang terdapat dalam Undang-undang Pokok Agraria (UU No.5 1960).

Masalah konversi juga telah kita singgung di atas yaitu yang ada hubungannya dengan hak milik. Selanjutnya hak eigendom atas tanah itu di dalam Undang-undang Pokok Agraria disebut dengan hak milik, yang cara memperolehnya peralihan/ pemindahan, fungsinya, pengusaannya, pengertian dan lain-lainnya sebagaimana terdapat di dalam KUH Perdata.

Sejak berlakunya Undang-undang Pokok Agraria maka hak-hak atas tanah telah ditentukan macam-macam yang dapat dipunyai oleh orang-orang baik secara mandiri maupun secara bersama-sama.

Adapun hak-hak atas tanah menurut UUPA termuat dalam pasal 16 yaitu:

- a. Hak milik
- b. Hak Guna Usaha
- c. Hak Guna Bangunan
- d. Hak Pakai
- e. Hak Sewa
- f. Hak Membuka Tanah
- g. Hak memungut Hasil dan,
- h. Hak-hak lain akan ditetapkan dengan Undang-undang.

Perlu saya jelaskan, bahwa pembahasan selanjutnya mengenai hak atas tanah hanya di batasi hak milik. Pengertian hak milik diatur dalam Pasal 20 No. 5 tahun 1960 yang berbunyi:

- (1) Hak milik adalah hak turun-temurun terkuat dan terpenuh dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6.
- (2) Hak milik dapat beralihan dan dialihkan kepada pihak lain.

Dari rumusan di atas dapat kita simpulkan apa yang menjadi ciri-ciri hak milik tersebut yaitu:

- (a) Turun-temurun
- (b) Terkuat
- (c) Terpenuh
- (d) Dapat beralih
- (e) Dapat dialihkan

Bahwa penguraian selanjutnya mengenai ciri-ciri hak milik diatas tanah yang dapat di punyai seseorang. Pasal 20 UUPA diatas tadi mengatur mengenai rumusan hak milik atas tanah yang dapat dimiliki seseorang.

Dalam hubungan ini bapak Prof.Mahadi SH, berpendapat meskipun pasal ini baru sah tentang hak miilik atas tanah tetapi rumusan-rumusan itu bersifat “Pars Prototo”, yang artinya rumus diberikan untuk sesuatu jenis dari keseluruhan, tetapi dimaksud sekurang-kurangnya dapat ditafsirkan untuk berlakunya bagi keseluruhan secara umum.

Selanjutnya menurut Prof.A.P. Parlindungan SH, untuk hak milik dalam arti umum (luas) dipakai istilah “hak kepemilikan”.¹²

Yang dimaksud dengan hak kepemilikan adalah, tidak terbatas pada hak milik atas tanah, bangunan, mobil, sepeda, dan sebagainya akan tetapi seluruhnya, sepanjang hak kepemilikan ini mempunyai objek yang diperbolehkan hukum yaitu benda berwujud dan tidak berwujud.

¹² Prof. Dr. A.P.Parlindungan SH, *Aneka Hukum Agraria*, penerbit Alumni 1983.

Sedangkan jika kita perhatikan pendapat Bapak Prof. Mahadi SH, mereka memperluas pengertian hak milik itu sehingga berlakunya untuk barang bergerak dan tidak bergerak.

Pasal 23 ayat (1) UUPA menentukan hak milik, demikian juga setiap peralihannya, hapusnya dan pembenahannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19.

Apa yang tercantum pada pasal 19 dapat kita hubungkan dengan pasal 23 ayat (1) UUPA yang membawa kita teringat kepada aturan-aturan tentang pendaftaran dalam KUH Perdata mengenai tanah yang bersidat tidak bergerak.

Menurut ordonansi balik nama (Overschrijving ordonantie stb.1834/27) disini ditetapkan bahwa penyerahan hak eigendom hanya dapat dilaksanakan dengan perbuatan sebuah akte oleh pegawai pembalik nama. Pengertian pendaftaran adalah pengumpulan akta asli yang dibuat oleh pegawai pembalik nama dalam satu kumpulan.

Menurut Undang-undang Pokok Agraria pengalihan hak atas tanah (hak milik) juga harus dilakukan pembuatan suatu akte tanah yang dibuat oleh dan dihadapan Penjabat Pembuat Akte Tanah (PPAT).

Kita mengetahui bahwa pelaksanaan dari pendaftaran tersebut dalam UUPA berarti pengukuran, pemetaan, pembukaan tanah, pendaftaran hak-hak atas tanah, kesemuanya itu sebagai alat pembuktian yang kuat.

Pada dasarnya yang dapat mempunyai hak milik atas tanah di Indonesia hanya warga negara asli Indonesia, yang mempunyai kewarganegaraan tunggal. Disamping orang sebagai subjek yang dapat dimiliki atau mempunyai

hak milik atas tanah, badan-badan hukum tertentu juga bisa mempunyai tanah dengan hak milik sesuai dengan dengan penetapan pemerintah.

Dalam hubungan ini, UUPA sendiri menunjuk badan hukum yang dapat mempunyai hak milik atas tanah. Hal ini dapat kita lihat pada pasal 49 ayat (1) ditentukan: badan-badan hukum yang bergerak dalam lapangan sosial dan keagamaan, misalnya untuk Gereja, Masjid, Kuil, Rumah Sakit, Rumah Anak Yatim-Piatu, dan lain sebagainya.

Dalam hal ini yang tidak langsung berhubungan dengan bidang tersebut dianggap sebagai badan hukum biasa dan diperlakukan sebagai badan hukum yang biasa juga.

Selanjutnya pemerintah mengeluarkan peraturan yang menentukan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik atas tanah, yaitu sesuai dengan PP no.38 tahun 1963, yaitu:

- (a) Bank-bank yang didirikan oleh Negara (Bank Negara).
- (b) Perkumpulan-perkumpulan Koperasi pertanian yang didirikan berdasarkan UU No.79 tahun 1958.
- (c) Badan keagamaan yang ditunjuk oleh kepala badan pertanahan pusat.
- (d) Badan-badan sosial yang ditunjuk oleh Menteri sosial.

D. Terjadinya hak Milik Atas Tanah

Dengan keluarnya UUPA No. 5 tahun 1960, maka cara untuk memperoleh hak milik atas tanah ditentukan dalam pasal 22 UUPA, yang berbunyi sebagai berikut:

- (1) Terjadinya hak milik menurut hukum adat diatur menurut peraturan pemerintah.
- (2) Selain menurut cara sebagai yang di maksud dalam ayat (1) pasal ini, hak milik terjadi dikarenakan:
 - Penetapan Pemerintah menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan dengan peraturan pemerintah.
 - Ketentuan Undang-undang.

Dari bunyi pasal 22 ini, dapat kita simpulkan bahwa menurut UUPA cara-cara mendapatkan hak milik adalah

1. Karena menurut Hukum Adat

Cara mendapatkan hak milik menurut hukum adat ada beberapa kemungkinan, antara lain:

- (a) Pembukaan Tanah
- (b) Aan Slibbing
- (c) Mewaris tanah
- (d) Memperoleh tanah secara pembelian, penukaran penerimaan hadiah dan lain sebagainya.

Disini saya akan coba menguraikan satu persatu dari cara-cara mendapatkan hak atas tanah menurut hukum adat yang di jelaskan tadi:

Ad.(a) Pembukaan tanah

Pada pembukaan tanah yang merupakan bagian dari lingkungan ulayat suatu masyarakat hukum adat oleh seorang indonesia yang menjadi anggota dari suatu perkumpulan masyarakat hukum adat mempunyai hak untuk membuka tanah hutan belantara yang

merupakan bagian dari tanah ulayat. Sehubungan dengan pembukaan tanah ini, ia harus melaporkan kepada kepala persekutuan setelah ia membuka tanah tersebut, kemudian si bersangkutan harus mengurus tanah tersebut secara sungguh-sungguh dan intensif. Sehingga dengan demikian orang yang membuka tanah tersebut mempunyai hubungan yang erat dengan tanah tersebut.

Untuk tanah yang diusahakan tersebut harus ditanami tumbuh-tumbuhan yang umurnya cukup panjang misalnya Pohon Kelapa, Pohon Karet, dll, karena usaha penanaman ini membuat persepsi orang bahwa si termaksud di atas adalah pemilik dari tanah tersebut.¹³

Selanjutnya Budi Harsono SH, mengatakan bahwa baru timbul hubungan hukum berupa hak utama jika sudah datang musimnya mengusahakan tanah yang dibukanya, dan menghasilkan suatu pertumbuhan yang telah memakai waktu yang lama.

Ad. (b) Aan Slibbing

Cara lain untuk memperoleh hak milik yang dikenal dalam Hukum Adat sementara daerah ialah, dengan terjadinya apa yang disebut: “AanSlibing” yaitu pertumbuhan tanah di tepi sungai danau atau laut yang merupakan Lidah Tanah”.¹⁴

¹³ Wiryono Projudikoro SH, *Hukum Perdata Tentang Hak-hak atas Benda*, hal 54

¹⁴ Prof. Dr. Koentjara Ningrat, *Manusia dan Kebudayaan di Indonesia*.

Hak milik diperoleh dengan cara demikian itu didapat pada kantor pendaftaran tanah sehingga orang yang bersangkutan dapat memperoleh surat bukti sementara.

Kemudian untuk keperluan pendaftaran tanah tersebut memerlukan surat keputusan gubernur atau surat dari Kepala Pertanahan Tingkat I.

Ad.(c) Mewarisi Tanah

Pewarisan tanah ini terjadi bila seseorang telah meninggal dunia dan tanah yang sudah pernah menjadi hak miliknya diwariskan kepada Ahli Warisnya.

Pewarisan ini terjadi secara kolektif maupun secara perseorangan namun hak ini pelaksanaannya disesuaikan dengan sistem pewarisan pada masing-masing daerah yang dipengaruhi oleh sistem kekerabatannya.

Ad. (d) Memperoleh tanah secara pembelian, penukaran, penerimaan hadiah dan lain sebagainya.

Jika seseorang mempunyai sebidang tanah dengan hak milik, maka ia leluasa untuk menjual, menghibahkan atau menukarkan kepada siapa saja asalkan ia adalah berkewarganegaraan tunggal yaitu Indonesia, hanya saja harus ada campur tangan dari Kepala Desa setempat. Hak dimaksud untuk menjaga supaya tanah tersebut jangan sampai jatuh ke pada warga negara asing atau bukan anggota dari perkumpulan/ persekutuan desa.

Mengenai perolehan tanah menurut Hukum adat secara membeli ini adalah benda-benda ditiap daerah, hal ini disebabkan kebiasaan maupun sistem hukum ditiap daerah berbeda, akan tetapi walaupun demikian secara garis besar, karena gambaran yang sebenarnya adalah pada saat jual beli tersebut terjadi yaitu pada saat pembayaran dihadapan ketua adat, maka ia telah memperoleh hak milik atas tanah yang telah di belinya. Jadi dari gambaran diatas dapat kita tarik kesimpulan, bahwa memperoleh tanah secara pembelian ditentukan oleh waktu pelaksanaan pembelian dan diperjanjikan harus dilaksanakan atas musyawarah dari masyarakat adat setempat.

Memperoleh tanah hak milik karena pemberian hadiah juga berbeda dimasing-masing tempat karena setiap daerah mempunyai adat dan kebiasaannya sendiri, sebagai contoh pada suku Batak Toba ada dikenal dengan "*Pausean*" yang berarti tanah yang diterima anak perempuan dari orang tua pada saat hari perkawinannya.

Maka tentang hal tersebut di atas setelah keluarnya UUPA, diatur dalam pasal 26 yang berbunyi sebagai berikut:

- (1) Jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lainnya yang dimaksud untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya sesuai dengan peraturan pemerintah.

(2) Setiap jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian, penukaran dan perbuatan lainnya yang dimaksud untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh pemerintah termaksud dalam pasal 21 ayat (2) adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara, dan ketentuan bahwa hak pihak-pihak yang lain yang terbebani tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.

Dalam pasal ini disebutkan beberapa tindakan hukum yang langsung atau tidak langsung secara disengaja dimaksudkan untuk pengalihan hak milik.

Kini kenyataannya bahwa UUPA Nasional telah mempunyai pendirian, bahwa pelanggaran terhadap larangan yang terdapat di dalam pasal ini mengakibatkan jatuhnya tanah yang bersangkutan kepada negara. Pihak yang menjual kehilangan tanahnya dan pihak yang membeli kehilangan uangnya tanpa memperoleh tanah.

Ditentukan pula bahwa pihak ketiga tidak dirugikan karena tanah yang bersangkutan jatuh kepada negara, hak-hak mereka yang merupakan beban atas tanah tersebut tetap diindahkan.

2. Karena Penetapan Pemerintah

Cara memperoleh hak milik berdasarkan penetapan Pemerintah ini sebenarnya adalah, tanah yang harus diberikan itu mula-mula berstatus

tanah negara, baru kemudian setelah itu pemerintah membagi-bagi tanah tersebut kepada para petani untuk digarap dan diolah dan akan berubah menjadi hak milik.

Misalnya : Pemberian hak milik kepada para transmigrasi yang dituangkan dalam keputusan bersama Menteri Dalam Negeri dan Menteri Tenaga Kerja No. 91 tahun 1973 tentang pelaksanaan proyek pemberian hak milik atas tanah beserta sertifikatnya bagi pada transmigran yang sudah menetap.

Pemberian tanah pekarangan dan pertanian kepada para transmigran sekurang-kurangnya 2 Ha, hal ini disesuaikan dengan UUPA mengenai batas minimum buat tanah pertanian yang dapat diberikan dan pembagian tersebut didasarkan dengan kondisi tanah setempat, jenis produksi, dan kemampuan mengolah tanah.

Pemberian hak atas tanah kepada transmigrasi dilakukan secara bertahap dan bertingkat berdasarkan atas ketentuan prosedur Agraria khusus daerah transmigrasi. Hal ini memberikan edukatif, makadari hak-hak atas tanah yang lebih rendah dapat ditingkatkan menjadi hak milik.

3. Karena Undang-undang

Hak milik dapat terjadi juga dikarenakan ditetapkan Undang-undang, artinya Undang-undang yang menciptakannya. Hal ini dapat kita lihat hak milik sehubungan dengan keluarnya pasal I, II dan VII ayat (1) ketentuan konversi UUPA.

Menurut pasal-pasal diatas tersebut jika syarat-syarat diatas sudah dipenuhi, maka hak eigendom atas tanah, hak milik atas tanah adat, hak yayasan, hak Grand Sultan, Hak guna Usaha, dan lain-lain yang sifatnya sama dengan hak milik sejak berlakunya UUPA karena hukum menjadi hak milik.

Terjadinya hak milik karena konversi ini bukan merupakan proses pertumbuhan, akan tetapi disebabkan oleh proses hukum pada saat itu. Jadi sebenarnya terjadi hak milik karena berdasarkan Undang-undang mempunyai kekuatan hukum yang pasti kuat bagi pemegang tersebut.

Dengan konversi UUPA atas tanah atas hak-hak atas tanah maka terciptalah penyederhanaan hak milik atas tanah di Indonesia.

Sebagai contoh, konversi dari tanah-tanah ex. hak Eigendom jika pemiliknya pada tanggal 24 september 1960 berkewarganegaraan tunggal yaitu Indonesia, maka sejak tanggal itu ia wajib datang pada kepala pertanahan untuk mendaftarkan tanah yang bersangkutan serta memberikan keterangan tentang kewarganegaraannya.

Orang-orang Indonesia mempunyai tanah dengan hak Eigendom tadi, maka jangka waktu untuk pembuktian kewarganegaraan tersebut harus dilaporkan selambat-lambatnya 6 bulan sejak tanggal 24 september 1960, dan jika hak eigendom atas tanah tersebut sudah terbukti kewarganegaraannya, maka dicatat oleh kepala kantor pertanahan.

Dari uraian di atas dapat kita simpulkan bahwa konversi dari tanah ex hak Eigendom, menjadi hak milik harus dapat dibuktikan pemiliknya pada tanggal 24 september 1960 bahwa ia adalah warga negara Indonesia.

BAB III

TINJUAN TENTANG HAK MILIK

Didalam bab ini penulis akan kemukakan beberapa pendapat tentang hak milik atas tanah baik menurut UUPA maupun menurut hukum Perdata.

A. Beberapa Pandangan Tentang Hak Milik

Hak Milik dikenal dalam UUPA Nasional sedangkan Hak Eigendom dikenal dengan dalam Hukum Perdata Barat, rasanya sifat perbedaan antara kedua hak itu adalah disebabkan cara berpikrnya dan pandangan hidup orang Indonesia dengan orang barat. Hal ini tergambar dari berbagai aspek kehidupan orang barat dan Indonesia.

Dalam hubungan ini apabila kita kembali memperhatikan rumus Eigendom dan hukum adat sebagai salah satu sumber UUPA Nasional juga akan tergambar perbedaan cara berpikir dengan pandangan hidup Barat dengan Indonesia

Cara Berfikir Barat dapat digambarkan sebagai Abstrak, Analistis, Sistematis sedangkan cara berfikir Indonesia adalah konkrit dan rill.¹⁵

Pandangan hidup orang barat bersifat Individualistis Liberal dan Materiallistis, sedangkan pandangan hidup orang Indonesia lebih mengutamakan keluarga besar dan hidup dalam suasana gotong royong.

Dalam hubungan ini sudah tentu ada perbedaan cara berfikir dan pandangan hidup barat dengan Indonesia dan ada pengaruhnya dalam

¹⁵ Prof.R. Subekti SH, *Perbandingan Hukum Perdata*. Jakarta 1976

pembentukan suatu peraturan/ ketentuan. Demikian jugalah halnya dengan hak Eigendom dan hak milik.

Kalau dalam rumusan Eigendom terdapat kalimat yang bersifat individualistis, liberal, dan materialistis maka hal tersebut dilunakkan oleh bagian kalimat berikutnya dari kalimat bersangkutan akan tetapi pada pokoknya kepentingan yang akan ditonjolkan, meskipun dalam kehidupan sehari-hari atau perkembangan pengertian Eigendom itu sendiri terdapat batasan-batasan.

Sedangkan pengertian atau rumusan hak milik yang dikenal dalam UUPA jelas ditentukan bahwa hak milik atas tanah menonjolkan asas kemasyarakatan (azas fungsi sosial disamping kepentingan pribadi, bandingkan pasal 20 jo. 6 UUPA).

Pengertian fungsi sosial menurut sejarah adalah disebabkan pertumbuhannya dalam hukum Barat yang berpangkal pada hak perorangan yang bersifat Individualistis, semula yang ada hanya hak persorangan, tetapi ternyata kemudian tidak membawa kebahagiaan bagi masyarakat, lalu dikurangi kemutlakan karena terjadi apa yang disebutkan dengan penyalahgunaan hak (Misbruk Van Reht), sehingga hak adalah Prinsip fungsi sosial.¹⁶

Jadi pangkalnya adalah "Individualistis".

Kalau menurut Hukum Barat pangkal tolak ukur "Hak" adalah fungsi sosial yang berasal dari hak persorangan yang individualistis, maka menurut UUPA hak itu sudah tercakup dalam pengertian "Fungsi Sosial".

¹⁶ Prof. DR.A.P. Parlindungan SH, Ibid.

Pencantuman itu merupakan penegasan dari suatu hal yang sudah ada sejak semula yang bersumber dari Hukum Adat.

B. Pengertian Hak Eigendom

Hak Eigendom adalah merupakan hak yang paling sempurna, dikatakan merupakan hak yang paling sempurna adalah karena hak-hak itu merupakan sumber dari hak-hak lainnya, yang berarti dapat dibebani dari beberapa hak yang melekat di atasnya, hal ini secara teoritis dapat dibuktikan dari bunyi pasal 570 KUH Perdata itu sendiri yang menyebutkan sebagai berikut:

“Hak Milik adalah hak untuk menikmati kegunaan suatu kebendaan dengan leluasa, dan untuk berbuat bebas untuk kebendaan itu dengan kedaulatan sepenuhnya, asal tidak bersalahan dengan Undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh suatu kekuasaan yang berhak menetapkannya, dan tidak mengganggu hak-hak orang lain; kesemuanya itu dengan tidak mengurangi kemungkinan akan pencabutan hak itu demi kepentingan umum berdasarkan atas hak ketentuan undang-undang dan dengan pembayaran ganti rugi”.

Jadi dalam hal ini sipemilik diberi kekuasaan atau wewenang dengan seluas-luasnya untuk dapat menikmati kegunaan dari suatu kebendaan tersebut, kekuasaan sipemilik untuk dapat menikmati suatu kebendaan dan kebebasan berbuat terhadap benda tersebut dengan kedaulatan sepenuhnya, hak memberikan suatu gambaran bahwa kekuasaan si pemilik tersebut adalah mutlak atau tidak dapat diganggu gugat.

Untuk dapat mengetahui apakah suatu hak itu mutlak atau tidak mutlak dapat digunakan kriteria sebagai berikut;

- a. Ditinjau dari segi kepentingan individu
- b. Ditinjau dari segi kepentingan masyarakat



Ad.a. Ditinjau dari segi kepentingan individu

Disini hak eigendom itu sangat sempurna dalam hal menguasai suatu hak kebendaan. Hak Eigendom dalam hal ini sangat dijunjung tinggi dan diberikan bobot yang tidak terbatas kepada individu, pemberian bobot yang demikian dikarenakan kepada individu itu diberikan kebebasan dan keleluasaan untuk menikmati kegunaan haknya terhadap kebendaan yang dimaksud. Hal ini pantas diakui mengingat bahwa hak eigendom itu lahir dan berkembang pada jaman individualisme dan liberalisme.

Kemutlakan hak eigendom ini dapat dipertahankan terhadap siapapun juga sehingga karenanya orang lain juga wajib menghormati hak eigendom yang dipunyai seorang lainnya.

Ad.b. Ditinjau dari segi kepentingan Masyarakat

Dari segi kepentingan masyarakat pada hak eigendom itu, sangatlah kurang pemberian bobotnya jika dibandingkan berarti bahwa masyarakat itu merupakan roda bagi individu untuk mencapai suatu tujuan tertentu. Akan tetapi kepentingan masyarakat itu diletakkan proporsinya sedemikian dengan kepentingan masyarakat tidak terjadi bentrokan.

Suatu hal yang harus kita ingat tentang pembatasan dari pasal 570 KUH

Perdata ialah:

- Asal tidak bertentangan dengan undang-undang atau Peraturan Umum yang ditetapkan oleh suatu kekuasaan yang berhak dan tidak mengganggu hak orang lain.
- Kemungkinan pencabutan hak itu demi kepentingan umum berdasarkan atas ketentuan-ketentuan Undang-undang dan dengan pembayaran ganti rugi.

Akan tetapi setelah ada pembatasan ini hakiki dari pembatasan itu ditujukan untuk kepentingan orang perseorangan lain sehingga tujuan dari peraturan semata-mata diarahkan kepengaturan hak-hak bersama, jangan sampai hak perseorangan itu berbentrok satu sama lain, dasar ini disahkan karena KUHP lebih bersifat individualistis.

Cara-cara Mendapatkan Hak Eigendom

Rasanya didalam pembahasan ini ada baiknya kita masukkan juga cara-cara untuk mendapatkan hak Eigendom;

Hal ini dapat kita lihat sebagian mana diatur dalam pasal 584 KUH Perdata yang menentukan bahwa untuk mendapatkan hak eigendom dapat terjadi sebagai berikut

1. Pemilikan/ Pengembalian (*toeegenen*).

Contoh : Membuka Tanah

2. *Netreking* (penarikan oleh benda lain), yaitu jika suatu benda bertambah besar atau berlipat karena pembuatan alam.

Contoh : Tanah bertambah besar akibat gempa bumi dan lain lain

3. Lewat Waktu (*Verjuring*), yaitu suatu alat untuk sesuatu waktu tertentu dan menurut syarat-syarat yang ditentukan dalam undang-undang mendapatkan sesuatu atau dibebaskan dari suatu ikatan (Pasal 1946 KUH Perdata)

Menurut pengertian mendapatkan sesuatu disini adalah untuk mendapatkan hak milik mutlak dan cara mendapatkan dengan cara lewat waktu, tercantum dalam Pasal 1963 KUH Perdata yang menyatakan antara lain:

“Siapa yang dengan itikat baik dan berdasarkan suatu alas hak yang sah, memperoleh suatu benda yang tidak bergerak, suatu bunga atau suatu piutang lain yang tidak harus dibayar atas tunjuk memperoleh hak milik atasnya dengan jalam daluwarsa, dengan suatu penguasaan 20 tahun”, dan

“Siapa dengan itikat baik menguasai selama 30 tahun, memperoleh hak milik, dengan tidak dapat dipaksa untuk mempertunjukkan alas haknya”.

4. Pewarisan

Dalam hal ini penting ialah, bahwa pendapatkan hak milik mutlak itu terjadi karena mendapatkan warisan menurut Undang-undang dan menurut wasiat. Para ahli waris disini mendapatkan hak eigendommenya menurut hukum tanpa adanya tindakan penerimaan.

5. Penyerahan akibat sesuatu titel pemindahan hak eigendom (milik mutlak Mendapatkan hak Eigendom dengan cara penyerahan (*levering*) ini adalah hal yang penting.¹⁷

Ada dua pengeritan “Penyerahan”.

- a. Penyerahan nyata (Fetelik Levering = Deliverenve) ialah penyerahan kekuasaan nyata, disini si penerima mendapat hak bezit benda itu menjadi bezitter.
- b. Penyerahan Juridis (Yurische Levering), ialah penyerahan hak eigendommenya, disini penerima menjadi eigenar.

Pada Umumnya terhadap benda tidak bergerak/ tanah dilarang dengan cara yang kedua ini, yaitu penyerahan judiris, yang merupakan persetujuan kehendak adanya pemindahan hak eigendom untuk benda-benda tidak bergerak/ tanah di lakukan dengan pencatatan akte dalam daftar umum

Tindakan itu disebut transport dan aktenya sendiri dianggap sebagai titel dari asalnya

Bagi benda tidak bergerak tanah penyerahan nyata untuk hak eigendommenya tidak begitu diperlukan. Khusus untuk tanah sekarang penyerahannya dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) dan didaftarkan keseksi Pendaftaran Tanah

¹⁷ Universitas Medan Area, *Perdata*

C. Ciri-ciri Hak Milik

Pada uraian bab ini rasanya tidak ada salahnya kalau penulis mengulangi kembali rumusan dari pada Hak Milik menurut UUPA, hak ini kami maksudkan supaya kita lebih mudah untuk mengetahui ciri-ciri Hak Milik itu.

Pasal 20 UUPA berbunyi sebagai berikut:

1. Hak Milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6
2. Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain

Jadi dari rumusan diatas dapat kita simpulkan apa yang menjadi ciri-ciri Hak Milik itu, Ciri-ciri Hak Milik disini ialah:

1. Turun temurun

Turun-temurun mengandung maksud Hak Milik jatuh pada ahli waris setelah pemilik meninggal dunia.

2. Terkuat

Terkuat maksudnya bahwa Hak Milik itu adalah lebih utuh dan terpercaya.

3. Terpenuh

Terpenuh maksudnya bahwa hal milik mempunyai keyakinan akan kepastiaanya.

4. Dapat Beralih

Dapat beralih maksudnya dapat diturunkan kepada ahli warisnya.

5. Dapat dialihkan

Dapat dialihkan dalam hal ini dimaksudkan dapat dilepaskan/ dipindahkan.

6. Dapat diwariskan
7. Dapat dihibahkan
8. Dapat dijadikan jaminan
9. Dapat diberikan hak lain di atasnya
10. Dan lain-lain.

a. *Sebagai Fungsi Sosial*

Sebagaimana disebutkan dalam pasal 20 ayat 1 UUPA bahwa hak milik atas tanah mempunyai fungsi sosial. Lebih jauh kita saksikan bahwa secara tegas dinyatakan dalam pasal 6 UUPA yaitu: “Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial”.

Dalam memori penjelasan ditegaskan, apa yang diartikan dengan pernyataan ini, bukan hanya merupakan suatu pernyataan saja tetapi secara tegas dinyatakan bahwa hak atas tanah apapun yang ada pada seorang tidak boleh dipergunakan (atau tidak dipergunakan) semata-mata untuk kepentingan pribadinya. Pemakaian (atau tidak dipakainya) tanah dengan cara merugikan atau menyebabkan kerugian masyarakat tidak dapat di benarkan

Dengan demikian sifat individualistis dari Hukum Barat sudah di tingalkan, yang berarti tanah tidak hanya bermanfaat untuk pemiliknya saja akan tetapi juga untuk masyarakat sekitarnya dan dapat menikmati manfaatnya. Dalam hal ini campur tangan pemerintah juga sangat diperlukan agar jangan sampai terjadi/ terdapat tanah-tanah yang ditelantarkan

Sekarang timbul persolan, apakah fungsi sosial setiap hak atas tanah berarti bahwa kepentingan perseorangan tidak ada artinya?

Mengenai hal ini Prof. DR. Sudargo Gautama, SH berpendapat bahwa:

“Tidaklah benar, jika dikemukakan, bahwa sama sekali tidak ada tempat bagi kepentingan perseorangan, tidak pada tempatnya untuk mengatakan bahwa kepentingan persoranga ini terdesak sama sekali oleh kepentingan masyarakat”.¹⁸

Juga dalam memori penjelasan dikemukakan tentang pasal 6 ini, harus diadakan keseimbangan antara kepentingan umum kedua-duanya ini harus saling mengimbangi.

Dengan demikian baru dapat diharapkan tercapainya cita-cita yang luhur, yakni, kemakmuran, keadilan dan kebahagiaan bagi rakyat seluruhnya (pasal ayat 3 UUPA)

Hal tersebut di atas dapat kita hubungkan dengan pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang menyebutkan:

“Bumi dan Air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya untuk kemakmuran negara.”

Sungguhpun dalam pasal 33 ayat (3) UUD 1945 ini tidak mencamtumkan tegas kata-kata fungsi sosial dari hak milik primer yang diartikan hak milik itu tidak boleh di biarkan merugikan kepantingan masyarakat.

¹⁸ Prof. Sudargo Gautama, *Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria*, 1986

Pasal 7 UUPA menyebutkan, untuk tidak merugikan kepentingan umum, maka pemilikan dan penguasaan tanah tanpa batas tidak diperbolehkan. Oleh karena itu tidak dapat dipandang hak milik ini sebagai hak mutlak dan tidak dapat di gangu gugat.

Dari uraian di atas dapat kita simpulkan bahwa tanah itu mempunyai fungsi sosial dengan perkataan lain bahwa tanah tersebut bersifat dualistis yaitu:

1. Pribadi
2. Mengabdikan untuk kepentingan masyarakat.

Jadi hak atas tanah menurut UUPA di negara kita dimana hak artinya pemilikan dengan ketentuan:

1. Harus Wajib di gunakan
2. Dalam mempergunakan hak harus diingat juga untuk kepentingan umum, sesuai dengan tujuan pemberian hak tersebut.

Jadi penggunaan tanah tidak diperkenankan semata-mata untuk kepentingan sendiri, tetapi kegunaannya harus disesuaikan dengan keadaan dan sifatnya dari haknya sehingga bermanfaat, baik untuk kesejahteraan dan kebahagiaan yang mempunyai (pemilik), serta baik bermanfaat bagi masyarakat dan kepentingan negara, kepentingan masyarakat ataupun kepentingan perseorangan dan haruslah saling **mengimbangi**.

h. Sebagai Terkuat Dan Terpenuhi

Mengenai istilah terkuat dan terpenuhi, adalah dapat di wariskan, dihibahkan, dijamin, dialihkan, beralih, dapat diberikan hak-hak lain di atasnya dan lain-lain. Maka dalam tatanan bahasanya tulisan *Ter* di sini adalah mengandung arti "*Paling*" serta diartikan sebagai mutlak dari hak Eigendom yang terdapat pada perumusannya dalam KUH Perdata.

Jadi ketentuan, bahwa hak milik ini ialah hak yang terkuat dan terpenuhi adalah salah dan tidak boleh di tafsirkan seperti itu sehingga di artikan sebagai suatu yang mutlak seraya tidak dapat di ganggu gugat seperti hak Eigendom yang terdapat pada pasal 570 KUH Perdata.

Fungsi hak milik dalam UUPA tidak sama dengan Hak Eigendom yang diatur dalam pasal 570 KUH Perdata dalam hal ini walaupun dalam rumusan hak milik itu menurut UUPA dikatakan bahwa hak milik itu terkuat bukan berarti bahwa hak milik itu bersifat mutlak seperti yang dirumuskan oleh hak Eigendom yang tidak dapat di ganggu gugat.

Dalam penjelasan terdahulu tentang UUPA: bahwa hak milik yaitu bukanlah merupakan hak yang tidak dapat diganggu gugat, perkataan tersebut dicantumkan adalah untuk membedakan hak tersebut dengan hak lainnya atas tanah, misalnya: Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pakai dan lain sebagainya.

Sudah menjadi asas di negara kita bahwa apabila seseorang mempergunakan hak miliknya atas tanah harus juga diperhatikan kepentingan orang lain, yang artinya janganlah kepentingan individu saja

yang diutamakan, melainkan juga harus diperkatikan kepentingan orang lain jangan sampai hak orang tersebut terganggu.

Keadilan sosial harus diperhatikan sehingga tanah tidaklah didasarkan pada hukum perdata barat yang bersifat individualistis seperti yang telah diutarakan di atas.

“Asas yang diletakkan di dalam pasal 6 tersebut terang berlainan dengan konsepsi hukum barat yang liberal individualistis, hak yang berisikan wewenang untuk mempergunakan benda bergerak, tidak ada kewajiban (hukum) baginya untuk mempergunakan benda itu.”¹⁹

Berlainan benar dengan konsepsi hukum kita, yang sesungguhnya merupakan konsepsi hukum adat yang mempunyai hak atas tanah bukan hanya wewenang tapi juga kewajiban untuk mempergunakan tanah. Disamping bermanfaat bagi pemilik juga memberi manfaat bagi masyarakat baik secara langsung ataupun secara tidak langsung, sehingga dengan demikian tanah tersebut memenuhi fungsi sosialnya sebagai sumber penghasil bahan makanan, perumahan dan sebagainya.

Jika seseorang mempunyai tanah yang luas, dan tanah yang dimaksud tidak dipergunakan dengan baik oleh pemiliknya, maka dalam hal ini sewajarnya agar tanah itu dipergunakan dengan mengolah sebaiknya hingga apa yang menjadi tujuan negara dapat terpenuhi kelak.

Wewenang pemegang hak milik atas sesuatu bidang tanah hanyalah meliputi kulit bumi saja, dan tidak meliputi pengambilan kekayaan alam yang mungkin terkandung di dalam perut bumi yang ada di bawahnya.

Akan tetapi walaupun demikian menurut pasal 4 ayat (2) bahwa hak atas tanah memberi wewenang pula mempergunakan perut bumi dan air serta ruang angkasa yang ada di atasnya sekedar dibutuhkan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah tersebut.



BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

A. KESIMPULAN

1. Pengertian Hak Milik atas Tanah di dalam KUH Perdata bersifat individual dan mutlak sedangkan di dalam Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) hak atas tanah mempunyai fungsi sosial dan tidak mutlak.
2. Pengertian Hak Milik atas Tanah di dalam KUH Perdata kepentingan Individu didahulukan sedangkan di dalam Undang-undang Pokok Agraria kepentingan Umumlah yang diutamakan.
3. Tentang sistem pemilikan dalam KUH Perdata berdasarkan sistem kepemilikan dalam Hukum Adat dan UUPA.
 - Hukum Perdata mengenai pemisahan vertikal atas tanah, yang artinya antara tanah dan bangunan atau tanaman diatas tanah tersebut adalah bersatu, sebagai benda tidak bergerak.
 - Hukum adat mengenal pemisahan Horizontal dengan arti bahwa tanah adalah terpisah dari bangunan dan tanaman yang ada di atasnya. Hal ini menjelaskan bahwa bangunan-bangunan dan tanaman yang berada di atas tanah tersebut adalah tidak terikat atau bersatu dengan tanah dikarenakan bahwa Hukum Adat tidak mengenal benda bergerak dan benda tidak bergerak.
 - Undang-undang Pokok Agraria Indonesia bersumber dari hukum adat ini dapat kita lihat dari pasal 35 UUPA.

B. SARAN

1. Hendaknya pemerintah kita mempertegas batasan fungsi sosial dari pada tanah supaya jangan terjadi kesimpangsiuran pengertian.
2. Sebagaimana telah kita ketahui masih banyak hak milik atas tanah yang belum diatur dengan lengkap dalam peraturan undang-undang agar memperlancar berlakunya UUPA No. 5 tahun 1960 di Indonesia.

Sebagai contoh, hak milik atas tanah yang belum di atur secara lengkap antara lain.

Sehubungan dengan itu maka pemerintah perlu mengambil kebijaksanaan yang lebih tepat untuk memperlancar prosedur hukum tentang hak milik tersebut.

Demikianlah kesimpulan dan saran yang penulis ingin kemukakan, dan penulis berharap bermanfaat bagi pembaca.

DAFTAR PUSTAKA

- Achmad Tchsan, 1967. **HUKUM PERDATA I**, PT Penerbit Pembimbing Jakarta.
- A. P Parlindungan Prof. DR. SH, **KOMENTAR ATAS UNDANG-UNDANG POKOK AGRARIA, Aneka Hukum Agraria**
- Bachtiar Effendi, SH, **KUMPULAN TULISAN TENTANG HUKUM TANAH**, Alumni Bandung, 1992
- Boedi Harsono, SH. **HUKUM AGRARIA INDONESIA**, Penerbit Jambatan
- Koentjaraningrat Prof, DR, **MANUSIA DAN KEBUDAYAAN DI INDONESIA**
- Yang Pramadya Puspa, **KAMUS HUKUM EDISI LENGKAP BAHASA INDONESIA**, Penerbit CV. Aneka Semarang
- Mahadi, Prof, SH, **HAK MILIK DALAM SISTEM HUKUM PERDATA NASIONAL**, 1981
- Mudjiono, SH, **HUKUM AGRARIA**, Penerbit Liberty Yogyakarta 1992
- A.Ridwan Halim, SH, **HUKUM PERDATA DALAM TANYA JAWAB**.
- Salim H. S, 2002, **PENGANTAR HUKUM PERDATA TERTULIS (BW)**, Sinar Grafika
- Abdul Muis, **PEDOMAN PENULISAN SKRIPSI DAN METODE PENELITIAN FAKULTAS HUKUM**, Fakultas Hukum USU, 1990.

R. Soeprapto SH, **UNDANG-UNDANG POKOK AGRARIA DALAM PRAKTEK.**

Ter Haar, Mr. Bzn, **AZAS-AZAS HUKUM ADAT**

R. Sekti Prof. SH & R. Tjirosidibio, **KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA**, Pradnya Paramitha.

Sudargo Gautama Prof. Mr. DR, **TAFSIRAN UNDANG-UNDANG POKOK AGRARIA**

Wiryo Projodikoro SH, **HUKUM PERDATA TENTANG HAK ATAS BENDA.**

