

BAB II

TINJAUAN UMUM TENTANG PERALIHAN HAK ATAS TANAH DAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM

A. Tinjauan Umum Peralihan Hak Atas Tanah

1. Pengertian peralihan hak atas tanah

Tanah dalam pengertian yuridis menurut UUPA adalah permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah adalah hak atas permukaan bumi, yang berbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.

Urip Santoso menyatakan bahwa: Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan tanah atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya. Perkataan “menggunakan” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu digunakan untuk kepentingan bangunan (non pertanian), sedangkan perkataan “mengambil manfaat” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu digunakan untuk kepentingan bukan mendirikan bangunan, misalnya untuk kepentingan pertanian, perikanan, peternakan, dan perkebunan.¹

Peralihan hak atas tanah merupakan perpindahan hak atas tanah dari pemegang hak yang lama kepada pemegang hak yang baru secara sah berdasarkan peraturan perundang-undangan. Dasar hukum yang mengatur mengenai peralihan

¹ Urip Santoso, *Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah*, (Jakarta, Kencana Prenada Media Group, 2010), hal. 82.

hak atas tanah dapat ditemukan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dalam pasal 37 ayat 1 yang menyebutkan bahwa: “Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”²

Berdasarkan atas ketentuan tersebut maka jenis-jenis peralihan hak atas tanah dapat disebabkan karena adanya Jual beli, Tukar menukar, Penghibahan, dan Hibah wasiat.

Ketentuan tersebut menjelaskan bahwa peralihan hak atas tanah adalah suatu peristiwa/perbuatan hukum yang mengakibatkan berpindahnya hak dari sNubyek hukum yang satu ke subyek hukum lainnya, sehingga menyebabkan kehilangan kewenangannya terhadap tanah tersebut.

2. Macam – Macam Peralihan Hak Atas Tanah

Ada beberapa macam peralihan Hak Atas Tanah menurut KHUPerdata di antaranya berupa, Jual beli, Tukar menukar, Penghibahan, dan Hibah wasiat. Berikut adalah penjelasan dari macam-macam peralihan Hak Atas Tanah:

² Peraturan Pemerintah no 24 tahun 1997 pasal 37 ayat 1 Tentang Pendaftaran Tanah

a. Jual Beli

Pengertian jual beli menurut ketentuan Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu berjanji mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu benda dan pihak yang lainnya berjanji untuk membayar harga yang telah diperjanjikan. Peralihan hak atas tanah dapat beralih dan dialihkan, beralih dalam arti berpindahnya hak atas tanah karena pewarisan, sedangkan dialihkan adalah berupa jual-beli, tukar menukar, penghibahan, dan hibawasiat. Sedangkan, pengertian jual-beli dalam hukum Barat sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).

Berdasarkan Pasal 37 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Akta Jual Beli (AJB) merupakan bukti sah (selain risalah lelang, jika peralihan haknya melalui lelang) bahwa hak atas tanah dan bangunan sudah beralih kepada pihak lain. AJB dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau camat untuk daerah tertentu yang masih jarang terdapat PPAT. Secara hukum, peralihan hak atas tanah dan bangunan tidak bisa dilakukan di bawah tangan.

Dalam KUHPerdata Pasal 1457, 1458 dan 1459 menyatakan bahwa jual beli tanah adalah suatu perjanjian dimana satu pihak mengikatkan dirinya untuk menyerahkan tanah dan pihak lainnya untuk membayar harga yang telah ditentukan. Pada saat kedua belah pihak telah mencapai kata sepakat,

maka jual beli dianggap telah terjadi, walaupun tanah belum diserahkan dan harga belum dibayar.

Namun demikian, dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ditemukan ketentuan yang menyebutkan syarat sah suatu perjanjian, yakni Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Menurut Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata), ada empat syarat yang harus dipenuhi supaya suatu perjanjian sah, yaitu:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal.

Dua syarat yang pertama dinamakan syarat-syarat subjektif karena mengenai orang-orang atau subjek-subjek yang mengadakan perjanjian, sedangkan dua syarat yang terakhir dinamakan syarat-syarat objektif karena mengenai perjanjiannya sendiri atau objek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu. Apabila keempat syarat tersebut telah terpenuhi maka terjadi hubungan hukum yang mengikat para pihak dalam lalu lintas keperdataan.

Kesepakatan dalam perjanjian adalah kesepakatan yang bulat, seiya sekata di antara para pihak. Kesepakatan itu dapat terbentuk karena landasan yang bersifat umum yang dikeluarkan negara dalam bentuk undang-undang ataupun landasan yang murni disepakati oleh para pihak. Menurut Subekti, kesepakatan adalah hal yang paling substansial dalam perjanjian, dengan dicapainya kata sepakat mengenai hal-hal pokok dari perjanjian tersebut,

maka perjanjian itu sudah lahir. Kesepakatan yang bulat adalah kesepakatan yang terbentuk berdasarkan kehendak bebas, suasana yang bebas, dan tanpa kecurangan.

Akan tetapi, walaupun jual beli tersebut dianggap telah terjadi, namun hak atas tanah belum beralih kepada pihak pembeli. Agar hak atas tanah beralih dari pihak penjual kepada pihak pembeli, maka masih diperlukan suatu perbuatan hukum lain, yaitu berupa penyerahan yuridis (balik nama). Penyerahan yuridis (balik nama) ini bertujuan untuk mengukuhkan hak-hak si pembeli sebagai pemilik tanah yang baru.

Sementara dalam praktik jual beli tanah sering kali pihak penjual menggunakan prosedur jual beli dengan melakukan pemindahan hak atas tanah berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Secara hukum, hak atas tanah tersebut telah beralih kepada pembeli meskipun tanah tersebut belum disertifikatkan.

Menyikapi hal tersebut, berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung No. 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan (SEMA 4/2016) angka 7 (SEMA 4/2016), berbunyi sebagai berikut: “Peralihan hak atas tanah berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) secara hukum terjadi jika pembeli telah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai objek jual beli dan dilakukan dengan itikad baik.”

Berdasarkan hal tersebut, walaupun hanya PPJB, selama pembeli telah dan dilakukan dengan itikad baik, maka secara hukum peralihan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli telah terjadi.

Jual beli adalah salah satu macam perjanjian atau perikatan seperti termuat dalam Buku III KUHperdata tentang perikatan. Dalam hal jual beli tanah adalah suatu perjanjian, satu pihak mengikatkan dirinya untuk menyerahkan tanah pada pihak lainnya untuk membayar harga-harga yang ditentukan. Pada saat kedua belah pihak itu telah mencapai kata sepakat, maka jual beli dianggap telah terjadi.

Untuk pemindahan tak diperlukan suatu perbuatan Hukum lain yang berupa penyerahan caranya ditetapkan dengan satu peraturan lain lagi. Penyerahan hak itu, dalam istilah hukum disebut *juridische levering* (penyerahan menurut hukum), yang dilakukan dengan pembuatan akta di muka dan oleh pejabat balik nama (*overschrijvings-ambtenaar*). Dan perbuatan hukum tersebut dimasyarakat terkenal dengan sebutan balik nama. Jadi tegasnya, sebelum dilangsungkan balik nama itu, maka hak atas tanah belum terpisah dari penjual kepada pembeli.

b. Tukar menukar

Menurut pasal 1541 KUHPperdata, tukar menukar adalah suatu perjanjian dengan mana kedua belah pihak mengikatkan dirinya untuk saling memberikan suatu barang secara bertimbal balik, sebagai gantinya suatu barang lain.³

³ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1541 Tentang Tukar Menukar

Dalam perjanjian hak atas tanah, ada pembeli yang membayar sejumlah uang dan ada penjual yang menyerahkan hak atas tanahnya, maka dalam tukar menukar, satu pihak yang mempunyai hak atas tanah menukarkan dengan tanah atau barang kepada pihak lain. Tukar menukar sama halnya dengan pengertian jual-beli, yakni pihak yang mempunyai hak atas tanah itu menyerahkan tanahnya untuk selama-lamanya dan sebagai gantinya ia menerima tanah yang lain atau barang lain dari orang yang menerima tanahnya itu dan sejak penyerahan itu.

Jadi tegasnya, bukan suatu perjanjian saja. Sama halnya dengan jual-beli, maka tukar menukar atau harus dilakukan dihadapan PPAT dengan membuat satu akta tukar menukar, yang selanjutnya dengan kata itu didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk mendapatkan sertifikat.

c. Penghibahan

Berdasarkan Pasal 1666 KUHPerdata, hibah adalah suatu perjanjian dengan mana si penghibah di waktu hidupnya, dengan cuma-cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali, menyerahkan sesuatu barang guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan itu. Pada dasarnya setiap orang dan/atau badan hukum diperbolehkan untuk diberi/menerima hibah, kecuali penerima hibah tersebut oleh undang – undang dianggap tidak cakap untuk melakukan perbuatan hukum. Peralihan hak atas tanah karena hibah tidak serta merta terjadi pada saat tanah diserahkan oleh pemberi hibah kepada penerima hibah. Berdasarkan Pasal 37 PP No. 24

Tahun 1997 dinyatakan bahwa peralihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dalam Pasal 1684 KUHPerdara dinyatakan bahwa penghibahan yang diberikan kepada seorang perempuan yang bersuami, barang yang dihibahkan tersebut tidak dapat diterima. Pada Pasal 1685 KUHPerdara ditetapkan bahwa penghibahan kepada orang-orang yang belum dewasa yang masih berada di bawah kekuasaan orang tua, barang yang dihibahkan tersebut harus diterima oleh orang tua yang menguasai penerima hibah tersebut. Sama halnya dengan penghibahan kepada orang-orang di bawah perwalian dan pengampuan, barang yang dihibahkan tersebut harus diterima oleh wali atau pengampu dengan diberi kuasa oleh Pengadilan Negeri.

Menurut Pasal 1672 KUHPerdara, pemberi hibah berhak mengambil kembali barang yang telah dihibahkan apabila penerima hibah dan keturunan-keturunannya meninggal lebih dulu daripada si pemberi hibah, dengan ketentuan telah dibuatnya perjanjiannya yang disepakati oleh kedua belah pihak.

d. Hibah Wasiat

Ketentuan Hibah diatur dalam Pasal 1666 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, bahwa hibah merupakan pemberian oleh seseorang kepada orang lainnya secara cuma-cuma dan tidak dapat ditarik kembali, atas barang-barang bergerak maupun barang tidak bergerak (dengan akta Pejabat

Pembuat Akta Tanah “PPAT”) pada saat pemberi hibah masih hidup. Dalam hal ini yang dihibahkan adalah Tanah (barang tidak bergerak. Maka prosesnya harus dilakukan dihadapan PPAT.

Berbeda dengan hibah, hibah-wasiat merupakan suatu pemberian yang dinyatakan ketika yang member itu masih hidup, tetapi pelaksanaannya yang memberi itu meninggal dunia. Selama orang yang memberi itu masih hidup, ia dapat menarik kembali (membatalkan) pemberiannya. Perbuatan hukum ini merupakan bagian dari Hukum Kewarisan, yang dikenal baik dalam Hukum Adat, Hukum Islam maupun Hukum Barat.

Dalam Hukum Adat dan Hukum Islam bisa dilakukan secara lisan walaupun ada juga yang dilakukan secara tertulis. Sementara itu dalam Hukum Barat dilakukan secara tertulis, yang dikenal dengan nama Legaat. Hibah wasiat hak atas tanah tidak perlu dilakukan dihadapan PPAT. Tetapi didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat.

Pengertian Pendaftaran Hak Atas Tanah guna menjamin kepastian hukum dari hak-hak atas tanah, disatu pihak UUPA mengharuskan pemerintah untuk mengadakan Pendaftaran Tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia, dan dilain pihak UUPA mengharuskan para pemegang hak yang bersangkutan untuk mendaftarkan hak-hak atas tanahnya.

Sehubungan dengan pendapat K. Wanjik Saleh yang menyatakan bahwa:

“Pasal 19 UUPA ditujukan kepada Pemerintah untuk melaksanakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia adalah merupakan kewajiban pemerintah sebagai penguasa tertinggi terhadap tanah milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan adalah merupakan kewajiban bagi yang mempunyai hak-hak lain harus didapatkan adalah merupakan kewajiban bagi yang mempunyai hak-hak tersebut, dengan maksud agar mereka mendapat kepastian hukum tentang haknya itu”⁴.

Pendaftaran yang berisikan sejumlah dokumen yang berikatan yang merupakan sejumlah rangkaian dari proses yang mendahului sehingga satu bidang tanah terdaftar, termasuk pula prosedur apa yang harus dilakukan dan demikian pula hal-hal apa saja yang menghalangi pendaftaran tersebut ataupun larangan-larangan bagi para pejabat yang bertanggungjawab dalam pendaftaran tanah tersebut.

Suatu pendaftaran tanah itu harus melalui ketentuan-ketentuan yang sangat teliti dan terarah sehingga tidak mungkin asal saja karena pendaftaran tanah itu mempunyai suatu prosedur dalam pelaksanaannya, serta ada syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam pendaftaran tanah itu, lebih-lebih pendaftaran tanah itu, lebih-lebih pendaftaran tanah itu tidak saja mempunyai tujuan agar diterbitkannya bukti pendaftaran tanah saja, berupa sertifikat hak atas tanah yang kemudian dianggap sebagai sesuatu yang

⁴ K. WanjikSaleh, *Hak Anda Atas Tanah*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 2000), hal. 61.

sudah benar, tetapi masih harus melihat masalah-masalah materil yang ada disetiap hak tersebut, sehingga sedapat mungkin adanya gugatan dari dari orang-orang yang merasa lebih baik.

Pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 pada Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menentukan bahwa: “Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengelolaan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk pemberian sertifikat sebagai syarat tanda bukti haknya bagi bidangbidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.”

Asas-asas dan Tujuan Pendaftaran Hak Atas Tanah Menurut Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 bahwa Pendaftaran Hak Atas Tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutahir dan terbuka. Tujuan pendaftaran tanah yaitu :

- 1) Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang hak atas tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar, agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.

- 2) Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah, agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan 16 hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.

3. Macam Macam Hak Atas Tanah

Definisi hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada seseorang yang mempunyai hak untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah tersebut. Hak atas tanah berbeda dengan hak penggunaan atas tanah.

Ciri khas dari hak atas tanah adalah seseorang yang mempunyai hak atas tanah berwenang untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah yang menjadi haknya. Dalam UUPA, hak-hak atas tanah dikelompokkan sebagai berikut :

Hak atas tanah yang bersifat tetap, terdiri dari :

a. Hak Milik

Hak Milik (HM) atas tanah disebutkan dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, atau lebih dikenal dengan sebutan Undang-Undang Pokok Agraria. Secara khusus, Hak Milik atas tanah diatur dalam Pasal 20 sampai dengan Pasal 27 Undang-Undang Pokok Agraria.

Pasal 50 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria menyatakan bahwa ketentuan lebih lanjut mengenai Hak Milik diatur dengan Undang-Undang. Undang-Undang tentang Hak Milik atas tanah yang diperintahkan oleh Pasal 50 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria sampai sekarang belum terbentuk, maka diberlakukan Pasal 56 Undang-Undang Pokok Agraria, yaitu: “Selama Undang-Undang tentang Hak Milik belum terbentuk, maka yang berlaku adalah ketentuan-ketentuan Hukum Adat setempat dan peraturan-peraturan lainnya sepanjang tidak bertentangan dengan Undang-Undang Pokok Agraria.”

Pengertian dan sifat Hak Milik atas tanah disebutkan dalam Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria, yaitu: “Hak Milik adalah hak turun temurun, terkuat, dan terpenuh, yang dapat di punyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan Pasal 6”. Turun-temurun artinya Hak Milik atas tanah dapat berlangsung terus selama pemiliknya masih hidup dan bila pemiliknya meninggal dunia, maka Hak Milik atas tanah dapat diteruskan oleh ahli warisnya sepanjang ahli warisnya memenuhi syarat sebagai subjek Hak Milik.

Terkuat artinya Hak Milik lebih kuat bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, tidak mempunyai batas waktu tertentu, mudah dipertahankan dari gangguan pihak lain, dan tidak mudah hapus. Terpenuh artinya Hak Milik atas tanah memberi wewenang kepada pemiliknya paling luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, dapat menjadi induk bagi hak atas tanah yang lain, dan penggunaan tanahnya lebih luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain.

Hak milik atas tanah dimiliki oleh perseorangan warga Negara Indonesia dan badan-badan hukum tertentu yang ditetapkan oleh pemerintah. Dalam menggunakan Hak Milik atas tanah harus memperhatikan fungsi sosial hak atas tanah, yaitu tidak boleh merugikan kepentingan orang lain, penggunaan tanah harus memperhatikan sifat, tujuan, dan keadaan tanahnya, adanya keseimbangan antara kepentingan pribadi dengan kepentingan umum dan tanah harus dipelihara dengan baik agar bertambah kesuburannya dan dicegah kerusakannya.

Subjek Hak Milik atas tanah ditetapkan dalam Pasal 21 dan peraturan pelaksanaannya, yaitu:

- 1) Warga Negara Indonesia;
- 2) Badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah.

Keistimewaan Hak Milik diantaranya adalah:

- 1) Jangka waktu tidak terbatas, berlangsung terus selama pemiliknya masih hidup.
- 2) Dapat diwariskan dari generasi ke generasi sesuai hukum yang berlaku.
- 3) Hak penggunaannya berlaku seumur hidup, tidak seperti Hak Guna Bangunan atau Usaha yang maksimal 60 tahun.
- 4) Sebagai aset. Dapat dijual, digadaikan, menjadi jaminan bank, disewakan, hingga diwakafkan.

Hak milik dapat hapus karena beberapa alasan, hal ini sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 27 UUPA yaitu:

- 1) tanahnya jatuh kepada negara
 - a) Karena pencabutan hak berdasarkan pasal 18 untuk kepentingan umum.
 - b) Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya.
 - c) Karena diterlantarkan.
 - d) Karena ketentuan pasal 21 ayat (3) dan 26 ayat (2),
- 2) Tanahnya musnah.

Adapun cara memperoleh hak milik menurut KUHPerdara diatur dalam Pasal 584 yang menyebutkan:

“Hak milik atas sesuatu kebendaan tak dapat diperoleh dengan cara lain, melainkan dengan pemilikan, karena perlekatan, karena daluwarsa, karena pewarisan baik menurut undang-undang, maupun menurut wasiat, dan karena penunjukan atau penyerahan berdasar atas suatu peristiwa perdata untuk memindahkan hak milik, dilakukan oleh seorang yang berhak berbuat bebas terhadap kebendaan itu”.

Dari ketentuan tersebut di atas terdapat beberapa cara memperoleh hak milik yaitu

- 1) Pemilikan atau pendakuan (Toeeigening);

Pendakuan adalah pengambilan sesuatu benda dengan maksud untuk memilikinya. Hal ini hanya dapat terjadi terhadap benda bergerak yang tidak ada seseorangpun yang memilikinya (res nullius).

Pendakuan diatur dalam Pasal 585 KUHPerdara yang menyatakan;

“ Hak milik atas kebendaan bergerak yang semula bukan milik siapapun

juga, adalah pada orang yang pertama-tama mengambilnya dalam kepemilikannya “

2) Perlekatan atau penarikan ataupun ikutan (Natrekking);

Dengan perlekatan atau penarikan ini dimaksudkan adalah karena adanya pembentukan maupun percampuran benda dimana dua benda tersebut tercampur menjadi satu kesatuan atau apabila benda pokok meliputi benda urutan, sehingga pemilik dari benda pokok karena percampuran bendanya dengan benda urutan, juga menjadi pemilik dari benda urutan tersebut.

Perlekatan atau penarikan ataupun ikutan (natrekking) ini diatur dalam Pasal 588 sampai 605 KUHPerdota.

3) Lewat waktu atau daluwarsa (verjaring);

Perolehan hak milik dengan lewat waktu atau daluwarsa adalah dengan lewatnya tenggang waktu tertentu maka seseorang itu dapat menjadi pemilik atas suatu benda, dengan memperhatikan ketentuan yang diatur dalam Pasal 1955 dan Pasal 1963 KUHPerdota.

Pasal 1955 KUHPerdota menyebutkan;

“Untuk memperoleh hak milik atas sesuatu diperlukan bahwa seseorang menguasainya terus-menerus, tak terputus-putus, tak terganggu, dimuka umum dan secara tegas, sebagai pemilik”

4) Pewarisan;

Cara memperoleh hak milik dengan pewarisan ini dimaksudkan, dimana dalam hukum waris berlaku asas, bahwa apabila seseorang meninggal, maka

seketika itu juga segala hak dan kewajibannya beralih pada sekalian ahli warisnya. Pewarisan ini dapat terjadi baik pewarisan karena undang-undang maupun pewarisan karena wasiat.

5) Penyerahan (levering);

Perolehan hak milik dengan penyerahan dimaksudkan yaitu suatu perbuatan hukum pemindahan hak milik didasarkan atas suatu titel atau alas hak berupa perjanjian yang bermaksud memindahkan hak milik dan dilakukan oleh orang yang berhak memindahkannya.

b. Hak Guna Usaha

Pengertian Hak Guna Usaha disebutkan dalam Pasal 28 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria, yaitu hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam Pasal 29, guna perusahaan pertanian, perikanan, atau peternakan. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Dan Hak Pakai Atas Tanah menambahkan guna perusahaan perkebunan.

Dengan demikian, Hak Guna Usaha digunakan untuk usaha pertanian, perikanan, Hak Guna Usaha digunakan untuk usaha pertanian, perikanan, peternakan dan perkebunan.

Yang dapat mempunyai subjek hukum Hak Guna Usaha menurut Pasal 30 Undang-Undang Pokok Agraria jo. Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 40

Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Dan Hak Pakai Atas Tanah adalah:

- 1) Warga Negara Indonesia;
- 2) Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Keistimewaan Hak Guna Usaha kelebihan HGU ini adalah dapat dijadikan sebagai jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan. Nah hak ini dapat beralih atau dialihkan ke pihak lain.

Berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang tata cara pemberian dan pembatalan hak atas tanah negara dan hak pengelolaan, berikut ini adalah beberapa poin penting yang perlu diperhatikan jika memperoleh HGU yaitu:

- 1) Keterangan mengenai pemohon.
- 2) Apabila perorangan: nama, umur, kewarganegaraan, tempat tinggal, dan pekerjaan.
- 3) Apabila badan hukum: nama badan hukum, tempat kedudukan, akta atau peraturan pendiriannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- 4) Informasi tentang tanah yang mencakup data yuridis dan data fisik.
- 5) Dasar penguasaan. Informasi ini dapat berupa akta pelepasan bekas tanah adat, pelepasan kawasan hutan, maupun surat bukti perolehan tanah lainnya.

- 6) Letak, batas-batas, dan luas tanah (jika sudah ada surat ukur sebutkan tanggal dan nomornya).
- 7) Jenis usaha (pertanian, perikanan atau peternakan).
- 8) Informasi tentang jumlah bidang, luas, dan status tanah yang dimiliki, termasuk bidang tanah yang diajukan.
- 9) Keterangan lain yang dianggap perlu.

Sementara itu dalam Pasal 29 ditentukan bahwa jangka waktu hak guna usaha adalah selama 25 Tahun atau 35 Tahun dan atas permohonan pemegang hak dapat diperpanjang paling lama 25 tahun.

Penyebab Hapusnya Hak Guna Usaha:

- 1) Jangka waktu berakhir.
- 2) Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak terpenuhi Hak Pakai.
- 3) Dilepaskan oleh pemegang hak nya sebelum jangka waktunya berakhir.
- 4) Dicabut untuk Kepentingan Umum.
- 5) Diterlantarkan.
- 6) Tanahnya Musnah.
- 7) Ketentuan Dalam Pasal 30 ayat (2).

c. Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan (HGB) disebutkan dalam Pasal 16 ayat (1) huruf c Undang-Undang Pokok Agraria. Secara khusus, Hak Guna Bangunan diatur dalam

Pasal 35 sampai dengan Pasal 40 Undang-Undang Pokok Agraria. Menurut Pasal 50 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria, ketentuan lebih mengenai Hak Guna Bangunan diatur dengan peraturan perundangan.

Peraturan perundangan yang dimaksudkan disini adalah Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah. Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Dan Hak Pakai Atas Tanah, Hak Guna Bangunan diatur dalam Pasal 19 sampai dengan Pasal 38.

Pengertian Hak Guna Bangunan disebutkan dalam Pasal 35 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria, yaitu Hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya, dengan jangka waktu paling lama 30 Tahun dan dapat di perpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 Tahun. Berdasarkan pengertian ini pemegang Hak Guna Bangunan berhak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri untuk jangka waktu tertentu.

Menurut Pasal 37 Undang-Undang Pokok Agraria menetapkan bahwa tanah Hak Guna Bangunan dapat berasal dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain. Dan menurut Pasal 21 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Dan Hak Pakai Atas Tanah menambahkan asal tanah Hak Guna Bangunan, yaitu tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Bangunan adalah tanah negara, tanah hak pengelolaan dan tanah hak milik.

Pasal 36 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria jo. Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 menetapkan bahwa yang dapat mempunyai (subjek) Hak Guna Bangunan adalah warga negara Indonesia dan Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Pasal 36 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria jo. Pasal 20 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Dan Hak Pakai Atas Tanah menetapkan konsekuensi bagi pemegang Hak Guna Bangunan yang tidak memenuhi syarat sebagai subjek Hak Guna Bangunan, yaitu pemegang Hak Guna Bangunan yang tidak lagi memenuhi syarat sebagai subjek Hak Guna Bangunan, maka dalam jangka waktu satu tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak atas tanah tersebut kepada pihak lain yang memenuhi syarat sebagai subjek Hak Guna Bangunan.

Apabila dalam jangka waktu satu tahun tidak dilepaskan atau dialihkan kepada pihak lain, maka Hak Guna Bangunan tersebut hapus karena hukum.

Subjek Hak Guna Bangunan menurut pasal 36 ayat (1) UUPA menentukan bahwa yang dapat mempunyai hak guna bangunan adalah:

- 1) Warganegara Indonesia
- 2) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia

Keistimewaan Hak Guna Bangunan menurut Pasal 32 PP 40/1996 menentukan bahwa pemegang hak guna bangunan berhak untuk menguasai dan mempergunakan

tanah yang diberikan dengan hak guna bangunan selama jangka waktu tertentu untuk mendirikan dan mempunyai bangunan untuk keperluan pribadi atau usahanya serta untuk mengalihkan hak tersebut kepada pihak lain dan membebaninya

Berikut adalah tahapan-tahapan dalam pembuatan sertifikat Hak Guna Bangunan:

1) Mempersiapkan Dokumen-dokumen

Siapkan dokumen-dokumen yang diperlukan seperti KTP, sertifikat, girik, surat kavling, surat-surat bukti pelepasan hak dan pelunasan tanah, akta pelepasan hakm putusan pengadilan, surat ukur.

2) Membuat Permohonan

Buat permohonan secara tertulis yang ditujukan kepada pihak berwenang, antara lain Kepala Kantor Pertanahan/Kepala Kanwil BPN/Kepala BPN sambil membawa dokumen yang diperlukan. Pihak berwenang tersebut akan melakukan pengecekan kelengkapan berkas.

3) Pemeriksaan kelengkapan

Pemeriksaan kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik permohonan Hak Guna Bangunan akan diperiksa pihak berwenang untuk dilihat apakah permohonan ini dapat diproses lebih lanjut sesuai UU.

4) Pembuatan Risalah Pemeriksaan Tanah

Kepala Kantor Pertanahan/Kepala Kanwil BPN/Kepala BPN akan menugaskan Kepala Seksi Hak atas Tanah untuk memeriksa permohonan hak atas tanah yang sudah terdaftar, dan data yuridis maupun

data fisiknya telah cukup untuk mengambil keputusan yang dituangkan dalam Risalah Pemeriksaan Tanah.

5) Penerbitan Surat Keputusan

Setelah mempertimbangkan pendapat Kepala Seksi Hak atas Tanah atau pejabat yang ditunjuk, Kepala Kantor Pertanahan/Kepala Kanwil BPN/Kepala BPN akan menerbitkan keputusan pemberian HGB atas tanah, atau keputusan penolakan disertai alasannya.

6) Membayar Uang Pemasukan

Begitu Kutipan Surat Keputusan Pemberian Hak Guna Bangunan diterima, maka Anda wajib membayar uang pemasukan kepada Negara. Jumlah dan cara pembayarannya ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya.

7) Pembukuan HGB

HGB akan dibukukan dalam buku tanah, berdasarkan alat bukti hak yang ada seperti girik, PPAT, dan lain-lain. Kepala Kantor Pertanahan bertugas untuk menandatangani buku tanah tersebut.

8) Penerbitan Sertifikat

Berdasarkan ketentuan Pasal 31 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, akan diterbitkan sertifikat bagi Hak Guna Bangunan yang sudah didaftar dalam buku tanah.

9) Penandatanganan Sertifikat

Sertifikat akan ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan, kecuali beliau berhalangan maka penandatanganan dilakukan oleh Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah.

10) Penyerahan Sertifikat

Sertifikat pun diserahkan kepada pemegang hak atau kuasanya.

Penyebab Hapusnya Hak Guna Bangunan:

- 1) Jangka waktu telah berakhir.
- 2) Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak terpenuhi.
- 3) Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir.
- 4) Dicabut untuk kepentingan umum.
- 5) Diterlantarkan.
- 6) Tanahnya Musnah

d. Hak Pakai

Hak Pakai (HP) disebutkan dalam Pasal 16 ayat (1) huruf d Undang-Undang Pokok Agraria. Secara Khusus, Hak Pakai diatur dalam Pasal 41 sampai dengan Pasal 43 Undang-Undang Pokok Agraria. Menurut Pasal 50 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria, ketentuan lebih mengenai Hak Pakai diatur dengan peraturan perundangan. Peraturan perundangan yang dimaksudkan disini adalah Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah, Hak Pakai diatur dalam Pasal 39 sampai dengan Pasal 58.

Pengertian Hak Pakai disebutkan dalam Pasal 41 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria, yaitu 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 dengan perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria.

Perkataan “menggunakan” dalam Hak Pakai menunjuk pada pengertian bahwa Hak Pakai digunakan untuk kepentingan mendirikan bangunan, sedangkan perkataan “memungut hasil” dalam Hak Pakai menunjuk pada pengertian bahwa hak pakai digunakan untuk kepentingan pertanian, perikanan dan peternakan dan perkebunan.

Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Dan Hak Pakai atas Tanah menetapkan bahwa subyek Hak Pakai atas tanah, adalah :

- 1) Warga Negara Indonesia
- 2) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia
- 3) Departemen, Lembaga Pemerinah Non Dapartement dan Pemerintah Daerah
- 4) Badan keagamaan dan badan sosial
- 5) Orang asing yang berkedudukan di Indonesia
- 6) Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia

7) Perwakilan negara asing dan perwakilan badan internasional.

Keistimewaan dari Hak Pakai adalah memiliki subyek yang jauh lebih beragam dibandingkan Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan.

Menurut pasal 55 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 hapusnya Hak Pakai, yaitu:

- 1) Jangka waktunya berakhir dan tidak diperpanjang atau diperbarui;
- 2) Dibatalkan oleh pejabat yang berwenang, pemegang hak pengelolaan atau pemegang hak milik sebelum jangka waktunya berakhir karena:
 - a) Tidak dipenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak dan/atau dilanggarnya ketentuan-ketentuan mengenai hak dan kewajiban pemegang hak pakai;
 - b) Tidak dipenuhinya syarat-syarat atau kewajiban-kewajiban yang diatur dalam perjanjian pemberian hak pakai antara pemegang hak pakai dan pemegang hak milik atau perjanjian penggunaan hak pengelolaan;
 - c) Putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
- 3) Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;

- 4) Dicabut untuk kepentingan umum (berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-Benda yang Ada di Atasnya);
- 5) Diterlantarkan;
- 6) Tanahnya musnah;
- 7) Orang atau badan hukum yang mempunyai hak pakai tidak lagi memenuhi syarat sebagai pemegang hak (wajib melepaskan atau mengalihkan haknya paling lambat satu tahun).

Terhadap tanah yang hak pakainya hapus karena ketentuan tersebut, maka tanahnya menjadi tanah negara.

e. Hak Pengelolaan

Dalam UUPA tidak menyebut Hak Pengelolaan, tetapi hanya menyebut pengelolaan dalam Penjelasan Umum Angka II Nomor 2 UUPA, yaitu:

“Negara dapat memberikan tanah yang demikian itu kepada seseorang atau badan hukum dengan sesuatu hak menurut peruntukan dan keperluannya, misalnya Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai atau memberikannya dalam pengelolaan (garis bawah penulis) kepada suatu badan penguasa (Departemen, Jawatan, atau Daerah Swatantra) untuk digunakan bagi pelaksanaan tugasnya masing-masing.⁵

⁵ Indonesia, Undang-Undang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960.

Maria S.W. Sumardjono menyatakan bahwa dalam UUPA, Hak Pengelolaan tidak disebutkan secara eksplisit, baik dalam dictum, batang tubuh maupun penjelasannya. Namun demikian, dalam praktik, keberadaan Hak Pengelolaan berikut landasan hukum telah berkembang sedemikian rupa dengan berbagai eksekusi dan permasalahannya.⁶

A.P. Parlindungan menyatakan bahwa istilah Hak Pengelolaan diambil dari Bahasa Belanda, yaitu *Beheersrecht*, yang diterjemahkan menjadi Hak Penguasaan.⁷ Sependapat dengan A.P. Parlindungan, Supriadi menyatakan bahwa perkataan Hak Pengelolaan sebenarnya berasal dari terjemahan Bahasa Belanda yang berasal dari kata *Beheersrecht* berarti Hak Penguasaan. Hak Penguasaan diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 8 Tahun 1953 tentang Hak Penguasaan Atas Tanah-tanah Negara.⁸ Maria S.W.

Sumardjono menyatakan bahwa Peraturan Pemerintah No. 8 Tahun 1953 mengatur Hak Penguasaan sebagai terjemahan dari *Beheersrecht* atas tanah-tanah negara. Hak Penguasaan yang dimaksud adalah hak penguasaan atas tanah-tanah negara.⁹ Semenjak Pemerintah Hindia Belanda, khususnya pada tahun 1911, banyak instansi Pemerintah diberikan penguasaan atas bidang tanah untuk kepentingan pelaksanaan tugasnya.

⁶ Maria S.W. Sumardjono, *Hak Pengelolaan: Perkembangan, Regulasi, dan Implementasinya*, (Yogyakarta: Mimbar Hukum, 2007), hal 21.

⁷ A.P. Parlindungan, *Hak Pengelolaan Menurut Sistem Undang-Undang Pokok Agraria*, (Bandung: Mandar Maju, 1994), hal. 6.

⁸ Supriadi, *Hukum Agraria*, (Jakarta: Sinar Grafika), hal. 148.

⁹ Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi*, (Jakarta: Kompas, 2007).

Dalam tata pemerintahan saat itu dipergunakan istilah “in beheer” yang dalam tata hukumnya termasuk hukum publik. Kata “in beheer” dapat dibaca dalam Staatsblad (Stb) 1911 No. 110 jo. Stb. 1940 No. 430.¹⁰ Istilah Hak Pengelolaan pertama kali muncul pada saat diterbitkan Peraturan Menteri Agraria No. 9 Tahun 1965. Dalam Peraturan Menteri Agraria No. 9 Tahun 1965 ditetapkan konversi hak penguasaan atas tanah-tanah negara, yaitu:¹¹

Pasal 1

Jika hak penguasaan atas tanah negara yang diberikan kepada Departemen-departemen, Direktorat-direktorat, dan Daerah-daerah Swatantra dipergunakan untuk kepentingan instansi-instansi itu sendiri dikonversi menjadi Hak Pakai.

Pasal 2

Jika hak penguasaan atas tanah negara yang diberikan kepada Departemen-departemen, Direktorat-direktorat, dan Daerah-daerah Swatantra, selain dipergunakan untuk kepentingan instansi-instansi itu sendiri, dimaksudkan juga untuk dapat diberikan dengan sesuatu hak kepada pihak ketiga, maka hak penguasaan atas tanah negara tersebut dikonversi menjadi Hak Pengelolaan.

Subjek Hak Pengelolaan menurut Pasal 137 Ayat (1) UU Nomor 11 tahun 2020 mengenai subjek hak pengelolaan yaitu:

¹⁰ Soemardijono, *Analisis Hak Pengelolaan*, (Jakarta: Lembaga Pengkajian Pertanian, 2006), hal. 3.

¹¹ Indonesia, Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Atas tanah Negara dan Ketentuan-Ketentuan Tentang Kependjaksanaan Selandjutnja.

- a. Instansi Pemerintahan Pusat
- b. Pemerintah Daerah
- c. Badan bank tanah
- d. Badan Usaha Milik Negara/Daerah
- e. Badan hukum milik negara
- f. Badan hukum yang ditunjuk oleh Pemerintah Pusat

Tata cara pendaftaran Hak Pengelolaan, yaitu:

- a) Surat permohonan yang ditujukan kepada kepala Dinas Penanaman Modal dan PTSP Provinsi setempat bermaterai Rp10.000
- b) Identitas Pemohon/Penanggung Jawab
- c) Jika dikuasakan Surat kuasa di atas kertas bermaterai RP 10.000 dan KTP orang yang diberi kuasa
- d) SPPT PBB Tahun berjalan dan Bukti pembayaran PBB (Fotokopi)
- e) Surat Petunjuk Pelaksanaan (SPP) atau Akta Jual Beli (Fotokopi yang dilegalisasi Notaris)
- f) Foto lokasi HPL
- g) Surat pernyataan di atas kertas bermaterai Rp10.000 tentang kesanggupan membayar, keabsahan dokumen, penguasaan fisik, tidak sengketa dan pernyataan tidak akan menuntut pembayaran pemasukan yang telah dikeluarkan.
- h) Ketetapan Rencana Kota (KRR)

g. Hak Sewa

Pengertian hak sewa atas tanah adalah hak yang memberi wewenang untuk menggunakan tanah milik pihak lain dengan kewajiban membayar uang sewa pada tiap-tiap waktu tertentu. Peraturan dasar Hak sewa diatur dalam pasal 44 dan 45 UUPA No 5 Tahun 1960. Dalam hukum adat hak sewa sering disebut dengan “jual tahunan”.

Hak sewa atas tanah mempunyai sifat dan ciri-ciri sebagai berikut:

- a) Bersifat pribadi, dalam arti tidak dapat dialihkan tanpa izin pemiliknya.
- b) Dapat diperjanjikan, hubungan sewa putus bila penyewa meninggal dunia.
- c) Tidak terputus bila Hak Milik dialihkan.
- d) Tidak dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan.
- e) Dapat dilepaskan.
- f) Tidak perlu didaftar, cukup dengan perjanjian yang dituangkan diatas akta otentik atau akta bawah tangan.

Sedangkan yang berhak mendapat hak sewa atas tanah menurut pasal 45 UUPA Nomer 5 Tahun 1960 adalah:

- a) Warga negara Indonesia.

- b) Orang asing yang berkedudukan di Indonesia.
- c) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
- d) Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Jangka waktu hak sewa atas tanah tergantung perjanjian, dengan

memperhatikan pasal 26 ayat 2 UUPA yaitu: “Setiap jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warganegara yang disamping kewarganegaraan Indonesia mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah termaksud dalam pasal 21 ayat 2, adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan, bahwa pihak-pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali”.

Pembayaran uang sewa dapat dilakukan dengan cara:

- a) Satu kali atau pada tiap-tiap waktu tertentu.
- b) Sebelum atau sesudah tanahnya dipergunakan.
- c) Perjanjian sewa tanah yang dimaksudkan dalam pasal ini tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsurunsur pemerasan. Hapusnya Hak sewa atas tanah karena beberapa hal

diantaranya: waktunya berakhir, dihentikan sebelum waktunya berakhir, dilepas dan dicabut.

h. Hak Sewa Tanah Bangunan

Menurut Pasal 44 ayat (1), dinyatakan bahwa: “Seseorang atau suatu badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak menggunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa.”

Berdasarkan pasal di atas, Urip Santoso menyatakan bahwa: “Hak Sewa Tanah Bangunan adalah hak yang dimiliki seseorang atau badan hukum untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah Hak Milik orang lain dengan membayar sejumlah uang sewa tertentu dan dalam jangka waktu tertentu yang disepakati oleh pemilik tanah dengan pemegang Hak Sewa Tanah Bangunan.”¹²

Hak atas tanah yang bersifat sementara diatur dalam pasal 53 UUPA. Hak tersebut dimaksudkan sebagai hak yang bersifat sementara, karena pada suatu ketika hak tersebut akan dihapus. Hal tersebut disebabkan karena hak tersebut bertentangan dengan asas yang terdapat dalam Pasal 10 UUPA yaitu, “seseorang yang mempunyai suatu hak atas tanah pertanian diwajibkan mengerjakan sendiri secara aktif dengan mencegah cara pemerasan, namun sampai saat ini hak tersebut masih belum dihapus.”

Subjek hak Sewa Tanah Bangunan yaitu:

¹² *Ibid*, hal. 130.

- a) Warga Negara Indonesia
- b) Orang asing yang berkedudukan di Indonesia
- c) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia
- d) Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Keistimewaan hak sewa tanah bangunan pada dasarnya merupakan hak pakai yang bersifat khusus. Hak sewa tersebut hanya boleh diadakan untuk mendirikan bangunan. Tanah untuk pertanian tidak boleh disewakan karena bertentangan dengan pasal 10 ayat (1) UUPA yang menegaskan bahwa berdasarkan prinsip land reform telah mewajibkan seorang pemilik tanah pertanian untuk mengerjakannya sendiri. Selain tanah pertanian, tanah yang dikuasai oleh negara pun tidak dapat disewakan berdasarkan ketentuan pasal 44 ayat (1) UUPA karena negara bukan pemilik tanah.

Oleh karena itu hak atas tanah yang bersifat sementara terdiri dari:

- a. Hak Gadai Tanah / Jual Gadai

Hak Gadai Tanah diatur dalam Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok - Pokok Agraria (UUPA) Hak gadai merupakan suatu transaksi antara dua belah pihak yang saling sepakat dengan adanya pemberian sejumlah uang dan penyerahan tanah pertanian sebagai jaminan untuk dikelola oleh pemberi uang.¹³

¹³ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang- Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaanya*, (Jakarta; Djambatan, 1995), hal. 56.

Subjek Hak Gadai Tanah yaitu:

- 1) Penjual
- 2) Penggadai
- 3) Pemberi gadai
- 4) Pemilik tanah

5) Pembeli tanah

b. Hak Usaha Bagi Hasil

Perjanjian Bagi Hasil adalah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 huruf c Undang-undang Nomor 2 Tahun 1960 tentang Perjanjian Bagi Hasil, yakni perjanjian dengan nama apapun juga yang diadakan antara pemilik pada satu pihak dan seseorang atau badan hukum pada lain pihak yang dalam Undang-undang ini disebut: penggarap berdasarkan perjanjian mana penggarap diperkenankan oleh pemilik tersebut untuk menyelenggarakan usaha pertanian di atas tanah pemilik, dengan pembagian hasilnya antara kedua belah pihak.

Subjek Hak Usaha Bagi Hasil yaitu:

- 1) Pemilik
- 2) Penggarap

c. Hak Menumpang

Hak menumpang menurut pasal 53 UUPA adalah hak yang memberi wewenang kepada seseorang untuk mendirikan dan menempati rumah diatas pekarangan orang lain. Pemegang hak menumpang tidak wajib membayar sesuatu kepada pemilik tanah, hubungan hukum dengan tanah tersebut bersifat sangat lemah, artinya sewaktuwaktu dapat diputuskan oleh yang mempunyai tanah jika yang bersangkutan memerlukan sendiri tanah tersebut. Hak menumpang dilakukan jika hanya terdapat tanah pekarangan dan tidak terhadap tanah pertanian.

d. Hak Sewa Tanah Pertanian

Hak sewa sawah pertanian menurut Urip Santoso adalah suatu perbuatan hukum dalam bentuk penyerahan kekuasaan tanah pertanian oleh pemilik tanah pertanian kepada pihak lain (penyewa) dalam jangka waktu tertentu dan sejumlah uang sebagai sewa yang ditetapkan atas dasar kesepakatan kedua belah pihak.¹⁴

B. Tinjauan Umum Perbuatan Melawan Hukum

1. Pengertian Perbuatan Melawan Hukum

Menurut Soebekti dan Tjitrosudibio Perbuatan Melawan Hukum adalah setiap perbuatan melanggar hukum akan membawa suatu kerugian kepada orang lain, oleh karenanya diwajibkan menggantikan kerugian tersebut kepada orang yang dirugikan .

¹⁴ Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Kencana, 2007), hal. 145.

Menurut Rosa Agustina (2003) dalam bukunya *Perbuatan Melawan Hukum*, Pasca Sarjana FH UI merumuskan perbuatan melawan hukum harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:¹⁵ pertama, perbuatan itu bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, kedua, perbuatan tersebut bertentangan dengan hak subjektif orang lain, ketiga bertentangan dengan kesusilaan, keempat, bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian.

Perbuatan melawan hukum adalah suatu perbuatan atau tidak berbuat sesuatu yang mengakibatkan timbulnya kerugian bagi orang lain tanpa sebelumnya ada suatu hubungan hukum, kewajiban mana ditujukan terhadap setiap orang pada umumnya dan dengan tidak memenuhi kewajibannya tersebut dapat diminta suatu ganti rugi.¹⁶ Perbuatan melawan hukum (*Onrechmatige daad*) diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara Pasal ini menetapkan bahwa perbuatan yang melawan hukum mewajibkan orang yang melakukan perbuatan itu, jika karena kesalahannya telah timbul kerugian, untuk membayar kerugian itu. Pasal 1365 KUHPerdara menyatakan :

“Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.”

¹⁵ Rosa Agustina, *Perbuatan Melawan Hukum*, (Jakarta: Pasca Sarjana Universitas Indonesia, 2003), hal. 17.

¹⁶ Rachmat Setiawan, *Tinjauan Elementer Perbuatan Melanggar Hukum*, (Bandung: Alumni Bandung, 1982), hal 7.

Sedangkan ketentuan pasal 1366 KUHPerdata menyatakan: “Setiap orang bertanggung-jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan karena kelalaiannya atau kurang hati-hatinya.”

Ketentuan pasal 1365 tersebut di atas mengatur pertanggung-jawaban yang diakibatkan oleh adanya perbuatan melanggar hukum baik karena berbuat atau karena tidak berbuat. Sedangkan pasal 1366 KUHPerdata lebih mengarah pada tuntutan pertanggung-jawaban yang diakibatkan oleh kesalahan karena kelalaian. Berdasarkan putusan Hoge Raad 1919, yang diartikan dengan melanggar hukum adalah:¹⁷

- a) Melanggar hak orang lain, seperti hak pribadi (integritas tubuh, kebebasan, kehormatan, dan lain-lain) dan hak absolute (hak kebendaan, nama perniagaan, dan lain-lain);
- b) Bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku;
- c) Bertentangan dengan kesusilaan, yaitu perbuatan yang dilakukan seseorang bertentangan dengan sopan santun yang hidup dan tumbuh dalam masyarakat;
- d) Bertentangan dengan kecermatan yang harus diindahkan dalam masyarakat.

Pengertian perbuatan melanggar hukum dalam putusan Hoge Raad 1919 adalah dalam arti luas karena tidak hanya melanggar Undang-Undang, tetapi juga

¹⁷ Salim H.S., *Pengantar Hukum Perdata Tertulis*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2006), hal. 170.

bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, kesusilaan, dan kecermatan yang harus diindahkan dalam masyarakat.

2. Pengaturan Perbuatan Melawan Hukum

a) Perbuatan Melawan Hukum dalam Hukum Perdata

Perbuatan melawan hukum diatur dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1365-1380 KUHPerdata, termasuk ke dalam perikatan yang timbul dari undang-undang. Menurut Pasal 1365 KUH Perdata, yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum adalah: “Perbuatan yang melawan hukum yang dilakukan oleh seseorang yang karena salahnya telah menimbulkan kerugian bagi orang lain.”

Pengertian perbuatan melawan hukum dalam Pasal 1365 KUHPerdata tidaklah dirumuskan secara eksplisit. Pasal 1365 KUHPerdata hanya mengatur apabila seseorang mengalami kerugian karena perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh orang lain terhadap dirinya, maka ia dapat mengajukan tuntutan ganti rugi kepada Pengadilan Negeri.

Jadi Pasal tersebut bukan mengatur mengenai onrechtmatigedaad, melainkan mengatur mengenai syarat-syarat untuk menuntut ganti kerugian akibat perbuatan melawan hukum.

b) Perbuatan Melawan Hukum dalam Hukum Pidana

Dalam Memorie van toelichting atau sejarah pembentukan KUHP di Belanda tidak ditemukan apakah yang dimaksudkan dengan kata “hukum” dalam frase “melawan hukum”. Jika merujuk pada postulat

contra legem facit qui id facit quod lex prohibet; in fraudem vero qui, salvis verbis legis, sententiam ejus circumvenit, maka dapat diartikan bahwa seseorang dinyatakan melawan hukum ketika perbuatan yang dilakukan adalah suatu perbuatan yang dilarang oleh hukum.¹⁸

Pengertian melawan hukum itu sendiri, dikemukakan oleh Simons sebagai berikut:¹⁹

“Apa arti yang harus diberikan mengenai istilah melawan hukum dalam ketentuan-ketentuan ini? Sedangkan menurut pandangan orang banyak istilah tersebut tidak lain dari pada tanpa hak sendiri. Menurut pendapat saya, hanya ada satu pandangan yang dapat diterima mengenai adanya melawan hukum bahwa ada kelakuan yang bertentangan dengan hukum. Tanpa hukum mempunyai arti yang lain dari pada bertentangan dengan hukum, dan istilah melawan hukum menunjuk hanya pada arti yang terakhir. Hukum yang dituju oleh perbuatan tersebut tidak harus suatu hak yang subjektif tetapi juga dapat merupakan suatu hak pada umumnya. Mana yang benar, tergantung pada sifat perbuatan pidana dan tergantung mana rumusan pembentuk undang-undang untuk istilah tersebut”.

Salah satu unsur utama tindak pidana yang bersifat objektif adalah sifat melawan hukum. Hal ini dikaitkan pada asas legalitas yang tersirat pada Pasal 1 ayat 1 KUHP.²⁰ Dalam bahasa Belanda melawan hukum

¹⁸ Eddy O.S Hiariej, *Prinsip-Prinsip Hukum Pidana*, (Yogyakarta: Cahaya Atmapustaka, 2016), hal. 232.

¹⁹ *Ibid*, hal. 233.

²⁰ Kitab Undang-Undang Hukum Pidana, Pasal 1 ayat 1.

itu adalah *wederrechtelijk* (*weder*: bertentangan dengan, melawan; *recht*: hukum). Dalam menentukan perbuatan itu dapat dipidana, pembentuk undang-undang menjadikan sifat melawan hukum sebagai unsur yang tertulis. Tanpa unsur ini, rumusan undang-undang akan menjadi terlampau luas. Selain itu, sifat dapat dicela kadang-kadang dimasukkan dalam rumusan delik, yaitu dalam rumusan delik culpa.²¹

Ajaran sifat melawan hukum memiliki kedudukan yang penting dalam hukum pidana di samping asas legalitas. Ajaran ini terdiri dari ajaran sifat melawan hukum yang formal dan materiil. Ajaran sifat melawan hukum yang materiil dalam hukum pidana Indonesia terdapat hukum tidak tertulis, yaitu hukum adat. Meskipun demikian pengakuan dan penerapan ajaran sifat melawan hukum materiil baru dilakukan pada tahun 1965 dan implikasi yang lebih jauh adalah lolosnya para koruptor karena telah membayar unsur kerugian negara dalam perkara korupsi. Dalam perkembangannya, ajaran sifat melawan hukum ini kemudian diformalkan keudukannya dalam perundang-undangan seperti UU No. 31 Tahun 1999²² dan rancangan KUHP.

3. Unsur-unsur perbuatan melawan hukum

Agar suatu perbuatan dapat dikategorikan sebagai suatu perbuatan melawan hukum, maka harus memenuhi unsur-unsur seperti adanya suatu perbuatan. Suatu perbuatan melawan hukum diawali oleh suatu perbuatan

²¹Teguh Prasetyo, *Hukum Pidana Edisi Revisi*, (Depok: Rajawali Pers, 2017), hal. 52.

²² Indonesia, Undang-Undang Tindak Pidana Korupsi, Nomor 31 Tahun 1999.

dari si pelakunya. Perbuatan disini meliputi perbuatan aktif (berbuat sesuatu) maupun pasif (tidak berbuat sesuatu), padahal secara hukum orang tersebut diwajibkan untuk patuh terhadap perintah undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan (public order and morals).

Berikut adalah unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum menurut 1365 KUHP:

- a. Perbuatan tersebut melanggar hukum.

Manakala pelaku tidak melaksanakan apa yang diwajibkan oleh undang-undang, ketertiban umum dan atau kesusilaan, maka perbuatan pelaku dalam hal ini dianggap telah melanggar hukum, sehingga mempunyai konsekuensi tersendiri yang dapat dituntut oleh pihak lain yang merasa dirugikan.

- b. Adanya kerugian bagi korban.

Yang dimaksud dengan kerugian, terdiri dari kerugian materil dan kerugian immateril. Akibat suatu perbuatan melanggar hukum harus timbul adanya kerugian di pihak korban, sehingga membuktikan adanya suatu perbuatan yang melanggar hukum secara luas.

- c. Adanya kesalahan dari pihak pelaku

Unsur kesalahan itu sendiri dapat diklasifikasikan menjadi 2 (dua) yaitu kesalahan yang dilakukan dengan kesengajaan dan kesalahan karena kurang hati-hatian atau kealpaan. Dalam hukum perdata, baik kesalahan atas dasar kesengajaan ataupun kurang

hati-hatian memiliki akibat hukum yang sama. Hal ini dikarenakan menurut Pasal 1365 KUHPerdara perbuatan yang dilakukan dengan sengaja ataupun dilakukan karena kurang hati-hati atau kealpaan memiliki akibat hukum yang sama, yaitu pelaku tetap bertanggung jawab mengganti seluruh kerugian yang diakibatkan dari Perbuatan

Melawan Hukum yang dilakukannya

- d. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.

Hubungan kausal merupakan salah satu ciri pokok dari adanya suatu perbuatan melanggar hukum. Perbuatan melanggar hukum dalam hal ini harus dilihat secara materiil. Dikatakan materiil karena sifat perbuatan melanggar hukum dalam hal ini harus dilihat sebagai suatu kesatuan tentang akibat yang ditimbulkan olehnya terhadap diri pihak korban. Untuk hubungan sebab akibat ada 2 (dua) macam teori, yaitu teori hubungan faktual dan teori penyebab kira-kira.

Hubungan sebab akibat (causation in fact) hanyalah merupakan masalah fakta atau apa yang telah secara faktual telah terjadi. Sedangkan teori penyebab kira-kira adalah lebih menekankan pada apa yang menyebabkan timbulnya kerugian terhadap korban, apakah perbuatan pelaku atau perbuatan lain yang justru bukan dikarenakan bukan suatu perbuatan melanggar hukum. Namun dengan adanya suatu kerugian, maka yang perlu dibuktikan

adalah hubungan antara perbuatan melanggar hukum dengan kerugian yang ditimbulkan.²³



²³ Sakirang Sriwaty, *Hukum Perdata*, (Yogyakarta: Teras, 2011), hal. 135.