



UNIVERSITAS INDONESIA

**ANALISIS KEPEMILIKAN BANGUNAN YANG BERDIRI DI
ATAS TANAH HAK MILIK PIHAK LAIN
(Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung
Nomor 625 K/PDT/2009)**

TESIS

**THERESIA FEBRIANI HAKIM
0806478872**

**FAKULTAS HUKUM
MAGISTER KENOTARIATAN
SALEMBA
JANUARI 2010**

Analisis kepemilikan..., Theresia Febriani Hakim, FH UI, 2011.

HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh :
Nama : Theresia Febriani Hakim
NPM : 0806478872
Program Studi : Magister Kenotariatan
Judul Skripsi : **ANALISIS KEPEMILIKAN BANGUNAN
YANG BERDIRI DI ATAS TANAH HAK
MILIK PIHAK LAIN (Studi Kasus Putusan
Mahkamah Agung Nomor 625 K/PDT/2009)**

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum, Universitas Indonesia.

DEWAN PENGUJI

Pembimbing : DR. F.X. Arsin Lukman, S.H. ()

Penguji : Akhmad Budi Cahyono, S.H., M.H. ()

Penguji : Enny Koeswarni, S.H., M.Kn. ()

Ditetapkan di : Depok

Tanggal : 7 Januari 2011

HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh :
Nama : Theresia Febriani Hakim
NPM : 0806478872
Program Studi : Magister Kenotariatan
Judul Skripsi : **ANALISIS KEPEMILIKAN BANGUNAN
YANG BERDIRI DI ATAS TANAH HAK
MILIK PIHAK LAIN (Studi Kasus Putusan
Mahkamah Agung Nomor 625 K/PDT/2009)**

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum, Universitas Indonesia.

DEWAN PENGUJI

Pembimbing : DR. F.X. Arsin Lukman, S.H.



Penguji : Akhmad Budi Cahyono, S.H., M.H.



Penguji : Enny Koeswami, S.H., M.Kn.



Ditetapkan di : Depok

Tanggal : 7 Januari 2011

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

Tesis ini adalah hasil karya saya sendiri, dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk telah saya nyatakan dengan benar.

Nama : Theresia Febriani Hakim

NPM : 0806478872

Tanda Tangan :

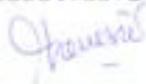
Tanggal : 24 Desember 2010

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

Tesis ini adalah hasil karya saya sendiri, dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk telah saya nyatakan dengan benar.

Nama : Theresia Febriani Hakim

NPM : 0806478872

Tanda Tangan : 

Tanggal : 24 Desember 2010

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai sivitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Theresia Febriani Hakim

NPM : 0806478872

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas : Hukum

Jenis karya : Tesis

demikian demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia **Hak Bebas Royalti Noneksklusif (*Non-exclusive Royalty-Free Right*)** atas karya ilmiah saya yang berjudul :

**ANALISIS KEPEMILIKAN BANGUNAN YANG BERDIRI DI ATAS
TANAH HAK MILIK PIHAK LAIN (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 625 K/PDT/2009)**

beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan memublikasikan tugas akhir saya tanpa meminta izin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Salemba

Pada tanggal : 24 Desember 2010

Yang menyatakan

(Theresia Febriani Hakim)
Analisis kepemilikan..., Theresia Febriani Hakim, FH UI, 2011.

KATA PENGANTAR

Puji syukur saya panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa, karena atas berkat dan rahmat-Nya, saya dapat menyelesaikan tesis ini. Penulisan tesis ini dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar Magister Kenotariatan pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia. Saya menyadari bahwa tanpa bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, dari masa perkuliahan sampai pada penyusunan tesis ini, sangatlah sulit bagi saya untuk menyelesaikan tesis ini. Oleh karena itu, saya mengucapkan terima kasih kepada :

- (1) Bapak Dr. Drs. Widodo Suryandono, S.H., M.H., selaku Ketua Sub Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia;
- (2) Bapak Dr. FX. Arsin Lukman, SH, selaku dosen pembimbing yang telah menyediakan waktu, tenaga, dan pikiran untuk mengarahkan saya dalam penyusunan tesis ini;
- (3) Terutama kepada kedua orang tua saya, Andi Hakim, SH dan A. Lidyawati Rafli, SH, MH dan saudari-saudari saya, Venny Agustina, Ellyza Oktaviany Hakim, S.H dan Cindy Febri yang telah memberikan dukungan moral dan material;
- (4) Darianto Tanoto, SH, rekan-rekan seangkatan di salemba dan sahabat-sahabat saya baik didalam lingkup universitas maupun diluar lingkup universitas yang telah membantu saya dalam menyelesaikan tesis ini;
- (5) Para dosen pengajar dan pihak sekretariat yang telah memberikan perkuliahan dan informasi yang berguna dan bermanfaat dalam rangka persiapan tesis ini dari awal sampai akhir.

Akhir kata, saya berharap Tuhan Yang Maha Esa berkenan membalas segala kebaikan semua pihak yang telah membantu saya dalam penyusunan tesis ini. Semoga tesis ini membawa manfaat bagi pengembangan ilmu hukum di Indonesia.

Salemba, Desember 2010

Penulis

ABSTRAK

Nama : Theresia Febriani Hakim
Program Studi : Magister Kenotariatan
Judul : **ANALISIS KEPEMILIKAN BANGUNAN YANG BERDIRI DI ATAS TANAH HAK MILIK PIHAK LAIN (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 625 K/PDT/2009)**

Tanah merupakan salah satu bagian dari kebutuhan hidup manusia yang mendasar. Penguasaan tanah termasuk bangunannya dalam hal kepemilikan hak atas tanah merupakan kesatuan yang penting. Hal ini disebabkan karena sistem hukum tanah nasional yang menganut asas permisahan horizontal. Sehingga mengenai kepemilikan tanah dan bangunan di atas tanah dapat saja terjadi perbedaan hak kepemilikan. Tesis ini membahas perlindungan hukum bagi pemilik hak atas bangunan yang berdiri diatas hak atas tanah milik pihak lain dan upaya yang dapat dilakukan oleh pemilik bangunan untuk menggunakan tanah milik pihak lain. Penelitian ini adalah penelitian kualitatif dengan tipologi eksplanatoris. Kesimpulan penelitian adalah walaupun tanah tersebut jelas adalah milik Tergugat I dan Tergugat II (sebagai pemilik tanah), Penggugat (sebagai pemilik bangunan) tidak dapat diusir begitu saja dari bangunan tersebut, dan bahwa jual beli maupun peralihan kepemilikan atas suatu benda, termasuk tanah, tidak memutuskan sewa menyewa. Sehingga dengan dijualnya barang yang disewa (dalam hal ini adalah tanah), suatu perjanjian hak sewaan tanah yang dibuat sebelumnya, tidaklah diputuskan (hapus) kecuali ini telah diperjanjikan pada waktu menyewakan barang. Upaya yang dapat dilakukan oleh pemilik bangunan untuk menggunakan tanah milik pihak lain adalah dengan perjanjian sewa-menyewa atau Hak Pakai. Hasil penelitian menyarankan bahwa pihak pemilik bangunan sebaiknya segera mengurus bukti otentik dari penguasaan tanahnya agar memiliki alas hak yang sah dan bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah dan pihak lain yang ingin membeli sebidang tanah sebaiknya memeriksa dahulu mengenai keadaan fisik dari tanah tersebut.

Kata kunci :

Tanah, Bangunan, kepemilikan tanah dan bangunan yang dimiliki dua subjek hukum yang berbeda.

ABSTRACT

Name : Theresia Febriani Hakim
Study Program : Public Notary
Title : **ANALYSIS ABOUT THE OWNERSHIP OF THE BUILDING THAT STANDS ON LAND PROPERTY WHICH BELONG TO OTHER PARTY (Case Study Supreme Court Decision No. 625 K/PDT/2009)**

Land is one part of the basic needs of human life. Mastery of land including the buildings in terms of ownership of land rights is an essential unity. This is because the national land law system which adheres to the principle of horizontal stratification, Because of that, the ownership of land itself and the building on the land itself may belong to different parties with different rights. This thesis discusses the legal protection for owner/s of the building that stands on land rights and the efforts that may be done by building owners in using land that owned by another party. The study was a qualitative study with explanatory typology. The conclusion is that although the land clearly belonged to first defendant and second defendant, plaintiff simply can not be evicted from the building, and if there is any transaction that may affects change the ownership of a property, including land shall not ending the agreement between first defendant and second defendant eventually. So with the hired object sold (in this case is the land itself), an agreement about land rental rights that produced previously is not remove unless it has been agreed at the time the agreement was provoked. Efforts that can be done by building owners to use land owned by another party is to create a treaty of lease or Right to Use. The results suggest that the building owner should immediately take care of authentic evidence of mastery of the land in order to have a legitimate title and the public notary PPAT and others who want to buy a land should doing some research in advance about the physical condition of the land.

Key words:

Land, building, ownership of land and buildings owned by two different legal subjects.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
KATA PENGANTAR	iv
HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS	v
ABSTRAK	vi
DAFTAR ISI	vii
BAB I. PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang Permasalahan	1
1.2 Pokok Permasalahan	10
1.3 Metode Penelitian	10
1.4 Sistematika Penulisan	11
BAB II. PEMBAHASAN	13
2.1 TEORI	13
2.1.1 Hak Penguasaan Atas Tanah	13
2.1.2 Hukum Tanah Nasional	16
2.1.3 Tata Cara Memperoleh Tanah	27
2.1.4 Pendaftaran Tanah	37
2.1.5 Peralihan Hak Atas Tanah karena Jual Beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	40
2.1.6 Aspek Hukum Acara Perdata dalam Sengketa Tanah	43
2.2 URAIAN KASUS	46
2.3 ANALISIS	49
2.3.1 Perlindungan hukum bagi pemilik hak atas bangunan yang berdiri diatas hak atas tanah milik pihak lain.	49
2.3.2 Upaya yang dapat dilakukan oleh pemilik bangunan untuk menggunakan tanah milik pihak lain	58
BAB III. PENUTUP	64
3.1 SIMPULAN	64
3.1.1 Perlindungan hukum bagi pemilik hak atas bangunan yang berdiri diatas hak atas tanah milik pihak lain.	64
3.1.2 Upaya yang dapat dilakukan oleh pemilik bangunan untuk menggunakan tanah milik pihak lain	65
3.2 SARAN	66
DAFTAR REFERENSI	68
LAMPIRAN	

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Permasalahan

Tanah merupakan salah satu unsur utama dalam kehidupan manusia dan merupakan salah satu sumber kekayaan alam yang memiliki fungsi penting bagi pembangunan perekonomian masyarakat Indonesia. Tanah diperlukan antara lain untuk tempat tinggal maupun untuk kegiatan usaha yang semakin bervariasi sesuai dengan perkembangan ekonomi, sosial, budaya dan teknologi. Selain itu, tanah merupakan salah satu bagian dari kebutuhan hidup manusia yang mendasar. Manusia hidup dan berkembang biak, serta melakukan aktivitas di atas tanah, sehingga setiap saat manusia berhubungan dengan tanah.¹

Dengan semakin meningkatnya kebutuhan akan tanah, maka tidak menutup kemungkinan akan menimbulkan konflik di bidang pertanahan. Oleh karenanya diperlukan peraturan yang dapat menjadi acuan sehingga terciptalah suatu kepastian hukum di bidang pertanahan. Berkaitan dengan hal tersebut, sejak tanggal 24 September 1960, pemerintah Indonesia telah mengundang dan memberlakukan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang lebih dikenal dengan sebutan Undang-Undang Pokok Agraria (untuk selanjutnya disingkat UUPA).

Dengan berlakunya UUPA, terjadi perubahan fundamental pada hukum agraria di Indonesia, terutama di bidang hukum pertanahan. Perubahan yang mendasar dan fundamental dimaksud karena telah terjadi perubahan baik mengenai struktur perangkat hukum, mengenai konsepsi yang mendasarinya maupun isinya yang dinyatakan dalam bagian yang berpendapat UUPA harus sesuai dengan kepentingan rakyat Indonesia serta memenuhi pula keperluannya menurut permintaan zaman.²

¹ Marios Pahala Siahaan, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan*, (Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, 2003), hlm. 1.

² *Analisis Keperluan Agraria* oleh Febrina Hakim, FH: UJ, 2011, (Jakarta, 2011), hlm. 1.

Tujuan pokok dari UUPA adalah :

1. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional, sebagai alat untuk membawa kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi Negara dan rakyat dalam rangka mencapai masyarakat adil dan makmur.
2. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan.
3. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.

UUPA bermaksud untuk mengadakan hukum agraria nasional yang berdasarkan atas hukum adat tentang tanah. Dengan lahirnya UUPA ini, tercapailah suatu keseragaman (uniformitas) mengenai hukum tanah, sehingga tidak lagi ada hak atas tanah menurut Hukum Barat disamping hak atas tanah menurut Hukum Adat.³

UUPA mengatur mengenai hak-hak atas tanah yang dapat diberikan kepada dan dimiliki oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan hukum. Dari segi asal tanahnya, hak atas tanah dibedakan menjadi 2 (dua) kelompok, yaitu :

1. Hak atas tanah yang bersifat primer

Yaitu hak atas tanah yang berasal dari tanah negara.

Macam-macam hak atas tanah ini adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Atas Tanah Negara, Hak Pakai Atas Tanah Negara.

2. Hak atas tanah yang bersifat sekunder

Yaitu hak atas tanah yang berasal dari tanah pihak lain.

Macam-macam hak atas tanah ini adalah Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Pengelolaan, Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik, Hak Pakai Atas Tanah Hak Pengelolaan, Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik, Hak Sewa untuk Bangunan, Hak Gadai (Gadai Tanah), Hak Usaha Bagi Hasil (Perjanjian Bagi Hasil), Hak Menumpang, dan Hak Sewa Tanah Pertanian.⁴

³ C.S.T. Kansil, *Modul Hukum Perdata (Termasuk Asas-Asas Hukum Perdata)*, (Jakarta : PT Pradnya Paramita, 1995), hlm. 178.

⁴ Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, (Jakarta : Kencana Prenada Media Group, 2005), hlm. 89.

Pasal 2 Ayat (1) UUPA menyatakan bahwa atas dasar ketentuan Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar Tahun 1945 dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan yang tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat. Pengertian dikuasai ini bukan berarti dimiliki, tetapi pengertiannya memberikan wewenang kepada Negara untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan tanah, menentukan dan mengatur hak-hak yang dapat dipunyai atas tanah, serta menentukan dan mengatur hubungan hukum antara orang dan perbuatan hukum mengenai tanah.

Ketentuan Pasal 4 UUPA menyatakan :

- (1) 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-orang lain serta badan-badan hukum.
- (2) dinyatakan bahwa hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya 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.

Dari prinsip-prinsip dasar tersebut, maka lahirilah hak-hak atas tanah yang peruntukannya dibedakan pada jenis pemanfaatannya, serta pada pribadi-pribadi hukum yang akan menjadi pemiliknyanya. Secara umum ketentuan tersebut dapat dijelaskan sebagai berikut :

1. Hak Milik, yang merupakan hak yang terpenuh dan paling kuat serta bersifat turun-temurun, yang hanya diberikan kepada warga negara Indonesia tunggal, dengan pengecualian badan-badan hukum tertentu (Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963), yang pemanfaatannya dapat disesuaikan dengan peruntukan tanahnya di wilayah dimana tanah terletak;

2. Hak Guna Usaha, yang merupakan hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, untuk jangka waktu tertentu, yang dapat diberikan baik pada warga negara Indonesia tunggal maupun Badan Hukum Indonesia (yang didirikan menurut Hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia);
3. Hak Guna Bangunan, yang merupakan hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, untuk selama jangka waktu tertentu, yang dapat dimiliki baik oleh warga negara Indonesia tunggal maupun Badan Hukum Indonesia (yang didirikan menurut Hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia);
4. Hak Pakai, yang merupakan hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah milik orang lain atau yang dikuasai langsung oleh negara, yang bukan sewa-menyewa atau pengolahan tanah, yang dapat diberikan untuk suatu jangka waktu tertentu kepada warga negara Indonesia tunggal maupun Badan Hukum Indonesia (yang didirikan menurut Hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia), orang asing yang berkedudukan di Indonesia, serta badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.⁵

Dalam penjelasan UUPA, hak pakai adalah suatu kumpulan pengertian daripada hak-hak yang dikenal dalam hukum agraria dengan berbagai nama, yang kesemuanya dengan sedikit perbedaan pada masing-masing daerah. Dalam rangka penyederhanaan, maka dalam UUPA untuk hak-hak atas tanah tersebut digunakan menjadi satu nama saja yaitu hak pakai.⁶

Hukum tanah yang dianut oleh UUPA bertumpu pada hukum adat yang mengenal asas pemisahan horizontal (dalam bahasa Belanda disebut *horizontale scheidng*), dimana hak atas tanah tidak dengan sendirinya meliputi pemilikan bangunan dan tanaman yang ada di atasnya.⁷

⁵ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Hak-Hak Atas Tanah*, (Jakarta : Prenada Media, 2004), hlm. 25-26.

⁶ A.P. Parlindungan, *Serba-Serbi Hukum Agraria*, (Bandung : Penerbit Alumni, 1984), hlm. 164.

⁷ *Asas-Asas Hukum Agraria*, (Theresia Febrianti Hakim, 2008) HUI, 2011.

Selain asas pemisahan horizontal, dalam hukum tanah negara-negara lain dikenal juga asas pemisahan vertikal atau asas accesie atau asas perlekatan.

Berdasarkan Pasal 500 Kitab Undang-undang hukum perdata, dinyatakan bahwa “segala apa yang karena hukum perlekatan termasuk dalam sesuatu kebendaan, seperti pun segala hasil dari kebendaan itu, baik hasil karena alam, maupun hasil karena pekerjaan orang, selama yang akhir-akhir ini melekat pada kebendaan itu laksana dahan dan akar terpaut pada tanahnya, kesemuanya itu adalah bagian dari kebendaan tadi”. Dalam Pasal 571 Kitab undang-undang Hukum Perdata juga disebutkan bahwa Hak milik atas sebidang tanah mengandung didalamnya, kepemilikan atas segala apa yang ada di atasnya dan di dalam tanah.

Dari uraian tersebut diatas dapat disimpulkan bahwa bangunan dan tanaman yang ada di atas dan merupakan satu kesatuan dengan tanah, merupakan bagian dari tanah yang bersangkutan. Maka hak atas tanah dengan sendirinya, karena hukum, meliputi juga pemilikan bangunan dan tanaman yang ada di atas tanah yang dimiliki, kecuali kalau ada kesepakatan lain dengan pihak yang membangun atau menanamnya.

Sehingga perbuatan hukum mengenai tanah dengan sendirinya karena hukum meliputi juga tanaman dan bangunan yang ada di atasnya. Umumnya bangunan dan tanaman yang ada di atas tanah adalah milik pemegang hak atas tanah.

Namun, karena hukum tanah kita menggunakan asas hukum adat yang disebut asas pemisahan horizontal, maka bangunan dan tanaman bukan merupakan bagian dari tanah. Sehingga hak atas tanah tidak dengan sendirinya meliputi pemilikan bangunan dan tanaman yang ada di atasnya.

Perbuatan hukum mengenai tanah tidak dengan sendirinya meliputi bangunan dan tanaman yang ada di atasnya. Apabila perbuatan hukumnya dimaksudkan meliputi juga bangunan dan tanamannya, maka hal tersebut harus dinyatakan secara tegas dalam akta yang membuktikan dilakukannya perbuatan hukum yang bersangkutan.

Dalam praktik dimungkinkan suatu perbuatan hukum mengenai tanah

meliputi juga bangunan dan tanaman yang ada di atasnya, asal⁸ :

1. Bangunan dan tanaman tersebut secara fisik merupakan satu kesatuan dengan tanah yang bersangkutan, artinya bangunan yang berfondasi dan tanaman merupakan tanaman keras;
2. Bangunan dan tanaman tersebut milik yang empunya tanah; dan
3. Maksud demikian secara tegas disebutkan dalam akta yang membuktikan dilakukannya perbuatan hukum yang bersangkutan.

Dalam Pasal 6 UUPA dinyatakan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Ini berarti bahwa hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang, tidaklah dapat dibenarkan, bahwa tanahnya itu akan dipergunakan (atau tidak dipergunakan) semata-mata untuk kepentingan pribadinya, apalagi kalau hal itu menimbulkan kerugian bagi masyarakat. Penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaannya dan sifat daripada haknya, hingga bermanfaat baik bagi kesejahteraan dan kebahagiaan yang mempunyainya maupun bermanfaat bagi masyarakat dan negara.⁹

Penguasaan dan penggunaan tanah harus memiliki landasan hak atas tanah tersebut, sehingga penguasaan dan penggunaan tanah tersebut legal dan mendapatkan perlindungan hukum. Penguasaan tanah dapat diartikan dalam penguasaan secara yuridis dan penguasaan secara fisik. Penguasaan tanah secara yuridis merupakan penguasaan tanah dengan dilandasi hak, yang dilindungi oleh hukum dan umumnya memberikan kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang dihaki. Tetapi ada juga penguasaan yuridis yang, meskipun memberikan kewenangan untuk menguasai tanah yang dihaki secara fisik, pada kenyataannya penguasaan fisiknya dilakukan pihak lain. Penguasaan tanah secara fisik merupakan penguasaan tanah tanpa dilandasi hak. Dalam hal ini pemilik tanah berdasarkan hak penguasaan yuridisnya berhak untuk menuntut diserahkan kembali tanah yang bersangkutan secara fisik kepadanya.¹⁰

⁸ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, cet. 9, (Jakarta : Penerbit Djambatan, 2003), hlm. 266.

⁹ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *op. cit.*, hlm. 17.

¹⁰ Analisis kepemilikan, 23, Theresia Febriani Hakim, FH UI, 2011.

Untuk memperoleh hak atas tanah, maka penting untuk memperhatikan status tanah, status calon penerima hak dan kesediaan pemilik tanah untuk melepaskan hak atas tanahnya. Tata cara memperoleh hak atas tanah dapat dilakukan dengan cara :¹¹

1. Permohonan hak jika tanah yang tersedia adalah tanah Negara atau tanah hak pengelolaan.
2. Pemberian hak baru yang diberikan oleh pemilik tanah kepada pihak lain atau hak atas tanah sekunder.
3. Peralihan atau pemindahan hak atas tanah melalui jual beli, tukar menukar, hibah, wasiat atau *inbrens*.

Selain itu, peralihan hak atas tanah dapat terjadi karena pewarisan tanpa wasiat. Peralihan hak karena pewarisan tanpa wasiat adalah peralihan hak atas tanah yang terjadi dikarenakan seseorang yang mempunyai salah satu hak meninggal dunia maka haknya itu dengan sendirinya menjadi hak ahli warisnya. Berbeda dengan perbuatan hukum pemindahan hak dimana peralihan hak dilakukan dengan sengaja supaya hak tersebut terlepas dari pemegangnya yang semula dan menjadi hak pihak lain.¹²

4. Pembebasan atau pelepasan hak, jika di atas tanah sudah ada hak sedangkan yang memerlukan adalah badan hukum.
5. Pencabutan hak.

Pencabutan hak merupakan suatu upaya hukum terakhir dalam rangka memperoleh tanah yang diperlukan untuk kepentingan umum, maupun kepentingan bersama bangsa dan Negara, ketika melalui cara musyawarah dengan pemegang haknya tidak berhasil atau mencapai kata sepakat, sedangkan Negara sangat memerlukan tanah tersebut untuk menyelenggarakan kepentingan umum dan proyeknya tidak dapat dibangun di lokasi lain, selain di atas bidang tanah yang bersangkutan.¹³

Dalam hal pembuktian hak atas tanah, sertipikat tanah berlaku sebagai alat

¹¹ Irene Eka Sihombing, *Segi-Segi Hukum Tanah Nasional dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan*, (Jakarta : Penerbit Universitas Trisakti, 2005), hlm. 48.

¹² Effendi Perangin, *Praktek Jual Beli Tanah*, cet. 1, (Jakarta : Rajawali Pers, 1984), hlm . 6.

¹³ Soetomo, *Pembebasan, Pencabutan, Permohonan Hak atas Tanah*, (Surabaya : Usaha Nasional, 1984), hlm. 53.

Analisis kepemilikan..., Theresia Febriani Hakim, FH UI, 2011.

pembuktian yang kuat. Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan. Hal ini berarti selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, maka data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalam sertipikat harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam melakukan perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam berperkara di pengadilan.¹⁴

Sertipikat ini akan diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) setelah pihak yang bersangkutan membawa persyaratan tertentu dan menjalani prosedur pendaftaran yang benar. Secara hierarkis, pendaftaran bisa dilakukan di kantor pertanahan di tingkat kota atau kabupaten setempat. Penerbitan bukti kepemilikan hak atas tanah ini merupakan bagian dari proses pendaftaran tanah yang dijalankan oleh Kantor Pertanahan.¹⁵

Dalam Pasal 19 Ayat (1) UUPA dinyatakan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Lebih lanjut Pasal 11 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah.¹⁶

Meskipun telah memiliki sertifikat sebagai tanda bukti haknya, namun seseorang sebagai pemegang hak atas tanah berdasarkan sertipikat yang dilindungi oleh hukum dan umumnya memberikan kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang dihaki, pada kenyataannya penguasaan fisiknya dilakukan pihak lain. Misalnya jika tanah yang dimiliki disewakan kepada pihak lain dan penyewa yang menguasainya secara fisik. Hal ini seringkali menimbulkan permasalahan diantara para pihak. Jika terjadi sengketa, pada umumnya para pihak yang merasa memiliki kepentingan terhadap tanah tersebut

¹⁴ Siahaan, *op. cit.*, hlm. 163.

¹⁵ Kian Goenawan, *Panduan Mengurus Sertifikat Tanah dan Properti*, (Yogyakarta : Best Publisher, 2009), hlm. 26.

¹⁶ A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, (Bandung : CV Mandar Maju, 2009), hlm. 88. Analisis kepemilikan..., Theresia Febriani Hakim, FH UI, 2011.

akan mengajukan gugatan kepada pengadilan negeri.

Salah satu kasus yang terjadi adalah sengketa antara Herlina Raditya (sebagai Penggugat) dengan Soegito Lays dan Zubaidah Pudjiati (sebagai Tergugat). Sengketa yang terjadi berawal dari dibelinya sebuah rumah baru oleh Penggugat berikut hak sewaan atas tanah eigendom kepunyaan Lie Kian Hong dari Faradj Faris dan Hadji Galib berdasarkan atas hak sewa yang dibuat pada tanggal 28 November 1959. Setelah jual beli rumah tersebut berlangsung, Penggugat menemui Lie Kian Hong dan menyampaikan keinginannya untuk meneruskan perjanjian hak sewaan atas tanah eigendom tersebut dan disetujui oleh Lie Kian Hong. Setelah Lie Kian Hong meninggal dunia, tanah eigendom kepunyaan Lie Kian Hong beralih kepada ahli warisnya yaitu Olga Tambali, Jenny Regina Iman, dan Aurella Trisnawati Darmali (sebagai Tergugat III, IV, V). Setelah kepemilikan beralih kepada ahli waris, perjanjian sewa tanah tersebut terus berlangsung hingga tiba-tiba Tergugat III, IV, dan V menolak penerimaan uang sewa tanah dari Penggugat. Namun Penggugat tetap mengirim uang sewa tanah melalui wesel pos dan uang titipan/ konsinyasi melalui pengadilan negeri jakarta timur. Menurut ahli waris, penolakan uang sewa tanah dari Penggugat disebabkan karena para ahli waris telah menjual tanah warisan tersebut kepada Tergugat I dan II yang meliputi pula sejumlah bangunan lain yang pengosongannya ditanggung oleh Tergugat, di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT) sebagaimana ternyata dalam akta Nomor 307/6/1982/Taman Sari tanggal 13 Agustus 1982. Selain mengajukan permohonan balik nama kepada Kantor Pertanahan Jakarta Barat, Pembelian tanah oleh Tergugat, dilanjutkan dengan pelaksanaan proses permohonan pengosongan bangunan sebuah rumah tinggal, yang mana rumah tinggal yang dimaksud adalah milik Penggugat. Sebagai pihak yang telah membeli rumah tinggal tersebut dan secara fisik telah menguasai tanah dan rumah tersebut selama kurang lebih 45 (empat puluh lima) tahun serta selalu melaksanakan kewajibannya sebagai penyewa antara lain dengan membayar biaya sewa tanahnya maka Penggugat merasa seharusnya ia memperoleh prioritas untuk mengajukan permohonan hak atas tanah dimana bangunan sebuah rumah tinggal miliknya berdiri yang setempat dikenal sebagai Jalan Mangga Besar I/62, Rukun

Tetangga 007, Rukun Warga 008, Kelurahan Mangga Besar, Kecamatan Taman Sari, Jakarta Barat.

Berdasarkan hal-hal yang telah penulis uraikan diatas dan menyadari arti pentingnya pemilikan bangunan sebuah rumah tinggal yang harus didasari dengan alas hak yang sah, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian lebih lanjut terhadap adanya sengketa pemilikan bangunan ini dan menuangkan ke dalam tesis dengan judul **“ANALISIS KEPEMILIKAN BANGUNAN YANG BERDIRI DI ATAS TANAH HAK MILIK PIHAK LAIN (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 625 K/PDT/2009).**

1.2. Pokok Permasalahan

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan sebelumnya, maka penulis mengemukakan pokok permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana perlindungan hukum bagi pemilik hak atas bangunan yang berdiri diatas tanah milik pihak lain ?
2. Upaya apakah yang dapat dilakukan oleh pemilik bangunan agar dapat menggunakan tanah milik pihak lain ?

1.3. Metode Penelitian

Bentuk penelitian yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif yaitu suatu cara untuk menemukan data melalui bahan-bahan pustaka.

Tipologi penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian eksplanatoris dan penelitian preskriptif. Penelitian eksplanatoris yaitu penelitian yang bertujuan untuk menggambarkan atau menjelaskan lebih dalam suatu gejala. Penelitian preskriptif yaitu penelitian yang tujuannya memberikan saran atau jalan keluar dari suatu permasalahan.¹⁷

Jenis data yang diperlukan dalam penelitian ini adalah data sekunder yang diperoleh melalui studi kepustakaan. Data sekunder yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari :

¹⁷ Sri Mamudji, *et al.*, *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*, (Jakarta : Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005).
Theresia Febriani Hakim, FH UI, 2011.

- a. Sumber primer yaitu bahan hukum yang bersifat mengikat dan harus ditaati, yang digunakan sebagai landasan hukum, antara lain peraturan-peraturan yang berkaitan dengan pertanahan, diantaranya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dan Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional (PMNA / Kepala BPN) Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- b. Sumber sekunder adalah bahan hukum yang menjelaskan atau menerangkan bahan hukum primer, yaitu buku-buku mengenai pertanahan.

Jadi alat pengumpul datanya adalah dengan studi dokumen atau studi pustaka, yang artinya mencari data dengan mempelajari dokumen atau bahan pustaka sesuai dengan permasalahan yang diteliti.¹⁸

Metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah kualitatif, yaitu dengan cara memaknai setiap data yang diperoleh oleh peneliti sendiri dan didasarkan pada studi kasus yang berguna untuk menambah simpulan dari analisis serta mendukung hasil penelitian ini.

1.4. Sistematika Penulisan

BAB I. PENDAHULUAN

Dalam bab ini penulis menguraikan mengenai latar belakang permasalahan, pokok permasalahan, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II. PEMBAHASAN

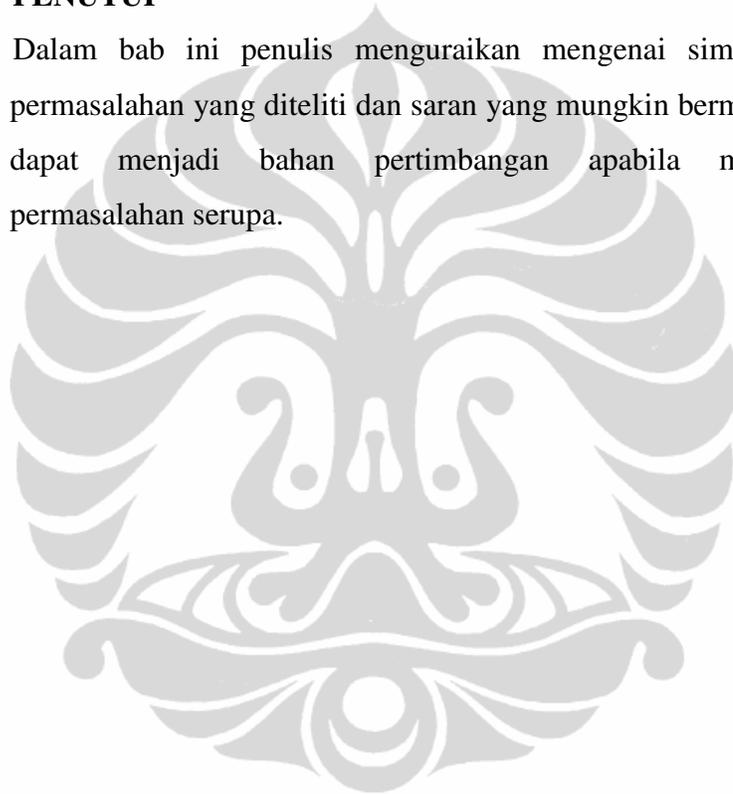
Dalam bab ini penulis menguraikan pembahasan mengenai permasalahan yang diteliti berdasarkan pada teori-teori dan data-

¹⁸ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*, (Jakarta: PT Remaja Rosdakarya, 2008) dan Brian Hakim, FH UI, 2011.

data yang diperoleh penulis pada saat melakukan penelitian mengenai perlindungan hukum bagi pemilik hak atas bangunan yang berdiri diatas tanah milik pihak lain dan upaya yang dapat dilakukan oleh pemilik bangunan agar dapat menggunakan tanah milik pihak lain.

BAB III. PENUTUP

Dalam bab ini penulis menguraikan mengenai simpulan dari permasalahan yang diteliti dan saran yang mungkin bermanfaat dan dapat menjadi bahan pertimbangan apabila menghadapi permasalahan serupa.



BAB II

PEMBAHASAN

2.1 TEORI

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, tanah yaitu permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali. Sedangkan dalam Pasal 4 UUPA dinyatakan bahwa “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”. Dengan demikian, yang dimaksud dengan istilah tanah adalah permukaan bumi.

2.1.1 Hak Penguasaan Atas Tanah

Hak penguasaan atas tanah adalah hubungan konkret antara subjek hukum dengan tanah yang berisikan wewenang, kewajiban dan larangan yang harus dilakukan oleh subjek hukum dengan tanah. Subjek hukum ini termasuk Negara, bangsa, perorangan (individu) dan badan hukum.

Hak penguasaan atas tanah merupakan suatu lembaga hukum yang menghubungkan antara tanah tertentu sebagai objeknya dan orang atau badan hukum tertentu sebagai subjek atau pemegang haknya.²²

Pengertian hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga hukum dan hubungan konkret dapat dijelaskan dengan sistematika yang memuat ketentuan-ketentuan dalam hukum tanah nasional, yaitu :²³

1. Hak penguasaan tanah sebagai lembaga hukum meliputi :
 - a. Memberi nama pada hak penguasaan yang bersangkutan.
 - b. Menetapkan isinya yang mengatur apa yang boleh, wajib dan dilarang untuk diperbuat oleh pemegang hak serta jangka waktunya.
 - c. Mengatur mengenai subjek haknya dan syarat-syarat penguasaannya.
 - d. Mengatur hal-hal mengenai tanahnya.
2. Hak penguasaan tanah sebagai hubungan konkret meliputi :

²² Harsono, *op.cit.*, hlm. 25.

²³ Analisis kepemilikan..., Theresia Febriani Hakim, FH UI, 2011.

- a. Mengatur mengenai terciptanya suatu hubungan hukum yang konkret.
- b. Mengatur mengenai pembebanannya dengan hak-hak lain.
- c. Mengatur mengenai pemindahannya kepada pihak lain.
- d. Mengatur mengenai hapusnya.
- e. Mengatur mengenai pembuktiannya.

Hak penguasaan atas tanah dalam hukum tanah nasional ditinjau menurut hierarki dan tata susunan hak atas tanah dapat diuraikan sebagai berikut :²⁴

1. Hak Bangsa Indonesia
2. Hak Menguasai dari Negara
3. Hak-hak ulayat masyarakat hukum adat
4. Hak-hak perorangan (individual) atas tanah, yang terdiri dari :
 - a. Hak atas tanah sebagai hak individual yang secara langsung maupun tidak langsung bersumber dari pada Hak Bangsa Indonesia.
 - b. Hak atas tanah wakaf
 - c. Hak milik atas satuan rumah susun
 - d. Hak jaminan atas tanah yaitu hak tanggungan

Hak penguasaan atas tanah berisi serangkaian kewenangan kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihakinya. Sesuatu yang wajib atau dilarang dilakukan merupakan hal yang membedakan antara hak penguasaan atas tanah yang satu dengan yang lain. Hak penguasaan atas tanah memberikan kewenangan kepada pemegang haknya untuk memakai atau mengusahakan tanah yang dihakinya.

1. Hak Bangsa Indonesia

Pasal 1 Ayat (1) UUPA menyatakan bahwa seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah air dari seluruh rakyat Indonesia, yang bersatu sebagai bangsa Indonesia. Hal ini berarti adanya hubungan hukum antara bangsa Indonesia (seluruh rakyat Indonesia) dengan tanah di seluruh wilayah Indonesia yang disebut Hak Bangsa Indonesia. Tanah di seluruh wilayah

²⁴ Analisis Kepemilikan..., Theresia Febriani Hakim, FH UI, 2011.

Indonesia adalah hak bersama dari bangsa Indonesia dan bersifat abadi. Bagian tanah Hak Bangsa Indonesia ini dapat diberikan kepada orang atau badan hukum dan dikuasai dengan hak milik, HGU, HGB atau hak pakai.

Dengan demikian Hak Bangsa Indonesia merupakan hak penguasaan atas tanah yang tertinggi dan mengandung unsur kepunyaan serta kewenangan untuk mengatur. Oleh karena itu, maka Hak Bangsa Indonesia merupakan sumber dari hak-hak penguasaan atas tanah yang lainnya, yaitu Hak Menguasai dari Negara dan hak-hak perorangan atas tanah.

2. Hak Menguasai dari Negara

Negara adalah organisasi kekuasaan dari seluruh rakyat Indonesia. Ini berarti bahwa bangsa Indonesia membentuk Negara Republik Indonesia untuk melindungi segenap tanah air Indonesia dan melaksanakan tujuan bangsa Indonesia untuk meningkatkan kesejahteraan umum. Untuk melaksanakan tujuan tersebut maka Negara Republik Indonesia mempunyai hubungan hukum dengan tanah di seluruh wilayah Indonesia, agar dapat mengatur tanah-tanah tersebut atas nama bangsa Indonesia, melalui peraturan perundang-undangan yaitu UUPA dan peraturan pelaksanaannya. Hubungan hukum ini disebut Hak Menguasai dari Negara.

Sifat Hak Menguasai dari Negara semata-mata untuk :²⁵

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan tanah bersama.
- b. Menentukan dan mengatur hak-hak yang dapat dipunyai subjek hukum atas tanah dan siapa yang dapat mempunyai hak atas tanah.
- c. Menentukan dan mengatur hubungan hukum antara subjek hukum dengan perbuatan-perbuatan hukum mengenai tanah.

3. Hak Ulayat Masyarakat Adat

Hak ulayat merupakan serangkaian wewenang dan kewajiban suatu masyarakat hukum adat, yang berhubungan dengan tanah yang terletak dalam lingkungan wilayahnya, yang merupakan pendukung utama penghidupan dan

²⁵ ~~Sifat hak penguasaan...~~ Sifat hak penguasaan... Theresia Febriani Hakim, FH UI, 2011.

kehidupan masyarakat adat yang bersangkutan sepanjang masa.²⁶ Hak ulayat ini meliputi semua tanah yang ada di lingkungan wilayah hukum masyarakat adat yang bersangkutan baik yang sudah dihaki oleh seseorang maupun belum. Masyarakat hukum adatlah sebagai penjelmaan seluruh anggotanya yang mempunyai hak ulayat.

Berdasarkan Pasal 3 UUPA diatur bahwa hak ulayat dan hak-hak yang serupa itu dari masyarakat-masyarakat hukum adat diakui eksistensinya oleh UUPA sepanjang kenyataannya hak ulayat itu masih hidup dan hak ulayat itu diatur sedemikian rupa sesuai dengan kepentingan nasional dan Negara yang berdasarkan atas persatuan bangsa serta tidak boleh bertentangan dengan UU dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi. Dengan demikian, di daerah-daerah di mana hak ulayat tidak ada lagi, maka hak ulayat tidak akan dihidupkan kembali. Di daerah-daerah dimana tidak pernah ada hak ulayat, tidak akan dilahirkan hak ulayat baru.²⁷

4. Hak-Hak Perorangan (Individu) atas Tanah

Hak perorangan atau individu atas tanah merupakan hubungan hukum antara orang atau badan hukum dengan bidang tanah tertentu yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan Negara, bangsa dan kepentingan umum.

Pasal 4 Ayat (1) UUPA menyatakan bahwa atas dasar Hak Menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 UUPA 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-orang lain serta badan-badan hukum.

2.1.2 Hukum Tanah Nasional

Dalam sejarah di Indonesia, maka hukum tanah nasional dapat dibagi menjadi dua tahap, yaitu sebagai berikut :

1. Sebelum berlakunya UUPA

²⁶ Harsono, *op.cit.*, hlm. 186.

²⁷ Analisis kepemilikan..., Theresia Febriani Hakim, FH UI, 2011.

Di Indonesia berlaku berbagai sistem hukum yang mengatur mengenai tanah, yaitu :²⁸

- a. Sistem hukum tanah adat
- b. Sistem hukum tanah barat
- c. Sistem hukum tanah administratif
- d. Sistem hukum tanah swapraja
- e. Sistem hukum tanah antar golongan

Sistem hukum tanah yang bersifat dualisme dan pluralisme ini baru berakhir setelah berlakunya UUPA, yaitu pada tanggal 24 September 1960 dan sejak saat itu di Indonesia hanya berlaku satu hukum tanah nasional (unifikasi hukum), yaitu hukum agraria yang berdasarkan pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

2. Sesudah berlakunya UUPA

Hak perorangan atas tanah sesudah berlakunya UUPA dibedakan menjadi :²⁹

- a. Hak-hak atas tanah, terdiri dari :
 - 1) Hak atas tanah yang bersifat primer : Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Atas Tanah Negara, Hak Pakai Atas Tanah Negara.
 - 2) Hak atas tanah yang bersifat sekunder : Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Pengelolaan, Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik, Hak Pakai Atas Tanah Hak Pengelolaan, Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik, Hak Sewa untuk Bangunan, Hak Gadai (Gadai Tanah), Hak Usaha Bagi Hasil (Perjanjian Bagi Hasil), Hak Menumpang, dan Hak Sewa Tanah Pertanian.
- b. Hak atas tanah wakaf
- c. Hak milik atas satuan rumah susun
- d. Hak-hak atas jaminan atas tanah yaitu hak tanggungan.

1. Hak Milik (diatur dalam Pasal 20 – 27 UUPA)

Pasal 20 UUPA menyatakan bahwa hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat

²⁸ *Ibid.*, hlm. 12.

²⁹ Analisis Kepemilikan..., Theresia Febriani Hakim, FH UI, 2011.

ketentuan Pasal 6 UUPA (fungsi sosial atas tanah).

Hak milik hanya dapat diberikan kepada Warga Negara Indonesia (WNI) dan oleh pemerintah dapat pula ditetapkan badan-badan hukum yang dapat memiliki hak milik.

Jangka waktu berlakunya hak milik tidak ditentukan. Namun demikian, Pasal 27 UUPA menyatakan bahwa hak milik hapus bila :

- a. Tanahnya jatuh kepada Negara, yang disebabkan karena :
 - 1) Pencabutan hak;
 - 2) Penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya;
 - 3) Ditelantarkan;
 - 4) Ketentuan Pasal 21 Ayat (3) dan Pasal 26 Ayat (2) UUPA.
- b. Tanahnya musnah.

2. Hak Guna Usaha / HGU (diatur dalam Pasal 28 – 34 UUPA juncto PP Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah)

Pasal 28 UUPA menyatakan bahwa HGU adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam Pasal 29 UUPA, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan. Pasal 30 UUPA menyatakan bahwa yang dapat mempunyai HGU ialah :

- a. Warga Negara Indonesia.
- b. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

HGU diberikan untuk jangka waktu paling lama 35 tahun dan dapat diperpanjang paling lama 25 tahun. Sesudah jangka waktu HGU dan perpanjangan berakhir, kepada pemegang hak dapat diberikan pembaharuan HGU di atas tanah yang sama.

Pasal 34 UUPA menyatakan bahwa HGU hapus karena :

- a. Jangka waktunya berakhir;
- b. Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena suatu syarat tidak terpenuhi;

- c. Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
- d. Dicabut untuk kepentingan umum;
- e. Diterlantarkan;
- f. Tanahnya musnah;
- g. Ketentuan Pasal 30 Ayat (2) UUPA.

3. Hak Guna Bangunan / HGB (diatur dalam Pasal 35 – 40 juncto PP Nomor 40 Tahun 1996)

Pasal 35 UUPA menyatakan bahwa HGB adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. HGB dapat diberikan di atas tanah Negara, tanah hak pengelolaan dan tanah hak milik.

Pasal 36 UUPA menyatakan bahwa yang dapat mempunyai HGB ialah:

- a. Warga Negara Indonesia
- b. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Jangka waktu berlakunya HGB atas tanah Negara dan HGB atas tanah pengelolaan diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang paling lama 20 tahun. Setelah jangka waktu HGB dan perpanjangan berakhir, kepada pemegang hak dapat diberikan pembaharuan HGB di atas tanah yang sama. HGB atas tanah hak milik dapat diberikan untuk jangka waktu 30 tahun dan atas kesepakatan antara pemegang HGB dengan pemegang hak milik. HGB diatas tanah hak milik dapat diperbaharui dengan pemberian HGB baru dengan akta yang dibuat oleh PPAT serta wajib didaftarkan di Kantor Pertanahan.

Pasal 40 UUPA menyatakan bahwa HGB hapus karena:

- a. Jangka waktunya berakhir;
- b. Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak terpenuhi;
- c. Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir;
- d. Dicabut untuk kepentingan umum;
- e. Diterlantarkan;
- f. Tanahnya musnah;

g. Ketentuan Pasal 36 Ayat (2) UUPA.

4. Hak Pakai (diatur dalam Pasal 41 – 43 UUPA juncto PP Nomor 40 Tahun 1996)

Dalam Pasal 41 ayat (1) UUPA dinyatakan bahwa 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 undang-undang.

Pasal 41 PP Nomor 40 Tahun 1996 menyatakan bahwa tanah yang dapat diberikan dengan hak pakai adalah:

- a. Tanah Negara, pemberiannya dilakukan dengan keputusan dari menteri atau pejabat yang berwenang;
- b. Tanah Hak Pengelolaan, pemberiannya dilakukan dengan keputusan pemberian oleh menteri atau pejabat yang ditunjuk itu berdasarkan usul pemegang Hak Pengelolaan;
- c. Tanah Hak Milik (Pasal 41 ayat (1) PP No 40 Tahun 1996), terjadi dengan pemberian tanah oleh pemegang hak milik dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah & mengikat pihak ketiga sejak saat pendaftarannya di Kantor Pertanahan.

Subjek hukum yang dapat mempunyai hak pakai diatur dalam Pasal 42 UUPA juncto Pasal 39 PP Nomor 40 Tahun 1996 yang menyatakan bahwa yang dapat mempunyai hak pakai adalah :

- a. Warga Negara Indonesia;
- b. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
- c. Departemen, Lembaga Pemerintahan Non-Departemen, Pemerintahan Daerah;
- d. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia;
- e. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia;
- f. Perwakilan negara asing dan perwakilan badan internasional.

Jangka waktu hak pakai sebagaimana diatur dalam Pasal 45 Ayat (1) PP Nomor 40 Tahun 1996 diberikan untuk jangka waktu paling lama 25 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 25 tahun atau diberikan untuk jangka waktu yang tidak ditentukan selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu. Hak pakai atas tanah Hak Milik dapat diperbarui dengan pemberian Hak Pakai baru dengan akta yang dibuat oleh Pejabat pembuat Akta Tanah dan Hak tersebut wajib didaftarkan di Kantor Pertanahan.

Pasal 55 PP Nomor 40 Tahun 1996 menyatakan hak pakai dapat hapus karena :

- a. Berakhir jangka waktunya sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya atau dalam perjanjian pemberiannya;
- b. Dibatalkan oleh pejabat yang berwenang, pemegang hak pengelolaan atau pemegang hak milik sebelum jangka waktunya berakhir, karena :
 - 1) Tidak dipenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak dan/atau dilanggarnya ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 50, Pasal 51 dan Pasal 52 PP Nomor 40 Tahun 1996.
 - 2) Tidak dipenuhinya syarat-syarat atau kewajiban-kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian hak pakai antara pemegang hak pakai dan pemegang hak milik atau perjanjian penggunaan hak pengelolaan; atau
 - 3) Putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap;
- c. Dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir;
- d. Dicabut berdasarkan UU Nomor 20 Tahun 1961;
- e. Ditelantarkan;
- f. Tanahnya musnah;
- g. Ketentuan Pasal 40 Ayat (2) PP Nomor 40 Tahun 1996.

5. Hak-Hak atas Tanah yang Sekunder

Hak atas tanah yang sekunder merupakan hak atas tanah yang diberikan oleh pemilik tanah dan bersumber secara tidak langsung pada Hak Bangsa Indonesia. Hak atas tanah yang sekunder adalah hak baru yang diberikan di atas tanah hak milik yang diperjanjikan antara pemilik tanah dan pemegang hak baru dan berlangsung selama jangka waktu tertentu. Jenis hak atas tanah yang sekunder

yaitu :³⁰

a. Hak Sewa atas Tanah

Hak sewa adalah hak yang memberikan wewenang menggunakan tanah milik orang lain dan penyewa wajib membayar uang sewa kepada pemilik tanah. Pembayaran uang sewanya dapat dilakukan pada waktu tertentu atau dibayar dimuka sesuai dengan perjanjian. Perjanjian sewa-menyewa dibuat secara tertulis yang mengatur wewenang, hak dan kewajiban, jangka waktu sewa serta biaya sewa. Perjanjian sewa-menyewa dapat dilanjutkan jika perjanjiannya diperbaharui.

b. Hak Usaha Bagi Hasil

Hak usaha bagi hasil terjadi berdasarkan perjanjian bagi hasil dalam bentuk tertulis sebagaimana diatur dalam UU Nomor 2 Tahun 1960 tentang Perjanjian Bagi Hasil. Perjanjian bagi hasil adalah perjanjian yang diadakan antara pemilik tanah dengan seseorang atau badan hukum yang disebut sebagai penggarap. Berdasarkan perjanjian, penggarap diperkenankan oleh pemilik tanah untuk meyelenggarakan usaha pertanian di atas tanah miliknya yang hasilnya dibagi antara kedua belah pihak menurut timbangan yang disetujui. Jangka waktu perjanjian bagi hasil untuk sawah sekurang-kurangnya 3 (tiga) tahun dan untuk tanah kering sekurang-kurangnya 5 (lima) tahun.

c. Hak Gadai atas Tanah

Hak gadai merupakan hubungan hukum antara seseorang dengan tanah milik orang lain, yang telah menerima uang gadai daripadanya. Selama uang gadai belum dikembalikan, maka tanah tersebut dikuasai secara fisik oleh yang memberikan gadai. Pemegang gadai berhak memakai dan mengambil manfaat dari tanah tersebut.³¹

d. Hak Menumpang

Hak menumpang adalah suatu hak yang memberikan kewenangan kepada seseorang untuk mendirikan dan menempati rumah di atas tanah pekarangan milik orang lain. Hak menumpang merupakan hak pakai

³⁰ Sunaryo Basuki, "Landasan Hukum Penguasaan dan Penggunaan Tanah", Makalah, (Jakarta : Fakultas Hukum Trisakti, 2005), hlm. 19.

³¹ Analisis kepemilikan..., Theresia Febriani Hakim, FH UI, 2011.

yang bersifat khusus dan hubungan hukum dengan tanahnya sangat lemah karena sewaktu-waktu dapat diputuskan atau diakhiri oleh pemilik tanah jika ia memerlukan tanah tersebut. Pemegang hak menumpang tidak wajib membayar kepada pemilik tanah, namun pemegang hak menumpang wajib membantu pemilik tanah.

6. Hak atas Tanah Wakaf (diatur dalam Pasal 49 UUPA)

Hak atas tanah wakaf yaitu hak penguasaan atas suatu bidang tanah tertentu (semula tanah hak milik telah diubah menjadi tanah wakaf), yang oleh pemiliknya telah dipisahkan dari harta kekayaannya dan melembagakannya selama-lamanya untuk kepentingan peribadahan atau keperluan lainnya. Tata cara perwakafan tanah hak milik diatur dalam PP No. 28 Tahun 1977 tentang Pewakafan Tanah Milik.³²

7. Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (diatur dalam UUPA juncto UU Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun)

Hak milik atas satuan rumah susun adalah hak untuk memiliki satuan rumah susun secara terpisah dan berdiri sendiri berikutan hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan satuan rumah susun yang bersangkutan.

Hak milik atas satuan rumah susun termasuk hak yang wajib didaftarkan di Kantor Pertanahan dan kepada pemegang haknya diterbitkan sertifikat hak milik atas satuan rumah susun. Hak milik atas satuan rumah susun dapat beralih karena pewarisan menurut hukum, dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan dan dapat dipindahkan haknya kepada pihak lain melalui perbuatan hukum peralihan hak.

8. Hak Jaminan atas Tanah / Hak Tanggungan (diatur dalam UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan – UUHT)

Hak tanggungan adalah hak jaminan atas tanah yang dibebankan pada hak atas tanah tertentu untuk menjamin pelunasan utang tertentu kepada kreditur

³² Analisis kepemilikan..., Theresia Febriani Hakim, FH UI, 2011.

tertentu yang kedudukannya diutamakan dalam memperoleh pelunasan atas piutangnya daripada kreditur lainnya. Hak jaminan atas tanah termasuk salah satu hak perorangan atas tanah dalam hukum tanah nasional. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 51 UUPA. Alasan hak atas tanah dapat dijadikan hak jaminan karena hak atas tanah memiliki nilai ekonomis dan dapat dialihkan.

Pasal 4 UUHT menyatakan bahwa yang menjadi objek hak tanggungan adalah Hak milik, HGU dan HGB, Hak pakai atas tanah Negara, Bangunan rumah susun dan hak milik atas satuan rumah susun, Bangunan, tanaman dan hasil karya.

Pasal 18 UUHT menyatakan bahwa hapusnya hak tanggungan disebabkan karena :

- a. Hapusnya piutang yang dijamin.
- b. Hak tanggungan dilepaskan oleh kreditur pemegang hak tanggungan.
- c. Pembersihan hak tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri atas permohonan pembeli objek hak tanggungan.
- d. Hapusnya hak atas tanah yang dijadikan jaminan utang.

Dalam Pasal 6 UUPA dinyatakan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Ini berarti bahwa hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang, tidaklah dapat dibenarkan, bahwa tanahnya itu akan dipergunakan (atau tidak dipergunakan) semata-mata untuk kepentingan pribadinya, apalagi kalau hal itu menimbulkan kerugian bagi masyarakat. Penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaannya dan sifat daripada haknya, hingga bermanfaat baik bagi kesejahteraan dan kebahagiaan yang mempunyainya maupun bermanfaat bagi masyarakat dan negara.³³

Menurut Boedi Harsono, dalam hukum tanah Negara-negara dipergunakan apa yang disebut asas accesie atau asas “perlekatan”. Makna asas perlekatan, yakni bahwa bangunan-bangunan dan benda-benda/tanaman yang terdapat di atasnya merupakan satu kesatuan dengan tanah, serta merupakan bagian dari tanah yang bersangkutan. Dengan demikian, yang termasuk pengertian hak atas tanah meliputi juga pemilikan bangunan dan tanaman yang ada di atas tanah yang dihaki, kecuali kalau ada kesepakatan lain dengan pihak lain (Kitab Undang-

³³ Analisis Kebijakan Hukum Tanah, The Widia Febrina Hakim, FH UI, 2011.

undang Hukum Perdata Pasal 500 dan Pasal 571)³⁴

Dalam hukum pertanahan, dikenal 2 (dua) asas, yaitu :

1. Asas perlekatan Vertikal (*Verticale Accessie Beginsel*)

Di dalam KUH Perdata dianut asas perlekatan, yaitu asas yang melekatkan suatu benda pada benda pokoknya. Asas perlekatan tersebut diatur dalam perumusan dalam Pasal 500, Pasal 506, Pasal 507, Pasal 571, Pasal 588, Pasal 589 KUHPerdata.

Dalam Pasal 571 KUHPerdata dinyatakan bahwa hak milik atas sebidang tanah meliputi hak milik atas segala sesuatu yang ada di atasnya dan di dalam tanah itu. Berdasarkan ketentuan Pasal tersebut maka dapat disimpulkan bahwa semua benda yang terdapat diatas tanah termasuk milik si pemilik tanah tersebut.

Mahadi menyatakan bahwa :³⁵ Di dalam pasal 571 KUHPerdata tersebut terbersit asas sifat mengikuti, dalam hal ini sifat mengikuti tanah, lebih luas lagi sifat mengikuti kedudukan yuridis tanah. Maksudnya segala barang yang melekat pada tanah mengikuti kedudukan yuridis tanah. Dimana tanah sudah mendapat kedudukan sebagai barang tidak bergerak, maka segala tanaman dan bangunan yang ada di atasnya menjadi barang tidak bergerak dan bersatu pemilikannya dengan tanah.

Menurut Soebekti, berdasarkan asas asesi maka benda-benda yang melekat pada benda pokok, secara yuridis harus dianggap sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari benda pokoknya.

2. Asas pemisahan Horizontal (*Horizontale Scheiding*)

Hukum tanah yang dianut oleh UUPA bertumpu pada hukum adat, yakni menganut asas pemisahan horizontal dimana hak atas tanah tidak dengan sendirinya meliputi pemilikan bangunan dan tanaman yang ada diatasnya.

Menurut Djuhaendah Hasan :³⁶ asas perlekatan vertical tidak dikenal di dalam Hukum Adat, karena mengenal asas lainnya yaitu asas pemisahan horizontal di mana tanah terlepas dari segala sesuatu yang melekat padanya.

³⁴ Supriadi, *Hukum Agraria*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2007), hlm. 3.

³⁵ *Ibid.*, hlm. 5.

³⁶ *Analisis Kepemilikan...*, Theresia Febriani Hakim, FH UI, 2011.

Di dalam hukum Adat, benda terdiri atas benda tanah dan benda bukan tanah, dan yang dimaksud dengan tanah memang hanya tentang tanah saja (demikian pula pengaturan hukum tanah dalam UUPA) sesuatu yang melekat pada tanah dimasukkan dalam pengertian benda bukan tanah dan terhadapnya tidak berlaku ketentuan benda tanah.

Pemikiran tersebut di dukung oleh Ter Haar yang menyatakan bahwa tanah adalah terpisah dari segala sesuatu yang melekat padanya atau pemilikan atas tanah terlepas dari benda yang berada di atas tanah itu sehingga pemilik hak atas tanah dan pemilik atas bangunan yang berada di atasnya dapat berbeda.³⁷ Lebih jauh Ter Haar menyatakan bahwa : Di dalam hukum adat, seseorang dapat menjadi pemilik pohon atau rumah di atas tanah milik orang lain. Hak untuk mempunyai dan mendiami rumah diatas milik orang lain di samping rumah pemilik pekarangan (hak tersebut dapat dicabut kembali) disebut hak menumpang pekarangan (*recht als bijwoner*), sedangkan hak mempunyai dan mendiami rumah di atas tanah milik orang lain yang tidak didiami pemilik tanah disebut hak menumpang rumah (*recht als opwoner*). Penumpang rumah atau pekarangan disebut indung, lindung, penumpang atau magersari.³⁸

Penguasaan dan penggunaan tanah harus memiliki landasan hak atas tanah tersebut, sehingga penguasaan dan penggunaan tanah tersebut legal dan mendapatkan perlindungan hukum. Penguasaan tanah dapat diartikan dalam penguasaan secara yuridis dan penguasaan secara fisik. Penguasaan tanah secara yuridis merupakan penguasaan tanah dengan dilandasi hak, yang dilindungi oleh hukum dan umumnya memberikan kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang dihaki. Tetapi ada juga penguasaan yuridis yang, meskipun memberikan kewenangan untuk menguasai tanah yang dihaki secara fisik, pada kenyataannya penguasaan fisiknya dilakukan pihak lain, misalnya kalau tanah yang dimiliki disewakan kepada pihak lain dan penyewa menguasai tanah secara fisik. Dalam Hukum Tanah Nasional dikenal juga penguasaan yuridis yang tidak memberi kewenangan untuk menguasai tanah yang bersangkutan secara fisik, misalnya kreditur pemegang hak jaminan mempunyai

³⁷ *Ibid.*, hlm. 6.

³⁸ *Analisis kepemilikan...*, Theresia Febriani Hakim, FH UI, 2011.

hak penguasaan yuridis atas tanah yang dijadikan agunan, tetapi penguasaannya secara fisik tetap ada pada yang empunya tanah.

Penguasaan tanah secara fisik merupakan penguasaan tanah tanpa dilandasi hak. Dalam hal ini pemilik tanah berdasarkan hak penguasaan yuridisnya berhak untuk menuntut diserahkannya kembali tanah yang bersangkutan secara fisik kepadanya.³⁹

2.1.3 TATA CARA MEMPEROLEH TANAH

Dalam rangka memperoleh tanah harus diperhatikan mengenai tata cara untuk memperoleh tanah yang tersedia, yang bergantung pada :⁴⁰

1. Status tanah yang tersedia

Status tanah yang tersedia dapat dibedakan menjadi :

a. Tanah Negara

Tanah Negara dapat berasal dari bekas tanah partikelir, bekas tanah hak barat, bekas tanah hak maupun sejak semula merupakan tanah Negara yang tidak ada hak pihak tertentu selain Negara. Tanah hak juga dikuasai oleh Negara, tetapi penguasaannya tidak secara langsung, sebab ada terdapat hak pihak tertentu di atasnya. Bila hak pihak tertentu itu kemudian hapus, maka tanah itu menjadi tanah yang langsung dikuasai oleh Negara. Tanah hak dapat menjadi tanah Negara karena hak yang ada di atas tanah itu dicabut oleh yang berwenang, dilepaskan secara sukarela oleh yang berhak, habis jangka waktunya dan karena pemegang hak bukan subjek hak⁴¹

Jika status tanah yang tersedia adalah tanah Negara, maka cara untuk memperoleh tanah adalah melalui permohonan hak.

b. Tanah ulayat

Jika status tanah yang tersedia adalah tanah ulayat, maka cara untuk memperoleh tanah adalah melalui pembebasan hak yang diikuti dengan permohonan hak.

³⁹ Harsono, *op. cit.*, hlm. 23.

⁴⁰ Basuki, *op.cit.*, hlm. 2.

⁴¹ Analisis kepemilikan..., Theresia Febriani Hakim, FH UI, 2011.

c. Tanah hak pengelolaan

Jika status tanah yang tersedia adalah tanah hak pengelolaan, maka cara untuk memperoleh tanah adalah melalui permohonan hak.

d. Tanah hak milik

Jika status tanah yang tersedia adalah hak milik, maka cara untuk memperoleh tanah melalui peralihan hak dan pembebasan hak. Pemilik tanah hak milik juga dapat memberikan hak baru kepada pihak lain (hak atas tanah sekunder).

e. Tanah hak lainnya yaitu HGU, HGB, dan hak pakai. Perolehan hak atas tanah tersebut dapat dilakukan melalui peralihan hak.

2. Status dari para pihak

Status para pihak dalam memperoleh hak atas tanah juga harus diperhatikan sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam UUPA. Hak milik atas tanah hanya dapat dimiliki oleh WNI. HGU dan HGB dapat diberikan kepada WNI dan badan hukum Indonesia. Hak pakai dapat diberikan kepada WNI, WNA, badan hukum Indonesia dan badan hukum asing. Jika syarat kepemilikan oleh para pihak tersebut tidak terpenuhi, maka pihak tersebut tidak dapat memperoleh tanah yang tidak sesuai dengan statusnya.

3. Ada atau tidaknya kesediaan dari pemilik tanah.

Jika tanah tersebut telah dimiliki oleh pihak tertentu, maka untuk memperoleh tanah yang telah dimiliki oleh orang lain itu harus ada kesediaan dari pemilik tanah untuk mengalihkan atau melepaskan hak yang dimilikinya. Jika pihak yang memiliki hak atas tanah tidak bersedia untuk melepaskan hak atas tanahnya maka perolehan hak atas tanah tidak dapat dilakukan, karena penguasaan tanah berdasarkan hak dilindungi oleh hukum terhadap gangguan pihak manapun. Jika pemilik tanah tidak bersedia melepaskan tanah sedangkan tanah tersebut diperlukan untuk penyelenggaraan kepentingan umum dan tidak dapat dipindahkan ke tempat lain maka oleh pemerintah sebagai pihak yang berwenang dapat melakukan pencabutan hak atas tanah disertai dengan pemberian ganti rugi.

Dalam hukum tanah nasional terdapat berbagai cara untuk memperoleh tanah yang diperlukan baik untuk keperluan pribadi maupun untuk keperluan kegiatan

usaha dan pembangunan. Adapun cara yang disediakan oleh hukum tanah nasional untuk memperoleh tanah, yaitu :⁴²

1. Permohonan hak atas Tanah
2. Pemberian hak baru
3. Peralihan hak (pemindahan hak)
4. Pembebasan hak (pelepasan hak)
5. Pencabutan hak

1. Permohonan Hak atas Tanah

Tata cara untuk memperoleh hak atas tanah melalui permohonan hak atas tanah digunakan untuk memperoleh hak atas tanah apabila yang tersedia adalah tanah Negara atau tanah hak pengelolaan. Peraturan yang mengatur tata cara tersebut adalah Peraturan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, yang mulai berlaku tanggal 24 Oktober 1999, sebagai pengganti dari Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1973 dan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977 tentang Tata Cara Permohonan dan Penyelesaian Pemberian Hak atas Bagian-Bagian Tanah Hak Pengelolaan serta Pendaftarannya.

Permohonan hak adalah cara yang harus digunakan bagi perorangan, yaitu orang sebagai individu atau badan hukum untuk memperoleh sesuatu hak atas tanah Negara.

Pasal 2 Ayat (1) PMNA / Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999 menyatakan bahwa Permohonan hak atas tanah dilakukan dalam rangka pemberian hak atas tanah yang primer, yaitu pemberian hak atas tanah yang terdiri dari hak milik, HGU, HGB, hak pakai dan hak pengelolaan. Pasal 2 Ayat (2) PMNA / Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999 menyatakan bahwa pemberian hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) dapat dilaksanakan dengan Keputusan pemberian hak secara individual atau kolektif atau secara umum.

Kewenangan pemberian dan pembatalan hak yang disebutkan dalam Pasal 2 PMNA/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999 dilakukan oleh Menteri dan dapat

⁴² Sifat hak kepemilikan, Theresia Febriani Hakim, FH UI, 2011.

dilimpahkan kewenangannya kepada Kepala Kantor Wilayah BPN, Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk sesuai dengan ketentuan menurut PMNA/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara.

Pengajuan permohonan hak atas tanah oleh pemohon hak disertai dengan data yuridis dan data fisik sebagai bukti penguasaan tanah yang dimohonkan. Data yuridis adalah bukti-bukti atau dokumen penguasaan tanah, sedangkan data fisik adalah Surat Ukur dan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah atas tanah dimaksud.

Adapun data-data yang diperlukan untuk melakukan permohonan hak atas tanah adalah :

1. Data mengenai pemohon

Data mengenai pemohon adalah keterangan mengenai subjek hukum yang melakukan permohonan hak atas tanah, baik perorangan maupun badan hukum. Jika pemohon adalah pihak perorangan, maka data yang diberikan dapat berupa fotokopi identitas (Kartu Tanda Penduduk, Surat Keterangan Domisili, atau Surat Ijin Mengemudi), Kartu Keluarga, bukti kewarganegaraan atau surat ganti nama. Jika pemohon badan hukum, maka data pemohonnya berupa Surat Kuasa dan Akta Pendirian badan hukum yang telah disahkan oleh Menteri Kehakiman. Data pemohon diperlukan untuk mengetahui status pemohon dalam hubungannya dengan status hak atas tanah yang dimohon.

2. Data fisik

Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah, termasuk keterangan mengenai ada atau tidaknya bangunan atau bagian bangunan di atasnya. Data fisik berupa Surat Ukur atau Kutipan Peta Bidang.

3. Data yuridis

Data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya. Data yuridis dapat bermacam-macam bentuknya tergantung dari status tanahnya. Untuk tanah Negara, data yuridis yang diperlukan dapat berupa surat keterangan dari kepala desa atau lurah setempat yang isinya bukan tanah adat, surat keterangan bahwa tanahnya tidak termasuk dalam

buku C desa atau dalam peta rincian desa riwayat tanah, bukti perolehan tanah (hubungan hukum sebagai alas hak) dan surat pernyataan penguasaan fisik oleh pemohon yang disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi dikertas bermaterai secukupnya yang isinya menyatakan tanah yang dimohon dikuasai secara fisik dan tidak dalam keadaan sengketa, apabila terdapat gugatan dari pihak lain yang menjadi tanggung jawab pemohon ataupun fotokopi sertipikat hak atas tanah yang pernah diterbitkan atas tanah serta bukti perolehan hak atas tanah.

4. Data pendukung lainnya

Data Pendukung untuk melakukan permohonan hak atas tanah berupa surat keterangan bahwa tanah yang dimohon tidak bersengketa di atas meterai, surat pernyataan tanah-tanah yang dimiliki oleh pemohon dan surat pernyataan rencana penggunaan dan pemanfaatan tanah yang dimohon.

Permohonan hak yang diterima oleh Kantor Pertanahan diproses antara lain dengan penelitian ke lapangan oleh Panitia Pemeriksa Tanah (Panitia A atau B), kemudian apabila telah memenuhi syarat maka sesuai kewenangannya dan diterbitkan Surat Keputusan Pemberian Hak atas Tanah (SKPH). Pemohon mendaftarkan haknya untuk memperoleh sertipikat hak atas tanah setelah membayar uang pemasukan ke Kas Negara dan/atau Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Besarnya uang pemasukkan yang harus dibayar sesuai dengan PP Nomor 42 Tahun 2002 tentang Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Badan Pertanahan Nasional, sedangkan BPHTB yang harus dibayar mengacu pada UU Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, sebagaimana telah diubah dengan UU Nomor 20 Tahun 2000.

Pemohon mendaftarkan haknya untuk memperoleh sertipikat hak atas tanah setelah membayar uang pemasukan ke Kas Negara dan atau BPHTB jika dinyatakan dalam surat keputusan tersebut. Dokumen yang diperlukan untuk pendaftaran Surat Keputusan Pemberian Hak untuk memperoleh sertipikat tanda bukti hak adalah :

- a. Surat permohonan pendaftaran,
- b. Surat pengantar Surat Keputusan Pemberian Hak,

- c. Surat Keputusan Pemberian Hak untuk keperluan pendaftaran,
- d. Bukti pelunasan uang pemasukan atau BPHTB apabila dipersyaratkan, dan
- e. Identitas pemohon.

2. Pemberian Hak Baru

Yang dimaksud dengan hak baru adalah hak atas tanah yang diberikan oleh pemilik tanah kepada pihak lain atau hak atas tanah sekunder. Dari berbagai jenis hak atas tanah yang ditetapkan dalam UUPA, hanya hak milik yang dapat dibebani dengan hak baru. Dengan demikian sebidang tanah yang dikuasai dengan hak milik dapat dipergunakan sendiri oleh pemiliknya maupun dapat digunakan oleh pihak lain dengan dilandasi hak baru atau hak atas tanah yang sekunder.

Hak-hak atas tanah sekunder yang diberikan di atas tanah hak milik yaitu HGB sebagaimana diatur dalam Pasal 37 UUPA, hak pakai sebagaimana diatur dalam Pasal 41 UUPA, hak sewa sesuai dengan Pasal 44 UUPA, hak usaha bagi hasil sebagaimana diatur dalam Pasal 53 UUPA juncto UU Nomor 2 Tahun 1960, hak sewa atau hak gadai atas tanah pertanian sebagaimana diatur dalam Pasal 53 UUPA juncto UU Nomor 56 Prp Tahun 1960 dan hak menumpang.⁴³

Dalam ketentuan yang diatur dalam PP Nomor 24 Tahun 1997, ditetapkan bahwa HGB dan hak pakai atas tanah hak milik terjadi dengan pemberian oleh pemegang hak milik dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hak sekunder atas tanah berupa HGB dan hak pakai wajib didaftarkan di Kantor Pertanahan sebagaimana diatur dalam Pasal 24 juncto Pasal 44 PP Nomor 24 Tahun 1997. Pemberian hak sekunder tersebut dicatat pada Buku Tanah dan sertipikat hak milik, serta kepada pemegang hak sekunder (HGB atau Hak Pakai) dibuatkan Buku Tanah dan sertifikatnya.

3. Peralihan Hak (Pemindahan Hak)

Peralihan hak atau pemindahan hak adalah perbuatan hukum yang tujuannya untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain (penerima hak). Peralihan

⁴³ ~~Analisis~~ ~~ke~~ ~~pemilikan...~~, Theresia Febriani Hakim, FH UI, 2011.

hak atas tanah dapat terjadi karena pewarisan tanpa wasiat dan perbuatan hukum yaitu pemindahan hak.⁴⁴

Yang dimaksud dengan peralihan hak karena pewarisan tanpa wasiat adalah peralihan hak atas tanah yang terjadi dikarenakan seseorang yang mempunyai salah satu hak meninggal dunia maka haknya itu dengan sendirinya menjadi hak ahli warisnya. Berbeda dengan perbuatan hukum pemindahan hak dimana peralihan hak dilakukan dengan sengaja supaya hak tersebut terlepas dari pemegangnya yang semula dan menjadi hak pihak lain.⁴⁵

Perbuatan hukum peralihan hak untuk memindahkan hak atas tanah yang dimiliki kepada orang lain dapat dilakukan dengan cara:

a. Jual beli.

Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.

Data yang harus dilengkapi untuk proses jual beli :

1. Data Tanah meliputi :

- a. PBB asli lima tahun terakhir berikut Surat Tanda Terima Setoran (bukti bayarnya)
- b. Sertifikat Asli Tanah (untuk memeriksa Jangka Waktu berakhirnya hak atas tanah, nama yang tertera sebagai pemilik di sertipikat, catatan dalam sertipikat jika ada kewajiban untuk memperoleh ijin dari instansi tertentu)
- c. Asli Izin Mendirikan Bangunan (IMB). IMB merupakan syarat penting untuk pendirian sebuah bangunan.
- d. Bukti pembayaran rekening listrik, telepon, air (bila ada)
- e. Jika masih dibebani Hak Tanggungan, dilampirkan Sertipikat Hak Tanggungan Asli atas tanah dan bangunan dimaksud dan surat lunas dan asli surat roya dari bank
- f. Khusus apartemen atau rumah susun, menyertakan Surat Persetujuan dari Ketua Perhimpunan Penghuni

⁴⁴ Harsono, *op.cit.*, hlm. 333.

⁴⁵ Analisis kepemilikan..., Theresia Febriani Hakim, FH UI, 2011.

2. Data Penjual & Pembeli

- b. Pemasukkan dalam Perusahaan atau *Inbreng*.
- c. Tukar-menukar

Pasal 1541 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa tukar-menukar ialah suatu perjanjian, dengan mana kedua belah pihak mengikatkan dirinya untuk saling memberikan suatu barang secara bertimbal-balik, sebagai gantinya suatu barang lain.

- d. Hibah

Pasal 1666 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa hibah adalah suatu perjanjian dengan mana si penghibah, diwaktu hidupnya, dengan cuma-cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali, menyerahkan sesuatu benda guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan itu.

- e. Hibah wasiat (*legaat*)

Hibah wasiat adalah suatu pemberian yang dinyatakan ketika yang memberi itu masih hidup tetapi pelaksanaannya setelah yang memberi itu meninggal dunia.⁴⁶

Peralihan hak atas tanah melalui jual beli mengandung pengertian yaitu perbuatan hukum pemindahan hak selama-lamanya dari si penjual kepada pembeli dan pembayaran harga baik seluruhnya maupun sebagian dari pembeli dilakukan dengan syarat terang dan tunai.

Syarat terang berarti bahwa perjanjian jual beli tersebut harus dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang membuat Akta Jual Belinya yaitu PPAT dan disaksikan oleh dua orang saksi. Syarat tunai berarti adanya dua perbuatan yang dilakukan secara bersamaan yaitu pemindahan hak dari si penjual kepada si pembeli dan pembayaran harga baik sebagian maupun seluruhnya dari pembeli kepada penjual. Pembayaran harga jual beli bisa dibayarkan seluruhnya maupun sebagian.⁴⁷

Konsekuensi dari syarat terang dan tunai mengakibatkan jual beli tanah tidak dapat dibatalkan, karena jual beli tanah bukan merupakan suatu perjanjian, melainkan perbuatan hukum pemindahan penguasaan yuridis atas tanahnya yang terjadi secara langsung dan riil. Apabila baru dibayar sebagian harganya tidak

⁴⁶ Saleh, *op.cit.*, hlm. 35.

⁴⁷ *Analisis Kepemilikan Tanah*, Theresia Febriani Hakim, FH UI, 2011.

mempengaruhi selesainya perbuatan jual beli karena telah memenuhi syarat tunai, sedangkan terhadap sisa harganya yang belum dibayar dianggap sebagai utang-piutang diluar perbuatan hukum jual beli tanah.

Untuk memperoleh surat bukti yang kuat dan luas daya pembuktiannya, perbuatan hukum peralihan hak harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan untuk dicatatkan pada buku tanah dan sertifikat yang bersangkutan. Dengan dicatatkan peralihan hak pada sertipikatnya, diperoleh surat tanda bukti yang kuat.

4. Pembebasan Hak (Pelepasan Hak)

Pembebasan hak adalah setiap perbuatan melepaskan hubungan hukum yang semula terdapat antara pemegang hak dengan tanahnya disertai dengan pembayaran ganti kerugian kepada pemegang haknya atau yang berhak atas tanah yang bersangkutan yang disepakati atas dasar musyawarah.

Pembebasan hak pada dasarnya mengandung dua unsur, yaitu :⁴⁸

- a. Adanya kesediaan pemegang hak untuk melepaskan haknya.
- b. Ganti kerugian yang diberikan kepada pemegang hak yang ditetapkan atas dasar musyawarah.

Pembebasan hak merupakan salah satu sarana bagi suatu badan hukum untuk memperoleh tanah yang diperlukan, jika tanah yang tersedia berstatus hak milik, karena badan hukum tidak boleh mempunyai hak milik dan jika badan hukum tersebut membeli tanah hak milik, maka jual beli (peralihan hak) batal demi hukum. Hak miliknya akan hapus dan tanahnya menjadi tanah Negara, sedangkan harga yang telah dibayarkan kepada penjual tidak dapat dituntut kembali sesuai ketentuan Pasal 26 Ayat (2) UUPA. Atas dasar ketentuan tersebut, agar badan hukum dapat memperoleh tanah hak milik yang tersedia tanpa melanggar hukum, maka disediakan tata cara memperoleh tanah melalui pembebasan hak.

Adapun langkah-langkah untuk melakukan pembebasan hak adalah :

- a. Musyawarah antara pemegang hak dengan badan hukum yang melaksanakan pembebasan untuk memperoleh kesediaan pelepasan hak dari pemilik tanah dan kesepatan mengenai besarnya ganti kerugian.

⁴⁸ Analisis Kepemilikan..., Theresia Febriani Hakim, FH UI, 2011.

- b. Jika terjadi kesepakatan atas dasar musyawarah, maka pemegang hak melakukan pelepasan hak dan pembayaran ganti kerugian kepada pemegang yang tertuang dalam Surat Pernyataan Pelepasan Hak (SPPH) yang ditandatangani oleh pemegang hak dan badan hukum.
- c. Akibat pelepasan hak tersebut, hak milik hapus dan status tanah menjadi tanah Negara.
- d. Untuk menguasai tanah secara legal, maka badan hukum yang bersangkutan melakukan permohonan hak baru yang sesuai dengan kerperluannya.

5. Pencabutan Hak

Pasal 18 UUPA menyatakan bahwa untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan undang-undang.

Pencabutan hak adalah pengambilan tanah hak kepunyaan orang atau badan hukum oleh pemerintah secara paksa, untuk penyelenggaraan kepentingan umum disertai pemberian ganti kerugian yang layak kepada pemilik tanah. Dengan dilakukan pencabutan hak atas tanah milik seseorang, maka tanah tersebut menjadi tanah Negara.⁴⁹

Pencabutan hak (*Eminent domein atau Expropriation*) merupakan suatu upaya hukum terakhir dalam rangka memperoleh tanah yang diperlukan untuk kepentingan umum, maupun kepentingan bersama bangsa dan Negara, ketika melalui cara musyawarah dengan pemegang haknya tidak berhasil atau mencapai kata sepakat, sedangkan Negara sangat memerlukan tanah tersebut untuk menyelenggarakan kepentingan umum dan proyeknya tidak dapat dibangun di lokasi lain, selain di atas bidang tanah yang bersangkutan.⁵⁰ Pencabutan hak hanya dapat dilakukan oleh Presiden dengan menerbitkan Keputusan Presiden yang berisi tentang pencabutan hak sekaligus menetapkan bentuk dan besarnya jumlah ganti kerugian.

Pencabutan hak atas tanah dilakukan disertai dengan pemberian ganti kerugian yang layak dan dilakukan menurut tata cara yang diatur dengan UU

⁴⁹ *Ibid.*, hlm. 27.

⁵⁰ Analisis kepemilikan, 53, Theresia Febriani Hakim, FH UI, 2011.

Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak atas Tanah dan Benda-Benda yang Ada Di atasnya jo. PP Nomor 39 Tahun 1973 tentang Acara Penetapan Ganti Rugi oleh Pengadilan Tinggi Sehubungan Dengan Pencabutan Hak-Hak atas Tanah dan Benda -Benda yang Ada Di atasnya.

Pencabutan hak atas tanah tidak diperlukan persetujuan pemegang haknya. Artinya keputusan pencabutan hak tidak dapat diganggu gugat. Tetapi pemegang hak masih dapat menolak penggantian kerugian yang ditetapkan oleh Presiden, yang dianggap kurang layak, dengan mengajukan banding pada Pengadilan Tinggi selambat-lambatnya 30 hari sejak keputusan pencabutan hak.⁵¹

Prosedur pencabutan hak dimulai dengan mengajukan permohonan kepada Presiden RI dengan perantara Menteri Dalam Negeri, melalui Gubernur Kepala Daerah Provinsi. Presiden akan menerbitkan Keputusan Pencabutan Hak yang setelah mendapat pertimbangan dari Gubernur Kepala Daerah Provinsi, Menteri Dalam Negeri, Menteri Kehakiman dan Menteri yang bidangnya meliputi usaha atau proyek yang memerlukan tanah yang diusulkan untuk pencabutan hak.

2.1.4 PENDAFTARAN TANAH

Dalam Pasal 19 Ayat (1) UUPA dinyatakan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Berdasarkan Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dinyatakan bahwa pendaftaran Tanah bertujuan :

1. untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain

⁵¹ Analisis kepemilikan..., Theresia Febriani Hakim, FH UI, 2011.

- 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 hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar;
 3. untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Adapun objek pendaftaran tanah yang diatur dalam Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, meliputi :

1. bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai;
2. tanah hak pengelolaan;
3. tanah wakaf;
4. hak milik atas satuan rumah susun;
5. hak tanggungan;
6. tanah Negara.

Pasal 11 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan :⁵²

1. Pendaftaran tanah untuk pertama kali
Pendaftaran tanah untuk pertama kali merupakan kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap objek pendaftaran tanah yang belum didaftar.
Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi :
 - a. pengumpulan dan pengolahan data fisik;
 - b. pembuktian hak dan pembukuannya;
 - c. penerbitan sertipikat;
 - d. penyajian data fisik dan data yuridis;
 - e. penyimpanan daftar umum dan dokumen.
2. Pemeliharaan data pendaftaran tanah
Pemeliharaan data pendaftaran tanah merupakan kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah, dan sertipikat dengan perubahan-

⁵² An-Pai Si, *Keperencanaan*, Theresa Febriani Hakim, FH UI, 2011.

perubahan yang terjadi kemudian.

Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi :

- a. pendaftaran peralihan dan pembebanan hak;
- b. pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya.

Selanjutnya dalam Pasal 19 Ayat (2) UUPA dinyatakan bahwa pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 Ayat (1) UUPA tersebut diatas meliputi :

- a. pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah;
- b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
- c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang dimaksud tersebut diatas untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun, dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

Sertipikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah.

Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.

Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut.

2.1.5. Peralihan Hak Atas Tanah karena Jual Beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Ketentuan mengenai jabatan PPAT diatur dalam Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 yang menyebutkan bahwa PPAT adalah : “pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun”.

PPAT bertugas pokok membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum Pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan. Dalam menjalankan tugasnya, PPAT memiliki wewenang untuk membuat Akta Jual Beli, Akta Tukar Menukar, Akta Hibah, Akta Pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng), Akta Pembagian hak bersama, Akta Pemberian hak guna Bangunan/hak pakai atas tanah hak milik, Akta Pemberian Hak Tanggungan, dan Akta Pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan.

Untuk pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan yang dilakukan dengan cara jual beli, maka dilakukan dengan pembuatan akta Jual Beli di hadapan PPAT yang berwenang dengan dihadiri oleh pihak penjual atau kuasanya, pihak pembeli atau kuasanya, dengan dihadiri oleh dua orang saksi.

Berdasarkan hukum adat, jual beli yaitu perbuatan hukum yang merupakan penyerahan hak atas tanah oleh penjual kepada pembeli (penyerahan tanah untuk selama-lamanya) oleh penjual kepada pembeli yang pada saat itu juga membeli menyerahkan harganya kepada penjual.

Dalam Pasal 1457 KUHPdata, dinyatakan bahwa 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”.

Prosedur peralihan hak atas tanah karena Jual Beli dilakukan dengan menggunakan prinsip dasar yang diatur dalam hukum adat yaitu terang dan tunai. Terang artinya jual beli tersebut harus dilakukan di hadapan pejabat umum yang

berwenang. Ini bisa kepala adat (untuk tanah-tanah adat), Camat (selaku PPAT di daerah yang belum ada PPAT-nya), atau PPAT yang juga Notaris, sedangkan Tunai artinya harga jual belinya harus dibayarkan secara tunai (lunas).

Sebelum jual beli dilakukan, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus mengecek terlebih dahulu sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan di Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota setempat (Pasal 97 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997). Tujuannya untuk memastikan apakah nama yang tertuang di sertifikat itu adalah betul-betul nama dari penjual atau nama dari orang tua penjual atau nama orang lain.

Setelah diadakan pengecekan oleh Kantor Pertanahan apabila datanya sesuai dengan yang ada di Kantor Pertanahan kemudian Kantor Pertanahan membuat catatan dalam lembar halaman peralihan bahwa telah diadakan pengecekan, dan bahwa datanya sesuai dengan yang ada di Kantor Pertanahan.

Berdasarkan hasil pengecekan tersebut kemudian Pejabat Pembuat Akta Tanah membuat akta jual beli tanah yang bersangkutan yang ditanda tangani oleh para pihak (penjual-pembeli) dan saksi-saksi serta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang bersangkutan dibuat dalam rangkap dua . Jual beli tanah harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dimana letak tanah yang bersangkutan berada dengan disaksikan oleh 2 orang saksi. PPAT wajib membacakan akta kepada para pihak yang bersangkutan dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta, dan prosedur pendaftaran yang harus dilaksanakan selanjutnya sesuai dengan ketentuan yang berlaku (Pasal 101 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997).

Dalam jual beli tanah ada 2 (dua) hal yang perlu diperhatikan yaitu :

1. Subyek (Penjual dan Pembeli), yaitu :
 - a. apakah penjual berhak menjual yang menjadi obyek jual beli. Orang yang berhak menjual suatu bidang tanah, adalah pemegang yang sah dari hak atas tanah itu.
 - b. Apakah penjual / pembeli berwenang melakukan tindakan jual beli.
 - c. Apakah penjual boleh menjual.
 - d. Apakah Penjual / Pembeli bertindak untuk diri sendiri atau sebagai kuasa.

- e. Apakah pembeli boleh membeli.
- f. Kelengkapan dokumen, antara lain :
 1. Penjual, berupa Asli sertifikat tanah yang akan dijual apabila tanah tersebut sudah bersertifikat, Kartu Tanda Penduduk, Nomor Pokok Wajib Pajak dan Kartu Keluarga (jika suami dan istri), Bukti pembayaran pajak bumi dan bangunan, dan bukti pembayaran Pajak Penghasilan.
 2. Pembeli, berupa Kartu Tanda Penduduk dan Kartu Keluarga, dan bukti pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.
- 2. Obyek yaitu Hak Atas Tanahnya, meliputi :

Hak Guna Bangunan, Hak Milik, Hak Pakai, Hak Guna Usaha, Hak Atas Satuan Rumah Susun (Sarusun). Yang harus diperhatikan terhadap jual beli tanah adalah :

 - a. Letak Tanahnya berada di mana. Hal ini terkait dengan siapa yang berhak membuat akta jual belinya dan siapa saksi-saksinya khususnya untuk tanah yang belum bersertipikat maka saksinya adalah Kepala Desa dan Pamong Desa dimana letak tanah yang bersangkutan berada.
 - b. Luas dan batasnya

Tanah batas-batasnya mana : utara, timur, selatan dan barat serta luasnya berapa. Khususnya untuk tanah-tanah yang belum bersertipikat, karena bisa terjadi setelah dilakukan pengukuran ternyata luasnya tidak cocok.
 - c. Tanahnya.

Maksudnya disini jenis tanahnya yaitu tanah pekarangan, tegalan atau sawah dan apakah diatas tanah tersebut ada benda-benda atau tumbuhan / tanaman yang ada diatasnya. Hal ini berkaitan dengan asas pemisahan horizontal apakah tanah yang diperjual belikan tersebut beserta benda-benda yang ada diatasnya atau sekedar tanahnya saja.
 - d. Haknya, meliputi : Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Pakai. Karena ada status hak atas tanah yang tidak dapat dijual belikan antara lain hak pakai selama dipergunakan, hak milik atas tanah wakaf.
 - e. Alat Buktinya

Bila sudah bersertipikat disebutkan hak tanah yang bersangkutan dan dihadiri oleh 2 orang saksi, jika belum bersertipikat : harus disaksikan oleh dua orang saksi, yaitu Kepala Desa dan seorang anggota pemerintah Desa / Kelurahan letak bidang tanah yang bersangkutan.

Setelah membuat akta, Selambat-lambatnya tujuh (7) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar dan menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta kepada para pihak yang bersangkutan (Pasal 40 UU Nomor 24 Tahun 1997).

2.1.6. Aspek Hukum Acara Perdata Dalam Sengketa Tanah

Secara teoretis dan praktik pengadilan, hukum acara perdata adalah peraturan hukum yang mengatur bagaimanakah proses seseorang untuk berperkara perdata di depan sidang pengadilan serta bagaimana proses hakim (pengadilan) menerima, memeriksa, mengadili, dan memutus perkara serta bagaimana proses pelaksanaan putusan dalam rangka mempertahankan eksistensi hukum perdata material⁵³.

1. Perkara Gugatan

Apabila seseorang atau suatu badan hukum “merasa” dan “dirasa” bahwa haknya telah dilanggar oleh orang lain, kemudian penyelesaian damai secara kekeluargaan tidak tercapai maka salah satu jalan dapat ditempuh oleh mereka adalah perkara tersebut diajukan kepada hakim/pengadilan negeri berwenang, yaitu dengan dibuatnya surat gugatan perdata.

Surat gugatan umumnya harus berisikan :

- a. Identitas (*persona statute*) para pihak yang berperkara
- b. Duduknya perkara (*posita/fundamentum petendi*) yang terdiri atas dua bagian yaitu penguraian tentang kejadian-kejadian atau peristiwa-peristiwa (*factual grounds*) dan dasar yuridis gugatan (*legal grounds*).

⁵³ Lilik Mulyadi, *Hukum Acara Perdata menurut Teori dan Praktik Peradilan Indonesia*, Cetakan ke-4, Analisis dan Millikan, 1999) dan Febriani Hakim, FH UI, 2011.

- c. Tuntutan (*petitum*) yang merupakan perumusan secara tegas dan jelas terhadap apa yang menjadi tuntutan Penggugat terhadap Tergugat yang akan diputus hakim dalam amar putusannya.

2. Pembuktian

Dasar dari pembuktian dalam suatu perkara bersumber dari ketentuan pasal 163 HIR yang menyatakan bahwa “Barangsiapa mengatakan mempunyai barang suatu hak, atau mengatakan suatu perbuatan untuk meneguhkan haknya atau untuk membantah hak orang lain, haruslah membuktikan hak itu atau adanya perbuatan itu.”

Tidak semua dalil yang menjadi dasar gugatan harus dibuktikan kebenarannya, sebab dalil-dalil yang tidak disangkal, apalagi diakui sepenuhnya oleh pihak lawan, serta hak-hak atau keadaan-keadaan yang telah diketahui oleh khalayak ramai tidak perlu dibuktikan lagi.

Dalam pasal 164 HIR, dikenal 5 macam alat-alat bukti yaitu :

a. Bukti Surat

Dalam hukum acara perdata mengenal 3 macam surat, yaitu surat biasa, akta otentik, dan akta dibawah tangan.

b. Bukti saksi⁵⁴

Seorang saksi hanya dapat menerangkan apa yang ia lihat, dengar atau rasakan sendiri disertai alasan-alasan mengenai sebab dan bagaimana sampai ia mengetahui hal-hal yang ia terangkan, karena saksi dilarang untuk menarik suatu kesimpulan yang merupakan tugas hakim.

c. Persangkaan
 — Persangkaan Hakim
 — Persangkaan Undang-undang

adalah kesimpulan yang ditarik dari suatu peristiwa yang telah dianggap terbukti, atau peristiwa yang dikenal, ke arah suatu peristiwa yang belum terbukti.⁵⁵

⁵⁴ Krisna Harahap, *Hukum Acara Perdata Teori dan Praktek*, cetakan ke-1. (Bandung: PT. Grafitri Budhitasila, 1996).
⁵⁵ Anandis Kencana, Theresia Febriani Hakim, FH UI, 2011.

- d. Pengakuan
- 1) yang dilakukan di depan sidang
(merupakan bukti yang sempurna dan mengikat)
 - 2) yang dilakukan di luar persidangan
(merupakan bukti bebas)
- e. Sumpah, digolongkan menjadi 2, yaitu :
- 1) Sumpah yang dibebankan oleh hakim.
 - 2) Sumpah yang dimohonkan oleh pihak lawan.

3. Putusan Hakim

Putusan hakim merupakan keputusan yang bertujuan menyelesaikan atau mengakhiri suatu perkara yang dijatuhkan setelah melalui proses dan prosedural hukum acara perdata pada umumnya dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum serta dibuat dalam bentuk tertulis. Putusan terbagi menjadi dua golongan, yaitu putusan sela dan putusan akhir.

4. Upaya Hukum

Upaya hukum adalah upaya yang diberikan oleh undang-undang kepada seseorang atau badan hukum untuk dalam hal tertentu melawan putusan hakim.⁵⁶ Dalam hukum acara perdata dikenal dua macam upaya hukum, yaitu :

- a. upaya hukum biasa yaitu perlawanan terhadap putusan *verstek* (perlawanan – diatur dalam Pasal 129 HIR), banding (revisi), dan kasasi. Alasan-alasan yang dapat diajukan untuk melakukan kasasi adalah:⁵⁷
- a) tidak berwenang atau melampaui batas wewenang
 - b) salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku
 - c) lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan.

⁵⁵ Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata, *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek*, Cetakan ke-7. (Bandung: Mandar Maju, 1995), hlm. 77.

⁵⁶ *Ibid.*, hlm. 143.

⁵⁷ *Ibid.* Analisis Kepemilikan..., Theresia Febriani Hakim, FH UI, 2011.

Upaya hukum ini menanggukkan eksekusi kecuali bila putusan tersebut dijatuhkan dengan ketentuan *uitvoerbaar bij voorraad*.

b. upaya hukum luar biasa, yaitu perlawanan terhadap sita eksekutorial dan peninjauan kembali. Upaya ini tidak menanggukkan eksekusi.

1) *Perlawanan pihak ketiga (Derden Verzet)*

Perlawanan ini dapat dilakukan secara lisan/tertulis dan diajukan kepada ketua pengadilan negeri yang melaksanakan eksekusi.

2) *Peninjauan Kembali*

Permohonan peninjauan kembali hanya dapat diajukan satu kali dan ditujukan kepada mahkamah agung melalui ketua pengadilan negeri yang memutus perkara dalam tingkat pertama.

2.2 URAIAN KASUS

Berdasarkan pada teori yang telah diuraikan di atas, dapat diketahui bahwa tanah merupakan salah satu unsur yang penting dalam kehidupan yang dapat menjadi dasar bagi subjek hukum untuk melakukan kegiatannya baik untuk kepentingan pribadi maupun untuk kepentingan bisnis (misalnya perumahan, perkantoran, dan pusat perbelanjaan). Oleh karena itu, seiring dengan perkembangan jaman, maka kebutuhan manusia akan tanah menjadi semakin banyak dan hal tersebut dapat menimbulkan permasalahan dibidang pertanahan yang semakin kompleks. Salah satunya adalah kasus yang akan diteliti oleh penulis mengenai pemilikan hak atas tanah dan bangunan yang dimiliki oleh dua subjek hukum yang berbeda sebagaimana akan diuraikan dibawah ini.

Sengketa pemilikan hak atas tanah dan bangunan yang terjadi adalah antara Herlina Raditya (dahulu Oen Kian Nio, untuk selanjutnya disebut Penggugat) dengan Soegito Lays dan Zubaidah Pudjiati (untuk selanjutnya disebut Tergugat I dan Tergugat II) berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 338/PDT.G/2005/PN JKT.BAR. juncto putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 154/PDT/2007/PT.DKI. juncto putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 625 K/PDT/2009 mengenai sebidang tanah seluas kurang lebih 240 M², yang terletak di Jalan Mangga Besar I Nomor 62, Rukun Tetangga 008, Rukun Warga 004, Kelurahan Mangga Besar, Kecamatan Taman Sari, Jakarta Barat.

Pada mulanya Penggugat membeli bangunan milik Faradj Faris dan Hadji Galib yang didirikan berdasarkan Izin Mendirikan Bangunan Nomor 2662/IB tanggal 11 Agustus 1960 berikut hak sewaan atas tanah eigendom kepunyaan Lie Kian Hong (hal mana Penggugat juga telah menemui Lie Kiang Hong untuk menyampaikan maksud meneruskan perjanjian Hak sewaan dan telah disetujui oleh Lie Kiang Hong) sesuai dengan Akta Nomor 86 dan 87 tertanggal 28 November 1959 yang dibuat dihadapan Lim Tong Kie, Notaris di Jakarta .

Pada tanggal 3 Pebruari 1970, Lie Kian Hong meninggal dunia dan perjanjian hak sewaan tanah eigendom tersebut beralih kepada ahli warisnya yaitu Olga Tambali (untuk selanjutnya disebut Tergugat III), Jenny Regina Iman (untuk selanjutnya disebut Tergugat IV), dan Aurella Trisnawati Darmali (untuk selanjutnya disebut Tergugat V), perjanjian tetap berlangsung hingga pada Januari 1982, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V menolak penerimaan uang sewa tanah tersebut, dengan alasan tanah tersebut telah dijual. Akan Tetapi penggugat tetap membayar uang sewa tanah tersebut melalui wesel pos (yang pada akhirnya ditolak dan dikembalikan lagi kepada Penggugat), permohonan rencana penyampaian dan penyerahan uang sewa tanah melalui kuasa hukumnya maupun melalui konsinyasi Pengadilan Negeri Jakarta Timur.

Pada tanggal 13 Agustus 1982, Tergugat III, IV, dan V menjual tanah (Sertifikat Hak Milik No. 67 tanggal 6 Pebruari 1961, berupa tanah seluas ± 3.404 M² yang terletak di Jalan Mangga Besar I Nomor 60, Rukun Tetangga 007, Rukun Warga 008, Kelurahan Mangga Besar, Kecamatan Taman Sari, Jakarta Barat sesuai dengan Gambar Ukur Nomor 47 tertanggal 10 Oktober 1983) kepada Tergugat I dan II, meliputi pula sejumlah bangunan lain yang pengosongannya ditanggung oleh Tergugat I dan II di hadapan PPAT berdasarkan Akta Nomor 307/6/1982/Taman Sari. Kemudian Tergugat I dan II mengajukan permohonan balik nama kepada Kantor Pertanahan Jakarta Barat berdasarkan akta Nomor 307/6/1982/Taman Sari tanggal 13 Agustus 1982 dan Sertifikat buku tanah desa kebon jeruk Hak Milik nomor 67 tanggal 6 Februari 1961, surat ukur nomor 624 Tahun 1931 dan mengajukan permohonan pengosongan atas sebuah rumah. Jual beli ini sah menurut hukum karena pada saat transaksi, penjual memang pemegang Hak atas tanah tersebut dan berhak untuk menjualnya. Diatas tanah

seluas 3.640 M² yang diperjualbelikan ini terdapat atau termasuk tanah seluas 240 M² yang menjadi objek sengketa dalam kasus ini.

Oleh karena masalah tersebut diatas, maka Penggugat mengajukan gugatan kepada Pengadilan Negeri Jakarta Barat untuk memohon putusan Pengadilan mengenai siapa yang berhak atas objek sengketa berupa rumah tinggal yang telah dimiliki secara sah dan ditempatinya selama 45 (empat puluh lima) tahun tersebut.

Pada tingkat Pengadilan Negeri (Jakarta Barat), Gugatan Penggugat tidak diterima berdasarkan putusan Nomor 338/PDT.G/2005/PN.JKT.BAR. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat itu dikuatkan oleh putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 154/PDT.2007/PT.DKI pada tingkat banding, yang memutuskan bahwa Tergugat adalah pemilik yang sah atas tanah Hak Milik Nomor 67/Kebon Jeruk sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi Nomor 47/1983 tanggal 10 Oktober 1983 dan bahwa Penggugat telah beritikad buruk karena telah menempati rumah di atas tanah hak milik Tergugat secara tidak sah dan tanpa Hak sehingga dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum. Namun Mahkamah Agung pada tingkat kasasi berdasarkan putusan Nomor 625 K/PDT/2009 menerima sebagian permohonan kasasi dari Penggugat, yakni :

1. Mengabulkan gugatan penggugat untuk sebahagian;
2. Menyatakan akta jual beli rumah dan Pengoperan Hak Sewa Nomor 86 dan Akta Perjanjian Nomor 87 tanggal 28 November 1959 yang masing-masing dibuat oleh Lim Tong Kie, Notaris di Jakarta atas bangunan sebuah rumah tinggal yang berdiri di atas tanah sewaan tersebut, sah menurut hukum;
3. Menyatakan bahwa pengoperan hak sewa tanah eigendom tersebut adalah sah menurut hukum dan tidak hapus karena pewarisan dan/atau jual beli, sehingga bukan merupakan perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan bahwa Penggugat memperoleh prioritas mengajukan permohonan hak atas tanah setempat dikenal Jl. Mangga Besar I/62 Jakarta Barat kepada pemilik terakhir dan kepada Kantor Pertanahan Jakarta Barat.

Putusan Mahkamah Agung tersebut sekaligus membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 154/PDT.2007/PT.DKI yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 338/PDT.G/2005/PN JKT.BAR.

2.3 ANALISIS

Berdasarkan pada uraian kasus yang telah penulis kemukakan di atas, maka penulis berusaha untuk menganalisis pokok permasalahan yang terjadi dalam kasus ini sebagaimana akan diuraikan di bawah ini.

2.3.1 PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMILIK HAK ATAS BANGUNAN YANG BERDIRI DI ATAS HAK ATAS TANAH MILIK PIHAK LAIN.

Dalam Hukum Pertanahan, dikenal 2 (dua) asas yaitu asas perlekatan (asas *accessie*) dan asas pemisahan horizontal (*schelding*).

Asas perlekatan (*accessie*) adalah asas yang menganut bahwa bangunan dan tanaman yang ada di atasnya merupakan satu kesatuan dengan tanah, jadi bangunan dan tanaman yang ada di atasnya adalah milik dari pemegang hak atas tanah (pemilik tanah) sedangkan Asas pemisahan horizontal (*schelding*) adalah asas yang menganut bahwa bangunan dan tanaman bukan merupakan bagian tanah, sehingga perbuatan hukum mengenai tanah tidak dengan sendirinya meliputi bangunan dan tanaman yang ada di atas tanah tersebut.

Berdasarkan Pasal 5 UUPA, maka hukum yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa dari Indonesia adalah hukum adat, sehingga asas yang dianut adalah asas pemisahan horizontal.

Sudargo Gautama mengatakan bahwa menurut hukum adat yang berlaku, untuk tanah milik dibedakan antara tanah dan rumah atau bangunan yang didirikan di atasnya. Tanah dan rumah yang didirikan di atasnya dipandang terpisah bukan sebagai kesatuan hukum sebagai yang ditentukan dalam hukum barat.⁵⁸

Sehingga dapat dinyatakan bahwa hak atas tanah dan segala benda yang berada di atas tanah adalah dua soal yang berlainan, rumah dan pekarangan, tanah dan tanaman masing-masing mungkin menjadi milik orang yang berbeda.

Berkaitan dengan asas pemisahan horizontal yang dianut dalam hukum pertanahan di Indonesia, maka penulis menerangkan bahwa sengketa yang terjadi adalah sengketa mengenai kepemilikan hak atas bangunan yang berdiri di atas

⁵⁸ *Analisis Kepemilikan*, (Theresia Sfeb Ganfikah, 2007, FH UI, 2011).

tanah milik pihak lain. Domisili terjadinya sengketa adalah di Persil yang setempat dikenal dengan nama Jalan Mangga Besar I No. 62, Jakarta Barat. Dalam area ini, terdapat dua jenis Hak Milik yaitu Hak milik atas bangunan yang dipunyai oleh Penggugat dan Hak milik atas tanah dipunyai oleh Tergugat I dan Tergugat II.

Penguasaan tanah di Indonesia dapat dibedakan menjadi 2 (dua), yaitu penguasaan tanah yang legal dan penguasaan tanah yang ilegal.

Penguasaan tanah secara legal adalah penguasaan tanah oleh subjek hukum disertai dengan alas hak, sedangkan Penguasaan tanah secara ilegal, yaitu penguasaan tanah secara fisik tanpa disertai dengan alas hak.

Adapun penguasaan tanah menurut hukum tanah nasional mengandung 2 (dua) pengertian, yaitu pengertian penguasaan tanah dalam arti yuridis dan penguasaan tanah dalam arti fisik.

Oleh karena itu, untuk menguasai tanah dan bangunan secara legal, maka harus dilakukan menurut tata cara yang disediakan hukum tanah nasional dengan memperhatikan status tanah, status para pihak dalam memperoleh hak atas tanah (pemegang hak atas tanah), dan ada tidaknya kesediaan pemilik tanah untuk melepaskan hak atas tanah yang dimilikinya.

Kepemilikan tanah dibuktikan dengan sertipikat sebagai tanda bukti yang kuat, sedangkan kepemilikan bangunan dapat dibuktikan dengan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB). Kenyataan kepemilikan bangunan dapat diperkuat dengan surat-surat bukti penggunaan tanah didasarkan pada pembayaran pajak atas nama yang bersangkutan seperti girik, Iuran Pembangunan Daerah (IPEDA) atau Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).

Dalam pemeriksaan sengketa ini di pengadilan, terbukti bahwa baik Penggugat maupun Tergugat I dan Tergugat II, merupakan pemilik yang sah secara hukum masing-masing atas bangunan dan tanah seluas 240 M² (dua ratus empat puluh meter persegi) tersebut. Hal tersebut dapat dilihat dari dasar penguasaan masing-masing hak milik tersebut, yaitu :

1. Hak Milik atas Bangunan dimiliki oleh Penggugat.

Penggugat memperoleh bangunan tersebut dengan membeli dari Faradj Faris dan Hadji Galib sebuah rumah baru sebagaimana ternyata dari perjanjian Jual

Beli Rumah dan Pengoperan Hak Sewaan Nomor 86 dan Nomor 87 tertanggal 28 Nopember 1959 yang dibuat di hadapan Lim Tong Kie, Notaris di Jakarta, dan penguasaan fisik atas tanahnya tidak melawan hak karena penguasaan fisiknya dilakukan dengan perjanjian sewa menyewa dan bukti kepemilikan atas bangunan di atas tanah. Dalam studi kasus ini, Penggugat mendalilkan dan mengajukan bukti bahwa penggugat telah membayar biaya sewa tanah secara berturut-turut dari tahun 1959 sampai dengan tahun 2005 (terjadinya kasus ini) untuk mendukung dalil adanya perjanjian sewa antara dirinya dengan Lie Kian Hong serta penguasaan fisik olehnya.

2. Hak Milik atas Tanah yang dimiliki oleh Tergugat I dan tergugat II.

Tergugat I dan Tergugat II, memperoleh hak milik atas tanah tersebut melalui Jual Beli dengan ahli waris almarhum Lie Kian Hong, di hadapan PPAT, sebagaimana ternyata dari Akta Jual Beli Nomor 307/6/1982/Tamansari tertanggal 13 Agustus 1982, dan telah dilakukan balik nama pada Sertipikat Hak Milik Nomor 67 tanggal 6 Pebruari 1961 yang diuraikan pada Gambar situasi Nomor 47/1983 yang diterbitkan Badan Pertanahan Nasional / Kepala Kantor Pertanahan Kodya Jakarta Barat.

Peralihan hak atas tanah harus dibuat di hadapan seorang PPAT. Untuk membuat akta harus diteliti dulu, apakah si penjual betul-betul orang yang berhak atas objek jual beli tersebut dan apakah si pembeli tergolong orang yang berhak pula. Sebelum membuat akta peralihan hak atas tanah, PPAT harus mengecek terlebih dahulu sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan di Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota setempat (Pasal 97 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997). Tujuannya untuk memastikan apakah nama yang tertuang di sertifikat itu adalah betul-betul nama dari penjual atau nama dari orang tua penjual atau nama orang lain. Berdasarkan hasil pengecekan tersebut kemudian PPAT membuat akta jual beli tanah yang bersangkutan yang ditanda tangani oleh para pihak (penjual-pembeli) dan saksi-saksi serta PPAT yang bersangkutan. Untuk tanah-tanah yang sedang dalam persengketaan, PPAT harus menolak untuk membuat akta peralihan haknya.

Obyek dari Peralihan Hak adalah Hak atas tanah-tanah dari bidang tanah itu sendiri serta bangunan–bangunan/tanaman di atasnya, namun terkait dengan asas

pemisahan horizontal yang yang dianut oleh UUPA dimana hak atas tanah tidak dengan sendirinya meliputi pemilikan bangunan dan tanaman yang ada di atasnya, maka perbuatan hukum mengenai tanah yang dalam hal ini adalah jual beli tanah yang dilakukan belum tentu termasuk dengan segala sesuatu yang berada di atas tanah tersebut. Jika di dalam suatu jual beli atas juga dimaksudkan meliputi benda-benda yang ada di atas tanah (misalnya bangunan dan tanaman), maka hal itu harus dinyatakan secara tegas dalam akta jual beli dimaksud.

Dalam kasus ini, pada saat penandatanganan Akta Jual Beli oleh Tergugat I dan II dengan Tergugat III, IV, dan V pada bagian keterangan mengenai objek jual beli terdapat keterangan bahwa hal “jual beli ini meliputi pula sejumlah bangunan yang pengosongannya ditanggung oleh pembeli”. Keterangan seperti itu, mengindikasikan bahwa jual beli yang dilakukan meliputi tanah sekaligus bangunannya. Hal ini sangatlah rentan akan konflik, mengingat pihak pembeli (Tergugat I dan II) sudah merasa membeli bangunan yang ternyata adalah milik Penggugat. Menurut penulis, seharusnya keterangan tersebut tidak boleh dimasukkan ke dalam akta, karena berdasarkan bukti yang ada, bangunan tersebut jelas merupakan milik pihak Penggugat sehingga para Tergugat III, IV, dan V sama sekali tidak memiliki hak atas bangunan tersebut apalagi sampai menjualnya.

Dalam hal ini, ketelitian dan prinsip kehati-hatian dari seorang PPAT sangat diharapkan agar tidak hanya sekedar membuat akta berdasarkan keterangan dari para penghadap, namun lebih memperhatikan keterangan otentik yang ada, karena sengketa jual beli hak atas tanah dapat timbul karena kecerobohan seorang Notaris/PPAT, petugas agraria atau masyarakat itu sendiri.

Berdasarkan uraian tersebut maka menurut penulis, akta jual beli tersebut harus diperbaiki kembali, yaitu dengan membetulkan isi akta pada bagian objek jual beli dengan hanya menyebutkan bahwa objek jual beli adalah hanya tanah saja, apabila tidak dapat diperbaiki, maka akta tersebut adalah cacat hukum, karena tidak memuat keterangan yang sesungguhnya.

Dasar penguasaan dari Penggugat maupun Tergugat I dan Tergugat II terhadap masing-masing hak-nya hingga kasus ini terjadi adalah sesuai dengan ketentuan hukum nasional, sehingga sah secara hukum.

Bangunan Milik HERLINA RADITYA

Jalan Mangga Besar I Nomor 62, Rukun Tetangga 008, Rukun Warga 004,
Kelurahan Mangga Besar, Kecamatan Taman Sari, Jakarta Barat.

- Tampak Depan

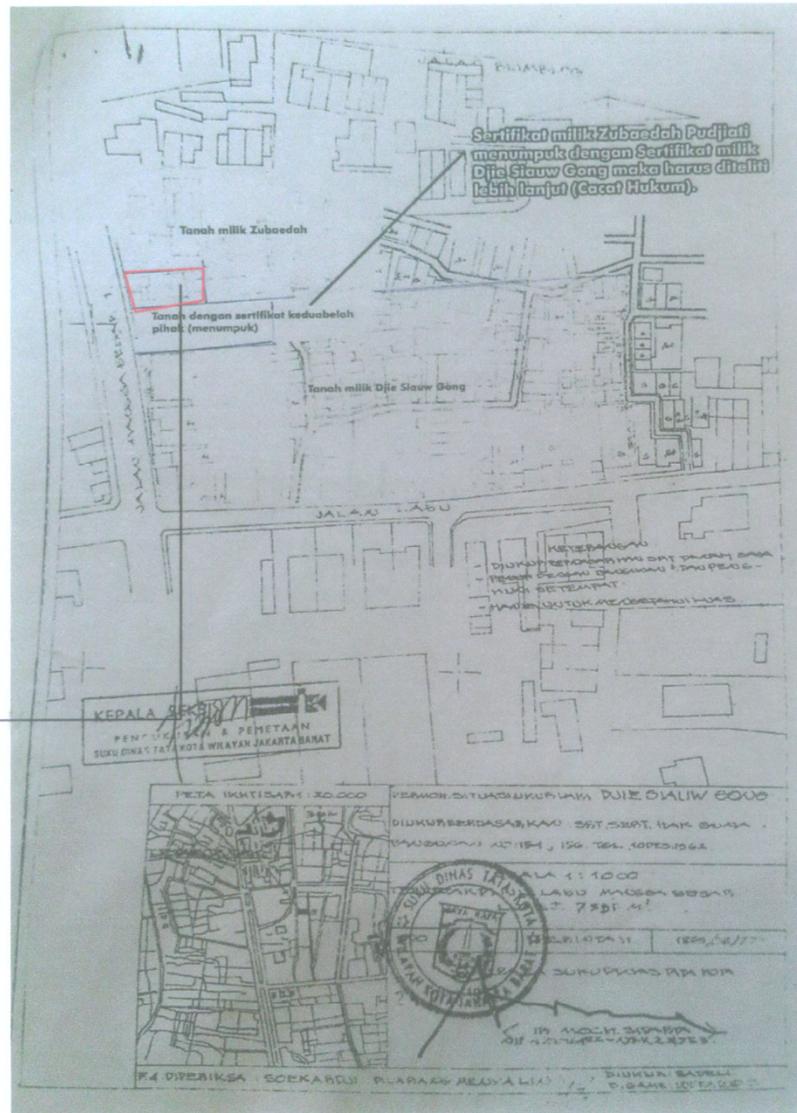


- Tampak Samping





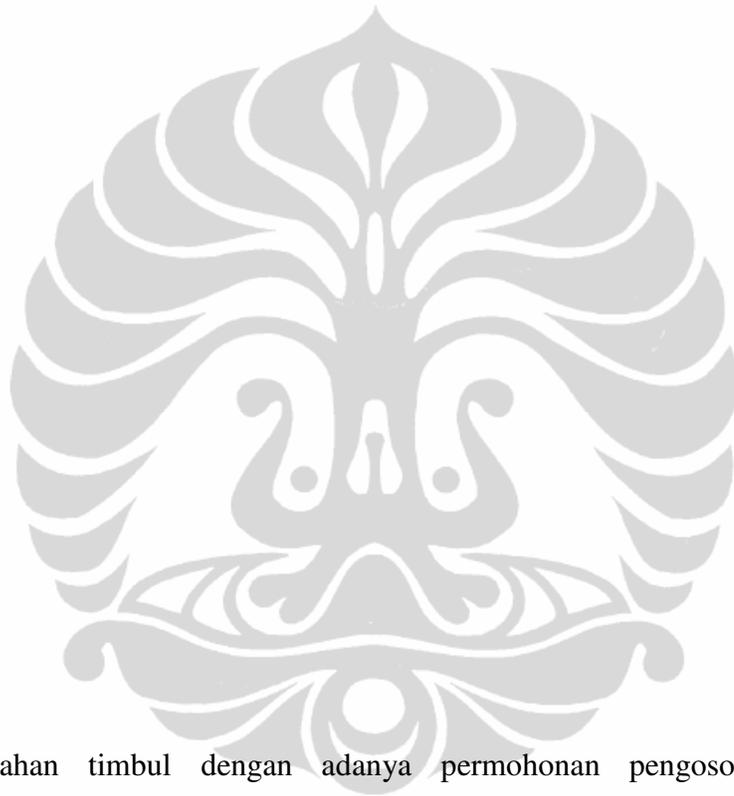
Gambar Pengukuran dan Pemetaan (Jalan Mangga Besar I, Jakarta Barat)



Lokasi Hak Atas Tanah dan Bangunan yang dimiliki oleh dua subjek hukum yang berbeda, yaitu :

- Tanah milik ZUBAIDAH PUDJIATI (berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 67/Kebon Djeruk).
- Bangunan milik HERLINA RADITYA (berdasarkan Akta Nomor 10 tanggal 4 Agustus 1959 dan Akta Nomor 86 dan 87 tanggal 28 November 1959).





Permasalahan timbul dengan adanya permohonan pengosongan atas bangunan milik Penggugat yang berada di atas tanah milik Tergugat I dan Tergugat II. Menurut Penulis, permohonan pengosongan bangunan milik Penggugat yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II adalah tidak dibenarkan. Karena jelas bahwa bangunan tersebut milik Penggugat sehingga Tergugat I dan Tergugat II sama sekali tidak berwenang terhadap bangunan tersebut. Selain itu, bila dikaitkan dengan asas pemisahan horizontal maka permintaan pengosongan bangunan tersebut sangat bertentangan dengan asas yang dianut oleh hukum agraria Indonesia tersebut.

Hal yang dapat dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II adalah meminta uang sewa atas tanah tersebut, karena sebagaimana diketahui, Penggugat sama sekali tidak pernah membayar uang sewa tanah selama 163 (seratus enam puluh

tiga) bulan sejak tanah tersebut berpindah kepemilikan kepada Tergugat I dan Tergugat II. Penggugat hanya terus membayar kepada ahli waris almarhum Lie Kian Hong, yang sudah jelas tidak memiliki hak lagi atas tanah tersebut.

Sebagaimana diketahui sebelumnya, bahwa penguasaan fisik atas Tanah yang dilakukan oleh Penggugat dilakukan atas dasar perjanjian hak sewaan dengan almarhum Lie Kian Hong. Hak Sewa adalah hak menggunakan tanah dengan sistem pembayaran sewa kepada pemilik tanah. Sewa tanah tersebut terus berjalan hingga pada tanggal 3 Pebruari 1970, Almarhum Lie Kian Hong meninggal dunia, sehingga hak sewaan tersebut beralih kepada ahli warisnya, yang pada tanggal 13 Agustus 1982, tanah tersebut dijual oleh Ahli Waris Lie Kian Hong kepada Tergugat I dan II. Untuk menelitinya, penulis akan menggunakan ketentuan hukum mengenai perjanjian yang berlaku untuk Hak Sewa yaitu ketentuan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, antara lain :

1. Pasal 1575 KUHPerdata yang menyatakan bahwa “Perjanjian Hak Sewa tidak sekali-sekali hapus dengan meninggalnya pihak yang menyewakan”.

Dalam kasus ini, meskipun almarhum Lie Kian Hong telah meninggal dunia dan hak sewaan jatuh kepada ahli warisnya, namun perjanjian hak sewaan atas tanah tersebut tidak otomatis berakhir.

2. Pasal 1576 KUHPerdata yang menyatakan bahwa “Dengan dijualnya barang yang disewa, suatu persewaan yang dibuat sebelumnya, tidaklah diputuskan kecuali apabila ini telah diperjanjikan pada waktu menyewakan barang. Jika ada suatu perjanjian yang demikian, si penyewa tidak berhak menuntut suatu ganti rugi apabila tidak ada suatu janji yang tegas, tetapi jika tidak ada suatu janji seperti tersebut belakangan ini, ia tidak diwajibkan mengosongkan barang yang disewa, selama ganti rugi yang terutang belum dilunasi”.

Dengan kata lain, dapat dikatakan bahwa jual beli maupun peralihan kepemilikan atas suatu benda, termasuk tanah, tidak memutuskan sewa menyewa. Sehingga dengan dijualnya barang yang disewa (dalam hal ini adalah tanah), suatu perjanjian hak sewaan tanah yang dibuat sebelumnya, tidaklah diputuskan (hapus) kecuali ini telah diperjanjikan pada waktu menyewakan barang. Dengan demikian hak sewa atas tanah masih berlangsung

terus menerus, walaupun tanah tersebut jatuh pada ahli waris dan/atau dijualkan oleh ahli waris kepada siapapun.

Dalam kasus ini, hubungan sewa menyewa tersebut dapat diketahui dari adanya penguasaan atas tanah secara fisik oleh Penggugat yang didasarkan pada Akta Jual Beli Rumah dan Pengoperan Hak Sewaan Nomor 86 tertanggal 28 Nopember 1959 yang dibuat di hadapan Lim Tong Kie, Notaris di Jakarta, yang dilanjutkan dengan perjanjian sewa menyewa secara lisan antara Penggugat dengan almarhum Lie Kian Hong.

Meskipun sewa-menyewa adalah suatu perjanjian konsensual, namun oleh undang-undang diadakan perbedaan (dalam akibat-akibatnya) antara sewa tertulis dan sewa lisan. Jika sewa-menyewa itu diadakan tertulis, maka sewa itu berakhir demi hukum (otomatis) apabila waktu yang ditentukan sudah habis, tanpa diperlukannya sesuatu pemberitahuan pemberhentian untuk itu. Sebaliknya, kalau sewa-menyewa tidak dibuat dengan tulisan, maka sewa itu tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, melainkan jika pihak yang menyewakan memberitahukan kepada si penyewa bahwa ia hendak menghentikan sewanya, pemberitahuan mana harus dilakukan dengan mengindahkan jangka waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat. Jika tidak ada pemberitahuan seperti itu, maka dianggaplah bahwa sewa itu diperpanjang untuk waktu yang sama.

Sewa Tertulis diatur dalam Pasal 1570 KUHPerdota, sedangkan Sewa yang tidak tertulis (lisan) diatur dalam Pasal 1571 KUHPerdota

Dari ketentuan Pasal 1576 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut tidak ada kewajiban bagi si penyewa untuk mengosongkan benda yang disewanya selama ganti rugi belum dibayar, apabila secara tegas tidak diperjanjikan pada saat persewaan benda.

3. Pasal 1579 KUHPerdota yang menyatakan bahwa “Pihak yang menyewakan tidak dapat menghentikan sewa dengan menyatakan hendak memakai sendiri barang yang disewakan kecuali jika telah diperjanjikan sebaliknya”.

Tetapi kalau ia menyewakan barangnya tanpa ditetapkannya suatu waktu tertentu, sudah barang tentu ia berhak menghentikan sewa itu setiap waktu asal ia mengindahkan cara-cara dan jangka waktu yang diperlukan untuk

pemberitahuan pengakhiran sewa menurut kebiasaan setempat. Dalam perjanjian sewa-menyewa sebenarnya tidak perlu disebutkan untuk berapa lama barang disewanya, asal sudah disetujui berapa harga sewanya untuk satu jam, satu hari, satu bulan atau satu tahun.⁵⁹ “waktu tertentu” bukan syarat mutlak untuk perjanjian sewa-menyewa⁶⁰

Berkaitan dengan kasus, pada awal Januari 1982, para ahli waris tidak bersedia melanjutkan perjanjian sewa-menyewa atas tanah tersebut, sehingga uang sewa tanah yang dibayar oleh penggugat ditolak dengan alasan bahwa tanah tersebut telah dijual ke pihak lain. Menurut penulis, berdasarkan ketentuan Pasal 1579 KUHPerdara, Tergugat III, IV, dan V tidak dapat menghentikan sewa tersebut secara sepihak. Karena hal tersebut tidak pernah diperjanjikan sebelumnya dan Tergugat tidak mengindahkan cara-cara dan jangka waktu pemberitahuan pengakhiran sewa dengan baik, selain itu penggugat tetap melakukan kewajibannya sebagai penyewa yakni membayar biaya sewa dengan menitipkan uang sewa ke pengadilan sehingga secara hukum penggugat tetap berstatus sebagai penyewa atas tanah.

Menurut Penulis, sebelum Hak Milik Atas Tanah tersebut dijual kepada Tergugat I dan II, seharusnya sebagai pihak pemilik tanah yang jelas-jelas telah mengetahui bahwa tanahnya tersebut masih berstatus di sewa oleh orang lain, maka sebaiknya Tergugat III, IV, dan V, menawarkan tanahnya tersebut terlebih dahulu kepada Penggugat, apabila Penggugat tidak berminat membelinya, barulah ditawarkan kepada pembeli lainnya.

Sehingga berdasarkan pada peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia, yaitu Pasal 1575, Pasal 1576, Pasal 1579 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dan asas pemisahan horizontal yang dianut dalam hukum agraria Indonesia, maka dapat diketahui bahwa hak atas tanah yang menjadi objek sengketa tersebut adalah secara sah merupakan kepunyaan Tergugat, dan untuk Hak Atas Bangunan yang berada di atasnya adalah merupakan milik Penggugat.

Namun, walaupun tanah tersebut jelas adalah milik Tergugat I dan Tergugat II, Penggugat tidak dapat diusir begitu saja dari bangunan tersebut karena di atas tanah tersebut ada hak orang lain yaitu bangunan permanen milik Penggugat.

⁵⁹ Subekti. R, *Aneka Perjanjian*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1995), hlm. 40.

⁶⁰ *Ibid.* Analisis kepemilikan..., Theresia Febriani Hakim, FH UI, 2011.

Meskipun pemilik bangunan tidak dapat diusir begitu saja dari tanah tersebut, namun ia juga tidak dapat menggunakan tanahnya seolah-olah tanah tersebut adalah miliknya. Berdasarkan Pasal 1591 KUHPerdara, bagi seorang penyewa tanah, diletakkan kewajiban, atas ancaman membayar ganti-rugi, untuk melaporkan kepada si pemilik tanah tentang segala peristiwa yang dilakukan diatas pekarangan-pekarangan yang disewa. Maksudnya adalah bahwa si pemilik dapat mengambil tindakan-tindakan yang dianggapnya perlu untuk menghentikan perbuatan-perbuatan yang dapat menimbulkan kerusakan pada tanah miliknya.⁶¹

2.3.2. UPAYA YANG DAPAT DILAKUKAN OLEH PEMILIK BANGUNAN UNTUK MENGGUNAKAN TANAH MILIK PIHAK LAIN

Penguasaan tanah termasuk bangunannya dalam hal kepemilikan hak atas tanah merupakan kesatuan yang penting. Hal ini disebabkan karena sistem hukum tanah nasional yang menganut asas permisahan horizontal. Sehingga mengenai kepemilikan tanah dan bangunan di atas tanah dapat saja terjadi perbedaan hak kepemilikan. Hal tersebut dapat dilihat dalam kasus ini dimana dalam peralihan hak milik atas tanah Nomor 67/Kebon Jeruk tersebut, status kepemilikan bangunan dimiliki dan dikuasai secara fisik oleh Penggugat, namun secara yuridis tanah tersebut adalah milik Tergugat I dan Tergugat II.

Perbedaan kepemilikan hak atas tanah dan bangunan, dapat menimbulkan kemungkinan terjadinya sengketa yang sangat kompleks. Untuk melindungi kepentingan masing-masing pihak (baik pemilik bangunan maupun pemilik tanah) perlu dilakukan upaya pengaturan yang dapat menjamin keadilan dan kepastian hukum.

Upaya yang dapat dilakukan oleh pemilik bangunan untuk menyelesaikan sengketa agar dapat menggunakan tanah milik pihak lain, termasuk untuk sengketa tanah lainnya dapat dilakukan melalui :

1. Musyawarah;

⁶¹ *Ibid.*, hlm. Analisis kepemilikan..., Theresia Febriani Hakim, FH UI, 2011.

Opsi yang paling baik adalah dengan musyawarah mufakat, hal tersebut dapat dilakukan antara lain :

- a. Dengan membuat kesepakatan antara pemilik tanah dan bangunan, untuk menentukan berapa harga sewa tanah tersebut sekarang.

Terkait dengan kasus, sebagai pihak yang menyewa tanah, menurut penulis, sejak uang sewanya ditolak oleh ahli waris almarhum Lie Kian Hong, seharusnya pihak pemilik bangunan melakukan kewajibannya kepada pemilik tanah yang sebenarnya (dalam hal ini Tergugat I dan Tergugat II), karena pihak ahli warispun telah menginfokan kepada pemilik bangunan bahwa tanah tersebut telah dijual kepada orang lain akan tetapi pemilik bangunan tetap terus membayar kepada ahli waris yang sudah tidak berhak lagi atas tanah tersebut yang pada akhirnya menjadi uang titipan (konsinyasi) di pengadilan negeri Jakarta Timur.

Dalam kondisi seperti tersebut di atas, maka pihak pemilik tanah dapat dianggap sebagai pihak yang dirugikan, karena meskipun telah memiliki tanah tersebut, namun tidak dapat memanfaatkannya karena terhalang oleh keberadaan bangunan permanen milik penggugat, sementara ia tidak mendapatkan keuntungan apapun. Berkaitan dengan hal ini, pemilik bangunan dapat melakukan pembayaran kepada pemilik tanah yang berhak.

Sebaiknya kesepakatan tersebut dibuat dalam bentuk tertulis bahkan jika perlu dengan akta otentik, agar dapat menjadi alat bukti yang kuat nantinya, yaitu dengan :

1. Perjanjian sewa – menyewa

Berdasarkan Pasal 1548 KUHPerdara, sewa-menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak yang tersebut terakhir itu disanggupi pembayarannya. Sewa-menyewa adalah suatu perjanjian konsensual, artinya ia sudah sah dan mengikat pada detik tercapainya sepakat mengenai unsur-unsur pokoknya, yaitu barang dan harga.

Kewajiban pihak yang satu adalah menyerahkan barangnya untuk dinikmati oleh pihak yang lain, sedangkan kewajiban pihak yang terakhir ini adalah membayar “harga sewa”. Jadi barang diserahkan tidak untuk dimiliki seperti halnya dalam jual-beli, tetapi hanya untuk dipakai, dinikmati kegunaannya. Dengan demikian maka penyerahan hanya bersifat menyerahkan kekuasaan belaka atas barang yang disewa itu.

2. Perjanjian pemberian Hak Pakai atas tanah Hak Milik, yaitu dengan pemberian hak pakai atas tanah hak milik dengan akta yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah dan diberikan untuk jangka waktu paling lama dua puluh lima tahun dan tidak dapat diperpanjang, namun dapat diperbaharui dengan pemberian hak pakai baru. Perjanjian ini wajib didaftarkan dalam buku tanah pada kantor pertanahan dan mengikat pihak ketiga sejak saat pendaftarannya.

- b. Pemilik bangunan dapat membeli tanah tersebut dari pemiliknya atau sebaliknya Pemilik Tanah dapat membeli bangunan tersebut;

Berkaitan dengan kasus, penggugat dapat membeli tanah dari Tergugat I dan Tergugat II melalui proses jual beli di hadapan PPAT. Jual Beli adalah suatu perjanjian bertimbang balik dalam mana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang pihak yang lain nya (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.⁶² Setelah diadakan jual beli tersebut, maka hak dan kewajiban antara kedua belah pihak menjadi lebih jelas, yaitu :

1. Kewajiban Penjual (dalam hal ini, Tergugat I dan Tergugat II) :
 - Menyerahkan hak milik atas barang yang diperjual-belikan. Dengan dibuatnya akte Jual Beli di hadapan PPAT, maka hak milik atas tanah juga berpindah.

⁶² *Ibid.* Analisis kepemilikan..., Theresia Febriani Hakim, FH UI, 2011.

- Menanggung kenikmatan tenteram atas barang tersebut dan menanggung terhadap cacad-cacad yang tersembunyi yang berarti bahwa barang yang dijual dan diserahkan itu adalah benar-benar milik penjual sendiri dan bebas dari sesuatu beban atau tuntutan dari sesuatu pihak;
2. Kewajiban Pembeli (dalam hal ini, Penggugat) :
- Membayar harga pembelian pada waktu dan ditempat sebagaimana ditetapkan menurut perjanjian.
- c. Pemilik tanah dapat memberikan uang ganti rugi kepada pemilik bangunan, sebagai kompensasi atau penggantian atas biaya yang telah dikeluarkan oleh pemilik bangunan untuk memperoleh hak atas bangunan tersebut.

Setelah usaha penyelesaian secara damai melalui musyawarah tersebut tidak membawa hasil, maka para pihak dapat menyelesaikan sengketa itu melalui pengadilan yang merupakan salah satu bentuk upaya hukum bagi pemilik hak atas bangunan yang berdiri diatas hak atas tanah milik pihak lain ataupun sebaliknya, termasuk sengketa tanah lainnya.

2. Pengadilan, baik melalui Peradilan Umum, Pengadilan Tinggi, dan Mahkamah Agung;

Dalam kasus ini, penyelesaian sengketa tanah yang terjadi antara Penggugat dan Tergugat dilakukan melalui Pengadilan Umum (Pengadilan Negeri Jakarta Barat). Selain itu sengketa tanah tersebut terjadi pada tahapan permohonan pengosongan atas bangunan yang berada di atas tanah milik Tergugat I dan Tergugat II.

Melalui serangkaian proses di pengadilan mulai dari Pengadilan Negeri, Pengadilan Tinggi, sampai di Mahkamah Agung, seluruh gugatan, jawaban, replik, duplik, pengajuan banding dan kasasi akan dikaitkan dengan bukti-bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak yang bersengketa, dimana bukti-bukti tersebut akan diteliti dan diperiksa kebenarannya. Sehingga melalui

keabsahan bukti-bukti tersebut dapat diketahui peraturan-peraturan yang berlaku terkait dengan adanya kasus tersebut, yang diharapkan dapat membantu menyelesaikan sengketa yang terjadi di antara kedua belah pihak.

Proses sengketa kepemilikan hak atas tanah dan bangunan antara Penggugat dengan Tergugat diputus oleh Pengadilan Negeri pada tingkat pertama, dimana gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima.

Penggugat kemudian mengajukan upaya hukum banding atas putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tersebut, dimana dalam putusan Pengadilan Tinggi Jakarta, Majelis Hakim menguatkan putusan Pengadilan Negeri.

Selanjutnya Penggugat melakukan upaya hukum kasasi, dimana Mahkamah Agung mengabulkan permohonan kasasi dan membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Jakarta yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat.

Oleh karena adanya putusan kasasi Mahkamah Agung yang menyatakan bahwa bangunan tersebut adalah milik Penggugat, maka Tergugat tidak dapat memproses pengosongan bangunan yang berdiri di atas hak atas tanah miliknya tersebut dan Penggugat juga tidak dapat diusir begitu saja dari tanah tersebut.

Selain itu, majelis hakim juga memutuskan bahwa “Penggugat memperoleh prioritas mengajukan permohonan hak atas tanah setempat dikenal Jalan Mangga Besar I/62 Jakarta Barat kepada pemilik terakhir dan kepada Kantor Pertanahan Jakarta Barat”. Menurut penulis, istilah yang digunakan oleh Majelis Hakim adalah kurang tepat, tata cara untuk memperoleh hak atas tanah melalui permohonan hak atas tanah digunakan untuk memperoleh hak atas tanah apabila yang tersedia adalah tanah Negara atau tanah hak pengelolaan sedangkan untuk memperoleh tanah dengan status hak milik adalah dengan melalui peralihan hak misalnya dengan jual beli, inbreng, tukar menukar atau hibah.

Mengingat adanya ketidakefisienan dalam hal waktu dan biaya untuk proses penyelesaian sengketa di pengadilan, maka terdapat cara penyelesaian sengketa lainnya yang dapat diupayakan yaitu untuk mengoptimalkan penyelesaian

sengketa di luar pengadilan baik melalui lembaga Arbitrase maupun Alternatif Penyelesaian Sengketa.

3. Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

Mengenai Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, dimana Pasal 1 Ayat (1) UU Nomor 30 Tahun 1999 menyatakan bahwa Arbitrase adalah cara penyelesaian suatu sengketa perdata di luar peradilan umum yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa. Lebih lanjut Pasal 1 Ayat (10) UU Nomor 30 Tahun 1999 menyatakan bahwa Alternatif Penyelesaian Sengketa adalah lembaga penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui prosedur yang disepakati para pihak, yakni penyelesaian di luar pengadilan dengan cara konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, atau penilaian ahli.

BAB III

PENUTUP

3.1 SIMPULAN

3.1.1 Perlindungan hukum bagi pemilik hak atas bangunan yang berdiri di atas hak atas tanah milik pihak lain.

1. Berdasarkan Pasal 5 UUPA, hukum yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa dari Indonesia adalah hukum adat, sehingga asas yang dianut bagi hukum pertanahan di Indonesia adalah asas pemisahan horizontal. Sehingga dapat dikatakan bahwa hak atas tanah dan segala benda yang berada di atas tanah adalah dua soal yang berlainan. Bangunan dan tanah masing-masing mungkin menjadi milik orang yang berbeda.
2. Berdasarkan Pasal 1575 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, perjanjian hak sewa tidak sekali-sekali hapus dengan meninggalnya pihak yang menyewakan.
3. Berdasarkan Pasal 1576 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dengan dijualnya barang yang disewa, suatu persewaan yang dibuat sebelumnya tidaklah diputuskan kecuali apabila ini telah diperjanjikan pada waktu menyewakan barang. Dengan kata lain, dapat dikatakan bahwa jual beli maupun peralihan kepemilikan atas suatu benda, termasuk tanah, tidak memutuskan sewa-menyewa.

Dari peraturan-peraturan yang telah diuraikan di atas tersebut, apabila dikaitkan dengan kasus sengketa mengenai permohonan hak atas tanah ini, maka dapat diketahui bahwa Penggugat merupakan :

1. Pihak yang menyewa dan menguasai tanah secara fisik secara kurang lebih 45 (empat puluh lima) tahun, yaitu sejak tahun 1960 sampai terjadinya sengketa ini secara berturut-turut dengan itikad baik dan merupakan penyewa yang telah memenuhi kewajibannya kepada pemilik hak atas tanah sebelumnya yaitu almarhum Lie Kian Hong dan ahli warisnya atas penggunaan tanah

tersebut, yaitu dengan membayar biaya sewa tanah secara berturut-turut dari tahun 1959 sampai dengan tahun 2005 (terjadinya kasus ini).

2. Penguasaan fisik atas tanah yang dikuasai Penggugat, dilakukan dengan alas hak yang sah, yaitu dengan Akta Jual Beli Rumah dan Pengoperan Hak Sewaan Nomor 86 tertanggal 28 November 1959 dan kwitansi bukti pembayaran biaya sewa tanah yang merupakan bukti tidak langsung kepemilikan hak sewa atas tanah.

Selain itu, transaksi jual beli yang dilakukan antara Tergugat I dan II dengan Tergugat III, IV, dan V, hanyalah meliputi tanahnya saja, karena bangunan tersebut adalah milik Penggugat, sehingga Tergugat III, IV, dan V, sama sekali tidak memiliki hak untuk mengalihkannya kepada Tergugat I dan II.

Oleh karena itu dapat disimpulkan bahwa meskipun Tergugat III, IV, dan V telah menjual tanah sengketa tersebut kepada Tergugat I dan II, dan tanah tersebut juga telah dimiliki secara sah oleh Tergugat I dan II berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta telah bersertipikat, namun pihak Penggugat tidak dapat diusir begitu saja dari tanah tersebut karena penggugat merupakan pemilik yang sah atas bangunan dan penggunaan tanahnya juga telah didasarkan pada alas hak yang sah. Selain itu, perjanjian hak sewaan tanah tersebut tidak putus dan tetap terus berlangsung.

3.1.2 Upaya yang dapat dilakukan oleh pemilik bangunan untuk menggunakan tanah milik pihak lain.

Apabila terjadi sengketa tanah tersebut, maka terlebih dahulu diselesaikan melalui musyawarah antara para pihak yang bersangkutan. Opsi dari musyawarah antara lain :

1. Dengan membuat kesepakatan antara pemilik tanah dan bangunan, untuk menentukan berapa harga sewa tanah tersebut sekarang.
2. Dengan mengoper pembayaran sewa tanah kepada pemilik tanah yang sah berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

3. Pemilik bangunan dapat membeli tanah tersebut dari pemiliknya atau sebaliknya pemilik tanah dapat membeli bangunan tersebut, atau
4. Pemilik tanah memberikan uang ganti rugi kepada pemilik bangunan.

Apabila upaya-upaya penyelesaian melalui musyawarah tidak mencapai kata mufakat atau sepakat, maka para pihak dapat melanjutkan untuk menyelesaikan sengketa tanah mereka ke Peradilan Umum. Mengingat adanya ketidakefisienan dalam hal waktu dan biaya untuk proses penyelesaian sengketa di pengadilan (sebagaimana yang ditempuh dalam kasus ini), maka terdapat cara penyelesaian sengketa lainnya yang dapat menjadi alternatif pilihan bagi para pihak yang bersengketa, yaitu penyelesaian sengketa di luar pengadilan baik melalui lembaga Arbitrase maupun melalui Alternatif Penyelesaian Sengketa (konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, atau penilaian ahli).

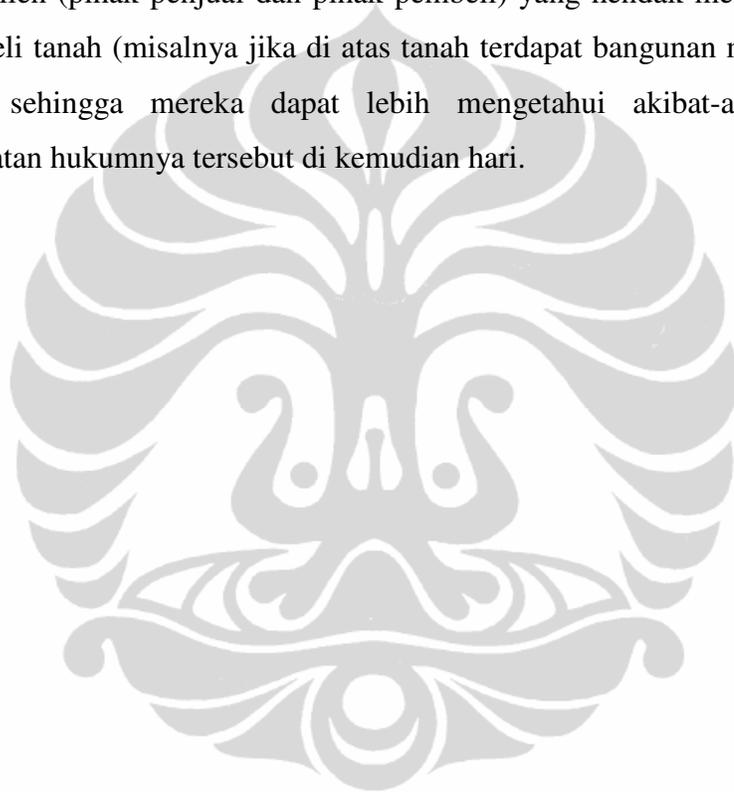
3.2 SARAN

Berdasarkan pada kesimpulan atas permasalahan yang diteliti sebagaimana telah diuraikan sebelumnya, maka penulis mencoba untuk memberikan saran yang diharapkan dapat bermanfaat, yaitu :

1. Dalam rangka mencegah terjadinya sengketa dalam hal perbedaan kepemilikan hak atas tanah dan bangunan, maka sebaiknya pihak pemilik tanah yang telah menyewakan tanahnya tersebut, sebelum menjual hak atas tanahnya kepada pihak lain, sebaiknya menawarkan terlebih dahulu kepada penyewa hak atas tanahnya agar dapat membeli tanah tersebut, karena diatas tanah tersebut terdapat bangunan milik pihak penyewa tanahnya, meminta persetujuan dari pihak yang menguasai tanah secara fisik atau memberitahukan kepada pihak yang menguasai bangunan di atas tanah yang hendak dibeli. Sehingga diharapkan dapat menghindari terjadinya sengketa di kemudian hari.
2. Pihak yang telah menyewa tanah untuk jangka waktu yang relatif lama berturut-turut dengan itikad baik sebaiknya membeli hak atas tanah dimana bangunan miliknya tersebut berdiri, agar alas hak atas penguasaan Analisis kepemilikan..., Theresia Febriani Hakim, FH UI, 2011.

tanah dan bangunan tersebut menjadi lebih terlindungi. Apabila ingin tetap menyewa tanah, maka sebaiknya dibuat perjanjian tertulis dengan ketentuan yang jelas. Dengan adanya suatu alas hak atas tanah yang sah secara hukum tersebut, maka diharapkan dapat menghindari terjadinya sengketa dan gangguan baik dari pihak lainnya maupun pihak pemerintah.

3. Pejabat Pembuat Akta Tanah, hendaknya memberikan penjelasan kepada para klien (pihak penjual dan pihak pembeli) yang hendak melaksanakan jual beli tanah (misalnya jika di atas tanah terdapat bangunan milik pihak lain), sehingga mereka dapat lebih mengetahui akibat-akibat dari perbuatan hukumnya tersebut di kemudian hari.



DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU

- Goenawan, Kian. *Panduan Mengurus Sertifikat Tanah dan Properti*. Yogyakarta : Best Publisher, 2009.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia*. Cet. 9. Jakarta : Penerbit Djambatan, 2003.
- Kansil, C.S.T. *Modul Hukum Perdata (Termasuk Asas-Asas Hukum Perdata)*. Jakarta : PT Pradnya Paramita, 1995.
- Mamudji, Sri. *Et al. Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*. Jakarta : Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005.
- Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja. *Hak-Hak Atas Tanah*. Jakarta : Prenada Media, 2004.
- Parlindungan, A.P. *Serba-Serbi Hukum Agraria*. Bandung : Penerbit Alumni, 1984.
- Parlindungan, A.P. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Bandung : CV Mandar Maju, 2009.
- Perangin, Effendi. *Praktek Jual Beli Tanah*. Cet. 1. Jakarta : Rajawali Pers, 1984.
- Santoso, Urip. *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*. Jakarta : Kencana Prenada Media Group, 2005.
- Siahaan, Marihot Pahala. *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan*. Jakarta : PT RajaGrafindo Persada, 2003.
- Sihombing, Irene Eka. *Segi-Segi Hukum Tanah Nasional dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan*. Jakarta : Penerbit Universitas Trisakti, 2005.
- Soetomo. *Pembebasan, Pencabutan, Permohonan Hak Atas Tanah*. Surabaya : Usaha Nasional, 1984.
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*. Jakarta : PT RajaGrafindo Persada, 2003.
- Supriadi. *Hukum Agraria*. Jakarta : Sinar Grafika, 2008.

B. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Indonesia. *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia tentang Pendaftaran Tanah.*

PP Nomor 24 Tahun 1997, LN Nomor 59 Tahun 1997, TLN Nomor 3696.

Indonesia. *Undang-Undang Dasar 1945.*

Indonesia. *Undang-Undang Peraturan Dasar Pokok Agraria.* UU Nomor 5 Tahun 1960, LN Nomor 104 Tahun 1960, TLN Nomor 2043.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

