

BAB II LANDASAN TEORI

2.1. Uraian Teori

Dalam pembahasan penulisan skripsi ini akan membutuhkan teori-teori untuk mendukung dalam mengkaji dan memecahkan masalah Upaya Perlawanan Yang Dilakukan Pihak Ketiga Terhadap Suatu Eksekusi. Adapun uraian teori dalam penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut:

2.1.1. Dasar Hukum dan Pengertian Perlawanan Pihak Ketiga (*Derden Verzet*)

Derden verzet adalah merupakan perlawanan pihak ketiga terhadap sita, baik sita jaminan (*conservatoir beslag*), sita revindikasi (*revindicatoir beslag*) atau sita eksekusi (*executorial beslag*).

Dasar hukum yang mengatur tentang bantahan atau perlawanan pihak ketiga adalah pasal 228 RBg/ pasal 208 HIR. Pasal tersebut mengatakan, ketentuan pasal diatas berlaku juga, jika orang lain membantah dalam hal pelaksanaan putusan tersebut, karena dikatakannya bahwa barang yang disita tersebut miliknya.

Ketentuan hukum acara yang mengatur mengenai perlawanan pihak ketiga termasuk pada bagian menjalankan putusan, yaitu pasal 206 RBg atau pasal 195 ayat (6) dan ayat (7) HIR. Ketentuan ini dapat diartikan mengandung unsur bahwa:

- a. Pelaksanaan putusan pengadilan dapat berupa penyitaan barang-barang atau tindakan-tindakan pelaksanaan lainnya.

- b. Atas penyitaan atau tindakan pelaksanaan lainnya tersebut mungkin yang bersangkutan atau pihak ketiga tidak menerima/ keberatan dan mengajukan *verzet* (perlawanan).
- c. Jika ada perlawanan terhadap sita/eksekusi yang dilakukan dengan pendelegasian, maka *derden verzet* ini diajukan kepada Pengadilan Negeri yang melakukan tindakan penyitaan/eksekusi itu, jadi bukan diajukan kepada Pengadilan yang memutus perkara semula.
- d. Pengadilan yang melaksanakan penyitaan/eksekusi wajib memeriksa dan memutus soal *derden verzet* tersebut.
- e. Jika timbul *derden verzet* seperti tercantum pada ayat (6) tersebut, maka Ketua Pengadilan yang menerima perlawanan tersebut, harus memberitahukan secara tertulis kepada Ketua Pengadilan yang memutus perkara pokoknya.
- f. Demikian pula halnya jika Pengadilan yang menerima perlawanan tersebut telah member putusan dalam *verzet* itu, harus memberitahukan putusannya kepada Ketua Pengadilan yang minta bantuan padanya yang memutus perkara pokoknya.
- g. Jika ada banding terhadap putusan mengenai *derden verzet* tersebut, maka berlaku peraturan tentang banding atas perkara lainnya.

2.1.2. Macam-Macam Perlawanan Pihak Ketiga (*Derden Verzet*)

Mengenai macam-macam perlawanan. Ada dua macam perlawanan yang disebutkan dalam pasal 195 ayat (6) HIR/ pasal 206 ayat (6) RBg, yaitu:⁶

⁶ M. Yahya Harahap, S.H., *Op.Cit*, hal. 35.

- a. *Party Verzet* (P.V), yakni perlawanan dari pihak lawan sendiri.
- b. *Derden Verzet* (D.V), yakni berupa perlawanan dari pihak ketiga.

Dari dua macam perlawanan diatas, perbedaan keduanya hanya terletak pada kedudukan pihak lawan. Jika cirri yang melekat pada diri pelawan adalah orang yang terlibat langsung dengan putusan atau penetapan yang dilawan, maka bentuk perlawanan terjadi adalah *party verzet*. Sebaliknya, kalau yang bertindak mengajukan adalah orang lain yang tidak ikut terlibat langsung dalam putusan atau penetapan yang dilawan berbentuk perlawanan yang disebut *derden verzet*

Pada dasarnya *derden verzet* ditujukan terhadap eksekusi putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Namun demikian prinsip ini dikembangkan penerapannya melalui gugatan pihak ketiga terhadap suatu proses yang masih berlangsung. Dengan demikian meskipun putusan belum berkekuatan hukum tetap, telah dimungkinkan untuk mengajukan *derden verzet* sejak dilawan proses di Pengadilan Tingkat Pertama, Banding dan Kasasi.

Selain membahas mengenai dua macam perlawanan, pasal 195 ayat (7) HIR juga menggariskan beberapa masalah antara lain:⁷

- a. Perlawanan diajukan kepada putusan

Jika diperhatikan bunyi ketentuan ini, seolah-olah perlawanan hanya dapat ditujukan sebagai perlawanan terhadap eksekusi putusan yang bersangkutan. Tetapi dalam praktek, yang dimaksud dengan putusan telah diperluas:

⁷ Ibid, hal. 38.

- 1) Terutama ditujukan terhadap putusan yang belum mempunyai kekuatan hukum tetap yang belum dilaksanakan eksekusinya.
 - 2) Bila juga terhadap putusan yang belum berkekuatan hukum yang tetap.
 - 3) Dapat pula diajukan terhadap “penetapan”:
 - a) Penetapan *Conservatoir Beslag* (CB) dalam suatu perkara.
 - b) Penetapan eksekusi, baik berdasarkan putusan *iutvoerbaar bij voorraad* atau penetapan eksekusi atas putusan yang telah berkekuatan hukum tetap atau penetapan eksekusi berdasar ketentuan pasal 224 HIR.
 - 4) Juga terhadap eksekusi putusan perdamaian.
- b. Perlawanan harus atas hak milik
- Seperti dalam HIR hanya mengenal *derden verzet* atau *party verzet* yang bersifat “mutlak” atau murni. Artinya, perlawanan yang dibenarkan harus berdasar hak kebendaan yang bersifat kebendaan absolute dalam hal ini hak milik. Padahal, dalam prakteknya, perlawanan dapat juga diajukan berdasar hak relative seperti hak agunan atau pembelian hasil lelang. Dan oleh karena itu, perlawanan telah diperluas meliputi hak hipotik atau hak *fiducia eigendom ovendraf* (f.e.o).
- c. Mengatur tentang kewenangan relative

Menurut ketentuan pasal 195 ayat (6) HIR, yang berwenang memeriksa dan memutus perlawanan adalah Pengadilan Negeri yang menjalankan eksekusi, dalam arti:

- 1) Tidak mutlak kewenangan jatuh kepada Pengadilan Negeri yang memutus perkara pada tingkat pertama.
- 2) Tidak juga mutlak menjadi kewenangan relatif Pengadilan Negeri yang mengeluarkan perintah eksekusi.
- 3) Tetapi kewenangannya mutlak jatuh pada Pengadilan Negeri yang menjalankan eksekusi.

Dalam praktek terdapat 2 (dua) macam perlawanan pihak ketiga, yaitu:⁸

- a. Perlawanan pihak ketiga terhadap sita eksekusi

Perlawanan pihak ketiga terhadap eksekusi adalah perlawanan pihak ketiga atas suatu penyitaan terhadap suatu benda atau barang karena putusan sudah mempunyai kekuatan hukum yang tetap. Tindakan selanjutnya pelaksanaan penjualan atau pelelangan terhadap barang atau benda yang menjadi sengketa.

- b. Perlawanan pihak ketiga terhadap sita jaminan

Perlawanan pihak ketiga terhadap sita jaminan adalah perlawanan yang dilakukan oleh pihak ketiga terhadap putusan pengadilan yang belum mempunyai kekuatan hukum yang tetap. Sita dapat dilakukan terhadap barang-barang tergugat (*Conservatoir Beslag*) dan sita yang dilakukan terhadap barang-barang milik penggugat (*Revindicatoir Beslag*). Terhadap barang penggugat maupun tergugat, jika pihak

⁸ Moh. Taufik Makarao, 2005, *Pokok-Pokok Hukum Acara Perdata*, CV. Pustaka Setia, Bandung, hal. 211.

ketiga merasa bahwa barang tersebut adalah miliknya, maka pihak ketiga tersebut dapat melakukan perlawanan.

Dengan demikian, dasar menentukan syarat formil kompetensi relatif perlawanan didasarkan pada faktor eksekusi dijalankan. Dalam pasal 379 Rv mengatakan:⁹

“Perlawanan ini diperiksa hakim yang menjatuhkan putusan itu perlawanan diajukan dengan suatu pemanggilan untuk menghadap sidang terhadap semua pihak yang telah mendapat keputusan dan peraturan umum mengenai cara berperkara berlaku dalam peraturan ini”.

Pasal 379 Rv menentukan dasar yang berbeda dengan apa yang digariskan dalam pasal 195 ayat (6) HIR/ pasal 206 RBg. Menurut pasal 379 Rv yaitu dimana putusan dijatuhkan, kesitu pula perlawanan diajukan. Dengan kata lain, Pengadilan Negeri yang berwenang memeriksa dan memutus perlawanan ialah Pengadilan Negeri yang menjatuhkan putusan yang dilawan.

2.1.3. Objek Perlawanan Pihak Ketiga

Produk pengadilan yang menjadi objek perlawanan tidak saja produk yang bersifat putusan akhir. Tetapi bisa juga terhadap produk yang berbentuk penetapan. Asal penetapan tersebut menimbulkan kerugian terhadap kepentingan atau hak yang bersangkutan. Menurut M. Yahya Harahap, S.H., produk pengadilan yang menjadi objek perlawanan dapat diklasifikasikan sebagai berikut:

- a. Putusan pengadilan yang bersifat *contentiosa*
Putusan yang seperti ini, terutama menjadi objek gugat *derden verzet*.
- b. Putusan pengadilan yang bersifat *volunteer*

⁹ Himpunan Perundang-Undangan RI, hal. 644.

Objek gugat perlawanan yang kedua ialah putusan pengadilan yang bersifat *volunteer* sangat beralasan. Karen putusan *volunteer* merupakan produk pengadilan yang diberikan kepada pemohon secara sepihak.

c. Penetapan yang merugikan

Objek gugat perlawanan yang lain adalah penetapan pengadilan. Penetapan yang sering menyangkut hak atau kepentingan pihak ketiga atau para pihak antara lain:

- 1) Penetapan sita jaminan.
- 2) Penetapan sita marital.
- 3) Penetapan sita eksekusi.
- 4) Penetapan eksekusi lelang.
- 5) Penetapan eksekusi riil.

Semua jenis penetapan tersebut dapat ditentang secara formal melalui upaya perlawanan. *Party verzet* pada umumnya diajukan melawan penetapan pengadilan. *Party verzet* terutama diajukan melawan penetapan sita eksekusi atau penetapan eksekusi terhadap grosse akta berdasarkan ketentuan pasal 224 HIR/ pasal 258 RBg. Alasan perlawanan yang sering diajukan terhadap penetapan eksekusi grosse akta pengakuan utang atau hipotik yang grosse aktanya tidak memenuhi syarat formal atau jumlah utang tidak pasti dan tidak benar jumlahnya.

d. Perlawanan terhadap penyitaan eksekusi

Praktek peradilan membenarkan perlawanan terhadap penetapan atau perintah perampasan yang dilakukan jaksa, meskipun hal itu dilakukannya dalam rangka melakukan putusan pidana yang dijatuhkan pengadilan, sekalipun putusan pidananya telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap.

e. Perlawanan terhadap eksekusi putusan perdamaian

Terhadap putusan perdamaian tertutup upaya banding dan kasasi satu-satunya upaya yang dapat dilakukan untuk melawan putusan perdamaian atau penetapan eksekusi yang dilahirkan daripadanya, hanyalah perlawanan bisa berbentuk *derden verzet* atau *party verzet*.

f. Perlawanan terhadap penangguhan dan non eksekutorial

Penetapan jenis penundaan atau pernyataan non eksekutorial, bukan merupakan objek perlawanan. Alasannya penetapan yang demikian bukan tindakan penyelenggaraan pengadilan yang menyangkut penyelesaian sengketa. Koreksi yang dapat diminta hanya melalui jalur dan upaya pengawasan dari instansi pengadilan yang lebih tinggi.

2.1.4. Jangka Waktu Mengajukan Perlawanan Pihak Ketiga

Yang faktor keabsahan formal pengajuan perlawanan adalah diajukan sebelum putusan atau penetapan yang dilawan belum selesai di eksekusi. Jika sah selesai di eksekusi, upaya gugat perlawanan dianggap melanggar ketentuan tata tertib beracara. Akibatnya, perlawanan dinyatakan tidak dapat diterima dan

tuntutan penundaan atau permintaan berubah menjadi tuntutan pembatalan eksekusi melalui upaya gugat biasa.

Tenggang waktu bagi pihak ketiga untuk melakukan perlawanan adalah sampai dengan akan dilaksanakannya eksekusi atau sebelum eksekusi dilakukan. Jadi, meskipun telah melampaui batas jangka waktu mengajukan perlawanan, tidak berakibat mati atau gugur hak yang berkepentingan untuk mempertahankannya. Hanya bentuk upaya yang berubah dari upaya perlawanan menjadi upaya gugat biasa.

Untuk sita jaminan atau *Conservatoir Beslag* (CB), jangka waktu mengajukan perlawanannya, harus melihat dua ketentuan, yaitu:

- a. Selama proses berlanjut mulai dari tingkat pertama, banding, dan kasasi tetap terbuka mengajukan perlawanan, meskipun amar putusan yang dilawan memerintahkan pengangkatan CB.
- b. Sejak juru sita melaksanakan peletakan CB, sudah mulai terbuka hak bagi pihak ketiga yang merasa dirugikan untuk mengajukan gugat perlawanan meskipun CB dinyatakan dan berharga.

2.1.5. Pihak Ditarik Sebagai Terlawan

Penyebutan bagi pihak ketiga ini adalah perlawanan atau bantahan, sedangkan untuk penggugat semula, yang atas permohonannya sita tersebut dilakukan, disebut “Terlawan Penyita” dan pihak tergugat yang disita tersebut “Terlawan Tersita”.¹⁰

¹⁰ Moh. Taufik Makarao, *Op.Cit.*, hal. 21

Pada dasarnya yang berhak untuk mengajukan perlawanan oleh pihak ketiga adalah pihak ketiga yang memiliki dasar/alas/ title hak milik. Pasal 379 Rv telah menentukan paling minimal orang yang mesti ditarik sebagai pihak yang terlawan. Hal ini ditetapkan dalam kalimat yang menyatakan: “perlawanan diajukan dan diperiksa dengan suatu pemanggilan untuk menghadap persidangan terhadap semua pihak yang telah memperoleh putusan tersebut”.

Oleh karenanya, dapat dilihat bahwa minimal orang yang ditarik sebagai terlawan adalah mereka yang terlibat langsung sebagai pihak penggugat dan tergugat dalam putusan perkara yang dilawan. Kurang daripada itu, mengakibatkan perlawanan tidak memenuhi syarat formil. Alasannya, mengabaikan salah seorang dari pihak-pihak yang terlibat dalam putusan yang dilawan, menyebabkan perlawanan tidak mungkin diselesaikan dengan tuntas.

Yang terlibat langsung dalam penetapan eksekusi atas hak milik ialah pemohon eksekusi. Sehingga berdasar hal tersebut, dia saja yang mesti ditarik sebagai pihak terlawan, yaitu dalam hal yang dilawan penetapan eksekusi berdasar putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

Ketentuan pasal 379 Rv menggariskan pula tata cara pemeriksaan perlawanan, yaitu tunduk pada tata tertib beracara yang diterapkan pada pemeriksaan perkara gugat biasa. Sepanjang tidak diatur secara khusus dalam pasal 195 ayat (6) HIR/ pasal 296 RBg serta Bab X, buku I Rv, ketentuan tata cara pemeriksaan yang diterapkan pada pemeriksaan gugat biasa berlaku sepenuhnya dalam proses pemeriksaan perlawanan.

Dalam hal pihak ketiga berhak melakukan perlawanan terhadap suatu putusan yang merugikan, hak-haknya bilamana mereka baik sebagai pribadi

maupun sebagai kuasa tidak dipanggil di persidangan pengadilan atau karena adanya penggabungan perkara atau intervensi dalam perkara (pasal 378 Rv), maka terhadapnya berlaku ketentuan pasal 279 Rv yang menyatakan bahwa siapa yang mempunyai kepentingan dalam suatu perkara perdata yang sedang berjalan antara pihak-pihak lain dapat menuntut untuk menggabungkan diri atau campur tangan.

Asas yang melekat pada acara biasa dan dengan sendirinya menurut hukum berlaku sebagai tata tertib umum beracara pada perlawanan antara lain:

- a. Proses pemeriksaan secara lisan tanpa mengurangi kebolehan jawab-menjawab secara tertulis.
- b. Tata cara pemeriksaan langsung.
- c. Tidak mengenal stelsel proses beracara dengan perantaraan pengacara.
- d. Hakim memimpin jalannya persidangan, termasuk member bantuan dan mengupayakan perdamaian.
- e. Persidangan terbuka untuk umum.
- f. Ultra petitum partium atau tidak boleh mengabulkan melebihi permintaan.
- g. Proses persidangan tidak boleh merugikan pihak ketiga yang tidak ikut menjadi pihak dalam perkara.

2.1.6. Hak Atas Tanah

Bila dipandang menurut sejarahnya di Indonesia, maka hukum agraria dapat dibagi atas dua fase, yakni:

- a. Hukum Agraria sebelum UUPA

b. Hukum Agraria setelah UUPA

Dalam Hukum Agraria sebelum berlakunya UUPA terdapat dua kutub hukum, yaitu:

- a. Hukum Agraria adat, dimana hukum ini berasal dari adat istiadat atau kebiasaan penduduk pribumi yang telah menjadi aturan atau norma yang harus dipatuhi.
- b. Hukum Agraria Barat, dimana hukum ini adalah hukum yang sengaja diterapkan oleh Belanda sejak zaman penjajahan di Indonesia. Hukum ini juga bisa disebut Hukum Perdata Barat.

1. Hak-Hak Atas Tanah Menurut Hukum Adat

Hak-hak atas tanah menurut hukum adat di Indonesia dapat kita lihat seperti : hak pertuanan dari persekutuan. Hak pertuanan ini, yang dinamakan hak ulayat tidak melekat pada perseorangan (individu), melainkan pada suatu persekutuan seperti desa di Jawa.¹¹ Penguasaan tanah lingkungan oleh rakyat sebagai satu kesatuan dalam hukum adat disebut sebagai 'Ulayat'. Sedangkan penambahan kata hak dalam kata 'Hak Ulayat' merupakan pengaruh pengetahuan hukum dari luar. Hak ulayat diatur dalam pasal 3 UUPA. Hak dalam sistem hukum adat merupakan hak pakai dari masyarakat sesuai dengan fungsinya yang dimaksud bagi masyarakat yang bersangkutan. Hak-hak itu tidak dapat dialihkan kepada siapapun. Bilamana hak itu selesai pemanfaatannya oleh masyarakat, tanah tersebut kembali menjadi tanah ulayat.

¹¹ Wirjono prodjokoro, hukum perdata tentang hak atas benda, PT. Internasa, Jakarta, 1980. Hal. 26

Penguasaan atas tanah lingkungan melalui hak ulayat oleh masyarakat hukum atau persekutuan hukum adalah penguasaan yang isi utamanya adalah menjaga, mengurus serta mengatur tentang bagaimana tanah lingkungan yang bersangkutan dapat memenuhi fungsinya bagi masyarakat sesuai dengan tujuan yang dicanangkan di dalam Adat yang bersumber pada Hukum Kodrat.

Penguasaan atas tanah lingkungan melalui hak ulayat oleh masyarakat hukum tersebut bukan berarti wilayah itu adalah 'hak milik' dalam arti yang sama dengan hak perorangan. Penguasaan itu adalah merupakan 'hak asasi masyarakat hukum' yang dasarnya ialah prinsip yang bersumber pada ketentuan alam.

Mempersoalkan bukti hak ulayat yang ada pada masyarakat hukum adalah menanyakan suatu hal yang mustahil. Adanya hak ulayat pada suatu masyarakat hukum adat hanya dapat diketahui dengan memperhatikan proses yang dijalani masyarakat hukum adat yang bersangkutan tentang kapan mulai adanya dan bagaimana adanya masyarakat hukum adat yang bersangkutan.

Yang menjadi objek hak ulayat adalah :

- a. Tanah (daratan)
- b. Air (perairan seperti kali, danau, pantai beserta perairannya)
- c. Tumbuh-tumbuhan yang hidup secara luar (pohon, buah-buahan, pohon-pohon kayu pertukangan atau kayu bakar dan sebagainya)
- d. Binatang hidup liar.¹²

Menurut hukum adat di Indonesia, ada 2 (dua) macam hak yang timbul atas tanah, antara lain yaitu:

¹² Surojo wingyodupuro, pengantar dan azas-azas hukum adat, alumni Bandung, 1973, hal. 239

1. Hak persekutuan, yaitu hak yang dimiliki, dikuasai, dimanfaatkan, dinikmati, diusahai oleh sekelompok manusia yang hidup dalam suatu wilayah tertentu yang disebut dengan masyarakat hukum (persekutuan hukum). Lebih lanjut, hak persekutuan ini sering disebut dengan hak ulayat, hak dipertuan, hak purba, hak komunal, atau *beschikingsrecht*.
2. Hak Perseorangan, yaitu hak yang dimiliki, dikuasai, dimanfaatkan, dinikmati, diusahai oleh seseorang anggota dari persekutuan tertentu. Secara umum, Prof. Ter Haar Bzn mengatakan bahwa hubungan antara hak persekutuan dengan hak perseorangan adalah seperti 'teori balon'. Artinya, semakin besar hak persekutuan, maka semakin kecil hak perseorangan. Dan sebaliknya, semakin kecil hak persekutuan, maka semakin besar hak perseorangan. Ringkasnya, hubungan diantara keduanya bersifat kembang kempis.

Dalam hukum adat, hak perorangan atas tanah selalu dibatasi oleh hak ulayat. Dari hak yang dimiliki tiap individu di atas serta hak ulayatnya, mulai berkembang kepemilikan hak atas tanah (Artawilaga, 1960) yaitu :

1. Hak Persekutuan (hak ulayat). Persekutuan memiliki hak untuk memanfaatkan tanahnya untuk kepentingan bersama warga persekutuannya. Hak persekutuan ini termasuk membuka hutan dan mengambil hasil hutan demi kepentingan bersama.
2. Hak milik. Seseorang warga persekutuan berhak untuk membuka tanah dan tanah itu terus-menerus dan menanam pohon di atas tanah itu, sehingga ia mempunyai hak milik atas tanah itu namun

wajib menghormati hak ulayat desanya, kepentingan-kepentingan orang lain yang memiliki tanah, dan peraturan-peraturan adat. Selain hak milik dikenal pula hak milik terkekang atau terbatas yaitu bila kekuasaan atas tanah tersebut dibatasi oleh kuat atau tidaknya hak pertuanan desa.

3. Hak menggunakan tanah atau memungut hasil tanah, selama waktu tertentu, yang umumnya berlaku bagi orang luar bukan warga persekutuan yang sudah mendapat ijin telah memenuhi syarat tertentu seperti membayar mesi (jawa) atau uang pemasukan (aceh)
4. Hak wenang pilih. Hukum adat mengenal hak wenang pilih bagi perseorangan warga persekutuan yang membuka tanah atau menempatkan tanda-tanda pelarangan seperti pagar pada tanahnya.
5. Hak wenang beli. Sering dijumpai dalam tiga bentuk yaitu hak anggota keluarga untuk membeli tanah dengan mengesampingkan pembeli-pembeli bukan anggota keluarga, hak warga persekutuan untuk membeli tanah dengan mengesampingkan orang bukan warga persekutuan, dan hak pemilik tanah yang berbatasan untuk membeli tanah tersebut dengan mengesampingkan pemilik tanah yang lain yang tidak berbatasan

Sedangkan tanah adat dalam hukum adat diklasifikasikan menjadi

(Abdulharis, 2007):

1. Kelas tanah ulayat menetap
2. Kelas tanah ulayat berpindah dan semi berpindah
3. Kelas tanah adat milik pribadi

4. Kelas tanah kerajaan

Selain itu dalam sistem hukum adat pemberian hak atas tanah dilakukan dengan memperhatikan macam golongan warga yang bersangkutan, jenis peruntukannya, dan kualitas hubungan individu dengan tanah tersebut. Hak atas tanah dalam lingkungan hukum adat merupakan hak yang menumpang.

2. Hak Atas Tanah menurut UUPA

Pada pasal 33 ayat (1) UUD 1945, dikatakan bahwa "*bumi air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara*". Negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat. Hak menguasai dari Negara termaksud dalam UUPA (pasal 1 ayat 2) memberi wewenang kepada Negara untuk : mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut; menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa; menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum (UUPA, pasal 4 ayat 1) pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada

diatasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.

Jenis jenis Hak Atas Tanah

1. Hak Milik
2. Hak Guna Usaha
3. Hak Pakai
4. Hak Sewa
5. Hak Membuka Tanah
6. Hak Memungut Hasil Hutan

Hak Milik (Pasal 20 – 27 UUPA)

- Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah (pasal 6 UUPA)
- Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.
- Subyek hukum hak milik ; Hanya warganegara Indonesia dapat mempunyai hak milik. (pasal 21 ayat 1 UUPA), namun ayat (2) membuka peluang bagi badan hukum tertentu untuk mempunyai hak milik. Beberapa badan hukum yang dapat mempunyai hak milik adalah bank pemerintah atau badan hukum keagamaan dan badan sosial, Oleh Pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya (bank Negara, perkumpulan koperasi pertanian, badan keagamaan dan badan social) sebagaimana ditentukan dalam pasal 8 ayat

(1) huruf b Peraturan Menterei Agrarian/Kepada Badan Pertanahan Nasional nomor 9 tahun 2009 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

- Terjadinya hak milik, karena hukum adat dan Penetapan Pemerintah, serta karena ketentuan undang-undang
- Hak milik, setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak lain, harus didaftarkan di Kantor Pertanahan setempat. Pendaftaran dimaksud merupakan pembuktian yang kuat.

Hak Guna Usaha (pasal 28 – 34 UUPA)

- Menurut pasal 28 ayat (1) Hak Guna Usaha Adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan dengan jangka waktu 35 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 25 tahun. Sesudah jangka waktu dan perpanjangannya berakhir ke pemegang hak dapat diberikan pembaharuan Hak Guna Usaha di atas tanah yang sama. (pasal 29 UUPA)
- Diberikan paling sedikit luasnya 5 hektar, jika lebih dari 25 hektar harus dikelola dengan investasi modal yang layak dnegan teknik perusahaan yang baik sesuai dengan perkembangan zaman. (pasal 28 ayat 2)
- Hak guna usaha dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain
- Hak Guna Usaha dapat dipunyai warga negara Indonesia, dan Badan Hukum yang didirikan berdasarkan Hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia

- Tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Usaha adalah Tanah Negara
- Hak Guna Usaha terjadi karena penetapan Pemerintah
- Hak Guna Usaha setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak lain, harus didaftarkan di Kantor Pertanahan setempat. Pendaftaran dimaksud merupakan pembuktian yang kuat
- Hak Guna Usaha dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan

Hak Guna Bangunan (pasal 35 – 40 UUPA)

- Menurut pasal 35 ayat (1) hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, yang dapat berupa tanah Negara, tanah hak pengelolaan, tanah hak milik orang lain dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang paling lama 20 tahun. Setelah berakhir jangka waktu dan perpanjangannya dapat diberikan pembaharuan baru Hak Guna Bangunan di atas tanah yang sama.
- Hak guna bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.
- Hak Guna Bangunan dapat dipunyai warga negara Indonesia, dan Badan Hukum yang didirikan berdasarkan Hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia
- Hak Guna Bangunan terjadi karena penetapan Pemerintah

- Hak Guna Bangunan setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak lain, harus didaftarkan di Kantor Pertanahan setempat. Pendaftaran dimaksud merupakan pembuktian yang kuat
- Hak Guna Bangunan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan

Hak Pakai (pasal 41 – 43 UUPA)

- Menurut pasal 41 ayat (1) hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-undang
- Hak pakai dapat diberikan :
 1. Selama jangka waktu yang tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan yang tertentu;
 2. Dengan cuma-cuma, dengan pembayaran atau pemberian jasa berupa apapun.
 3. Pemberian hak pakai tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur-unsur pemerasan.

- Sesuai ketentuan (pasal 39 PP No. 1996) yang dapat mempunyai hak pakai ialah :
 1. Warga negara Indonesia
 2. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia
 3. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia
 4. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.
- Sepanjang mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh Negara maka hak pakai hanya dapat dialihkan kepada pihak lain dengan izin pejabat yang berwenang.
- Hak pakai atas tanah milik hanya dapat dialihkan kepada pihak lain, jika hal itu dimungkinkan dalam perjanjian yang bersangkutan.

Hak Sewa

- Seseorang atau suatu badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa.
- Pembayaran uang sewa dapat dilakukan :
 1. Satu kali atau pada tiap-tiap waktu tertentu;
 2. Sebelum atau sesudah tanahnya dipergunakan.
 3. Perjanjian sewa tanah yang dimaksudkan dalam pasal ini tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur-unsur pemerasan.
- Yang dapat menjadi pemegang hak sewa ialah :

1. Warganegara Indonesia;
2. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia;
3. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
4. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Hak Membuka Tanah Dan Memungut Hasil Hutan

- Hak membuka tanah dan memungut hasil hutan hanya dapat dipunyai oleh warganegara Indonesia dan diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- Dengan mempergunakan hak memungut hasil hutan secara sah tidak dengan sendirinya diperoleh hak milik atas tanah itu.

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

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

1. Dengan pengalihan, yang meliputi beralih dan dialihkan. Dalam hal ini berarti ada pihak yang kehilangan yaitu pemilik semula dan pihak lain yang mendapatkan suatu hak milik.
2. Terjadinya hak milik sesuai dengan Undang–Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 pada Pasal 22, yaitu:

a) Terjadinya hak milik menurut hukum adat yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Dalam hal ini berarti terjadinya hak milik tersebut, diawali dengan hak seorang warga untuk membuka hutan dalam lingkungan wilayah masyarakat hukum adat dengan persetujuan Kepala Desa. Dengan dibukanya tanah tersebut, belum berarti orang tersebut langsung memperoleh hak milik. Hak milik akan dapat tercipta jika orang tersebut memanfaatkan tanah yang telah dibukanya, menanami dan memelihara tanah tersebut secara terus menerus dalam waktu yang sangat lama. Dari sinilah hak milik dapat tercipta, yang sekarang diakui sebagai hak milik menurut UUPA. Terjadinya hak milik dengan cara ini memerlukan waktu yang cukup lama dan tentunya memerlukan penegasan yang berupa pengakuan dari pemerintah.

b) Terjadinya hak milik karena penetapan pemerintah, yaitu yang diberikan oleh pemerintah dengan suatu penetapan menurut cara dan syarat-syarat yang telah ditetapkan oleh Peraturan Pemerintah. Dalam hal ini berarti pemerintah memberikan hak milik yang baru sama sekali. Pemerintah juga dapat memberikan hak milik berdasarkan perubahan dari suatu hak yang sudah ada. Misalnya dengan peningkatan dari Hak Guna Usaha menjadi Hak Milik, Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik, Hak Pakai menjadi Hak Milik.

Pemindahan hak atas tanah adalah perbuatan hukum untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain. Pemindahan dilakukan apabila status hukum pihak yang akan menguasai tanah memenuhi persyaratan sebagai pemegang hak

atas tanah yang tersedia, dan pemegang hak atas tanah tersebut bersedia untuk memindahkan haknya.

Secara khusus Herman Soesangobeng mengatakan falsafah kepemilikan atas tanah dalam hukum adat, hakekat dasarnya adalah dari pertautan manusia dengan tanah dan alamnya dan bukan pada hak, melainkan pada hubungan kuatnya pertautan hubungan yang melahirkan kewenangan (hak). Oleh karena itu hak lahir melalui proses intensitas hubungan antara manusia dengan tanah tidak dari keputusan pejabat.¹³ Dalam filosofi adat, hak dipahamkan sebagai suatu yang relatif dan mudah

berubah sesuai dengan perubahan yang terjadi dalam masyarakat, sehingga hak sesuatu yang tidak mutlak. Pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan adalah: Penjualan, tukarmenukar, perjanjian pemindahan hak, pelepasan hak, penyerahan hak, lelang, hibah atau cara lain yang disepakati dengan pihak lain selain Pemerintah; Penjualan, tukarmenukar, pelepasan hak, penyerahan hak atau cara lain yang disepakati dengan Pemerintah guna pelaksanaan pembangunan termasuk pembangunan untuk kepentingan umum yang tidak memerlukan persyaratan khusus; Penjualan, tukarmenukar, pelepasan hak, penyerahan hak atau cara lain kepada Pemerintah guna pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum yang memerlukan persyaratan khusus.

Konsep hak-hak atas tanah yang terdapat dalam Hukum Agraria Nasional membagi hak-hak atas tanah dalam dua bentuk, yaitu:

1. Hak-hak atas tanah yang bersifat primer

¹³ Herman Soesangobeng, *Filosofi Adat dalam UUPA*, Makalah dipresentasikan dalam Sarasehan Nasional "Peningkatan Akses Rakyat Terhadap Sumberdaya Tanah", Diselenggarakan oleh Kantor Menteri Negara Agraria/BPN bekerjasama dengan ASPPAT, tanggal 12 Oktober 1998, di Jakarta, 1998, hal. 4.

Yaitu hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki atau dikuasai secara langsung oleh seorang atau badan hukum yang mempunyai waktu lama dan dapat dipindahtangankan kepada orang lain atau ahliwarisnya. Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (lebih lanjut disingkat dengan UUPA) terdapat beberapa hak atas tanah yang bersifat primer, yaitu:

- a. Hak Milik atas tanah.
- b. Hak Guna Usaha.
- c. Hak Guna Bangunan.
- d. Hak Pakai.¹⁴

2. Hak-hak atas tanah yang bersifat sekunder

Yaitu hak-hak atas tanah yang bersifat sementara. Dikatakan bersifat sementara, karena hak-hak tersebut dinikmati dalam waktu terbatas, dan hak-hak itu dimiliki oleh orang lain. Hak atas tanah yang bersifat sementara dapat dialihkan kapan saja si pemilik berkehendak. Terhadap beberapa hak, hak atas tanah yang bersifat sementara memiliki jangka waktu yang terbatas, seperti Hak Gadai dan Hak Usaha bagi Hasil. Kepemilikan terhadap hak atas tanah hanya bersifat sementara saja.

Hal ini sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 53 UUPA yang mengatur mengenai hak-hak atas tanah yang bersifat sementara, yaitu:

- 1) Hak Gadai.
- 2) Hak Usaha Bagi Hasil.

¹⁴ *Ibid*

3) Hak Menumpang.

4) Hak Menyewa atas Tanah Pertanian.¹⁵

Tata cara memperoleh hak atas tanah menurut Hukum Tanah Nasional adalah sebagai berikut:

1. Permohonan dan pemberian hak atas tanah, jika tanah yang diperlukan berstatus Tanah Negara.
2. Pemindehan Hak, jika:
 - a. Tanah yang diperlukan berstatus tanah hak ;
 - b. Pihak yang memerlukan tanah boleh memiliki hak yang sudah ada ;
 - c. Pemilik bersedia menyerahkan tanah.
3. Pelepasan hak yang dilanjutkan dengan permohonan dan pemberian hak atas tanah, jika:
 - a. Tanah yang diperlukan berstatus tanah hak atau tanah hak ulayat suatu masyarakat hukum adat ;
 - b. Pihak yang memerlukan tanah tidak boleh memiliki hak yang sudah ada;
 - c. Pemilik bersedia menyerahkan tanahnya.
4. Pencabutan hak yang dilanjutkan dengan permohonan dan pemberian hak atas tanah, jika:
 - a. Tanah yang diperlukan berstatus tanah hak;
 - b. Pemilik tanah tidak bersedia melepaskan haknya;
 - c. Tanah tersebut diperuntukan bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum

¹⁵ Supriadi, *Hukum Agraria*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), hal. 64. Pendapat lain menyatakan bahwa disebut sebagai hak yang bersifat sementara karena eksistensinya pada suatu saat nanti akan dihapuskan, karena mengandung sifat-sifat yang kurang baik bertentangan dengan jiwa UUPA.

Dalam sistem KUHPerdota maupun dalam sistem UUPA kita kenal adanya pengalihan sebagai salah satu cara untuk memperoleh hak milik. Pengalihan ini adalah salah satu kewajiban para pihak dalam suatu peristiwa hukum yang bertujuan untuk mengalihkan hak milik atas suatu barang yang dilakukan diantara mereka. Seperti yang telah dikemukakan bahwa di dalam KUHPerdota yaitu pada pasal 584 KUHPerdota dinyatakan bahwa ada lima cara untuk memperoleh hak milik atas suatu kebendaan. Kelima cara tersebut antara lain adalah:

1. Pendakuan (*toeegening*)

Pendakuan ini dilakukan terhadap barang-barang yang bergerak yang belum ada pemilikinya (*res nullius*). Contoh dari pendakuan ini yaitu yang terdapat di dalam Pasal 585 KUHPerdota yaitu pendakuan dari ikan-ikan di sungai, binatang-binatang liar di hutan dan lain-lain.

2. Ikutan (*natrekking*).

Hal ini diatur dalam Pasal 588 – Pasal 605 KUHPerdota. Yaitu cara memperoleh benda karena benda itu mengikuti benda yang yang lain. Contoh dari *natrekking* ini adalah: hak-hak atas tanaman, hak itu mengikuti tanah yang sudah menjadi milik orang lain.

3. Lampaunya waktu (*Verjaring*).

Yaitu cara memperoleh hak milik atas suatu kebendaan karena lampaunya waktu. Artinya pemilik yang lama dari benda tersebut tidak berhak lagi atas benda tersebut karena jangka waktu kepemilikannya telah lewat waktu oleh hukum. Hal ini diatur dalam Pasal 610 KUHPerdota dan diatur lebih lanjut dalam buku keempat KUHPerdota.

4. Pewarisan (*erfopvolging*)

Yaitu cara memperoleh hak milik atas suatu benda tidak bergerak karena terluangnya atau jatuhnya warisan terhadap seseorang sehingga ia berhak atas benda tersebut.

5. Pengalihan Dan Penyerahan (*levering*).

Ini adalah cara untuk memperoleh hak milik yang paling penting dan paling sering terjadi di masyarakat. Yaitu cara memperoleh hak milik atas suatu kebendaan dengan cara mengalihkan hak milik atas suatu kebendaan dari pemilik yang lama kepemilik yang baru.

Pasal 20 ayat 2 UUPA menyebutkan bahwa hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Dengan kata lain, sifat milik pribadi ini walau dibatasi oleh ketentuan Pasal 6 UUPA dapat dioperkan hanya kepada orang lain dengan hak yang sama. Umpamanya jika menjual, menghibah, tukar menukar, mewariskan, ataupun memperoleh hak karena perkawinan/kesatuan harta benda, maka hak atas tanah yang semula hak milik tetap akan menjadi hak milik. Hak milik adalah: “Hak turun temurun, artinya hak itu dapat diwariskan berturut-turut tanpa perlu diturunkan derajatnya ataupun hak itu menjadi tiada atau memohon haknya kembali ketika terjadi perpindahan tangan.”¹⁶

Hak milik merupakan hak yang terkuat dan terpenuh, namun hal ini berbeda dengan hak *eeigendom* vide Pasal 571 KUHPerdara, di mana dikatakan bahwa hak milik tersebut mutlak tidak dapat diganggu gugat. Hak milik menurut UUPA mengandung arti bahwa hak ini merupakan hak yang terkuat, jika

¹⁶ Budi Harsono, *Op. Cit*, hal. 371

dibandingkan dengan hak-hak atas tanah lainnya, seperti hak guna usaha, hak guna bangunan dan lain-lain.

Luasnya hak milik juga meliputi tubuh bumi, air dan ruang angkasa yang ada di atasnya, sebagai suatu penjelmaan dari ciri-ciri khas hukum adat yang menjadi dasar hukum Agraria Nasional. Dalam pengalihan hak milik yang merupakan pelaksanaan dari perikatan yang dimaksud, timbul persoalan apakah antara perbuatan hukum lanjutan tersebut dan hubungan hukum yang menjadi dasarnya atau dengan kata lain apakah pengalihan itu tergantung pada alas haknya ataukah merupakan hal yang terpisah satu sama lainnya. Hubungan antara pengalihan dengan alas haknya ada dua ajaran yaitu ajaran abstrak dan ajaran kausal (sebab akibat). Baik ajaran abstrak maupun ajaran kausal sama-sama, menekankan bahwa sahnya suatu pengalihan bertujuan untuk mengalihkan hak milik tersebut tergantung pada alas haknya harus tegas dinyatakan, sedangkan menurut ajaran abstrak, maka penyerahan itu tidak perlu adanya titel yang nyata, cukup ada alas hak atau titel anggapan saja.

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

bahwa perbuatan hukum tersebut harus dibuat di hadapan pejabat yang berwenang yang menyaksikan dilaksanakan atau dibuatnya perbuatan hukum tersebut.

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

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

1. Pengalihan tersebut haruslah dilakukan oleh orang yang berhak untuk mengalihkan kebendaan tersebut.

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

Adapun sebaliknya orang tersebut tidak merupakan pemilik suatu kebendaan tetapi ia berhak untuk melakukan pengalihan. Misalnya pandamer, di mana pihak ini menerima barang gadaian dari pemilik benda tersebut sebagai jaminan pelunasan hutangnya. Dalam hal ini ia tidak merupakan pemilik yang sah dari suatu kebendaan, tetapi bila pihak yang berhutang dalam hal ini pemilik yang sah dari benda itu ingkar janji atau wanprestasi maka pihak penerima gadai dapat mengalihkan benda tersebut.

2. Pengalihan itu dilakukan secara nyata.

Artinya pengalihan itu harus benar-benar terjadi dan dilakukan secara nyata dari tangan ke tangan. Melihat persyaratan tersebut di atas pengalihan terhadap benda-benda bergerak cukup hanya melakukan penyerahannya begitu saja, tetapi terhadap benda tidak bergerak, pencatatan benda tersebut ke dalam suatu akte sangat penting untuk menetapkan keabsahan benda tersebut. Terhadap benda tidak bergerak, di samping dengan pengalihan nyata, maka untuk mengalihkan hak milik atas barang tidak bergerak tersebut harus dilakukan dengan pengalihan secara yuridis. Bahwa Pasal 1682 BW menyatakan bahwa hibah terhadap barang tidak bergerak harus dinyatakan dengan akta otentik.

Hak menguasai tanah oleh negara adalah hak yang memberi wewenang kepada negara untuk mengatur 3 hak seperti termuat dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA, 27 Hak ulayat dari unsur/aspek hukum publik juga memberi wewenang kepada masyarakat hukum adat untuk mengelola, mengatur dan memimpin penguasaan, pemeliharaan, peruntukan dan penggunaan tanah ulayat. Jika kedua hal tersebut dihubungkan satu dengan yang lain, maka hak menguasai tanah oleh negara semacam hak ulayat yang diangkat pada tingkatan yang tertinggi yaitu, meliputi seluruh wilayah Republik Indonesia. Pengalihan hak atas tanah dapat terjadi dikarenakan:

1. Pewarisan tanpa wasiat

Menurut hukum perdata, jika pemegang sesuatu hak atas tanah meninggal dunia, hak tersebut karena hukum beralih kepada ahli warisnya. Pengalihan tersebut kepada ahliwaris, yaitu siapa-siapa yang termasuk ahliwaris, berapa

bagian masing-masing dan bagaimana cara pembagiannya, diatur oleh Hukum Waris almarhum pemegang hak yang bersangkutan, bukan oleh Hukum Tanah.

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

2. Pindahan hak

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

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

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

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

Menurut pengertian syariat, yang dimaksud dengan jual beli adalah pertukaran harta atas dasar saling rela. Atau memindahkan milik dengan ganti yang dapat dibenarkan (yaitu berupa alat tukar yang sah).¹⁷

Pada saat dilakukannya jual beli tersebut belum terjadi perubahan apa pun pada hak atas tanah yang bersangkutan, biarpun misalnya pembeli sudah membayar penuh harganya dan tanahnya pun secara fisik sudah diserahkan kepadanya. Hak atas tanah yang dijual baru berpindah kepada pembeli, jika penjual sudah menyerahkan secara yuridis kepadanya dalam rangka memenuhi kewajiban hukumnya.¹⁸

Menyerahkan secara yuridis berarti si penjual sudah memberikan hak atas kepemilikannya terhadap suatu barang. Pengalihan hak atas tanah merupakan suatu perbuatan hukum yang bertujuan memindahkan hak dari satu pihak ke pihak lain.¹⁹ Mengenai jual beli, pengaturannya dapat dilihat dalam Buku III bab ke V Kitab Undang-undang Hukum Perdata, dan yang rumusannya terdapat di dalam Pasal 1457 KUH Perdata yang berbunyi: Jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.

¹⁷ Gunawan Widjaja dan Kartini Widjaja, *Jual Beli*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003. hal.128.

¹⁸ *Ibid.*, hal. 27.

¹⁹ Adrian Sutedi, *Pengalihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, (Jakarta: Sinar Grafika,2007), hal. 34.

Perbuatan-perbuatan tersebut, dilakukan pada waktu pemegang haknya masih hidup dan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak yang bersifat tunai atau langsung, kecuali hibah wasiat. Artinya, bahwa dengan dilakukannya perbuatan hukum tersebut, hak atas tanah yang bersangkutan berpindah kepada pihak lain. Dalam hibah wasiat, hak atas tanah yang bersangkutan beralih kepada penerima wasiat pada saat pemegang haknya meninggal dunia. Jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemberian menurut adat dan pemasukan dalam perusahaan, demikian juga pelaksanaan hibah-wasiat, dilakukan oleh para pihak di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, disingkat PPAT, yang bertugas membuat aktanya. Dengan dilakukannya perbuatan hukum yang bersangkutan di hadapan PPAT, telah dipenuhi syarat terang (bukan perbuatan hukum yang “gelap”, yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi).

Akta yang ditandatangani para pihak menunjukkan secara nyata atau “riil” perbuatan hukum jual-beli yang dilakukan. Dengan demikian sifat jual-beli, yaitu tunai, terang dan riil, dipenuhi. Akta tersebut membuktikan, bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum yang bersangkutan. Karena perbuatan hukum yang dilakukan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak, maka akta tersebut secara implisit juga membuktikan, bahwa penerima hak sudah menjadi pemegang haknya yang baru. Tetapi hal itu baru diketahui oleh dan karenanya juga baru mengikat para pihak dan ahliwarisnya karena administrasi PPAT sifatnya tertutup bagi umum. Untuk memperoleh surat bukti yang lebih kuat dan lebih luas daya pembuktiannya pemindahan haknya didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kota/Kotamadya, untuk dicatat pada buku tanah dan sertifikat yang bersangkutan. Dengan dicatatnya pemindahan hak tersebut pada sertifikat haknya, diperoleh

surat tanda bukti yang kuat. Karena administrasi pengalihan hak atas tanah yang ada di kantor pertanahan Kota/Kotamadya mempunyai sifat terbuka bagi umum, maka dengan dicatatnya pemindahan hak tersebut pada buku tanah haknya, bukan hanya yang memindahkan hak dan ahliwarisnya, tetapi pihak ketiga pun dianggap mengetahui, bahwa penerima hak adalah pemegang haknya yang baru.²⁰

2.2. Kerangka Pemikiran

Dalam penulisan skripsi ini akan di uraikan dua kerangka pemikiran sebagai suatu landasan atas penelitian yang bertujuan untuk memperdalam fakta-fakta yang hendak di selidiki atau di uji kebenarannya yang tentunya dibutuhkan suatu kondisi teori-teori yang mendukung. Adapun kerangka pemikiran dalam skripsi ini adalah sebagai berikut:

2.2.1. Kerangka Teoritis

Ada asumsi yang menyatakan, bahwa bagi suatu penelitian, maka teori atau kerangka teoritis mempunyai beberapa kegunaan, salah satu kegunaannya diantaranya teori tersebut berguna untuk lebih mempertajam atau lebih mengkhhususkan fakta yang hendak diselidiki atau diuji kebenarannya serta teori biasanya merupakan ikhtisar daripada hal-hal yang telah diketahui serta diuji kebenarannya yang menyangkut objek yang diteliti.²¹

Kerangka teoritis dalam penulisan karya ilmiah hukum mempunyai empat cirri yaitu Teori Hukum, Asas Hukum, Doktrin Hukum, dan Ulasan Pakar Hukum

²⁰ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Jilid 1. Cetakan ke-9. (Jakarta: Djambatan, 2003), hal. 329.

²¹ Soerjono Soekanto, 2012, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia, Jakarta, hal. 121.

berdasarkan pembidangan kekhususannya. Keempat cirri tersebut dan/atau salah satu cirri tersebut saja dapat dituangkan dalam kerangka teoritis.²² Kerangka teoritis dalam penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut:

1. Teori *Conditio Sine Qua Non*

Teori ini pertama kali dicetuskan pada tahun 1873 oleh Von Buri, ahli hukum dari Jerman. Beliau mengatakan bahwa tiap-tiap syarat yang menjadi penyebab suatu akibat yang tidak dapat dihilangkan (*weggedacht*) dari rangkaian faktor-faktor yang menimbulkan akibat harus dianggap "*causa*" (akibat). Tiap faktor tidak diberi nilai, jika dapat dihilangkan dari rangkaian faktor-faktor penyebab serta tidak ada hubungan kausal dengan akibat yang timbul. Tiap faktor diberi nilai, jika tidak dapat dihilangkan (*niet weggedacht*) dari rangkaian faktor-faktor penyebab serta memiliki hubungan kausal dengan timbulnya akibat.

2. Teori Yang Mengindividualisir

Teori ini muncul untuk memperbaiki dan menyempurnakan Teori *Conditio Sine Qua Non*. Teori ini mengadakan pembatasan antara syarat dengan sebab secara pandangan khusus (mengindividualisasikan), yakni secara konkrit mengenai perkara tertentu saja, dan karena itu mengambil pendiriannya pada saat sesudah akibatnya timbul (post-faktum). Ada beberapa teori yang termasuk dalam teori ini adalah:

- a. Teori *Der Meist Wirksame Bedingung*

²² Zainuddin Ali, 2010, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 79.

Teori ini berasal dari Birkmeyer. Teori ini mencari syarat manakah yang dalam keadaan tertentu yang paling banyak berperan untuk terjadinya akibat (*Meist Wirksame*) diantara rangkaian syarat-syarat yang tidak dapat dihilangkan untuk timbulnya akibat. Jadi, teori ini mencari syarat yang paling berpengaruh diantara syarat-syarat lain yang diberi nilai.

b. Teori *Gleichewicht* atau *Uebergewicht*

Teori ini pertama kali dikemukakan oleh Karl Binding. Teori ini mengatakan bahwa musabab adalah syarat yang mengadakan ketentuan terhadap syarat positif untuk melebihi syarat-syarat negatif. Menurut Binding, semua syarat-syarat yang menimbulkan akibat adalah sebab, ini menunjukkan bahwa ada persamaan antara teori ini dengan Teori *Conditio Sine Qua Non*.

c. Teori *Die Art Des Werden*

Teori ini dikemukakan oleh Kohler, yang menyatakan bahwa sebab adalah syarat yang menurut sifatnya (*Art*) menimbulkan akibat. Ajaran ini merupakan variasi dari ajaran Birkmeyer. Syarat-syarat yang menimbulkan akibat tersebut jika memiliki nilai yang hampir sama akan sulit untuk menentukan syarat mana yang menimbulkan akibat.

d. Teori *Letze Bedingung*

Teori ini dikemukakan oleh Ortman, menyatakan bahwa faktor yang terakhir yang mematahkan keseimbanganlah

yang merupakan faktor atau menggunakan istilah Sofyan Sastrawidjaja bahwa sebab adalah syarat penghabisan yang menghilangkan keseimbangan antara syarat positif dengan syarat negatif, sehingga akhirnya syarat positiflah yang menentukan suatu akibat.

2.2.2. Kerangka Konsepsional

Kerangka konsepsional merupakan kerangka yang menggambarkan hubungan antara konsep-konsep khusus, yang ingin atau akan diteliti. Suatu konsep bukan merupakan gejala yang akan diteliti, akan tetapi merupakan suatu abstraksi dari gejala tersebut. Gejala itu sendiri biasanya di namakan fakta, sedangkan konsep merupakan suatu uraian mengenai hubungan-hubungan dalam fakta tersebut.²³ Adapun kerangka konsepsional atau uraian mengenai hubungan-hubungan dalam fakta penulisan skripsi ini adalah:

Dalam fakta penulisan skripsi ini objek yang diteliti adalah upaya perlawanan pihak ketiga terhadap eksekusi rumah yaitu perlawanan yang dilakukan pihak ketiga yang disebabkan oleh putusan yang merugikan pihak ketiga.

Pihak ketiga yang akan dieksekusi yang mengaku sebagai miliknya (pemegang hak milik, HGU, HGB, Hak Pakai) dan penyewa yang objeknya bukan tanah apabila dia sudah melaksanakan putusan itu dengan sukarela atau dalam hal cara-cara melakukan penyitaan tersebut dilakukan tidak sesuai dengan hukum yang berlaku.²⁴

²³ Soerjono Soekanto, *Op.Cit.*, hal. 132.

²⁴ <https://abdullaffandi.wordpress.com/> diakses tanggal 21 Februari 2015.

Perlawanan tereksekusi terhadap sita eksekusi barang bergerak dan barang tidak bergerak diatur dalam pasal 207 HIR atau pasal 225 RBg.

Perlawanan pihak ketiga terhadap sita *conservatoir*, sita *revindicatoir*, dan sita eksekusi hanya dapat diajukan atas dasar hak milik, jadi hanya dapat diajukan oleh pemilik atau orang yang merasa bahwa ia adalah pemilik barang yang disita dan diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri dari Pengadilan Negeri yang secara nyata menyita. Perlawanan pihak ketiga adalah upaya hukum luar biasa dan oleh karenanya pada dasarnya tidak menanggukkan eksekusi.²⁵

Salah satu syarat agar perlawanan dapat dipertimbangkan sebagai alasan untuk menunda eksekusi harus diajukan sebelum eksekusi dijalankan. Kalau eksekusi sudah dijalankan, tidak relevansinya untuk menunda eksekusi.²⁶

2.3. Hipotesis

Secara sederhana dapatlah dikatakan, bahwa sumber utama dari hipotesis adalah pikiran peneliti mengenai gejala-gejala yang ingin ditelitinya. Pikiran-pikiran tersebut akan timbul setelah mengadakan tukar pikiran atau diskusi dengan teman-teman sejawat atau dengan para ahli. Kadang-kadang suatu hipotesis timbul, setelah seseorang secara tekun mengamati suatu gejala tertentu, selain itu, maka hipotesis dapat pula diambil atas dasar teori-teori yang ada.²⁷

Oleh karena sumber utama dari hipotesis adalah pikiran dari peneliti mengenai gejala-gejala yang ditelitinya maka penulis akan menjawab masalah yang di atas, yaitu sebagai berikut:

²⁵ Mahkamah Agung RI, 2004, *Buku Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan Buku II*, Cet. Ke-5, hal. 144-148.

²⁶ M. Yahya Harahap, 2004, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Sinar Grafika, hal. 314-315.

²⁷ Soerjono Soekanto, *Op.Cit.*, hal. 154.

1. Perlawanan terhadap eksekusi oleh pihak ketiga tidak hanya dapat dilakukan atas dasar hak milik, akan tetapi juga dilakukan atas dasar hak-hak lainnya seperti hak pakai, HGB, HGU, hak tanggungan, hak sewa, dan lain-lain. Perlawanan pihak ketiga tersebut diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang melaksanakan eksekusi (pasal 195 ayat (6) dan (7) HIR/ pasal 206 ayat (6) dan (7) RBg). Perlawanan ini pada dasarnya tidak menanggukkan eksekusi (pasal 207 ayat (3) HIR/pasal 225 RBg dan 227 RBg), kecuali apabila segera nampak bahwa perlawanan tersebut benar dan beralasan, maka eksekusi ditanggukkan, setidaknya-tidaknya sampai dijatuhkan putusan oleh Pengadilan Negeri.
2. Menimbang, bahwa menurut Pengadilan Tinggi Majelis Hakim tingkat pertama telah keliru dalam menguraikan dalil perlawanan terbanding semula pelawan eksekusi, dimana disebutkan bahwa terbanding semula pelawan eksekusi telah menyewa rumah di Jln. Sutomo Ujung No. 189, Kel. Durian, Kec. Medan Timur dari turut terbanding I,II,III,IV semula terlawana pemohon I, II, III, IV dan kemudian disewakan kembali pada Busman Salim (pemanding semula termohon eksekusi) selama 8 tahun dihitung sejak 8 pebruari 2010 ;

Menimbang, bahwa dalil perlawanan terbanding semula pelawan eksekusi sebagaimana tersebut di atas pada pokoknya terbanding semula pelawan eksekusi telah menyewa rumah toko (ruko) di jln. Sutomo Ujung, No. 189, Kel. Durian, Kec. Medan Timur, Kota

Medan dari pbanding semula termohon eksekusi berdasarkan perjanjian sewa menyewa rumah tanggal 8 pebruari 2010 selama 8 tahun dan telah terbanding semula pelawan eksekusi sewakan lagi pada orang lain, sehingga terbanding semula pelawan eksekusi sebagai penyewa yang beritikad baik sangat dirugikan akibat dari penetapan No. 48/Eks/2013/463/Pdt.G/2011/PN.Mdn., dimana terbanding semula pelawan eksekusi tidak pernah dilibatkan maupun menjadi pihak dalam perkara antara turut terbanding I, II, II, IV semula terlawan pemohon I, II, III, IV dengan pbanding semula termohon eksekusi ;

Menimbang, bahwa atas perlawanan dari terbanding semula pelawan eksekusi tersebut pihak turut terbanding I, II, III, IV semula terlawan pemohon I, II, III, IV mengajukan jawaban yang pada pokoknya bahwa objek perlawanan telah pernah diajukan turut terbanding I, II, III, IV semula terlawan termohon I, II, III, IV sebagai penggugat I, II, III, IV dalam perkara No. 463/Pdt.G/2011/PN.Mdn sedangkan posisi pbanding semula termohon eksekusi sebagai tergugat II dimana amar putusannya antara lain menghukum tergugat II maupun pihak ketiga memperoleh hak dari tergugat II untuk menyerahkan rumah dan pertapakan jln. Sutomo Ujung, No. 189, Kel. Durian. Kec. Medan Timur dalam keadaan baik, dan putusan tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Medan No. 43/Pdt/2013/PT.Mdn. tertanggal 30 April 2013 dan putusan tersebut telah mempunyai

kekuatan hukum tetap karena para pihak tidak ada mengajukan upaya kasasi ;

