

**KONSEPSI HAK MILIK ATAS TANAH MENURUT
K.U.H. PERDATA DAN PERKEMBANGANNYA
SESUDAH U.U.P.A. NO. 5 TAHUN 1960**
(Studi Penelitian di BPN, Kota Madya Medan)

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Memenuhi Tugas
Akhir Perkuliahan Untuk Mendapatkan
Gelar Sarjana Hukum**

OLEH :

**YOLLA VIOLETTA
NPM : 05.840.0071
BIDANG HUKUM PERDATA**



**UNIVERSITAS MEDAN AREA
FAKULTAS HUKUM
MEDAN
2010**

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 10/7/24

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

ABSTRAKSI

KONSEPSI HAK MILIK ATAS TANAH MENURUT K.U.H. PERDATA DAN PERKEMBANGANNYA SESUDAH U.U.P.A. No.5 Tahun 1960

Oleh ;
YOLLA VIOLETTA
NPM : 05.840.0071

Setelah berlakunya UUPA ini, maka peraturan yang menjadi dasar hukum pertahanan di Indonesia telah digantikan kedudukannya oleh UUPA tersebut. Tegasnya peraturan hukum pertahanan yang bersumber kepada K.U.H. Perdata UUPA Khususnya buku ke – II dari K.U.H. Perdata Indonesia sepanjang yang menyangkut kepada bumi, air, ruang angkasa dan segala kekayaan alam yang terkandung didalamnya, terkecuali mengenai hypoteek.

Bersamaan dengan berlakunya UUPA, maka hukum Agraria Nasional kita selanjutnya didasarkan atas satu sistem hukum adat sebagai hukum asli Indonesia. Maka berakhirlah situasi dualisme hukum di bidang pertahanan dan terselenggaranya hukum di dalam hukum Agraris Indonesia.

Dengan demikian untuk selanjutnya uraikan terhadap pengertian hak milik atas sebidang tanah akan didasarkan dan bersumber kepada UUPA (No.5/1960) yang dimaksudkan. Pasal 20 dari UU No.5/1960 menyatakan bahwa “hak milik adalah hak turun temurun yang terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat pasal 6.

Menurut pasal 584 K.U.H. Perdata itu, hak milik atas tanah hanya dapat diperoleh dengan beberapa cara yaitu :

- a. Pemilikan
- b. Perlekatan
- c. Daluarsa
- d. Pewarisan
- e. Penyerahan

Sedangkan dalam pasal 56 UUPA, bahwa selama undang – undang mengenai hak milik belum terbentuk maka yang berlaku adalah ketentuan – ketentuan hukum ada setempat dan peraturan – peraturan lainnya mengenai hak – hak atas tanah seperti yang dimaksud oleh pasal 20 UUPA. Jadi hukum adat tidak boleh bertentangan dengan jiwa dan ketentuan – ketentuan UUPA. Pasal ini merupakan ketentuan peralihan untuk menentukan hukum manakah sepanjang belum diadakan peraturan tersendiri tentang hak milik yang dinyatakan akan diadakan menurut pasal 50 ayat 1

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 10/7/24

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
Access From (repository.uma.ac.id) 10/7/24

UUPA. Dalam hal ini maka hukum adat setempat dan peraturan – peraturan lainnya yang berlaku. Penunjukkan hukum adat sebagai hukum yang harus dipergunakan memang sesuai dengan apa yang sudah dikemukakan terlebih dahulu didalam UUPA ini (Pasal 5 UUPA).

Menurut UUPA, hak milik terjadi :

1. Berdasarkan ketentuan hukum adat
2. Karena penetapan Pemerintah
3. Karena Undang – Undang.

Sehubungan dengan hal yang diatas, yang menjadi permasalahan dalam penulisan ini adalah :

1. Sejauh manakah kemutlakan hak milik atas tanah dapat dipertahankan didalam masyarakat dan perkembangannya.
2. Apakah seseorang yang memiliki kekuatan hak milik atas tanah tidak dapat diganggu dan digugat

Untuk mendapatkan data/bahan sehubungan dengan masalah diatas, penulis memakai metode :

1. Library Research (Perpustakaan)
2. Field Research / Interview (Wawancara/Lapangan)

Pengkonversian hak eigendom ke dalam hak milik menurut UUPA harus dilakukan secara hati – hati dan teliti, karena pengkonversian hak milik menyangkut kepada kepentingan dari masyarakat yang berarti juga menyangkut kepada gejala sosial dari masyarakat itu sendir yang dapat menggoncangkan stabilitas politik di dalam masyarakat. Oleh karena, untuk terlaksananya konversi hak eigendom ke dalam hak milik menurut UUPA secara teratur dan seksama, diperlukan suatu persyaratan yang menjadi dasar dari pengkonversian hak eigendom tersebut. Persyaratan dimaksudkan itu tidak terlepas dari ketentuan pasal 21 UUPA.

Hak milik atas tanah menurut UUPA yang merupakan hasil dari pengkonversian telah diatur berdasarkan pasal VII ayat 1 dari ketentuan konversi yang menyatakan bahwa : “hak gogolan , pekulen atau sanggan yang bersifat tetap yang ada pada mulai berlakunya undang – undang ini menjadi hak milik tersebut pada pasal 20 ayat 1.

Sebagai syarat dari hak gogolan, pakulen atau sanggan untuk dapat dikonversikan ke dalam hak milik menurut UUPA adalah bahwa hak tersebut diatas harus mempunyai sifat tetap. Pengkonversian hal tersebut menjadi hak milik, akan dilaksanakan berdasarkan suatu surat keputusan penegasan – penegasan dari kepala Inspeksi Agraria (Pasal 20 ayat 1 Peraturan Menteri Agraria No. 2 tahun 1960).

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis persembahkan kehadiran Tuhan Yang Maha Esa, yang telah melimpahkan karuniaNya kepada penulis sehingga akhirnya penulis dapat menyelesaikan karya ilmiah dalam bentuk skripsi. Adapun skripsi penulis berjudul **“KONSEPSI HAK MILIK ATAS TANAH MENURUT KUH PERDATA DAN PERKEMBANGANNYA SESUDAH UPA No.05 Tahun 1960”** (Study penelitian di BPN Kota Madya Medan).

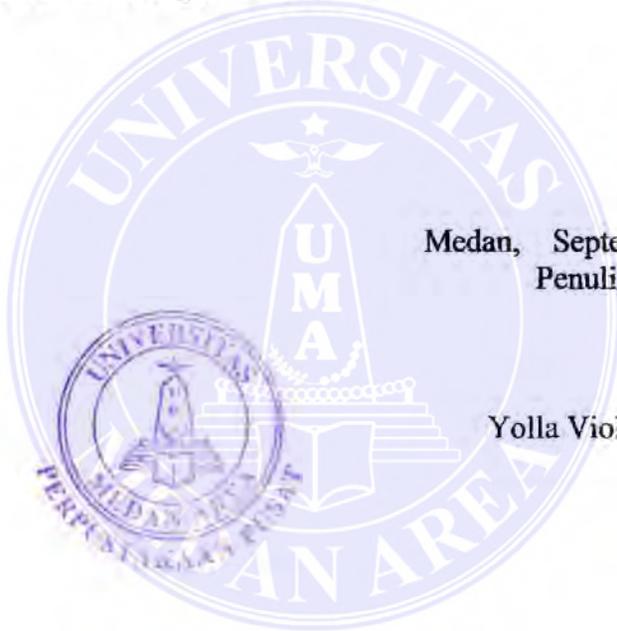
Penulisan Skripsi ini dimaksudkan untuk memenuhi persyaratan terakhir perkuliahan penulis di Fakultas Hukum bidang Keperdataan dalam program S1 untuk mencapai gelar Sarjana Hukum.

Dalam penyelesaian tulisan ini penulis telah banyak mendapatkan bantuan dari berbagai pihak, maka pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terima kasih yang sebesar – besarnya kepada berbagai pihak terutama kepada :

1. Bapak Syafaruddin, SH, M.Hum, selaku Dekan Fakultas Hukum UMA
2. Bapak Suhatrizal, SH, MH, selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum UMA
3. Bapak H. Abdul Muis, SH, MS, Kepala Bidang Hukum Keperdataan di Fakultas Hukum UMA, dan juga sebagai Dosen Pembimbing I penulis.
4. Ibu Hj. Rahmaniari, SH, M.Hum, sebagai Dosen Pembimbing II penulis.
5. Ka. Badan Pertahanan Negara Kota Madya Medan.
6. Bapak dan Ibu Dosen serta Staf Adm. Fakultas Hukum UMA.

7. Kedua orang tua tersayang, yang telah mendukung penulis dalam do'anya demi selesainya Skripsi ini.
8. Abang dan kakak yang telah mendukung dalam penyelesaian Skripsi ini.
9. Dan rekan – rekan Sealmamater Fakultas Hukum UMA.

Semoga keberhasilan penulis dalam menyelesaikan Studi di Fakultas Hukum UMA adalah juga keberhasilan kita semua. Dengan segala kerendahan hati penulis berharap semoga tulisan ini bermanfaat bagi kita semua.



Medan, September 2009
Penulis,

Yolla Violettha

DAFTAR ISI

ABSTRAKSI	i
KATA PENGANTAR	iii
DAFTAR ISI	v
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Pengertian Dan Penegasan Judul	3
B. Alasan Pemilihan Judul	4
C. Permasalahan	5
D. Hipotesa	6
E. Tujuan Pembahasan	6
F. Metode Pengumpulan Data	7
G. Sistematika Penulisan	7
BAB II PENGERTIAN HAK MILIK ATAS TANAH BERDASARKAN BEBERAPA PERATURAN	9
A. Menurut Hukum Adat Indonesia	9
B. Menurut Hukum Perdata Indonesia	13
C. Menurut UU No. 5 Tahun 1960	20
BAB III HAK MILIK SESUDAH BERLAKUNYA UPA DAN PERKEMBANGANNYA	27
A. Konsep Hak Milik Sesudah Berlakunya UUPA	27
1. Cara Memperoleh Hak Milik Atas Tanah	29
2. Ciri – Ciri Hak Milik Atas Tanah	31
3. Hapusnya Hak Milik Atas Tanah	33
4. Hak Milik Atas Tanah Dapat Digugat	43

BAB IV PERALIHAN HAK EIDENDOM (HAK MILIK MUTLAK) MENURUT K.U.H. PERDATA KE DALAM HAK MILIK MENURUT UPA	55
BAB V. KESIMPULAN DAN SARAN	64
A. Kesimpulan	64
B. Saran	66
DAFTAR PUSTAKA	67



BAB 1

PENDAHULUAN

Untuk lahirnya dan adanya suatu Negara diperlukan beberapa unsur atau faktor yang menunjang terhadap pendirian Negara tersebut. Salah satu faktor yang sangat penting adalah adanya suatu wilayah daratan yang didiami oleh masyarakat bangsa tersebut.

Wilayah daratan atau tanah ini adalah merupakan faktor yang harus ada agar Negara tersebut dapat dikatakan telah ada.

Demikian pula halnya dengan Negara Indonesia yang kita cintai ini. Terlebih – lebih lagi Negara Indonesia terkenal dengan Negara agraris. Maka sudah sewajarnya pula tanah adalah merupakan suatu faktor yang utama bagi masyarakatnya.

“Tanah adalah merupakan tempat tinggal bersama bagi masyarakat Indonesia dan juga merupakan tempat untuk ruang hidup yang mempunyai potensi untuk memberi bahan makanan dan minuman bagi masyarakat Indonesia. Oleh karena itu sangat penting untuk membicarakan masalah tanah dan hubungannya dengan manusia sebagai bagian dari masyarakat Indonesia”

Disamping itu permasalahan yang menyangkut soal tanah akhir – akhir ini sering muncul dan problemnya senantiasa dapat membuktikan akses – akses negatif bagi masyarakat yang akan membawa goncangan – goncangan terhadap stabilitas nasional dari bangsa Indonesia.

Sebagai contoh dapat kita kemukakan sengketa antara seorang pemilik atas sebidang tanah dengan pihak lain yang memperoleh sertifikat hak milik atas namanya dari Kantor Agraria. Dimana seorang yang bernama seseorang yang merasa sebagai pemilik dari sebidang tanah di suatu desa, ternyata pihak lain yang memperoleh sertifikat hak milik dari Kantor Agraria Medan. Sehingga timbul sengketa antara kedua belah pihak. Oleh karenanya adalah wajar jika hal ini mendapat perhatian dari berbagai pihak yang meninjauinya dari berbagai disiplin ilmu yang antara lain dilakukan oleh para praktisi hokum, cendekiawan, negarawan, dan sebagainya. Hal ini disebabkan oleh karena sensitif dan pekanya masalah tersebut didalam kehidupan bermasyarakat dan bernegara, yang bukan hanya sekedar menyangkut segi ekonomis dan kesejahteraan semata, akan tetapi mempunyai kaitan yang erat sekali dengan masalah sosial, kulturil, religius, phsychologis, dan yuridis.

Selanjutnya selain dari masalah – masalah tersebut diatas, ada lagi masalah yang sangat penting didalam kaitannya sehingga tanah tersebut. Masalah itu adalah yang menyangkut kapan faktor hak penguasaan atas tanah dengan maksud pemilikan. Hal ini disebabkan karena faktor yang menguasai tanah ini kerap sekali menimbulkan pertikaian dan persengketaan antara sesama anggota masyarakat. Untuk inilah, maka diperlukan dan dibutuhkan suatu peraturan yang lebih baik lagi untuk mengatasi kesimpangsiuran didalam hal penguasaan hak atas tanah seperti tersebut diatas.

Oleh karena itu untuk pemecahan masalah tersebut bukan saja harus mengindahkan prinsip – prinsip hokum, akan tetapi juga harus memperhatikan azas ketertiban,

kesejahteraan, azas kemanusiaan agar masalah pertanahan tersebut tidak berkembang menjadi keresahan yang mengganggu stabilitas masyarakat.

A. Pengertian dan Penegasan Judul

Sehubungan dengan hal – hal tersebut diatas, penulis memilih dasar dari judul skripsi ini adalah mengenai masalah tentang tanah, yang sangat peka. Hal ini berkaitan erat dengan bertambahnya kebutuhannya akan tanah. Sedangkan di lain pihak penelitian dan pengaturan akan tanah sangat terbatas sekali. Adanya kebutuhan yang sangat mendesak ini, maka diperlukan penanggulangan dan penanganan yang serius yang harus dilandasi oleh prinsip – prinsip hukum yang berlaku.

Sebelum dilakukan pembahasan atas judul yang diajukan perlu kiranya di bagian ini dijelaskan tentang pengertian dan penegasan judul yang diajukan. Adapun judul skripsi ini adalah :

“KONSEPSI HAK MILIK ATAS TANAH MENURUT KUHP PERDATA DAN PERKEMBANGANNYA SESUDAH UUPA No. 05 Tahun 1960”

Adapun pengertian atas judul yang dilakukan adalah :

1. Konsepsi adalah “berarti adalah segala suatu cari yang dapat dilakukan”.
2. Hak milik adalah “berarti suatu kekuasaan seseorang atau sesuatu atas sesuatu yang menjadi bagian daripada hidup anak.
3. Tanah adalah ‘berarti permukaan bumi yang terbatas yang ditenpati kelompok

W.J.S. Poerdardinata, Ketua Umum B. Indonesia, Balai Pustaka, hal 636.

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 10/7/24

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
Access From (repository.uma.ac.id) 10/7/24

4. Perkembangannya adalah ;berarti laju atas mengembangnya suatu aspek ataupun sesuatu”.
5. Sesudah adalah “berarti waktu yang akan dilalui”,
6. UUPA (Undang – Undang Pokok Agraria) adalah ‘berarti suatu lembaga pertanahan yang dibentuk oleh Pemerintah yang bertugas untuk mengatasi permasalahan tanah yang ada di Indonesia.

B. Alasan Pemilihan Judul

Jika kita tinjau dari pada zaman Kolonial Belanda, masalah tentang tanah telah ada pengaturannya, dimana penguasaan hak atas tanah yang terkenal dengan sebutan Hak Egiendom (sesudah dikompersi menjadi hak milik Guna usaha, Bangunan) yang merupakan rumusan dari pemerintahan Kolonial Belanda.

Peraturan hasil karya Belanda tersebut tidak sesuai lagi dengan kepribadian Bangsa Indonesia. Walaupun pada masa itu peraturan terhadap hak milik telah dijumpai didalam hukum adat, namun peraturan tersebut tidak mengalami perkembangan dan bahkan hanya berlaku bagi golongan masyarakat tertentu saja, yaitu golongan bumi putera.

Hal ini disebabkan karena hambatan – hambatan dari berbagai faktor. Tegasnya peraturan tentang hak milik pada saat itu hingga beberapa tahun Indonesia merdeka masih merupakan dualisme hukum.

Adapun yang menjadi alasan penulis untuk memilih judul “Konsepsi Hak Milik Atas Tanah Dalam Perkembangannya Sebelum Dan Sesudah UUPA Nomor 5 Tahun 1960, adalah sebagai berikut :

1. Dalam perkembangan masyarakat pada saat ini, tanah merupakan hak yang paling utama sehingga kebutuhan akan tanah makin lama makin meningkat dan setiap orang akan berlomba – lomba untuk menguasainya, sehingga tentu saja akan menimbulkan banyak permasalahan yang akan timbul dalam pemilikan tanah tersebut. Misalnya terjadi pembebasan tanah atau pencabutan tanah untuk kepentingan umum.
2. Untuk mengetahui hak milik atas tanah sesuai dengan perkembangan masyarakat dewasa ini, sesuai dengan peraturan yang telah diatur oleh UUPA No. 5 Tahun 1960 yang merupakan alat untuk membawakan kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi Negara dan rakyat, dalam rangka masyarakat yang adil dan makmur.

C. Permasalahan

Yang menjadi permasalahan dalam pembahasan skripsi ini adalah sebagai berikut :

1. Sejauh manakah kemutlakan hak milik atas tanah dapat dipertahankan dalam masyarakat dan perkembangannya ?
2. Apa kedudukan hak – hak atas tanah yang telah diperoleh UUPA masih berlaku ?

D. Hipotesa

Hipotesa adalah jawaban sementara yang dianggap benar kemungkinannya untuk menjadi jawaban yang benar atas kebenaran hipotesa yang masih memerlukan pengujian atau pembuktian dalam suatu penelitian yang dilakukan.

Adapun hipotesa penulis dalam pembahasan skripsi ini adalah sebagai berikut :

1. Hak milik atas tanah merupakan hak turun temurun yang terkuat, yang dapat dimiliki oleh seseorang tidak bersifat mutlak dan tidak dapat dipertahankan di dalam perkembangan masyarakat, karena pada azas – azasnya telah diatur didalam Undang – Undang Pokok Agraria (UUPA) dan perkembangan hak milik atas tanah telah dibatasi oleh fungsi sosial sesuai dengan ketentuan Pasal 6 UU No.5 Tahun 1960.
2. Seseorang yang memiliki kekuatan hak milik atas tanah boleh saja digugat oleh orang lain, bila ia mampu membuktikannya, bahwa ia yang telah berhak atas tanah tersebut.

E. Tujuan Pembahasan

Adapun tujuan daripada pembahasan didalam skripsi ini adalah :

1. Sebagai suatu pemenuhan salah satu syarat untuk mencapai gelar Sarjana Hukum di Fakultas Universitas Medan Area.
2. Untuk memperluas pengetahuan penulis di bidang Ilmu Hukum Perdata, terutama mengenai tentang kepemilikan sebidang tanah.

3. Sebagai salah satu bentuk sumbangsi pemilikan bagi masyarakat umum dalam hal mengantisipasi permasalahan yang sering terjadi didalam kepemilikan tanah.

F. Metode Pengumpulan Data

Dalam penulisan karya ilmiah ini, data adalah merupakan dasar utama, karenanya metode penelitian sangat diperlukan ialah penyusunan skripsi. Oleh karena menghimpun data yang ada kaitannya serta relevansinya dengan masalah yang diajukan. Adapun metode penelitian yang dilaksanakan adalah :

1. *Library Research* (Penelitian Kepustakaan) yaitu suatu cara pengumpulan data – data yang berdasarkan kepada kepastakaan. Penulis meneliti berbagai buku, majalah, artikel maupun literatur – literatur lainnya yang mengaju di dalam perampungan skripsi ini, salah satunya literatur undang – undang yang membahas tentang pertanahan.
2. *Field Research* (Penelitian Lapangan), yaitu pengambilan data – data melalui terjun ke lapangan langsung ke masyarakat dan BPN Medan. Hal ini dimaksudkan untuk mencari dan menggali bahan – bahan yang mendekati. Dalam hal ini penulis melakukannya secara garis besarnya saja.

G. Sistematika Penulisan

Sebagai gambaran umum untuk memudahkan cara memahami metode skripsi, maka secara garis besarnya isi daripada skripsi ini dapat ditinjau secara sistematis yang bertujuan untuk menghindari kesimpangsiuran pembahasan, maka disini membuat kerangka penulisan ataupun sistematika penulisan, yakni :

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 10/7/24

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

Access From (repository.uma.ac.id) 10/7/24



BAB I : PENDAHULUAN

Pada Bab ini akan diuraikan tentang Penegasan dan Pengertian Judul, Alasan Pemilihan Judul, Pembahasan, Hipotesa, Tujuan Pembahasan, Metode Pengumpulan Data, Sistematika Penulisan.

BAB II : PENGERTIAN HAK MILIK ATAS TANAH BERDASARKAN BEBERAPA PERATURAN PERUNDANG – UNDANGAN

Dalam Bab ini akan diuraikan tentang Pengertian Hak Milik Atas Tanah Berdasarkan Beberapa Peraturan, Menurut Hukum Adat Indonesia, Menurut Hukum Perdata Indonesia, Menurut UU No. 5 Tahun 1960.

BAB III : HAK MILIK SESUDAH BERLAKUNYA UPA (UU NO. 5 TAHUN 1960)

Dalam Bab ini diuraikan tentang Hak Milik Atas Tanah Menurut K.U.H. Perdata Indonesia, Konsep Hak Milik Setelah berlakunya Undang – Undang Pokok Agraria, Cara Memperoleh Hak Milik Atas Tanah, Ciri – Ciri Hak Milik Atas Tanah, Hapusnya Hak Milik Atas Tanah, Pendaftaran Tanah.

BAB IV : PERALIHAN HAK EIGENDOM (HAK MILIK MUTLAK) MENURUT K.U.H. PERDATA KEDALAM HAK MILIK MENURUT UUPA.

BAB V : PENUTUP

Pada bagian akhir penulisan ini akan diberikan kesimpulan dan saran.

BAB II

PENGERTIAN HAK MILIK BERDASARKAN BEBERAPA PERATURAN PERUNDANG – UNDANGAN

A. Menurut Hukum Adat Indonesia

Sebelum penelitian dan penguraian dititik beratkan kepada pengertian hak milik atas tanah menurut hukum adat, ada baiknya terlebih dahulu peninjauan kita bertitik tolak dari keadaan struktur masyarakat Indonesia.

Negara Indonesia yang terdiri dari beberapa pulau mempunyai suatu corak masyarakat yang tersendiri jika dibandingkan dengan negara – negara lain yang ada di dunia ini. Hal ini tercermin dan terlihat dari banyaknya suku – suku yang berdiam di wilayah Indonesia. Dan sudah tentu menyebabkan banyaknya adat istiadat yang berkembang dan berlaku didalam masyarakat Indonesia. Tegasnya didalam masyarakat Indonesia terdapat hidup yang berkelompok – kelompok. Oleh karena itu dapat diambil kesimpulan masyarakat Indonesia itu terdiri dari kelompok – kelompok adat yang masing – masing mempunyai suatu norma – norma untuk mengatur tingkah laku dari masyarakatnya.

Namun demikian walaupun masyarakat Indonesia terdiri dari kelompok – kelompok, tetapi karena di dalam suatu wadah yaitu negara Indonesia, maka secara kenegaraan sistem yang berupa norma – norma tersebut harus dibatasi dan tidak dapat menerobos

atau melanggar dari ketentuan yang telah digariskan oleh Pemerintah Negara Republik Indonesia.

Selanjutnya didalam suatu kelompok masyarakat adat tersebut, segenap anggotanya tidak dapat hidup secara sendiri – sendiri. Hal ini menandakan bahwa anggota masyarakat itu hanya dapat hidup secara bersama – sama. Dan mereka harus menggunakan kepentingan masyarakatnya daripada kepentingan individunya. Sehingga para warga adalah merupakan bagian dari pada kesatuan masyarakat itu sendiri.

Sehubungan dengan hal tersebut, bangsa kita umumnya lebih mengutamakan keluarga besar dan hidup dalam alam yang diliputi suasana Magis Metaphysis. Oleh karena itu, terhadap benda – benda juga lebih diutamakan kepentingan masyarakat daripada kepentingan individu dan refleksi ini juga membawa pengaruh kepada hak pemilikan atas sebidang tanah didalam susunan masyarakat adat di Indonesia. Pandangan yang demikian ini adalah juga merupakan suatu pandangan yang selaras dari falsafah bangsa Indonesia yaitu Pancasila.

Namun demikian pengkajian terhadap susunan masyarakat adat di Indonesia ini tidak akan diuraikan lebih lanjut lagi. Karena jika penguraian tersebut dilanjutkan, maka hal ini akan lebih banyak menjurus kepada sistem kekeluargaan yang ada dalam susunan masyarakat adat di Indonesia. Sedangkan penulisan pada ini dimaksudkan oleh penulis adalah tentang pengertian hak milik atas tanah menurut hukum adat Indonesia.

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 10/7/24

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

Dalam suasana masyarakat adat Indonesia yang lebih mengutamakan kepentingan bersama diri pada kepentingan individu tersebut, tanah adalah merupakan benda yang mempunyai arti sangat penting. Berarti untuk tercapainya kepentingan bersama, maka tanah karena suatu hal dan lain faktor harus mendukung azas kepentingan bersama tersebut. Dengan demikian, maka tanah bersama – sama dengan fungsi dan sifatnya menurut Hukum Adat Indonesia merupakan kepunyaan bersama dari para warga masyarakat adat tersebut.

Berhubung dengan uraian tentang tanah adalah kepunyaan bersama, sebagai contoh penulis kemukakan tentang tanah Pargolat atau tanah pertalian di daerah Samosir dan sekitarnya, tanah Persadaan di daerah Tapanuli Selatan (Sipirok). Pengertian Pargolat adalah terbatas, jadi arti dari tanah Pargolat adalah tanah – tanah yang telah dibuat dan mempunyai batas – batas, secara nyata dan jelas. Dengan adanya batas tersebut sudah menandakan bahwa tanah itu telah menjadi Pargolat dari suatu kelompok marga. Demikian pula halnya dengan tanah Parsadaen di Tapanuli Selatan, dimana pengertian dari Persadaen adalah persatuan, jadi pengertian dari tanah persadaan adalah tanah – tanah yang dikuasai oleh sekelompok marga secara bersama – sama sebagai tanda bahwa mereka satu marga mempunyai suatu kepentingan bersama.

Untuk daerah Kabupaten Langkat dan sekitarnya ada juga dikenal tanah yang demikian, tanah ini dikenal dengan istilah tanah Kesain. Pengertian Kesain adalah perkampungan, perumahan atau halamannya. Warga kampung baru dapat mendirikan rumah apabila telah mendapat izin dari pengetua adat atau penghulu kampung. Hal ini

menandakan bahwa tanah Kesain merupakan kepunyaan bersama dari para warga kampung tersebut.

Dengan demikian untuk tanah – tanah yang berada dibawah kekuasaan sesuatu masyarakat adat, pada prinsipnya adalah merupakan kepunyaan bersama dari warga masyarakat adat tersebut. Pandangan ini sejalan dengan azas kekeluargaan yang tersirat dari dalam pandangan hidup dan dasar falsafah bangsa Indonesia yaitu Pancasila. Dan pada tanah adat ini terletak suatu hak yang menguasainya yaitu lebih terkenal dengan hak Ulayat atas tanah adat.

Terhadap hak Ulayat ini, setiap warga adat dapat pergunakan dan mengambil manfaat atas tanah adat tersebut dengan keizinan dari pengetua adat itu. Namun terhadap tanah adat itu, pada umumnya kelompok masyarakat adat tersebut tidak boleh melakukan tindakan untuk pelepasan hak atas tanah hak Ulayatnya.

Kecuali dalam hal – hal tertentu, ketentuan adat tersebut menentukan lain. Selanjutnya didalam hukum adat pada umumnya tanah dengan fungsi dan sifatnya tersebut tidak dapat dijadikan objek pemilikan secara individual oleh masyarakat adat.

Oleh karena itu pengertian hak milik yang dimaksudkan oleh hukum adat itu dapat diproyeksikan sebagai hak Ulayat atas tanah – tanah dari suatu masyarakat adat. Hal ini disebabkan tanah – tanah yang diberikan dengan hak perseorangan apabila diterlantarkan atau dikerjakan dan dipergunakan lagi akan kembali kepada kekuasaan

B. Menurut K.U.H. Perdata Indonesia

Sebelum tahun 1960 atau yang lebih dikenal dengan masa sebelum berlakunya Undang – Undang Pokok Agraria (UUPA) tentang peraturan dasar pokok – pokok agraria di alam negara Indonesia masih berlaku dua macam hukum yang menjadi dasar bagi hukum pertanahan yaitu Hukum Adat dan Hukum Eropa, sehingga ada dua macam bentuk tanah yaitu tanah adat atau lazim disebut tanah nesia dan tanah barat yang biasanya disebut tanah Eropa.

Pengaturan bagi tanah – tanah adat didasarkan pada Hukum Adat Indonesia, sedangkan bagi tanah – tanah Eropa diatur menurut Hukum Eropa. Adapun Hukum Eropa yang dimaksudkan adalah berdasarkan kepada Kitab Undang – Undang Hukum Perdata Indonesia sebagai warisan dari jaman Kolonial Belanda. Tegasnya bagi tanah – tanah Eropa akan diatur oleh Kitab Undang – Undang Hukum Perdata Indonesia.

Sehubungan dengan hal tersebut, pengertian hak milik atas tanah menurut K.U.H. Perdata Indonesia diatur pada buku ke – II dari Undang – Undang tersebut, dimana buku ke – II dari K.U.H. Perdata Indonesia ini mengatur tentang hal – hal kebendaan sedangkan kebendaan menurut paham Undang – Undang adalah tiap – tiap barang dan hak – hak yang dapat dikuasakan dengan hak milik (Pasal 499 K.U.H. Perdata Indonesia). Dengan berdasarkan kepada pasal 499 K.U.H. Perdata Indonesia ini, berarti pengertian terhadap hak milik atas tanah adalah termasuk kepada buku ke – II K.U.H. Perdata Indonesia tentang kebendaan.

Selanjutnya pasal 570 K.U.H. Perdata Indonesia menyebutkan bahwa 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 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 ketentuan undang – undang dan dengan pembayaran ganti rugi. Pasal ini adalah pencerminan dari pengertian hak milik, baik hak milik atas sebidang tanah maupun hak milik atas barang – barang yang lainnya. Namun karena penulisan pada skripsi ini dititik beratkan kepada hak milik atas sebidang tanah, maka pada fase ini pasal 570 KUH Perdata Indonesia adalah merupakan sumber pengertian dari hak milik atas tanah. Tegasnya pengertian hak milik atas tanah itu tergambar dari bunyi pasal tersebut. Oleh karena itu dalam membicarakan hak milik ini atau yang lebih dikenal dengan istilah hak eigendom yang dimaksud dengan hak milik atas sebidang tanah sebelum berlakunya UUPA.

Dengan berlandaskan kepada perumusan mengenai hak milik menurut pasal 570 K.U.H. Perdata Indonesia, berarti hak milik atas sebidang tanah adalah hak yang paling utama apabila dibandingkan dengan hak – hak kebendaan yang lain. Subjek yang berhak atas tanah tersebut atau si pemilik tanah dapat menguasai tanah itu dengan sebebaskan – bebasnya dan dapat menikmati dengan sepenuhnya. Sehubungan dengan penguasaan diri subjek hukum atau sebidang tanah dengan sebebaskan – bebasnya, dan dapat menikmati dengan sepenuhnya.

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 10/7/24

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
Access From (repository.uma.ac.id) 10/7/24

Sehubungan dengan penguasaan dari subjek hukum atas sebidang tanah dengan sebebaskan – bebasnya, bukanlah berarti bahwa si pemilik tanah itu tidak diberi pembatasan oleh Undang – Undang. Pengertian penguasaan dengan sebebaskan – bebasnya dimaksudkan bahwa si pemilik tanah mempunyai kekuasaan tanah tersebut untuk membebaninya dengan sesuatu hak, menyewakan tanah tersebut kepada pihak – pihak yang lain, dan sebagainya. Disamping itu pemilik tanah juga mempunyai kekuasaan untuk melakukan tindakan yang materil yaitu seperti mengadakan pemeliharaan, memakainya, memungut hasil atas tanah itu dan perbuatan – perbuatan yang lainnya.

Namun demikian pasal 570 K.U.H. Perdata Indonesia ini juga memberikan pembatasan terhadap penggunaan dan kekuasaan dari subjek yang mempunyai hak milik atas sebidang tanah. Pasal 570 K.U.H. Perdata Indonesia ini tidak memberikan kebebasan yang mutlak kepada si pemilik tanah dalam hal penggunaan dan penguasaan hak milik atas sebidang tanah tersebut.

Memang pada mulanya hak milik atas tanah tersebut adalah merupakan suatu “Droit Inviolable Et Sacre”, yaitu hak yang dapat diganggu gugat. Hal ini dimaksudkan dan ditujukan bukan hanya kepada pihak lain yang bukan eigenar, tetapi juga ditujukan kepada penguasa ataupun pembuat Undang – Undang dimana penguasaan tersebut tidak boleh membatasi hak milik atas tanah itu secara sewenang – wenang. Dalam hal ini pembatasan terhadap kekuasaan hak milik atas tanah ini, pembuat Undang – Undang ataupun penguasa itu harus memenuhi beberapa syarat tertentu. Dengan kata

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 10/7/24

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
Access From (repository.uma.ac.id) 10/7/24

lain perkataan si pembuat Undang – Undang harus memberikan sesuatu balasan (ganti kerugian) kepada pihak yang dibatasi haknya sebagai kompensasinya.

Oleh karena kehidupan masyarakat semakin maju dengan pesat dan hubungan antara sesama manusia didalam masyarakat semakin berkembang, maka kebutuhan manusia akan peraturan tersebut juga mengalami beberapa perubahan. Demikian halnya dalam perkembangan hukum tentang hak milik atas tanah yang mengalami perubahan beberapa tahun kemudian setelah adanya modifikasi hukum tahun 1898 (maksudnya modifikasi K.U.H. Perdata Indonesia) dimana sifatnya hak milik sebagai *droit inviolable et sacre* tersebut tidak dapat dipertahankan lagi didalam perkembangan hukum tentang pengertian hak milik atas sesuatu tanah mengalami beberapa pembatasan, yang bertitik pangkal kepada :

1. Semakin banyaknya campur tangan dari pihak Pemerintah atau penguasa terhadap pengaturan daripada hak milik atas tanah tersebut.
2. Adanya pembatasan terhadap penggunaan daripada hak milik atas tanah tersebut, dimana penggunaan itu tidak boleh melanggar atau mengganggu kepentingan daripada hak orang lain dan penggunaannya juga tidak boleh menyalahi daripada ketentuan – ketentuan berlaku tentang penggunaan dari hak milik itu sendiri.

Dari uraian – uraian tersebut diatas dan berdasarkan kepada pasal 570 K.U.H. Perdata yang telah dijabarkan diatas tadi, disimpulkan bahwa pengertian hak milik atas tanah adalah suatu hak untuk memiliki atau mempunyai atas sebidang tanah dimana si pemilik dapat menguasai sebeb – bebasnya atas bidang tanah tersebut. Jadi hak

milik atas tanah merupakan hak yang tidak terbatas jika dibandingkan dengan hak – hak orang lain yang merupakan hak terbatas. Namun ternyata di dalam prakteknya dikemukakan kenyataan yang berbeda dengan prinsip yang ada didalam teori. Hubungan – hubungan hukum berlangsung didalam masyarakat selalu tidak sesuai dengan garis teoritis yang dimaksud sehingga menimbulkan keraguan siapa sebenarnya yang berhak secara sebeb – bebasnya didalam hubungan hukum tersebut.

Sehubungan dengan hal tersebut selanjutnya pasal 571 K.U.H. Perdata menjabarkan baik hak milik sebidang tanah adalah mengandung kepemilikan atas segala yang ada diatasnya dan di dalam tanah tersebut. Di atas tanah tersebut si pemilik diperbolehkan untuk menanaminya dengan tanam – tanaman atau mengusahakannya dengan berbagai usaha dan mendirikan dengan berbagai bangunan yang dikehendaknya, asal tidak mengurangi beberapa pengecualian yang telah ditentukan oleh undang – undang.

Sedangkan di bawah tanah tersebut si tanah juga diperbolehkan menggali dan membuat untuk memperboleh serta memiliki segala hasil yang didapat karena akibat dari penggalian tersebut. Namun dalam hal yang sedemikian ini, beberapa pengecualian berhubungan dengan perundang – undangan dan Pemerintah tentang pertambangan dan lain – lain sebagainya tidak boleh diabaikan oleh si pemilik tanah tersebut.

Oleh karena itu pengertian hak milik atas tanah menurut K.U.H. Perdata jika dibandingkan dengan pengertian dari Hukum Adat Indonesia, maka terdapat perbedaan yang berasal dari asas yang dikandung oleh masing – masing hukum tersebut. Dalam Hukum Adat Indonesia kita menjumpai azas “Horizontal Scheiding”. Maksudnya adalah suatu azas yang memisahkan secara horizontal antara tanah tersebut dengan tanaman – tanaman dan bangunan – bangunan yang ada di atasnya. Sedangkan menurut K.U.H. Perdata Indonesia hal ini tidaklah kian. K.U.H. Perdata Indonesia mempergunakan atas accessie Vertikal, dimana antara tanah dan tanaman serta bangunan di atasnya tidak diadakan pemisahan. Tanah beserta apa yang ada di atasnya adalah satu kesatuan dalam hal status hukumnya. Hak milik atas sebidang tanah mengandung pengertian didalamnya hak milik atas segala sesuatu yang ada di atasnya tanah tersebut benda melekat menjadi satu dengan tanah hak milik tersebut.

Berhubung dengan azas Accessi Vertikal dan sesuai dengan sifat Droit Inviolable Et Scare, hak milik atas sebidang tanah seperti yang telah diutarakan selalu menimbulkan keraguan di dalam prakteknya siapa sebenarnya yang berhak dan berwenang atas bidang tanah tersebut. Hal ini sering terjadi di dalam beberapa peristiwa yang menyangkut kepada hubungan – hubungan hukum dalam masyarakat. Sebagai contoh dapat dikemukakan disini jika seorang penyewa tanah mendirikan bangunan di atas tanah yang disewanya yang berstatus hukum dengan hak milik. Sehingga dapat dikatakan bahwa bangunan tersebut erat sekali hubungannya dengan tanah hak milik tersebut. Dalam hal ini bila sandaran didasarkan kepada sifat hak milik atas tanah yaitu “Droit Inviolable Et Scare”, dan berpegang teguh pada azas

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 10/7/24

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

Access From (repository.uma.ac.id) 10/7/24

Accessie Vertikal, maka bangunan tersebut akan menjadi bagian dari hak milik atas tanah tersebut. Sikap ini membawa pengertian bahwa si pemilik tanah tersebut mempunyai hak dan wewenang sebagai pemilik atau bangunan yang berada di atas tanah miliknya tersebut. Namun kenyataannya si pemilik dari tanah itu tidak mempunyai wewenang apa – apa terhadap bangunan yang didirikan di tanah miliknya itu. Malahan si penyewa tanah tersebut yang mempunyai wewenang yang penuh atas bangunan yang berada di atas tanah si pemilik tanah tersebut. Si penyewa tanah tersebut dapat melakukan beberapa tindakan terhadap bangunan itu, yang antara lain misalnya memindah tangankan bangunan tersebut kepada pihak lain, membongkar dan merobah bangunan tersebut dan memakainya sendiri untuk kepentingan pribadinya.

Dengan demikian pengertian hak milik atas bidang tanah berdasarkan kepada pengertian pasal 571 K.U.H. Perdata Indonesia selalu menimbulkan dan mengundang permasalahan di dalam kenyataan hidup bermasyarakat. Untuk hal – hal yang demikian inilah diperlukan penguraian dan penganalisaan yang lebih mendalam, terpadu dan terorganisir dimana konteks penguraian akan dijabarkan pada bab – bab berikutnya.

C. Menurut UUPA (UU No. 5 Tahun 1960)

Sebagai tindak lanjut dari penyeragaman dan penyempurnaan hukum khususnya dibidang hukum pertanahan maka lahirlah suatu undang – undang di bidang agraris yang merupakan produk pertama dari negara dan bangsa Indonesia setelah terjadinya perjuangan dan pergerakan dari segenap rakyat Indonesia untuk memperoleh suatu kemerdekaan bagi seluruh wilayah Indonesia dan bangsa Indonesia.

Sedangkan yang merupakan latar belakang dan sumber motif dari pembentukan undang – undang dibidang pertanahan ini disebabkan semakin besarnya tuntutan secara langsung maupun tidak langsung dari masyarakat. Dimana hubungan hukum diantara masyarakat ini untuk selanjutnya diharapkan kembali agar lebih bersifat nasional dan supaya sifat kolonialisme sebagai peninggalan dari jaman penjajahan segera dihapuskan secara menyeluruh. Hal ini berkaitan erat dengan tujuan dan cita – cita dari bangsa Indonesia, yaitu untuk mencapai masyarakat adil dan makmur yang berdasarkan Pancasila dan UUD 1945. Sehingga segala bentuk yang sejurus kepada imperialisme, dan UUD 1945 sehingga segala bentuk yang sejurus kepada imperialisme, penindasan terhadap masyarakat Indonesia, pemecahan terhadap persatuan dan kesatuan bangsa dan kolonialisme di bidang hukum pertanahan harus segera dihapuskan dari alam Indonesia, yang merdeka, karena tidak sesuai lagi waktu dan tempatnya.

Disamping hal – hal tersebut diatas, lahirnya UUPA ini juga dilatar belakangi suatu cita – cita yang bertolak keinginan untuk mengadakan suatu undang – undang tentang

pertanahan yang bersifat nasional dan mengadakan suatu unifikasi hukum di bidang pertanahan. Untuk mencapai tujuan tersebut tak lain adalah dengan mengadakan perombakan secara menyeluruh dan mengadakan pembaharuan hukum di bidang pertanahan menyesuaikan kepada situasi dan keadaan alam dari alam Indonesia yang merdeka yang berarti bersifat nasional dan penyesuaian tersebut juga harus memperhatikan kepada kebutuhan dari masyarakat Indonesia terhadap hukum, khususnya terhadap hukum di bidang pertanahan.

Sehubungan dengan alasan – alasan yang mendasari dari latar belakang dan besarnya hasrat dari bangsa Indonesia akan perlombaan secara menyeluruh terhadap hukum pertanahan agar kebutuhan hukum dari masyarakat dapat segera terpenuhi, maka sebagai realisasi dari cita – cita tersebut lahirlah suatu Undang – Undang pada tanggal 24 September 1960 yang diberi nama dengan Undang – Undang Pokok Agraria (UU No. 5 Tahun 1960 disingkat UUPA).

Dengan demikian setelah beriakunya UUPA ini, maka peraturan yang menjadi dasar dari hukum pertanahan ini di Indonesia telah digantikan kedudukannya oleh UUPA tersebut. Tegasnya peraturan hukum pertanahan yang bersumber kepada K.U.H. Perdata Indonesia dan peraturan – peraturan lain yang telah dihapuskan dan digantikan dengan UUPA khususnya Buku ke – II dari K.U.H. Perdata Indonesia sepanjang yang menyangkut kepada bumi, air, ruang angkasa, dan segala kekayaan alam terkandung didalamnya, terkecuali mengenai Hypoteek. Bersamaan dengan berlakunya UUPA, maka Hukum Agraria Nasional kita selanjutnya didasarkan atas satu sistem hukum, yaitu Hukum Adat sebagai hukum asli Indonesia. Maka

UNIVERSITAS MEDAN AREA

berakhirilah situasi dualisme hukum dibidang pertahanan dan terselenggaralah unifikasi hukum di dalam Hukum Agraria Indonesia.

Dengan demikian untuk selanjutnya uraian terhadap pengertian hak milik atas sebidang tanah akan didasarkan dan bersumber kepada UUPA No. 5/1960 yang dimaksudkan.

Pasal 20 dari UUPA menyatakan bahwa hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6. Dari bunyi pasal ini dapat diambil suatu pedoman yang mendasar dan merupakan suatu faktor yang essensial. Faktor ini terdiri daripada tiga unsur yaitu turun temurun unsur terkuat dan terpenuh. Dari ketiga unsur ini dapatlah diambil suatu gambaran secara umum tentang pengertian hak atas tanah berdasarkan UUPA.

Menurut memori penjelasan UUPA, bahwa hak milik terhadap sebidang tanah adalah merupakan hak yang paling kuat kedudukan hukumnya jika dibandingkan hak – hak yang lain yang terdapat di dalam UUPA tersebut. Namun demikian pengertian dari terkuat dan terpenuh yang terdapat dalam bunyi pasal 20 tersebut tidak boleh diartikan sebagai hak yang mutlak yang oleh seorang subjek hukum atas sebidang pengertiannya tidaklah sama dengan hak eigendom terdapat didalam K.U.H. Perdata Indonesia.

Kemudian pengertian dari turun temurun mengandung arti bahwa hak milik atas sebidang tanah diwarisi dari pihak lain dan dapat pula diwariskan pada pihak lain.

Berarti hak inilah atas sebidang tanah dapat beralih dan dialihkan kepada orang lain,

UNIVERSITAS MEDAN AREA

dan peralihan secara warisan adalah merupakan salah satu cara untuk memperoleh hak milik atas sebidang tanah. Adapun salah satu faktor yang menyebabkan hak milik atas sebidang tanah dapat dialihkan dan beralih kepada pihak lain disebabkan hak milik atas tanah itu adalah merupakan hak kebendaan atau bersifat zakelompok. Karena hak milik atas tanah tersebut bukan bersifat pribadi atau *Persoonlijk*, maka hak milik atas tanah tersebut dapat dialihkan dan beralih kepada pihak lain. Namun demikian pengertian hak milik yang bersifat kelompok (kebendaan) tersebut tidak ada diatur tegas di dalam UUPA. Pengertian hak milik bersifat kelompok ini dapat disimpulkan dari perumusan hak milik di dalam pasal 20 UUPA. Untuk itu karena hak milik atas tanah bersifat kebendaan hak milik tersebut perlu diadakan pendaftaran (pasal 19 UUPA) agar kekuatan hukum dari hak milik tersebut dapat dipertahankan kepada pihak – pihak lainnya. Pendaftaran ini juga dimaksudkan kepada pencatatan dan pemberitahuan kepada pihak lain dan sebagai pengakuan hak milik atas tanah yang dimaksudkan. Tegasnya diatas tanah tersebut terletak suatu status hak milik.

Selanjutnya pasal 20 UUPA ada menyebutkan pada akhir kalimat yaitu : “Dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6”. Pasal 6 yang dimaksudkan adalah pasal 6 dari UUPA itu yang berbunyi sebagai berikut : “Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial”. Maksud dari pada pasal 6 UUPA ini adalah bukan hanya hak milik atas tanah saja yang mempunyai fungsi sosial, tetapi juga meliputi seluruh hak yang ada terhadap tanah, hak guna usaha, bangunan hak pakai, dan lainnya. Hal ini disebabkan dan diketahui dari bunyi pasal 33 ayat 3 UUD 1945 yang Undang – Undang Dasar ini merupakan landasan yuridis dari pembentukan UUPA.

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 10/7/24

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

Access From (repository.uma.ac.id) 10/7/24

Pasal 33 ayat 3 UUD 1945 menyebutkan bahwa bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan disempurnakan untuk sebesar – besarnya kepada kemakmuran rakyat. Walaupun tidak ada menyatakan dengan tegas tentang fungsi sosial, namun pengertiannya dapat ditafsirkan dari untuk kemakmuran rakyat, dimana pengertian ini mengandung arti bahwa yang menyangkut kepada hak – hak atas tanah tidak boleh merugikan kepentingan dari masyarakat. Berdasarkan kepada penafsiran tersebut, maka fungsi sosial terhadap hak atas tanah dirasakan sangat perlu sekali demi tercapainya cita – cita dari bangsa Indonesia untuk mencapai suatu masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang – Undang Dasar 1945.

Sehubungan dengan fungsi sosial ini, beberapa sarjana memberikan pengertian tentang maksud dan arti dari fungsi sosial tersebut dalam kaitannya dengan pengertian hak milik atas sebidang tanah.

Menurut Leon Duguit yang dikutip oleh Dr. A.P. Parlindungan, SH, adalah bahwa tidak ada subjektif yang ada hanya fungsi sosial. Kemudian di dalam buku yang sama Notonegoro menyatakan bahwa hak milik mempunyai fungsi sosial itu sebenarnya mendasarkan diri atas individu, mempunyai dasar yang individualis, ditempelkan kepadanya itu sifat yang sosial, sedangkan kalau berdasarkan Pancasila hukum kita tidak berdasarkan corak individualistis, tetapi corak Dwi Tunggal itu.

Sedangkan memori penjelasan UUPA tentang pasal 6 menyatakan bahwa seseorang tidak dibenarkan mempergunakan hak atas tanahnya untuk semata – mata demi

UNIVERSITAS MEDAN AREA

kepentingan dari diri pribadinya yang mengakibatkan kerugian bagi pihak masyarakat. Jika Pasal 6 UUPA menyatakan bahwa seseorang tidak dibenarkan mempergunakan hak atas tanahnya untuk semata – mata demi kepentingan dari diri pribadinya yang mengakibatkan kerugian baik pihak masyarakat. Jika pasal 6 UUPA menyatakan hak atas tanah mempunyai fungsi sosial, maka Ny. Sunaryati Hartono di dalam suatu laporan kerjanya yang dikutip oleh Dr. A.P. Parlindungan, SH, menyatakan bahwa sesuai dengan pemikiran dalam Hukum Adat hak milik dapat kembali menjadi hak Ulayat negara, apabila hak milik itu diterlantarkan baik karena tidak ada ahli warisnya maupun karena tidak terurus lagi atau apakah hak milik itu digunakan bertentangan dengan fungsinya, bertentangan dengan dasar hukum (Recht Ground), adanya pencabutan hal tersebut oleh hukum Indonesia. Dengan demikian fungsi sosial daripada hak atas tanah adalah jalan tengah antara suatu hak mutlak daripada tanah dengan suatu sistem yang bersifat mengarah kepada kepentingan umum dari tanah itu sendiri.

Dalam kaitan selanjutnya dengan fungsi sosial tersebut, Prof. Dr. Sudargo Goutama, SH, pernah melontarkan suatu pertanyaan yang bernada apakah fungsi sosial setiap hak tanah berarti bahwa kepentingan perseorangan tidak ada artinya sama sekali. Selanjutnya beliau menjawab tidak dengan adanya, dijelaskan bahwa tidaklah benar jika dikemukakan bahwa sama sekali tidak ada tempat bagi kepentingan perseorangan. Kemudian K. Wantjik Saleh, SH, mengeluarkan pendapatnya, pula sehubungan dengan pengertian dari fungsi sosial ini. Beliau menyatakan bahwa UUPA menghendaki supaya hak atas tanah yang dipunyai oleh seseorang tidak boleh

dipergunakan secara semata – mata untuk kepentingan pribadi dengan wewenang tanpa menghiraukan kepentingan masyarakat ataupun dengan menelantarkan tanah tersebut, sehingga tidak ada manfaatnya, yang kedua hal tersebut dapat merugikan masyarakat. Dan beliau menyebutkan lagi bahwa penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaan dan sifat daripada hak itu, sehingga bermanfaat baik bagi kesejahteraan yang mempunyai maupun bermanfaat pula bagi masyarakat dan negara.

Sehubungan dengan uraian – uraian dan penjelasan dari pendapat para sarjana tersebut, maka fungsi sosial memegang peranan yang penting di dalam UUPA, dimana terhadap seluruh hak atas tanah harus diletakkan dasar – dasar fungsi sosial demi kepentingan masyarakat. Namun dengan adanya fungsi sosial tersebut, bukan berarti kepentingan perseorangan atas sebidang tanah atau hak milik dari seseorang atas sebidang tanah atau diabaikan begitu saja, melainkan hak milik dan kepentingannya akan tetap diakui dan dilindungi oleh undang – undang. Oleh karena itu terhadap hak – hak atas tanah harus dijaga keseimbangan antara kepentingan perorangan demi kepentingan dari masyarakat.



BAB III

HAK MILIK SESUDAH BERLAKUNYA UUPA DAN PERKEMBANGANNYA

A. Konsep Hak Milik Sesudah Berlakunya UUPA

Sehubungan dengan berlakunya UUPA yang diundangkan pada tanggal 24 September 1960, yang merupakan suatu undang – undang sebagai hasil dari produksi bangsa Indonesia sendiri, maka dalam hal sejarah undang – undang di dalam negara Indonesia telah terjadi suatu rombakan terhadap sistem hukum pertanahan yang sebelumnya, yang berarti terhadap seluruh Buku ke – II dari K.U.H. Perdata Indonesia diadakan pencabutan juga sepanjang yang menyangkut pada Hipoheek dan Gadai. Disamping itu pencabutan juga dilakukan terhadap beberapa peraturan yang lainnya yang menyangkut hubungan dengan masalah pertanahan yang antara lain seperti : Agrarische Wet Staatblad 1870 No. 55 yang tercantum didalam pasal 51 Indische Staats Regeling tahun 1925 No. 477 tentang peraturan pokok dari perundang – undangan Hindia Belanda.

Yang mengatur tentang garis – garis pokok daripada sistem agraria yang berlaku di Hindia Belanda; Domain Verklaring Staatblad No. 118 tahun 1870 yang diatur pasal 1 Agrarische Besluit yang mengatur tanah – tanah yang tidak ada pemiliknya akan dari negara atau milik negara, serta Koninklijk Staatblad 1872 No. 117 tentang hak Eigendom. Oleh karena itu, sistem hukum tanah di Indonesia suatu sendi dari sistem hukum pertanahan di Indonesia. Seperti halnya dengan hak milik atas tanah yang

UNIVERSITAS MEDAN AREA

dimaksudkan di dalam *Agrerische Wet Staatblad* tahun 1870 – 1875 yang menyatakan bahwa hak milik atas tanah adalah hak pakai perorangan yang turun temurun telah mengalami perubahan dengan konsep yang lain setelah berlakunya UUPA.

Demikian pula halnya dengan hak *Eigendom* atau hak milik atas tanah menurut K.U.H. Perdata juga mengalami perkembangan sesuai dengan perkembangan masyarakat yang membutuhkan akan peraturan yang mengatur tentang hak – hak atas tanah khususnya hak milik atas tanah. Kehidupan masyarakat Indonesia yang tercermin dari hukum adat Indonesia, selanjutnya perkembangan dari peraturan sistem hukum tanah di Indonesia suatu perumusan perundang – undangan tentang yang kemudian diundangkan untuk berlakunya dan istilah Undang – Undang Pokok Agraria. Oleh karena itu, pengaturan hak milik atas tanah merupakan sistem hukum pertanahan, maka tanah juga mengalami perkembangan dan yang akhirnya terpadu di dalam UUPA. Sehubungan dengan hal tersebut diatas.

Suatu pembaharuan dalam bidang hukum agraria nasional yang akan menggantikan posisi hukum pertanahan sebelum berlakunya UUPA yang tidak lagi bersifat dualisme dan yang sederhana serta yang dapat menjamin kepastian hukum bagi seluruh rakyat Indonesia agraria yang baru ini harus sesuai dengan kepentingan serta dapat mengikuti dan memenuhi dalam segala persoalan agraria, harus disesuaikan dengan kepentingan rakyat. Tanah – tanah yang ada di Indonesia setelah diadakan pembaharuan hukum agraria ini telah dibedakan atas tanah negara dan tanah – tanah

yang berstatus hak – hak tertentu. Dengan adanya perbedaan ini, maka dalam rangka

UNIVERSITAS MEDAN AREA

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

pokok pengkajian berikutnya tentang konsep hak milik atas tanah menurut UUPA, penguraian selanjutnya difokuskan kepada beberapa permasalahan yang dengan hak milik atas tanah tersebut yang antara lain :

1. Cara Memperoleh Hak Milik Atas Tanah

Menurut konsepsi UUPA, tanah – tanah di Indonesia sejak tahun 1960 dibedakan atas tanah negara dan tanah hak. Tanah negara maksudnya tanah yang di atasnya belum diletakkan suatu hak perseorangan hingga negara mempunyai kekuasaan bersifat langsung atas tanah itu. Sedangkan tanah hak ialah segala tanah – tanah yang telah dikuasai dengan sesuatu hak perseorangan, seperti hak milik, hak pakai, hak guna bangunan, dan sebagainya, hingga kekuasaan negara tanah tersebut menjadi tidak langsung dan dibatasi oleh luas dan sempitnya hak perorangan yang berlaku atas tanah itu.

Dengan berlakunya UUPA, maka dasar pemilikan atau pemberian hak atas tanah diatur dilaksanakan menurut ketentuan – ketentuan yang terdapat dalam UUPA tersebut.

Hanya yang menjadi masalah, “Bagaimana kedudukan hak – hak atas tanah yang telah diperoleh UUPA diberlakukan”. Untuk itu ada baiknya dievaluasi kedudukan tata hukum di Indonesia. Berdasarkan pengkajian yang kami lakukan maka hak – hak atas tanah yang telah diperoleh terdahulu tetap diberlakukannya sepanjang tidak bertentangan UUPA.

Dalam pasal 56 UUPA dapat kita teliti, undang – undang mengenai hak milik belum berbentuk maka yang berlaku adalah ketentuan – ketentuan hukum adat setempat dan peraturan – peraturan lainnya. Mengenai hak – hak atas tanah seperti yang dimaksud oleh pasal 20 UUPA. Jadi hukum adat tidak boleh bertentangan dengan jiwa dan ketentuan – ketentuan UUPA. Pasal ini merupakan ketentuan peralihan untuk menentukan hukum manakah sepanjang belum peraturan tersendiri tentang hak milik yang akan diadakan menurut pasal 50 ayat 1 UUPA. Dalam hal ini maka hukum adat setempat dan peraturan lainnya yang berlaku. Hukum adat sebagai hukum yang harus dipergunakan memang sesuai dengan apa yang sudah dikemukakan lebih dahulu di dalam UUPA ini.

Akan tetapi hukum adat yang dapatkah bukan hukum adat yang murni. Adapun cara memperoleh hak milik menurut hukum adat Batak Toba antara lain :

1. Berdasarkan penemuan / pembukaan tanah seperti yang telah diuraikan pada bab terdahulu. Secara faktual tanah adat masih dijumpai di daerah Samosir dan sekitarnya dengan istilah tanah Golat atau tanah Talian.
2. Berdasarkan pewarisan. Masalah pewarisan atas tanah adalah peralihan kekayaan atas tanah dari si pewaris kepada keturunannya. Pewarisan menurut hukum adat Batak adalah menurut garis keturunan.
3. Tanah tumbuh. Ada kalanya tanah seseorang itu bertambah luasnya atau lebarnya, ini terjadi akibat banjir sungai, perpindahan sungai ataupun danau surut hingga timbul daratan (menurut hukum adat).

4. **Jual beli.** Seorang anggota marga yang memiliki sebidang tanah, dia tidak bebas untuk memindah tangankannya kepada orang lain tanpa izin dari marganya. Oleh karena sifat tanah menurut hukum adat Batak adalah tanah marga.
5. Berdasarkan pemberian orang tua kepada perempuan, dan anak – anak laki – laki disamping warisan.

2. Ciri – Ciri Hak Milik Atas Tanah

Setelah pokok uraian dan tinjauan pada paragraf sebelumnya, bertitik tolak pada cara memperoleh hak milik atas tanah menurut konsep UUPA, maka supaya pengertian tentang hak milik atas tanah tersebut mudah dimengerti dan dialami, pada tahapan akan dikemukakan pula suatu penguraian yang dengan menyajikan tentang suatu ciri – ciri dari hak milik atas tanah. Hal ini tidak terlepas dari peristiwa lahan hak milik atas tanah yang mengandung arti bahwa suatu tanah yang dikuasai dan diberi status dengan hak milik adalah dapat diperjual-belikan, dapat diturunkan atau diberikan kepada ahli waris sebagai warisan dan dapat pula dialihkan kepada pihak lain, tegasnya arti istilah hak milik atas tanah adalah hak yang dapat dialihkan dan dipindah tangankan atau beralih kepada pihak lain.

Pengertian dari istilah hak milik atas tanah bukan hanya menunjukkan semata – mata kepada bendanya saja atau tanah yang dimaksud. Pengertian ini juga dimaksudkan untuk menunjukkan status dan jenis hak atas tanah. Penunjukkan status dan etnis hak atas sesuatu tanah ini dimaksudkan adalah bahwa disamping adanya hak milik atas

tanah ini juga dikenal berbagai hak – hak atas tanah yang lainnya, seperti misalnya Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Sewa, Hak Pakai dan lain sebagainya. Oleh karena itu terhadap ciri – ciri hak milik atas tanah.

Ciri – ciri hak milik atas tanah menurut pendirian dari UUPA, maka pada konteks ini titik tolak dari hal yang dimaksudkan adalah berstandar kepada bunyi dari pasal 20 UUPA tersebut dimana pasal 20 UUPA menyatakan bahwa :

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

Dari bunyi pasal ini, terlihat suatu pencerminan bahwa hak milik yang dimaksudkannya adalah tentang hak milik atas tanah. Namun demikian Prof. Mahadi didalam tanggapannya terhadap bunyi pasal 20 UUPA berpendirian lebih luas lagi.

Pendiriannya terhadap persoalan tersebut menyatakan bahwa pasal 20 UUPA adalah bersifat istilah ini mengandung arti bahwa rumus yang diberikan adalah untuk sesuatu jenis dari suatu keseluruhan.

Namun hal ini juga dimaksudkan agar rumusan sekurang – kurangnya dapat dibersihkan untuk secara umum bagi keseluruhannya.

3. Hapusnya Hak Milik Atas Tanah

Dalam uraian yang terdahulu, pengertian hapusnya hak milik telah disinggung dimana hal ini mengandung arti bahwa hak milik atas tanah tersebut telah berakhir dari kekuasaan si pemilik. Hal ini membawa akibat terhadap tanah hak milik tersebut yang terdiri dari beberapa kemungkinan yang terjadi atas tanah itu.

Kemungkinan – kemungkinan yang akan terjadi atas tanah tersebut dapat berupa kemungkinan beralihnya hak milik atas tanah tersebut dari si pemilik kepada pihak lain disebabkan oleh suatu perbuatan hukum oleh si pemilik tanah tujuan untuk mengalihkan hak milik atas tanah tersebut, misalnya perbuatan hukum jual beli, penghibaan, penukaran, pemberian dengan wasiat dan sebagainya. Disamping hal tersebut, kemungkinan selanjutnya akan membawa akibat berupa penguasaan oleh Negara terhadap tanah tersebut yang telah kehilangan hak miliknya itu. Sedangkan kemungkinan berikutnya yang akan terdiri atas tanah itu yang disebabkan oleh hapusnya hak milik tersebut adalah musnahnya tanah milik tersebut. Umpamanya jika sebidang tanah status hak milik karena perbuatan akan tergenang air dan usaha untuk pengeringan air tersebut tidak mungkin untuk dilakukan, maka hak milik atas tanah tersebut akan hapus (musnah) akibat perbuatan alam itu.

Oleh karena tinjauan disini berdasarkan kepada UUPA dan disamping itu hapusnya hak milik atas tanah yang membawa tertentu. Dimana hapusnya hak milik atas tanah ini disebabkan adanya suatu pencabutan hak yang didasarkan kepada bunyi dari pasal 18 UUPA. Pencabutan hak ini terkenal juga dengan istilah “Onteigening”. Dan

sebagai kelanjutannya, pasal 18 UUPA ini menyatakan bahwa, “Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat hak – hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan undang – undang.

Berdasarkan dari bunyi pasal ini, dapat diambil suatu kesimpulan bahwa tanah – tanah yang telah diberi dengan suatu hak tertentu (dalam hal ini hak milik) berakhir atau hapus hak miliknya tersebut karena pencabutan hak ini (Onteigening) demi suatu kepentingan tertentu yaitu kepentingan umum, kepentingan bersama dari rakyat, bangsa, kepentingan pembangunan dan kepentingan Negara. Kepentingan inilah merupakan suatu fungsi sosial atas suatu tanah tertentu.

Adapun pengertian dari pencabutan hak (Onteigening) adalah pengambilan tanah kepunyaan penduduk oleh Negara secara paksa, yang mengakibatkan hak atas tanah menjadi hapus dan berpindah terhadap siapa pencabutan itu tanpa yang bersangkutan melakukan suatu pelanggaran atau lalai dalam melakukan kewajiban hukumnya.

Dalam pengertian diatas jelas kita dapat melihat bahwa adanya tindakan Pemerintah secara paksa tanpa yang berhak telah bersalah melakukan tindakan yang melanggar hukum atau akibat dari pensitaan dalam suatu akibat beralihnya hak milik itu suatu perbuatan cukup dirasakan mempunyai suatu lembaga penyelesaian yang tersendiri, maka khusus pengubahan pada konteks ini akan disuguhkan suatu pedoman yang merupakan landasan penjabaran selanjutnya. Untuk itu tersebut landasan yang dimaksudkan adalah berpegang kepada bunyi pasal 2 UUPA.

Pesan ini menyatakan bahwa :

“Hak milik hapus bila :

a. Tanahnya Jatuh Kepada Negara

1. Karena pencabutan hak berdasarkan pasal 18.
2. Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemilik
3. Karena ditelantarkan.
4. Karena ketentuan pasal 21 ayat (3) dan pasal 26 ayat (2)

b. Tanahnya Musnah

Dari bunyi pasal 27 UUPA, terlihatlah bahwa hak milik atas tanah tersebut hapusnya disebabkan oleh dua buah ketentuan secara garis besar yaitu tanah yang tua kepada negara dan tanah yang musnah. Tetapi ketentuan yang menyatakan tanah tersebut jatuh kepada negara masih mempunyai beberapa penyebab lagi yang terusnya akan merupakan objek penguraian di sini untuk itu maka objek penjabaran akan lebih dititik beratkan pada permasalahan tersebut.

Apabila suatu tanah hak milik telah berakhir (hapus) dan menyebabkan tanah tersebut jatuh kepada kekuasaan negara, maka dalam hal ini dibutuhkan beberapa persyaratan perkara perdata. Pencabutan hak dimaksudkan guna diserahkan kepada yang memerlukan kepentingan umum dengan suatu pembayaran ganti rugi berdasarkan surat keputusan Ganti Rugi ini merupakan salah satu syarat yang terpenting untuk terlaksananya pencabutan hak atas tanah yang dalam hal ini dimaksudkan kepada pencabutan hak milik atas tanah. Apabila syarat ganti rugi ini tidak dapat

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 10/7/24

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
Access From (repository.uma.ac.id) 10/7/24

dilaksanakan (dipenuhi), maka hal tersebut bukanlah merupakan suatu pencabutan hak atas tanah, melainkan merupakan suatu pensitaan terhadap hak milik atas tanah tersebut.

Namun demikian dalam hal penetapan ganti rugi, seperti yang telah disinggung – singgung terdahulu akan dilakukan oleh suatu panitia khusus yang dibentuk hal tersebut dalam hal prosedur yang biasa. Panitia inilah yang melakukan penafsiran berapa besarnya jumlah ganti rugi yang harus dibayar. Oleh karena penguraian disini bukan difokuskan pada masalah ganti rugi, melainkan ditujukan kepada permasalahan tentang hapusnya hak milik atas tanah dalam kaitannya dengan pencabutan hak, maka pokok uraian terhadap ganti rugi tersebut tidak akan dilanjutkan lebih jauh lagi. Hanya saja sebagai perbandingan dan pedoman dalam hal ganti rugi maka pembayaran ganti rugi maka pembayaran ganti rugi terhadap suatu hak diberikan berdasarkan kepada status haknya. UUPA menyatakan ganti rugi terhadap hak pakai adalah jauh lebih rendah jika dibandingkan dengan ganti rugi terhadap hak sebagai hak turun temurun terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai seseorang atas tanah. Undang – undang yang memuat ketentuan umum mengenai syarat – syarat dan caranya melakukan pencabutan hak sebelum berlakunya UUPA adalah yang lazim disebut dengan istilah “*Onteigening Ordinantie*”, (Sbt 1920 No. 574) yang menurut arti sesungguhnya hanya terbatas pada pencabutan hak Eigendom saja. Ordonansi tersebut telah mengalami perubahan dan tambahan yang terakhir dengan Stb, 147 No. 96 untuk mengadakan pencabutan hak menurut ordonansi ini harus melalui jalan yang rumit dan diperlukan waktu yang agak lama karena yang menyangkut keikutsertaan

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 10/7/24

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

tiga instansi yaitu Badan Legislatif, Eksekutif, dan Pengadilan. Hanya bila dalam keadaan mendesak dan untuk keperluan pembangunan perumahan rakyat dapat ditempuh cara yang paling singkat.

Akan tetapi dengan berlakunya UUPA, peraturan Stb, 1920 No. 574 telah dinyatakan tidak berlaku lagi atau telah dicabut dan telah digantikan posisinya oleh UU No. 20 tahun 1961, tetapi sejak UU No. 20 tahun 1961 ini berlaku maka ruang lingkup dari pencabutan hak bukan hanya terbatas kepada pencabutan hak milik atas tanah saja, melainkan sudah secara tegas mengatur mengenai pencabutan hak atas tanah dan benda – benda yang ada di atasnya.

Kalau kita teliti dari peraturan – peraturan yang berlaku tentang pencabutan hak, maka secara umum dapat kita ambil beberapa persyaratan untuk terlaksananya suatu pencabutan hak atas tanah yang antara lain yaitu :

- Pencabutan hak milik dapat dilakukan bila mana kepentingan umum benar – benar mengkehendakinya. Unsur kepentingan umum harus tegas menjadi dasar dalam pencabutan hak milik ini.
- Pencabutan hak hanya dapat dilakukan oleh pihak yang berwenang menurut tata cara yang ditentukan didalam ketentuan perundang – undangan yang berlaku. Untuk keperluan ini Pemerintah telah menetapkan undang – undang No. 20/1961 dan berbagai ketentuan pelaksanaannya guna mengatur acara pencabutan hak atas tanah.

- Pencabutan hak terus disertai ganti rugi yang layak si pemilik tanah tersebut berhak atas pembayaran ganti rugi yang layak berdasarkan atas harga yang layak dan sesuai dengan rasa keadilan.

Andai kata pencabutan hak tersebut dilakukan tanpa mengindahkan persyaratan dimaksud, maka perbuatan yang dilakukan oleh Pemerintah tersebut dapat dinilai sebagai suatu perbuatan Pemerintah yang melanggar hukum (*Onrechtmatige Overheidsdaad*), dan hendaknya hal seperti ini sedapat mungkin dihindarkan agar jangan sampai terjadi.

Oleh karena itu pencabutan hak bagi suatu pihak dapat dipandang sebagai hilangnya atau dihapusnya suatu hak milik atas tanah, sedangkan bagi pihak lainnya dipandang sebagai suatu cara untuk memperoleh hak atas tanah.

Selanjutnya hak milik atas tanah dapat juga akhir atau hapus status hak miliknya terhadap tanah tersebut disebabkan pemegang hak milik itu (si pemilik) menyerahkan tanah hak milik tersebut dengan sukarela.

Hal ini mengandung arti bahwa tanah yang mempunyai status hak milik itu diberikannya (diserahkannya) kepada pihak lain bukan disebabkan oleh suatu paksaan dari pihak manapun. Melainkan penyerahan atas tanah hak milik tersebut memang merupakan kehendak dan si pemegang hak milik atas tanah itu. Tegasnya, penyerahan terhadap hak milik atas tanah itu harus benar – benar didasarkan oleh suatu kehendak yang berupa kesukarelaannya, umpamanya penyerahan yang

dilakukan oleh si pemilik tanah terhadap sebidang tanah yang berstatus hak milik kepada badan – badan sosial, misalnya Panti Asuhan, badan – badan keagamaan dan lain sebagainya yang mempunyai tujuan untuk dipergunakan dalam hal kegiatan – kegiatan sosial di dalam masyarakat. Oleh karena itu dengan diserahkannya tanah yang berstatus hak milik itu oleh si pemilik tanah kepada badan – badan sosial tadi, maka status hak milik atas tanah tersebut telah berakhir dan hapus dari tangan si pemilik tanah itu, tanah tersebut telah beralih kepada kekuasaan dari pihak yang menerimanya. Jadi penyerahan hak milik atas tanah secara sukarela itu juga merupakan salah satu faktor untuk terjadinya persoalan tentang hapusnya hak milik sesuatu tanah.

Sedangkan apabila sebidang tanah diterlantarkan oleh pemiliknya juga dapat menyebabkan suatu penghapusan hak milik atas tanah tersebut. Hal ini menandakan bahwa hak milik atas tanah akan hapus atau batas akhir apabila si pemilik tanah tersebut menelantarkan tanah yang dimilikinya itu. Hanya saja dalam hal ini harus diterlantarkan pengertian ini dapat kita lihat dari memori penjelasan atas pasal 27 UUPA yang menyatakan bahwa tanah ditelantarkan kalau dengan sengaja tidak dipergunakan sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan daripada haknya.

Dari uraian memori penjelasan ini terlihat itu pandangan terhadap tanah – tanah yang mempunyai status hak, khususnya hak milik akan dipergunakan sebaik – baiknya dengan memanfaatkan segala keadaan tersebut. Tanah – tanah tersebut harus benar – benar dipergunakan oleh si pemilik tanah sesuai dengan keadaan dan tujuan dari tanah – tanah tersebut. Pemerintah baru benar – benar memberikan hak atas tanah

apabila penggunaan dari hak yang diberikan harus sesuai dengan keadaan, kenyataan, sifat dan tujuan dari tanah tersebut, hal ini mengandung maksud agar tanah – tanah hak tersebut (khususnya hak milik) mempunyai suatu manfaat terhadap seluruh masyarakat. Tegasnya, tanah yang ada di wilayah Indonesia harus berpotensi bagi rakyat Indonesia. Berarti tidak ada hak milik atas tanah yang bertentangan dari potensi tanah itu sendiri, sedangkan apabila suatu hak milik atas tanah yang telah diberikan kepada seseorang tidak mempergunakan manfaat yang diberikan, maka hak milik atas tanah tersebut akan segera dihapuskan status hak milik tersebut akan berakhir sehingga dengan dimanfaatkannya tanah – tanah tersebut sesuai dengan status haknya, maka diharapkan suatu saat nanti akan tercipta cita – cita yang merupakan penggunaan manfaat dari segala bentuk dan status hak atas tanah untuk kepentingan dari bangsa Indonesia. Hal ini mengandung arti bahwa tiada status hak atas tanah suatu penggunaan / pemanfaatan yang tepat.

Selanjutnya hak milik atas tanah dapat berakhir atau hapus disebabkan oleh ketentuan dari pasal 21 ayat 2 UUPA. Kalau ketentuan pasal ini pada prinsipnya menerangkan tentang status kewarganegaraan, dari si pemilik tanah hak milik tersebut. Hal ini dapat kita telaah dari bunyi pasal – pasal tersebut yang menyatakan sebagai berikut :

Pasal 21 (3)

“Orang asing yang sudah berlakunya undang – undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau pencampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya undang – undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 10/7/24

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

Access From (repository.uma.ac.id) 10/7/24

dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tefffcfc But atau hilangnya kewarganegaraannya itu, jika sesudah jangka waktu Hucktffi dan tanahnya satu pada negara dengan ketentuan bahwa pada hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.

Sedangkan sebagai bahan perbandingannya dapat pula kita tinjau dari bunyi pasal berikutnya yaitu pasal 26 ayat 2 yang merupakan kelanjutan daripada penegasan tentang status dari kewarganegaraan si pemilik tanah itu, pasal 26 ayat 2 ini menyatakan bahwa :

“Setiap jual beli, penukaran, penghibaan, berikan dengan wasit dan perbuatan – perbuatan lain dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seseorang warga negara yang disamping kewarganegaraan Indonesiannya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah termasuk dalam pasal 21 ayat 2, adalah batal karena hukum dan tanah jatuh kepada negara dengan ketentuan, bahwa hak – hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.

Dari bunyi kedua pasal ini terlihatlah begitu ketentuan atau suatu Kriteria yang dimaksudkan untuk menyatakan bahwa hak milik atas tanah hanya boleh dipunyai (dimiliki) oleh seseorang yang mempunyai kewarganegaraan Indonesia. Hal ini malahan didukung oleh pasal 21 ayat 1 yang menyatakan bahwa : “Hanya warga negara Indonesia dapat mempunyai tanah hak milik selain daripada warga negara

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 10/7/24

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
Access From (repository.uma.ac.id) 10/7/24

Indonesia orang atau warga negara asing atau orang yang mempunyai Dwiwanegaraan tidak diperbolehkan untuk mempunyai hak milik atas tanah.

Berdasarkan kepada pasal 21 ayat 1 UUPA, kepada orang asing masih diberikan suatu kesempatan untuk memperoleh hak milik atas tanah, dengan mengingat bahwa hal tersebut terjadi pada saat – saat tertentu dan tanpa melakukan sesuatu tindakan positif yang sengaja ditujukan kepada terjadinya peralihan hak pemilikan / penguasaan terhadap hak milik atas tanah tersebut hanya bersifat sementara, dimana saat tersebut hanya berlangsung 1 tahun sejak diperbolehnya hak milik tersebut.

Cara memperoleh hak milik atas tanah tanpa melakukan sesuatu tindakan positif yang sengaja untuk peralihan hak tersebut dimaksudkan agar perbuatan dari orang asing tersebut tidak ditujukan kepada peralihan hak milik atas tanah itu, tegasnya perbuatan bukan merupakan perbuatan yang disengaja, misalnya warisan tanpa pembuatan surat wasiat, karena pula harta perkawinan dan lain sebagainya. Namun apabila ketentuan ini diabaikan oleh orang asing itu, maka sebagai akibatnya diberikan ancaman hukuman yang mengakibatkan tanah hak milik atas akan jatuh kepada negara dan haknya atas tanah tersebut akan dihapus / hilang karena hukum. Jadi selama jangka waktu 1 tahun tersebut masih diberikan kesempatan untuk mengalihkan hak miliknya atas tanah itu kepada pihak yang mempunyai warga negara Indonesia. Jangka waktu ini dapat mencegah suatu kerugian yang besar dari si pemilik dapat memperoleh pembayaran dari peralihan hak milik atas tanah itu.

4. Hak Milik Atas Tanah Dapat Digugat

Demikian pula halnya bila didasarkan kepada pasal 26 ayat 2 UUPA, dimana larangan pemindahan hak milik atas tanah pada pasal ini adalah luas pengertiannya, karena yang dilarang memindahkan /mengalihkan hak milik secara langsung, juga dilarang mengalihkan hak milik atas tanah dengan perbuatan yang tidak langsung. Perbuatan tersebut dapat diartikan dengan suatu perbuatan penyeludupan hukum yang merupakan perbuatan atau tindakan yang mempergunakan kedok (topeng) seperti misalnya seorang asing hendak membeli tanah secara tidak langsung dengan mempergunakan cara tidak langsung dengan mempergunakan (memakai) nama dari pihak lain yang mempunyai warga negara Indonesia. Namun apabila larangan pengalihan hak milik yang didasarkan pada pasal 26 ayat 2 UUPA itu diabaikan, maka perbuatan pengalihan tersebut akan batal demi hukum.

Sedangkan akibat dari perbuatan pengalihan hak milik atas tanah yang demi hukum itu akan menyebabkan tanah hak milik tersebut tersebut akan patuh pada kekuasaan negara, dan harga atas tanah yang telah dibesarkan itu sangat sulit untuk dituntut kembali dari pihak penjual tanah. Hal ini adalah merupakan suatu wensi ates perbuatan yang melawan atau bertentangan dengan ketentuan perundang – undangan yang telah digariskan. Oleh karena itu antara kedua belah pihak yang menjual, kehilangan tanahnya disebabkan tanah tersebut jatuh pada kekuasaan negara, dan pihak pembeli mengalami kerugian uang berupa uang, karena uangnya tersebut telah kempes / berakhir disebabkan telah diabaikannya larangan dari pengalihan hak milik

atas tanah tersebut.

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 10/7/24

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
 Access From (repository.uma.ac.id) 10/7/24

Selanjutnya suatu hak milik atas tanah dapat juga berakhir atau hapus disebabkan tanahnya tersebut telah musnah. Berakhirnya atau hapusnya hak tersebut adalah merupakan suatu hal yang wajar dan lazim. Anggapan ini adalah merupakan suatu pandangan yang umum, dimana jika suatu objek dari sesuatu hak sudah tidak lagi atau sudah musnah, maka status hak milik dari objek tersebut juga telah berakhir atau hapus. Demikian juga halnya hak milik atas tanah akan segera berakhir atau hapus apabila tanah yang berstatus hak milik itu telah musnah yang disebabkan oleh sesuatu hal tertentu, seperti misalnya disebabkan oleh pembuatan alam.

Akhirnya jika suatu hak milik atas tanah telah berakhir atau hapus, maka hubungan hukum antara subjek hukum hak miliknya akan terputus sehingga subjek hukum hak milik atas tanah tersebut tidak mempunyai wewenang / kekuasaan atas objek hukum hak milik kita.

Pendaftaran Tanah

Merupakan kelanjutan dari pokok pengkajian tentang hak – hak atas tanah yang dalam hal ini dikhususkan kepada hak milik atas tanah, maka untuknya suatu kepastian hukum terhadap hak milik atas tanah tersebut diperlukan suatu metode untuk mengatasi masalah tersebut. Salah satu metode yang dipergunakan oleh UUPA adalah dengan mengadakan suatu sistem pendaftaran terhadap tanah – tanah yang mempunyai status hak – hak yang dalam hal ini juga termasuk pendaftaran terhadap tanah yang haknya adalah hak milik. Oleh karena itu pendaftaran tanah ini mempunyai hubungan yang erat dengan hak milik atas tanah yang dimaksudkan.

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 10/7/24

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

Access From (repository.uma.ac.id) 10/7/24

Namun pada pengkajian dalam paragraf ini hanya akan dipaparkan tentang persoalan dari pendaftaran hak – hak atas tanah sebagai suatu pandangan umum.

Pendaftaran tanah bertujuan untuk menjamin kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah, maka untuk adanya kepastian hukum dalam bidang agraria, disamping perlunya diselenggarakannya unifikasi dan kodifikasi kaidah – kaidah hukum agraria khususnya yang menyangkut hak milik atas tanah (dalam arti sebanyak mungkin meletakkan kaidah – kaidah hukum agraria itu dalam bentuk undang – undang), perlu pula dilakukan pendaftaran tanah ini. Dengan adanya hukum yang tertulis maksimal pihak – pihak yang bersangkutan jika yang memerlukannya dengan mudah pula mengetahui kaidah – kaidah dan dengan demikian akan mudah pula mengetahui wewenang – wewenang dan kewajiban – kewajibannya berkenaan dengan tanah di kaki dan atau yang akan diwakufkannya. Dengan dilaksanakannya pendaftaran tanah itu, maka pihak – pihak yang bersangkutan dengan mudah pula dapat mengetahui status atau kedudukan hukum daripada tanah – tanah tertentu yang dihadapinya, terutama mengenai letak, luas dan batas – batasnya, pemilikannya dan bahan diatasnya. Dengan bertambah berkembangnya kemajuan pengetahuan masyarakat dan sektor perekonomian makin bertambah pula banyaknya tanah rakyat yang bersangkutan dalam kegiatan – kegiatan ekonomi dan berhubungan dengan itu makin lama makin pula perlunya ada suatu kepastian hukum dan kepastian hak dalam bidang agraria. Sehubungan dengan itu maka UUPA di dalam pasal 19 memerintahkan kepada Pemerintah untuk mengadakan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia. Dengan tegas pasal 19 itu menyatakan bahwa pendaftaran tanah tersebut perlu diadakan untuk

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 10/7/24

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
Access From (repository.uma.ac.id) 10/7/24

menjamin kepastian hukum, sehingga teranglah kiranya bahwa untuk kepastian hukum atas kekuatan pasal 19 UUPA telah diadakan peraturan mengenai pendaftaran yang bersifat “Rechts Kadaster”. Dengan itu pada pemegang hak – hak bersangkutan harus diwajibkan untuk melakukan pendaftaran ini. Sehingga pendaftaran ini akan kepastian hukum, ditambah lebih jauh apabila tidak kewajiban ini, maka program pendaftaran tanah tidak akan ada artinya sama sekali. Hal ini tersebut akan merupakan suatu pekerjaan yang sia – sia.

Dengan menentukan bahwa akan diadakan pendaftaran untuk semua tanah – tanah yang berada di dalam wilayah Republik Indonesia, Pemerintah telah mengemukakan bahwa hukum agraria yang sekarang ini akan disesuaikan dengan prinsip – prinsip hukum yang dikenal dalam stelsel hukum agraria di negara – negara modern. Dengan adanya pendaftaran tanah ini barulah dijamin tentang hak – hak daripada seseorang di atas tanah. Pihak ketiga pun secara mudah dapat melihat hak – hak apa atau beban – beban apa yang terletak di atas sebidang tanah. Dengan demikian terpenuhi syarat tentang pengumuman (Openbaarheid) yang merupakan salah satu syarat yang melekat kepada hak – hak yang bersifat kebendaan. Hanya dengan adanya sistem kadaster seluruh hak – hak yang tegungan atas tanah, hipotek atau lain – lain hak tanggungan atas tanah tidak akan dilaksanakan dalam praktek bilamana tidak terdapat kewajiban untuk pendaftaran ini.

Namun demikian timbul kesulitan – kesulitan yang dialami di dalam praktek dalam hubungannya dengan pendaftaran, pada umumnya tidak terletak pada pendaftaran itu

sendiri akan tetapi semata – mata pelaksanaannya. Pada akhirnya kita sekalian

menyadari bahwa keberhasilan segala usaha pelaksanaan pendaftaran tanah dan penyempurnaan tergantung pada sikap mental dan kejujuran serta rasa pengadilan dari manusia – manusia yang melaksanakannya.

Pendaftaran tanah yang dimaksudkan itu meliputi :

- a. Pengukuran, pemetaan, dan pembukuan tanah. Yang menghasilkan peta pendaftaran dan surat – surat kuasa dari peta pendaftaran dan surat dapat kepastian mengenai letak, batas dan luas tanah yang bersangkutan,
- b. Pendaftaran hak – hak atas tanah dan peralihan hak – hak tersebut juga termasuk dalam kegiatan pendaftaran atau pencabutan dari hak – hak lain (baik hak – hak atas tanah maupun hak jaminan) serta beban lain yang membebani hak – hak tanah yang didaftarkan itu. Selain mengenai status daripada tanahnya, pendaftaran ini juga memberikan keterangan tentang subjek dari pada haknya (Siapa yang berhak atas tanah yang bersangkutan).
- c. Pemberian surat – surat tanda bukti hak, yang menurut pasal 19 UUPA ayat 2 berlaku sebahai alat pembuktian yang kuat. Surat tanda bukt ini lazim disebut dengan sertifikat misalnya sertifikast hak milik tanah.

Menurut konsepsi UUPA pendaftaran tanah yang diselenggarakan mempergunakan “sistem negative”. Maksudnya bahwa surat – surat tanda bukti hak itu berlaku sebagai alat bukti yang kuat, berarti bahwa keterangan – keterangan yang tercantum didalamnya mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima oleh hakim sebagai keterangan yang benar selama sepanjang ada alat bukti yang lain membuktikan sebaliknya. Dalam hal yang demikian maka pengadilanlah yang akan memutuskan

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
 Access From (repository.uma.ac.id) 10/7/24

alat pembuktian mana yang benar. Kalau ternyata bahwa keterangan dari pendaftaran tanah yang tidak benar, maka diadakan perubahan dan pembetulan seperlunya.

Dalam hubungan ini pasal 19 ayat 3 memerintahkan supaya penyelenggaraan pendaftaran tanah itu mengingat keadaan / situasi negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas, sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya harus dilaksanakan sesederhana mungkin, murah dan dapat dengan mudah dimengerti oleh rakyat. Pendaftaran ini tidak dilaksanakan sekaligus untuk seluruh wilayah Republik Indonesia. Oleh karena itu pelaksanaannya harus secara berangsur – angsur. Pendaftaran – pendaftaran di kota – kota akan didahulukan. Hal ini adalah sesuai dengan mendesaknya keperluan lalu lintas sosial ekonomi, juga untuk kota – kota besar dapat diharapkan terwujudnya pendaftaran tanah dalam praktek mengingat pekerjaan pendaftaran tanah yang meliputi seluruh kepulauan Nusantara adalah merupakan pekerjaan yang maha besar. Oleh sebab itu segala sesuatunya didalam pelaksanaan pendaftaran tanah ini akan dipimpin oleh kepala BPN (Badan Pertanahan Nasional).

Pelaksanaan “sesuatunya sekitar pendaftaran ini disetujui lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961. Untuk kepastian haknya itu maka hak atas tanah diwajibkan untuk mendaftarkan itu. Untuk pendaftaran haknya yang berasal dari alihan hak yang berasal dari peralihan hak, maka peralihan haknya itu harus dibuktikan dengan suatu akte yang dibuat oleh dan dihadapan seorang pejabat ditunjuk oleh Menteri Dalam Negeri (sekarang ketua BPN).

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 10/7/24

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

Mahkamah Agung telah mengeluarkan keputusannya tertanggal 19 September 1970 No. 123/K/Sip/1970 tentang pasal 19 PP No. 10/1961 mengenai pendaftaran tanah, dimana antara lain dinyatakan bahwa pasal 19 tersebut berlaku khusus untuk pendaftaran pemindahan / peralihan hak atas tanah pada Kantor Pendaftaran sedangkan hakim dalam menilai hanya terikat pada pasal 19 tersebut atau dengan perkataan lain, bahwa peralihan hak yang dilakukan tidak dengan akte tetap sah, asal saja syarat – syarat materil dipenuhi. Dengan keputusan tersebut Mahkamah Agung telah memberikan suatu penafsiran tentang pasal 19 PP fib 10/1961 sangat berlainan dan dianggap sebagai suatu penolakan terhadap pendapat kalangan Dir. Jend. Agraria mengenai pasal tersebut, menurut pendapat akte PPAT seperti yang diharuskan dalam pasal tersebut, merupakan suatu syarat mutlak tidak pembuktiannya. Akan tetapi juga bagi sahnya atau tindakan hukum lainnya mengenai tanah yang dimaksud dalam pasal 19 PP No.10 tahun 1961, dengan Mahkamah Agung hanya menganggap sebagai peraturan yang mengatur pendaftarannya pada Kantor Pendaftaran Tanah, mengenai pemindahan / peralihan hak atas tanah dan bukan mengatur pemindahan / peralihan hak atas tanah itu sendiri. Berdasarkan keputusan Mahkamah Agung tersebut maka ketegangan yang ada dalam pasal 19 pp No.10/1961 yang dimaksudkan untuk meningkatkan kepastian hukum justru berkurang. Akte yang dibuat dihadapan PPAT itu sekarang, seakan – akan hanya diperlukan dapatlah sertifikat saja sebagai tanda bukti pemilihan kuat, tidak lagi merupakan suatu keharusan untuk mencapai akibat hukum yang dikehendaki.

Dengan perkataan lain akte yang dibuat dihadapan PPAT tidak lagi merupakan satu – satunya alat bukti untuk mencapai akibat hukum materil yang dikehendaki, akan tetapi dapat juga diperbuat dengan akte notaries, hanya saja dalam hal yang tersebut terakhir ini yang bersangkutan tidak memperoleh sertifikat tanda bukti pemilihan. Namun perjanjian itu adalah tetap sah dengan segala akibat hukum yang kenaan dengan itu. Kiranya ada baiknya apabila Dirjen Agraria (Sekarang Kepala BPU) tetap mempertahankan pendiriannya terhadap ketentuan dalam pasal 19 PP No.10/1961 dan untuk sekaligus menghilangkan perbedaan penafsiran mengenai ketentuan tersebut, dan untuk mempertegasnya kembali dengan jalan mengaturnya dalam suatu peraturan lain luar PP No.10/1961, peraturan mana menurut keputusan Mahkamah Agung tersebut hanya mengatur tentang pendaftaran tanah saja sebelum keluarnya PP No.10/1961 dikenal suatu peraturan yang mengatur tentang pendaftaran tanah yaitu *Overschrijvings Ordonantie Stb, 1960 No.27* dimana pada prinsipnya kedua peraturan ini mempergunakan dasar dan sistem yang hampir sama antara satu dengan lainnya, walaupun terdapat perbedaan tetapi tidak bersifat prinsipil. Mengenai pembuatan akte oleh PPAT (Pejabat Pembuat Akte Tanah) dalam pasal 19 tersebut dinyatakan :
 “Setiap perjanjian yang dimaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau menanamkan uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan harus dibuktikan dengan suatu akte yang dibuat oleh dan dihadapkan pejabat yang ditunjuk oleh Lienteri Agrarie (sekarang Kepala BPH). Akte tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria.

Dalam Peraturan Menteri Agraria No.10/1961 tersebut diatas, dan yang dapat diangkat sebagai pejabat tersebut adalah :

1. Notaris
2. Pegawai dan bekas pegawai dalam lingkungan Departemen Agraria yang dianggap mempunyai pengetahuan yang bukan tentang peraturan – peraturan pendaftaran tanah dan peraturan lainnya yang bersangkutan dengan persoalan – persoalan hak atas tanah.
3. Para pegawai Pamong Praja yang pernah melakukan tugas seorang pejabat pembuat akta tanah.
4. Orang – orang lain yang telah lulus dalam ujian yang diadakan oleh Menteri Agraria.

Selain dari itu, dalam pasal 5 PMA No.10/1961 tersebut ditetapkan bahwa selain untuk sesuatu keniatan belum diangkat seorang pejabat, maka Asisten Wedana / Kepala Kecamatan atau yang setingkat dengan itu karena jabatannya menjadi pejabat sementara Kecamatan itu.

Pejabat – pejabat inilah yang berwenang membuat yang dimaksud dalam pasal 19 PP No.10/1961 tersebut. Sedangkan daerah kerjanya dari pejabat – pejabat tersebut adalah berasal Kecamatan dan pula diberikan daerah kerja lebih dari satu kecamatan. Hal ini harus tercantum dalam surat pengangkatannya dan daerah pejabat sementara tersebut adalah daerah kecamatannya sendiri.

Selain dari pejabat yang telah disebutkan diatas maka dengan Keputusan Menteri Agraria No.13/Depag/66 tanggal 20 Maret 1966 yang mulai berlaku sejak 1 Pebruari 1966 masing – masing karena jabatannya PPAT dengan daerah kerja seluruh Indonesia telah ditunjuk yakni :

1. Pembantu Menteri Agraria urusan Landreform dan Land Use
2. Pembantu Khusus Menteri Agraria urusan hukum
3. Kepala Direktorat Hukum Departemen Agraria
4. Kepala Direktorat Pendaftaran Tanah Departemen Agraria.
5. Kepala Birokrat Pengurusan hak – hak Departemen Agraria.

Khusus mengenai Surat Keputusan Menteri Agraria No.13/Depag/1966 kedudukan pejabat tersebut adalah untuk sekali apakah ia dapat digolongkan kepada pejabat umum (Openbaar Ambtenaar) atau tidak. Hingga tidak diatur mengenai kekuatan aktenya, cara dan penyimpanan akte ahlinya serta jaminan tidak terjadi pemalsuan (Verralsing) sebagaimana untuk notaris telah diatur didalam peraturan jabatan (Stb. 1860 No.3). Serta tidak pula diatur pematerian akte tersebut dan pengambilan sumpah jabatan belum melakukan tugasnya.

Banyak orang mengira bahwa membuat suatu akta 61 pejabat pembuat akte tanah misalnya jual beli sangat mudah dan gampang sekali yang hanya tinggal mengisi formulir yang telah disediakan / ditetapkan. Akan tetapi dugaan tersebut amat meleset, oleh persoalan itu dihadapkan kepada alat bukti dan hukum daripada objek yang dijualbelikan itu begitu pula pluralisme hukum yang berlaku terhadap. Itulah antara lain kesulitan – kesulitan lain dalam praktek timbul dan dihadapi oleh tersebut

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

Access From (repository.uma.ac.id) 10/7/24

(terutama yang tidak mendapat pendidikan itu), yang mengakibatkan akte – akte yang dibuatnya sulit untuk dijadikan alat bukti yang kuat.

Mengenai cara – cara dan kesulitan – kesulitan yang banyak dihadapi oleh pejabat pembuat akte tanah bukanlah pada tempatnya sekarang untuk dibebankan, juga sangatlah perhatian terhadap pelanggaran dalam praktek yang dilakukan oleh banyak pejabat Pemerintah, yang mengesahkan jual beli tanah yang dibuat di tangan. Terhadap pelanggaran – pelanggaran mana kenyataan tidak pernah dikenakan sanksi yang ditentukan untuk itu.

Selanjutnya masalah sertifikasi palsu merupakan tantangan pula bagi Pemerintah yang memerlukan penyelesaian dan harus diatasi agar kepercayaan masyarakat tidak digoncangkan. Kiranya perlu dipertimbangkan penyeragaman sertifikat tanah untuk seluruh jangan hendaklah seperti yang ada sekarang ini hingga tidak mudah untuk mengetahui apa itu palsu atau tidak.

Sebagai ilustrasi, walaupun upaya UUPA tetap diterapkan bahwa pendaftaran tanah di Kantor Pendaftaran Tanah merupakan salah satu bukti pemilikan tanah, tetapi kenyataannya masih banyak pemilik tanah yang tidak mendaftarkan tanahnya. Sehingga pada umumnya para pemilik tanah belum memiliki sertifikat seperti yang dikehendaki UUPA. Hal tersebut jadi kemungkinan karena sarana – sarana untuk tanah sangat kurang atau memang para anggota rakyat kurang / tidak mengetahui pentingnya pendaftaran itu sendiri atau mungkin terdapat suatu alasan lain. Sampai sekarang pendaftaran tanah hanya populer dikalangan penduduk kota karena sering

timbul sengketa tanah dari lagi pula disebabkan karena harga tanah yang kian hari meningkat di kota. akibat perkembangannya. Lain halnya di desa, itu harus diberikan bahwa untuk menaikkan taraf hidup rakyat, pendaftaran tanah mutlak adanya. Dalam rangka pendaftaran ini, Pemerintah dengan kebijakannya telah mulai merintis arah melalui proyek nasionalisnya untuk mengadakan pendaftaran tanah dengan memberikan sertifikat – sertifikat kepada masyarakat desa secara massal (prona). Pemberitahuan sertifikat – sertifikat tanah ini kepada masyarakat diberikan secara bertahap dari kelompok dan diharapkan proyek ini merupakan awal perkembangan dari pendaftaran tanah.

Dari pengamatan dalam praktek dapat disimpulkan bahwa masalah – masalah pendaftaran tanah banyak ditimbulkan karena :

1. Soal pendaftaran ini banyak memakan waktu
2. Tambahan – tambahan beban, baik resmi maupun tidak resmi
3. Peraturan – peraturannya belum lengkap.
4. Peraturan – peraturannya belum jelas / kurang jelas
5. Kelemahan – kelemahan dalam pengaturannya.
6. Perbedaan – perbedaan interpretasi dan lain – lainnya.

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Dari apa yang telah diuraikan di muka, maka penulis mencoba mengambil beberapa rangkuman yang di titik sentrum yang antara lain :

1. Pengertian hak milik atas tanah menurut UUPA tidak lain dapat disamakan dengan hak milik atau tanah menurut K.U.H. Perdata . Hal ini disebabkan adanya bedaan pada landasan filosofis dan sendi – sendi pokok serta kerangka dasarnya, sedangkan hak milik menurut hukum adat adalah merupakan hukum adat adalah merupakan hak milik bersama dan persekutuan hukum atas masyarakat adat (hak ulayat). Dari pengertian hak milik atas tanah yang dari tiga macam bentuk ketentuan hukum ini dibuat suatu perbedaan, pergeseran dan percobaan terhadap nilai – nilai pengertian hak milik atas tanah itu sendiri, ini merupakan suatu pertanda dari perkembangan hak milik atas tanah.
2. Disamping hak milik atas tanah mempunyai fungsi sosial terhadap semua hak kebenaran atas tanah mempunyai fungsi sosial, sehingga apabila penggunaan terhadap hak – hak tersebut ini bertentangan fungsi sosialnya maka umumnya akan mengakibatkan hilangnya hukum atas hak – hak tersebut. Hal ini masih banyak terdapat hal – hal lainnya yang menyebabkan hilangnya pengakuan hukum terhadap hak itu, tetapi apabila hak milik atas tanah tersebut ditelantarkan, maka hal tersebut akan menjadi hak ulayat Negara.

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Dari apa yang telah diuraikan di muka, maka penulis mencoba mengambil beberapa rangkuman yang di titik sentrum yang antara lain :

1. Pengertian hak milik atas tanah menurut UUPA tidak lain dapat disamakan dengan hak milik atau tanah menurut K.U.H. Perdata . Hal ini disebabkan adanya bedaan pada landasan filosofis dan sendi – sendi pokok serta kerangka dasarnya, sedangkan hak milik menurut hukum adat adalah merupakan hukum adat adalah merupakan hak milik bersama dan persekutuan hukum atas masyarakat adat (hak ulayat). Dari pengertian hak milik atas tanah yang dari tiga macam bentuk ketentuan hukum ini dibuat suatu perbedaan, pergeseran dan percobaan terhadap nilai – nilai pengertian hak milik atas tanah itu sendiri, ini merupakan suatu pertanda dari perkembangan hak milik atas tanah.
2. Disamping hak milik atas tanah mempunyai fungsi sosial terhadap semua hak kebenaran atas tanah mempunyai fungsi sosial, sehingga apabila penggunaan terhadap hak – hak tersebut ini bertentangan fungsi sosialnya maka umumnya akan mengakibatkan hilangnya hukum atas hak – hak tersebut. Hal ini masih banyak terdapat hal – hal lainnya yang menyebabkan hilangnya pengakuan hukum terhadap hak itu, tetapi apabila hak milik atas tanah tersebut ditelantarkan, maka hal tersebut akan menjadi hak ulayat Negara.

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 10/7/24

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
Access From (repository.uma.ac.id) 10/7/24

3. Dari sekalian hak – hak diatas tanah yang ada di dalam UUPA harus hak milik atas tanahlah yang kuat. Lebih kuatnya hak milik atas tanah dibandingkan dengan hak – hak tanah lainnya disebabkan oleh karena hak milik merupakan hak yang turun temurun dan dapat dibebani dengan lain – lain hak kebendaan di samping hipotik. Namun sekalipun demikian, hak milik atas kedudukannya dengan lain – lain hak atas tanah karena merupakan hak yang ‘menumpang’ diatas hak ulayat Negara.
4. Pendaftaran tanah bertujuan untuk menjamin kepastian hokum dan kepastian hak milik atas tanah. Menurut konsepsi UUPA, “Pendaftaran tanah yang diselenggarakan mempergunakan “sistem negative”. Maknanya bahwa surat – surat tanda bukti itu berlaku sebagai alat bukti yang kuat, berarti bahwa keterangan – keterangan yang tercantum didalamnya mempunyai kepastian hokum dan harus diterima oleh hakim sebagai keterangan yang benar, selama dan sepanjang tidak ada alat pembuktian yang lain membuktikan sebaliknya. Dalam hal yang sedemikiann rupa maka pengadilan yang akan memutuskan alat pembuktian mana yang benar kalau ternyata kekurangan dari pendaftaran tanah yang tidak benar, maka diadakan perubahan seperlunya mengingat kesemuanya ini, peranan tanah serta UUPA pada umumnya adalah sangat penting bagi kepastian hokum dan kepastian sesuatu hak atas tanah.

B. Saran

1. Untuk tidak menimbulkan gejolak sosial dalam masyarakat maka sudah seyaknyalah diharapkan agar pengarahannya daripada penerapan hukum agrarian khususnya hak milik atas tanah itu disesuaikan lembaga – lembaga adat yang ada di daerah dan kepada daerah – daerah agar diberikan wewenang yang besar dalam hal peruntukan tanah supaya daerah akan lebih terjamin.
2. Untuk lebih melancarkan jalannya usaha pendaftaran tanah perlu ditensifkan usaha – usaha penerangan dan penyuluhan di seluruh pelosok tanah air tentang betapa pentingnya pendaftaran tanah serta UUPA umumnya. Hal ini untuk konkritnya dapat ditempuh dengan mengadakan penelitian – penelitian yang dilakukan oleh Perguruan Tinggi dan Aparat Kantor Pertahanan Nasional.

DAFTAR PUSTAKA

- A.P. Parlindungan, SH.Dr., *Capita Selecta Hukum Agraria*, Alumni, Bandung.
- A.P. Parlindungan, SH,Dr, *Pedoman Pelaksana UUPA dan Tata Cara PPAT*, Alumni, Bandung, 1994.
- A.P. Parlindungan, SH,Dr, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Penerbit CV. Masdar, Bandung, 1999
- Achmad Ichsan, SH., *Hukum Perdata I*, Penerbit PT. Pembimbing Masa, Jakarta, 1967.
- Boedi Harsono, SH, *Undang – Undang Pokok Agraria*, Bagian I Jilid I, II, Jembatan, Jakarta, 1871.
- Boedi Harsono, SH, *Peraturan Menteri Agraria No.2 Tahun 1966 (TLT 1966) Tentang Pelaksanaan Beberapa Ketentuan Undang – Undang Pokok Agraria*.
- Iman Sudyat, *Hukum Adat Sketsa Azas*, Penerbit Liberty, Yogyakarta, 1981.
- Mahadi, Mr, SH., *Hak Milik dalam Sistem Hukum Perdata Nationalt*, Laporan BPHN, 1983.
- Mahadi, Mr, SH., *Sedikit Sejarah Perkembangan Hak – Hak Suku Melayu di Sumatera Utara (Tahun 1800 – 1975)*, Alumni, Bandung, 1978.
- Ny. Mariam Darus Badruzaman, SH., *Bab – Bab Tentang Hipotek*, Alumni, Bandung, 1978.

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 10/7/24

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
Access From (repository.uma.ac.id) 10/7/24