

## **1.5. Tujuan dan Manfaat Penelitian**

### **1.5.1. Tujuan Penelitian**

Ketika melakukan sebuah penelitian maka pada umumnya terdapat suatu tujuan penelitian, sama halnya dalam penulisan skripsi ini juga mempunyai suatu tujuan yang ingin dicapai didalam pembahasan nantinya. Dan sehubungan dengan penulisan skripsi ini adapun tujuan pokok penulisan skripsi adalah untuk mengetahui proses penyelesaian peralihan hak atas tanah dalam objek sengketa.

### **1.5.2 Manfaat Penelitian**

1. Sebagai masukan atas ketertarikan penulis menambah pengetahuan penulis dibidang hukum Tanah, mengenai Tinjauan Yuridis Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Objek Sengketa, dalam proses hukum perkara perdata diperadilan umum.
2. Sebagai salah satu bentuk sumbangsih pemikiran untuk kedua belah pihak agar dapat mengetahui Tinjauan Yuridis Tentang Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Objek Sengketa, dalam proses hukum perkara perdata diperadilan umum.

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **2.1 Mekanisme Kepemilikan Hak Atas Tanah**

##### **2.1.1 Tinjauan Peralihan Hak Atas Tanah**

Pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan adalah: Penjualan, tukar menukar, perjanjian pemindahan hak, pelepasan hak, penyerahan hak, lelang, hibah atau cara lain yang disepakati dengan pihak lain selain Pemerintah guna pelaksanaan pembangunan termasuk pembangunan untuk kepentingan umum yang tidak memerlukan persyaratan khusus.

Ada 2 (dua) cara dalam mendapatkan ataupun memperoleh hak milik, yakni:

1. Dengan pengalihan, yang meliputi beralih dan dialihkan. Dalam hal ini berarti ada pihak yang kehilangan yaitu pemilik semula dan pihak lain yang mendapatkan suatu hak milik.
2. Terjadinya hak milik sesuai dengan Undang–Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 pada Pasal 22, yaitu:
  - a. Terjadinya hak milik menurut hukum adat yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Dalam hal ini berarti terjadinya hak milik tersebut, diawali dengan hak seorang warga untuk membuka hutan dalam lingkungan wilayah masyarakat hukum adat dengan persetujuan Kepala Desa. Dengan dibukanya tanah tersebut, belum berarti orang tersebut langsung memperoleh hak milik. Hak milik akan dapat tercipta jika orang tersebut memanfaatkan tanah yang telah dibukanya, menanami dan memelihara tanah tersebut secara terus menerus dalam waktu yang sangat lama. Dari sinilah hak milik dapat tercipta, yang sekarang diakui sebagai hak milik menurut UUPA. Terjadinya hak milik dengan cara ini memerlukan waktu yang cukup lama dan tentunya memerlukan penegasan yang berupa pengakuan dari pemerintah.
  - b. Terjadinya hak milik karena penetapan pemerintah, yaitu yang diberikan oleh pemerintah dengan suatu penetapan menurut cara dan syarat-syarat yang telah ditetapkan oleh Peraturan Pemerintah. Dalam hal ini berarti pemerintah memberikan hak milik yang baru sama sekali. Pemerintah juga dapat memberikan hak milik berdasarkan perubahan dari suatu hak yang sudah ada. Misalnya dengan peningkatan dari Hak Guna Usaha menjadi Hak Milik, Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik, Hak Pakai menjadi Hak Milik.

Pemindahan hak atas tanah adalah perbuatan hukum untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain. Pemindahan dilakukan apabila status hukum pihak yang akan menguasai tanah memenuhi persyaratan sebagai pemegang hak atas tanah yang tersedia, dan pemegang hak atas tanah tersebut bersedia untuk memindahkan haknya.

Secara khusus Herman Soesangobeng mengatakan falsafah kepemilikan atas tanah dalam hukum adat, hakekat dasarnya adalah dari pertautan manusia dengan tanah dan alamnya dan bukan

pada hak, melainkan pada hubungan kuatnya pertautan hubungan yang melahirkan kewenangan (hak). Oleh karena itu hak lahir melalui proses intensitas hubungan antara manusia dengan tanah tidak dari keputusan pejabat.<sup>7</sup> Dalam filosofi adat, hak dipahami sebagai suatu yang relatif dan mudah berubah sesuai dengan perubahan yang terjadi dalam masyarakat, sehingga hak sesuatu yang tidak mutlak.

Pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan adalah: Penjualan, tukar menukar, perjanjian pemindahan hak, pelepasan hak, penyerahan hak, lelang, hibah atau cara lain yang disepakati dengan pihak lain selain Pemerintah; guna pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum yang memerlukan persyaratan khusus.

Di dalam UUPA terdapat “jiwa dan ketentuan-ketentuan” yang harus dipergunakan sebagai ukuran bagi berlaku atau tidaknya peraturan-peraturan yang lama, yang dalam hal ini harus dibatasi pada hal yang pokok-pokok saja, misalnya:

1. UUPA tidak menghendaki berlangsungnya dualisme dalam hukum agrarian;
2. UUPA tidak mengadakan perbedaan antara Warga Negara Indonesia asli dan keturunan asing.
3. UUPA tidak mengadakan perbedaan antara laki-laki dan wanita dalam hubungannya dengan soal-soal agraria.
4. UUPA tidak menghendaki adanya *exploitation de l'homme par l'homme* (penghisapan manusia oleh manusia).<sup>8</sup>

Hukum Adat yang berlaku bukanlah Hukum Adat yang murni. Hukum Adat ini perlu disesuaikan dengan asas-asas dalam UUPA. Hukum Adat ini tidak boleh bertentangan dengan :

- a. Kepentingan nasional dan negara yang berdasarkan atas persatuan bangsa.
- b. Sosialisme Indonesia.
- c. Peraturan-peraturan yang tercantum dalam UUPA.
- d. Peraturan-peraturan perundangan lainnya.
- e. Unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama.<sup>9</sup>

---

<sup>7</sup> Herman Soesangobeng, *Filosofi Adat dalam UUPA*, Makalah dipresentasikan dalam Sarasehan Nasional “Peningkatan Akses Rakyat Terhadap Sumberdaya Tanah”, Diselenggarakan oleh Kantor Menteri Negara Agraria/BPN bekerjasama dengan ASPPAT, tanggal 12 Oktober 1998, di Jakarta, Hal. 4

<sup>8</sup> *Ibid* Hal. 6

<sup>9</sup> Sudargo Gautama, *Op Cit* Hal.16

Seperti kita ketahui bahwa setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk Menteri yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Peralihan hak atas tanah yang tidak dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memang tidak ada sanksinya bagi para pihak, namun para pihak akan menemukan kesulitan praktis, yakni penerima hak tidak akan dapat mendaftarkan peralihan haknya sehingga tidak akan mendapatkan sertifikat atas namanya. Oleh karena itu, jalan yang dapat ditempuh adalah dengan mengulangi prosedur peralihan haknya dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Tetapi cara ini tergantung dari kemauan para pihak yang bersangkutan.

Berdasarkan ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ditegaskan bahwa Peralihan hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun melalui jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pembuatan akta oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam peralihan hak atas tanah dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum dan dihadiri juga oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi yang memenuhi syarat yang telah ditentukan. Hal ini berbeda dengan ketentuan lama dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang mengatur bahwa terhadap bidang-bidang tanah yang belum bersertifikat, pembuatan akta dimaksud harus disaksikan oleh seorang kepala desa dan seorang pamong desa. Hal tersebut merupakan salah satu penyempurnaan peraturan pendaftaran tanah yang lama, khususnya untuk mewujudkan peran aktif pendaftaran tanah dalam rangka turut membangun desa tertinggal dan sekaligus memberikan sumbangsih bagi program pengentasan kemiskinan. Hal ini berarti pula bahwa profesi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus sampai ke pelosok-pelosok tanah air, tidak hanya berkonsentrasi di pusat kota yang ramai.

### 2.1.2 Tata Cara Peralihan Hak Atas Tanah

Pengalihan hak atas tanah, yang dilakukan dengan cara jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang. Dengan demikian berarti setiap pengalihan hak milik atas tanah, yang dilakukan dalam bentuk jual beli, tukar menukar atau hibah harus dibuat di hadapan PPAT. Jual beli, tukar menukar atau hibah ini dalam konsepsi hukum adat adalah suatu perbuatan hukum yang bersifat terang dan tunai. Dengan terang dimaksudkan bahwa perbuatan hukum tersebut harus dibuat di hadapan pejabat yang berwenang yang menyaksikan dilaksanakan atau dibuatnya perbuatan hukum tersebut.

Sedangkan dengan tunai diartikan bahwa dengan selesainya perbuatan hukum dihadapan PPAT berarti pula selesainya tindakan hukum yang dilakukan dengan segala akibat hukumnya. Ini berarti perbuatan hukum tersebut tidak dapat dibatalkan kembali, kecuali terdapat cacat cela secara substansi mengenai hak atas tanah (hak milik) yang dialihkan tersebut, atau cacat mengenai kecakapan dan kewenangan bertindak atas bidang tanah tersebut.

Adapun yang menjadi syarat-syarat terjadinya pengalihan terhadap kebendaan tersebut adalah sebagai berikut:

1. Pengalihan tersebut haruslah dilakukan oleh orang yang berhak untuk mengalihkan kebendaan tersebut. Tidak selamanya pemilik suatu kebendaan dapat diberikan hak untuk mengalihkan benda tersebut, hal ini dikarenakan suatu hal misalnya saja pemilik suatu kebendaan di dalam keadaan pailit (*failiet*). Disini ia merupakan pemilik suatu kebendaan tetapi dikarenakan keputusan pengadilan yang mengatakan ia pailit maka ia tidak berhak untuk mengalihkan benda tersebut.

Adapun sebaliknya orang tersebut tidak merupakan pemilik suatu kebendaan tetapi ia berhak untuk melakukan pengalihan. Misalnya pandamer, di mana pihak ini menerima barang gadaian dari pemilik benda tersebut sebagai jaminan pelunasan hutangnya. Dalam hal ini ia tidak merupakan pemilik yang sah dari suatu kebendaan, tetapi bila pihak yang berhutang dalam hal ini pemilik yang

sah dari benda itu ingkar janji atau wanprestasi maka pihak penerima gadai dapat mengalihkan benda tersebut.

2. Pengalihan itu dilakukan secara nyata.

Artinya pengalihan itu harus benar-benar terjadi dan dilakukan secara nyata dari tangan ke tangan. Melihat persyaratan tersebut di atas pengalihan terhadap benda-benda bergerak cukup hanya melakukan penyerahannya begitu saja, tetapi terhadap benda tidak bergerak, pencatatan benda tersebut ke dalam suatu akte sangat penting untuk menetapkan keabsahan benda tersebut. Terhadap benda tidak bergerak, di samping dengan pengalihan nyata, maka untuk mengalihkan hak milik atas barang tidak bergerak tersebut harus dilakukan dengan pengalihan secara yuridis.

Yang dimaksud dengan pengalihan yuridis adalah berupa pencatatan dalam perbuatan hukum yang bertujuan untuk mengalihkan hak milik atas benda tidak bergerak tersebut dalam suatu akte yang otentik di depan para pejabat yang berwenang dan kemudian mendaftarkannya dalam register umum yang telah disediakan khusus.<sup>10</sup>

Dalam Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 tentang Pemerintah Daerah, yang merupakan perubahan kedua atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 merupakan panduan yang nyata dalam pelaksanaan otonomi daerah, juga merupakan politik hukum otonomi daerah. Dengan dasar kekuatan tersebut, pelaksanaan otonomi daerah diwujudkan dalam kebijakan yang terukur, terarah, dan terencana oleh pemerintah pusat. Otonomi daerah adalah berupa peningkatan pelayanan dan kesejahteraan masyarakat, pengembangan kehidupan demokrasi, penegakan keadilan dan pemerataan, serta pemeliharaan hubungan yang serasi antara pusat dan daerah serta antar daerah dalam rangka Negara Kesatuan Republik Indonesia.

Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah Pasal 14 sangat jelas mengatur mengenai pertanahan, sebagaimana yang disebutkan dalam yang menyatakan bahwa urusan wajib yang menjadi kewenangan daerah untuk kabupaten/kota merupakan urusan yang berskala kabupaten/kota meliputi poin (k) tentang pelayanan pertanahan. Kaitan dengan

---

<sup>10</sup> *Ibid* Hal. 20

pelaksanaan otonomi daerah itu juga, sesuai dengan yang terdapat dalam penjelasan poin (b), yang menyebutkan bahwa prinsip otonomi daerah menggunakan prinsip otonomi seluas-luasnya dalam arti daerah diberikan kewenangan mengurus dan mengatur semua urusan pemerintahan di luar yang menjadi urusan pemerintah yang ditetapkan dalam undang-undang ini.

Hal di atas mengartikan bahwa daerah memiliki kewenangan membuat arah kebijakan daerah untuk memberikan pelayanan, peningkatan peran serta, prakarsa, dan pemberdayaan masyarakat yang bertujuan pada peningkatan kesejahteraan rakyat. Selanjutnya juga kebijakan nasional di bidang pertanahan saat ini, melalui kewenangan pemerintah di bidang pertanahan yang dilakukan oleh pemerintah kabupaten/kota dan provinsi, secara tegas dijelaskan bahwa sebagian kewenangan pemerintah di bidang pertanahan, dilaksanakan oleh pemerintah kabupaten/kota, meliputi:

1. Pemberian izin lokasi;
2. Penyelenggaraan pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan;
3. Penyelesaian sengketa tanah garapan;
4. Penyelesaian masalah ganti kerugian dan satuan tanah untuk pembangunan;
5. Penetapan subjek dan objek redistribusi tanah, serta ganti kerugian tanah kelebihan maksimum dan tanah absentee;
6. Penetapan dan penyelesaian masalah tanah ulayat;
7. Pemanfaatan dan penyelesaian masalah tanah kosong;
8. Pemberian izin membuka tanah;
9. Perencanaan penggunaan tanah wilayah kabupaten/kota.<sup>11</sup>

Dalam bidang pertanahan, Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 memberikan pengaturan meliputi penyelenggaraan kegiatan dibidang pertanahan, dan memberikan kewenangan pengaturannya kepada Pemerintah Daerah provinsi maupun kabupaten/kota.

Kewenangan yang telah dimiliki oleh daerah dengan berlakunya otonomi

---

<sup>11</sup> M. Rizal Akbar dkk, 2005. *"Tanah Ulayat dan Keberadaan Masyarakat Hukum Adat"*, LPNU Press, Pekanbaru, Hal. 9

daerah tersebut, maka pemerintah daerah baik itu kabupaten/kota serta desa merupakan lini pertama yang dapat melindungi hak masyarakat hukum adat serta tanah ulayatnya. Karena jajaran Pemerintah Daerah diberi kewenangan yang amat luas untuk mengatur dan mengurus rumah tangganya sendiri, akan tetapi tentu saja dengan benar-benar memahami dan mampu mengartikulasikan aspirasi dan kepentingan masyarakat yang berada di daerahnya tersebut. Selain itu juga masyarakat hukum adat tersebut juga tidak harus tinggal diam akan tetapi juga harus turut serta mendayagunakan hak sipil dan hak politiknya dengan cara menata dan mengorganisasikan diri mereka secara nyata dan melembaga. Dengan cara inilah maka masyarakat hukum adat itu akan nampak dan akan lebih di dengar keberadaannya oleh para pengambil keputusan.<sup>12</sup>

Mengenai hak-hak penguasaan atas tanah tetap berdasarkan UUPA. Adapun pengertian “penguasaan” dan “menguasai” dapat dipakai dalam arti fisik, juga dalam arti yuridis, juga beraspek perdata dan publik. Penguasaan yuridis dilandasi hak, yang dilindungi oleh hukum dan umumnya memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang dihaki.

Tetapi ada juga penguasaan yuridis yang biarpun memberikan kewenangan untuk menguasai tanah yang dihaki secara fisik, pada kenyataannya penguasaan fisiknya dilakukan pihak lain. Misalnya kalau tanah yang dimiliki disewakan kepada pihak lain dan penyewa yang menguasainya secara fisik, atau tanah tersebut dikuasai secara fisik oleh pihak lain tanpa hak. Dalam hal ini pemilik tanah berdasarkan hak penguasaan yuridisnya, berhak untuk menuntut diserahkan kembali tanah yang bersangkutan secara fisik kepadanya.<sup>13</sup>

Hak menguasai tanah oleh negara adalah hak yang memberi wewenang kepada negara untuk mengatur tiga hak seperti termuat dalam UUPA Hak ulayat dari unsur/aspect hukum publik juga memberi wewenang kepada masyarakat hukum adat untuk mengelola, mengatur dan memimpin penguasaan, pemeliharaan, peruntukan dan penggunaan tanah ulayat. Jika kedua hal

---

<sup>12</sup> Hari Sabarno, 2007. “*Memandu Otonomi Daerah Menjaga Kesatuan Bangsa*”, Sinar Grafika, Jakarta, Hal. 63-64

<sup>13</sup> Boedi Harsono, *Op.Cit*, Hal. 23

tersebut dihubungkan satu dengan yang lain, maka hak menguasai tanah oleh negara semacam hak ulayat yang diangkat pada tingkatan yang tertinggi yaitu, meliputi seluruh wilayah Republik Indonesia.<sup>14</sup>

Pengalihan hak atas tanah dapat terjadi dikarenakan:

1. Pewarisan tanpa wasiat

Menurut hukum perdata, jika pemegang sesuatu hak atas tanah meninggal dunia, hak tersebut karena hukum beralih kepada ahli warisnya. Pengalihan tersebut kepada ahliwaris, yaitu siapa-siapa yang termasuk ahliwaris, berapa bagian masing-masing dan bagaimana cara pembagiannya, diatur oleh Hukum Waris almarhum pemegang hak yang bersangkutan, bukan oleh Hukum Tanah.

Hukum tanah memberikan ketentuan mengenai penguasaan tanah yang berasal dari warisan dan hal-hal mengenai pemberian surat tanda bukti pemilikannya oleh para ahli waris. Menurut ketentuan Pasal 61 ayat 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, untuk pendaftaran pengalihan hak karena pewarisan yang diajukan dalam waktu enam bulan sejak tanggal meninggalnya pewaris, tidak dipungut biaya.

2. Pемindahan hak

Berbeda dengan beralihnya hak atas tanah karena pewarisan tanpa wasiat yang terjadi karena hukum dengan meninggalnya pemegang hak, dalam perbuatan hukum pemindahan hak, hak atas tanah yang bersangkutan sengaja dialihkan kepada pihak lain. Bentuk pemindahan haknya bisa dikarenakan:

- a. Jual-Beli,
- b. Hibah,
- c. Pemasukan dalam perusahaan atau "inbreng" dan
- d. Hibah-wasiat atau "*legaat*"

Perbuatan-perbuatan tersebut, dilakukan pada waktu pemegang haknya masih hidup dan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak yang bersifat tunai atau langsung, kecuali hibah

---

<sup>14</sup> Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Undang-Undang Pokok Agraria

wasiat. Artinya, bahwa dengan dilakukannya perbuatan hukum tersebut, hak atas tanah yang bersangkutan berpindah kepada pihak lain. Dalam hibah wasiat, hak atas tanah yang bersangkutan beralih kepada penerima wasiat pada saat pemegang haknya meninggal dunia.

Jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemberian menurut adat dan pemasukan dalam perusahaan, demikian juga pelaksanaan hibah-wasiat, dilakukan oleh para pihak di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, disingkat PPAT, yang bertugas membuat aktanya. Dengan dilakukannya perbuatan hukum yang bersangkutan di hadapan PPAT, telah dipenuhi syarat terang (bukan perbuatan hukum yang “gelap”, yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi).

Akta yang ditandatangani para pihak menunjukkan secara nyata atau “riil” perbuatan hukum jual-beli yang dilakukan. Dengan demikian sifat jual-beli, yaitu tunai, terang dan riil, dipenuhi. Akta tersebut membuktikan, bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum yang bersangkutan. Karena perbuatan hukum yang dilakukan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak, maka akta tersebut secara implisit juga membuktikan, bahwa penerima hak sudah menjadi pemegang haknya yang baru. Tetapi hal itu baru diketahui oleh dan karenanya juga baru mengikat para pihak dan ahli warisnya karena administrasi PPAT sifatnya tertutup bagi umum.

Untuk memperoleh surat bukti yang lebih kuat dan lebih luas daya pembuktiannya pemindahan haknya didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kota/ Kotamadya, untuk dicatat pada buku tanah dan sertifikat yang bersangkutan. Dengan dicatatnya pemindahan hak tersebut pada sertifikat haknya, diperoleh surat tanda bukti yang kuat. Karena administrasi pengalihan hak atas tanah yang ada di kantor pertanahan Kota/Kotamadya mempunyai sifat terbuka bagi umum, maka dengan dicatatnya pemindahan hak tersebut pada buku tanah haknya, bukan hanya yang memindahkan hak dan ahliwarisnya, tetapi pihak ketiga pun dianggap mengetahui, bahwa penerima hak adalah pemegang haknya yang baru.<sup>15</sup>

## **1. Jual beli**

---

<sup>15</sup> Boedi Harsono, 2003. *“Hukum Agraria Indonesia”*, Jilid 1. Cetakan ke-9. Djambatan, Jakarta. Hal. 329

Pengertian jual beli tanah adalah suatu perjanjian dalam mana pihak yang mempunyai tanah yang disebut “penjual”, berjanji dan mengikatkan diri untuk menyerahkan haknya atas tanah yang bersangkutan kepada pihak lain, yang disebut “pembeli”. Sedangkan pihak pembeli berjanji dan mengikatkan diri untuk membayar harga yang telah disetujui. Yang diperjualbelikan menurut ketentuan Hukum Barat ini adalah apa yang disebut “tanah-tanah hak barat”, yaitu tanah-tanah Hak *Eigendom, Erfpacht, Opstal*.

Perkataan jual beli terdiri dari dua suku kata, yaitu: “jual dan beli”. Kata “jual” menunjukkan bahwa adanya perbuatan menjual, sedangkan kata “beli” adalah adanya perbuatan membeli. Maka dalam hal ini, terjadilah peristiwa hukum jual beli.

Menurut pengertian syariat, yang dimaksud dengan jual beli adalah pertukaran harta atas dasar saling rela. Atau memindahkan milik dengan ganti yang dapat dibenarkan (yaitu berupa alat tukar yang sah).<sup>16</sup>

Pada saat dilakukannya jual beli tersebut belum terjadi perubahan apa pun pada hak atas tanah yang bersangkutan, biarpun misalnya pembeli sudah membayar penuh harganya dan tanahnya pun secara fisik sudah diserahkan kepadanya. Hak atas tanah yang dijual baru berpindah kepada pembeli, jika penjual sudah menyerahkan secara yuridis kepadanya dalam rangka memenuhi kewajiban hukumnya.<sup>17</sup>

Menyerahkan secara yuridis berarti si penjual sudah memberikan hak atas kepemilikannya terhadap suatu barang. Pengalihan hak atas tanah merupakan suatu perbuatan hukum yang bertujuan memindahkan hak dari satu pihak ke pihak lain.<sup>18</sup>

Mengenai jual beli, pengaturannya dapat dilihat dalam Buku III bab ke V Kitab Undang-undang Hukum Perdata, dan yang rumusannya terdapat di dalam Pasal 1457 KUHPerdata yang berbunyi: Jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya

---

<sup>16</sup> Gunawan Widjaja dan Kartini Widjaja, 2003. “Jual Beli”, Raja Grafindo Persada, Jakarta, Hal.128

<sup>17</sup> *Ibid.*, hal. 27.

<sup>18</sup> Adrian Sutedi, 2007. “*Pengalihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*”, Sinar Grafika, Jakarta. Hal.

untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.

Kewajiban dari penjual adalah:

- a. Menyerahkan barang yang menjadi obyek jual beli dalam keadaan baik. Artinya barang yang diserahkan itu harus sesuai dengan yang dipesan oleh pembeli dan dalam keadaan baik.
- b. Menanggung barang yang diserahkan. Sebagai pengertian menyerahkan barang disebutkan: “Yang diartikan menyerahkan barang adalah suatu pemindahan hak milik dan barang yang telah dijual ke dalam kekuasaan dan kepunyaan pembeli”.<sup>19</sup>

Sedangkan hak dan kewajiban pihak pembeli adalah:

- a. Hak pembeli: menerima barang yang dibeli sesuai dengan pesanan dalam keadaan baik dan aman tenteram.
- b. Kewajiban pembeli:
  1. Membayar harga barang dengan sejumlah uang sesuai dengan janji yang telah dibuat. Harga yang dimaksud merupakan harga yang wajar.
  2. Memikul biaya yang ditimbulkan dalam jual beli itu, misalnya ongkos antar, biaya surat menyurat, biaya akta dan sebagainya, kecuali jika diperjanjikan sebaliknya.

## 2. Berdasarkan Hibah

Menurut R. Subekti perkataan ‘penghibahan’ (pemberian) dalam Pasal 1666 KUHPerdara selanjutnya dipakai dalam arti yang sempit, karena hanya perbuatan-perbuatan yang memenuhi syarat-syarat yang disebut dengan penghibahan, misalnya dengan syarat dengan cuma-cuma yaitu, tidak memakai pembayaran, disini oranglazim mengatakan adanya suatu ‘*formele schenking*’ yaitu suatu penghibahan formil”.<sup>20</sup>

Apabila ditelusuri secara lebih mendalam, istilah hibah itu berkonsentrasi memberikan hak milik oleh seseorang kepada orang lain tanpa mengharapkan imbalan dan jasa. Menghibahkan tidak sama artinya dengan menjual atau menyewakan. Oleh sebab itu, istilah balas

---

<sup>19</sup> M. Yahya Harahap, 2003. “*Segi-segi Hukum Perjanjian*”, Alumni, Bandung,, Hal. 60

<sup>20</sup>R.Subekti,1995. “*Pokok-Pokok Hukum Perdata*”, Pradnya Paramita, Jakarta. Hal. 56

jasa dan ganti rugi tidak berlaku dalam transaksi hibah. Pasal 1667 KUHPerdara menyebutkan penghibahan hanya boleh dilakukan terhadap barang-barang yang sudah ada pada saat penghibahan itu terjadi. Jika hibah itu mencakup barang-barang yang belum ada, maka penghibahan batal sekedar mengenai barang-barang yang belum ada.

Berdasarkan keterangan di atas, tampak bahwa objek dari hibah haruslah benda yang sudah ada dan merupakan milik si penghibah. Pasal 499 KUHPerdara menyebutkan sebagai berikut: "Menurut paham undang-undang yang dinamakan kebendaaan ialah tiap-tiap barang dan tiap-tiap hak yang dapat dikuasai oleh hak milik". Dengan demikian menurut Pasal 499 KUHPerdara tersebut, di samping hak maka barang pun yang dapat dikuasai oleh hak milik adalah merupakan kebendaaan, menurut paham undang-undang.

Mariam Darus Badruzaman, menyatakan bahwa "Pada umumnya yang diartikan dengan benda (benda berwujud, bagian kekayaan) ialah sesuatu yang dapat dikuasai oleh manusia dan dapat dijadikan objek hukum (Pasal 449 KUHPerdara).

Pengertian ini adalah abstrak, yang dinamakan dengan istilah subjek hukum (pendukung hak dan kewajiban)". Di samping hal tersebut di atas, maka kata dapat yang terdapat dalam Pasal 449 KUHPerdara tersebut membuka berbagai kemungkinan, hukum), dalam arti di mana dipakai sebagai lawan dari pada orang sebagai subjek hukum".<sup>21</sup>

Dalam jual beli tanah setidaknya ada beberapa Persyaratan yang harus dipenuhi dalam Peralihan Hak Atas Tanah:<sup>22</sup>

1. Sertifikat Asli
2. Fotokopi KTP para pihak dan kuasanya
3. Fotokopi akta pendirian dan pengesahan badan hukum (bagi badan hukum)
4. Fotokopi SPPT PBB tahun berjalan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket
5. Menyerahkan bukti surat setoran pajak daerah (BPHTB) yang telah divalidasi Bukti SSP/PPH yang telah di validasi.
6. Izin pemindahan hak apabila di dalam sertifikat/keputusannya dicantumkan tanda yang menyatakan bahwa hak tersebut hanya boleh dipindahtangankan jika telah diperoleh ijin dari instansi berwenang.

---

<sup>21</sup> Mariam Darus Badruzaman, 2003. "Mencari Sistem Hukum Benda Nasional, BPHN", Penerbit: PT. Alumni Bandung, Hal.35

<sup>22</sup> Adrian Sutedi *Op Cit* Hal. 40

## 7. Izin pemanfaatan tanah untuk badan hukum

Sebagaimana yang telah pemakalah sebutkan diatas, bahwa salah satu bentuk peralihan hak atas tanah adalah karena jual beli. Dalam skripsi ini akan membahas tentang potensi sengketa dalam peralihan hak atas tanah karena jual beli. Adapun beberapa bentuk peralihan hak atas tanah yang bisa menimbulkan sengketa adalah sebagai berikut:

### 1. Peralihan Hak Milik Atas Tanah Dalam Jual Beli Tanah Yang Belum Memiliki Sertifikat

Bentuk peralihan ini masih sering terjadi dimasyarakat kita, khususnya didaerah pelosok pedesaan yang nota bene tidak mengetahui hukum dan informasi sistem pertanahan serta peralihannya. Sebagai contoh jual beli tanah yang belum memiliki sertifikat yang pernah terjadi di Kota Denpasar, yaitu jual beli tanah dengan pipil Nomor 236, persil Nomor 15 kelas II seluas 3.750 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Sanur Kauh, Denpasar Selatan antara I Gusti Ngurah Bagus (penjual) dengan I Gusti Bagus Oka (pembeli). Dimana jual beli tabah ini telah menimbulkan sengketa kepemilikan hak atas tanah. Karena kekuatan hukum pelaksanaan jual beli tanah ini dianggap sangat lemah yang sering kali memicu sengketa kepemilikan hak atas tanah.

Menurut keterangan dari Wayan Nuaja, SH., bahwa untuk tanah yang belum memiliki sertifikat prosedurnya terlebih dahulu harus melengkapi warkah-warkah tanah (obyek) sebagaimana disebut dalam Pasal 24 PP No. 24 tahun 1997, dokumen subyeknya, pelunasan pajak-pajak. Kemudian dihadapan PPAT, para pihak (penjual-pembeli) menandatangani AJB (akta jual beli), akta mana kemudian didaftarkan di kantor Pertanahan untuk proses pembuatan sertifikatnya.

### 2. Bentuk Peralihan Hak Atas Tanah Yang Sertifikat Ganda

Bentuk yang kedua ini juga sering terjadi dan akibatnya, dikemudian hari menimbulkan sengketa. Selain itu akibatnya akan membuat ketidak pastian hukum dan membingungkan siapa pemiliknya dan kapan ia miliki. Sertifikat ganda ini sangat rentan terjadi sengketa, sebab objenya (sertifikat) ada dua, sedangkan subjeknya saling mengklaim diri yang paling benar dan saling menyalahkan.

Sertifikat ganda adalah dua buah sertipikat atau lebih dimana obyek tanahnya sebagian atau seluruhnya sama, tetapi data subyeknya bisa sama atau bisa juga berlainan. Ada beberapa kemungkinan terjadinya sertipikat ganda yaitu :

1. Kedua atau lebih sertipikatnya asli tapi salah satunya asli tapi palsu. Artinya keduanya mempunyai salinan/arsip di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Hal ini Terjadi karena suatu bidang tanah sudah bersertipikat akan tetapi di daftarkan lagi pada Kantor Pertanahan, jadi keduanya memang asli produk BPN akan tetapi obyek/bidang tanahnya sama baik letak, posisi maupun luasnya.
  2. Kedua sertipikat palsu artinya kedua sertipikat tersebut tidak terdapat salinannya di Kantor Pertanahan/BPN atau tidak ada arsipnya.
  3. Salah satu atau lebih sertipikat tersebut merupakan bagian dari sertipikat yang lain. Hal ini terjadi karena bidang tanah yang didaftarkan seharusnya didaftarkan melalui proses pemecahan sertipikat induknya, atau sebaliknya penerbitan sertipikat yang satu harusnya merupakan penggabungan dari beberapa sertipikat yang lain.
  4. *Overlapping* (tumpang tindih) yaitu ada dua atau lebih sertipikat yang tumpang tindih satu dengan lainnya sehingga bagian yang tumpang tindih tersebut merupakan sertipikat ganda. Karena sebagian tanahnya termasuk dalam sertipikat yang lain.
- Dasar Hukum Peralihan Hak Atas Tanah ;
- a. Undang-Undang Pokok Agraria NO. 5 Tahun 1960 Pasal 20 Ayat (2), 28 Ayat (3), 35 Ayat (3)
  - b. PP No. 24 Tahun 1997 Pasal 37 Ayat (1)
  - c. PP No. 37 Tahun 1998 Pasal 2 Ayat (1), (2)

### **2.1.3 Sengketa Pertanahan**

Sengketa tanah terjadi karena tanah mempunyai kedudukan yang penting, yang dapat membuktikan kemerdekaan dan kedaulatan pemilikinya. Tanah mempunyai fungsi dalam rangka

integritas negara dan fungsi sebagai modal dasar dalam rangka mewujudkan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Ketentuan ini bersifat imperative, karena mengandung perintah kepada negara agar bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya diletakkan dalam penguasaan negara itu dipergunakan untuk mewujudkan kemakmuran bagi seluruh rakyat Indonesia.

Secara yuridis Undang-Undang Pokok Agraria telah menetapkan asas-asas pokok dalam pengadaan tanah.<sup>23</sup>

Ketentuan hukum tanah nasional mengenai pemberian perlindungan kepada rakyat pada prinsip-prinsip sebagai berikut.<sup>24</sup>

1. Penguasaan dan penggunaan tanah oleh siapapun dan untuk keperluan apapun, harus dilandasi hak atas tanah yang disediakan oleh hukum tanah nasional, yaitu Hak Milik, Hak Guna Usaha, atau Hak Pakai.
2. Penguasaan dan penggunaan tanah tanpa ada landasan haknya (illegal) tidak dibenarkan, bahkan bahkan diancam dengan sanksi pidana (UU No.51 Prp 1960).
3. Penguasaan dan penggunaan tanah yang dilandasi hak yang telah disediakan oleh hukum tanah nasional, dilindungi oleh hukum terhadap gangguan dari pihak manapun, baik sesama warga masyarakat, maupun oleh penguasa sekalipun.

Sengketa pertanahan yang muncul setiap tahunnya menunjukkan bahwa penanganan tentang kebijakan pertanahan di Indonesia belum dapat berjalan dengan sesuai dengan yang diharapkan.<sup>25</sup>

Bentuk-bentuk kasus sengketa pertanahan yang terjadi selama ini sangat beraneka ragam. Sehubungan dengan hal tersebut, Dadang Juliantra, membagi lima bentuk sengketa tanah:<sup>26</sup>

---

<sup>23</sup>Supriadi. 2010. *"Hukum Agraria"*, Sinar Grafika. Jakarta. Hal. 3

<sup>24</sup> Muchsin, Imam Koeswahyono, 2007. *"Hukum Agraria Indonesia dalm perspektif sejarah"*, PT. Rafika Aditama, Bandung, Hal 26

<sup>25</sup>Rusmadi Murad, 1991. *"Kebijakan Nasional dibidang Pertanahan dan Penangan Kasus Tanah"*, Sinar Grafika, Jakarta. Hal. 6-8

<sup>26</sup> Dadang Juliantar, 1995. *"Sengketa Tanah, Modal dan Transportasi"*, Forum LSM, Bandung. Hal 176

1. Pengambilan tanah untuk kepentingan proyek pembangunan pemerintah, seperti waduk, lapangan terbang, tempat latihan tempur dan lain – lain. Contoh antara lain: Waduk Kedung Ombo, Waduk Wangi (jawa barat).
2. Pengambilan tanah untuk perkebunan, baik dalam bentuk perusahaan inti rakyat.
3. Pengambilan tanah (terutama tanah adat) untuk mengeksploitasi hutan, melalui HPH maupun HPI, Kasus besar di Maluku, Buntian di Kalimantan Timur.
4. Konflik tanah untuk pemukiman dan garapan petani versus penggunaan tanah untuk hutan atau suaka marga satwa taman nasional, contohnya Sugara di Jawa Barat, Sumber Kelompok di Bali dan lain-lain.
5. Perebutan tanah antara penggarap dan proyek-proyek wisata atau rekreasi, seperti hotel, lapangan golf, dan lain-lain.

Permasalahan tanah semakin kompleks setelah munculnya spekulasi-spekulasi, yaitu para spekulasi memberi tanah sebanyak-banyaknya tidak sekedar dipakai sendiri, akan tetapi dijadikan barang dagangan yang sebanyak-banyaknya tidak sekedar dipakai sendiri, akan tetapi dijadikan barang dagangan yang sebenarnya hal ini bertentangan dengan semangat UUPA yang menegaskan bahwa, untuk tidak merugikan kepentingan umum, maka pemilikan dan penguasaan tanah yang melampaui batas tidak diperkenankan.

Hal ini tentunya mudah dipahami, sebab di kota-kota besar tidak hanya dipusatkan perdagangan dan industri saja, tetapi juga semua sektor kegiatan lainnya. Tanah merupakan syarat utama, bahkan banyak tanah yang beralih fungsi yang semula tanah adalah tanah pertanian menjadi non pertanian, dengan kata lain dari yang berfungsi sosial beralih fungsi menjadi komersial.

Terjadinya sengketa pertanahan dengan pemerintah dapat berbentuk sebagai berikut;

1. Sengketa yang menyangkut tanah perkebunan yaitu berbentuk pendudukan dan penyerobotan tanah-tanah perkebunan yang telah dilekati dengan HGU, baik yang masih berlaku maupun yang sudah berakhir.

2. Sengketa yang berkaitan dengan kawasan hutan khususnya pemberian hak penguasaan hutan (HPH) atas kawasan hutan dimana terdapat tanah yang dikuasai oleh masyarakat hukum adat (Tanah Ulayat) serta yang berkaitan dengan kawasan pertambangan dan kawasan yang diklaim hutan tetapi senyatanya sudah merupakan non hutan.<sup>27</sup>
3. Sengketa yang berkaitan dengan kawasan pertambangan dan kawasan yang diklaim sebagai hutan tetapi senyatanya sudah merupakan non hutan.
4. Sengketa yang berkaitan dengan tumpang tindih atau sengketa batas, tanah bekas hak milik adat (girik) dan tanah bekas hak eigendom.
5. Sengketa tanah yang berkaitan dengan tukar-menukar tanah bengkok desa/tanah kas desa, sebagai akibat perubahan status tanah bengkok desa/tanah kas desa, menjadi asset pemda.
6. Sengketa tanah yang berkaitan dengan tanah bekas partikelir yang saat ini dikuasai oleh sebagai instansi pemerintah.
7. Sengketa yang berkekuatan dengan putusan pengadilan yang tidak dapat diterima dan dijalankan.

## **2.2. Uraian Hak-Hak Atas Tanah**

### **2.2.1. Pencabutan Hak Atas Tanah**

Pengertian penguasaan dan menguasai dapat dipakai dalam arti fisik juga dalam arti yuridis. Dalam arti fisik secara nyata pemegang hak menguasai tanah (tanah dalam penguasaan). Penguasaan dalam arti yuridis, dilandasi “hak” yang dilindungi oleh hukum dan umumnya memberikan kewenangan pada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang menjadi haknya. Tetapi ada juga penguasaan yuridis yang biarpun memberi

---

<sup>27</sup> *Ibid* Hal. 180

kewenangan untuk menguasai tanah haknya secara fisik, pada kenyataannya penguasaan fisiknya dilakukan pihak lain.<sup>28</sup>

Negara Kesatuan Republik Indonesia yang berdasarkan UUD 1945 adalah negara hukum (konstitusional) yang memberikan jaminan dan memberikan perlindungan atas hak-hak warga negara, antara lain, warga negara untuk mendapatkan, mempunyai, dan menikmati hak milik.

Hak milik atas tanah sebagai salah satu jenis hak milik, sangat penting bagi Negara, Bangsa, dan Rakyat Indonesia sebagai masyarakat Agraria yang sedang membangun kearah perkembangan industri dan lain-lain. Akan tetapi, tanah yang merupakan kehidupan pokok bagi manusia akan berhadapan dengan berbagai hal, antara lain:

1. Keterbatasan tanah, baik dalam jumlah maupun kualitas disbanding dengan kebutuhan yang harus dipenuhi.
2. Pergeseran pola hubungan antara pemilik tanah dan tanah sebagai akibat perubahan-perubahan yang ditimbulkan oleh proses pembangunan dan perubahan-perubahan social pada umumnya.
3. Tanah disatu pihak telah tumbuh sebagai benda ekonomi yang sangat penting, pada lain pihak telah tumbuh sebagai bahan perniagaan dalam objek spekulasi.
4. Tanah disatu pihak harus dipergunakan dan dimanfaatkan yang sebesar-besarnya kesejahteraan rakyat lahir batin, adil dan merata, sementara dipihak lain harus juga dijaga kelestariannya.

Pencabutan atas tanah merupakan suatu sarana yang disediakan pemerintah untuk mengambil hak atas tanah warga negara demi kepentingan umum, yang didalamnya terdapat kepentingan bersama rakyat, kepentingan Bangsa dan Negara, serta kepentingan Pembangunan dalam Pasal 1 UU No.20 Tahun 1961 dinyatakan bahwa;

---

<sup>28</sup> Ridwan Syahrani, 2004. *"Seluk Beluk Tanah dan Asas – asas Hukum Perdata"*, Alumni, Bandung, .Hal. 115

“untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan rakyat bersama rakyat, demikian pula kepentingan pembanguna, Maka presiden dalam keadaan yang memaksa setelah mendengar menteri Agraria, menteri kehakiman dan menteri yang bersangkutan dapat mencabut hak – hak atas tanah dan benda – benda yang di atasnya.”

Memperhatikan ketentuan Pasal 1 UU No.20 Tahun 1961 diatas, maka presiden sebelum mengeluarkan keputusan terhadap tanah yang akan dicabut hak – hak diatasnya, terlebih dahulu mesti dilakukan suatu proses permohonan yang akan diajukan oleh berkepentingan.

Dalam kaitannya dengan petugas kepala Inspeksi Agraria sebagai pelaksana proses pencabutan hak tanah pada tingkat daerah, maka kepala daerah harus menyampaikan pertimbangan kepada kepala Inspeksi Agraria untuk disampaikan kepada menteri agrarian (Badan Pertanahan Nasional)

Dalam kaitannya dengan ketentuan dalam pasal tersebut, dalam penjelasan UU No.20 Tahun 1961 dinyatakan bahwa Undang-undang ini memuat dua macam cara pencabutan hak, yaitu cara biasa dan cara untuk keadaan yang mendesak, yang memerlukan penguasaan tanah dan/ atau benda-benda yang bersangkutan dengan segera. Dalam penjelasan UU No.20 Tahun 1961 ditentukan prosedur pencabutan dengan cara biasa dilakukan beberapa proses sebagai berikut :

1. Yang berkepentingan harus mengajukan permintaan untuk melakukan pencabutan hak itu kepada hak itu kepada presiden, dengan perantaraan menteri agraria, melalui kepala Inspeksi Agraria yang bersangkutan.
2. Oleh kepala Inspeksi Agraria diusahakan supaya permintaan itu dilengkapi dengan pertimbangan kepala daerah yang bersangkutan dan taksiran ganti kerugiannya. Taksiran ini dilakukan oleh suatu panitia penaksir, yang anggota-anggotanya mengangkat sumpah. Didalam pertimbangan tersebut dimuat pula penampungan orang-orang yang haknya akan dicabut itu. Demikian juga jika ada, soal penampungan orang-orang yang

menempati rumah atau penggarap tanah yang bersangkutan yaitu orang-orang karena pencabutan hak tersebut akan kehilangan tempat tinggal dan/ atau sumber nafkahnya.

3. Kemudian permintaan itu bersama dengan pertimbangan kepala daerah dan taksiran ganti kerugian tersebut dilanjutkan oleh kepala Inspeksi Agraria, kepala menteri agrarian, disertai pertimbangannya pula.<sup>29</sup>
4. Menteri Agraria mengajukan permintaan tadi kepada presiden untuk mendapatkan keputusan, disertai dengan pertimbangannya dan pertimbangan dengan menteri kehakiman serta menteri yang bersangkutan, yaitu menteri yang bidang tugasnya meliputi usaha meminta dilakukannya mencabut hak itu. Menteri kehakiman terutama akan memberikan pertimbangan dari segi hukumnya, sedang menteri yang bersangkutan mengenai fungsi usaha yang meminta dilakukannya pencabutan hak itu dalam masyarakat dan apakah tanah dan/ atau benda yang diminta itu benar – benar diperlukan secara mutlak dan tidak dapat diperoleh ditempat lain.
5. Penguasaan tanah dan/ atau benda yang bersangkutan baru dapat dilakukan setelah ada surat keputusan pencabutan dari presiden dan setelah dilakukannya pembayaran ganti kerugian yang ditetapkan presiden serta diselenggarakannya penampungan orang-orang yang dimaksud diatas.

### **2.2.2. Pembatasan Hak Atas Tanah**

Salah satu cara berakhirnya hak atas tanah adalah apabila terjadinya pembebasan hak atas tanah tersebut. Pengadaan Tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak.<sup>30</sup> Pelepasan Objek Pengadaan Tanah untuk

---

<sup>29</sup>Supriadi. *Op Cit* Hal. 69

<sup>30</sup> Pasal 1 Angka 2 Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah dan Kepentingan Umum

Kepentingan Umum yang dimiliki pemerintah dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur pengelolaan barang milik negara/daerah.<sup>31</sup>

Dalam diktum pertimbangan mengenai keppres No. 55 Tahun 1993 ini dinyatakan bahwa :

“Pembangunan nasional, khususnya pembangunan berbagai fasilitas untuk kepentingan umum, memerlukan bidang tanah yang cukup dan untuk itu pengadaannya perlu dilakukan dengan sebaik-baiknya. Pelaksanaan pengadaan tanah tersebut dilakukan dengan memperhatikan peranan tanah dalam kehidupan manusia dan prinsip penghormatan terhadap hak-hak yang sah atas tanah. Dengan demikian, atas dasar pertimbangan tersebut pengadaan tanah untuk kepentingan umum diusahakan dengan cara yang seimbang dan untuk tingkat pertama ditempuh dengan cara musyawarah langsung dengan para pemegang hak atas tanah.

Bertitik tolak dengan pertimbangan diatas, dapat ditarik suatu kesimpulan yaitu :<sup>32</sup>

- a. Pelaksanaan pengadaan atas tanah harus dilakukan dengan sebaik – baiknya
- b. Dilaksanakan dengan memperhatikan peran tanah dalam kehidupan manusia
- c. Prinsip penghormatan terhadap hak – hak yang sah atas tanah, diusahakan dengan cara yang seimbang
- d. Dilaksanakan dengan prinsip musyawarah pada tahap pertama.

### **2.2.3. Jenis-Jenis Hak Atas Tanah**

Tanah dalam kehidupan manusia mempunyai arti yang sangat penting, oleh karena sebahagian besar kehidupan manusia adalah bergantung pada tanah. Menurut Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 bahwa yang dapat mempunyai hak atas tanah secara penuh adalah warga Negara Indonesia baik laki-laki maupun perempuan yang bertujuan untuk mendapatkan manfaat dan hasilnya untuk dirinya sendiri maupun untuk keluarganya.

Untuk menjaga keamanan dan kepastian hukum hak atas tanah, maka setiap orang yang memperoleh dan memiliki hak hendaknya mengusahakannya agar dapat memiliki sertipikat hak atas tanah. Dengan demikian si pemilik sertipikat hak atas tanah tersebut akan lebih merasa aman dan tenang untuk mempergunakan haknya.

---

<sup>31</sup> Pasal 45 Ayat 1 Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah dan Kepentingan Umum

<sup>32</sup> *Ibid* Hal. 70

Membicarakan hak-hak tanah ini maka kita harus meninjaunya dari berbagai sudut hukum yang hidup di Indonesia, baik itu hukum adat, perdata dan agraria.

### 1. Hak Atas Tanah Menurut Hukum Adat

Hak-hak atas tanah menurut hukum adat ini di Indonesia dapat kita lihat seperti hak pertuanan dari persekutuan desa.

Hak pertuanan ini yang dinamakan hak ulayat tidak melekat pada perseorangan (individu), melainkan pada suatu persekutuan seperti didesa di jawa.<sup>33</sup>

Hak ulayat ini berlaku ke luar dan ke dalam. Berlaku keluar maksudnya warga luar masih ada kemungkinan untuk dapat menggarap tanah ulayat tersebut dengan izin persekutuan serta telah membayar uang pemasukan. Memang pada prinsipnya warga luar tidak boleh menggarap tanah ulayat itu.

Sedangkan berlaku ke dalam, persekutuan sebagai keseluruhan yang berarti semua warga persekutuan bersamaan kesatuan, hak ulayat dimaksud memetik hasil dari pada tanah beserta segala tumbuh-tumbuhan dan binatang liar yang menjaadi hidup diatasnya.

Yang menjadi objek hak ulayat ini adalah :

- a. Tanah (daratan).
- b. Air (perairan seperti: kali, danau, pantai beserta perairannya).
- c. Tumbuh-tumbuhan yang hidup secara luar (pohon, buah-buahan, pohon-pohon kayu pertukangan atau kayu bakar dan sebagainya).
- d. Binatang yang hidup liar.<sup>34</sup>

Hak-hak yang dapat diperoleh seseorang warga dari satu persekutuan hukum di dalam lingkungan tanah ulayatnya adalah:

- a. Hak menebang kayu: setiap penduduk (warga) dapat menebang kayu di hutan-hutan dengan tidak meminta izin dan atau memberitahukan kepada yang berwajib, kayu mana akan dipergunakannya untuk kayu api atau perumahan.

---

<sup>33</sup> Wirjono Prodjodikoro, 2000. "Hukum Perdata Tentang Hak Atas Benda", PT. Intermedia. Jakarta. Hal.

<sup>34</sup> Soerojo Wignydipuro *Op Cit* Hal. 23

- b. Hak memungut hasil hutan: hasil hutan seperti rotan, dammar dan lain-lain dapat diperoleh oleh setiap warga dengan cara dan syarat sebagaimana pada hak menebang kayu.
- c. Hak mengembala ternak: setiap warga berhak melepaskan ternaknya, tidak saja diatas tanah mentah, tetapi juga di atas tanah-tanah yang telah diusahakan, umpamanya sawah, tetapi pada waktu sawah itu tidak ditanami atau pada waktu kosong. Apabila pemilik tidak mengizinkannya, maka dia harus membuat pagar disekeliling sawah tersebut.
- d. Hak memburu: dengan tidak memerlukan izin dan juga tidak harus membayar ganti kerugian setiap warga dapat berburu dalam lingkungan tanah ulayat dari suatu persekutuan hukum. Jadi dalam hal ini untuk lebih jelas mengenai hak atas tanah yang dapat diperoleh seorang warga dari persekutuan hukum di dalam lingkungan tanah ulayat di mulai dengan:
  - a. Hak membuka tanah: untuk memperoleh hak ini pada umumnya diperlukan izin karena tanpa izin dari yang berwajib perbuatan itu melanggar hukum dan pekerjaan yang telah dimulai harus dihentikan. Pemberi izin biasanya hanya dengan lisan saja
  - b. Hak memungut hasil: hak memungut hasil, satu hak perseorangan atas tanah, hak ini mempunyai sifat sementara dengan perkataan lain hanya dapat diperoleh untuk satu tahun panen.
  - c. Hak wenang pilih: hak ini adalah hak pertama terhadap tanah, hak seseorang warga untuk didahulukan dari yang lain mengusahakan menguasai tanah. Haknya ini tidak dapat dipertahankan apabila dilewatkan dengan begitu saja waktu untuk menanam, karena seorang warga yang lain dapat menuntut supaya tanah tersebut diusahakan terus atau diberikan kepada yang menuntut untuk diusahakannya.
  - d. Hak belengket atau hak wenang beli: hak seseorang untuk didahulukan dari orang lain mendapat kesempatan membeli tanah pertanian/ perumahan dan empang dengan harga yang sama disebut hak belengket/hak wenang beli.
  - e. Hak milik: dengan meninggalkan cara mengusahakan tanah hanya satu tahun panen saja, sebagaimana pada hak memungut hasil maka terjadilah pengusahaan tanah yang lebih kekal

oleh seseorang warga atas tanah yang dapat disebut sebagai hak miliknya, jadi hak milik timbul apabila sebidang tanah diusahakan terus-menerus dan/atau ditanami dengan tanaman keras seluruhnya.

- f. Hak atas tanah perumahan: hak ini adalah hak setiap orang yang telah berumah tangga (kawin) atas sebidang tanah untuk perumahan, biasanya ini telah ditentukan pada suatu tempat tertentu. Dalam hal ini yang membutuhkannya harus meminta izin kepada Kepala Persekutuan. Setelah itu harus membebaskan tanah dari segala beban, umpamanya membayar ganti kerugian untuk tanaman kepada pemiliknya.
- g. Hak atas tanah jabatan: selama dalam masa jabatan seorang warga diberikan sebidang tanah yaitu tanah jabatan. Dari tanah ini ia berhak dan dapat menarik keuntungan. Hak yang diterangkan diatas ini adalah hak yang diperoleh dengan mengadakan satu tindakan, perbuatan yang tegas, mengadakan ikatan dengan tanah, yang di dalam aslinya dikuasai penuh oleh hak ulayat dari satu persekutuan hukum.

## **2. Hak Atas Tanah Menurut Hukum Perdata**

Dengan keluarnya UUPA No. 5 Tahun 1960, ketentuan-ketentuan dalam Buku II KUH Perdata Indonesia sepanjang yang mengenai bumi, air, serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya kecuali ketentuan-ketentuan hipotik dinyatakan dicabut dan tidak berlaku lagi. Jadi jelasnya bahwa hak-hak atas tanah yang diatur dalam KUH Perdata tidak berlaku lagi setelah keluarnya UUPA No. 5 Tahun 1960.

Namun demikian untuk melihat perbandingan pengaturan hak-hak atas tanah itu, maka penulis merasa perlu menguraikan hak-hak atas tanah menurut KUH Perdata yaitu:

- a. Hak milik adalah hak untuk menikmati kegunaan sesuatu kebendaan dengan leluasa dan untuk berbuat bebas terhadap kebendaan itu dengan kedaulatan sepenuhnya, asal tidak bersalahan dengan undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh sesuatu kekuasaan yang berhak menetapkannya, dan tidak mengganggu hak-hak orang lain, kesemuanya itu tak

mengurangi kemungkinan akan pencabutan hak itu demi kepentingan umum berdasar atas ketentuan undang-undang dan dengan pembayaran ganti rugi.<sup>35</sup>

- b. Hak *Servitut* (pengabdian pekarangan): adalah suatu bebab yang diberikan kepada pekarangan milik orang yang satu, untuk digunakan bagi dan demi kemanfaatan pekarangan milik orang lain.<sup>36</sup>
- c. Hak *Opstal*: adalah hak kebendaan untuk mempunyai gedung-gedung, bangunan-bangunan ataupun tanaman diatas pekarangan orang. Hak ini dapat dialihkan kepada orang lain dan dapat dijadikan jaminan hutang.<sup>37</sup>
- d. Hak *Erpacht*: adalah hak usaha/hak kebendaan untuk menikmati hasil dari sebidang tanah milik orang lain secara seluas-luasnya, dengan kewajiban membayar setiap tahun sejumlah hasil bumi atau sejumlah uang kepada pemilik tanah selaku pengakuan hak eigendom pemilik itu (Pasal 720 KUH Perdata).
- e. Hak Memungut Hasil: adalah hak kebendaan dengan mana seseorang diperbolehkan menarik segala hasil-hasil dari suatu kebendaan milik orang lain, seolah-olah dia sendiri pemilik kebendaan itu dan dengan kewajiban memelihara sebaik-baiknya.<sup>38</sup>
- f. Hak Pakai dan Hak Mendiami: hak pakai adalah hak kebendaan dengan memelihara sifat dan bentuknya serta selaras dengan maksudnya mengambil hasil-hasil jika ada untuk kebutuhan sendiri atau keluarganya.
- g. Bunga Tanah: adalah suatu beban utang untuk dibayar baik dengan uang, maupun dengan hasil bumi beban mana diikatkan oleh seorang pembeli tanah pada tanah miliknya atau diperjanjikannya demi kepentingan diri sendiri atau kepentingan pihak ketiga apabila dijual atau dhibahkan.<sup>39</sup>

---

<sup>35</sup> Pasal 570 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

<sup>36</sup> Pasal 674 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

<sup>37</sup> Pasal 711 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

<sup>38</sup> Pasal 756 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

<sup>39</sup> Pasal 737 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

h. Hak Hipotik: adalah suatu hak kebendaan atas barang-barang tak bergerak, yang dimaksudkan sebagai jaminan pembayaran kembali dari suatu hutang dengan pendapatan penjualan barang tak bergerak itu.<sup>40</sup>

### 3. Hak Atas Tanah Menurut Undang-Undang No. 5 Tahun 1960

Adapun hak-hak atas tanah yang diatur dalam Pasal 16 UUPA yang dapat diberikan oleh rakyat adalah:

- a. Hak milik: adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dijumpai oleh orang atas tanah dengan mengingat Pasal 6 UUPA. Terkuat dan terpenuh yang dimaksud disini adalah hak milik itu bukan berarti merupakan hak mutlak, tak terbatas dan tidak bisa diganggu gugat, disamping itu juga untuk membedakannya dengan hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan lain sebagainya.
- b. Hak Guna Usaha: untuk hak ini merupakan hak yang baru diciptakan dalam UUPA, jadi tidak seperti hak milik yang telah dikenal sejak jaman dahulu kala sebab hak guna usaha dan hak guna bangunan semula tidak dikenal oleh masyarakat kita sebab tidak ada persamaannya dalam hukum adat dan kedua hak diatas itu memenuhi keperluan masyarakat modern dewasa ini. Yang dimaksud hak guna usaha pada Pasal 28 ayat (1) UUPA adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam Pasal 29 UUPA, dan digunakan oleh perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan.
- c. Hak guna bangunan: diatur pada Pasal 35 ayat (1) dan ayat (2) UUPA yang berbunyi :
  1. Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun.
  2. Atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut dalam ayat (1) dapat diperpanjang dengan waktu 20 (dua puluh) tahun.

---

<sup>40</sup> Pasal 1162 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

- d. Hak pakai: adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberikan wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan UUPA Pasal 41.
- e. Hak pengelolaan: hak ini termasuk kepada hak yang bersifat sementara juga disebut hak lainnya. Yang dimaksud dengan hak lainnya adalah hak-hak yang diatur dalam UUPA tetapi diatur dalam peraturan perundang-undangan yang lain. Maka yang dimaksud dengan hak pengelolaan adalah hak khusus untuk perusahaan-perusahaan milik pemerintah guna menyelenggarakan usaha industrial estate, pembangunan perumahan dan perusahaan tanah pada umumnya.

### **2.3. Kerangka Pemikiran**

Sengketa perdata yang berkenan dengan tanah antar individu atau masyarakat dengan badan hukum. Yang disengketakan beraneka ragam, baik yang menyangkut data fisik tanahnya, data yuridisnya, atau karena perbuatan hukum yang dilakukan atas tanah.

Sengketa fisik atau bidang tanah dapat mengenai letaknya, batas atau luasnya. Sedangkan sengketa data yuridis lebih condong mengenai status hukum (hak atas tanahnya), pemegang haknya, atau hak-hak lain yang mungkin membebaninya.

Sengketa tentang perbuatan hukum dapat berupa perbuatan hukum yang menciptakan haknya, pembebanan haknya dengan hak atas tanah yang lain atau hak tanggungan dalam hal bidang tanah yang bersangkutan dijadikan jaminan kredit, pemindahan haknya, perpanjangan jangka waktu hak, pembaharuan hak, pembebasan hak dalam hal bidang tanah tersebut diperlukan pihak lain dimana hal itu tidak dapat diperoleh dengan pemindahan hak, pembatalan hak, pencabutan hak serta pemberian surat tanda bukti hak atas tanah.

Timbulnya peralihan hak atas tanah dalam objek sengketa karena adanya gugatan dari seseorang atau badan hukum yang berisi tuntutan hukum yang telah merugikan hak atas tanah dari pihak penggugat.<sup>41</sup>

Adapun materi gugatan dapat berupa tuntutan akan adanya kepastian hukum mengenai siapa yang berhak atas tanah, status tanah, bukti-bukti yang menjadi dasar pemberian hak, dan sebagainya.

Tugas dan kewenangan badan peradilan perdata adalah menerima, memeriksa, mengadili, serta menyelesaikan sengketa diantara pihak yang berpekar.<sup>42</sup>

Subjek sengketa diatur sesuai Pasal 2 ayat (1) UU No.14 Tahun 1970 yang diubah menjadi UU No.35 Tahun 1999; sekarang menjadi Pasal 16 ayat (1) UU No.4 Tahun 2004.

Dalam hukum acara perdata, Wirjono Prodjodikoro menyatakan;<sup>43</sup>“Hukum acara perdata adalah rangkaian peraturan -peraturan yang memuat cara bagaimana orang harus bertindak dimuka pengadilan dan bagaimana pengadilan itu harus bertindak; satu sama lain untuk melaksanakan peraturan-peraturan hukum perdata.

*Land reform* dalam arti sempit menurut Boedi Harsono adalah serangkaian tindakan dalam rangka *Agraria Reform* Indonesia. Dari ketiga definisi tersebut dapat disimpulkan bahwa *Land reform* merupakan sebuah kebijakan pertanahan yang kegiatannya meliputi perombakan kepemilikan dan penguasaan tanah serta hubungan hukum yang berkaitan dengan penguasaan tanah tersebut.<sup>44</sup>

Konsepsi hukum pertanahan di Indonesia pada prinsipnya bersumber pada naskah Proklamasi dan UUD 1945. Dari naskah Proklamasi maupun Pembukaan UUD 1945 itu jugalah dapat diambil intisari dari pokok-pokok pikiran sebagai berikut ;

---

<sup>41</sup> Boedi Harsono, *Sengketa – sengketa Tanah Dewasa Ini, Akar Permasalahan dan Penanggulangannya*, Makalah yang disampaikan dalam “Seminar Sengketa Tanah, Permasalahan dan Penyelesaiannya” yang diselenggarakan oleh Sigma Research Institute Conferences di Jakarta tanggal 20 Agustus 2003.

<sup>42</sup> Ridwan Syahrani *Op Cit* Hal 32.

<sup>43</sup> Wirjono Prodjodikoro, 2004. “*Hukum Acara Perdata di Indonesia*”, Sumur Bandung, Hal 13

<sup>44</sup> Boedi Harsono 2003 *Op Cit* Hal. 370