



**SKRIPSI**

**PENERBITAN SERTIPIKAT HAK GUNA USAHA YANG BATASNYA  
MELAMPAUI HAK KEPEMILIKAN TANAH PIHAK KE TIGA**

*Issuance Of Certificate Of Cultivation Rights Whose Limits Exceed Third  
Party Land Ownership Rights*

Oleh:

**ALEX PRAYOGO**  
**NIM : 150710101116**

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI**

**UNIVERSITAS JEMBER**

**FAKULTAS HUKUM**

**2019**



**SKRIPSI**

**PENERBITAN SERTIPIKAT HAK GUNA USAHA YANG BATASNYA  
MELAMPAUI HAK KEPEMILIKAN TANAH PIHAK KE TIGA**

*Issuance Of Certificate Of Cultivation Rights Whose Limits Exceed Third  
Party Land Ownership Rights*

Oleh:

**ALEX PRAYOGO**  
**NIM : 150710101116**

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI**

**UNIVERSITAS JEMBER**

**FAKULTAS HUKUM**

**2019**

**MOTO**

“Dadio Gurune Jagad”

(Haji Nurhasa<sup>n</sup> Al-Ubaidah)

“Jujur dalam kedudukan-kedudukan agama. Ini adalah derajat tertinggi, seperti jujur dalam takut dan berharap, zuhud dan ridha, cinta dan tawakkal. Karena perkara-perkara ini memiliki dasar pijakan, memiliki tujuan-tujuan juga hakikat. Orang yang jujur yang sebenarnya merupakan orang yang meraih hakikatnya.”<sup>1</sup>



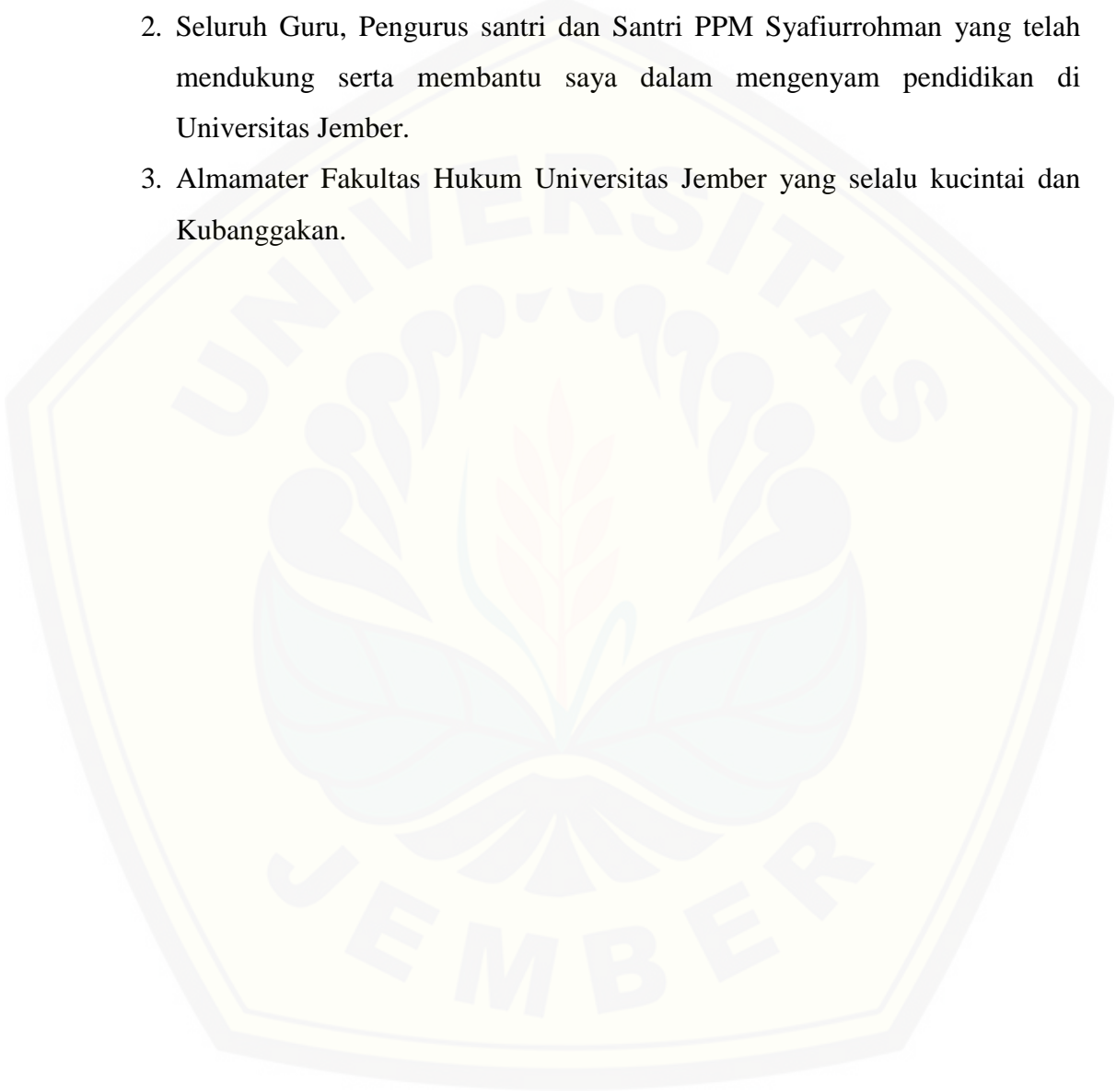
---

<sup>1</sup> Dikutip dari Mukhtashar Minhâjil Qâshidîn. hlm 466.

**PERSEMBAHAN**

Saya persembahkan skripsi ini kepada :

1. Kedua orang tua saya Wisayok dan Musrifah, yang telah membesarkan saya dengan harta, tenaga dan kasih sayangnya yang tiada tara sehingga saya bisa sampai ketitik ini, saya ucapkan Alkhamdulillahjazakumullahukhoiro.
2. Seluruh Guru, Pengurus santri dan Santri PPM Syafiurrohman yang telah mendukung serta membantu saya dalam mengenyam pendidikan di Universitas Jember.
3. Almamater Fakultas Hukum Universitas Jember yang selalu kucintai dan Kubanggakan.



**PERSYARATAN GELAR**

**PENERBITAN SERTIPIKAT HAK GUNA USAHA YANG BATASNYA  
MELAMPAUI HAK KEPEMILIKAN TANAH PIHAK KE TIGA**

*Issuance Of Certificate Of Cultivation Rights Whose Limits Exceed Third  
Party Land Ownership Rights*

**SKRIPSI**

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

Oleh:

**ALEX PRAYOGO**  
**NIM : 150710101116**

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI**

**UNIVERSITAS JEMBER**

**FAKULTAS HUKUM**

**2019**

**PERSETUJUAN**

**SKRIPSI INI TELAH DISETUJUI  
PADA TANGGA 9 OKTOBER 2019**

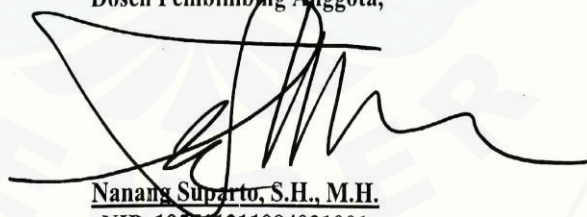
Oleh:

Dosen Pembimbing Utama,



I Wayan Yasa, S.H., M.H.  
NIP. 196010061989021001

Dosen Pembimbing Anggota,



Nanang Suparto, S.H., M.H.  
NIP. 195711211984031001

PENGESAHAN

Skripsi dengan judul:

**PENERBITAN SERTIPIKAT HAK GUNA USAHA YANG BATASNYA  
MELAMPAUI HAK KEPEMILIKAN TANAH PIHAK KE TIGA**

*Issuance Of Certificate Of Cultivation Rights Whose Limits Exceed Third  
Party Land Ownership Rights*

Oleh:

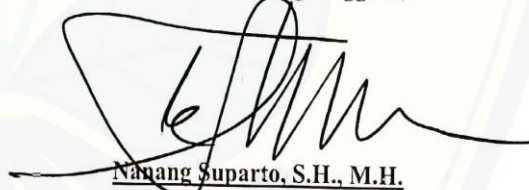
**ALEX PRAYOGO**  
**NIM : 150710101116**

Dosen Pembimbing Utama,



**I Wawan Yasa, S.H., M.H.**  
**NIP. 196010061989021001**

Dosen Pembimbing Anggota,



**Nanang Suparto, S.H., M.H.**  
**NIP. 195711211984031001**

Mengesahkan,  
Kementerian Riset, Teknologi dan Pendidikan Tinggi  
Universitas Jember  
Fakultas Hukum  
Dekan,



**Dr. Nurul Ghufron, S.H., M.H.**  
**NIP. 197409221999031003**

**PENETAPAN PANITIA PENGUJI**

Dipersempatkan di hadapan Panitia Penguji Pada

Hari : Rabu

Tanggal : 9

Bulan : Oktober

Tahun : 2019

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember

**Panitia Penguji :**

**Ketua**



Edi Wahjuni, S.H., M.Hum.  
NIP. 196812302003122001

**Sekretaris**



Rhama Wisnu, S.H., M.H  
NRP .760012482

**Anggota Penguji :**



I WAYAN YASA, S.H., M.H.  
NIP. 196010061989021001



NANANG SUPARTO, S.H., M.H.  
NIP. 195711211984031001



**PERNYATAAN**

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Alex Prayogo

Nim : 150710101116

Menyatakan dengan sebenarnya, bahwa karya ilmiah dengan judul: **“PENERBITAN SERTIPIKAT HAK GUNA USAHA YANG BATASNYA MELAMPAUI HAK KEPEMILIKAN TANAH PIHAK KE TIGA”**, adalah hasil karya sendiri, kecuali jika disebutkan sumbernya dan belum pernah diajukan pada institusi manapun, serta bukan karya jiplakan. Penulis bertanggung jawab atas keabsahan dan kebenaran isinya sesuai dengan sikap ilmiah yang harus dijunjung tinggi. Demikian pernyataan ini saya buat dengan sikap sebenarnya tanpa ada tekanan dan paksaan dari pihak manapun serta bersedia mendapat sanksi akademik apabila ternyata dikemudian pernyataan ini tidak benar.

Jember, 9 Oktober 2019

Yang menyatakan,



**ALEX PRAYOGO**  
NIM : 150710101116

## UCAPAN TERIMA KASIH

Puji syukur penulis panjatkan kehadiran Allah S.W.T., yang telah melimpahkan rahmad dan karunia-Nya sehingga dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini dengan judul : **PENERBITAN SERTIPIKAT HAK GUNA USAHA YANG BATASNYA MELAMPAUI HAK KEPEMILIKAN TANAH PIHAK KE TIGA**, guna memenuhi salah satu syarat menyelesaikan program studi ilmu hukum dan mencapai gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini tidak akan terwujud tanpa bantuan, koreksi dukungan, semangat dan do'a dari semua pihak, sehingga pada kesempatan yang baik ini tidak lupa penulis ucapkan terima kasih yang tidak terhingga kepada:

1. I Wayan Yasa, S.H., M.H, selaku Dosen pembimbing Utama Skripsi, yang telah banyak meluangkan waktu di tengah kesibukan beliau untuk mendidik, memberikan ilmu, nasehat, pengarahan dan dorongan kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini;
2. Nanang Suparto, S.H., M.H, selaku Dosen Pembimbing Anggota Skripsi yang telah banyak meluangkan waktu dalam mengarahkan, memberikan ilmu dan nasehat serta mendampingi saya hingga terselesaikannya skripsi ini;
3. Edi Wahjuni, S.H., M.Hum. selaku Ketua Penguji yang telah banyak membantu saya dalam memberikan koreksi serta kritik maupun saran demi kesempurnaan skripsi ini;
4. Rhama Wisnu, S.H., M.H. selaku Sekertaris Penguji Ujian yang telah banyak meluangkan waktu dalam mengarahkan, memberikan ilmu dan nasehat serta mendampingi saya hingga terselesaikannya skripsi ini;
5. Dr. Nurul Ghufron, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember, Dr. Dyah Ochtorina Susanti, S.H., M.Hum., selaku Wakil Dekan I, Echwan Iriyanto, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan II dan Dr. Aries Hariyanto, S.H., M.H, selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Jember;

6. Segenap Dosen beserta seluruh staf Fakultas Hukum Universitas Jember yang telah memberikan bekal ilmu dan kesabaran kepada penulis;

Semoga Allah SWT menganugerahkan balasan rahmat serta hidayah-Nya atas segala jasa dan amal baik yang telah diberikan. Saya mengharapkan saran dan kritikan yang membangun bagi kesempurnaan skripsi ini. Semoga skripsi ini bermanfaat bagi dunia pendidikan khususnya dan semua pihak pada umumnya.

Jember, 9 Oktober 2019



Penulis

## RINGKASAN

Tanah merupakan karunia Tuhan yang sangat besar, sekaligus sebagai sumber daya alam bagi bangsa dan negara. Semua orang memiliki hak untuk menguasai tanah, sesuai dengan Undang-Undang No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (untuk selanjutnya di sebut UUPA) di dalam pasal 4 ayat (1). Sering kali di jumpai batas-batas kepemilikan hak atas tanah yang melampaui batas hak milik orang lain. Fakta yang terjadi di Kabupaten Kediri, Provinsi Jawa Timur, sebuah perusahaan yaitu PT. Secang Sukosewu bergerak dibidang perkebunan untuk memproduksi getah karet yang memegang sertipikat hak guna usaha seluas 416,540 Ha , ternyata dari luas tersebut ada batas yang tidak sesuai dengan fakta di lapangan, karena beberapa tanah warga yang berbatasan dengan tanah hak guna usaha yang di pegang oleh PT. Secang Sukosewu hak kepemilikannya ikut. Berdasarkan uraian di atas, penulis tertarik untuk menulis tugas akhir berupa skripsi dengan judul **“Penerbitan Sertipikat Hak Guna Usaha Yang Batasnya Melampaui Hak Kepemilikan Tanah Pihak Ke Tiga”**.

Rumusan masalah dalam skripsi ini adalah *Pertama*, apakah sertipikat hak guna usaha mempunyai kekuatan sebagai alat bukti tertulis. *Kedua*, apakah penerbitan sertipikat hak guna usaha yang batas-batasnya melampaui hak kepemilikan tanah pihak ke tiga dapat di batalkan. *Ketiga*, apa bentuk perlindungan hukum bagi pihak ke tiga yang batas hak kepemilikan tanahnya masuk dalam sertipikat hak guna usaha.

Tujuan penelitian dalam hal ini meliputi tujuan umum, untuk memenuhi dan melengkapi persyaratan akademis dalam memperoleh gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Jember. Serta tujuan khusus, untuk mengetahui apakah sertipikat hak guna usaha mempunyai kekuatan sebagai alat bukti tertulis, untuk mengetahui apakah penerbitan sertipikat hak guna usaha yang batas-batasnya melampaui hak kepemilikan tanah pihak ke tiga dapat di batalkan, untuk mengetahui apa bentuk perlindungan hukum bagi pihak ke tiga yang batas hak kepemilikan tanahnya masuk dalam sertipikat hak guna usaha.

Metode yang digunakan oleh penulis dalam penulisan skripsi ini adalah Yuridis Normatif. Pendekatan yang digunakan oleh penulis yang sesuai dengan permasalahan dalam penulisan skripsi ini yaitu pendekatan Perundang-Undangan dan pendekatan konseptual. Bahan hukum yang digunakan untuk mengkaji permasalahan yang ada meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan non hukum, yang kemudian dilanjutkan dengan analisa terhadap bahan hukum.

Berdasarkan analisa dan pembahasan yang dilakukan, maka penulis dapat menarik kesimpulan sebagai berikut: **(1)**. Sertipikat Hak Guna Usaha adalah alat bukti tertulis karena memuat data fisik dan data yuridis yang telah di daftarkan dalam buku tanah, artinya sertipikat itu berbentuk tulisan, alat bukti tulis termuat dalam Pasal 1866 KUHPerdara dan Pasal 164HIR. Sertipikat merupakan akta otentik, Pasal 1868 KUH Perdata menjelaskan mengenai akta otentik, sertipikat merupakan suatu akta otentik karna dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berkuasa untuk itu yaitu Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan di tempat di mana akta dibuatnya. **(2)**. Sertipikat HGU yang batasnya melampaui batas hak atas tanah milik pihak ketiga dapat di batalkan, pembatalan dapat dilakukan dengan tiga cara yaitu, pembatalan hak atas tanah karena cacat hukum administrasi yang diterbitkan karena permohonan, pembatalan hak atas tanah karena cacat hukum administrasi yang diterbitkan tanpa ada permohonan, pembatalan hak atas tanah karena melaksanakan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap. **(3)**. Perlindungan hukum bagi pihak ke tiga yang batas hak kepemilikan tanahnya masuk dalam sertipikat hak guna usaha adalah dapat mengajukan pembatalan sertipikat HGU PT.Secang Sukosewu melalui Instansi Badan Pertanahan Nasional (BPN) atau melalui jalur litigasi/Pengadilan. Didominasinya sistem publikasi ngeatif menjadikan pihak ketiga (warga) dapat mengajukan pembatalan sertipikat HGU PT.Secang Sukosewu.

Saran dalam skripsi ini yaitu : **Pertama**, BPN selaku pejabat yang berwenang untuk membuat sertipikat, sebelum menerbitkan sertipikat ketika pengambilan data fisik dan data yuridis haruslah di lakukan dengan maksimal agar terhindar dari kesalahan yang mengakibatkan kecacatan dalam sertipikat, sehingga dalam pembuktian sertipikat tersebut di katakan sebagai alat bukti tulis yang cacat hukum. **Kedua**, Kepada pemilik hak atas tanah baik dari pihak ketiga (warga) atau dari pihak PT.Secang Sukosewu ketika melakukan pendaftaran di harapkan beritikad untuk memberi informasi yang benar dan juga memasang batas-batas tanah dengan jelas, sehingga data yang di masukkan ke dalam sertipikat tidak salah dan sertipikat tidak di kategorikan sebagai sertipikat yang cacat hukum yang nantinya dapat berujung pada pembatalan sertipikat. **Ketiga**, BPN sebagai satu-satunya lembaga di bidang pertanahan dalam melaksanakan tugas haruslah sesuai dengan tugas dan fungsi BPN yang diembannya, dan juga bertanggung jawab atas kelalaiannya yang di perbuatnya, karna kelalaian tersebut mengakibatkan ketidak jelasan atas sertipikat hak milik yang di miliki oleh pihak ketiga (warga).

DAFTAR ISI

	Halaman
<b>HALAMAN SAMPUL DEPAN.....</b>	<b>i</b>
<b>HALAMAN SAMPUL DALAM.....</b>	<b>ii</b>
<b>HALAMAN MOTO.....</b>	<b>iii</b>
<b>HALAMAN PERSEMBAHASN.....</b>	<b>iv</b>
<b>HALAMAN PERSYARATAN GELAR.....</b>	<b>v</b>
<b>HALAMAN PERSETUJUAN.....</b>	<b>vi</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN.....</b>	<b>vii</b>
<b>HALAMAN PENETAPAN PANITIA PENGUJI.....</b>	<b>viii</b>
<b>HALAMAN PERNYATAAN.....</b>	<b>ix</b>
<b>HALAMAN UCAPAN TRIMAKASIH.....</b>	<b>x</b>
<b>HALAMAN RINGKASAN.....</b>	<b>xii</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>xiv</b>
<b>DAFTAR LAMPIRAN.....</b>	<b>xvi</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
1.1. Latar Belakang .....	1
1.2. Rumusan Masalah .....	4
1.3. Tujuan Penelitian.....	4
1.3.1. Tujuan Umum .....	4
1.3.2. Tujuan Khusus .....	4
1.4. Metode Penelitian.....	5
1.4.1. Tipe Penelitian.....	5
1.4.2. Pendekatan Masalah.....	6
1.4.3. Bahan Hukum.....	7
1.4.3.1. Bahan Hukum Primer.....	7
1.4.3.2. Bahan Hukum Sekunder.....	7
1.4.4. Analisis Bahan Hukum.....	8
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....</b>	<b>9</b>
2.1. Hak Atas Tanah.....	9
2.1.1. Pengertian Hak Atas Tanah.....	9

2.1.2. Macam-Macam Hak Atas Tanah.....	11
2.2. Batas Hak Atas Tanah .....	18
2.2.1. Pengertian Batas Hak Atas Tanah .....	18
2.2.2. Fungsi dan Kegunaan Batas Hak Atas Tanah.....	19
2.3. Sertifikat Tanah .....	21
2.3.1. Pengertian Sertipikat.....	21
2.3.2. Fungsi Sertipikat Hak Atas Tanah .....	23
2.4. Alat Bukti .....	25
2.4.1. Pengertian Alat Bukti.....	25
2.4.2. Macam-macam Alat Bukti.....	26
<b>BAB III PEMBAHASAN .....</b>	<b>31</b>
3.1. Sertipikat hak guna usaha mempunyai kekuatan sebagai alat bukti tertulis.....	31
3.2. Penerbitan sertipikat hak guna usaha yang batas-batasnya melampaui hak kepemilikan tanah pihak ke tiga dapat di batalkan.....	43
3.3. Bentuk perlindungan hukum bagi pihak ke tiga yang batas hak kepemilikan tanahnya masuk dalam sertipikat hak guna usaha.....	53
<b>BAB IV PENUTUP.....</b>	<b>62</b>
4.1 Kesimpulan.....	62
4.2 Saran.....	64
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>	
<b>LAMPIRAN-LAMPIRAN</b>	

**DAFTAR LAMPIRAN**

**Lampiran 1** : Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Pokok Pokok Agraria.

**Lampiran 2** : Gambar Lokasi Terjadinya Sengketa.





## BAB I PENDAHULUAN

### 1.1. Latar Belakang

Tanah merupakan karunia Tuhan yang sangat besar, sekaligus sebagai sumber daya alam bagi bangsa dan negara. Tanah adalah benda yang sangat penting bagi manusia, karena di situ tempat manusia hidup, tumbuh dan berkembang. Untuk bertahan hidup manusia membutuhkan makanan, dengan cara menanam tumbuh-tumbuhan yang menghasilkan makanan di atas tanah. Mengingat sangat bernilainya tanah bagi manusia dan juga tanah dapat di jadikan sebagai sarana tolak ukur kesejahteraan bangsa, maka di perlukan campur tangan negara untuk mengaturnya. Negara memiliki peran penting untuk mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila serta Undang-Undang Dasar 1945 yaitu melalui pembangunan dalam segala aspek kehidupan sesuai kepentingan masyarakat dan kepentingan umum, seperti pemukiman rakyat, pembangunan jalan raya, perkebunan dan sebagainya.

Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia (untuk selanjutnya disebut UUD 1945) yang berbunyi “bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya di kuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”. Hak menguasai dari negara tersebut dapat diartikan memberi wewenang kepada negara, di antaranya untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa. Modal utama dalam pembangunan adalah tanah, masyarakat menggantungkan hidupnya pada manfaat tanah, karena hubungan antara tanah, masyarakat dan negara bersifat abadi. Tanah adalah benda tidak bergerak/benda tetap karena sifatnya. Tanah tidak dapat dipindah-pindahkan, yang dapat berpindah ialah hak-hak atas sebidang tanah dibuktikan dengan akta otentik.<sup>2</sup> Kehidupan manusia berhubungan sangat erat dengan tanah, setiap orang membutuhkan tanah dan ketika meninggalpun orang masih berhubungan dengan tanah. Oleh karna itu tanah bisa di katakan sebagai kebutuhan fital bagi manusia.

---

<sup>2</sup> Florianus SP, 2007, *Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah*, Visimedia, Jakarta, hlm. 22.

Semua orang memiliki hak untuk menguasai tanah, sesuai dengan Undang-Undang No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (untuk selanjutnya di sebut UUPA) di dalam pasal 4 ayat (1) menyebutkan bahwa :

atas dasar hak menguasai dari negara sebagaimana 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 yang baik diri sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang serta badan-badan hukum.

Kebutuhan tanah untuk masyarakat yang semakin lama semakin banyak menjadi tidak seimbang, yang kemudian menimbulkan persoalan dalam berbagai segi. Sudah sejak dulu tanah menjadi sumber konflik, banyak orang rela melakukan apa saja demi mempertahankan tanah miliknya. Dengan munculnya konflik tentang tanah, hukum memiliki peranan penting dalam memper jelas dan menyelesaikan permasalahan hak kepemilikan tanah. Untuk menjamin kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah perlu dilakukan pendaftaran tanah, termuat dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang tujuan pendaftaran tanah.<sup>3</sup> Melakukan pendaftaran tanah memang solusi untuk mendapat kepastian hukum dalam melindungi hak-hak atas tanah. Namun penyelenggara pendaftaran tanah di Indonesia saat ini bisa dikatakan masih belum bisa berjalan dengan lancar yang kemudian mengakibatkan terjadinya sengketa tanah di masyarakat.

Kepastian hukum tersebut berbentuk sertipikat tanah yang di terbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Sertipikat merupakan alat bukti otentik di buat secara tertulis dan memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna, karna akta otentik di buat oleh pejabat atau pegawai umum dan di dalam bentuk di tentukan oleh undang-undang, termuat dalam Pasal 1868 KUHPdata. Alasan lain yang menyatakan akta otentik sebagai alat bukti yang sempurna karena memiliki kekuatan pembuktian secara formal dan materiil. Secara formal keterangan yang di buat di dalamnya benar adanya, bentuknya sudah jelas dan lembaga penerbitnya juga sudah jelas. Secara materiil semua orang harus meyakini kebenaran dari isi sertipikat kecualai di buktikan lain. Karena dalam

---

<sup>3</sup> Rusmado Murad, 2007, *Administrasi Pertanahan Cetakan Pertama*, Mandar Maju, Bandung, hlm.2.

faktanya ada suatu batas yang berbeda antara yang ada di fakta dan di dalam sertifikat.

Banyak kasus sengketa tanah terjadi di Indonesia, sering kali di jumpai batas-batas kepemilikan hak atas tanah yang melampaui batas hak milik orang lain. Sesuai fakta yang terjadi di Kabupaten Kediri, Provinsi Jawa Timur ada sebuah perusahaan yaitu PT. Secang Sukosewu bergerak dibidang perkebunan untuk memproduksi getah karet yang memegang sertipikat hak guna usaha seluas 416,540 Ha , ternyata dari luas tersebut ada batas yang tidak sesuai dengan fakta di lapangan, karena beberapa tanah warga yang berbatasan dengan tanah hak guna usaha yang di pegang oleh PT. Secang Sukosewu hak kepemilikannya ikut. Tanah hak guna usaha ini di peroleh dari hasil jual beli dengan pihak pertama (pemilik perkebunan sebelumnya) pada tahun 1984 dengan keadaan demikian adanya. Warga sudah mengurus/menggarap tanah tersebut selama bertahun-tahun dan juga memiliki bukti sertipikat, namun beberapa masih berbentuk petok dan ada juga yang tidak memiliki sertifikat atau petok. Kemudian hal inilah yang menimbulkan konflik bagi masing-masing pemegang hak atas tanah tersebut.

Berdasarkan hal tersebut keduanya memiliki bukti otentik yang kuat yaitu sertipikat, meskipun beberapa masih menggunakan bukti petok. Seseorang atau badan hukum dapat di katakan sebagai empunya suatu bidang tanah jika memiliki alat bukti, dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA dan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyebutkan dengan jelas bahwa sertipikat berfungsi sebagai alat bukti atas tanah yang sah. Sertipikat terbit jika dilakukan pendaftaran tanah di kantor pertanahan kota atau kabupaten, jika suatu bidang tanahnya tidak didaftarkan maka tanah tersebut tidak akan memiliki sertipikat. Namun sertipikat sendiri bukanlah satu-satunya alat bukti hak atas tanah, Pasal 164 HIR, Pasal 284 RBg dan Pasal 1866 KUHPdata menyebutkan “Alat-alat bukti terdiri atas bukti tulisan, bukti dengan saksi-saksi, persangkaan-persangkaan, pengakuan dan sumpah”.

Berdasarkan uraian di atas, penulis tertarik untuk menulis tugas akhir berupa skripsi dengan judul **“PENERBITAN SERTIPIKAT HAK GUNA USAHA YANG BATASNYA MELAMPAUI HAK KEPEMILIKAN TANAH PIHAK KE TIGA”**.

## 1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka permasalahan yang akan dibahas sebagai berikut:

1. Apakah sertipikat hak guna usaha mempunyai kekuatan sebagai alat bukti tertulis?
2. Apakah penerbitan sertipikat hak guna usaha yang batas-batasnya melampaui hak kepemilikan tanah pihak ke tiga dapat di batalkan ?
3. Apa bentuk perlindungan hukum bagi pihak ke tiga yang batas hak kepemilikan tanahnya masuk dalam sertipikat hak guna usaha ?

## 1.3. Tujuan Penelitian

Agar dalam penulisan skripsi ini dapat diperoleh sasaran yang jelas, tepat dan sesuai dengan yang dikehendaki, maka dapat ditetapkan tujuan penelitian. Adapun tujuan penelitian ini dapat dibagi menjadi 2 (dua) bagian, yaitu tujuan umum dan tujuan khusus.

### 1.3.1. Tujuan Umum

Adapun tujuan umum yang hendak di capai dalam penyusunan dan penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk memenuhi dan melengkapi persyaratan akademis dalam memperoleh gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Jember.
2. Sebagai salah satu bentuk penerapan ilmu pengetahuan, khususnya disiplin ilmu hukum yang telah diperoleh selama perkuliahan dengan praktek yang terjadi dalam kehidupan bermasyarakat.
3. Memberikan informasi dan untuk mengembangkan pemikiran yang berguna bagi kalangan umum dan mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Jember serta Almamater.
4. Untuk memperluas serta mengembangkan pemahaman terhadap aspek-aspek hukum, baik dalam teori maupun kenyataan.

### 1.3.2. Tujuan Khusus

Tujuan khusus dari penulisan skripsi ini adalah tujuan yang berkaitan dengan obyek studi yang dibahas, yaitu:

1. Untuk mengetahui apakah sertipikat hak guna usaha mempunyai kekuatan sebagai alat bukti tertulis.
2. Untuk mengetahui apakah penerbitan sertipikat hak guna usaha yang batas-batasnya melampaui hak kepemilikan tanah pihak ke tiga dapat di batalkan.
3. Untuk mengetahui apa bentuk perlindungan hukum bagi pihak ke tiga yang batas hak kepemilikan tanahnya masuk dalam sertipikat hak guna usaha

#### **1.4. Metode Penelitian.**

Metode penelitian merupakan faktor penting dalam setiap penulisan karya ilmiah yang digunakan sebagai cara untuk menemukan, mengembangkan dan menguji kebenaran serta menjalankan prosedur yang benar dan juga dapat dijalankan secara ilmiah, penggunaan metode dalam melakukan suatu penelitian merupakan ciri khas dari ilmu untuk mendapatkan suatu kebenaran hukum. Penggunaan metode dalam penulisan suatu karya ilmiah dapat digunakan untuk menggali, mengolah dan merumuskan bahan-bahan hukum yang diperoleh sehingga mendapatkan kesimpulan sesuai dengan kebenaran ilmiah untuk menjawab isu yang dihadapi.<sup>4</sup> Metode yang tepat diharapkan dapat memberikan alur pemikiran secara berurutan dalam usaha pencapaian pengkajian untuk menghasilkan argumentasi, teori atau konsep baru yang sesuai dengan perkembangan ilmu pengetahuan, maka dalam penelitian proposal skripsi ini digunakan metode sebagai berikut:

##### **1.4.1. Tipe Penelitian**

Penelitian hukum dilakukan untuk mengidentifikasi sumber hukum yang dapat diterapkan pada problem hukum tertentu dan menemukan solusi atas problem yang diidentifikasi tersebut.<sup>5</sup> Tipe penelitian yang digunakan oleh penulis dalam skripsi ini adalah Yuridis Normatif. Penelitian hukum normatif oleh Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji yang dikutip dalam bukunya Dyah Ochtorina Susanti dan A'an Efendi disebut juga dengan istilah kepustakaan. Nama penelitian

---

<sup>4</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Metode Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Grup Jakarta, 2010, hlm. 35

<sup>5</sup>Dyah Ochtorina Susanti & A'an Efendi, "*Penelitian Hukum (Legal Research)*", (Jakarta: Sinar Grafika, 2014), hlm. 31.

hukum kepustakaan karena dalam penelitian hukum normatif dilakukan dengan cara meneliti bahan-bahan pustaka atau data sekunder saja.<sup>6</sup>

#### 1.4.2. Pendekatan Masalah

Nilai ilmiah suatu pembahasan dan pemecahan masalah terhadap obyek studi yang diteliti sangat tergantung pada cara pendekatan (*approach*) yang digunakan. Jika cara pendekatan yang digunakan tidak tepat, maka bobot penelitian dan kebenaran tidak akurat. Adapun pendekatan masalah yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah:

- a. Pendekatan perundang-undangan (*Statue Approach*) dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkut paut dengan isu hukum yang diketengahkan. Pendekatan undang-undang dilakukan dalam rangka penelitian hukum untuk kepentingan praktis maupun penelitian hukum untuk kepentingan akademis.<sup>7</sup> Pendekatan perundang-undangan (*Statue Approach*) digunakan untuk mengetahui konsep kepemilikan hak atas tanah berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- b. Pendekatan konseptual, yaitu suatu pendekatan yang digunakan untuk memperoleh kejelasan dan pembenaran ilmiah berdasarkan konsep-konsep hukum yang bersumber dari prinsip-prinsip hukum.<sup>8</sup> Prinsip-prinsip ini dapat ditemukan dalam pandangan-pandangan sarjana ataupun doktrin-doktrin hukum. Meskipun tidak secara eksplisit, konsep hukum dapat juga ditemukan di dalam undang-undang. Hanya saja dalam mengidentifikasi prinsip tersebut, peneliti terlebih dahulu memahami konsep tersebut melalui pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang ada.<sup>9</sup> Kedua pendekatan tersebut diatas, digunakan untuk mengkaji peraturan-peraturan hukum yang mengatur tentang penerbitan sertipikat hak guna usaha yang batas-batasnya melampaui hak kepemilikan tanah pihak ke tiga.

---

<sup>6</sup> *Ibid.*, hlm. 19.

<sup>7</sup> *Ibid.*, hlm.110.

<sup>8</sup> M Hadin Muhjad dan Nunuk Nuswardani, *Penelitian Hukum Indonesia Kontemporer*, Cetakan Pertama, Genta Publishing, Yogyakarta, 2012, hlm 47.

<sup>9</sup> Peter Mahmud Marzuki, *op. Cit.*, hlm. 138.

### 1.4.3. Bahan Hukum

Bahan hukum adalah bagian terpenting dalam penelitian hukum, tanpa bahan hukum tidak akan mungkin dapat ditemukan jawaban atas isu hukum yang ditengahkan. Guna memecahkan isu hukum yang dihadapi digunakan bahan hukum sebagai sumber penelitian hukum.<sup>10</sup> Adapun sumber bahan hukum yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah:

#### 1.4.3.1. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer (*primary source*) menurut Morris L. Cohen adalah aturan-aturan tertulis tentang perilaku manusia yang dilakukan oleh Negara.<sup>11</sup> Bahan hukum primer meliputi peraturan perundang-undangan (*legislation*), putusan pengadilan, dekret eksklusif dan peraturan-peraturan yang dikeluarkan badan administrasi.

Bahan hukum primer yang dipergunakan sebagai sumber untuk mengkaji setiap permasalahan dalam penulisan skripsi ini antara lain:

1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)
2. Herzien Inlandsch Reglement (H.I.R)
3. Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia tahun 1960 Nomor 104 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043 disahkan pada tanggal 24 September 1960);
4. Undang-Undang Nomor 56 PRP Tahun 1960 tentang Luas Tanah Pertanian;
5. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
6. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2015 Tentang Badan Pertanahan Nasional.

#### 1.4.3.2. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder (*secondary source*) meliputi buku teks, risalah, komentar, pernyataan-pernyataan dan majalah-majalah yang menjelaskan dan memaparkan hukum kepada praktisi, ilmuwan dan mahasiswa.<sup>12</sup> Bahan hukum

---

<sup>10</sup> *Ibid*, hlm 48.

<sup>11</sup> *Ibid*, hlm 49

<sup>12</sup> *Ibid*, hlm. 50

sekunder tersebut merupakan bahan hukum yang melengkapi bahan hukum primer dalam menjawab isu hukum yang ada.

Bahan hukum sekunder yang dijadikan sebagai bahan hukum untuk membantu menjawab isu hukum terkait penerbitan sertipikat hak guna usaha yang batas-batasnya melampaui hak kepemilikan tanah pihak ke tiga tentulah harus kepustakaan-kepustakaan yang berhubungan dengan hal tersebut serta mampu menjawab apa yang menjadi pertanyaan atau permasalahan dalam penulisan skripsi ini.

### **1.5. Analisis Bahan Hukum**

Langkah-langkah dalam melakukan penelitian hukum, dilakukan dengan langkah-langkah mengidentifikasi fakta hukum dan mengeliminasi hal-hal yang tidak relevan untuk menetapkan isu hukum yang hendak di pecahkan. Pengumpulan bahan-bahan hukum dan bahan non hukum sekiranya di pandang mempunyai relevansi, melakukan telaah atas isu hukum yang diajukan berdasarkan bahan-bahan yang telah di kumpulkan, menarik kesimpulan dalam bentuk argumentasi dalam menjawab isu hukum, dan memberikan preskripsi berdasarkan argumentasi yang telah di bangun di dalam kesimpulan.<sup>13</sup>

Bahan-bahan hukum yang telah terkumpul tersebut disusun secara sistematis dan terarah dengan menggunakan metode deduktif yaitu menyimpulkan pembahasan dari yang bersifat umum menuju hal-hal yang bersifat khusus dan di harapkan memberikan preskripsi tentang apa yang seharusnya di tetapkan berkaitan dengan permasalahan yang terkait.

---

<sup>13</sup>*Ibid*, hlm. 171



## BAB II TINJAUAN PUSTAKA

### 2.1. Hak Atas Tanah

#### 2.1.1. Pengertian Hak Atas Tanah

Pasal 2 ayat (3) UUPA menjelaskan tanah harus di gunakan dengan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat, sesuai dengan Pasal 14 dan adanya kewajiban untuk memelihara serta menambah kesuburan tanah yang di gunakan tersebut. Pasal 2 ayat (3) UUPA menunjukkan bahwa tanah memiliki aspek penting yaitu hak dan penggunaan.

Hak atas tanah adalah hak penguasaan atas tanah yang isinya memuat serangkaian wewenang, kewajiban, dan atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang menjadi haknya.<sup>14</sup> Sesuatu yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat itu merupakan isi hak penguasaan yang menjadi barometer di antara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam Hukum Tanah.

Negara memiliki kewenangan dalam menentukan hak-hak atas tanah yang di miliki atau di berikan kepada perorangan dan badan hukum yang pastinya harus sesuai dengan persyaratan yang telah di tentukan. Didalam pasal 4 ayat (1) dan ayat (2) UUPA kewenangan yang di maksud, yaitu :

Ayat (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 dengan orang lain serta badan- badan hukum.

Ayat (2) : Hak-hak atas tanah yang di maksud dalam ayat (1) Pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada diatasnya sekedar di perlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu, dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang tinggi di perlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu, dalam batas-batas

---

<sup>14</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria*, Djambatan, Jakarta, 2003, hlm. 24.

menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi”.

Diberikannya hak atas tanah, maka antara orang atau badan hukum telah terjalin suatu hubungan hukum, dimana dapat dilakukan perbuatan hukum oleh yang mempunyai hak itu terhadap tanah kepada pihak lain.<sup>15</sup> Hak pada dasarnya merupakan kekuasaan yang di berikan hukum kepada seseorang terhadap suatu benda atau prestasi, yang kemudian menimbulkan hubungan hukum antara subjek dan objek. Jadi ketika seseorang memperoleh suatu hak atas tanah maka kekuasaan atas tanah tersebut telah ikut melekat serta di ikuti pula dengan kewajiban yang telah di tentukan oleh hukum. Pada umumnya perolehan hak atas tanah yaitu ada yang secara originair, misalnya okupasi yaitu membuka tanah langsung dan juga ada secara derivatife, yaitu karena terjadi peralihan hak secara yuridis, misalnya jual beli, tukar menukar dan sebagainya.

Masyarakat di berikan wewenang dalam menggunakan tanah atas dasar hak-hak yang disediakan oleh UUPA untuk digunakan dan dimanfaatkan. Pada Pasal 22 ayat (2), Pasal 31 dan Pasal 37 UUPA mengatur bahwa hak atas tanah dapat terjadi karena melalui penetapan pemerintah, yaitu pemberian atau penetapan hak atas tanah kepada subyek hak baik perseorangan maupun badan hukum dengan obyek suatu bidang tanah. Penguasaan tanah merupakan awal permulaan diberikannya hak atas tanah, dengan kata lain penguasaan tanah secara fisik atau hanya menguasai tanah tanpa ada alas hak tertulis merupakan salah satu faktor utama dalam rangka pemberian hak atas tanahnya. Alas hak secara yuridis biasanya berbentuk tertulis dengan suatu surat keputusan, surat keterangan, surat pernyataan, surat pengakuan, akta otentik maupun surat di bawah tangan dan sebagainya. Di pertegas dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan Peraturan Menteri Negara Agraria atau Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997, alas hak tersebut diberi istilah data yuridis, yakni penjelasan mengenai status hukum bidang tanah, pemegang hak, dan pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya.

Suatu hak selalu berkaitan dengan empat unsur, yaitu sebyek hukum, obyek hukum, hubungan hukum, yang mengikat pihak lain dengan kewajiban, dan

---

<sup>15</sup> Wantijk Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Jakarta, Ghalia Indonesia, 1982, hlm 15.

perlindungan hukum.<sup>16</sup> Jika di kaitan dengan hak penggunaan atau pengelolaan maka hak tersebut memiliki subyek yaitu lembaga instansi dan badan hukum pemerintah, sedangkan Obyek dari hak pengelolaan adalah tanah, yang mana di kuasai oleh negara. Jika hal itu tidak di perdulikan maka yang terjadi akan muncul konflik atau pelanggaran hak, maka subyek atau pemegang hak tersebut harus meminta bantuan perlindungan hukum kepada pengadilan.

### 2.1.2. Macam-Macam Hak Atas Tanah

Hak atas tanah bersumber dari hak penguasaan negara, hak atas tanah tersebut dapat di berikan kepada perseorangan maupun secara bersama-sama atau kelompok (badan hukum).<sup>17</sup> Di tiap-tiap hak pasti memiliki unsur kebersamaan, karena secara langsung ataupun tidak langsung hak atas tanah bersumber pada hak negara yang merupakan hak bersama, dalam Pasal 6 UUPA menyebutkan “semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial”. Berbagai macam hak atas tanah telah termuat dalam Pasal-Pasal UUPA, yaitu Pasal 4 ayat (1) dan (2), Pasal 16 ayat (1) dan Pasal 53. Pasal 4 ayat (1) dan (2) berkaitan dengan wewenang negara dalam menentukan hak atas tanah yang di miliki atau di berikan baik sendiri maupun bersama-sama. Penentuan hak atas tanah dari pasal 4 tersebut termuat dalam Pasal 16 ayat (1), berbunyi:

Ayat (1) : “Hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam pasal 4 ayat (1) ialah:

- a. Hak Milik;
- b. Hak Guna-Usaha;
- c. Hak Guna-Bangunan;
- d. Hak Pakai;
- e. Hak Sewa;
- f. Hak Membuka Tanah;
- g. Hak Memungut Hasil Hutan;
- h. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan di tetapkan dengan Undang-Undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebai yang di sebutkan dalam Pasal 53.

Hak sementara tersebut dalam Pasal 53 ayat (1) dan (2) isinya yaitu :

Ayat (1) : “Hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang dimaksud dalam pasal 16 ayat (1) huruf h, ialah hak gadai, hak usaha bagi hasil,

---

<sup>16</sup> Zain Ramli, *Hak Pengelolaan dalam sistem UUPA*, PT. Rineka Cipta, Jakarta, 1995, hlm 37.

<sup>17</sup> Boedi Harsono, *HUKUM AGRARIA INDONESIA: Sejarah Pembentukan undang-undang pokok agrariaisi dan pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2003, hlm 275

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”.

Ayat (2) : “Ketentuan dalam pasal 52 ayat (2) dan (3) berlaku terhadap peraturan-peraturan yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini”.

Semua macam-macam hak-hak atas tanah yang telah di sebutkan di atas, terbagi menjadi dua yaitu hak atas tanah yang bersifat tetap dan sementara;

1. Hak atas tanah yang bersifat tetap.

- A. Hak Milik

Pengertian hak milik (*eigendom*) di dalam KUHPerdara di atur dalam Pasal 570 KUHPerdara, di dalamnya sekaligus mengatur batasan-batasan terhadap penggunaan hak miliki. Pasal 570 KUHPerdara:

Hak milik adalah hak untuk menikmati suatu benda dengan sepenuhnya dan untuk menguasai benda itu dengan sebebas-bebasnya, asal tak di pergunakan bertentangan dengan undang-undang atau peraturan umum yang diadakan oleh kekuasaan yang mempunyai wewenang untuk itu dan asal tidak menimbulkan gangguan terhadap hak-hak orang lain; kesemuanya itu dengan tak mengurangi kemungkinan adanya pencabutan hak itu untuk kepentingan umum, dengan pembayaran penggantian kerugian yang layak dan menurut ketentuan undang-undang.

Mengingat sudah berlakunya UUPA yang telah mencabut semua hak-hak kebendaan yang berlainan dengan tanah dari buku II KUHPerdara. Jadi termasuk hak milik atas tanah juga di cabut dari buku II KUHPerdara. Kemudian hak milik atas tanah menjadi obyek dari hukum agraria dan tidak lagi merupakan hubungan keperdataan.

Hak *eigendom* atas tanah ini di dalam UUPA di sebut dengan hak milik, yang cara perolehannya, pemindahannya, pembebanannya, hapusnya dan lain-lain berlainan dengan menurut KUHPerdara.<sup>18</sup> Hak milik di atur di dalam Pasal 20 ayat (1) Undang-undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), hak milik merupakan hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai

---

<sup>18</sup> Srisudewi, *Hukum Perdata: HUKUM BENDA*, Liberty, Yogyakarta: 2000, hlm.41

orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6, dari penjelasan tersebut hak milik memiliki unsur, yaitu :<sup>19</sup>

1. Turun-temurun yang artinya hak milik tidak hanya berlangsung selama orang yang memiliki hak milik tersebut masih hidup, tetapi dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya apabila pemiliknya meninggal dunia;
2. Terkuat, menunjukkan jangka waktu, hak yang terdaftar dan adanya tanda bukti;
3. Terpenuh memiliki arti :
  - a) Hak milik yaitu memberikan kewenangan kepada orang yang mempunyai hak dan paling luas jika dibandingkan dengan hak lain;
  - b) Hak milik merupakan induk dari hak-hak lain artinya seseorang yang memiliki hak, mempunyai kekuasaan penuh terhadap tanah tersebut serta dapat di berikan kepada orang lain dengan hak-hak yang kurang dari pada hak milik maksudnya tidak menjadi hak milik seperti menyewakan, membagi hasil, menggadaikan dan sebagainya;
  - c) Hak milik tidak bertumpu kepada hak atas tanah lain, karena hak milik adalah hak yang paling penuh.

Hak milik sendiri bisa terjadi di karenakan adanya beberapa sebab yaitu sebab hukum adat, biasanya dengan membuka lahan hutan untuk di jadikan pertanian, sebab penetapan pemerintah yang biasanya memberikan tanah kepada masyarakat transmigran dan sebab ketentuan Undang-undang. Di pertegas dalam Pasal 22 ayat (1) dan (2) , yaitu :

Ayat (1) : Terjadinya hak milik menurut hukum adat diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Ayat (2) : Selain menurut cara sebagai yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini hak milik terjadi karena :

- a. Penetapan Pemerintah, menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah;
- b. Ketentuan Undang-undang.

Hak milik hanya boleh di miliki oleh warga negara indonesia, baik sendiri maupun bersama orang lain. Badan hukum tidak boleh memiliki tanah dengan status hak milik, kecuali yang ditunjuk berdasarkan

---

<sup>19</sup> *Ibid*, hlm 42.

Peraturan Pemerintah.<sup>20</sup> Hak milik dapat beralih kepada orang lain, seperti pewarisan kepada anak turunya, kemudian pemindahan hak seperti melakukan jual beli, tukar menukar, hibah dan pemberian menurut adat, di perjelas dalam Pasal 26 ayat (1) dan (2) UUPA. Hak milik juga bisa hapus, di jelaskan dalam Pasal 27 UUPA :

Hak milik hapus bila :

- a. Tanahnya jatuh kepada Negara :
  1. Karena pencabutan hak berdasarkan Pasal 18;
  2. Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya;
  3. Karena di telantarkan;
  4. Karena ketentuan Pasal 21 ayat (1) dan Pasal 26 ayat (2).
- b. Tanah musnah.

Penjelasan Pasal 27 tanah di telantarkan tersebut apa bila tanah tidak di gunakan dengan semestinya, atau tidak sesuai dengan sifat dan tujuan dari pada haknya. Pencabutan hak atas tanah tersebut juga bukan dengan semena-mena tetapi juga dengan memberikan ganti rugi yang layak dan sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku.

#### B. Hak Guna Usaha

Hak guna usaha di atur di dalam Pasal 28-34 UUPA berdasarkan amanat Pasal 50 ayat (2) UUPA, aturan lebih lanjut mengenai Hak Guna Usaha diatur dalam PP No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah dalam Pasal 2 sampai dengan Pasal 18. Hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut, dalam pasal 29, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan (Pasal 28 UUPA).

Hak Guna Usaha (HGU) sebagai salah satu hak atas tanah yang bersifat primer yang memiliki spesifikasi tertentu.<sup>21</sup> Spesifikasi dimaksud yaitu tanah yang dapat diberi HGU adalah tanah negara yang di gunakan untuk usaha pertanian, perikanan, perkebunan dan peternakan tersebut.

---

<sup>20</sup> Gautama.s, *Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria*, PT.Citra Aditia Bakti, Bandung, 1993 hlm. 39

<sup>21</sup> A.P.Parlindungan, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agrari*, CV. Mnandar Maju, Bandung, 2003, hlm. 172

Hak Guna Usaha berdasarkan Pasal 31 UUPA hanya dapat terjadi dengan penetapan pemerintah. Tidak dimungkinkan terjadinya Hak Guna Usaha karena perjanjian seseorang yang mempunyai suatu hak atas tanah dengan orang lain untuk menimbulkan Hak Guna Usaha.

Luas tanah yang diberikan kepada hak guna usaha berdasarkan Pasal 28 ayat (2) UUPA jo. Pasal 5 ayat (1) dan ayat (2) PP No. 40 Tahun 1996 yaitu minimal 5 hektar dan maksimal 25 hektar kepada perorangan. Luas maksimum tanah yang dapat diberikan kepada badan hukum menurut ketentuan Pasal 5 ayat (3) PP No. 40 Tahun 1996 ditetapkan oleh Menteri dengan mengingat luas yang diperlukan untuk pelaksanaan suatu satuan yang paling berdaya guna di bidang yang bersangkutan. Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan dalam jangka waktu 25 atau 35 tahun, dapat diperpanjang 25 tahun dan kemudian dapat diberikan pembaharuan hak.

Pada Pasal 30 ayat (1) UUPA jo. Pasal 2 PP No. 40 Tahun 1996 menyebutkan yang dapat memiliki Hak Guna Usaha adalah :

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

Mengenai subyek hak guna usaha di jelaskan dalam Pasal 30 ayat (2) UUPA jo. Pasal 3 PP No. 40 Tahun 1996 menyebutkan :

Orang atau badan hukum yang mempunyai hak guna usaha dan tidak lagi memenuhi syarat-syarat sebagai yang tersebut dalam ayat (1) pasal ini dalam jangka waktu satu tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat.

Obyek hak guna usaha termuat dalam Pasal 28 ayat (1) UUPA jo. Pasal 4 ayat (1) PP No. 40 Tahun 1996 menentukan bahwa obyek dari Hak Guna Usaha adalah tanah Negara. Pasal 4 ayat (2) PP No. 40 Tahun 1996 kemudian mengatur lebih lanjut bahwa tanah negara yang termasuk kawasan hutan juga bisa menjadi obyek Hak Guna Usaha setelah tanah

yang bersangkutan dikeluarkan dari statusnya sebagai kawasan hutan. Pasal 4 ayat (3) juga mengatur tanah yang dikuasai dengan hak tertentu bisa menjadi obyek Hak Guna Usaha tapi pelaksanaan ketentuan Hak Guna Usaha itu baru bisa dikerjakan setelah selesainya pelepasan hak tersebut sesuai dengan tata cara yang diatur dengan ketentuan yang berlaku. Jika dalam hal tanah yang akan diberikan Hak Guna Usaha itu terdapat tanaman atau bangunan milik pihak lain yang keberadaannya berdasarkan atas hak yang sah Pasal 4 ayat (4) menentukan bahwa pemilik bangunan dan tanaman tersebut diberi ganti kerugian yang dibebankan kepada pemegang Hak Guna Usaha sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Hak Guna Usaha dapat hapus seperti halnya yang termuat dalam Pasal 34 UUPA, yaitu :

Hak guna usaha hapus karena :

- a. jangka waktunya berakhir;
- b. dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi;
- c. dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
- d. dicabut untuk kepentingan umum;
- e. diterlantarkan;
- f. tanahnya musnah;
- g. ketentuan dalam pasal 30 ayat (2).

Pasal 28 UUPA mengatakan hak guna usaha dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain dan dapat dibebani dengan hak tanggungan. Hak guna usaha pun tidak dapat diberikan kepada orang-orang asing, sedang kepada badan-badan hukum yang bermodal asing hanya mungkin dengan pembatasan yang disebut dalam pasal 55.

### C. Hak Guna Bangunan

Pasal 35 Undang-undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang paling lama 20 tahun.



#### D. Hak Pakai

Ketentuan yang termuat dalam Pasal 41 ayat (1) UUPA yaitu, hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi kewenangan dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pemerintah atau pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan sewa menyewa/ perjanjian pengelolaan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-undang ini.

#### E. Hak Sewa

Hak sewa termuat dalam Pasal 44 dan Pasal 45. Hak sewa merupakan hak yang memberi wewenang untuk mempergunakan tanah milik orang lain dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewanya. Hak sewa dapat terjadi karena perjanjian antara pemilik tanah dengan orang yang menyewa.

### 2. Hak atas tanah yang bersifat sementara.

#### A. Hak Usaha Bagi Hasil

Hak usaha bagi hasil merupakan hak seseorang atau badan hukum untuk menggarap di atas tanah pertanian orang lain dengan perjanjian bahwa hasilnya akan dibagi di antara kedua belah pihak menurut perjanjian yang telah disetujui sebelumnya.

#### B. Hak Sewa Tanah Pertanian

Hak sewa tanah pertanian adalah penyerahan tanah pertanian kepada orang lain yang memberi sejumlah uang kepada pemilik tanah dengan perjanjian bahwa setelah pihak yang memberi uang menguasai tanah selama waktu tertentu, tanahnya akan dikembalikan kepada pemiliknya.

#### C. Hak Menumpang

Hak menumpang adalah hak yang memberi wewenang kepada seseorang untuk mendirikan dan menempati rumah di atas pekarangan orang lain. Pemegang hak menumpang tidak wajib membayar sesuatu

kepada empunya tanah atau pemilik tanah, hubungan hukum dengan tanah tersebut bersifat sangat lemah artinya sewaktu-waktu dapat diputuskan oleh empunya tanah atau pemilik tanah, jika yang bersangkutan memerlukan sendiri tanah tersebut. Hak menumpang dilakukan hanya terhadap tanah pekarangan dan tidak terhadap tanah pertanian.

UUPA juga membuka peluang untuk terbentuknya hak atas tanah yang baru, peluang ini disediakan agar UUPA dapat menyesuaikan perkembangan di masyarakat yang bersifat dinamis. Salah satu bentuk hak yang terbentuk setelah berlakunya UUPA adalah hak milik atas satuan rumah susun. Hak milik atas satuan rumah susun sebenarnya bukan hak atas tanah, tetapi berkaitan dengan tanah. Hak ini diatur dalam Undang – undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun dan telah diganti dengan Undang – Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.

## **2.2. Batas Hak Atas Tanah**

### **2.2.1. Pengertian Batas Hak Atas Tanah**

Batas menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) adalah pemisah antara dua bidang (ruang, daerah dan sebagainya). Bidang dalam hal ini yaitu permukaan yang tentu batasnya seperti tanah, sawah, ladang, hal tersebut berkaitan dengan sebuah teritori. Istilah teritori sendiri dalam KBBI tidak ada, namun istilah teritori yang awalnya dari bahasa Inggris “*territory*” di Indonesiakan menjadi “*teritori*” yang memiliki arti “wilayah/daerah kekuasaan”.

Teritorialitas merupakan perwujudan ego seseorang karena tidak ingin diganggu, atau dapat dikatakan sebagai perwujudan dari privasi seseorang. Jika kita amati lingkungan di sekitar kita, dengan mudah akan kita temui indikator teritorialitas manusia, seperti papan nama, pagar batas rumah, atau papan yang menunjukkan kepemilikan atas suatu lahan. Ada suatu proses *negotiating the shared space*. Teritorialitas juga sebagai sesuatu yang berkaitan dengan ruang fisik, tanda, kepemilikan, pertahanan, penggunaan yang eksklusif, personalisasi, dan identitas. Termasuk di dalamnya dominasi, kontrol, konflik, keamanan, gugatan, dan pertahanan. Teritori merupakan tanda kepemilikan termasuk pertanahan, jadi hal itu mengacu pada suatu hak kepemilikan tanah yang memiliki

batas teritori. Batas maksimum dan minimum di tetapkan dengan undang-undang, Pasal 7 UUPA menjelaskan bahwa :

agar tidak merugikan kepentingan umum, maka pemilikan dan penguasaan tanah yang melampaui batas tidak di perkenankan.

Kemudian Pasal 17 UUPA menyebutkan:

Ayat (1): Dengan mengingat ketentuan dalam pasal 7 maka untuk mencapai tujuan yang dimaksud dalam pasal 2 ayat (3) diatur luas maksimum dan/atau minimum tanah yang boleh dipunyai dengan sesuatu hak tersebut dalam pasal 16 oleh satu keluarga atau badan hukum.

Ayat (2): Penetapan batas maksimum termaksud dalam ayat (1) pasal ini dilakukan dengan peraturan perundangan di dalam waktu yang singkat.

Ayat(3):Tanah-tanah yang merupakan kelebihan dari batas maksimum termaksud dalam ayat (2) pasal ini diambil oleh Pemerintah dengan ganti kerugian, untuk selanjutnya dibagikan kepada rakyat yang membutuhkan menurut ketentuan-ketentuan dalam Peraturan Pemerintah.

Ayat (4): Tercapainya batas minimum termaksud dalam ayat (1) pasal ini yang akan ditetapkan dengan peraturan perundangan, dilaksanakan secara berangsur-angsur.

Pasal 17 ini menunjukkan bahwa batas merupakan pemisahan hak antara perorangan atau badan hukum. Pemisahan hak yang di maksud yaitu pemisahan bidang tanah menggunakan batas hak atas tanah. Untuk mengetahui batas hak atas tanah tersebut di perlukan data fisik, yaitu keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah sehigga akan nampak jelas batas-batasnya.

### **2.2.2. Fungsi dan Kegunaan Batas Hak Atas Tanah**

Dalam kepemilikan tanah pastilah memiliki batas hak atas tanah. Batas hak atas tanah ini pada dasarnya berfungsi untuk membedakan kepemilikan hak atas tanah, baik antara perorangan dengan perorangan maupun perorangan dengan badan hukum. Perbedaan kepemilikan hak atas tanah itu memberikan kejelasan dalam pemisahan hak atas tanah.

Semua hak atas tanah ini telah memberikan kewenangan untuk memakai sebidang tanah yang dihaki, namun mengenai sifat khusus hak tersebut, tujuan penggunaan tanah tersebut dan batas waktu penggunaan tanah tersebut, itu

semua merupakan pembeda antara hak yang satu dengan hak yang lain.<sup>22</sup> Misalnya hak milik, sebagai hak yang terkuat dan terpenuh diantara hak-hak atas tanah yang lain, bisa dipakai dalam segala keperluan yang terbuka apa bila dibandingkan dengan hak-hak atas tanah yang lain, tanpa batas waktu tertentu. Beda halnya dengan hak guna usaha, hanya menggunakan tanahnya sebagai usaha, dengan jangka waktu terbatas yang telah di tentukan undang-undang.

Guna membangun masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila, Undang-Undang Pokok Agraria menetapkan dalam Pasal 7, bahwa tidak merugikan terhadap kepentingan umum, maka kepemilikan atau penguasaan tanah yang melampaui batas tidak di perkenankan. Penduduk pedesaan di Indonesia kebanyakan pekerjaannya adalah bertani, keadaan petani saat ini adalah petani yang tidak memiliki tanah atau lahan untuk bertani. Sebagian dari mereka adalah buruh tani, sebagian lainnya mengerjakan tanah orang lain sebagai penyewa dan penggarap dengan upah bagi hasil. Namun disisi lain di jumpai petani yang menguasai tanah pertanian yang sangat luas. Tanah itu tidak semuanya di kuasai dengan hak milik, tetapi kebanyakan di kuasai dengan hak sewa. Dengan keadaan demikian itu pemerintah menyelenggarakan transmigrasi dari daerah yang padat ke daerah yang tidak padat seperti halnya di luar jawa untuk membuka lahan. Daerah-daerah yang padat dibagi lagi dalam daerah yang sangat padat, cukup-padat dan kurang-padat dan juga diadakan perbedaan antara batas untuk sawah dan tanah kering.

Untuk tanah kering batasnya adalah sama dengan batas untuk sawah ditambah dengan 20% di daerah-daerah yang padat dan dengan 30% di daerah-daerah yang tidak padat. Sebagaimana tercantum dalam pasal 1 ayat 2 maka penetapan maksimum itu ialah paling banyak (yaitu untuk daerah-daerah yang tidak padat) 15 hektar sawah atau 20 hektar tanah-kering. Untuk daerah-daerah yang sangat padat maka angka-angka itu adalah masing-masing 5 hektar dan 6 hektar. Jika sawah dipunyai bersama-sama dengan tanah kering maka batasnya adalah paling banyak 20 hektar, baik di daerah yang padat maupun yang tidak padat.<sup>23</sup>

---

<sup>22</sup> Budi Harsono, *Op.Cit.*, hlm. 225

<sup>23</sup> Sudargo Gautama, *Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria (1960) dan Peraturan-Peraturan Pelaksanaannya (1996)*, PT.Citra Aditya Bakri, Bandung, 1997, hlm.296

Perlunya batas tanah selain untuk membedakan kepemilikan hak atas tanah tersebut juga berguna dalam mewujudkan pembangunan sumber kehidupan masyarakat yang adil dan merata. Selain untuk memenuhi syarat keadilan maka tindakan tersebut akan memberikan dampak pada bertambahnya produksi, karena para penggarap tanah itu, yang telah menjadi pemiliknya, akan lebih giat lagi dalam mengerjakan atau menggarap usaha pertaniannya.

### **2.3. Sertipikat Tanah**

#### **2.3.1. Pengertian Sertipikat**

Dalam hukum tanah dikenal 2 (dua) macam sertipikat yaitu sertipikat hak atas tanah dan sertipikat hak tanggungan. Sertipikat hak atas tanah merupakan tanda bukti hak atas tanah dan sertipikat hak tanggungan adalah tanda bukti adanya hak tanggungan. Dalam UUPA tidak ada penyebutan sertipikat tanah, tapi seperti yang termuat dalam Pasal 19 Ayat (2) huruf c ada disebutkan “surat tanda bukti hak”. Hak atas tanah tersebut seperti Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan Hak Pengelolaan. Semua hak atas tanah itu memberikan kewenangan kepada orang yang mempunyainya, hanya bedanya terletak pada luasnya kewenangan dalam menggunakannya, yakni untuk keperluan apa dan berapa lama tanah tersebut dapat digunakan.

Pengetian secara umum surat tanda bukti hak ini sering di sebut sebagai sertipikat hak atas tanah. Secara etimologi sertipikat berasal dari bahasa Belanda “*Certificat*” yang artinya surat bukti atau surat keterangan yang membuktikan tentang sesuatu.<sup>24</sup> Sertipikat hak atas tanah adalah surat keterangan yang membuktikan hak seseorang atas sebidang tanah, atau dengan kata lain keadaan tersebut menyatakan bahwa ada seseorang yang memiliki bidang-bidang tanah tertentu dan kepemilikan itu mempunyai bukti yang kuat berupa surat yang dibuat oleh instansi yang berwenang.

Sertipikat di dibuat atau terbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang di dalamnya memuat data fisik dan data yuridis dari suatu bidang tanah. Data tersebut diperoleh dari pemohon sertipikat dan pemeriksaan oleh BPN

---

<sup>24</sup>Yamin Lubis, Abd. Rahim Lubis. *Hukum Pendaftaran Tanah* , CV. Mandar maju, Bandung,2000 hal.204

melalui proses pendaftaran tanah. Karena itu dalam kaitannya dengan alat-alat bukti dalam proses peradilan perdata sebagaimana dimaksud dalam Pasal 164 HIR/284 RBg dan Pasal 1866 KUH Perdata maka sertipikat berstatus sebagai bukti surat yang berkualifikasi sebagai akta otentik. Ketentuan mengenai akta otentik yang telah diatur dalam Pasal 165 HIR, yang sama bunyinya dengan Pasal 285 Rbg, berbunyi :

Akta otentik adalah suatu akta yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat yang diberi wewenang untuk itu, merupakan bukti yang lengkap antara para pihak dari para ahli warisnya dan mereka yang mendapat hak dari padanya tentang yang tercantum di dalamnya dan bahkan sebagai pemberitahuan belaka, akan tetapi yang terakhir ini hanya diberitahukan langsung dengan perihal pada akta itu.

Pasal 165 HIR dan Pasal 285 Rbg yang telah disebutkan di atas memuat pengertian dan kekuatan pembuktian akta otentik sekaligus. Sedangkan pengertian akta otentik di jelaskan dalam Pasal 1868 KUH Perdata, yang menyebutkan bahwa suatu akta otentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berkuasa untuk itu dan di tempat di mana akta dibuatnya.

Menurut A.Pitlo akta merupakan surat-surat yang telah ditandatangani, dibuat untuk dipakai sebagai bukti, dan dipergunakan oleh orang untuk keperluan orang yang menginginkannya.<sup>25</sup> Sudikno Merto kusumo juga berpendapat akta adalah surat yang diberi tanda tangan, yang isinya memuat peristiwa-peristiwa, yang kemudian menjadi dasar dari suatu hak atau perikatan, yang dibuat dengan sengaja untuk pembuktian.<sup>26</sup>

Sebelum sertipikat di kluarkan oleh instansi yang berwenang yaitu BPN haruslah memiliki kepastian tentang apa-apa yang akan di buktikan oleh sertipikat itu nanti, yang perlu di buktikan yaitu jenis hak atas tanah, pemegang hak, keterangan fisik tentang tanah, beban di atas hak itu dan peristiwa hukum penting yang terjadi dengan tanah.<sup>27</sup> Hukum melindungi pemegang sertipikat dan lebih kuat jika pemegang itu merupakan namanya yang termuat dalam sertipikat. Ketika terjadi sengketa terhadap bidang tanah itu, maka orang yang memiliki

---

<sup>25</sup> Daeng Naja, *Teknik Pembuatan Akta*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2012, hlm. 1

<sup>26</sup> *Ibid*

<sup>27</sup> Efendi Peranginanging, *Sertipikat Hak Atas Tanah*, Esa Studi Club, Jakarta, 1981 hal.13

tanah tidak perlu mencari bukti-bukti lain, sertipikat yang ditangan itu yang digunakan untuk membuktikan bahwa tanah itu adalah miliknya. Kemudian disamping sebagai alat bukti, sertipikat berguna sebagai jaminan akan hak itu yaitu jaminan hukum, sehingga dengan adanya jaminan hukum atas kepemilikan tanah tersebut, seorang dapat menerimanya sebagai surat berharga, surat berharga yang nilai ekonomisnya tinggi.

### 2.3.2. Fungsi Sertipikat Hak Atas Tanah

Sertipikat pada dasarnya di gunakan untuk menjamin kepastian hukum serta kepastian hak dalam bidang pertanahan.<sup>28</sup> Agar hal itu dapat tercapai maka Pasal 19 UUPA memerintahkan kepada pemerintah untuk melakukan pendaftaran tanah. Setelah melakukan pendaftaran tanah itulah akan muncul atau terbit sertipikat hak atas tanah sebagai alat pembuktian yang kuat. Setiap penguasaan dan penggunaan hak atas tanah harus ada landasan hukumnya sehingga yang bersangkutan akan mendapatkan perlindungan hukum terhadap gangguan dari pihak lain yang menguasai dan menggunakan tanah tersebut.

Demi menjamin kepastian hukum dan memberikan perlindungan hukum seperti hak milik atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan, sebagaimana yang dimaksud Pasal 1 angka 20 PP 24 tahun 1997, di buatlah sertipikat sebagai alat pembuktian yang kuat. Pendaftaran tanah sangat penting untuk mendapatkan kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah, Pasal 3 PP 24 tahun 1997 menyebutkan :

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 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.

---

<sup>28</sup> Haryati, *Fungsi Sertipikat Hak Atas Tanah Dalam Menjamin Kepastian Hukum*, Jurnal Hukum dan Dinamika Masyarakat. Vol. 5 No.1. Oktober Tahun 2017, hal.69

Pasal 3 ini di perjelas lagi dalam Pasal 4, yaitu :

- 1) Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan diberikan sertipikat hak atas tanah.
- 2) Untuk melaksanakan fungsi informasi sebagaimana di-maksud dalam Pasal 3 huruf b data fisik dan data yuridis dari bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar terbuka untuk umum.
- 3) Untuk mencapai tertib administrasi sebagaimana di-maksud dalam Pasal 3 huruf c, setiap bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebanan, dan hapusnya hak atas bidang tanah dan hak milik atas satuan rumah susun wajib didaftar.

Sertipikat merupakan tanda bukti hak yang kuat dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum didalamnya harus di terima sebagai data yang benar, karena itu data fisik maupun data yuridis yang tercantum dalam sertipikat harus sesuai dengan data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan, karena data itu diambil dari buku tanah dan surat ukur tersebut. Fungsi sertipikat yang dikatakan sebagai tanda bukti hak terletak pada bidang pembuktian, karena itu, bila kepada hakim ditunjukkan sertipikat hak atas tanah, maka hakim harus menerima keterangan dalam sertipikat bahwa itu benar, bila tidak dapat dibuktikan dengan alat-alat bukti lain, maka keterangan dalam sertipikat itu salah (palsu).<sup>29</sup>

Dalam mengalihkan hak atas tanah di dasarkan atas dua asas hukum yang selalu di terapkan dalam sistem pendaftaran tanah, yaitu asas itikad baik dan asas nemo plus iuris. Seseorang yang beritikad baik dalam memperoleh suatu hak maka akan tetap menjadi pemegang hak yang sah menurut hukum, ini di sebut asas itikad baik dan sistem yang di gunakan adalah sistem publikasi positif. Orang yang tidak dapat mengalihkan hak melebihi hak yang ada padanya di sebut asas nemo plus iuris dan menggunakan sistem publikasi negatif.<sup>30</sup> Sistem publikasi positif di gunakan untuk melindungi hak orang yang memperoleh suatu hak dengan itikad baik. Publikasi negatif di gunakan untuk melindungi pemegang hak

---

<sup>29</sup> Effendi Peranginaning, Op.Cit.,hal 16.

<sup>30</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*, Cet.4, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, Hlm.117.



yang sebenarnya, sehingga pemegang hak yang sebenarnya bisa menuntut kembali haknya yang terdaftar atas nama siapapun.<sup>31</sup>

Penjelasan Pasal 32 ayat (2) PP No. 14 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, Sistem publikasi yang ada di Indonesia adalah sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif. Hal ini dapat di buktikan dari hal-hal berikut:<sup>32</sup>

1. Pendaftaran tanah menghasilkan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, bukan sebagai alat pembuktian mutlak (sistem publikasi negatif);
2. Sistem pendaftaran tanah menggunakan sistem pendaftaran hak, bukan sistem pendaftaran akta (sistem publikasi positif);
3. Negara tidak menjamin kebenaran data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertipikat (sistem publikasi negatif);
4. Petugas pendaftaran tanah bersifat aktif meneliti kebenaran data fisik dan yuridis (sistem publikasi positif);
5. Tujuan pendaftaran tanah adalah untuk memberi jaminan kepastian hukum (sistem publikasi positif);

Pihak lain yang di rugikan atas di terbitkannya sertipikat dapat mengajukan keberatan kepada penyelenggara pendaftaran tanah untuk membatalkan sertipikat atau mengajukan ke pengadilan agar sertipikat dinyatakan sah (sistem publikasi negatif).<sup>33</sup> Sesuai dengan penjelasan di atas fungsi sertipikat hak atas tanah adalah memberikan perlindungan hukum terhadap pemilik tanah. Dalam hal ini, pemilik hak atas tanah dapat membuktikan bahwa itu miliknya dengan menunjukkan sertipikat hak atas tanahnya, karena dalam sertipikat tersebut dapat kita lihat, siapa pemiliknya dan berapa luasnya.

## **2.4. Alat Bukti**

### **2.4.1. Pengertian Alat Bukti**

Alat bukti merupakan unsur penting di dalam pembuktian persidangan, karena hakim menggunakannya sebagai bahan pertimbangan untuk memutus perkara. Alat bukti adalah alat atau upaya yang diajukan pihak berperkara yang digunakan hakim sebagai dasar dalam memutus perkara.

---

<sup>31</sup> Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Cet.2, Kencana, Jakarta, 2010, Hlm 263

<sup>32</sup> Boedi Harsono, *Op.Cit.*, hlm. 477

<sup>33</sup> Urip Santoso, *Op.Cit.*, hlm. 271

Dipandang dari segi pihak yang berperkara, alat bukti adalah alat atau upaya yang digunakan untuk meyakinkan hakim di muka sidang pengadilan. Sedangkan dilihat dari segi pengadilan yang memeriksa perkara, alat bukti adalah alat atau upaya yang bisa digunakan hakim untuk memutus perkara. Ahli hukum Subekti berpendapat tentang rumusan bukti dan alat bukti sebagai berikut:<sup>34</sup>

Bukti adalah sesuatu untuk meyakinkan akan kebenaran suatu dalil atau pendirian. Alat bukti, alat pembuktian, upaya pembuktian adalah alat yang dipergunakan untuk membuktikan dalil-dalil suatu pihak di pengadilan, misalnya: bukti tulisan, kesaksian, persangkaan, sumpah dan lain-lain.

Perkara tidak dapat di selesaikan tanpa adanya alat bukti, artinya jika suatu gugatan dari penggugat tidak berdasarkan alat bukti maka gugatan tersebut tidak terbukti. Pada acara perdata, Hakim terikat pada alat-alat bukti yang sah, yang berarti bahwa dalam pengambilan keputusan, Hakim harus tunduk dan berdasarkan alat-alat bukti yang telah ditentukan oleh undang-undang saja yaitu sebagaimana diatur dalam Pasal 164 HIR/ 284 RBg dan 1866 KUHPperdata. Di luar Pasal 164 HIR/284 RBg, terdapat alat bukti yang dapat dipergunakan untuk mengungkap kebenaran terjadinya suatu peristiwa yang menjadi sengketa, yaitu pemeriksaan setempat (*descente*) sebagaimana diatur dalam Pasal 153 HIR/180 RBg dan keterangan ahli (*expertise*) yang diatur dalam Pasal 154 HIR/181 RBg.

#### **2.4.2. Macam-macam Alat Bukti**

Alat bukti merupakan sesuatu untuk meyakinkan kebenaran dan juga upaya untuk membuktikan dalil-dalil suatu pihak pengadilan. Macam-macam alat bukti dalam perkara perdata di atur dalam Pasal 1866 KUHPperdata, adalah sebagai berikut :

1. Bukti tulisan;
2. Bukti dengan saksi-saksi;
3. Bukti Persangkaan-persangkaan;
4. Bukti Pengakuan;
5. Bukti Sumpah;

Jika di dibandingkan dengan Pasal 164HIR/284 Rbg maka alat bukti di dalam KUHPperdata sebagai berikut :

---

<sup>34</sup> Subekti, *Kamus Hukum*, Jakarta, Pradnya Paramita, 2003, hlm. 17.

1. Bukti tulis;
2. Bukti Saksi;
3. Bukti Persangkaan;
4. Bukti Pengakuan;
5. Bukti Sumpah;

Penjelasan mengenai alat bukti yang telah dikenal dalam HIR/RBg dan KUHPerdara akan di ulas sebagai berikut:

#### A. Alat Bukti Tulisan

Bukti tulisan atau bukti dengan surat adalah bukti yang sangat penting dalam pemeriksaan perkara perdata di pengadilan. Sudikno Mertokusumo mengatakan, alat bukti surat atau alat bukti tulis ialah :<sup>35</sup>

Segala sesuatu yang memuat tanda-tanda baca, dimaksudkan untuk mencurahkan isi hati atau menyampaikan buah pikiran seseorang dan di pergunakan sebagai pembuktian.

Segala sesuatu yang tidak memuat tanda-tanda baca, atau meskipun memuat tanda-tanda baca, tidak mengandung buah pikiran, tidaklah termasuk dalam pengertian alat bukti surat atau alat bukti tulisan. Di dalam praktek alat bukti surat lazim di sebut alat bukti tulisan, atau juga ada yang menyebutnya sebagai akta. Dalam KUHPerdara alat bukti surat termuat dalam Pasal 1867-1894. Didalam prakteknya alat bukti surat di klasifikasikan sebagai berikut :

##### a) Akta Otentik

Mengenai Akta Otentik diatur dalam Pasal 1868 KUH Perdata yang menentukan:

Suatu akta otentik ialah akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat akta dibuat.

Pejabat publik yang diberi wewenang oleh undang-undang untuk membuat Akta Otentik, antara lain notaris, pegawai catatan sipil, panitera pengadilan, dan juru sita.

##### b) Akta Bawah Tangan

---

<sup>35</sup> Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Edisi enam, Yogyakarta, Liberty, 2002, hlm. 127.

Pengertian akta bawah tangan adalah sebagaimana di rumuskan dalam Pasal 1874 KUH Perdata, Pasal 286 RBg. Menurut Pasal tersebut akta bawah tangan adalah :

- Tulisan atau akta yang di tanda tangani di bawah tangan.
- Tidak di buat dan di tanda tangani di hadapan pejabat yang berwenang (pejabat umum), tetapi di buat sendiri oleh seseorang atau para pihak.
- Secara umum terdiri dari segala jenis tulisan yang tidak di buat oleh atau di hadapan pejabat, meliputi surat register, surat urusan rumah tangga, lain-lain tulisan yang di buat oleh pejabat umum
- Secara khusus ada akta bawah tangan yang bersifat partai yang dibuat oleh paling sedikit dua pihak.

c) Akta Sepihak atau Pengakuan Sepihak

Akta Pengakuan Sepihak diatur dalam Pasal 1878 KUHPerdata, Pasal 291 RBg yang menentukan:

Perikatan utang sepihak di bawah tangan untuk membayar sejumlah uang tunai atau memberikan barang yang dapat dinilai dengan suatu harga tertentu, harus ditulis seluruhnya dengan tangan si penandatanganan sendiri, setidaknya-tidaknya, selain tanda tangan, haruslah ditulis dengan tangan si penanda tangan sendiri suatu tanda setuju yang menyebut jumlah uang atau banyaknya barang yang terutang, jika hal ini tidak diindahkan, maka bila perkataan dipungkiri, akta yang ditandatangani itu hanya dapat diterima sebagai suatu permulaan pembuktian dengan tulisan.

Dengan demikian, menurut ketentuan Pasal 1878 KUHPerdata, Akta Pengakuan Sepihak merupakan perikatan utang sepihak, bentuk aktanya bawah tangan, berisi pengakuan hutang, objek pengakuan hutang, kuitansi di golongan pada akta pengakuan sepihak, dapat di terapkan sebagai perjanjian tambahan.<sup>36</sup>

d) Surat Biasa

Pada prinsipnya surat biasa ini tidak dengan maksud untuk dijadikan alat bukti, jika kemudian hari surat tersebut dijadikan alat bukti di persidangan, hal ini bersifat insidental (kebetulan) saja. Contohnya surat cinta, buku catatan penggunaan uang dan sebagainya.

---

<sup>36</sup> *Ibid*, hlm 608-609

## B. Alat Bukti Saksi

Alat bukti saksi dalam KUHPerdara di atur dalam Pasal 1902-1908. Saksi ialah orang yang memberikan keterangan di muka sidang, dengan memenuhi syarat-syarat tertentu, tentang suatu peristiwa atau keadaan yang melihat, dengar dan mengalami sendiri, sebagai bukti terjadinya peristiwa atau keadaan tersebut. Apabila saksi telah memenuhi syarat formil dan materiil, maka ia mempunyai nilai pembuktian bebas. Hakim bebas menilai kesaksian itu sesuai dengan nuraninya. Hakim tidak terikat dengan keterangan saksi. Hakim dapat menyingkirkannya asal dipertimbangkan dengan cukup berdasarkan argumentasi yang kuat.

Tidak selamanya suatu sengketa perdata bisa di buktikan dengan tulisan atau akta namun juga bisa di buktikan dengan saksi ketika penggugat tidak memiliki bukti tertulis dalam membuktikan dalil gugatan dan juga di sebabkan alat bukti tulisan yang ada tidak mencukupi batas minimal pembuktian, karena alat bukti tulisan yang ada hanya berkualitas sebagai permulaan pembuktian tulisan. Pembuktian dengan saksi pada umumnya dibolehkan dalam segala hal, kecuali undang-undang menentukan lain, misalnya tentang persatuan harta kekayaan dalam perkawinan hanya dapat dibuktikan dengan perjanjian kawin.

## C. Alat Bukti Persangkaan-persangkaan.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1915 KUHPerdara pengertian persangkaan dimaksudkan kesimpulan-kesimpulan yang oleh undang-undang atau oleh hakim ditariknya dari suatu peristiwa yang terkenal ke arah suatu peristiwa yang tidak terkenal. Dalam hukum acara perdata persangkaan-persangkaan adalah alat bukti yang bersifat pelengkap. Artinya, persangkaan-persangkaan bukanlah alat bukti yang mandiri. Persangkaan-persangkaan dapat menjadi alat bukti dengan merujuk pada alat bukti lainnya dengan demikian juga satu persangkaan saja bukanlah merupakan alat bukti.<sup>37</sup>

## D. Alat Bukti Pengakuan

Dalam KUHPerdara alat bukti pengakuan diatur di dalam Pasal 1923-1928. Pada dasarnya pengakuan merupakan suatu pernyataan dengan bentuk tertulis atau

---

<sup>37</sup> Eddy O.S. Hiariej, *Teori dan Hukum Pembuktian*, Jakarta, Erlangga, 2012 hlm. 81.

lisan dari salah satu pihak berperkara yang isinya membenarkan dalil lawan, baik sebagian maupun seluruhnya. Konkritnya, pengakuan merupakan keterangan sepihak dan untuk itu tidaklah diperlukan persetujuan dari pihak lainnya. Hal ini berarti jika tergugat telah mengakui tuntutan penggugat, pengakuan itu membebaskan penggugat untuk membuktikan lebih lanjut dan majelis hakim harus mengabulkan tuntutan penggugat. Dengan demikian, perkara dianggap selesai. Pasal 1926 KUHPerdata membolehkan menarik kembali pengakuan yang telah diberikan di persidangan karena kekhilafan. Kekhilafan yang menyangkut soal hukum tidak dapat dijadikan alasan untuk menarik kembali pengakuan. Dalam praktik hukum, dapat tidaknya pengakuan itu ditarik kembali, terserah pada penilaian majelis hakim yang menyelesaikan perkara.

#### E. Alat Bukti Sumpah

Sumpah merupakan pernyataan yang diucapkan secara resmi dan dengan bersaksi kepada Tuhan atau sesuatu yang dianggap suci bahwa apa yang di katakan atau di janjikan itu benar, maka dari itu alat bukti sumpah sering di sebutkan terdapat tiga jenis yaitu sumpah pemutus, sumpah pelengkap dan sumpah penaksi. Dalam KUHPerdata sumpah di atur dalam Pasal 1929-1945. Pasal 1929 menyebutkan dua macam sumpah yaitu sumpah pemutus perkara dan sumpah yang oleh hakim. Sumpah pemutus dapat di perintahkan tentang segala persengketaan yang berupa apapun juga, selain tentang hal-hal dimana pengakuan mereka tidak akan boleh di perhatikan. Sumpah pemutus dapat diperintahkan dalam setiap tingkat perkara, bahkan juga apa bila tiada upaya lain yang manapun untuk membuktikan tuntutan atau tangkisan yang di perintahkan penyumpahan itu.

## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **4.1. Kesimpulan**

Berdasarkan uraian pembahasan yang telah di jelaskan diatas dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Sertipikat Hak Guna Usaha adalah alat bukti tertulis karena memuat data fisik dan data yuridis yang telah di daftarkan dalam buku tanah, artinya sertipikat itu berbentuk tulisan, maka sertipikat berstatus sebagai bukti surat yang berkualifikasi sebagai akta otentik yang memiliki kekuatan alat bukti yang sempurna di lihat dari segi formilnya dan segi materialnya, dari segi formal bentuk dan pembuatnya sudah jelas yaitu BPN, artinya pejabat/BPN selaku pembuat akta tanah dan pihak-pihak yang berkepentingan menerangkan dan melakukan seperti disebutkan dalam akta otentik dan benar demikian adanya. Formalitas yang ditentukan undang- undang benar-benar dipenuhi dan kebenarannya diakui oleh setiap orang. Segi materialnya semua orang harus mengakui kebenaran isi dari sertipikat itu, bila ada yang meragukan kebenaran isi akta otentik, dia dapat minta kepada hakim agar akta otentik yang diragukan kebenaran isinya itu diteliti kebenarannya.
2. Sertipikat HGU yang batasnya melampaui batas hak atas tanah milik pihak ketiga dapat di batalkan, pembatalan dapat dilakukan dengan tiga cara yaitu, pembatalan hak atas tanah karena cacat hukum administrasi yang diterbitkan karena permohonan, pembatalan hak atas tanah karena cacat hukum administrasi yang diterbitkan tanpa ada permohonan, pembatalan hak atas tanah karena melaksanakan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.
3. Bentuk perlindungan hukum bagi pihak ke tiga yang batas hak kepemilikan tanahnya masuk dalam sertipikat hak guna usaha yaitu secara preventif dan represif. Perlindungan hukum yang preventif, rakyat diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapat sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitive (sudah

4. pasti). Dengan demikian perlindungan hukum yang preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, artinya yang perlu dilakukan sebelum terjadinya sengketa sepertihalnya PT.Secang Sukosewu dengan pihak ketiga (warga) yaitu pertama, pemerintah yang berwenang yaitu BPN haruslah meneliti dengan seksama dokumen-dokumen yang ada, sehingga tidak menerbitkan sertipikat yang tidak memenuhi persyaratan sebagaimana ditentukan oleh perundang-undangan yang berlaku. Kedua, Badan Pertanahan Nasional harusnya melakukan pengukuran berdasarkan penentuan batas yang ditunjukkan oleh pemohon yaitu dimana letak dan batas-batasnya dengan persetujuan tetangga yang berbatasan dengan tanah tersebut (*contradictoire delimitate*), sehingga tidak terjadi pemecahan atau pemekaran wilayah yang berakibat terjadinya perubahan batas-batas wilayah, yang kemudian kedua belah pihak sepakat membenarkan batas hak atas tanah tersebut dan terhindar dari sengketa pertanahan. Perlindungan hukum secara represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa, artinya pihak ketiga dapat melakukan penyelesaian sengketa melalui Badan Pertanahan Nasional atau melalui Pengadilan.

#### **4.2. Saran**

1. BPN selaku pejabat yang berwenang untuk membuat sertipikat, sebelum menerbitkan sertipikat ketika pengambilan data fisik dan data yuridis haruslah dilakukan dengan maksimal agar terhindar dari kesalahan yang mengakibatkan kecacatan dalam sertipikat, sehingga dalam pembuktian sertipikat tersebut dikatakan sebagai alat bukti tulis yang cacat hukum, BPN dalam melaksanakan tugas haruslah sesuai dengan tugas dan fungsi BPN yang diemban, dan juga bertanggung jawab atas kelalaiannya yang diperbuatnya, karna kelalaian tersebut mengakibatkan ketidak jelasan atas sertipikat hak milik yang dimiliki oleh pihak ketiga (warga).
2. Kepada pemilik hak atas tanah baik dari pihak ketiga (warga) atau dari pihak PT.Secang Sukosewu ketika melakukan pendaftaran diharapkan beritikad baik untuk memberi informasi yang benar dan juga memasang batas-batas tanah dengan jelas, sehingga data yang dimasukkan ke dalam sertipikat tidak salah dan sertipikat tidak dikategorikan sebagai sertipikat



yang cacat hukum yang nantinya dapat berujung pada pembatalan sertipikat.

3. Kepada pihak desa supaya membantu permasalahan warganya yang kurang mampu dimana warga berhak untuk mengajukan permohonan ke pengadilan tanpa mengeluarkan biaya atau secara cuma-cuma atau sering di sebut prodeo dengan melampirkan persyaratan-persyaratan yang di tentukan.



DAFTAR PUSTAKA

a. Buku

- Adrian Sutedi. 2010. *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*. Cet.4. Jakarta:Sinar Grafika.
- Ali Achmad Chomzah. 2002. *Hukum Pertanahan: Pemberian Hak Atas Tanah Negara, Sertifikat dan Permasalahannya*, Jakarta:Persatsi Pustaka.
- A.P Parlindungan. 2003. *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agrari*. Bandung:Mandar Maju.
- Boedi Harsono. 2003. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah pembentukan undang-undang pokok agraria dan pelaksanaannya*. Jakarta:Djambatan.
- Daeng Naja. 2012. *Teknik Pembuatan Akta*. Yogyakarta:Pustaka Yustisia.
- Dedi Supriadi. 2013. *Kemahiran Hukum*, Bandung:Pustaka Setia.
- Dyah Ochtorina Susanti & A'an Efendi. 2014. *Penelitian Hukum (Legal Research)*. Jakarta:Sinar Grafika.
- Eddy O.S. Hiariej. 2012. *Teori dan Hukum Pembuktian*. Jakarta:Erlangga.
- Efendi Peranginanging. 1981. *Sertipikat Hak Atas Tanah*. Jakarta: Esa Studi Club.
- Florianus SP. 2007. *Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah*. Jakarta:Visimedia.
- Gautama.s. 1993. *Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria*. Bandung:Citra Aditia Bakti.
- Hadin Muhjad dan Nunuk Nuswardani. 2012. *Penelitian Hukum Indonesia Kontemporer*. Cetakan Pertama. Yogyakarta:Genta Publishing.
- Peter Mahmud Marzuki. 2010. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana Prenada Media Grup.
- Rusmado Murad. 2007. *Administrasi Pertanahan Cetakan Pertama*. Bandung: Mandar Maju.
- Srisudewi. 2000. *Hukum Perdata: Hukum Benda*. Yogyakarta: Liberty.
- Sudargo Gautama. 1993. *Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria*. Bandung:Citra Aditia Bakti.

Sudikno Mertokusumo. 2002. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Edisi enam. Yogyakarta:Liberty.

Subekti. 2003. *Kamus Hukum*. Jakarta:Pradnya Paramita.

Urip Santoso. 2010. *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*. Cet.2. Jakarta: Kencana.

Wantijk Saleh. 1982. *Hak Anda Atas Tanah*. Jakarta:Ghalia Indonesia.

Yamin Lubis. dan Abd. Rahim Lubis. 2000. *Hukum Pendaftaran Tanah*. Bandung:Mandar maju.

Zain Ramli. 1995. *Hak Pengelolaan dalam sistem UUPA*. Jakarta:Rineka Cipta.

**b. Peraturan Perundang-Undangan**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*).

*Herzien Inlandsch Reglement* (H.I.R).

Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 56 PRP Tahun 1960 tentang Luas Tanah Pertanian.

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

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2015 Tentang Badan Pertanahan Nasional.

**c. Karya Ilmiah**

Hardianto Djanggih, *Aspek Hukum Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum*, Journal Pandecta. Vol.12.No.2. Desember Tahun 2017.

Haryati, *Fungsi Sertipikat Hak Atas Tanah Dalam Menjamin Kepastian Hukum*, Jurnal Hukum dan Dinamika Masyarakat. Vol. 5 No.1.Oktober Tahun 2017

Indri Hadisiswati, *Kepastian Hukum Dan Perlindungan Hukum Hak Atas Tanah*, Jurnal ahkam. Vol. 2, No.1. Juli Tahun 2014

Richard Cisanto Palit, *Kekuatan Akta Di Bawah Tangan Sebagai Alat Bukti Di Pengadilan*, Lex Privatum, Vol.3.No.2.April Tahun 2015.

Tata Wijaya, *Aspek Hukum Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum*, Journal Dinamika Hukum. Vol.14.No.2. Mei Tahun 2014.

Wandha Noviaditama, *Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Hal Terdapat Sertipikat Ganda*, Diponegoro Law Review. Vol.1.No.4. Tahun 2012.





**LAMPIRAN KE 1**



PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA

## UNDANG-UNDANG No. 5 TAHUN 1960

### TENTANG

### PERATURAN DASAR POKOK-POKOK AGRARIA

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

- Menimbang** :
- a. bahwa di dalam Negara Republik Indonesia yang susunan kehidupannya, termasuk per-ekonomiannya, terutama masih bercorak agraris, bumi, air dan ruang angkasa, sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa mempunyai fungsi yang amat penting untuk membangun masyarakat yang adil dan makmur;
  - b. bahwa hukum agraria yang masih berlaku sekarang ini sebagian tersusun berdasarkan tujuan dan sendi-sendi dari pemerintahan jajahan dan sebagian dipengaruhi olehnya, hingga bertentangan dengan kepentingan rakyat dan Negara di dalam menyelesaikan revolusi nasional sekarang ini serta pembangunan semesta;
  - c. bahwa hukum agraria tersebut mempunyai sifat dualisme, dengan berlakunya hukum adat di samping hukum agraria yang di dasarkan atas hukum barat;
  - d. bahwa bagi rakyat asli hukum agraria penjajahan itu tidak menjamin kepastian hukum;
- Berpendapat** :
- a. bahwa berhubungan dengan apa yang tersebut dalam pertimbangan-pertimbangan di atas perlu adanya hukum agraria nasional, yang berdasarkan atas hukum adat tentang tanah, yang sederhana dan menjamin kepastian hukum bagi seluruh rakyat Indonesia, dengan tidak mengabaikan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama;
  - b. bahwa hukum agraria nasional harus memberi kemungkinan akan tercapainya fungsi bumi, air dan ruang angkasa, sebagai yang dimaksud di atas dan harus sesuai dengan kepentingan rakyat Indonesia serta memenuhi pula keperluannya menurut permintaan zaman dalam segala soal agraria;
  - c. bahwa hukum agraria nasional itu harus mewujudkan penjelmaan dari pada Ketuhanan Yang Maha Esa, Perikemanusiaan, Kebangsaan, Kerakyatan dan Keadilan Sosial, sebagai azas kerohanian Negara dan cita-cita bangsa seperti yang tercantum di dalam Pembukaan Undang-undang Dasar;
  - d. bahwa hukum agraria tersebut harus pula merupakan pelaksanaan dari pada Dekrit Presiden tanggal 5 Juli 1959, ketentuan dalam pasal 33 Undang-Undang Dasar dan Manifesto Politik Republik Indonesia, sebagai yang ditegaskan dalam Pidato Presiden tanggal 17 Agustus 1960, yang mewajibkan Negara untuk mengatur pemilikan tanah dan memimpin penggunaannya, hingga semua tanah di seluruh wilayah kedaulatan bangsa dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat, baik secara perseorangan maupun secara

gotong-royong;

- e. bahwa berhubung dengan segala sesuatu itu perlu diletakkan sendi-sendi dan disusun ketentuan-ketentuan pokok baru dalam bentuk undang-undang yang akan merupakan dasar bagi penyusunan Hukum Agraria Nasional tersebut di atas;

**Memperhatikan :** Usul Dewan Pertimbangan Agung Sementara Republik Indonesia No. 1/ Kpts/Sd/II/60 tentang Perombakan Hak Tanah dan Penggunaan Tanah;

**Mengingat :**

- a. Dekrit Presiden tanggal 5 Juli 1959;
- b. Pasal 33 Undang-Undang Dasar;
- c. Penetapan Presiden No. 1 tahun 1960 (Lembaran Negara 1960 No.10) tentang Penetapan Manifesto Politik Republik Indonesia tanggal 17 Agustus 1959 sebagai Garis-garis besar daripada haluan Negara, dan Amanat Presiden tanggal 17 Agustus 1960;
- d. Pasal 5 jo. 20 Undang-Undang Dasar;  
Dengan persetujuan Dewan Perwakilan Rakyat Gotong Royong.

## **Memutuskan :**

**Dengan mencabut :**

1. "Agrarische Wet" (Staatsblad 1870 No. 55) sebagai yang termuat dalam pasal 51 "Wet op de Staatsinrichting van Nederlands Indie" (Staatsblad 1925 No. 447) dan ketentuan dalam ayat-ayat lainnya dari pasal itu;
2.
  - a. "Domeinverklaring" tersebut dalam pasal 1 "Agrarisch Besluit" (Staatsblad 1870 No. 118);
  - b. "Algemene Domeinverklaring" tersebut dalam Staatsblad 1875 No. 119A;
  - c. "Domeinverklaring untuk Sumatera" tersebut dalam pasal 1 dari Staatsblad 1874 No. 94f;
  - d. "Domeinverklaring untuk keresidenan Menado" tersebut dalam pasal 1 dari Staatsblad 1877 No. 55;
  - e. "Domeinverklaring untuk residentie Zuider en Oosterafdeling van Borneo" tersebut dalam pasal 1 dari Staatsblad 1888 No. 58;
3. Koninklijk Besluit tanggal 16 April 1872 No. 29 (Staatsblad 1872 No. 117) dan peraturan pelaksanaannya;
4. Buku ke-II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia sepanjang yang mengenai bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, kecuali ketentuan-ketentuan mengenai hypotheek yang masih berlaku pada mulai berlakunya Undang-undang ini;

**Menetapkan :** **UNDANG-UNDANG tentang PERATURAN DASAR POKOK-POKOK AGRARIA.**

## **PERTAMA**

### **Bab I**

### **DASAR-DASAR DAN KETENTUAN- KETENTUAN POKOK**

#### **Pasal 1**

- (1) Seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah-air dari seluruh rakyat Indonesia, yang bersatu

sebagai bangsa Indonesia.

- (2) Seluruh bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya dalam wilayah Republik Indonesia sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa adalah bumi, air dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional.
- (3) Hubungan antara bangsa Indonesia dan bumi, air serta ruang angkasa termaksud dalam ayat (2) pasal ini adalah hubungan yang bersifat abadi.
- (4) Dalam pengertian bumi, selain permukaan bumi, termasuk pula tubuh bumi di bawahnya serta yang berada di bawah air.
- (5) Dalam pengertian air termasuk baik perairan pedalaman maupun laut wilayah Indonesia.
- (6) Yang dimaksud dengan ruang angkasa ialah ruang di atas bumi dan air tersebut pada ayat (4) dan (5) pasal ini .

## Pasal 2

- (1) Atas dasar ketentuan dalam pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam pasal 1, bumi air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.
- (2) Hak menguasai dari Negara termaksud dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk :
  - a. mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
  - b. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
  - c. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.
- (3) Wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari Negara tersebut pada ayat (2) pasal ini digunakan untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat dalam arti kebangsaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan Negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil dan makmur.
- (4) Hak menguasai dari Negara tersebut di atas pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah Swatantra dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan-ketentuan Peraturan Pemerintah.

## Pasal 3

Dengan mengingat ketentuan-ketentuan dalam pasal 1 dan 2 pelaksanaan hak ulayat dan hak- hak yang serupa itu dari masyarakat-masyarakat hukum adat, sepanjang menurut kenyataannya masih ada, harus sedemikian rupa sehingga sesuai dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa serta tidak boleh bertentangan dengan undang-undang dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi.

## Pasal 4



- (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 lain serta badan-badan hukum.
- (2) 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.
- (3) Selain hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini ditentukan pula hak-hak atas air dan ruang angkasa.

## **Pasal 5**

Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam Undang-undang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama.

## **Pasal 6**

Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.

## **Pasal 7**

Untuk tidak merugikan kepentingan umum maka pemilikan dan penguasaan tanah yang melampaui batas tidak diperkenankan.

## **Pasal 8**

Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 diatur pengambilan kekayaan alam yang terkandung dalam bumi, air dan ruang angkasa.

## **Pasal 9**

- (1) Hanya warganegara Indonesia dapat mempunyai hubungan yang sepenuhnya dengan bumi, air dan ruang angkasa, dalam batas-batas ketentuan pasal 1 dan pasal 2.
- (2) Tiap-tiap warganegara Indonesia, baik laki-laki maupun wanita mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh sesuatu hak atas tanah serta untuk mendapat manfaat dan hasilnya, baik bagi diri sendiri maupun keluarganya.

## **Pasal 10**

- (1) Setiap orang dan badan hukum yang mempunyai sesuatu hak atas tanah pertanian pada azasnya diwajibkan mengerjakan atau mengusahakannya sendiri secara aktif, dengan mencegah cara-cara pemerasan.

- (2) Pelaksanaan dari pada ketentuan dalam ayat (1) ini akan diatur lebih lanjut dengan peraturan perundangan.
- (3) Pengecualian terhadap azas tersebut pada ayat (1) pasal ini diatur dalam peraturan perundangan.

## **Pasal 11**

- (1) Hubungan hukum antara orang, termasuk badan hukum, dengan bumi, air dan ruang angkasa serta wewenang-wewenang yang bersumber pada hubungan hukum itu akan diatur, agar tercapai tujuan yang disebut dalam pasal 2 ayat (3) dan dicegah penguasaan atas kehidupan dan pekerjaan orang lain yang melampaui batas.
- (2) Perbedaan dalam keadaan masyarakat dan keperluan hukum golongan rakyat dimana perlu dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional diperhatikan dengan menjamin perlindungan terhadap kepentingan golongan yang ekonomis lemah.

## **Pasal 12**

- (1) Segala usaha bersama dalam lapangan agraria didasarkan atas kepentingan bersama dalam rangka kepentingan nasional, dalam bentuk koperasi atau bentuk-bentuk gotong-royong lainnya.
- (2) Negara dapat bersama-sama dengan pihak lain menyelenggarakan usaha-usaha dalam lapangan agraria.

## **Pasal 13**

- (1) Pemerintah berusaha agar supaya usaha-usaha dalam lapangan agraria diatur sedemikian rupa, sehingga meninggikan produksi dan kemakmuran rakyat sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ayat (3) serta menjamin bagi setiap warganegara Indonesia derajat hidup yang sesuai dengan martabat manusia, baik bagi diri sendiri maupun keluarganya.
- (2) Pemerintah mencegah adanya usaha-usaha dalam lapangan agraria dari organisasi-organisasi dan perseorangan yang bersifat monopoli swasta.
- (3) Usaha-usaha Pemerintah dalam lapangan agraria yang bersifat monopoli hanya dapat diselenggarakan dengan Undang-undang.
- (4) Pemerintah berusaha untuk memajukan kepastian dan jaminan sosial termasuk bidang perburuhan, dalam usaha-usaha di lapangan agraria.

## **Pasal 14**

- (1) Dengan mengingat ketentuan-ketentuan dalam pasal 2 ayat (2) dan (3), pasal 9 ayat (2) serta pasal 10 ayat (1) dan (2) Pemerintah dalam rangka sosialisme Indonesia, membuat suatu rencana umum mengenai persediaan, peruntukan dan penggunaan bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya :

- a. untuk keperluan Negara;
  - b. untuk keperluan peribadatan dan keperluan-keperluan suci lainnya, sesuai dengan dasar Ketuhanan Yang Maha Esa;
  - c. untuk keperluan pusat-pusat kehidupann masyarakat, sosial, kebudayaan dan lain-lain kesejahteraan;
  - d. untuk keperluan memperkembangkan produksi pertanian, peternakan dan perikanan serta sejalan dengan itu;
  - e. untuk keperluan memperkembangkan industri, transmigrasi dan pertambangan.
- (2) Berdasarkan rencana umum tersebut pada ayat (1) pasal ini dan mengingat peraturan- peraturan yang bersangkutan, Pemerintah Daerah mengatur persediaan, peruntukan dan penggunaan bumi, air serta ruang angkasa untuk daerahnya, sesuai dengan keadaan daerah masing-masing.
- (3) Peraturan Pemerintah Daerah yang dimaksud dalam ayat (2) pasal ini berlaku setelah mendapat pengesahan, mengenai Daerah Tingkat I dari Presiden, Daerah Tingkat II dari Gubernur/Kepala Daerah yang bersangkutan dan Daerah Tingkat III dari Bupati/Walikota/Kepala Daerah yang bersangkutan.

## **Pasal 15**

Memelihara tanah, termasuk menambah kesuburannya serta mencegah kerusakannya adalah kewajiban tiap-tiap orang, badan hukum atau instansi yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah itu, dengan memperhatikan pihak yang ekonomis lemah.

## **Bab II**

### **HAK-HAK ATAS TANAH, AIR DAN RUANG ANGKASA SERTA PENDAFTARAN TANAH**

#### **Bagian I**

#### **Ketentuan-ketentuan umum**

## **Pasal 16**

- (1) Hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam pasal 4 ayat (1) ialah :
- a. hak milik,
  - b. hak guna-usaha,
  - c. hak guna-bangunan,
  - d. hak pakai,
  - e. hak sewa,
  - f. hak membuka tanah,

- g. hak memungut hasil hutan,
  - h. hak-hak lain 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.
- (2) Hak-hak atas air dan ruang angkasa sebagai yang dimaksud dalam pasal 4 ayat (3) ialah :
- a. hak guna-air,
  - b. hak pemeliharaan dan penangkapan ikan,
  - c. hak guna ruang angkasa.

## **Pasal 17**

- (1) Dengan mengingat ketentuan dalam pasal 7 maka untuk mencapai tujuan yang dimaksud dalam pasal 2 ayat (3) diatur luas maksimum dan/atau minimum tanah yang boleh dipunyai dengan sesuatu hak tersebut dalam pasal 16 oleh satu keluarga atau badan hukum.
- (2) Penetapan batas maksimum termaksud dalam ayat (1) pasal ini dilakukan dengan peraturan perundangan di dalam waktu yang singkat.
- (3) Tanah-tanah yang merupakan kelebihan dari batas maksimum termaksud dalam ayat (2) pasal ini diambil oleh Pemerintah dengan ganti kerugian, untuk selanjutnya dibagikan kepada rakyat yang membutuhkan menurut ketentuan-ketentuan dalam Peraturan Pemerintah.
- (4) Tercapainya batas minimum termaksud dalam ayat (1) pasal ini, yang akan ditetapkan dengan peraturan perundangan, dilaksanakan secara berangsur-angsur.

## **Pasal 18**

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.

## **Bagian II** **Pendaftaran Tanah**

## **Pasal 19**

- (1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan - ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- (2) Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini 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.
- (3) Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.
- (4) Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat (1) diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

## **Bagian III Hak**

### **Milik**

#### **Pasal 20**

- (1) Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6.
- (2) Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

#### **Pasal 21**

- (1) Hanya warganegara Indonesia dapat mempunyai hak milik.
- (2) Oleh Pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya.
- (3) Orang asing yang sesudah berlakunya Undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warganegara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya undang-undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu di dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu tidak dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.
- (4) Selama seseorang di samping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik dan baginya berlaku ketentuan dalam ayat (3) pasal ini.

#### **Pasal 22**

- (1) Terjadinya hak milik menurut hukum adat diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- (2) Selain menurut cara sebagai yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini hak milik terjadi karena :
  - a. penetapan Pemerintah, menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah;
  - b. ketentuan Undang-undang.

## **Pasal 23**

- (1) Hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19.
- (2) Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut.

## **Pasal 24**

Penggunaan tanah milik oleh bukan pemiliknya dibatasi dan diatur dengan peraturan perundangan.

## **Pasal 25**

Hak milik dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan.

## **Pasal 26**

- (1) Jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- (2) Setiap jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warganegara yang disamping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah termaksud dalam pasal 21 ayat (2), adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.

## **Pasal 27**

Hak milik hapus bila :

- a. tanahnya jatuh kepada Negara :
  1. karena pencabutan hak berdasarkan pasal 18;
  2. karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya ;
  3. karena diterlantarkan;

4. karena ketentuan pasal 21 ayat (3) dan pasal 26 ayat (2).
- b. tanahnya musnah.

## **Bagian IV Hak**

### **guna-usaha**

#### **Pasal 28**

- (1) Hak guna-usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam pasal 29, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan.
- (2) Hak guna-usaha diberikan atas tanah yang luasnya paling sedikit 5 hektar, dengan ketentuan bahwa jika luasnya 25 hektar atau lebih harus memakai investasi modal yang layak dan tehnik perusahaan yang baik, sesuai dengan perkembangan zaman.
- (3) Hak guna-usaha dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

#### **Pasal 29**

- (1) Hak guna-usaha diberikan untuk waktu paling lama 25 tahun.
- (2) Untuk perusahaan yang memerlukan waktu yang lebih lama dapat diberikan hak guna usaha untuk waktu paling lama 35 tahun.
- (3) Atas permintaan pemegang hak dan mengingat keadaan perusahaannya jangka waktu yang dimaksud dalam ayat (1) dan (2) pasal ini dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 25 tahun.

#### **Pasal 30**

- (1) Yang dapat mempunyai hak guna-usaha ialah :
  - a. warganegara Indonesia;
  - b. badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
- (2) Orang atau badan hukum yang mempunyai hak guna usaha dan tidak lagi memenuhi syarat-syarat sebagai yang tersebut dalam ayat (1) pasal ini dalam jangka waktu satu tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Ketentuan ini berlaku juga terhadap pihak yang memperoleh hak guna usaha, jika ia tidak memenuhi syarat tersebut. Jika hak guna usaha yang bersangkutan tidak dilepaskan atau dialihkan dalam jangka waktu tersebut maka hak itu hapus karena hukum, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain akan diindahkan, menurut ketentuan-ketentuan yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah.

#### **Pasal 31**

Hak guna usaha terjadi karena penetapan Pemerintah.

## **Pasal 32**

- (1) Hak guna usaha, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan penghapusan hak tersebut, harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19
- (2) Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai peralihan serta hapusnya hak guna usaha, kecuali dalam hal hak itu hapus karena jangka waktunya berakhir.

## **Pasal 33**

Hak guna usaha dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan.

## **Pasal 34**

Hak guna usaha hapus karena :

- a. jangka waktunya berakhir;
- b. dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi;
- c. dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
- d. dicabut untuk kepentingan umum;
- e. diterlantarkan;
- f. tanahnya musnah;
- g. ketentuan dalam pasal 30 ayat (2).

## **Bagian V**

### **Hak guna bangunan**

## **Pasal 35**

- (1) Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.
- (2) Atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut dalam ayat (1) dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun.
- (3) Hak guna bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.



**Pasal 36**

- (1) Yang dapat mempunyai hak guna bangunan ialah :
- a. warganegara Indonesia;
  - b. badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
- (2) Orang atau badan hukum yang mempunyai hak guna bangunan dan tidak lagi memenuhi syarat-syarat yang tersebut dalam ayat (1) pasal ini dalam jangka waktu 1 tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Ketentuan ini berlaku juga terhadap pihak yang memperoleh hak guna bangunan, jika ia tidak memenuhi syarat-syarat tersebut. Jika hak guna bangunan yang bersangkutan tidak dilepaskan atau dialihkan dalam jangka waktu tersebut, maka hak itu hapus karena hukum, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain akan diindahkan, menurut ketentuan-ketentuan yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah.

**Pasal 37**

Hak guna bangunan terjadi :

- a. mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh Negara : karena penetapan Pemerintah;
- b. mengenai tanah milik : karena perjanjian yang berbentuk otentik antara pemilik tanah yang bersangkutan dengan pihak yang akan memperoleh hak guna bangunan itu, yang bermaksud menimbulkan hak tersebut.

**Pasal 38**

- (1) Hak guna bangunan, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan hapusnya hak tersebut harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19.
- (2) Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak guna bangunan serta sahnya peralihan hak tersebut, kecuali dalam hal hak itu hapus karena jangka waktunya berakhir.

**Pasal 39**

Hak guna bangunan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan.

**Pasal 40**

Hak guna bangunan hapus karena :

- a. jangka waktunya berakhir;
- b. dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi;

- c. dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
- d. dicabut untuk kepentingan umum;
- e. diterlantarkan;
- f. tanahnya musnah;
- g. ketentuan dalam pasal 36 ayat (2).

## **Bagian VI**

### **Hak pakai**

#### **Pasal 41**

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

#### **Pasal 42**

Yang dapat mempunyai hak pakai ialah :

- a. warga negara Indonesia;
- b. orang asing yang berkedudukan di Indonesia;
- c. badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
- d. badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

#### **Pasal 43**

- (1) Sepanjang mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh Negara maka hak pakai hanya dapat dialihkan kepada pihak lain dengan izin pejabat yang berwenang.
- (2) Hak pakai atas tanah milik hanya dapat dialihkan kepada pihak lain, jika hal itu dimungkinkan dalam perjanjian yang bersangkutan.

## **Bagian VII**

### **Hak sewa untuk bangunan**

#### **Pasal 44**

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

## **Pasal 45**

Yang dapat menjadi pemegang hak sewa ialah :

- a. warganegara Indonesia;
- b. orang asing yang berkedudukan di Indonesia;
- c. badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
- d. badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

## **Bagian VIII**

### **Hak membuka tanah dan memungut hasil hutan**

## **Pasal 46**

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

## **Bagian IX**

### **Hak guna air, pemeliharaan dan penangkapan ikan**

## **Pasal 47**

- (1) Hak guna air ialah hak memperoleh air untuk keperluan tertentu dan/atau mengalirkan air itu di atas tanah orang lain.
- (2) Hak guna air serta pemeliharaan dan penangkapan ikan diatur dengan Peraturan Pemerintah.

## **Bagian X**

### **Hak guna ruang angkasa**

**Pasal 48**

- (1) Hak guna ruang angkasa memberi wewenang untuk mempergunakan tenaga dan unsur-unsur dalam ruang angkasa guna usaha-usaha memelihara dan memperkembangkan kesuburan bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya dan hal-hal lainnya yang bersangkutan dengan itu.
- (2) Hak guna ruang angkasa diatur dengan Peraturan Pemerintah.

**Bagian XI**

**Hak-hak tanah untuk keperluan suci dan sosial**

**Pasal 49**

- (1) Hak milik tanah badan-badan keagamaan dan sosial sepanjang dipergunakan untuk usaha dalam bidang keagamaan dan sosial diakui dan dilindungi. Badan-badan tersebut dijamin pula akan memperoleh tanah yang cukup untuk bangunan dan usahanya dalam bidang keagamaan dan sosial.
- (2) Untuk keperluan peribadatan dan keperluan suci lainnya sebagai dimaksud dalam pasal 14 dapat diberikan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara dengan hak pakai.
- (3) Perwakafan tanah milik dilindungi dan diatur dengan Peraturan Pemerintah.

**Bagian XII**

**Ketentuan-ketentuan lain**

**Pasal 50**

- (1) Ketentuan-ketentuan lebih lanjut mengenai hak milik diatur dengan undang-undang.
- (2) Ketentuan-ketentuan lebih lanjut mengenai hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan hak sewa untuk bangunan diatur dengan peraturan perundangan.

**Pasal 51**

Hak tanggungan yang dapat dibebankan pada hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan tersebut dalam pasal 25, 33 dan 39 diatur dengan Undang-undang.

**Bab III**

**KETENTUAN PIDANA**

#### **Pasal 52**

- (1) Barang siapa dengan sengaja melanggar ketentuan dalam pasal 15 dipidana dengan hukuman kurungan selama-lamanya 3 bulan dan/atau denda setinggi-tingginya Rp. 10.000,-
- (2) Peraturan Pemerintah dan peraturan perundangan yang dimaksud dalam pasal 19, 22, 24, 26 ayat (1), 46, 47, 48, 49 ayat (3) dan 50 ayat (2) dapat memberikan ancaman pidana atas pelanggaran peraturannya dengan hukuman kurungan selama-lamanya 3 bulan dan/atau denda setinggi-tingginya Rp. 10.000,-.
- (3) Tindak pidana dalam ayat (1) dan (2) pasal ini adalah pelanggaran.

#### **Bab IV**

#### **KETENTUAN-KETENTUAN PERALIHAN**

#### **Pasal 53**

- (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.

#### **Pasal 54**

Berhubung dengan ketentuan-ketentuan dalam pasal 21 dan 26, maka jika seseorang yang disamping kewarganegaraan Indonesiannya mempunyai kewarganegaraan Republik Rakyat Tiongkok telah menyatakan menolak kewarganegaraan Republik Rakyat Tiongkok itu yang disahkan menurut peraturan perundangan yang bersangkutan, ia dianggap hanya berkewarganegaraan Indonesia saja menurut pasal 21 ayat (1).

#### **Pasal 55**

- (1) Hak-hak asing yang menurut Ketentuan Konversi pasal I, II, III, IV dan V dijadikan hak guna usaha dan hak guna bangunan hanya berlaku untuk sementara selama sisa waktu hak-hak tersebut, dengan jangka waktu paling lama 20 tahun.
- (2) Hak guna usaha dan hak guna bangunan hanya terbuka kemungkinannya untuk diberikan kepada badan-badan hukum yang untuk sebagian atau seluruhnya bermodal asing, jika hal itu diperlukan oleh undang-undang yang mengatur pembangunan nasional semesta berencana.

#### **Pasal 56**

Selama Undang-undang mengenai hak milik sebagai tersebut dalam pasal 50 ayat (1) belum terbentuk, maka yang berlaku adalah ketentuan-ketentuan hukum adat setempat dan peraturan-peraturan lainnya mengenai hak-hak atas tanah yang memberi wewenang sebagaimana atau mirip dengan yang dimaksud dalam pasal 20, sepanjang tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-undang ini.

## **Pasal 57**

Selama Undang-undang mengenai hak tanggungan tersebut dalam pasal 51 belum terbentuk, maka yang berlaku ialah ketentuan-ketentuan mengenai hypotheek tersebut dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia dan Credietverband tersebut dalam S.1908-542 sebagai yang telah diubah dengan S. 1937-190.

## **Pasal 58**

Selama peraturan-peraturan pelaksanaan Undang-undang ini belum terbentuk, maka peraturan-peraturan, baik yang tertulis maupun yang tidak tertulis mengenai bumi dan air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dan hak-hak atas tanah, yang ada pada mulai berlakunya Undang-undang ini, tetap berlaku, sepanjang tidak bertentangan dengan jiwa dari ketentuan-ketentuan dalam Undang-undang ini serta diberi tafsiran sesuai dengan itu.

## **KEDUA**

### **KETENTUAN-KETENTUAN KONVERSI**

#### **Pasal I**

- (1) Hak eigendom atas tanah yang ada pada mulai berlakunya Undang-undang ini sejak saat tersebut menjadi hak milik, kecuali jika yang mempunyai tidak memenuhi syarat sebagai yang tersebut dalam pasal 21.
- (2) Hak eigendom kepunyaan Pemerintah Negara Asing, yang dipergunakan untuk keperluan rumah kediaman Kepala Perwakilan dan gedung kedutaan, sejak mulai berlakunya Undang-undang ini menjadi hak pakai tersebut dalam pasal 41 ayat (1), yang akan berlangsung selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tersebut di atas.
- (3) Hak eigendom kepunyaan orang asing, seorang warganegara yang di samping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarga-negaraan asing dan badan-badan hukum, yang tidak ditunjuk oleh Pemerintah sebagai dimaksud dalam pasal 21 ayat (2) sejak mulai berlakunya Undang-undang ini menjadi hak guna bangunan tersebut dalam pasal 35 ayat (1) dengan jangka waktu 20 tahun.
- (4) Jika hak eigendom tersebut dalam ayat (1) pasal ini dibebani dengan hak opstal atau hak erfpacht, maka hak opstal dan hak erfpacht itu sejak mulai berlakunya Undang-undang ini menjadi hak guna bangunan tersebut dalam pasal 35 ayat (1), yang membebani hak

milik yang bersangkutan selama sisa waktu hak opstal atau hak erfpacht tersebut di atas, tetapi selama-lamanya 20 tahun.

- (5) Jika hak eigendom tersebut dalam ayat (3) pasal ini dibebani dengan hak opstal atau hak erfpacht, maka hubungan antara yang mempunyai hak eigendom tersebut dan pemegang hak opstal atau hak erfpacht selanjutnya diselesaikan menurut pedoman yang ditetapkan oleh Menteri Agraria.
- (6) Hak-hak hypotheek, servituut, vruchtgebruik dan hak-hak lain yang membebani hak eigendom tetap membebani hak milik dan hak guna bangunan tersebut dalam ayat (1) dan (3) pasal ini, sedang hak-hak tersebut menjadi suatu hak menurut Undang-undang ini.

## **Pasal II**

- (1) Hak-hak atas tanah yang memberi wewenang sebagaimana atau mirip dengan hak yang dimaksud dalam pasal 20 ayat 1 seperti yang disebut dengan nama sebagai di bawah, yang ada pada mulai berlakunya Undang-undang ini, yaitu : hak agrarisch eigendom, milik, yasan, andarbeni, hak atas druwe, hak atas druwe desa, pesini, grant Sultan, landerijnbezitrecht, altijddurende erfpacht, hak usaha atas bekas tanah partikelir dan hak-hak lain dengan nama apapun juga yang akan ditegaskan lebih lanjut oleh Menteri Agraria, sejak mulai berlakunya Undang-undang ini menjadi hak milik tersebut dalam pasal 20 ayat (1), kecuali jika yang mempunyainya tidak memenuhi syarat sebagai tersebut dalam pasal 21.
- (2) Hak-hak tersebut dalam ayat (1) kepunyaan orang asing, warganegara yang di samping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing dan badan hukum yang tidak ditunjuk oleh Pemerintah sebagai yang dimaksud dalam pasal 21 ayat (2) menjadi hak guna usaha atau hak guna bangunan sesuai dengan peruntukan tanahnya, sebagai yang akan ditegaskan lebih lanjut oleh Menteri Agraria.

## **Pasal III**

- (1) Hak erfpacht untuk perusahaan kebun besar, yang ada pada mulai berlakunya Undang-undang ini, sejak saat tersebut menjadi hak guna usaha tersebut dalam pasal 28 ayat (1) yang akan berlangsung selama sisa waktu hak erfpacht tersebut, tetapi selama-lamanya 20 tahun.
- (2) Hak erfpacht untuk pertanian kecil yang ada pada mulai berlakunya Undang-undang ini, sejak saat tersebut hapus, dan selanjutnya diselesaikan menurut ketentuan-ketentuan yang diadakan oleh Menteri Agraria.

## **Pasal IV**

- (1) Pemegang concessie dan sewa untuk perusahaan kebun besar dalam jangka waktu satu tahun sejak mulai berlakunya Undang-undang ini harus mengajukan permintaan kepada Menteri Agraria agar haknya diubah menjadi hak guna usaha.
- (2) Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau permintaan itu tidak diajukan, maka

concessie dan sewa yang bersangkutan berlangsung terus selama sisa waktunya, tetapi paling lama lima tahun dan sesudah itu berakhir dengan sendirinya.

- (3) Jika pemegang concessie atau sewa mengajukan permintaan termaksud dalam ayat (1) pasal ini tetapi tidak bersedia menerima syarat-syarat yang ditentukan oleh Menteri Agraria, ataupun permintaannya itu ditolak oleh Menteri Agraria, maka concessie atau sewa itu berlangsung terus selama sisa waktunya, tetapi paling lama lima tahun sesudah itu berakhir dengan sendirinya.

## **Pasal V**

Hak opstal dan hak erfpacht untuk perumahan, yang ada pada mulai berlakunya Undang-undang ini, sejak saat tersebut menjadi hak guna bangunan tersebut dalam pasal 35 ayat (1) yang berlangsung selama sisa waktu hak opstal dan hak erfpacht tersebut, tetapi selama- lamanya 20 tahun.

## **Pasal VI**

Hak-hak atas tanah yang memberi wewenang sebagaimana atau mirip dengan hak yang dimaksud dalam pasal 41 ayat (1) seperti yang disebut dengan nama sebagai di bawah, yang

ada pada mulai berlakunya Undang-undang ini, yaitu : hak vruchtgebruik, gebruik, grant controleur, bruikleen, ganggam bauntuik,, anggadah, bengkok, lungguh, pituwas, dan hak-hak lain dengan nama apapun juga, yang akan ditegaskan lebih lanjut oleh Menteri Agraria, sejak mulai berlakunya Undang-undang ini menjadi hak pakai tersebut dalam pasal 41 ayat (1), yang memberi wewenang dan kewajiban sebagaimana yang dipunyai oleh pemegang haknya pada mulai berlakunya Undang-undang ini, sepanjang tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-undang ini.

## **Pasal VII**

- (1) Hak gogolan, pekulen atau sanggan yang bersifat tetap yang ada pada mulai berlakunya Undang-undang ini menjadi hak milik tersebut pada pasal 20 ayat (1).
- (2) Hak gogolan, pekulen atau sanggan yang tidak bersifat tetap menjadi hak pakai tersebut pada pasal 41 ayat (1), yang memberi wewenang dan kewajiban sebagai yang dipunyai oleh pemegang haknya pada mulai berlakunya Undang-undang ini.
- (3) Jika ada keragu-raguan apakah sesuatu hak gogolan, pekulen atau sanggan bersifat tetap atau tidak tetap, maka Menteri Agrarialah yang memutuskan.

## **Pasal VIII**

- (1) Terhadap hak guna bangunan tersebut pada pasal I ayat (3) dan (4), pasal II ayat (2) dan pasal V berlaku ketentuan dalam pasal 36 ayat (2).
- (2) Terhadap hak guna usaha tersebut pada pasal II ayat (2), pasal III ayat (1) dan (2)



dan pasal IV ayat (1) berlaku ketentuan dalam pasal 30 ayat (2).

#### **Pasal IX**

Hal-hal yang perlu untuk menyelenggarakan ketentuan-ketentuan dalam pasal-pasal di atas diatur lebih lanjut oleh Menteri Agraria.

#### **KETIGA**

Perubahan susunan pemerintahan desa untuk menyelenggarakan perombakan hukum agraria menurut Undang-undang ini akan diatur tersendiri.

#### **KEEMPAT**

- A. Hak-hak dan wewenang-wewenang atas bumi dan air dari Swapraja atau bekas swapraja yang masih ada pada waktu mulai berlakunya Undang-undang ini hapus dan beralih kepada Negara.
- B. Hal-hal yang bersangkutan dengan ketentuan-ketentuan dalam huruf A di atas diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.

#### **KELIMA**

Undang-undang ini dapat disebut Undang-Undang Pokok Agraria dan mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar supaya setiap orang dapat mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Undang- undang ini dengan penempatan dalam Lembaran Negara Republik Indonesia.

Disahkan di : Jakarta

pada tanggal : 24 September 1960

**PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,**

ttd.

(SOEKARNO)

Diundangkan

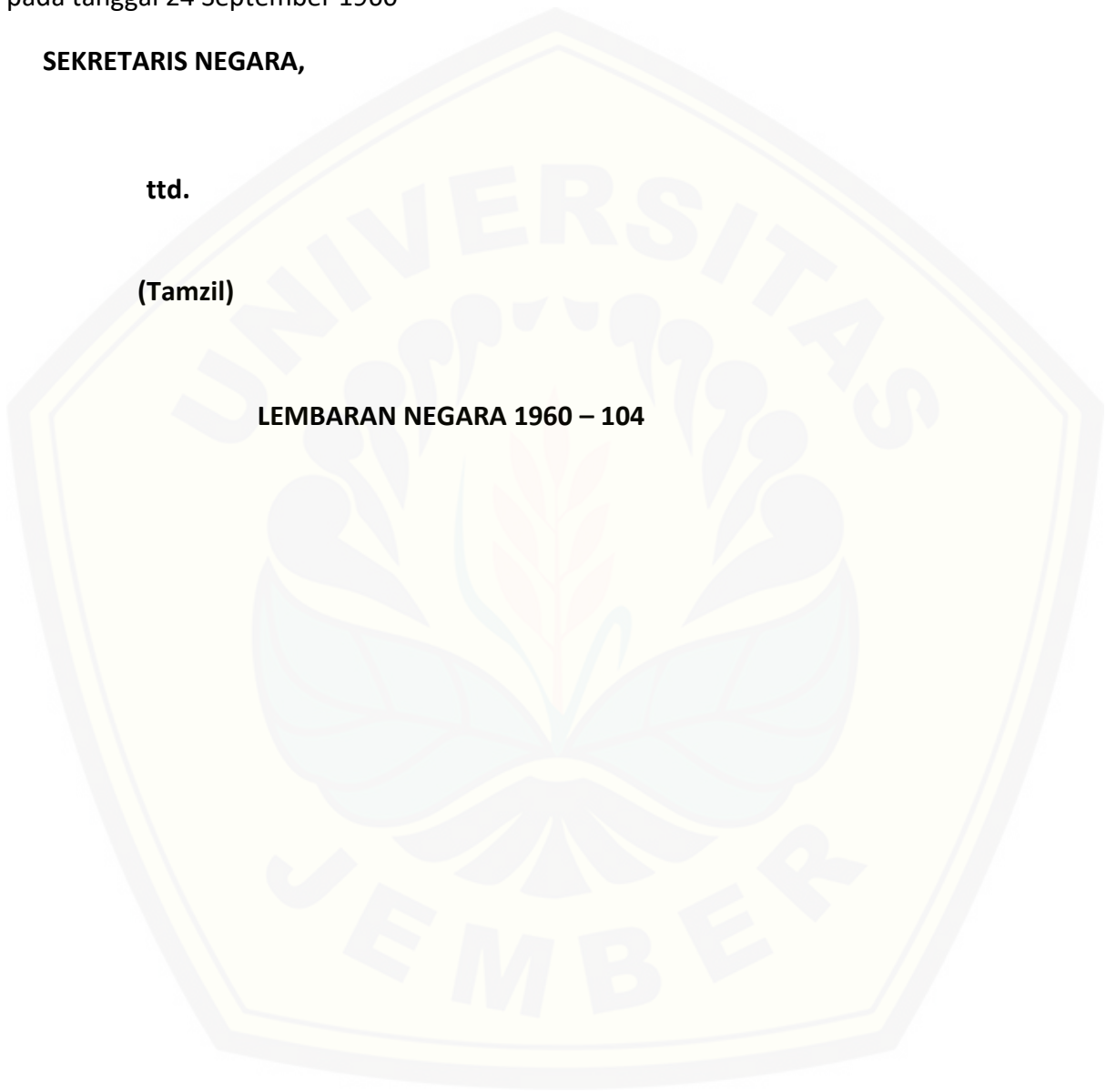
pada tanggal 24 September 1960

**SEKRETARIS NEGARA,**

ttd.

(Tamzil)

**LEMBARAN NEGARA 1960 – 104**





PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA

## **PENJELASAN**

### **ATAS**

### **UNDANG-UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960 TENTANG**

### **PERATURAN DASAR POKOK-POKOK AGRARIA**

#### **A. PENJELASAN UMUM**

##### **I. Tujuan Undang-Undang Pokok Agraria.**

Di dalam Negara Republik Indonesia, yang susunan kehidupannya, termasuk perekonomiannya, terutama masih bercorak agraris, bumi, air dan ruang angkasa, sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa mempunyai fungsi yang amat penting untuk membangun masyarakat yang adil dan makmur sebagai yang kita cita-citakan. Dalam pada itu hukum agraria yang berlaku sekarang ini, yang seharusnya merupakan salah satu alat yang penting untuk membangun masyarakat yang adil dan makmur tersebut, ternyata bahkan sebaliknya, dalam banyak hal justru merupakan penghambat daripada tercapainya cita-cita di atas. Hal itu disebabkan terutama :

- a. karena hukum agraria yang berlaku sekarang ini sebagian tersusun berdasarkan tujuan dan sendi-sendi dari pemerintah jajahan, dan sebagian lainnya lagi dipengaruhi olehnya, hingga bertentangan dengan kepentingan rakyat dan Negara di dalam melaksanakan pembangunan semesta dalam rangka menyelesaikan revolusi nasional sekarang ini;
- b. karena sebagai akibat dari politik hukum pemerintah jajahan itu hukum agraria tersebut mempunyai sifat dualisme, yaitu dengan berlakunya peraturan-peraturan dari hukum adat di samping peraturan-peraturan dari dan yang didasarkan atas hukum barat, hal mana selain menimbulkan pelbagai masalah antar golongan yang serba sulit, juga tidak sesuai dengan cita-cita persatuan Bangsa;
- c. karena bagi rakyat asli hukum agraria penjajahan itu tidak menjamin kepastian hukum..

Berhubung dengan itu maka perlu adanya hukum agraria baru yang Nasional, yang akan mengganti hukum yang berlaku sekarang ini, yang tidak lagi bersifat dualisme, yang sederhana dan yang menjamin kepastian hukum bagi seluruh rakyat Indonesia.

Hukum agraria yang baru itu harus memberi kemungkinan akan tercapainya fungsi bumi, air dan ruang angkasa sebagai yang dimaksudkan di atas dan harus sesuai pula dengan kepentingan rakyat dan Negara serta memenuhi keperluannya menurut permintaan zaman dalam segala soal agraria. Lain dari itu hukum agraria nasional harus mewujudkan penjelmaan daripada azas kerohanian Negara dan cita-cita Bangsa yaitu Ketuhanan Yang Maha Esa, Perikemanusiaan, Kebangsaan, Kerakyatan dan Keadilan Sosial serta khususnya harus merupakan pelaksanaan daripada ketentuan dalam pasal 33 Undang-Undang Dasar dan Garis-garis besar daripada Haluan Negara yang tercantum di dalam Manifesto Politik Republik Indonesia tanggal 17 Agustus 1959 dan ditegaskan di dalam Pidato Presiden tanggal 17 Agustus 1960.

Berhubung dengan segala sesuatu itu maka hukum yang baru tersebut sendi-sendi dan ketentuan-ketentuan pokoknya perlu disusun di dalam bentuk Undang-undang, yang akan merupakan dasar bagi penyusunan peraturan lainnya. Sungguhpun Undang-undang itu formil tiada bedanya dengan Undang-undang lainnya yaitu suatu peraturan yang dibuat oleh Pemerintah dengan persetujuan Dewan Perwakilan Rakyat, tetapi mengingat akan sifatnya sebagai peraturan dasar bagi hukum agraria yang baru, maka yang dimuat di dalamnya hanyalah azas-azas serta soal-soal pokok dalam garis besarnya saja dan oleh karenanya disebut Undang-Undang Pokok Agraria. Adapun pelaksanaannya akan diatur di dalam berbagai Undang-undang, peraturan-peraturan Pemerintah dan peraturan perundangan lainnya.

Demikianlah maka pada pokoknya tujuan Undang-Undang Pokok Agraria ialah :

- a. meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria Nasional, yang akan merupakan alat untuk membawakan kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi Negara dan rakyat, terutama rakyat tani, dalam rangka masyarakat yang adil dan makmur;
- b. meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan;
- c. meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.

## II. Dasar-dasar dari hukum agraria nasional.

- (1) Pertama-tama dasar kenasionalan itu diletakkan dalam pasal 1 ayat (1), yang menyatakan, bahwa : “Seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah air dari seluruh rakyat Indonesia, yang bersatu sebagai bangsa Indonesia”, dan pasal 1 ayat (2) yang berbunyi bahwa : “Seluruh bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dalam wilayah Republik Indonesia sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa, adalah bumi, air dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional”. Ini berarti bahwa bumi, air dan ruang angkasa dalam wilayah Republik Indonesia yang kemerdekaannya diperjuangkan oleh bangsa sebagai keseluruhan, menjadi hak pula dari bangsa Indonesia, jadi tidak semata-mata menjadi hak dari para pemiliknya saja. Demikian pula tanah-tanah di daerah-daerah dan pulau-pulau tidaklah semata-mata menjadi hak rakyat asli dari daerah atau pulau yang bersangkutan saja. Dengan pengertian demikian maka hubungan bangsa Indonesia dengan bumi, air dan ruang angkasa Indonesia merupakan semacam hubungan hak ulayat yang diangkat pada tingkatan yang paling atas, yaitu pada tingkatan yang mengenai seluruh wilayah Negara. Adapun hubungan antara bangsa dan bumi, air serta ruang angkasa Indonesia itu adalah hubungan yang bersifat abadi (pasal 1 ayat 3). Ini berarti bahwa selama rakyat Indonesia yang bersatu sebagai bangsa Indonesia masih ada dan selama bumi, air serta ruang angkasa Indonesia itu masih ada pula, dalam keadaan yang bagaimanapun tidak ada sesuatu kekuasaan yang akan dapat memutuskan atau meniadakan hubungan tersebut. Dengan demikian maka biarpun sekarang ini daerah Irian Barat, yang merupakan bagian dari bumi, air dan ruang angkasa Indonesia berada di bawah kekuasaan penjajah, atas dasar ketentuan pasal ini bagian tersebut menurut hukum tetap merupakan bumi, air dan ruang angkasa bangsa Indonesia juga. Adapun hubungan antara bangsa dan bumi, air serta ruang angkasa tersebut tidak berarti, bahwa hak milik perseorangan atas (sebagian dari) bumi tidak dimungkinkan lagi. Di atas telah dikemukakan, bahwa hubungan itu adalah semacam hubungan hak ulayat, jadi bukan berarti hubungan milik. Dalam rangka hak ulayat dikenal adanya hak milik perseorangan. Kiranya dapat ditegaskan bahwa dalam hukum agraria yang baru dikenal pula hak milik yang dapat dipunyai seseorang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain atas bagian dari bumi Indonesia (pasal 4 jo. pasal 20). Dalam pada itu hanya permukaan bumi saja, yaitu yang disebut tanah, yang dapat dihaki oleh seseorang.

Selain hak milik sebagai hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, diadakan pula hak guna-usaha, hak guna-bangunan, hak-pakai, hak sewa dan hak-hak

lainnya yang akan ditetapkan dengan undang-undang lain (pasal 4 jo. pasal 16). Bagaimana kedudukan hak-hak tersebut dalam hubungannya dengan hak bangsa (dan Negara) itu akan diuraikan dalam nomor 2 di bawah.

- (2) "Azas domein" yang dipergunakan sebagai dasar daripada perundang-undangan agraria yang berasal dari Pemerintah jajahan tidak dikenal dalam hukum agraria yang baru.

Azas domein adalah bertentangan dengan kesadaran hukum rakyat Indonesia dan azas daripada Negara yang merdeka dan modern. Berhubung dengan ini azas tersebut, yang dipertegas dalam berbagai "pernyataan domein", yaitu misalnya dalam pasal 1 Agrarisch Besluit (S. 1870-118), S. 1875-119a, S. 1874-94f, S. 1877-55 dan S. 1888-58 ditinggalkan dan pernyataan-pernyataan domein itu dicabut kembali.

Undang-Undang Pokok Agraria berpangkal pada pendirian, bahwa untuk mencapai apa yang ditentukan dalam pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar tidak perlu dan tidaklah pula pada tempatnya, bahwa bangsa Indonesia ataupun Negara bertindak sebagai pemilik tanah. Adalah lebih tepat jika Negara, sebagai organisasi kekuasaan dari seluruh rakyat (bangsa) bertindak selaku Badan Penguasa. Dari sudut inilah harus dilihat arti ketentuan dalam pasal 2 ayat (1) yang menyatakan, bahwa "Bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, pada tingkatan yang tertinggi dikuasai oleh Negara". Sesuai dengan pangkal pendirian tersebut di atas perkataan "dikuasai" dalam pasal ini bukanlah berarti "dimiliki", akan tetapi adalah pengertian, yang memberi wewenang kepada Negara, sebagai organisasi kekuasaan dari Bangsa Indonesia itu, untuk pada tingkatan yang tertinggi :

- a. mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaannya;
- b. menentukan dan mengatur hak-hak yang dapat dipunyai atas (bagian dari) bumi, air dan ruang angkasa itu;
- c. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Segala sesuatunya dengan tujuan untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat dalam rangka masyarakat yang adil dan makmur (pasal 2 ayat 2 dan 3).

Adapun kekuasaan Negara yang dimaksudkan itu mengenai semua bumi, air dan ruang angkasa, jadi baik yang sudah dihaki oleh seseorang maupun yang tidak. Kekuasaan Negara mengenai tanah yang sudah dipunyai orang dengan sesuatu hak dibatasi oleh isi dari hak itu, artinya sampai seberapa Negara memberi kekuasaan kepada yang mempunyainya untuk menggunakan haknya, sampai disitulah batas kekuasaan Negara tersebut. Adapun isi hak-hak itu serta pembatasan-pembatasannya dinyatakan dalam pasal 4 dan pasal-pasal berikutnya serta pasal-pasal dalam Bab II.

Kekuasaan Negara atas tanah yang tidak dipunyai dengan sesuatu hak oleh seseorang atau pihak lainnya adalah lebih luas dan penuh. Dengan berpedoman pada tujuan yang disebutkan di atas Negara dapat memberikan tanah yang demikian itu kepada seseorang atau badan hukum dengan sesuatu hak menurut peruntukan dan keperluannya, misalnya hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan atau hak pakai atau memberikannya dalam pengelolaan kepada sesuatu Badan Penguasa (Departemen, Jawatan atau Daerah Swatantra) untuk dipergunakan bagi pelaksanaan tugasnya masing-masing (pasal 2 ayat 4). Dalam pada itu kekuasaan Negara atas tanah-tanah inipun sedikit atau banyak dibatasi pula oleh hak ulayat dari kesatuan-kesatuan masyarakat hukum, sepanjang menurut kenyataannya hak ulayat itu masih ada, hal mana akan diuraikan lebih lanjut dalam nomor 3 di bawah ini.

- (3) Bertalian dengan hubungan antara bangsa dan bumi serta air dan kekuasaan Negara sebagai yang disebut dalam pasal 1 dan 2 maka di dalam pasal 3 diadakan ketentuan mengenai hak ulayat dari kesatuan-kesatuan masyarakat hukum, yang dimaksud akan mendudukan hak itu

pada tempat yang sewajarnya di dalam alam bernegara dewasa ini. Pasal 3 itu menentukan, bahwa :

“Pelaksanaan hak ulayat dan hak-hak yang serupa itu dari masyarakat-masyarakat hukum adat, sepanjang menurut kenyataannya masih ada, harus sedemikian rupa hingga sesuai dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa serta tidak boleh bertentangan dengan Undang-undang dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi”.

Ketentuan ini pertama-tama berpangkal pada pengakuan adanya hak ulayat itu dalam hukum agraria yang baru. Sebagaimana diketahui biarpun menurut kenyataannya hak ulayat itu ada dan berlaku serta diperhatikan pula di dalam keputusan-keputusan hakim, belum pernah hak tersebut diakui secara resmi di dalam undang-undang, dengan akibat bahwa di dalam melaksanakan peraturan-peraturan agraria hak ulayat itu pada zaman penjajahan dulu sering kali diabaikan. Berhubung dengan disebutkan hak ulayat di dalam Undang-Undang Pokok Agraria, yang pada hakekatnya berarti pula pengakuan hak itu, maka pada dasarnya hak ulayat itu akan diperhatikan, sepanjang hak tersebut menurut kenyataannya memang masih ada pada masyarakat hukum yang bersangkutan. Misalnya di dalam pemberian sesuatu hak atas tanah (umpamanya hak guna usaha) masyarakat hukum yang bersangkutan sebelumnya akan didengar pendapatnya dan akan diberi “recognition”, yang memang ia berhak menerimanya selaku pemegang hak ulayat itu.

Tetapi sebaliknya tidaklah dapat dibenarkan, jika berdasarkan hak ulayat itu masyarakat hukum tersebut menghalang-halangi pemberian hak guna usaha itu, sedangkan pemberian hak tersebut di daerah itu sungguh perlu untuk kepentingan yang lebih luas. Demikian pula tidaklah dapat dibenarkan jika sesuatu masyarakat hukum berdasarkan hak ulayatnya, misalnya menolak begitu saja dibukanya hutan secara besar-besaran dan teratur untuk melaksanakan proyek-proyek yang besar dalam rangka pelaksanaan rencana menambah hasil bahan makanan dan pemindahan penduduk. Pengalaman menunjukkan pula, bahwa pembangunan daerah-daerah itu sendiri sering kali terhambat karena mendapat kesukaran mengenai hak ulayat. Inilah yang merupakan pangkal pikiran kedua daripada ketentuan pasal 3 tersebut di atas. Kepentingan sesuatu masyarakat hukum harus tunduk pada kepentingan nasional dan Negara yang lebih luas dan hak ulayatnya pun pelaksanaannya harus sesuai dengan kepentingan yang lebih luas itu. Tidaklah dapat dibenarkan, jika di dalam alam bernegara dewasa ini sesuatu masyarakat hukum masih mempertahankan isi dan pelaksanaan hak ulayatnya secara mutlak, seakan-akan ia terlepas daripada hubungannya dengan masyarakat-masyarakat hukum dan daerah-daerah lainnya di dalam lingkungan Negara sebagai kesatuan. Sikap yang demikian terang bertentangan dengan azas pokok yang tercantum dalam pasal 2 dan dalam prakteknya pun akan membawa akibat terhambatnya usaha-usaha besar untuk mencapai kemakmuran rakyat seluruhnya.

Tetapi sebagaimana telah jelas dari uraian di atas, ini tidak berarti, bahwa kepentingan masyarakat hukum yang bersangkutan tidak akan diperhatikan sama sekali.

- (4) Dasar yang keempat diletakkan dalam pasal 6, yaitu 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 pula bagi masyarakat dan Negara.

Tetapi dalam pada itu ketentuan tersebut tidak berarti, bahwa kepentingan perseorangan akan terdesak sama sekali oleh kepentingan umum (masyarakat). Undang-Undang Pokok Agraria memperhatikan pula kepentingan-kepentingan perseorangan.

Kepentingan masyarakat dan kepentingan perseorangan haruslah saling mengimbangi, hingga pada akhirnya akan tercapailah tujuan pokok : kemakmuran, keadilan dan kebahagiaan bagi rakyat seluruhnya (pasal 2 ayat 3).

Berhubung dengan fungsi sosialnya, maka adalah suatu hal yang sewajarnya bahwa tanah itu harus dipelihara baik-baik, agar bertambah kesuburannya serta dicegah kerusakannya. Kewajiban memelihara tanah ini tidak saja dibebankan kepada pemiliknya atau pemegang haknya yang bersangkutan, melainkan menjadi beban pula dari setiap orang, badan hukum atau instansi yang mempunyai suatu hubungan hukum dengan tanah itu (pasal 15). Dalam melaksanakan ketentuan ini akan diperhatikan kepentingan pihak yang ekonomi lemah.

- (5) Sesuai dengan azas kebangsaan tersebut dalam pasal 1 maka menurut pasal 9 jo pasal 21 ayat 1 hanya warganegara Indonesia saja yang dapat mempunyai hak milik atas tanah. Hak Milik tidak dapat dipunyai oleh orang asing dan pemindahan Hak milik kepada orang asing dilarang (pasal 26 ayat 2). Orang-orang asing dapat mempunyai tanah dengan hak pakai yang luasnya terbatas. Demikian juga pada dasarnya badan-badan hukum tidak dapat mempunyai hak milik (pasal 21 ayat 2). Adapun pertimbangan untuk (pada dasarnya) melarang badan-badan hukum mempunyai hak milik atas tanah, ialah karena badan-badan hukum tidak perlu mempunyai hak milik tetapi cukup hak-hak lainnya, asal saja ada jaminan-jaminan yang cukup bagi keperluan-keperluannya yang khusus (hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai menurut pasal 28, 35 dan 41). Dengan demikian maka dapat dicegah usaha-usaha yang bermaksud menghindari ketentuan-ketentuan mengenai batas maksimum luas tanah yang dipunyai dengan hak milik (pasal 17).

Meskipun pada dasarnya badan-badan hukum tidak dapat mempunyai hak milik atas tanah, tetapi mengingat akan keperluan masyarakat yang sangat erat hubungannya dengan faham keagamaan, sosial dan hubungan perekonomian, maka diadakanlah suatu "escape-clause" yang memungkinkan badan-badan hukum tertentu mempunyai hak milik. Dengan adanya "escape-clause" ini maka cukuplah nanti bila ada keperluan akan hak milik bagi sesuatu atau sesuatu macam badan hukum diberikan dispensasi oleh Pemerintah, dengan jalan menunjuk badan hukum tersebut sebagai badan hukum yang dapat mempunyai hak milik atas tanah (pasal 21 ayat 2). Badan-badan hukum yang bergerak dalam lapangan sosial dan keagamaan ditunjuk dalam pasal 49 sebagai badan-badan yang dapat mempunyai hak milik atas tanah, tetapi sepanjang tanahnya diperlukan untuk usahanya dalam bidang sosial dan keagamaan itu. Dalam hal-hal yang tidak langsung berhubungan dengan bidang itu mereka dianggap sebagai badan hukum biasa.

- (6) Kemudian dalam hubungannya pula dengan azas kebangsaan tersebut di atas ditentukan dalam pasal 9 ayat (2) bahwa : "Tiap-tiap warga negara Indonesia, baik laki-laki maupun wanita mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh sesuatu hak atas tanah serta untuk mendapat manfaat dan hasilnya, baik bagi diri sendiri maupun keluarganya."

Dalam pada itu perlu diadakan perlindungan bagi golongan warganegara yang lemah terhadap sesama warga negara yang kuat kedudukan ekonominya. Maka di dalam pasal 26 ayat 1 ditentukan bahwa : "Jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah."

Ketentuan inilah yang akan merupakan alat untuk melindungi golongan-golongan yang lemah yang dimaksudkan itu.

Dalam hubungan itu dapat ditunjuk pula pada ketentuan-ketentuan yang dimuat dalam pasal 11 ayat 1, yang bermaksud mencegah terjadinya penguasaan atas kehidupan dan pekerjaan orang lain yang melampaui batas dalam bidang-bidang usaha agraria, hal mana bertentangan dengan azas keadilan sosial yang berperikemanusiaan. Segala usaha bersama dalam lapangan agraria harus didasarkan atas kepentingan bersama dalam rangka kepentingan nasional (pasal 12 ayat 1) dan Pemerintah berkewajiban untuk mencegah adanya organisasi dan usaha-usaha perseorangan dalam lapangan agraria yang bersifat monopoli swasta (pasal 13 ayat 2). Bukan saja usaha Swasta, tetapi juga usaha-usaha Pemerintah yang bersifat monopoli harus dicegah jangan sampai

merugikan rakyat banyak. Oleh karena itu usaha-usaha Pemerintah yang bersifat monopoli hanya dapat diselenggarakan dengan Undang-undang (pasal 13 ayat 3).

- (7) Dalam pasal 10 ayat (1) dan (2) dirumuskan suatu azas yang pada dewasa ini sedang menjadi dasar dari pada perubahan-perubahan dalam struktur pertanahan hampir di seluruh dunia, yaitu di negara-negara yang telah/sedang menyelenggarakan apa yang disebut "landreform" atau "agrarian reform" yaitu, bahwa "Tanah pertanian harus dikerjakan atau diusahakan secara aktif oleh pemiliknya sendirinya".

Agar supaya semboyan ini dapat diwujudkan perlu diadakan ketentuan-ketentuan lainnya. Misalnya perlu ada ketentuan tentang batas minimum luas tanah yang harus dimiliki oleh orang tani, supaya ia mendapat penghasilan yang cukup untuk hidup layak bagi diri sendiri dan keluarganya (pasal 13 jo pasal 17). Pula perlu ada ketentuan mengenai batas maksimum luas tanah yang boleh dipunyai dengan hak milik (pasal 17), agar dicegah tertumpuknya tanah di tangan golongan-golongan tertentu saja. Dalam hubungan dengan ini pasal 7 memuat suatu azas yang penting, yaitu bahwa pemilikan dan penguasaan tanah yang melampaui batas tidak diperkenankan, karena hal yang demikian itu adalah merugikan kepentingan umum. Akhirnya ketentuan itu perlu dibarengi pula dengan pemberian kredit, bibit dan bantuan-bantuan lainnya dengan syarat-syarat yang ringan, sehingga pemiliknya tidak akan terpaksa bekerja dalam lapangan lain, dengan menyerahkan penguasaan tanahnya kepada orang lain.

Dalam pada itu mengingat akan susunan masyarakat pertanian kita sebagai sekarang ini kiranya sementara waktu yang akan datang masih perlu dibuka kemungkinan adanya penggunaan tanah pertanian oleh orang-orang yang bukan pemiliknya, misalnya secara sewa, bagi-hasil, gadai dan lain sebagainya. Tetapi segala sesuatu harus diselenggarakan menurut ketentuan-ketentuan undang-undang dan peraturan-peraturan lainnya, yaitu untuk mencegah hubungan-hubungan hukum yang bersifat penindasan si lemah oleh si kuat (pasal 24, 41 dan 53). Begitulah misalnya pemakaian tanah atas dasar sewa, perjanjian bagi-hasil, gadai dan sebagainya itu tidak boleh diserahkan pada persetujuan pihak-pihak yang berkepentingan sendiri atas dasar "freefight", akan tetapi penguasa akan memberi ketentuan-ketentuan tentang cara dan syarat-syaratnya, agar dapat memenuhi pertimbangan keadilan dan dicegah cara-cara pemerasan ("exploitation de l'homme par l'homme). Sebagai misal dapat dikemukakan ketentuan-ketentuan di dalam Undang-Undang No. 2 tahun 1960 tentang "Perjanjian Bagi Hasil" (LN. 1960-2).

Ketentuan pasal 10 ayat 1 tersebut adalah suatu azas, yang pelaksanaannya masih memerlukan pengaturan lebih lanjut (ayat 2). Dalam keadaan susunan masyarakat kita sebagai sekarang ini maka peraturan pelaksanaan itu nanti kiranya masih perlu membuka kemungkinan diadakannya dispensasi. Misalnya seorang pegawai negeri yang untuk persediaan hari tuanya mempunyai tanah satu dua hektar dan berhubung dengan pekerjaannya tidak mungkin dapat mengusahakannya sendiri kiranya harus dimungkinkan untuk terus memiliki tanah tersebut. Selama itu tanahnya boleh diserahkan kepada orang lain untuk diusahakan dengan perjanjian sewa, bagi hasil dan lain sebagainya. Tetapi setelah ia tidak bekerja lagi, misalnya setelah pensiun, tanah itu harus diusahakannya sendiri secara aktif (ayat 3).

- (8) Akhirnya untuk mencapai apa yang menjadi cita-cita bangsa dan Negara tersebut di atas dalam bidang agraria, perlu adanya suatu rencana ("planning") mengenai peruntukan, penggunaan dan persediaan bumi, air dan ruang angkasa untuk pelbagai kepentingan hidup rakyat dan Negara : Rencana Umum ("National planning") yang meliputi seluruh wilayah Indonesia, yang kemudian diperinci menjadi rencana-rencana khusus ("regional planning") dari tiap-tiap daerah (pasal 14). Dengan adanya planning itu maka penggunaan tanah dapat dilakukan secara terpimpin dan teratur hingga dapat membawa manfaat yang sebesar-besarnya bagi Negara dan rakyat.



### III. Dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan hukum.

Dasar-dasar untuk mencapai tujuan tersebut nampak jelas di dalam ketentuan-ketentuan yang dimuat dalam Bab II.

- (1) Sebagaimana telah diterangkan di atas hukum agraria sekarang ini mempunyai sifat “dualisme” dan mengadakan perbedaan antara hak-hak tanah menurut hukum adat dan hak-hak tanah menurut hukum barat, yang berpokok pada ketentuan-ketentuan dalam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia. Undang-Undang Pokok Agraria bermaksud menghilangkan dualisme itu dan secara sadar hendak mengadakan kesatuan hukum, sesuai dengan keinginan rakyat sebagai bangsa yang satu dan sesuai dengan kepentingan perekonomian.

Dengan sendirinya hukum agraria baru itu harus sesuai dengan kesadaran hukum daripada rakyat banyak. Oleh karena rakyat Indonesia sebagian terbesar tunduk pada hukum adat, maka hukum agraria yang baru tersebut akan didasarkan pula pada ketentuan-ketentuan hukum adat itu, sebagai hukum yang asli, yang disempurnakan dan disesuaikan dengan kepentingan masyarakat dalam Negara yang modern dan dalam hubungannya dengan dunia internasional, serta disesuaikan dengan Sosialisme Indonesia. Sebagaimana dimaklumi maka hukum adat dalam pertumbuhannya tidak terlepas pula dari pengaruh politik dan masyarakat kolonial yang kapitalistis dan masyarakat swapraja yang feodal.

- (2) Di dalam menyelenggarakan kesatuan hukum itu Undang-Undang Pokok Agraria tidak menutup mata terhadap masih adanya perbedaan dalam keadaan masyarakat dan keperluan hukum dari golongan-golongan rakyat. Berhubung dengan itu ditentukan dalam pasal 11 ayat 2, bahwa : “Perbedaan dalam keadaan masyarakat dan keperluan hidup golongan rakyat di mana perlu dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional di perhatikan”. Yang dimaksud dengan perbedaan yang didasarkan atas golongan rakyat misalnya perbedaan dalam keperluan hukum rakyat kota dan rakyat pedesaan, pula rakyat yang ekonominya kuat dan rakyat yang lemah ekonominya. Maka ditentukan dalam ayat 2 tersebut selanjutnya, bahwa dijamin perlindungan terhadap kepentingan golongan yang ekonomi lemah.
- (3) Dengan hapusnya perbedaan antara hukum adat dan hukum barat dalam bidang hukum agraria, maka maksud untuk mencapai kesederhanaan hukum pada hakekatnya akan terselenggara pula.

Sebagai yang telah diterangkan di atas, selain hak milik sebagai hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, hukum agraria yang baru pada pokoknya mengenai hak-hak atas tanah menurut hukum adat sebagai yang disebut dalam pasal 16 ayat 1 huruf d sampai dengan g. Adapun untuk memenuhi keperluan yang telah terasah dalam masyarakat kita sekarang diadakan 2 hak baru, yaitu hak guna usaha (guna perusahaan pertanian, perikanan dan peternakan) dan hak guna bangunan (guna mendirikan/mempunyai bangunan di atas tanah orang lain) (pasal 16 ayat 1 huruf b dan c).

Adapun hak-hak yang pada mulai berlakunya Undang-undang ini semuanya akan dikonversi menjadi salah satu hak yang baru menurut Undang-Undang Pokok Agraria.

### IV. Dasar-dasar untuk mengadakan kepastian hukum.

Usaha yang menuju ke arah kepastian hak atas tanah ternyata dari ketentuan dari pasal-pasal yang mengatur pendaftaran tanah.

Pasal 23, 32 dan 38 ditujukan kepada para pemegang hak yang bersangkutan, dengan maksud agar mereka memperoleh kepastian tentang haknya itu. Sedangkan pasal 19 ditujukan kepada Pemerintah sebagai suatu instruksi, agar di seluruh wilayah Indonesia diadakan pendaftaran tanah yang bersifat “rechts-kadaster”, artinya yang bertujuan menjamin kepastian hukum.

Adapun pendaftaran itu akan diselenggarakan dengan mengingat pada kepentingan serta keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu-lintas sosial ekonomi dan kemungkinan-kemungkinannya dalam bidang personil dan peralatannya. Oleh karena itu maka akan didahulukan penyelenggaraannya di kota-kota untuk lambat laun meningkat pada kadaster yang meliputi seluruh wilayah Negara.

Sesuai dengan tujuannya yaitu akan memberikan Kepastian hukum maka pendaftaran itu diwajibkan bagi para pemegang hak yang bersangkutan, dengan maksud agar mereka memperoleh kepastian tentang haknya itu sedangkan pasal 19 ditujukan kepada Pemerintah sebagai suatu instruksi; agar diseluruh wilayah Indonesia diadakan pendaftaran tanah yang bersifat “ rechtskadaster” artinya yang bertujuan menjamin kepastian hukum.

Adapun pendaftaran itu akan diselenggarakan dengan mengingat pada kepentingan serta keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu-lintas sisial ekonomi dan kemungkinan-kemungkinan dalam bidang personil dan peralatannya. Oleh karena itu lambat laun meningkat pada kadaster yang meliputi seluruh wilayah Negara.

Sesuai dengan tujuannya yaitu akan memberikan kepastian hukum, maka pendaftaran itu diwajibkan bagi para pemegang hak yang bersangkutan. Jika tidak diwajibkan maka diadakannya pendaftaran tanah, yang terang akan memerlukan banyak tenaga, alat dan biaya itu, tidak akan ada artinya sama sekali.

## **B. PENJELASAN PASAL DEMI PASAL**

### **Pasal 1**

Sudah dijelaskan dalam Penjelasan Umum (II angka 1). Dalam Undang-Undang Pokok Agraria diadakan perbedaan antara pengertian “bumi” dan “tanah”, sebagai yang dirumuskan dalam pasal 1 ayat 3 dan pasal 4 ayat 1.

Yang dimaksud dengan “tanah” ialah permukaan bumi.

Perluasan pengertian “bumi” dan air dengan ruang angkasa adalah bersangkutan dengan kemajuan teknik dewasa ini dan kemungkinan-kemungkinannya dalam waktu-waktu yang akan datang.

### **Pasal 2**

Sudah diuraikan dalam Penjelasan Umum (II angka 2).

Ketentuan dalam ayat 4 adalah bersangkutan dengan azas otonomi dan medebewind dalam penyelenggaraan pemerintahan daerah. Soal agraria menurut sifatnya dan pada azasnya merupakan tugas Pemerintah Pusat (pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar). Dengan demikian maka pelimpahan wewenang untuk melaksanakan hak penguasaan dari Negara atas tanah itu adalah merupakan medebewind. Segala sesuatunya akan diselenggarakan menurut keperluannya dan sudah barang tentu tidak boleh bertentangan dengan kepentingan nasional. Wewenang dalam bidang agraria dapat merupakan sumber keuangan bagi daerah itu.

### **Pasal 3**

Yang dimaksud dengan “hak ulayat dan hak-hak yang serupa itu” ialah apa yang di dalam perpustakaan adat disebut “beschikkingsrecht”. Selanjutnya lihat Penjelasan Umum (II angka 3).

## **Pasal 4**

Sudah dijelaskan dalam Penjelasan Umum (II angka 1)

## **Pasal 5**

Penegasan bahwa hukum adat dijadikan dasar dari hukum agraria yang baru. Selanjutnya lihat Penjelasan Umum (III angka 1).

## **Pasal 6**

Tidak hanya hak milik tetapi semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Hal ini telah diuraikan dalam Penjelasan Umum (II angka 4).

## **Pasal 7**

Azas yang menegaskan dilarangnya “groot-grondbezit” sebagai yang telah diuraikan dalam Penjelasan Umum (II angka 7). Soal pembatasan itu diatur lebih lanjut dalam pasal 17. Terhadap azas ini tidak ada pengecualiannya.

## **Pasal 8**

Karena menurut ketentuan dalam pasal 4 ayat 2 hak-hak atas tanah itu hanya memberi hak atas permukaan bumi saja, maka wewenang-wewenang yang bersumber daripadanya tidaklah mengenai kekayaan-kekayaan alam yang terkandung di dalam tubuh bumi, air dan ruang angkasa. Oleh karena itu maka pengambilan kekayaan yang dimaksudkan itu memerlukan pengaturan tersendiri. Ketentuan ini merupakan pangkal bagi perundang-undangan pertambangan dan lain-lainnya.

## **Pasal 9**

Ayat 1 telah dijelaskan dalam Penjelasan Umum (II angka 5). Ketentuan dalam ayat 2 adalah akibat daripada ketentuan dalam pasal 1 ayat 1 dan 2.

## **Pasal 10**

Sudah dijelaskan di dalam Penjelasan Umum (II angka 7). Kata-kata “pada dasarnya” menunjuk pada kemungkinan diadakannya pengecualian-pengecualian sebagai yang disebutkan sebagai misal di dalam Penjelasan Umum itu. Tetapi pengecualian-pengecualian itu perlu diatur di dalam peraturan perundangan (Bandingkan penjelasan pasal 7). Penggunaan tanah milik oleh bukan pemiliknya masih dimungkinkan oleh pasal 24, tetapi dibatasi dan akan diatur.

## **Pasal 11**

Pasal ini memuat prinsip perlindungan kepada golongan yang ekonomis lemah terhadap yang kuat. Golongan yang ekonomis lemah itu bisa warga negara asli maupun keturunan asing. Demikian pula sebaliknya. Lihat Penjelasan Umum (III angka 2).

## **Pasal 12**

Ketentuan dalam ayat 1 bersangkutan dengan ketentuan-ketentuan dalam pasal 11 ayat 1. Bentuk usaha bersama yang sesuai dengan ketentuan ini adalah bentuk koperasi dan bentuk-bentuk gotong-royong lainnya. Ketentuan dalam ayat 2 memberi kemungkinan diadakannya suatu “usaha bersama” antara Negara dan Swasta dalam bidang agraria. Yang dimaksud dengan “fihak lain” itu ialah

Pemerintah Daerah, pengusaha swasta yang bermodal nasional atau swasta dengan “domestic-capital” yang progressip.

## **Pasal 13**

Ayat 1, 2 dan 3. Sudah dijelaskan dalam Penjelasan Umum (II angka 6).

Ketentuan dalam ayat 4 adalah pelaksanaan daripada azas keadilan sosial yang berperikemanusiaan dalam bidang agraria.

## **Pasal 14**

Pasal ini mengatur soal perencanaan persediaan, peruntukan dan penggunaan bumi, air dan ruang angkasa sebagai yang telah dikemukakan dalam Penjelasan Umum (II angka 8). Mengingat akan corak perekonomian Negara di kemudian hari di mana industri dan pertambangan akan mempunyai peranan yang penting, maka di samping perencanaan untuk pertanian perlu diperhatikan, pula keperluan untuk industri dan pertambangan (ayat 1 huruf d dan e). Perencanaan itu tidak saja bermaksud menyediakan tanah untuk pertanian, peternakan, perikanan, industri dan pertambangan, tetapi juga ditujukan untuk memajukannya. Pengesahan peraturan Pemerintah Daerah harus dilakukan dalam rangka rencana umum yang dibuat oleh Pemerintah Pusat dan sesuai dengan kebijaksanaan Pusat.

## **Pasal 15**

Sudah dijelaskan dalam Penjelasan Umum (II angka 4). Tanah wajib dipelihara dengan baik, yaitu dipelihara menurut cara-cara yang lazim dikerjakan di daerah yang bersangkutan, sesuai dengan petunjuk-petunjuk dari Jawatan-jawatan yang bersangkutan.

## **Pasal 16**

Pasal ini adalah pelaksanaan daripada ketentuan dalam pasal 4. Sesuai dengan azas yang diletakkan dalam pasal 5, bahwa hukum pertanahan yang Nasional didasarkan atas hukum adat maka penentuan hak-hak atas tanah dan air dalam pasal ini didasarkan pula atas sistematik dari hukum adat. Dalam pada itu hak guna usaha dan hak guna bangunan diadakan untuk memenuhi keperluan masyarakat modern dewasa ini . Perlu kiranya ditegaskan bahwa hak guna usaha bukan hak erfpacht dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Hak guna bangunan bukan hak opstal. Lembaga erfpacht dan opstal ditiadakan dengan dicabutnya ketentuan-ketentuan dalam Buku ke II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Dalam pada itu hak-hak adat yang sifatnya bertentangan dengan ketentuan-ketentuan Undang-undang ini (pasal 7 dan 10) tetapi berhubung dengan keadaan masyarakat sekarang ini belum dapat dihapuskan, diberi sifat sementara dan akan diatur (ayat 1 huruf h jo pasal 53).

## **Pasal 17**

Ketentuan pasal ini merupakan pelaksanaan daripada yang ditentukan dalam pasal 7. Penetapan batas luas maksimum akan dilakukan di dalam waktu yang singkat dengan peraturan perundangan. Tanah-tanah yang merupakan kelebihan dari batas maksimum itu tidak akan disita, tetapi akan diambil oleh Pemerintah dengan ganti kerugian. Tanah-tanah tersebut selanjutnya akan dibagi-bagikan kepada rakyat yang membutuhkannya. Ganti kerugiann kepada bekas pemilik tersebut di atas pada azasnya harus dibayar oleh mereka yang memperoleh bagian tanah itu. Tetapi oleh karena mereka itu umumnya tidak mampu untuk membayar harga tanahnya di dalam waktu yang singkat, maka oleh Pemerintah akan disediakan kredit dan usaha-usaha lain supaya para bekas pemilik tidak terlalu lama menunggu uang ganti kerugian yang dimaksudkan itu.

Ditetapkannya batas minimum tidaklah berarti bahwa orang-orang yang mempunyai tanah kurang dari itu akan dipaksa untuk melepaskan tanahnya. Penetapan batas minimum itu pertama-tama

dimaksudkan untuk mencegah pemecah belahan (“versplintering”) tanah lebih lanjut. Di samping itu akan diadakan usaha-usaha misalnya : transmigrasi, pembukaan tanah besar-besaran di luar Jawa dan industrialisasi, supaya batas minimum tersebut dapat dicapai secara berangsur-angsur.

Yang dimaksud dengan “keluarga” ialah suami, isteri serta anak-anaknya yang belum kawin dan menjadi tanggungannya dan yang jumlahnya berkisar sekitar 7 orang. Baik laki-laki maupun wanita dapat menjadi kepala keluarga.

## **Pasal 18**

Pasal ini merupakan jaminan bagi rakyat mengenai hak-haknya atas tanah. Pencabutan hak dimungkinkan, tetapi diikat dengan syarat-syarat, misalnya harus disertai pemberian ganti kerugian yang layak.

## **Pasal 19**

Pendaftaran tanah ini akan diselenggarakan dengan cara yang sederhana dan mudah dimengerti serta dijalankan oleh rakyat yang bersangkutan (Lihat Penjelasan Umum IV).

## **Pasal 20**

Dalam pasal ini disebutkan sifat-sifat daripada hak milik yang membedakannya dengan hak-hak lainnya. Hak milik adalah hak yang “terkuat dan terpenuh” yang dapat dipunyai orang atas tanah. Pemberian sifat ini tidak berarti, bahwa hak itu merupakan hak yang “mutlak, tak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat” sebagai hak eigendom menurut pengertiannya yang asli dulu. Sifat yang demikian akan terang bertentangan dengan sifat hukum adat dan fungsi sosial dari tiap-tiap hak. Kata-kata “terkuat dan terpenuh” itu bermaksud untuk membedakannya dengan hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan lain-lainnya, yaitu untuk menunjukkan, bahwa di antara hak-hak atas tanah yang dapat dipunyai orang hak miliklah yang “ter” (artinya : paling) kuat dan terpenuh.

## **Pasal 21**

Ayat 1 dan 2 sudah diuraikan dalam Penjelasan Umum (II angka 5). Dalam ayat 3 hanya disebut 2 cara memperoleh hak milik karena lain-lain cara dilarang oleh pasal 26 ayat 2. Adapun cara-cara yang disebut dalam ayat ini adalah cara-cara memperoleh hak tanpa melakukan sesuatu tindakan positif yang sengaja ditujukan pada terjadinya peralihan hak itu. Sudah selayaknya kiranya bahwa selama orang-orang warganegara membiarkan diri di samping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan Negara lain, dalam hal pemilikan tanah dia dibedakan dari warganegara Indonesia lainnya.

## **Pasal 22**

Sebagai misal dari cara terjadinya hak milik menurut hukum adat ialah pembukaan tanah. Cara-cara itu akan diatur supaya tidak terjadi hal-hal yang merugikan kepentingan umum dan Negara.

## **Pasal 23**

Sudah dijelaskan dalam Penjelasan Umum (angka IV).

## **Pasal 24**

Sebagai pengecualian dari azas yang dimuat dalam pasal 10. Bentuk-bentuk hubungan antara pemilik dan penggarap/pemakai itu ialah misalnya : sewa, bagi hasil, atau hak guna bangunan.

## **Pasal 25**

Tanah milik yang dibebani hak tanggungan ini tetap di tangan pemiliknya, Pemilik tanah yang memerlukan uang dapat pula (untuk sementara) menggadaikan tanahnya menurut ketentuan-ketentuan dalam pasal 53. Di dalam hal ini maka tanahnya beralih pada pemegang gadai.

## **Pasal 26**

Ketentuan dalam ayat 1 sudah dijelaskan dalam Penjelasan Umum (II angka 6) dengan tujuan untuk melindungi fihak yang ekonomis lemah. Dalam Undang-Undang Pokok ini perbedaannya tidak lagi diadakan antara warga negara asli dan tidak asli, tetapi antara yang ekonomis kuat dan lemah. Fihak yang kuat itu bisa warganegara yang asli maupun tidak asli. Sedang apa yang disebut dalam ayat 2 adalah akibat daripada ketentuan dalam pasal 21 mengenai siapa yang tidak dapat memiliki tanah.

## **Pasal 27**

Tanah diterlantarkan kalau dengan sengaja tidak dipergunakan sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan daripada haknya.

## **Pasal 28**

Hak ini adalah hak yang khusus untuk mengusahakan tanah yang bukan miliknya sendiri guna perusahaan pertanian, perikanan dan peternakan. Bedanya dengan hak pakai ialah bahwa hak guna usaha ini hanya dapat diberikan untuk keperluan di atas dan atas tanah yang luasnya paling sedikit 5 hektar. Berlainan dengan hak pakai maka hak guna usaha dapat beralih dan dialihkan kepada fihak lain dan dapat dibebani dengan hak tanggungan. Hak guna usaha pun tidak dapat diberikan kepada orang-orang asing, sedang kepada badan-badan hukum yang bermodal asing hanya mungkin dengan pembatasan yang disebut dalam pasal 55.

Untuk mendorong supaya pemakaian dan pengusahaan tanahnya dilakukan efficient, maka ditentukan bahwa mengenai tanah yang luasnya 25 hektar atau lebih harus ada investasi modal yang layak dan teknik perusahaan yang baik. Ini tidak berarti bahwa tanah-tanah yang luasnya kurang dari 25 hektar itu pengusahaannya boleh dilakukan secara yang tidak baik, karena di dalam hal yang demikian hak guna usahanya dapat dicabut (pasal 34).

## **Pasal 29**

Menurut sifat dan tujuannya hak guna usaha adalah hak yang waktu berlakunya terbatas. Jangka waktu 25 atau 35 tahun dengan kemungkinan memperpanjang dengan 25 tahun dipandang sudah cukup lama untuk keperluan pengusahaan tanaman-tanaman yang berumur panjang. Penetapan jangka waktu 35 tahun misalnya mengingat pada tanaman kelapa sawit.

## **Pasal 30**

Hak guna usaha tidak dapat dipunyai oleh orang asing.

Badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak itu hanyalah badan-badan hukum yang bermodal nasional yang progresif, baik asli maupun tidak asli. Bagi badan-badan hukum yang bermodal asing hak guna usaha hanya dibuka kemungkinannya untuk diberikan jika hal itu diperlukan oleh Undang-undang yang mengatur pembangunan nasional semesta berencana (pasal 55).

## **Pasal 31 s/d 34**

Tidak memerlukan penjelasan. Mengenai ketentuan dalam pasal 32 sudah dijelaskan dalam Penjelasan Umum (angka IV).

## **Pasal 35**

Berlainan dengan hak guna usaha maka hak guna bangunan tidak mengenai tanah pertanian. Oleh karena itu selain atas tanah yang dikuasai oleh Negara dapat pula diberikan atas tanah milik seseorang.

## **Pasal 36**

Penjelasannya sama dengan pasal 30.

## **Pasal 37 s/d 40**

Tidak memerlukan penjelasan. Mengenai apa yang ditentukan dalam pasal 38 sudah dijelaskan di dalam Penjelasan Umum (angka IV).

## **Pasal 41 dan 42**

Hak pakai adalah suatu “kumpulan pengertian” daripada hak-hak yang dikenal dalam hukum pertanahan dengan berbagai nama, yang semuanya dengan sedikit perbedaan berhubung dengan keadaan daerah sedaerah, pada pokoknya memberi wewenang kepada yang mempunyainya sebagai yang disebutkan dalam pasal ini. Dalam rangka usaha penyederhanaan sebagai yang dikemukakan dalam Penjelasan Umum, maka hak-hak tersebut dalam hukum agraria yang baru disebut dengan satu nama saja.

Untuk gedung-gedung kedutaan Negara-negara Asing dapat diberikan pula hak pakai, oleh karena hak ini dapat berlaku selama tanahnya dipergunakan untuk itu. Orang-orang dan badan-badan hukum asing dapat diberi hak pakai, karena hak ini hanya memberi wewenang yang terbatas.

## **Pasal 43**

Tidak memerlukan penjelasan.

## **Pasal 44 dan 45**

Oleh karena hak sewa merupakan hak pakai yang mempunyai sifat-sifat khusus maka disebut tersendiri. Hak sewa hanya disediakan untuk bangunan-bangunan berhubung dengan ketentuan pasal 10 ayat 1. Hak sewa tanah pertanian hanya mempunyai sifat sementara (pasal 16 jo 53). Negara tidak dapat menyewakan tanah, karena Negara bukan pemilik tanah.

## **Pasal 46**

Hak membuka tanah dan hak memungut hasil hutan adalah hak-hak dalam hukum adat yang menyangkut tanah. Hak-hak ini perlu diatur dengan Peraturan Pemerintah demi kepentingan umum yang lebih luas daripada kepentingan orang atau masyarakat hukum yang bersangkutan.

## **Pasal 47**

Hak guna air dan hak pemeliharaan dan penangkapan ikan adalah mengenai air yang tidak berada di atas tanah miliknya sendiri. Jika mengenai air yang berada di atas tanah miliknya maka hal-hal ini sudah termasuk dalam isi dari-pada hak milik atas tanah.

Hak guna air ialah hak akan memperoleh air dari sungai, saluran atau mata air yang berada di luar tanah miliknya, misalnya untuk keperluan mengairi tanahnya, rumah tangga dan lain sebagainya. Untuk itu maka seringkali air yang diperlukan itu perlu dialirkan (didatangkan) melalui tanah orang lain dan air yang tidak diperlukan seringkali perlu dialirkan pula (dibuang) melalui tanah orang yang lain lagi. Orang-orang tersebut tidak boleh menghalang-halangi pemilik tanah itu untuk mendatangkan dan membuang air tadi melalui tanahnya masing-masing.

## **Pasal 48**

Hak guna ruang angkasa diadakan mengingat kemajuan teknik dewasa ini dan kemungkinan-kemungkinannya di kemudian hari.

## **Pasal 49**

Untuk menghilangkan keragu-raguan dan kesangsian maka pasal ini memberi ketegasan, bahwa soal-soal yang bersangkutan dengan peribadatan dan keperluan-keperluan suci lainnya, dalam hukum agraria yang baru akan mendapat perhatian sebagaimana mestinya. Hubungkan pula dengan ketentuan dalam pasal 5 dan pasal 14 ayat 1 huruf b.

## **Pasal 50 dan 51**

Sebagai konsekuensi, bahwa dalam Undang-undang ini hanya dimuat pokok-pokoknya saja dari hukum agraria yang baru.

## **Pasal 52**

Untuk menjamin pelaksanaan yang sebaik-baiknya daripada peraturan-peraturan serta tindakan-tindakan yang merupakan pelaksanaan dari Undang-Undang Pokok Agraria maka diperlukan adanya sanksi pidana sebagai yang ditentukan dalam pasal ini.

## **Pasal 53**

Sudah dijelaskan dalam penjelasan pasal 16.

## **Pasal 54**

Pasal ini diadakan berhubung dengan ketentuan dalam pasal 21 dan 26. Seseorang yang telah menyatakan menolak kewarganegaraan RRC tetapi pada tanggal mulai berlakunya Undang-undang ini belum mendapat pengesahan akan terkena oleh Ketentuan Konversi pasal I ayat 3, pasal II ayat 2 dan pasal VIII. Tetapi setelah pengesahan penolakan itu diperolehnya maka baginya terbuka kemungkinan untuk memperoleh hak atas tanah sebagai seorang yang berkewarganegaraan Indonesia tunggal. Hal itu berlaku juga bagi orang-orang yang disebutkan di dalam pasal 12 Peraturan Pemerintah No. 20 tahun 1959, yaitu sebelumnya diperoleh penegasan dari instansi yang berwenang.



## **Pasal 55**

Sudah dijelaskan dalam penjelasan pasal 30.

Ayat 1. mengenai modal asing yang sekarang sudah ada, sedang ayat 2 menunjuk pada modal asing baru. Sebagaimana telah ditegaskan dalam penjelasan pasal 30 pemberian hak baru menurut ayat 2 ini hanya dimungkinkan kalau hal itu diperlukan oleh Undang-undang pembangunan nasional semesta berencana.

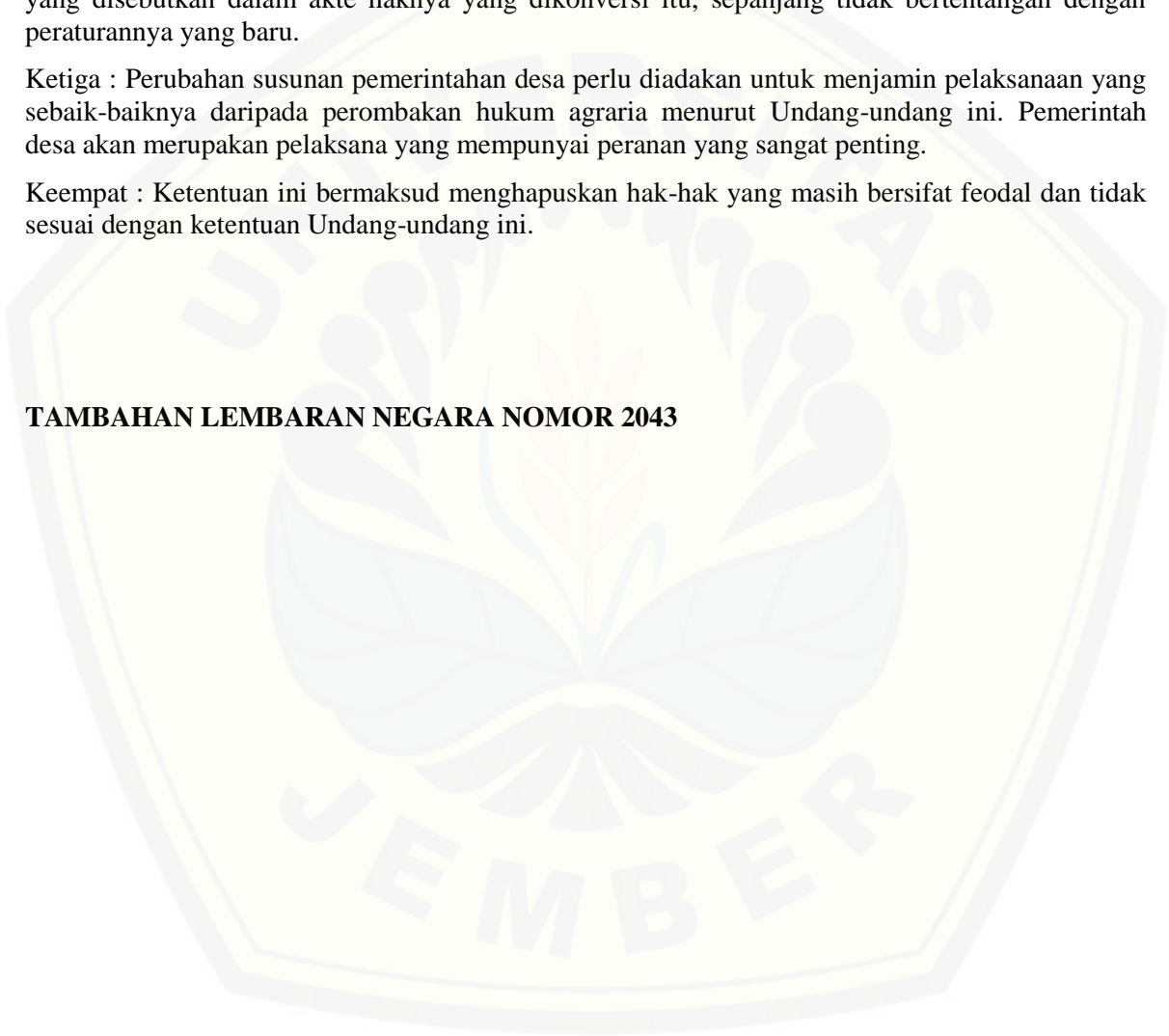
Kedua : hak-hak yang ada sekarang ini menurut Ketentuan Konvensi ini semuanya menjadi hak-hak baru menurut Undang-Undang Pokok Agraria.

Hak guna usaha dan hak guna bangunan yang disebut dalam pasal I, II, III, IV dan V berlangsung dengan syarat-syarat umum yang ditetapkan dalam Peraturan yang dimaksud dalam pasal 50 ayat 2 dan syarat-syarat khusus yang bersangkutan dengan keadaan tanahnya dan sebagai yang disebutkan dalam akte haknya yang dikonversi itu, sepanjang tidak bertentangan dengan peraturannya yang baru.

Ketiga : Perubahan susunan pemerintahan desa perlu diadakan untuk menjamin pelaksanaan yang sebaik-baiknya daripada perombakan hukum agraria menurut Undang-undang ini. Pemerintah desa akan merupakan pelaksana yang mempunyai peranan yang sangat penting.

Keempat : Ketentuan ini bermaksud menghapuskan hak-hak yang masih bersifat feodal dan tidak sesuai dengan ketentuan Undang-undang ini.

**TAMBAHAN LEMBARAN NEGARA NOMOR 2043**





**LAMPIRAN KE 2**

Lampiran 3.1 Gambar peta lokasi di Desa Kraton, Kecamatan Mojo, Kabupaten Kediri, Provinsi Jawa Timur, yang menjadi obyek sengketa antara PT.Secang Sukosewu dengan pihak ketiga (warga) sebelum terjadi sengketa.



Sumber : Surat Ukur Nomor 312/Kraton/2007, Tahun 2007.

Lampiran 3.2 Gambar peta lokasi di Desa Kraton, Kecamatan Mojo, Kabupaten Kediri, Provinsi Jawa Timur, yang menjadi obyek sengketa antara PT.Secang Sukosewu dengan pihak ketiga (warga) sesudah terjadi sengketa.



Sumber : Berita Acara Penelitian, Tahun 2008