



**HAK MENUMPANG SETELAH BERLAKUNYA UNDANG-UNDANG
NOMOR 5 TAHUN 1960 TENTANG PERATURAN DASAR POKOK-
POKOK AGRARIA**

*THE RIGHT OF LODGING IN AFTER THE LEGALIZATION OF LAW
NUMBER 5 ABOUT OF AGRARIAN LAW ACT*

SKRIPSI

**AHMAD BAIDAWI
NIM. 140710101083**

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI, DAN PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM**

2018

SKRIPSI

**HAK MENUMPANG SETELAH BERLAKUNYA UNDANG-UNDANG
NOMOR 5 TAHUN 1960 TENTANG PERATURAN DASAR POKOK-
POKOK AGRARIA**

*THE RIGHT OF LODGING IN AFTER THE LEGALIZATION OF LAW
NUMBER 5 ABOUT OF AGRARIAN LAW ACT*

AHMAD BAIDAWI

NIM. 140710101083

KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI, DAN PENDIDIKAN TINGGI

UNIVERSITAS JEMBER

FAKULTAS HUKUM

2018

MOTTO

Kejayaan suatu bangsa tergantung pada akhlak/moral, jika akhlak/moralnya baik,
maka jayalah bangsa itu dan apabila akhlak/moral suatu bangsa itu jelek/buruk,
maka hancurlah bangsa itu. ¹

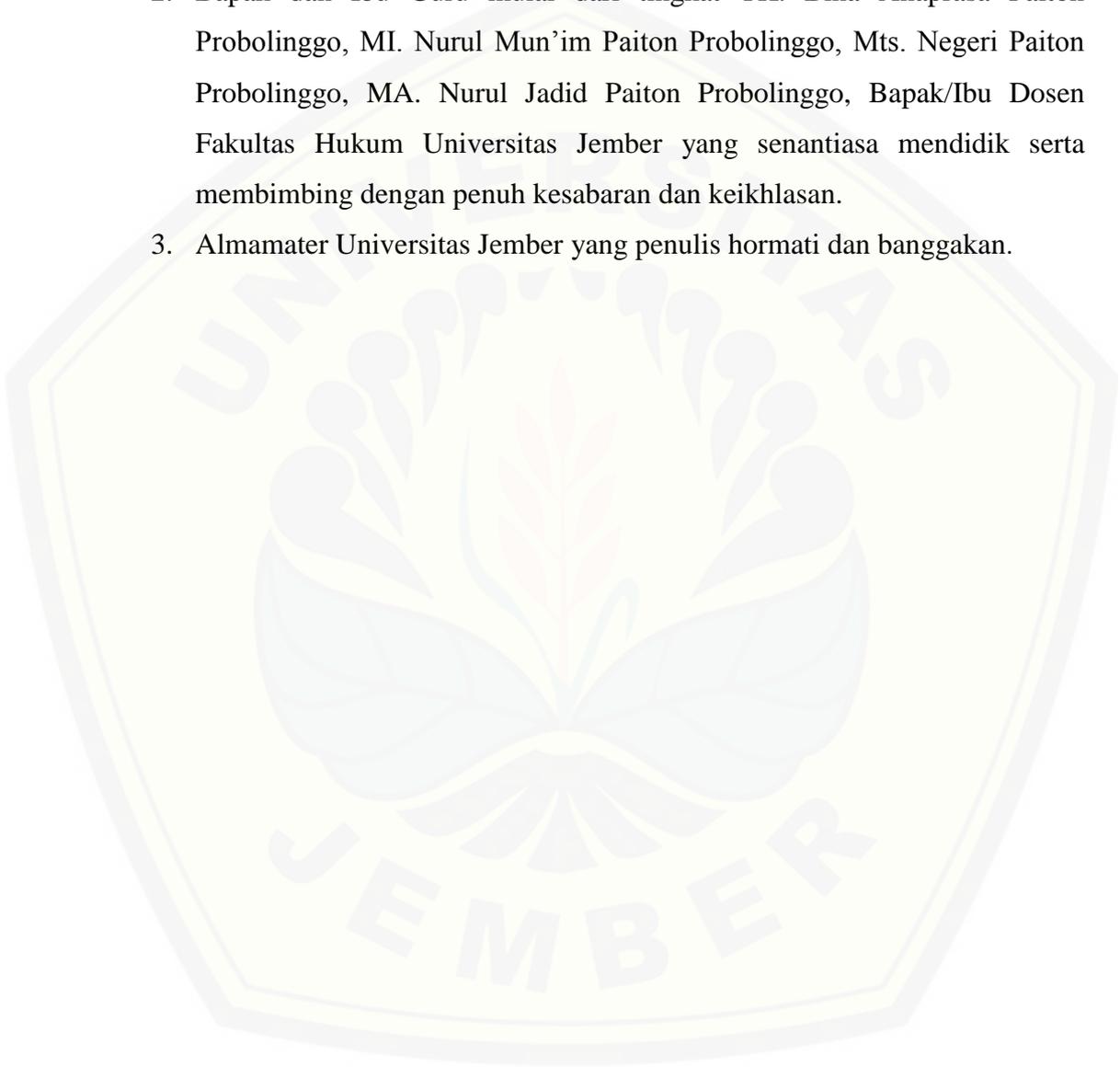


¹ Kutbuddin Aibak. 2012. *Fiqh Tradisi (Menyibak Keragaman dalam Keberagaman)*, Teras. Yogyakarta. hlm. 161.

LEMBAR PERSEMBAHAN

Skripsi ini saya persembahkan untuk :

1. Bapak Muhdar dan Ibu Sunarsih yang telah mencurahkan cinta, kasih sayang, dan segalanya untuk saya.
2. Bapak dan Ibu Guru mulai dari tingkat TK. Bina Anaprasa Paiton Probolinggo, MI. Nurul Mun'im Paiton Probolinggo, Mts. Negeri Paiton Probolinggo, MA. Nurul Jadid Paiton Probolinggo, Bapak/Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Jember yang senantiasa mendidik serta membimbing dengan penuh kesabaran dan keikhlasan.
3. Almamater Universitas Jember yang penulis hormati dan banggakan.



**HAK MENUMPANG SETELAH BERLAKUNYA UNDANG-UNDANG
NOMOR 5 TAHUN 1960 TENTANG PERATURAN DASAR POKOK-
POKOK AGRARIA**

*THE RIGHT OF LODGING IN AFTER THE LEGALIZATION OF LAW
NUMBER 5 ABOUT OF AGRARIAN LAW ACT*

SKRIPSI

Diajukan guna melengkapi tugas akhir dan memenuhi salah satu syarat untuk menyelesaikan Program Studi Ilmu Hukum (S1) dan mencapai gelar sarjana hukum

Oleh

AHMAD BAIDAWI

NIM. 140710101083

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI, DAN PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM**

2018

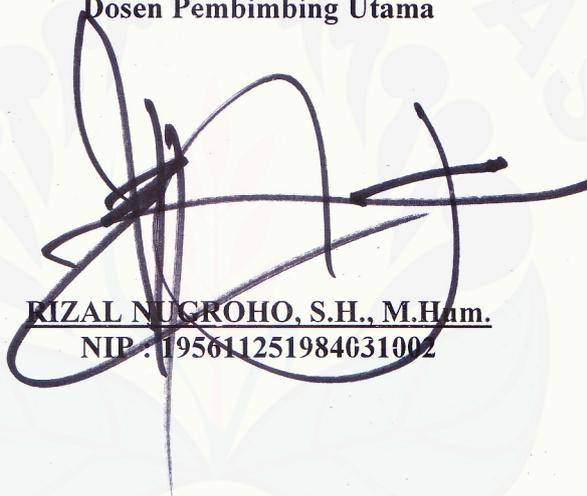
PERSETUJUAN

SKRIPSI TELAH DISETUJUI

Tanggal, 25 Juli 2018

Oleh

Dosen Pembimbing Utama



RIZAL NUGROHO, S.H., M.Hum.
NIP: 195611251984031002

Dosen Pembimbing Anggota



NURUL LAILI FADHILAH, S.H., M.H.
NIP: 198707132014042001

PENETAPAN

Dipertahankan di hadapan Panitia Penguji pada :

Hari : Rabu

Tanggal : 25

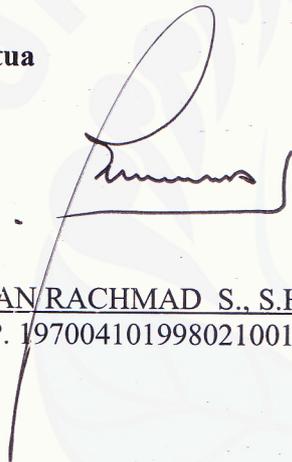
Bulan : Juli

Tahun : 2018

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember

Panitia Penguji

Ketua



IWAN RACHMAD S., S.H., M.H.
NIP. 197004101998021001

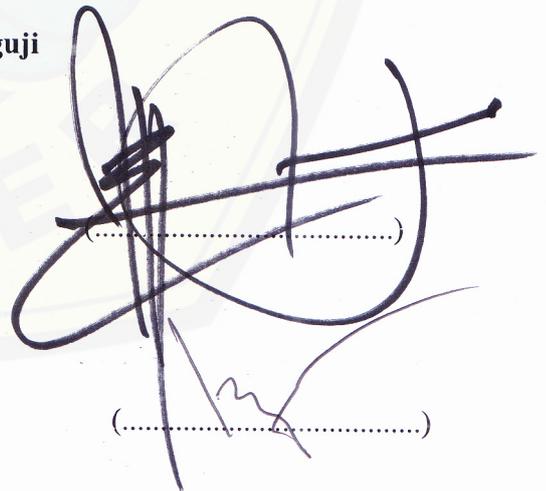
Sekretaris



WARAH ATIKAH, S.H., M.Hum
NIP. 197303252001122002

Anggota Penguji

RIZAL NUGROHO, S.H. M.Hum.
NIP:195611251984031002



(.....)

NURUL LAILI FADHILAH, S.H. M.H
NIP:198707132014042001

PENGESAHAN

Skripsi dengan judul :

**HAK MENUMPANG SETELAH BERLAKUNYA UNDANG-UNDANG
NOMOR 5 TAHUN 1960 TENTANG PERATURAN DASAR POKOK-
POKOK AGRARIA**

Oleh :

AHMAD BAIDAWI
NIM. 140710101083

Dosen Pembimbing Utama

Dosen Pembimbing Anggota


RIZAL NUGROHO, S.H., M.Hum.
NIP. 195611251984031002


NURUL LAILI FADHLAH, S.H., M.H.
NIP. 198707132014042001

Mengesahkan:

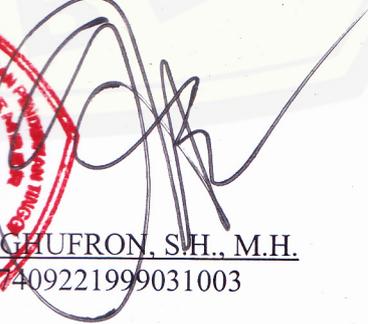
Kementerian Riset, Teknologi, dan Pendidikan Tinggi

Universitas Jember

Fakultas Hukum

Dekan,




Dr. NURUL CHUFRON, S.H., M.H.
NIP. 197409221999031003

PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : AHMAD BAIDAWI
NIM : 140710101083
Fakultas : Hukum
Program Studi / Jurusan : Ilmu Hukum / Hukum Tata Negara

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa karya tulis ilmiah yang berjudul: **“HAK MENUMPANG SETELAH BERLAKUNYA UNDANG-UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960 TENTANG PERATURAN DASAR POKOK-POKOK AGRARIA”** adalah benar-benar hasil karya sendiri, kecuali jika disebutkan sumbernya dan belum pernah diajukan pada institusi manapun, serta bukan karya jiplakan. Saya bertanggungjawab atas keabsahan dan kebenaran isinya sesuai dengan sikap ilmiah yang harus dijunjung tinggi.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya, tanpa adanya tekanan dan paksaan dari pihak manapun serta bersedia mendapat sanksi akademik jika pernyataan di kemudian hari pernyataan ini tidak benar.

Jember, 25 Juli 2018
Yang menyatakan,


AHMAD BAIDAWI
NIM. 140710101083

UCAPAN TERIMA KASIH

Puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT Yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang atas segala rahmat, nikmat, hidayah, inayah, dan taufiqNya, sehingga penulisan skripsi ini dapat diselesaikan dengan baik. Skripsi ini diajukan untuk memenuhi salah satu persyaratan menyelesaikan Program Studi Ilmu Hukum dan memperoleh gelar Sarjana Hukum. Skripsi ini dapat diselesaikan dengan hasil kerja keras, ketekunan, dan ketelitian, serta dorongan semangat dan bantuan dari semua pihak baik secara materiil maupun secara moril sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan sebaik- baiknya dengan judul **“HAK MENUMPANG SETELAH BERLAKUNYA UNDANG-UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960 TENTANG PERATURAN DASAR POKOK- POKOK AGRARIA”**

Penulis menyadari bahwa banyak sekali hambatan, tantangan dan kesulitan dalam menyelesaikan skripsi ini. Tanpa bimbingan dorongan dan bantuan dari berbagai pihak, penulis tidak dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik. Oleh karena itu, penulis menyampaikan rasa hormat dan terima kasih yang tidak terhingga kepada:

1. Bapak Rizal Nugroho, S.H., M.Hum., selaku Dosen Pembimbing Utama Skripsi yang telah bersedia meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan, nasehat motivasi serta arahan dalam penyusunan skripsi ini;
2. Ibu Nurul Laili Fadhilah, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing Anggota Skripsi yang telah bersedia meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan, nasehat, motivasi serta arahan dalam penyusunan skripsi ini;
3. Ketua Panitia Penguji skripsi Bapak Iwan Rachmad Soetijono, S.H., M.H., yang telah meluangkan waktu sebagai penguji dalam ujian skripsi ini;
4. Sekretaris Panitia Penguji skripsi Ibu Warah Atikah, S.H., M.Hum., yang telah meluangkan waktu sebagai penguji dalam ujian skripsi ini;
5. Bapak Dr. Nurul Ghufroon, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember;

6. Ibu Dr. Dyah Ochtorina selaku Wakil Dekan 1 Fakultas Hukum Universitas Jember; Bapak Echwan Irianto, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Jember; Bapak Dr. Aries Harianto, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Jember;
7. Bapak Totok Sudaryanto, S.H., M.S, selaku Ketua Bagian Hukum Tata Negara Fakultas Hukum Universitas Jember;
8. Bapak Rizal Nugroho, S.H., M.Hum., selaku Dosen Pembimbing Akademik;
9. Bapak dan Ibu dosen Fakultas Hukum Universitas Jember yang telah memberikan ilmu dan nasehatnya selama penulis kuliah;
10. Bapak dan Ibu Guru mulai dari tingkat TK. Bina Anaprasa Paiton Probolinggo, MI. Nurul Mun'im Paiton Probolinggo, Mts. Negeri Paiton Probolinggo, MA. Nurul Jadid Paiton Probolinggo yang telah mendidik saya;
11. Staf akademik, staf kemahasiswaan, staf administrasi Fakultas Hukum Universitas Jember serta staf kemahasiswaan dan staf perpustakaan Universitas Jember atas bantuan dan pelayanan selama penulis menjadi mahasiswa;
12. Keluarga besarku tersayang yang tidak ada henti-hentinya memberikan doa, kasih sayang, dukungan, serta motivasi;
13. Teman, sahabat, saudara-saudari seperjuanganku, terima kasih atas persaudaraan dan kekeluargaan selama ini;
14. Serta semua pihak yang telah membantu dan berjasa dalam penyelesaian skripsi ini yang penulis hormati dan banggakan.

Penulis juga menerima segala kritik dan saran dari semua pihak demi kesempurnaan skripsi ini. Akhirnya penulis berharap, semoga skripsi ini dapat bermanfaat.

Jember, Juli 2018

Penulis

RINGKASAN

Hak menumpang merupakan suatu hak untuk memiliki bangunan atau tanaman yang ada pada tanah milik orang lain, biasanya dengan membayar sejumlah uang sebagai pengganti kerugian bagi pemilik tanah. Jika pemilik tanah mencabut hak tersebut harus membayar ongkos untuk pindah. Namun sejak berlakunya UUPA tidak ada aturan yang mengatur tentang hak menumpang kecuali disebutkan bahwa hak menumpang merupakan hak yang bersifat sementara. Maka dari itu perlu adanya suatu pembahasan mengenai hak menumpang setelah berlakunya UUPA demi terjaminnya keadilan dan kepastian hukum bagi para pemegang hak menumpang.

Pembahasan yang akan dibahas dalam penelitian ini adalah bagaimana eksistensi hak menumpang setelah berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan apakah pemegang hak menumpang setelah berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria mendapatkan perlindungan hukum. Tujuan penulis dalam mengerjakan skripsi ini adalah untuk mendeskripsikan eksistensi hak menumpang setelah berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan memberikan pemahaman dan mengidentifikasi pemegang hak menumpang setelah berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria mendapatkan perlindungan hukum.

Metode penelitian dalam penulisan skripsi ini menggunakan tipe penelitian yuridis normatif artinya penelitian hukum doktriner, juga disebut sebagai penelitian perpustakaan atau studi dokumen. Disebut penelitian hukum doktriner, karena penelitian ini dilakukan atau ditujukan hanya pada peraturan-peraturan yang tertulis atau bahan-bahan hukum yang lain. Pendekatan yang digunakan dalam skripsi ini yakni pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Sumber bahan hukum dalam penelitian skripsi ini berisi tentang bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan non hukum.

Berdasarkan hasil penelitian diperoleh kesimpulan bahwa Eksistensi hak menumpang setelah berlakunya UUPA secara yuridis disebutkan dalam Pasal 53 UUPA dimana hak menumpang dalam Pasal tersebut dinyatakan bersifat sementara. Hal ini diatur (hak menumpang) untuk membatasi sifat-sifatnya yang bertentangan dengan jiwa UUPA, seperti adanya sifat pemerasan dan adanya unsur feodal dalam hak menumpang tersebut. Hak menumpang diusahakan akan dihapus dalam waktu singkat, namun kenyataannya hak menumpang sampai saat ini tidak dapat dihapuskan dan yang dapat dilakukan adalah mengurangi sifat-sifat pemerasannya. Sedangkan secara sosiologis hak menumpang masih tetap digunakan oleh masyarakat meskipun dalam UUPA hak menumpang bersifat sementara dan akan dihapus dalam waktu yang singkat. Alasan-alasan kenapa hak menumpang dimasukkan kedalam hak-hak atas tanah yang bersifat sementara, karena dalam hak menumpang tersebut belum sekaligus dapat dihapus pada saat mulai berlakunya UUPA. Misalnya tidak adanya penyediaan kredit lunak bagi yang memerlukan hak menumpang tersebut dan tidak adanya penyediaan lapangan kerja baru di luar pertanian bagi mereka yang tidak mempunyai tanah. Perlindungan hukum bagi pemegang hak menumpang setelah berlakunya UUPA

di bagi menjadi 2 (dua) ialah perlindungan hukum secara preventif dan perlindungan hukum secara represif. Perlindungan hukum secara preventif dalam hak menumpang dilakukan dengan adanya sosialisasi dan musyawarah kepada masyarakat untuk mencegah terjadinya suatu sengketa didalam masyarakat. Sedangkan perlindungan hukum secara represif dalam hak menumpang dilakukan dengan melakukan ganti kerugian apabila hak atas tanah yang dijadikan hak menumpang dicabut haknya oleh pemilik tanah .

Berdasarkan uraian diatas, penulis memberikan saran yaitu *pertama*, bagi masyarakat yang masih menerapkan hak tersebut seharusnya sesegera mungkin mengkonversi hak tersebut sesuai dengan hak-hak atas tanah yang telah diatur dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA. Jika, masyarakat masih enggan untuk melakukannya dikarenakan berbagai hal, misalnya: panjangnya proses pendaftaran hak, atau kebutaan masyarakat terhadap hukum maka dapat diselesaikan dengan cara-cara yang sifatnya kekerabatan seperti musyawarah mufakat, jika hal tersebut masih jauh untuk tercapai maka ada suatu badan atau pejabat yang bisa ditemui atau dihadapi oleh masyarakat untuk membuat perjanjian tertulis terkait hak dan kewajiban yang hubungannya dengan hak menumpang tersebut yakni Notaris/PPAT. *Kedua*, bagi pemerintah melalui kebijakannya seharusnya mampu mensosialisasikan terhadap Desa-desa yang banyak melakukan praktik hak menumpang agar supaya hak menumpang dikonversi menjadi hak-hak yang disebutkan dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA yakni hak pakai. Jika masih terdapat praktik hak menumpang dalam masyarakat padahal telah di sosialisasikan terkait larangan adanya hak menumpang sebelumnya maka sanksi tegas harus tetap diberlakukan sesuai dengan Undang-Undang yang berlaku.

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL DEPAN	i
HALAMAN SAMPUL DALAM	ii
HALAMAN MOTTO	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iv
HALAMAN PRASYARAT GELAR	v
HALAMAN PERSETUJUAN	vi
PENETAPAN PANITIA PENGUJI	vii
LEMBAR PENGESAHAN	viii
HALAMAN PERNYATAAN	ix
HALAMAN UCAPAN TERIMA KASIH	x
HALAMAN RINGKASAN	xii
DAFTAR ISI	xiv
BAB I PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	3
1.3 Tujuan Penelitian	4
1.3.1 Tujuan Umum	4
1.3.2 Tujuan Khusus	4
1.4 Manfaat Penelitian	4
1.5 Metode Penelitian	5
1.5.1 Tipe Penelitian	5
1.5.2 Pendekatan Masalah	6
1.5.3 Sumber Bahan Hukum	7
1.5.4 Analisis Bahan Hukum	9
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
2.1 Perlindungan Hukum	11
2.1.1 Pengertian Perlindungan Hukum	11

2.1.2	Prinsip-prinsip Perlindungan Hukum.....	12
2.1.3	Bentuk-bentuk Perlindungan Hukum.....	12
2.2	Hak Menumpang.....	13
2.2.1	Pengertian Hak Menumpang	13
2.3	Unifikasi Hukum Tanah.....	15
2.4	Konversi Hak Atas Tanah	18
2.4.1	Pengertian Konversi	18
2.4.2	Tujuan Konversi	19
2.4.3	Terjadinya Konversi	21
2.4.4	Pelaksanaan Konversi	22
BAB III PEMBAHASAN		
3.1	Eksistensi Hak Menumpang Setelah Berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria	25
3.1.1	Pengaturan Hak Menumpang.....	25
3.1.2	Hak Menumpang Setelah Berlakunya UUPA.....	28
3.1.3	Perbedaan Hak Menumpang menurut Hukum Adat, KUHperdata dan UUPA	34
3.1.4	Harus diadakannya Konversi Hak Menumpang setelah berlakunya UUPA	36
3.2	Pemegang Hak Menumpang Setelah Berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria mendapatkan perlindungan hukum	39
3.2.1	Perlindungan Hukum Preventif.....	40
3.2.2	Perlindungan Hukum Represif	42
BAB IV PENUTUP		
4.1	Kesimpulan	44
4.2	Saran	45

DAFTAR PUSTAKA

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Manusia dalam hidupnya tidak dapat dipisahkan dari tanah. Mereka hidup diatas tanah dan memperoleh bahan pangan dengan cara mendayagunakan tanah. Sejarah perkembangan atau kehancurannya ditentukan pula oleh tanah, masalah tanah dapat menimbulkan persengketaan dan peperangan yang dahsyat karena manusia atau sesuatu bangsa ingin menguasai tanah bangsa lain karena sumber-sumber alam yang terkandung di dalamnya. Manusia akan hidup senang serba kecukupan kalau mereka dapat menggunakan tanah yang dikuasai atau dimilikinya sesuai dengan hukum alam yang berlaku. Manusia akan dapat hidup tenteram dan damai kalau mereka dapat menggunakan hak dan kewajibannya sesuai dengan batas-batas tertentu dalam hukum yang berlaku yang mengatur kehidupan manusia itu dalam bermasyarakat.²

Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya disebut UUD NKRI 1945) menyatakan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Sebagai suatu norma kewenangan, Pasal 33 ayat (3) tersebut telah mengatribusikan kewenangan kepada subjek hukum, dalam hal ini negara, untuk melakukan perbuatan hukum terhadap sumber daya alam (bumi, air, serta kekayaan yang terkandung di dalamnya).³ Kenyataan sejarah juga telah menunjukkan bahwa untuk kelangsungan hidupnya, manusia baik sebagai individu maupun sebagai makhluk sosial serta sebagai makhluk ciptaan tuhan senantiasa melakukan hubungan dengan bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya.

Permasalahan yang terjadi sebelum Tahun 1960, di Indonesia berlaku dualisme hukum pertanahan yaitu hukum tanah barat dan hukum tanah adat.

²G Kartasapoetra & kawan-kawan. 1984 *.Hukum Tanah (Jaminan UUPA Bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah)*. PT Rineka Cipta. Jakarta. hlm. 1.

³Muhammad Ilham Arisaputra. 2015. *Reforma Agraria di Indonesia*. Sinar Grafika, Jakarta. hlm. 1.

Hukum tanah barat tunduk dan diatur dalam hukum perdata yang sering disebut hukum tanah barat atau hukum tanah eropa yang tertulis. Sedangkan di satu sisi lainnya berlaku hukum tanah adat yang mengatur penguasaan tanah dengan hak penduduk asli atau bumi putera yang tunduk pada hukum adat yang tidak tertulis. Namun sejak tanggal 24 September 1960, yang merupakan hari bersejarah bagi Indonesia karena pada tanggal tersebut telah diundangkan dan dinyatakan berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) yang berlaku bagi seluruh wilayah Indonesia. Dengan berlakunya UUPA tersebut maka terjadilah perubahan fundamental pada hukum agraria di Indonesia, terutama di bidang pertanahan. Dengan begitu, berakhirilah dualisme hukum tanah dan terselenggaranya unifikasi hukum pertanahan yaitu kesatuan hukum dilapangan hukum pertanahan di Indonesia. Dengan adanya suatu perubahan fundamental tersebut, maka hak-hak atas tanah yang ada sebelum berlakunya UUPA diubah menjadi hak-hak atas tanah yang ditetapkan didalam UUPA sebagaimana yang diatur pada ketentuan-ketentuan konversi UUPA.⁴

Oleh karena itu, setiap hak atas tanah yang ada sebelum UUPA berlaku, baik hak tanah barat maupun hak tanah adat, oleh ketentuan-ketentuan konversi UUPA diubah menjadi salah satu hak atas tanah yang disebut dalam hukum tanah yang baru. Prinsipnya ialah “ bahwa hak yang lama diubah menjadi hak yang baru yang sama atau hampir sama wewenangnya dengan pemegang haknya”.⁵ Dengan adanya ketentuan tentang konversi tersebut, maka UUPA bukan hanya saja mengadakan unifikasi hukum agraria tetapi juga mengadakan unifikasi hak atas tanah. Pada garis besarnya hak-hak yang ada di dalam hukum tanah barat dan hukum tanah adat dikonversi menjadi hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha dan hak pakai.⁶ Termasuk juga dalam hak-hak yang sifatnya sementara,

⁴Ulfia Hasanah, 2013, ‘*Status Kepemilikan Tanah Hasil Konversi Hak Barat Berdasarkan UU No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Dihubungkan Dengan PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah*’, 3 Jurnal Ilmu Hukum . hlm. 1–2.

⁵Effendi Peranginangin, 1979 . *Hukum Agraria 1*, Jurusan Notariat FH Universitas Indonesia .Jakarta. hlm 1.

⁶ *Ibid* . hlm. 1–3.

seperti hak menumpang, yang merupakan suatu hak untuk memiliki bangunan atau tanaman yang ada pada tanah milik orang lain, biasanya dengan membayar sejumlah uang sebagai pengganti kerugian bagi pemilik tanah. Jika pemilik tanah mencabut hak tersebut harus membayar ongkos untuk pindah.⁷ Namun sejak berlakunya UUPA tidak ada aturan yang mengatur tentang hak menumpang kecuali disebutkan bahwa hak menumpang merupakan hak yang bersifat sementara. Sebagaimana dapat dilihat pada Pasal 16 ayat (1) huruf h jo. Pasal 53 UUPA. Pada Pasal 16 ayat (1) huruf h UUPA menyatakan, bahwa: Hak-hak yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53. Sedangkan pada Pasal 53 menyatakan, bahwa:

- (1) Hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf h, ialah hak gadai, hak usaha-bagi hasil, hak menumpang dan hak sewa tanah pertanian diatur untuk membatasi sifat-sifatnya yang bertentangan dengan undang-undang ini dan hak-hak tersebut diusahakan hapusnya di dalam waktu yang singkat.
- (2) ketentuan dalam Pasal 52 ayat (2) dan (3) berlaku terhadap peraturan-peraturan yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini.

Berdasarkan dengan latar belakang tersebut, penulis mencoba membahas dan mengkaji dalam suatu karya ilmiah yang berbentuk skripsi yang fokus mengenai hak menumpang dengan mengangkat sebuah judul **“HAK MENUMPANG SETELAH BERLAKUNYA UNDANG-UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960 TENTANG PERATURAN DASAR POKOK-POKOK AGRARIA”**.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian diatas dapat dikemukakan beberapa rumusan masalah yang menjadi fokus pembahasan dalam penelitian skripsi ini yaitu :

1. Bagaimana eksistensi hak menumpang setelah berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria ?

⁷<http://kbbi.kata.web.id/hak-menumpang-karang/>.

2. Apakah pemegang hak menumpang setelah berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria mendapatkan perlindungan hukum ?

1.3 Tujuan Penelitian

Agar penulisan skripsi ini dapat diperoleh suatu tujuan yang jelas dan tepat sesuai dengan tujuan yang ingin dicapai, maka tujuan penelitian skripsi ini adalah sebagai berikut :

1.3.1 Tujuan Umum

Tujuan secara umum dari penelitian skripsi ini adalah :

1. untuk memenuhi salah satu syarat dan tugas menyelesaikan studi meraih gelar sarjana hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember;
2. untuk mengembangkan dan menerapkan ilmu pengetahuan yang telah diperoleh diperkuliahan dengan praktek yang terjadi dalam kehidupan masyarakat;
3. untuk memberikan sumbangsih pemikiran yang bermanfaat bagi kalangan umum dan khususnya mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Jember.

1.3.2 Tujuan Khusus

Tujuan secara khusus dari penelitian skripsi ini adalah:

1. untuk mendeskripsikan eksistensi hak menumpang setelah berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
2. untuk memberikan pemahaman dan mengidentifikasi pemegang hak menumpang setelah berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria mendapatkan perlindungan hukum .

1.4 Manfaat Penelitian

Berdasarkan tujuan penelitian di atas, maka manfaat penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. memberi alat evaluasi bagi para perumus kebijakan dan undang-undang agar lebih mengutamakan kepentingan rakyat daripada kepentingan golongan tertentu, terutama dalam UUPA;
2. media melatih diri dengan cara mengembangkan, memperluas wawasan, sekaligus sebagai salah satu upaya pemenuhan tugas dan kewajiban dalam rangka kegiatan menyelesaikan studi pada program studi ilmu hukum Fakultas Hukum Universitas Jember.

1.5 Metode Penelitian

Penelitian merupakan suatu kegiatan ilmiah yang berkaitan dengan analisa dan konstruksi, yang dilakukan secara metodologis, sistematis, dan konsisten. Metodologis berarti sesuai dengan metode atau cara tertentu. Sistematis adalah berdasarkan suatu sistem, sedangkan konsisten ialah tidak adanya hal-hal yang bertentangan dalam suatu kerangka tertentu. Menurut Soerjono Soekanto metode penelitian hukum ialah :⁸

“Suatu kegiatan ilmiah, yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu, dengan jalan menganalisisnya. kecuali itu, maka juga diadakan pemeriksaan yang mendalam terhadap fakta hukum tersebut, untuk kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan-permasalahan yang timbul didalam gejala yang bersangkutan.”

1.5.1 Tipe Penelitian

Di dalam dunia penelitian, termasuk penelitian hukum dikenal berbagai jenis dan tipe penelitian. Perbedaan jenis ini didasarkan dari sudut mana kita memandang atau meninjaunya. Penentuan jenis penelitian dipandang penting karena ada kaitan erat antara jenis penelitian itu dengan sistematika dan metode serta analisis data yang harus dilakukan untuk setiap penelitian. Hal demikian perlu dilakukan guna mencapai nilai validitas yang tinggi, baik data yang dikumpulkan maupun hasil akhir penelitian yang dilakukan.⁹

⁸Soerjono Soekanto. 2014. *Pengantar Penelitian Hukum*. Universitas Indonesia. Jakarta. hlm. 42-43.

⁹Bambang Waluyo.1996. *Penelitian Hukum Dalam Praktek* . Sinar Grafika.Yogyakarta. hlm 7.

Tipe penelitian yang digunakan penulis dalam karya ilmiah yang berbentuk skripsi ini adalah yuridis normatif (*Legal Research*). Penelitian yuridis normatif adalah penelitian hukum doktriner, juga disebut sebagai penelitian perpustakaan atau studi dokumen. Disebut penelitian hukum doktriner, karena penelitian ini dilakukan atau ditujukan hanya pada peraturan-peraturan yang tertulis atau bahan-bahan hukum yang lain.¹⁰

1.5.2 Pendekatan Masalah

Di dalam penelitian hukum terdapat beberapa macam pendekatan yaitu, pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*), pendekatan kasus (*case approach*), pendekatan historis (*historical approach*), pendekatan perbandingan (*comparative approach*). Dengan pendekatan tersebut, peneliti akan mendapatkan informasi dari berbagai aspek mengenai isu yang sedang dicoba untuk dicari jawabannya. Metode pendekatan masalah yang digunakan dalam penelitian ini antara lain :

A. Pendekatan Perundang-Undangan (*statute approach*)

Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) yaitu menelaah semua undang-undang yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani. Dalam penelitian skripsi ini pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) digunakan sebagai pisau analisis dan menjawab rumusan masalah.¹¹ Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dipilih dalam penelitian ini sesuai dengan penelitian yuridis normatif oleh penulis. Dalam penelitian normatif ini, peraturan perundang-undangan objek yang akan diteliti secara mayoritas dan mendalam yaitu Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia Tahun 1945, Pasal 16 ayat (1), Pasal 53 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan ketentuan pasal lain yang berkaitan. Pendekatan Perundang-Undangan menuntut pemahaman atas hierarki peraturan perundang-undangan sebagaimana yang diatur

¹⁰ *Ibid.* hlm 13–16.

¹¹ Dyah Ochtorina Susanti & A'an Efendi. 2015. *Penelitian Hukum (Legal Research)*. Sinar Grafika. Jakarta. hlm 110.

dalam Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan.

B. Pendekatan Konseptual (*conceptual approach*)

Pendekatan konseptual dilakukan manakala peneliti tidak beranjak dari aturan hukum yang ada. Hal itu dilakukan karena memang belum ada atau tidak ada aturan hukum untuk masalah yang dihadapi. Dalam menggunakan pendekatan konseptual peneliti perlu merujuk prinsip-prinsip hukum yang dapat ditemukan dalam pandangan-pandangan para sarjana hukum ataupun doktrin-doktrin hukum.¹² Dalam membangun konsep, peneliti bukan hanya melamun dan mencari-cari dalam khayalan, melainkan pertama kali harus beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum. mungkin saja peneliti ingin melakukan penelitian mengenai konsep hukum yang berasal dari sistem hukum tertentu yang tidak bersifat universal.

1.5.3 Sumber Bahan Hukum

Bahan hukum adalah bagian terpenting dalam penelitian hukum. Tanpa bahan hukum tidak akan mungkin dapat ditemukan jawaban atas isu hukum yang diketengahkan. Untuk memecahkan isu hukum yang dihadapi digunakan bahan hukum sebagai sumber penelitian hukum.¹³ Skripsi ini menggunakan bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan non hukum.

A. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat autoritatif yang artinya mempunyai otoritas. Bahan-bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundangan-undangan dan putusan-putusan hakim.¹⁴ Bahan hukum primer dalam penyusunan skripsi ini terdiri dari beberapa bahan hukum primer yaitu :

1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

¹²*Ibid.* hlm. 115.

¹³ *Ibid.* hlm. 48.

¹⁴Peter Mahmud Marzuki. 2010 . *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group. Jakarta. hlm. 27.

2. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Buku II tentang Benda.
3. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Sumber bahan hukum primer didapatkan dari peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia sesuai dengan hierarkinya yang mendukung dan memberikan arah pada penyelesaian permasalahan dalam tulisan ini.

B. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder ialah bahan yang diperoleh peneliti dari penelitian kepustakaan dan dokumentasi, yang merupakan hasil penelitian dan pengelolaan orang lain, yang sudah tersedia dalam bentuk buku-buku atau dokumentasi yang biasanya disediakan perpustakaan.¹⁵ Penelitian yang beranjak pada bahan hukum primer, baik itu yang berwujud peraturan perundang-undangan maupun putusan hakim tidak akan dapat dengan mudah untuk memahami isi peraturan perundang-undangan atau putusan hakim itu. Peneliti akan mudah memahami ketika peneliti harus membaca terlebih dahulu bahan-bahan hukum sekunder yang mengulas bahan-bahan hukum primer yang akan dijadikan sumber penelitian. Penggunaan bahan hukum sekunder dalam penelitian hukum dapat dilakukan dengan beberapa cara sebagai berikut :¹⁶

- a. Untuk memperoleh latar belakang atau pemahaman yang menyeluruh mengenai bidang hukum tertentu. Misalnya penggunaan ensiklopedia hukum dalam penelitian hukum.
- b. Sebagai tempat untuk menemukan bahan hukum primer yang terkait dengan isu hukum yang diketengahkan dalam penelitian.
- c. Sebagai pedoman bagi hakim ketika akan menjatuhkan putusan, biasanya terjadi ketika tidak terdapat bahan hukum primer yang mengatur mengenai isu hukum yang muncul atau bahan hukum primer yang tidak cukup jelas untuk diterapkan terhadap isu hukum yang ada.

¹⁵Hilman Hadikusuma. 1995. *Metode Pembuatan Kertas Kerja Atau Skripsi Ilmu Hukum*. Mandar Maju. Bandung, hlm. 65.

¹⁶Dyah Ochtorina Susanti & A'an Efendi .*Op.Cit.* hlm. 89.

C. Bahan Non Hukum

Di samping bahan hukum, penelitian hukum dapat menggunakan bahan non hukum. Penggunaan bahan non hukum hanya meliputi bahan yang relevan dengan topik penelitian. Misalnya bahan non hukum ilmu politik, ekonomi, sosiologi, filsafat, kebudayaan, buku pedoman penulisan karya ilmiah dan bahan-bahan lainnya yang diperoleh dari internet dan sumber non hukum lain ataupun laporan-laporan penelitian non hukum dan jurnal-jurnal non hukum. Penggunaan bahan non hukum dalam penelitian hukum adalah bersifat fakultatif. Penelitian hukum harus menggunakan bahan non hukum. Penggunaan bahan non hukum hanya sekedar untuk memperkuat argumentasi penelitian mengenai isu hukum yang diketengahkan. Disamping itu, apabila dalam penelitian hukum digunakan bahan non hukum maka penggunaan bahan non hukum tidak boleh sangat dominan sehingga akan mengurangi makna penelitiannya sebagai penelitian hukum.¹⁷

1.5.4 Analisis Bahan Hukum

Proses analisis merupakan proses menemukan jawaban dari pokok permasalahan. Proses tersebut dimulai dari pengumpulan bahan-bahan untuk disusun secara sistematis dan dilanjutkan dengan menganalisis bahan penelitian secara cermat. Proses menemukan jawaban atas permasalahan yang sama dilakukan dengan tahap-tahap sebagai berikut:¹⁸

- a. Mengidentifikasi fakta hukum dan mengeliminir hal-hal yang tidak relevan untuk menetapkan permasalahan yang hendak diajukan.
- b. Pengumpulan bahan-bahan hukum dari sekiranya dianggap memiliki relevansi juga bahan-bahan non hukum.
- c. Melakukan telaah atas permasalahan yang diajukan berdasarkan bahan-bahan yang telah dikumpulkan.
- d. Menarik kesimpulan dalam bentuk argumentasi yang menjawab permasalahan yang diajukan.

¹⁷*Ibid.* hlm. 109.

¹⁸ Peter Mahmud Marzuki. *Op.Cit.* hlm. 171.

- e. Memberikan preskripsi atau hal yang sebenarnya harus dilakukan berdasarkan argumentasi yang telah dibangun dalam kesimpulan.

Tahap-tahap ini sesuai dengan karakter ilmu hukum sebagai ilmu yang bersifat perskriptif dan terapan. Ilmu hukum sebagai ilmu yang bersifat preskripsi, ilmu hukum mempelajari tujuan hukum, nilai-nilai keadilan, validitas aturan hukum, konsep-konsep hukum dan norma-norma hukum, sebagai ilmu terapan, ilmu hukum menerapkan standar prosedur, ketentuan-ketentuan dalam melakukan aturan hukum. Oleh karena itu, tahap-tahap tersebut dapat diterapkan baik terhadap penelitian untuk kebutuhan praktis maupun untuk kajian akademis. Hasil analisis bahan penelitian tersebut kemudian dituangkan dalam suatu pembahasan selanjutnya ditarik kesimpulan dengan menggunakan metode deduksi. Yaitu metode penelitian berdasarkan konsep yang bersifat umum diaplikasikan untuk menjelaskan tentang seperangkat data atau menunjukkan komporasi atau hubungan seperangkat data dengan seperangkat data yang lain dengan sistematis berdasarkan kumpulan bahan hukum yang diperoleh, ditambah pendapat para sarjana. Berdasarkan kedua hal tersebut ditarik kesimpulan bahwa metode deduksi ini membahas dan menganalisa permasalahan dimulai dari hal yang bersifat umum sampai pada hal yang bersifat khusus melalui suatu preskripsi tentang apa yang harus diterapkan berkaitan dengan pembahasan permasalahan yang sedang dibahas.¹⁹

¹⁹*Ibid.* hlm. 171.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Perlindungan Hukum

2.1.1 Pengertian Perlindungan Hukum

Hukum dalam masyarakat merupakan suatu sarana untuk menciptakan ketentraman dan ketertiban dalam masyarakat, sehingga dalam hubungan antara anggota masyarakat yang satu dengan yang lainnya dapat dijaga kepentingannya. Hukum tidak lain adalah perlindungan kepentingan manusia yang berbentuk norma hukum atau kaedah hukum. Hukum sebagai kumpulan peraturan atau kaedah mengandung isi yang bersifat umum dan normatif, umum karena berlaku bagi setiap orang, dan normatif karena menentukan apa yang boleh dan tidak boleh dilakukan, serta menentukan bagaimana cara melaksanakan kepatuhan pada kaedah.²⁰ Wujud peran hukum didalam masyarakat adalah memberikan suatu perlindungan hukum kepada masyarakat yang kepentingannya terganggu. Persengketaan yang terjadi dalam masyarakat harus diselesaikan menurut hukum yang berlaku, sehingga dapat memecah perilaku main hakim sendiri. Tujuan pokok hukum sebagai perlindungan kepentingan manusia adalah menciptakan tatanan masyarakat yang tertib, sehingga terwujud kehidupan yang seimbang. Menurut pendapat Sudikno Mertokusumo :²¹

“ Bahwa hukum itu bertujuan agar tercapainya ketertiban dalam masyarakat sehingga diharapkan kepentingan manusia akan dilindungi untuk mencapai tujuannya dan bertugas membagi hak dan kewajiban antar perorangan dalam masyarakat, membagi wewenang dan mengutamakan pemecahan masalah hukum serta memelihara kepastian hukum.”

Pada dasarnya hubungan antara subjek hukum dengan objek hukum yang dilindungi oleh hukum menimbulkan hak dan kewajiban. Hak dan kewajiban yang timbul dari hubungan tersebut harus dilindungi oleh hukum, sehingga masyarakat merasa aman dalam melaksanakan kepentingannya.

²⁰Sudikno Mertokusumo. 2003.*Mengenal Hukum Suatu Pengantar* . Liberty, Yogyakarta. hlm 39.

²¹*Ibid.* hlm 57–61.

2.1.2 Prinsip-Prinsip Perlindungan Hukum

Prinsip-prinsip perlindungan hukum bagi rakyat Indonesia berlandas pada Pancasila sebagai dasar ideologi dan falsafah negara. Prinsip-prinsip yang mendasari perlindungan hukum bagi rakyat berdasarkan Pancasila adalah :²²

1. Prinsip-prinsip perlindungan hukum bagi rakyat terhadap tindakan pemerintah yang bersumber pada konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak asasi manusia. Pengakuan akan harkat dan martabat manusia pada dasarnya terkandung dalam nilai-nilai Pancasila yang telah disepakati sebagai dasar negara. Dengan kata lain, Pancasila merupakan sumber pengakuan akan harkat dan martabat manusia. Pengakuan akan harkat dan martabat manusia berarti mengakui kehendak manusia untuk hidup bersama yang bertujuan yang diarahkan pada usaha untuk mencapai kesejahteraan bersama.
2. Prinsip negara hukum yang melandasi perlindungan hukum bagi rakyat terhadap tindakan pemerintah adalah prinsip negara hukum. Pancasila sebagai dasar falsafah negara serta adanya asas keserasian hubungan antara pemerintah dan rakyat.

Berdasarkan asas kerukunan tetap merupakan elemen pertama dan utama karena Pancasila, yang pada akhirnya mengarah pada usaha tercapainya keserasian dan keseimbangan dalam kehidupan.

2.1.3 Bentuk-bentuk Perlindungan Hukum

Philips M. Hardjon membagi perlindungan hukum menjadi 2 (dua), yaitu :²³

1. Perlindungan Hukum Preventif

Perlindungan hukum ini memberikan kesempatan kepada rakyat untuk mengajukan keberatan atas pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintahan mendapat bentuk yang definitif. Sehingga perlindungan hukum ini bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa dan sangat besar artinya bagi tindak pemerintah yang didasarkan pada kebebasan bertindak. Dan dengan adanya perlindungan hukum yang preventif ini mendorong

²²Marta Noviaditya. 2010. *Perlindungan hukum bagi kreditur dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan*. PhD Thesis, Universitas Sebelas Maret Surakarta. hlm 55

²³*Ibid.* hlm. 59.

pemerintah untuk berhati-hati dalam mengambil keputusan yang berkaitan dengan asas *freies ermessen*, dan rakyat dapat mengajukan keberatan atau diminta pendapatnya mengenai rencana keputusan tersebut.

2. Perlindungan Hukum Represif

Perlindungan hukum ini berfungsi untuk menyelesaikan apabila terjadi sengketa. Indonesia dewasa ini terdapat berbagai badan yang secara parsial menangani perlindungan hukum bagi rakyat, yang dikelompokkan menjadi 3 (tiga) badan, yaitu:

- a. Pengadilan dalam lingkup peradilan umum dewasa ini dalam praktek telah ditempuh jalan untuk menyerahkan suatu perkara tertentu kepada peradilan umum sebagai perbuatan melawan hukum oleh penguasa.
- b. Instansi pemerintah yang merupakan lembaga banding administrasi
Penanganan perlindungan hukum bagi rakyat melalui instansi pemerintah yang merupakan lembaga banding administrasi adalah permintaan banding terhadap suatu tindak pemerintah oleh pihak yang merasa dirugikan oleh tindakan pemerintah tersebut. Instansi pemerintah yang berwenang untuk merubah bahkan dapat membatalkan tindakan pemerintah tersebut.
- c. Badan-badan khusus merupakan badan yang terkait dan berwenang untuk menyelesaikan suatu sengketa. Badan-badan khusus tersebut antara lain adalah Kantor Urusan Perumahan, Pengadilan Kepegawaian, Badan Sensor Film, Panitia Urusan Piutang Negara, serta Peradilan Administrasi Negara.

2.2 Hak Menumpang

2.2.1 Pengertian Hak Menumpang

A. Hak Menumpang Menurut KUHPerdata

Hak Menumpang di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disingkat KUHPerdata) Buku II tentang Benda disebut Hak numpang karang yang diatur pada Pasal 711 yang berbunyi: hak kebendaan untuk mempunyai gedung, bangunan atau tanaman di atas tanah orang lain. Hak menumpang terjadi apabila seorang pemilik tanah yang bertempat tinggal di tanah

itu (mempunyai rumah di atas tanah itu) memberi izin kepada orang lain untuk membuat rumah yang kemudian ditempati olehnya di atas tanah itu, maka terdapat suatu transaksi yang disebut numpang. Suatu transaksi numpang apabila seorang pemilik tanah mengizinkan orang lain membuat rumah untuk didiami sendiri di atas miliknya. Hak menumpang atas sebidang tanah tersebut, boleh mengalihkannya kepada orang lain atau memberikannya dengan *hypotek* , ia juga boleh membebani tanah tadi dengan pengabdian tetapi hanya untuk jangka waktu selama ia boleh menikmati haknya.²⁴

Pasal 714 KUHPerdara menyatakan, bahwa: Selama hak numpang karang berjalan, pemilik tanah tidak boleh mencegah orang yang mempunyai hak itu untuk membongkar gedung atau bangunan atau menebang segala tanaman dan mengambil salah satu diantaranya, bila pemegang hak itu telah melunasi harga gedung, bangunan dan tanaman itu pada waktu memperoleh hak tersebut, atau bila gedung, bangunan dan tanaman itu didirikan, dibangun dan ditanam oleh pemegang hak itu sendiri, tanpa mengurangi kewajiban pemegang hak untuk mengembalikan pekarangan tersebut dalam keadaan semula seperti sebelum hal-hal tersebut didirikan, dibangun atau ditanam.

B. Hak Menumpang Menurut Hukum Adat

Menurut hukum adat, hak menumpang adalah suatu hak yang mengizinkan orang lain untuk mendirikan atau mendiami sebuah rumah atas pekarangan orang lain. Hampir sama dengan sewa tapi si penumpang tidak membayar biaya apapun. Jika pemilik rumah mencabut hak tersebut maka harus membayar biaya ongkos untuk pindah yang disebut (*Tukon tali*) kepada pemilik numpang. Dalam Hal ini pemilik numpang dapat menyerahkan bangunan rumahnya kepada pemilik tanah atau menjual angkat (*adol bedol*) bangunan rumahnya kepada orang lain. Dilingkungan masyarakat hukum adat Jawa sudah menjadi adat kebiasaan bagi seseorang pemilik tanah pekarangan atau pemilik bangunan rumah untuk mengizinkan orang lain numpang mendirikan bangunan rumah diatas pekarangan atau mendiami sebagian rumahnya tanpa dipungut sewa atau pembayaran lainnya.

²⁴Hilman Hadikusuma, 1994. *Hukum Perjanjian Adat*, P.T Citra Aditya Bakti. cetakan 5, Bandung, hlm. 6-8

Jika mungkin ada hanya berupa pemberian sesuatu tanda masuk pekarangan atau rumah orang lain. Para penumpang tanah pekarangan atau bangunan rumah ini disebut “*magersari*”, “*idung*”, “*lindung*”, atau, “*numpang*”.²⁵

C. Hak Menumpang Menurut UUPA

Dalam UUPA tidak diatur tentang hak menumpang kecuali disebutkan bahwa hak menumpang merupakan hak yang bersifat sementara. Sebagaimana dapat dilihat pada Pasal 16 ayat (1) huruf h jo. Pasal 53 UUPA. Pada Pasal 16 ayat (1) huruf h UUPA menyatakan, bahwa: Hak-hak yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan Undang-Undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53. Sedangkan pada Pasal 53 menyatakan, bahwa:

- (1) Hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf h, ialah hak gadai, hak usaha-bagi hasil, hak menumpang dan hak sewa tanah pertanian diatur untuk membatasi sifat-sifatnya yang bertentangan dengan Undang-Undang ini dan Hak-hak tersebut diusahakan hapusnya di dalam waktu yang singkat.
- (2) ketentuan dalam Pasal 52 ayat (2) dan (3) berlaku terhadap peraturan-peraturan yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini.

Jadi, setelah berlakunya UUPA tidak ada aturan yang mengatur mengenai hak menumpang karena hak menumpang merupakan hak dari hukum adat.

2.3 Unifikasi Hukum Tanah

Sebagaimana diketahui menurut konsideran UUPA, yang mencerminkan politik hukum tanah nasional, maka perlu adanya hukum agraria nasional yang berdasarkan hukum adat tentang tanah yang sederhana dan menjamin kepastian hukum bagi seluruh rakyat Indonesia dengan tidak mengabaikan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama. Semangat yang berkehendak untuk mempunyai hukum agraria nasional itu merupakan jawaban (*antitesis*) terhadap kenyataan yang diuraikan dalam bagian menimbang (UUPA), antara lain bahwa hukum agama yang berlaku saat ini tersusun berdasarkan tujuan dan sendi-sendi dari pemerintahan jajahan dan sebagian dipengaruhi olehnya, sehingga bertentangan dengan kepentingan rakyat dan negara di dalam menyelesaikan revolusi nasional

²⁵ *Ibid.* hlm. 6-8

serta pembangunan nasional. Cita-cita mewujudkan hukum tanah tunggal (*unifikasi*) diharapkan dapat ikut memperkokoh kesatuan dan persatuan nasional yang pada saat itu karena pergolakan politik, pemberontakan di daerah-daerah yang ingin membentuk negara sendiri, keutuhan negara dirunding ancaman perpecahan bangsa.²⁶

Muatan politik hukum yang tercermin dalam UUPA menekankan penyeragaman dari berbagai keragaman akibat dualisme hukum, tercermin pada ketentuan-ketentuan konversi yang menekankan kemanunggalan hukum. Dalam keadaan negara yang belum stabil, maka pemerintah pusat haruslah kuat agar dapat memberikan keputusan cepat dan seragam di berbagai tempat di Indonesia. Itulah mengapa dapat dipahami bahwa urusan agraria menurut sifatnya dan pada dasarnya merupakan tugas pemerintah pusat. Sehingga hak penguasaan negara atas bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya adalah di tangan pusat, pelimpahan wewenang untuk melaksanakan hak penguasaan dari negara atas tanah kepada daerah swatantra dan masyarakat hukum sifatnya adalah *medebewind*. Persyaratan persatuan dan kesatuan ternyata sampai sekarang tetap merupakan faktor yang tidak bisa diabaikan, karena memang itulah salah satu ketentuan yang menjadi cita-cita bangsa Indonesia, yaitu negara yang merdeka, bersatu, berdaulat adil dan makmur. Namun sikap negara yang memberikan peluang berlakunya peraturan-peraturan lama, baik yang tertulis maupun yang tidak tertulis serta hukum adat mengenai hak milik sepanjang peraturan pelaksanaannya oleh UUPA belum diatur lebih lanjut oleh perundang-undangan telah membawa nasib UUPA pada keadaan yang tidak menentu. Setidak-tidaknya hal itu akan semakin menjauhkan dari cita-citanya yaitu unifikasi. Mengapa hal tersebut bisa terjadi diantaranya ialah :²⁷

- a. UUPA tidak segera melengkapi dirinya dengan berbagai Undang-Undang atau peraturan-peraturan lainnya sebagai aturan pelaksanaannya. Seperti

²⁶Achmad Sodiki. 2013. *Politik Hukum Agraria*. Konstitusi Press (Konpress). Jakarta hlm. 245-246

²⁷*Ibid.* hlm. 246-250

Undang-Undang Hak Milik, Sewa Tanah untuk Bangunan, Hak Guna Air dan Hak Guna Ruang Angkasa.

- b. Janji UUPA untuk menjadikan hukum adat sebagai dasar hukum agraria nasional sebagaimana disebut dalam konsideran pada huruf a UUPA, Pasal 3 dan Pasal 5 UUPA, tidak dijabarkan lebih lanjut dalam peraturan yang lebih rinci. Pengadilan hukum adat tentang tanah belum dilakukan dengan sungguh-sungguh sehingga menemukan seperangkat ketentuan hukum tanah yang relatif lengkap. Hanya sebagian saja yang dianggap sebagai asas hukum adat misalnya asas pemisahan secara horizontal, asas terang dan kontan dalam jual beli tanah. Selebihnya orang lebih mudah menggunakan ketentuan hukum perdata karena UUPA tidak mengaturnya.
- c. Hukum adat yang digolongkan pada hukum non-statuter, karena itu menurut Soepomo mengandalkan peranan hakim untuk menggantinya. Namun fungsi hakim demikian tidak tampak nyata dalam putusan-putusannya.
- d. Pencabutan kitab Undang-Undang Hukum Perdata Buku II tentang Benda sepanjang mengenai bumi, air dan ruang angkasa, kecuali hipotek (telah digantikan dengan Hak Tanggungan UU No. 4 Tahun 1996). Dengan demikian masih banyak ketentuan KUH Perdata yang masih berlaku.
- e. Akibat kepentingan investasi, ketentuan UUPA banyak disimpangi dengan Undang-Undang dan peraturan pemerintah. Misalnya tentang masa berlakunya Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), dan Hak Pakai, yang tidak lagi menunjukkan pada ketentuan UUPA, yaitu dengan memperpanjang masa berlakunya hingga untuk HGU selama 95 tahun, HGB selama 80 tahun dan Hak Pakai 70 tahun (Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2008 tentang Investasi).

Atas dasar ketentuan tersebut di atas pada hakikatnya keadaan hukum agraria tentang tanah masih bersifat plural, karena di samping berlakunya UUPA masih banyak ketentuan hukum perdata dan hukum adat (tidak tertulis) yang masih berlaku.

2.4 Konversi Hak Atas Tanah

2.4.1 Pengertian Konversi

Kata konversi berasal dari bahasa latin *convertera* yang berarti membalikan atau mengubah dengan pemberian nama baru atau sifat baru sehingga mempunyai isi dan makna yang baru. Adapun isitilah konversi menurut Sudargo Gautama ialah pengalihan, perubahan (*omzetting*) dari suatu hak tertentu kepada suatu hak lain. Sedangkan menurut A.P Parlindungan konversi secara umum dapat dikatakan penyesuaian atau perubahan, dari hak-hak yang diatur oleh peraturan lama sesuaikan dengan hak-hak yang baru. Dengan diundangkannya UUPA, maka hapuslah dualisme di dalam hukum pertanahan dan terselenggaralah suatu unifikasi di bidang agraria, sekaligus terciptanya unifikasi hak-hak atas tanah yang diatur pada hukum agraria lama (hukum barat atau hukum adat) dikonversikan menjadi salah satu hak menurut ketentuan UUPA (lihat Pasal 16). Pada dasarnya hak-hak atas tanah menurut peraturan perundang-undangan yang lama akan dikonversikan menjadi hak-hak yang baru menurut UUPA dengan memberi wewenang yang sama atau hampir sama sebagaimana dimaksud dalam ketentuan konversi dalam bagian kedua, yaitu dari pasal I sampai dengan pasal IX.²⁸

Menurut ketentuan-ketentuan konversi pasal I sampai dengan VII. UUPA pada dasarnya menggantikan “mengubah” hak-hak atas tanah yang dikuasai oleh hukum adat dan kitab Undang-undang Hukum Perdata agar disesuaikan dengan ketentuan-ketentuan UUPA (lihat Pasal 1 sampai dengan pasal 58). Pengertian Konversi menurut UUPA dijadikan dasar untuk perubahan hak atas tanah daripada yang satu kepada yang lain, dari yang kuat pada yang lebih rendah atau kepada suatu hak yang ditentukan oleh peraturan yang berlaku. Ada 2 (dua) kelompok dalam ketentuan-ketentuan konversi UUPA, yaitu :²⁹

a. Konversi tanah adat.

Ior 30318 dikonversikan menjadi hak milik.

b. Konversi tanah ex KUHPerdata.

²⁸Suardi. 2005. *Hukum Agraria*. Badan Penerbit Iblam. Jakarta. hlm. 77

²⁹*Ibid.* hlm. 78

Pasal I, III, VII ketentuan-ketentuan konversi UUPA, memuat hak-hak barat seperti : hak *eigendom*, yang dibebani hak *opstal* dan *erfpacht*, hak-hak *Hypotheek*, *sertituut*, *vruchtgebruik*, (Pasal I); hak sewa dan *consessi* untuk perusahaan besar, (Pasal IV); hak *opstal* dan *erfpacht* untuk perumahan, (Pasal V).

2.4.2 Tujuan Konversi

Tujuan konversi adalah usaha-usaha untuk penataan kembali hak-hak atas tanah yang berasal dari hak-hak adat maupun hak-hak barat, dan untuk mengembalikan fungsi sosial atas penguasaan tanah sesuai dengan Pancasila dan UUD NKRI 1945 serta melenyapkan sistem barat. Pelenyapan ini terbukti dengan hampir semua tanah asal *erfpacht*, *opstal* dan *eigendom* yang tercipta karena sistem tersebut di atas tidak ditemukan yang diberikan kepada golongan pribumi, dan lebih dari 80 persen pemilik tanah bekas hak barat itu berada dalam tangan warga Negara Indonesia keturunan asing. Untuk maksud dan tujuan tersebut diatas maka Presiden Republik Indonesia telah mengeluarkan Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 tentang Pokok-Pokok Kebijakan Dalam Rangka Pemberian Hak-hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak Barat. Yang pada Pasal 1 menyatakan, bahwa : tanah hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai asal konversi hak barat yang jangka waktunya berakhir pada tanggal 24 September 1960, sebagaimana yang dimaksud dalam UUPA pada saat berakhirnya hak yang bersangkutan menjadi tanah yang langsung dikuasai oleh negara.³⁰

Ketentuan-ketentuan mengenai konversi dapat kita jumpai pada diktum bagian kedua UUPA yang terdiri dari 9 (Sembilan) Pasal yang diberi notasi dengan angka romawi dan merupakan ketentuan-ketentuan pokok. Ketentuan-ketentuan mengenai konversi ini secara garis besar dibagi atas 2 (dua) bagian, sesuai dengan sumber hukum yang berlaku pada saat sebelum berlakunya UUPA, yaitu :³¹

³⁰*Ibid.* hlm. 79

³¹*Ibid.* hlm. 79-80

1. Ketentuan-ketentuan yang mengatur mengenai konversi bekas hak-hak yang bersumber pada hukum perdata barat, seperti : hak *eigendom*, hak *erfpacht*, hak *opstal*, hak *vruchtgebruik*, hak *gebruik* dan lain sebagainya diatur dalam Pasal I sampai dengan Pasal VI ketentuan konversi UUPA. Sedangkan peraturan pelaksanaannya antara lain yaitu : PMA No. 2 Tahun 1960 tentang Pelaksanaan Beberapa Ketentuan UUPA.
 - a. PMA No. 5 Tahun 1960 tentang Penambahan Ketentuan PMA No. 2 Tahun 1960 tentang Pelaksanaan Beberapa Ketentuan UUPA.
 - b. PMA No. 13 Tahun 1961 tentang Pelaksanaan Konversi Hak Eigendom dan Hak lainnya yang Aktanya belum diganti.
 - c. PMA No. 7 Tahun 1965 tentang Pedoman Pelaksanaan Konversi Hak Eigendom tersebut dalam Pasal 1 ketentuan konversi UUPA yang dibebani dengan hak *opstal* atau *erfpacht* untuk perumahan.
 - d. PMDN No. 2 Tahun 1970 tentang Penyelesaian Konversi Hak-hak Barat menjadi Hak Guna Bangunan dan Hak Guna Usaha.
 - e. SK.MKD No.53/DDA/1970 tentang Perpanjangan Jangka waktu Penyelesaian Konversi Hak-hak Barat menjadi Hak Guna Bangunan dan Hak Guna Usaha tersebut pada peraturan Menteri Dalam Negeri No. 2 Tahun 1970.
2. Ketentuan-ketentuan yang mengatur mengenai konversi bekas hak-hak yang bersumber pada hukum Indonesia asli atau hukum adat seperti : hak yasan, hak pesini, hak andarbeni, hak atas *druwe*, hak *grand sultan* dan lain sebagainya (Pasal II sampai dengan Pasal VII). Sedangkan peraturan pelaksanaannya antara lain, yaitu:
 - a. PMA No. 2 Tahun 1962 tentang Penegasan Konversi dan Pendaftaran Bekas Hak-hak Indonesia atas Tanah.
 - b. SK.MDN No. 26/DDA/1970 tentang Penegasan Konversi dan Pendaftaran Bekas Hak-hak Indonesia atas Tanah.

Berbeda dengan proses konversi sebagian besar hak-hak Barat, yang jangka waktunya harus berakhir pada tanggal 24 September 1960, maka konversi

terhadap hak-hak adat ini akan berlangsung terus menerus tanpa batas waktu. Hal ini sesuai dengan makna dari konversi itu sendiri, yaitu konversi bukanlah suatu proses pemberian hak baru melainkan hanya merupakan suatu perubahan struktur lembaga haknya. Hak-hak Barat pada umumnya merupakan suatu pemberian hak yang sebagian besar mempunyai batas waktu tertentu. Sedangkan hak-hak adat adalah hak yang tumbuh dan berproses dalam jangka waktu yang panjang dalam kehidupan masyarakat hukum adat itu sendiri, tanpa batas waktu tertentu. Kalaupun terdapat batas waktu, maka batas waktu itu tidak ditentukan sebagaimana ditemui pada hak-hak barat, melainkan dapat berubah selama masih dipergunakan atau selama pemegang yang bersangkutan meninggal dunia maka haknya kembali kepada penguasaan masyarakat hukum adat setempat.³²

2.4.3 Terjadinya Konversi

Pada prinsipnya konversi hak-hak lama menjadi hak baru sesuai dengan ketentuan UUPA. Menurut ketentuan-ketentuan konversi, terjadinya konversi karena 3 (tiga) kemungkinan, yaitu :³³

1. Konversi yang terjadi dengan sendirinya karena hukum.

Konversi seperti ini terjadi dengan sendirinya tanpa diperlukan tindakan dari suatu instansi baik yang bersifat konstitutif maupun deklaratif. Misalnya, hak *erfpacht* untuk perusahaan Kebun Besar, menurut Pasal III ayat (1) ketentuan-ketentuan konversi UUPA sejak tanggal 24 September 1960, dengan sendirinya menjadi hak guna usaha. Jangka waktunya paling lama 20 tahun.

2. Konversi yang terjadi setelah diperoleh suatu tindakan yang bersifat deklaratif dari instansi yang berwenang.

Konversi jenis ini juga terjadi karena hukum, tetapi karena disertai syarat-syarat tertentu maka diperlukan suatu tindakan penegasan yang bersifat deklaratif. Misalnya konversi hak *eigendom* menjadi hak milik, yang disertai syarat-syarat bahwa yang mempunyai pada tanggal 24 September 1960 harus

³²*Ibid.* Hlm. 79

³³*Ibid.* Hlm. 81

memenuhi syarat sebagai pemilik. Dengan demikian maka untuk konversi hak *eigendom* menjadi hak milik diperlukan suatu penegasan deklaratoir bahwa syarat-syarat dipenuhi. Sama halnya konversi hak *eigendom* juga diperlukan suatu tindakan berupa penegasan, yang sifatnya deklaratoir, yaitu apakah menjadi hak guna usaha atau hak guna bangunan. Dalam hal-hal dimana konversinya terjadi karena hukum sebagaimana yang dimaksud diatas, baik yang memerlukan maupun yang tidak memerlukan penegasan, maka menurut UUPA perubahan tersebut dianggap terjadi pada tanggal 24 September 1960, yaitu tanggal di mulai berlakunya UUPA. Sekalipun penegasan dan pencatatannya baru dilakukan kemudian.

3. Konversi yang terjadi melalui suatu tindakan yang bersifat konstitutif. Pada jenis konversi ini, perubahan atas sesuatu hak yang baru bukan terjadi karena hukum, melainkan suatu tindakan khusus untuk mengubah hak konsesi dan sewa untuk perusahaan kebun besar menjadi hak guna usaha.

Menurut Pasal IV ketentuan konversi dalam UUPA disebutkan bahwa para pemegang hak konsesi dan sewa yang menghendaknya harus mengajukan permohonan pada menteri agraria, agar haknya diubah menjadi HGU dan hak tersebut akan diperoleh dengan suatu ketetapan yang bersifat konstitutif. Apabila permintaan tersebut ditolak atau diterima tetapi pemohon tidak bersedia memenuhi syarat-syarat yang ditentukan menteri agraria, maka konsesi tersebut berlangsung selama sisa waktunya, tetapi paling lama 5 (lima) tahun sesudah itu berakhir dengan sendirinya. Bagian tanah-tanah yang tunduk pada hukum adat atau yang dikenal dengan istilah bekas hak adat, setelah berlakunya UUPA harus dikonversikan menjadi salah satu hak baru sesuai tindakan penegasan hak atas tanah itu sebelum tahun 1960.

2.4.4 Pelaksanaan Konversi

Pelaksanaan konversi hak atas tanah secara garis besar diuraikan sebagai berikut :³⁴

1. Hak *eigendom*

³⁴*Ibid.* Hlm. 85-87

- a. Hak *eigendom* dikonversi menjadi hak milik, kecuali jika yang mempunyai tidak memenuhi syarat yang tersebut ketentuan Pasal 21 UUPA;
 - b. Hak *eigendom* kepunyaan pemerintah asing yang digunakan untuk rumah kediaman kepada perwakilan dan gedung kedutaan menjadi hak pakai (Pasal 41 ayat (1) UUPA), yang akan berlangsung selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan itu;
 - c. Hak *eigendom* kepunyaan orang asing, orang yang berkewarganegaraan rangkap dan badan-badan hukum yang tidak ditunjuk oleh pemerintah sebagaimana yang dimaksud dalam ketentuan Pasal 21 ayat (2) UUPA, menjadi hak guna bangunan sesuai ketentuan Pasal 35 ayat (1) UUPA dengan jangka waktu 20 tahun;
 - d. Jika hak *eigendom* dibebani dengan hak *opstal* dan hak *erfpacht*, maka hak *opstal* dan hak *erfpacht* itu menjadi hak guna bangunan (Pasal 35 ayat (1)), membebani hak milik yang bersangkutan selama sisa waktu hak *opstal* dan hak *erfpacht* tetapi selama-lamanya 20 tahun;
 - e. Hak-hak *hypotheek*, *servitut*, *vruchtgebruik* dan hak-hak lain yang membebani hak *eigendom* tetap membebani hak milik dan hak guna bangunan.
2. Hak atas tanah yang memberi wewenang sebagaimana atau mirip dengan hak yang dimaksud Pasal 20 ayat (1), yaitu hak *agrarish eigendom*, milik, yasan, andarbani, hak atau druwe, hak atas druwe desa, pesini, grant sultan, *landerijen bezitrecht*, *altijdduren erfpacht*, hak-hak atas bekas tanah partikelir dan hak-hak lain dengan nama apapun juga yang akan ditetapkan lebih lanjut oleh menteri agraria menjadi hak milik tersebut dalam Pasal 20 ayat (1), kecuali jika yang mempunyai tidak memenuhi syarat.
 3. Hak *erfpacht* untuk perusahaan kebun besar dan pertanian kecil dikonversikan menjadi hak guna usaha diatur dalam Pasal 28 ayat (1) yang akan berlangsung selama sisa waktu hak *erfpacht* tersebut, tetapi selama-lamanya 20 tahun dan bahwa hak *erfpacht* untuk pertanian kecil hapus.

4. Hak konsesi dan sewa untuk kebun besar, dalam jangka waktu satu tahun harus mengajukan permintaan kepada menteri agraria agar haknya dikonversi menjadi hak guna usaha.
5. Hak *opstal* dan hak *erfpacht* untuk perumahan, dikonversi menjadi hak guna bangunan yang berlangsung selama sisa waktu Hak *opstal* dan hak *erfpacht* tersebut, tetapi selama-lamanya 20 tahun.
6. Hak-hak atas tanah memberi wewenang sebagaimana atau mirip dengan hak yang dimaksud dalam Pasal 41 ayat (1), seperti hak *vruchgebruik*, *gebruik*, *gran controleur*, *bruikleen*, genggam bauntuik, anggaduh, bengkok, lunguh, pituwas dan hak-hak lain dengan nama apapun juga yang akan ditegaskan lebih lanjut oleh menteri agraria menjadi hak pakai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41 ayat (1), yang berwenang berkewajiban sebagaimana yang dipunyai oleh pemegang haknya, sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan ini.
7. Hak gogolan, pekulen atau sanggan yang bersifat tetap dan tidak tetap. Untuk hak gogolan, pekulen atau sanggan yang bersifat tetap dikonversikan menjadi hak milik, sedangkan yang bersifat tidak tetap menjadi hak pakai. Bahwa dalam hal ada keraguan mengenai sifat tetap atau tidak tetap akan diputuskan oleh Menteri Agraria.

BAB IV PENUTUP

4.1 Kesimpulan

Berdasarkan hasil uraian bab-bab sebelumnya, penelitian skripsi ini dapat disimpulkan sebagai berikut :

1. Eksistensi hak menumpang setelah berlakunya UUPA secara yuridis disebutkan dalam Pasal 53 UUPA dimana hak menumpang dalam Pasal tersebut dinyatakan bersifat sementara. Hal ini diatur (hak menumpang) untuk membatasi sifat-sifatnya yang bertentangan dengan jiwa UUPA, seperti adanya sifat pemerasan dan adanya unsur feodal dalam hak menumpang tersebut. Hak menumpang diusahakan akan dihapus dalam waktu singkat, namun kenyataannya hak menumpang sampai saat ini tidak dapat dihapuskan dan yang dapat dilakukan adalah mengurangi sifat-sifat pemerasannya. Sedangkan secara sosiologis hak menumpang masih tetap digunakan oleh masyarakat meskipun dalam UUPA hak menumpang bersifat sementara dan akan dihapus dalam waktu yang singkat. Alasan-alasan kenapa hak menumpang dimasukkan kedalam hak-hak atas tanah yang bersifat sementara, karena dalam hak menumpang tersebut belum sekaligus dapat dihapus pada saat mulai berlakunya UUPA. Misalnya tidak adanya penyediaan kredit lunak bagi yang memerlukan hak menumpang tersebut dan tidak adanya penyediaan lapangan kerja baru di luar pertanian bagi mereka yang tidak mempunyai tanah.
2. Perlindungan hukum bagi pemegang hak menumpang setelah berlakunya UUPA di bagi menjadi 2 (dua) ialah perlindungan hukum secara preventif dan perlindungan hukum secara represif. Perlindungan hukum secara preventif dalam hak menumpang dilakukan dengan adanya sosialisasi dan musyawarah kepada masyarakat untuk mencegah terjadinya suatu sengketa didalam masyarakat. Sedangkan perlindungan hukum secara represif dalam hak menumpang dilakukan dengan melakukan ganti kerugian apabila hak atas tanah yang dijadikan hak menumpang dicabut haknya oleh pemilik tanah .

4.2 Saran

1. Bagi Masyarakat :

Berdasarkan uraian sebagaimana yang telah dibahas pada bab sebelumnya yang mana dalam kesimpulan penulis, bahwa hak menumpang tidak perlu lagi diatur dalam sistem hukum pertanahan di Indonesia, maka bagi masyarakat yang masih menerapkan hak tersebut seharusnya sesegera mungkin mengkonversi hak tersebut sesuai dengan hak-hak atas tanah yang telah diatur dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA. Jika, masyarakat masih enggan untuk melakukannya dikarenakan berbagai hal, misalnya: panjangnya proses pendaftaran hak, atau kebutaan masyarakat terhadap hukum maka dapat diselesaikan dengan cara-cara yang sifatnya kekerabatan seperti musyawarah mufakat, jika hal tersebut masih jauh untuk tercapai maka ada suatu badan atau pejabat yang bisa ditemui atau dihadapi oleh masyarakat untuk membuat perjanjian tertulis terkait hak dan kewajiban yang hubungannya dengan hak menumpang tersebut yakni Notaris/PPAT.

2. Bagi Pemerintah

Dalam catur tertib pertanahan dikenal dengan istilah tertib hukum pertanahan, tertib administrasi pertanahan, tertib penggunaan tanah, dan tertib pemeliharaan tanah dan lingkungan hidup. Kaitannya dengan hak menumpang sebagai hak yang tidak diatur dalam UUPA maka, pemerintah dalam hal ini Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional seharusnya lebih tegas dalam melaksanakan catur tertib pertanahan, khususnya tertib hukum pertanahan, tertib administrasi pertanahan dan tertib penggunaan tanah dikarenakan hak menumpang sangat merugikan bagi masyarakat walaupun dalam praktik di masyarakat masih banyak terjadi. Pemerintah melalui kebijakannya seharusnya mampu mensosialisasikan terhadap Desa-desanya yang masih banyak melakukan praktik hak menumpang agar supaya hak menumpang dikonversi menjadi hak-hak yang disebutkan dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA yakni hak pakai. Jika masih terdapat praktik hak menumpang dalam masyarakat padahal telah di sosialisasikan terkait

larangan adanya hak menumpang sebelumnya maka sanksi tegas harus tetap diberlakukan sesuai dengan Undang-Undang yang berlaku.



DAFTAR PUSTAKA

A. Buku :

- Achmad Sodiki. 2013. *Politik Hukum Agraria*. Konstitusi Press (Konpress). Jakarta.
- Boedi Harsono. 2013. *Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya Jilid I*. Penerbit Universitas Trisakti. Jakarta.
- Bambang Waluyo. 1996. *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Sinar Grafika, Yogyakarta.
- Dyah Ochterina Susanti & A'an Efendi. 2015. *Penelitian Hukum (Legal Research)*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Effendi Peranginangin. 1979, *Hukum Agraria 1*, Jurusan Notariat FH Universitas Indonesia. Jakarta.
- G Kartasapoetra & kawan-kawan. 1984, *Hukum Tanah (Jaminan UUPA Bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah)*, PT Rineka cipta. Jakarta.
- Hilman Hadikusuma .1994, *Perjanjian Hukum Adat*. P.T Citra Aditya Bakti. cetakan 5 .Bandung.
- Hilman Hadikusuma, 1995, *Metode Pembuatan Kertas Kerja Atau Skripsi Ilmu Hukum*, Mandar Maju, Bandung.
- Kutbuddin Aibak. 2012. *Fiqih Tradisi (Menyibak Keragaman dalam Keberagaman)*, Teras. Yogyakarta.
- Muhammad Ilham Arisaputra, 2015. *Reforma Agraria di Indonesia*, Sinar Grafika. Jakarta.
- Peter Mahmud Marzuki. 2010, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada media group. Jakarta.
- Purnadi Purbacaraka & A. Ridwan Halim. 1985. *Sendi-Sendi Hukum Agraria*. Ghalia Indonesia. Jakarta.
- Philipus M. Hadjon. 1987. *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Di Indonesia. Sebuah Studi Tentang Prinsip-Prinsipnya*. PT Bina Ilmu. Surabaya.
- Suardi. 2005. *Hukum Agraria* . Badan Penerbit Iblam. Jakarta.
- Sudikno Mertokusumo. 2003. *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*. Liberty, Yogyakarta.

Soerjono Soekanto.2014, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia. Jakarta.

Urip Santoso. 2012. *Hukum Agraria : Kajian Komprehensif*. Kencana Prenada media Group. Jakarta.

E. Peraturan Perundang-Undangan :

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Buku II tentang Benda.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas tanah.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Agraria Nomor 2 Tahun 1960 Tentang Pelaksanaan Ketentuan Undang-undang Pokok Agraria.

Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962 Tentang Penegasan Konversi dan Pendaftaran Bekas Hak-hak Indonesia Atas Tanah.

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 52 tahun 2014 tentang Pedoman Pengakuan dan Perlindungan Masyarakat Hukum Adat .

B. Jurnal :

Marta Noviaditya. 2010. *Perlindungan hukum bagi kreditur dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan*. PhD Thesis, Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta.

Rizky Amalia. 2012. *Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Penetapan Ganti Rugi Terkait Dengan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, 27 YURIDIKA 267–280.

Ulfia Hasanah , 2013, '*Status Kepemilikan Tanah Hasil Konversi Hak Barat Berdasarkan UU No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Dihubungkan Dengan PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah*' 3 Jurnal Ilmu Hukum.

Urip Santoso. 2013. *Kewenangan Pemerintah Daerah dalam Penguasaan Atas Tanah*, 13 JURNAL DINAMIKA HUKUM 99–108.

A. Internet :

Asia law Archives. *Bab VII Hak Numpang Karang*. Diakses di laman <http://asialawreport.com/indonesia/kitab-undang-undang-hukum-perdata-civil-code/buku-kedua-benda/bab-vii-hak-numpang-karang/>. Pada hari selasa Tanggal 22 mei 2018 pukul 13:45 wib.

Ray Pratama Siadari. 2012. *Perlindungan Hukum bagi pemegangan hak katas tanah*..<http://raypratama.blogspot.com/2012/02/perlindungan-hukum-terhadap-pemegang.html>. Pada hari selasa tanggal 22 mei 2018 pukul 18:25 wib

Ray Pratama Siadari. 2012. *Teori Perlindungan Hukum*. Diakses di <http://raypratama.blogspot.com/2015/04/teori-perlindungan-hukum.html>. Pada hari Selasa tanggal 22 mei 2018 pukul 13: 45 wib

<http://kbbi.kata.web.id/hak-menumpang-karang/>.