

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. Konsep Hak Kepemilikan Tanah Berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan**

Tanah merupakan salah satu aset Negara Indonesia yang sangat mendasar, karena Negara dan bangsa hidup dan berkembang di atas tanah. Masyarakat Indonesia memposisikan tanah pada kedudukan yang sangat penting karena merupakan factor utama dalam peningkatan produktivitas agraria. Untuk itu pengaturan hak kepemilikan atas tanah diatur berdasarkan:

Negara mengatur tentang pertanahan dalam ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 memberikan kekuasaan kepada Negara untuk menguasai tanah yang berada di wilayah teritorialnya yang kemudian dijelaskan sebagai berikut :

“Bumi, air dan kekayaan alam yang berada di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat”.

Berdasarkan isi Pasal 33 ayat (3) secara eksplisit menjelaskan hak milik atas tanah ada pada seluruh rakyat Indonesia dan Negara hanya diberikan suatu atau memegang kekuasaan atau sesuatu sedangkan kepemilikan ada pada seluruh rakyat Indonesia.

Kemudian pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 menjadi amanat terbentuknya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar

Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA). Pada saat diberlakukannya peraturan ini sejak tanggal 24 september 1960, maka telah terciptanya unifikasi hukum tanah bagi seluruh wilayah Indonesia yang sederhana, mudah, moderen serta memihak pada rakyat Indonesia dan hakikatnya UUPA harus pula meletakkan dasar-dasar bagi hukum agrarian nasional yang akan dapat membawa kemakmuran, kebahagiaan, keadilan serta kepastian hukum bagi bangsa dan Negara.<sup>1</sup>

Ruang lingkup bumi menurut UUPA adalah permukaan bumi, dan tubuh bumi di bawahnya serta yang berada di bawah air. Permukaan bumi sebagai bagian dari bumi juga disebut tanah. Tanah yang dimaksudkan di sini bukan mengatur tanah dalam segala aspeknya, melainkan hanya mengatur salah satu aspeknya, yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak penguasaan atas tanah. Pengertian “penguasaan” dapat dipakai dalam arti fisik, juga dalam arti yuridis juga beraspek privat dan peraspek publik. Penguasaan dalam arti yuridis adalah penguasaan yang dilandasi hak, yang dilindungi oleh hukum dan pada umumnya memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang dihaki.<sup>2</sup>

Boedi Harsono menyatakan bahwa hak penguasaan tanah berisi serangkaian wewenang. Kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya

---

<sup>1</sup>. Hasan Wargakusumah, *Hukum Agraria I Buku Panduan Mahasiswa*, cet.1, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 1992, hlm. 9-10

<sup>2</sup>. *Loc cit* Suhendra, *Analisa Terhadap Hak Keperdataan*, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2011. Hlm 34.

untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki. Sesuatu yang boleh, wajib, atau dilarang untuk diperbuat yang merupakan isi hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah.<sup>3</sup> sumber kehidupan yang sangat vital bagi manusia, baik dalam fungsinya sebagai sarana untuk mencari penghidupan (pendukung mata pencaharian) di berbagai bidang seperti pertanian, perkebunan, perternakan, perikanan, industri, maupun yang dipergunakan sebagai tempat untuk bermukim dengan didirikannya perumahan sebagai tempat tinggal. Sebagian besar kehidupan manusia bergantung pada tanah karena tanah memiliki fungsi dan kedudukan yang sangat penting dalam kehidupan manusia.

Ketentuan yuridis yang mengatur mengenai eksistensi tanah yaitu terdapat dalam undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA), yang merupakan pelaksanaan dari ketentuan dari pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar 1945 yang menyatakan bahwa bumi air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 Tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak atas Tanah; dan lain-lain.<sup>4</sup> Dalam pasal 4 ayat (1) selanjutnya dijelaskan bahwa :

---

<sup>3</sup>. Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, isi dan Pelaksanaan*, Jilid 1, Djambatan, Jakarta, 2003, hlm 24

“atas dasar hak menguasai dari Negara, ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah yang dapat diberikan dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan hukum”.

Hak menguasai atas tanah oleh Negara seperti yang dimaksudkan di dalam pasal 4 di atas dapat diartikan memberikan wewenang pada Negara untuk:

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan tanah.
- b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang dan tanah.
- c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai tanah.

Jadi hak menguasai oleh Negara meliputi tanah-tanah yang sudah dihaki oleh seseorang atau badan hukum maupun atas tanah-tanah yang sudah dihaki adalah, hak menguasai oleh Negara atas tanah tersebut dibatasi oleh hak yang sudah dimiliki oleh perorangan atau badan hukum tersebut. Sedangkan pada tanah yang di atasnya tidak terdapat hak-hak, sifat penguasaannya oleh Negara lebih luas dan lebih penuh<sup>5</sup>.

Dalam pengertian tersebut tidaklah berarti bahwa hak-hak perseorangan atau badan hukum atas tanah tidak dimungkinkan lagi. Dalam UUPA masih

---

<sup>5</sup>. C.S.T. Kansil, *Pengantar Ilmu hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Jakarta: Balai Pustaka, 1989, hlm. 321-322.

dikenal atau diakui adanya hak-hak yang dapat dipunyai perorangan atau badan hukum. Tetapi dalam hal ini hanya mengenai permukaan bumi saja, yaitu tanah yang dapat dihaki oleh seseorang seperti hak milik, hak guna bangunan dan sebagainya.

Dalam konsep hukum, hubungan antara orang dengan benda merupakan hubungan yang disebut 'Hak'. Makna dari sebutan itu adalah hak kepemilikan atas benda itu atau yang dikenal dengan istilah "*property right*". Kata milik itu sendiri dalam makna hukum lebih menekankan pada hak dari pada kepada bendanya.

Hak milik adalah hak yang sangat asasi dan merupakan hak dasar yang dijamin konstitusi. Undang-Undang Dasar Tahun 1945 Pasal 28 ayat (4) mengatur bahwa setiap orang berhak mempunyai hak milik dan hak tersebut tidak boleh diambil ahli secara sewenang-wenang oleh siapapun. Sementara itu, Undang-Undang Pokok Agraria sebagai peraturan dasar hukum tanah nasional mengatur bahwa hak milik atas tanah adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi social.

Didalam pada pasal 20 ayat (1) menyatakan bahwa:

"hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6"

Dalam ayat ini dirumuskan hak milik menurut UUPA ini lebih lanjut, ditegaskan bahwa hak milik inilah merupakan hak yang "paling kuat". Yang

dapat diperoleh oleh seseorang atas tanah. Sifat lainnya dari hak milik ini ialah bahwa hak ini adalah hak yang “paling penuh”. Adanya ketentuan bahwa hak milik ini ialah hak yang terkuat dan terpenuh, tidak boleh ditafsirkan sedemikian rupa hingga arti “mutlak” dan tidak dapat diganggu gugat, seperti dirumuskan dalam BW. Sifat yang demikian akan terang bertentangan dengan sifat hukum adat dan sosial dari tiap-tiap hak. Hak milik sesuai dengan apa yang ditentukan dalam pasal 6 UUPA ini berfungsi sosial. Oleh karena itu tidaklah dapat dipandang hak milik ini sebagai mutlak dan tak dapat diganggu-gugat.

Jika dibandingkan dengan hak-hak lain maka hak miliklah yang harus kita pandang sebagai hak yang terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai oleh seseorang. Hak milik ini pun adalah hak yang turun-temurun, jadi dapat diwarisi dan diwariskan.<sup>6</sup>

Selanjutnya pasal 20 ayat (2) menyatakan bahwa : “Hak milik dapat beralih dan diahlikan kepada pihak lain” ayat ini menjelaskan sifat “*zakelijk*” dari hak milik. *Zakelijk* adalah hak atas benda yang bersifat berlaku terhadap tiap orang, jadi merupakan hak mutlak atau absolut. Karena bersifat pribadi (*persoonlijk*) maka hak ini dapat dialihkan dan beralih kepada pihak lain. Hak milik ini boleh dipandang seolah-olah bekerja terhadap semua orang. Karena

---

<sup>6</sup>. Sudargo Gautama, *Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria*, Bandung: PT Citra Aditya Bhakti, 1993, hlm. 124.

bersifat kebendaan, maka hak milik ini perlu didaftarkan. Satu dan lain supaya dapat bekerja terhadap pihak lain.

Dengan singkat **Ali Achmad Chomzah** mengemukakan, berdasarkan pasal 20 UUPA, bahwa sifat-sifat hak milik sebagai berikut :

1. Turun-temurun, artinya hak milik atas tanah dimaksud dapat beralih karena hukum dari seorang pemilik tanah yang meninggal dunia kepada ahli waris.
2. Terkuat, artinya hak milik atas tanah tersebut yang paling kuat diantara hak-hak yang lain atas tanah.
3. Terpenuhi, artinya hak milik atas tanah tersebut dapat digunakan untuk usaha pertanian dan juga untuk mendirikan bangunan. Dalam menggunakan Hak Milik atas tanah harus memerhatikan fungsi sosial atas tanah, yaitu dalam menggunakan tanah tidak boleh menimbulkan kerugian bagi orang lain, penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaan dan sifat haknya, adanya keseimbangan antara kepentingan pribadi dengan kepentingan umum, dan tanah harus dipelihara dengan baik agar bertambah kesuburan dan mencegah kerusakannya.<sup>7</sup>

## **B. Hak Kepemilikan atas Tanah Dati**

Ketentuan mengenai Hak Milik disebutkan dalam pasal 16 ayat (1) huruf a, Undang-Undang Pokok Agraria (selanjutnya ditulis UUPA). Secara khusus diatur dalam pasal 20 sampai dengan pasal 27. Menurut pasal 50 ayat (1) UUPA,

---

<sup>7</sup>. Achmad Chomzah, *Hukum Pertanian*, Jakarta: Prestasi Pustaka, 2002, hlm.5.

“Ketentuan lebih lanjut mengenai Hak Milik diatur dengan Undang-Undang”.

Hak Milik atas tanah yang terjadi karena ketentuan Undang-Undang artinya Undang-Undang yang menetapkan hak milik tersebut. Contohnya hak milik atas tanah yang berasal dari konversi tanah bekas milik adat. Tanah milik adat pada hakekatnya merupakan tanah hak, akan tetapi menurut hukum tanah nasional yang berlaku di Indonesia pada tanggal 24 september 1960 tanah milik adat dapat menjadi hak milik jika telah dikonversikan. Konversi adalah penyesuaian suatu tanah hak menurut hukum yang lama menjadi sesuatu hak atas tanah menurut hukum yang baru. Penyesuaian hak ini juga terjadi pada hak-hak atas tanah yang tunduk pada hukum barat (*eigendom, Erfpacht, dan opstal*). Adapun konversi hak-hak barat tersebut dapat menjadi hak milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai berdasarkan ketentuan-ketentuan konversi UUPA.

Undang-Undang yang diperintahkan disini sampai sekarang belum terbentuk. Untuk itu diberlakukanlah pasal 56 UUPA, yaitu :

“ selama undang-undang tentang Hak Milik belum terbentuk, maka yang berlaku adalah ketentuan-ketentuan hukum adat setempat dan peraturan-peraturan lainnya mengenai hak atas tanah yang memberi wewenang, sepanjang tidak bertentangan dengan UUPA”.

Tanah sebagai salah satu kebutuhan dalam penyelenggaraan hidup manusia memiliki peranan yang sangat vital. Masyarakat Indonesia yang bercorak hidup agraris menggantungkan hidup sepenuhnya pada tanah. Tanah sebagai objek

utama yang harus dimiliki dalam penyelenggaraan kehidupan agraria baik yang berbentuk pengadaan lahan pertanian maupun perkebunan. Oleh karena itu tanah tidak bisa lepas dari kehidupan manusia karena dari semua kebutuhan manusia, tanah menjadi kebutuhan pokok yang mendasar dan menjadi tempat bagi manusia menjalani kehidupannya serta memperoleh sumber untuk melanjutkan hidupnya.<sup>8</sup>

Tanah dalam arti hukum memiliki peranan yang sangat penting dalam kebutuhan manusia karena dapat menentukan keberadaan dan kelangsungan hubungan dan perbuatan hukum, baik dari segi individu maupun dapat bagi orang lain. Untuk mencegah masalah tanah tidak sampai menimbulkan konflik kepentingan dalam masyarakat, diperlukan pengaturan, penguasaan dan penggunaan tanah atau dengan kata lain disebut dengan hukum tanah.<sup>9</sup>

Hukum tanah adalah keseluruhan ketentuan-ketentuan hukum, baik yang tertulis maupun tidak tertulis yang semuanya mempunyai objek pengaturan yang sama yaitu hak-hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga-lembaga hukum dan sebagai hubungan hukum konkret, beraspek public dan privat yang dapat disusun dan dipelajari secara sistematis, hingga keseluruhannya menjadi satu kesatuan yang merupakan satu system.<sup>10</sup>

---

<sup>8</sup>. *Loc cit.*, Mariot. P. Siahaan, ***Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (Teori dan Praktek)***, Rajawali Press: Jakarta, 2005, hlm.1

<sup>9</sup>. K. Wantjik Saleh, ***Hak Anda Atas Tanah***, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1982, hlm.7

<sup>10</sup>. Urip Santoso, ***Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah***, Kencana, Jakarta, 2008, hlm. 12

Menurut Harsono pada masa pemerintahan Belanda di Indonesia berlaku dua aturan hukum tanah, yaitu hukum tanah yang berdasarkan hukum adat dan hukum tanah yang berdasarkan hukum barat. System pemilikan tanah berdasarkan hukum barat berbeda dengan system pemilik tanah berdasarkan hukum adat. System hukum barat yang berkonsepsi individualistic mengatur bahwa hak penguasaan atas tanah yang tertinggi adalah hak milik pribadi, yang disebut hak *eigendom*. Tanah yang diatur menurut hukum perdata barat itu ada beberapa macam hak, antara lain :

1. Hak *Recht van Eigendom*.

Pasal 570 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan bahwa hak *eigendom* adalah hak untuk menikmati suatu barang dengan leluasa dan untuk berbuat terhadap barang itu secara bebas sepenuhnya, asalkan tidak bertentangan dengan undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh kuasa yang berwenang dan asal tidak mengganggu hak-hak orang lain : kesemuanya itu mengurangi kemungkinan pencabutan hak demi kepentingan umum dan penggantian yang pantas, berdasarkan ketentuan-ketentuan perundang-undangan.

2. Hak *Recht van Opstal*

Hak *opstal* atau disebut juga dengan *recht van postal* adalah suatu kebendaan (*zakelijk recht*) untuk mempunyai rumah-rumah, bangunan-bangunan dan tanaman di atasnya tanah milik orang lain.

3. Hak *Recht van Erfpacht*.

Hak *Erfpacht*, menurut pasal 720 Kitab Undang-Undang Hukum perdata adalah suatu hak kebendaan untuk menikmati sepenuhnya akan kegunaan suatu barang tak bergerak milik orang lain, dengan kewajiban akan membayar upeti tahunan kepada pemilik tanah sebagai pengakuan akan kepemilikannya, baik berupa uang, baik berupa hasil atau pendapatan.

4. Tanah *Recht van Vruchgrebuick*

Menurut pasal 756 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, *recht vangebruik* adalah suatu hak kebendaan untuk mengambil hasil dari barang milik orang lain, seakan-akan ia sendiri pemiliknya, dengan kewajiban memelihara barang tersebut sebaik-baiknya.<sup>11</sup>

Selain hukum tanah berdasarkan hukum barat, berlaku juga aturan hukum tanah berdasarkan hukum tanah adat. Hukum tanah adat yaitu hukum yang tidak tertulis dan sejak semula telah berlaku di kalangan masyarakat asli Indonesia sebelum datangnya penjajah, sedangkan hukum tanah barat berkembang bersamaan dengan datangnya Belanda di Indonesia dan membawa perangkat hukum Belanda tentang tanah yang mula-mula masih berdasarkan hukum Belanda kuno yang didasarkan pada kebiasaan yang tidak tertulis.<sup>12</sup>

---

<sup>11</sup>. Eddy Rukhiyat, *Politik Pertanahan Nasional Sampai Orde Reformasi*, Bandung, Alumni, 1999, hlm. 30

<sup>12</sup>. Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria dan Pelaksanaannya*, Jakarta, Djambatan, 2005, hlm. 174

Pada masa penjajahan Belanda, hak-hak atas tanah di Indonesia juga dikelompokkan ke dalam 3 jenis hak, yaitu:

- 1) Hak-hak asli Indonesia, yaitu hak-hak atas tanah menurut hukum adat;
- 2) Hak-hak barat, yaitu hak-hak atas tanah menurut hukum barat, yaitu hukum yang dibawa oleh Pemerintah Hindia Belanda ke Indonesia bersamaan dengan Hukum Eropa. Dalam hal ini, Pemerintah Hindia Belanda memperlakukan asas konkordansi dengan menerapkan aturan yang berlaku di Negeri Belanda ke Indonesia;
- 3) Hak-hak atas tanah daerah yang di atasnya masih ada penguasaan dari kerajaan setempat.<sup>13</sup>

Buku II *Burgelijk Wetboek* (BW) mengatur tentang jenis-jenis hak atas tanah yang dapat dimiliki oleh perseorangan atau badan hukum, termasuk mengatur isi dari hak yang bersangkutan beserta hubungan hukum antara pemegang hak dengan tanah yang dikuasainya. Hal ini menunjukkan bahwa hukum tanah yang tercakup dalam BW cenderung bersifat keperdataan. Selain itu, BW juga memuat ketentuan-ketentuan yang mengatur hal-hal yang bersifat administratif, yang berisi kebijakan Pemerintah Hindia Belanda tentang pemberian hak atas tanah Indonesia.

Menurut **Purbacaraka** dan **Halim**, tanah-tanah hak adat terdiri atas:

---

<sup>13</sup>. Mudjiono, *Alternatif Penyelesaian Sengketa Pertanahan di Indonesia Melalui Revitalisasi Fungsi Badan Peradilan*, Jurnal Hukum No. 3 Vol. 14 Juli 2007, hlm. 458-473

1. Hak ulayat, yaitu hak atas tanah yang dipegang oleh seluruh anggota masyarakat hukum adat secara bersama-sama.
2. Hak milik dan hak pakai. Hak milik adat atas tanah adalah suatu hak atas tanah yang dipegang oleh perseorangan atas sebidang tanah tertentu dalam wilayah masyarakat hukum adat yang bersangkutan. Hak pakai adat atas tanah adalah, suatu hak atas tanah menurut hukum adat yang telah diberikan kepada seseorang tertentu untuk memakai sebidang tanah bagi kepentingannya, biasanya tanah yang dipakai dalam hukum adat dengan dasar hak pakai, biasanya terhadap tanah sawa ladang.

Van Dijk menyebutkan bahwa hak atas tanah adat dapat dibedakan atas:

- a. Hak persekutuan atau hak petuanan;
- b. Hak persekutuan yang berakibat keluar, ialah:
  - Larangan terhadap orang luar untuk menarik keuntungan dari tanah ulayat, kecuali setelah mendapat izin dan sesudah membayar uang pengakuan (*recognite*);
  - Larangan pembatasan atau berbagai peraturan yang mengikat terhadap orang-orang untuk mendapat hak-hak perorangan atas tanah pertanian.
- c. Hak perorangan atas tanah adat, terdiri dari :
  - Hak milik adat (*inland bezitrecht*) adalah hak perorangan atas tanah, di mana yang bersangkutan tenaga dan usahanya telah terus menerus ditanamnya pada tanah tersebut, sehingga kekuatannya semakin nyata

dan diakui oleh anggota lainnya, dan kekuasaan kaum/persekutuan semakin menipis, dan kekuasaan perorangan semakin kuat.

- Hak memungut hasil tanah (*genotrecht*) ialah, suatu hak pribadi yang mempunyai kekuatan tertentu, yaitu tentang menikmati hasil tanah saja, sedangkan kekuasaan atas tanah yang berada pada persekutuan, hak ini mempunyai kekuatan sementara.
- Hak menarik hasil ialah, suatu hak yang didapat dengan suatu persetujuan para pemimpin persekutuan dengan orang yang mengelola sebidang tanah untuk satu atau dua kali panen.<sup>14</sup>

Sistem kepemilikan tanah menurut hukum adat yang dapat dimiliki oleh warga pribumi dapat terjadi dengan cara: (a) Membuka hutan; (b) Mewarisi tanah; (c) Menerima tanah karena pemberian, penukaran atau hadiah, (d) Daluwarsa/*verjaring*.<sup>15</sup>

Pada umumnya tanah-tanah di daerah Ambon Lease adalah tanah adat yang tunduk dan juga dikuasai oleh hak petuanan (*beschikkingsrecht*) dari desa atau negeri yang bersangkutan. Penguasaan atas tanah-tanah adat itu oleh hak petuanan bukanlah sekedar untuk dikuasai saja, tetapi juga supaya pemanfaatannya berjalan dengan tertib karena tanah, hutan, laut dan segala isinya adalah semacam lumbung dan sumber nafkah utama bagi rakyat. Karena itu harus digunakan untuk kemakmuran rakyat. Jika dilihat dari sistem hukum tanah adat

---

<sup>14</sup>. Purnadi Purbacaraka dan Ridwan Halim, *Sendi-Sendi Hukum Agraria*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 1993, hlm. 25

<sup>15</sup>. Iman Sudiyat, *Hak Adat Sketsa Azas*, Yogyakarta, Liberty, 1981, hlm. 3

tersebut maka, kekuasaan hak petuanan mempunyai kekuatan berlaku kedalam dan berlaku keluar. Berlaku kedalam artinya masyarakat atau orang-orang dari lain tempat termasuk juga masyarakat tetangga hanya boleh memungut hasil dari tanah petuanan sesudah mendapat ijin, untuk itu dari pihak masyarakat yang diberikan ijin harus membayar uang pengakuan dan uang penggantian. Berlaku kedalam artinya anggota masyarakat bersama mempergunakan hak petuanannya berupa, jalan memungut keuntungan dari tanah tersebut dan dari binatang-binatang serta tanaman yang terdapat dengan tak terpelihara di situ.<sup>16</sup>Tentang kekuatan berlakunya hak petuanan yang menjadi wilayah petuanan itu berhadapan dengan tanah-tanah yang telah dikuasai oleh orang-orang atau pribadi-pribadi maupun kerabat atau persekutuan tidak selamanya tetap. senantiasa berubah dan berkembang menurut proses atau perkembangan kehidupan masyarakat wilayah petuanan itu sendiri. Bilamana jika hak perorangan atau kelompok melemah, maka makin kukuhlah haknya atas tanah itu, yang dimaksud di sini dengan hak perorangan dengan tanah yang diusahakan atau yang ditempatinya maka makin kukuhlah haknya atas tanah itu, yang dimaksud disini dengan hak perorangan atas tanah ialah hak dari seseorang atau suatu persekutuan atau suatu badan hukum menurut hukum adat atas tanah, hak-hak mana berhadapan dengan hak petuanan dari negeri. Jadi bukan hak seseorang atau individual saja. Jika hak itu dipunyai sebuah persekutuan atau satu kelompok ahli waris, maka hak itu menjadi hak perorangan yang kolektif dari para ahli

---

<sup>16</sup>. B. Ter Haar terjemahan Soebekti Pesponoto, *Op.Cit*, hlm. 49

waris yang bersangkutan. Hak perorangan yang paling kuat atas tanah adalah hak milik. Hak milik ini mulanya berasal dari tanah petuanan yang diserahkan kepada anak negeri dalam bentuk hak pakai. Di dalam perkembangan selanjutnya, lamabat laun hak pakai dari pemegang hak itu semakin kuat atas tanah tersebut dapat berubah menjadi hak milik.<sup>17</sup>

Walaupun di sini hak yang bersifat pribadi sudah mulai memegang peranan, namun petuanan masih mempunyai hak mengawasi atas tanah yang diberikan itu berkenaan dengan pemanfaatan dan pemeliharaannya serta peralihan atau penggantian dari pada pemegang hak. Tanahnya masih tetap milik petuanan dan tidak boleh dialihkan atau dipindahkan kepada orang lain tanpa persetujuan petuanan. Di Ambon Lease pengalihan atau pemindahan hak itu harus seizin Pemerintah Negeri. Pelanggaran terhadap ketentuan-ketentuan yang ditetapkan bisa berakibat hak atas tanah dapat dicabut kembali. Tanah semacam ini di Ambon Lease contohnya seperti tanah dati ini mulai ada perimbangan antara dua kekuatan yang selalu dalam keadaan tarik menarik yaitu hak perorangan dengan hak petuanan.

Menurut F. D. Holleman, dati adalah kerabat-kerabat (*families*) yang menjalankan tugas untuk hongi dan kuarto. Lebih lanjut beliau mengatakan bahwa dati adalah kesatuan wajib kerja. Ada juga yang mengartikan dati dengan pajak atau kewajiban untuk menyerahkan hasil atau produksi, menyerahkan sejumlah uang atau melakukan pekerjaan. Pengertian lain ialah, bahwa dati itu

---

<sup>17</sup>. Ziwar Effendi, *Op, Cit*, hlm. 107

sebagai suatu kerabat yang wajib membayar pajak dan kelompok-kelompok kerabat yang merupakan kesatuan administrasi.

Dikalangan rakyat di daerah Maluku Tengah dikenal istilah *badati* yang artinya bersama-sama menyumbang, memikul bersama-sama suatu beban atau kewajiban yang merupakan tugas bersama, tegasnya bergotong-royong.<sup>18</sup>

Secara etimologis belum didapatkan kesatuan pendapat di antara para penulis tentang apa sebenarnya menurut ilmu bahasa asal kata *dati* itu. Ada yang secara harfiah mengartikan dengan pajak. Dalam bahasa latin terdapat kata *Datio in solutum* berarti memberikan sebagai pembayaran. Istilah *datio* ini juga dipergunakan oleh J.Gerard Fried Riedel yang berarti petak-petak tanah yang dibagi-bagikan kepada orang-orang yang kuat kerja kepala-kepala rumah tangga (*hoofden van huisgezinnen*) dengan syarat harus ikut hongki.

Lain pula pengertian di daerah Tidore, dari pemuka-pemuka dan penguasa-penguasa adat dari bekas kesultanan Tidore berpendapat bahwa tanah *dati* adalah tanah yang diberikan kepada seorang panglima perang sebagai imbalan karenah telah berjasa menaklukan daerah itu. Ada yang mengatakan, bahwa *dati* itu berasal dari Maluku Tengah, tetapi sampai sekarang orang pun belum dapat memastikan apakah istilah atau kata *dati* itu sendiri adalah asli Maluku Tengah. Pendapat lain mengatakan bahwa stelse *dati* ini timbul pada waktu VOC mulai mengadakan pelayaran Hongki untuk melumpuhkan perlawanan rakyat semenanjung Hoamoal di Seram Barat yang menentang sistem monopoli VOC.

---

<sup>18</sup>. *Ibid.* hlm. 93-116

Hipotesa yang kuat adalah, bahwa sistem dati ini sudah ada sebelum datangnya Belanda, seperti halnya juga dengan Tarnate dan Tidore VOC hanya turut memanfaatkan sistem dati ini.<sup>19</sup>

Melalui sistem dati, suatu kerabat atau cabang kerabat atau suatu persekutuan dapat menikmati tanah-tanah atau dusun-dusun yang berada dibawah kekuasaan hak petuanan suatu negeri. Jadi hak menikmati dusun-dusun dati tidak diberikan seseorang atau pribadi, tetapi kepada kelompok orang yang bernaung di bawah suatu kerabat (*family*) atau cabang kerabat ataupun suatu persekutuan. Hukum dati atau stelsel mengatur tentang timbulnya dan hilangnya hak-hak dati, pengurusannya, peralihan hak-haknya, pewarisannya, dan seterusnya. Terhadap dusun-dusun dati ini kemudian oleh pemerintah diadakan pendaftaran atau registrasi di daerah Ambon Lease tetapi Pendaftaran tidak serempak.

Di Pulau Ambon negeri-negeri Kristen dan Islam Batumera pada tahun 1814 dan pulau-pulau Lease mulai dari pulau Saparua pada tahun 1823. Register dusun-dusun dati yang asli disimpan di kantor Residen Amboina sedangkan kepada negeri-negeri yang bersangkutan hanya diberi petikannya yang ditandatangani oleh Sekretaris Residen Amboina. Sekarang register yang asli itu tidak ada lagi. Sehingga keadaannya bertambah sulit di negeri-negeri yang petikan register datinya juga hilang.<sup>20</sup>

---

<sup>19</sup>. *Ibid*, hlm 117-118

<sup>20</sup>. *Ibid*, hlm 150

Pengertian Hak Milik menurut pasal 20 ayat (1) UUPA adalah Hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6 UUPA “Semua hak atas tanah memiliki fungsi sosial”, Terkuat artinya hak kepemilikan atas tanah yang lebih kuat dibandingkan dengan hak atas tanah lain, tidak mempunyai batas waktu tertentu, mudah dipertahankan dari gangguan pihak lain, dan tidak mudah hapus. Terpenuhartinya Hak kepemilikan atas tanah dati memberi wewenang kepada pemiliknya lebih luas bila dibandingkan dengan hak atas kepemilikan tanah yang lainnya<sup>21</sup>, sedangkan tanah dati yaitu tanah yang dimiliki dan dikuasai oleh klen atau subklen atau mata-rumah.<sup>22</sup>

Hak kepemilikan atas tanah dati di Negeri Latuhalat adalah hak atas tanah yang memiliki tanam-tanaman yang tumbuh di atasnya dimiliki oleh masyarakat negeri latuhalat secara turun temurun dan secara bersama-sama di dalam mengawasi, mengatur pemanfaatan dan pengalihan tanah dati tersebut kepada orang lain. Hak yang dimiliki atas tanah beserta semua tanaman yang tumbuh di atasnya dapat berlangsung terus menerus atau secara turun temurun setelah pemiliknya meninggal dunia, maka hak kepemilikannya dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya sepanjang memenuhi syarat sebagai subjek hak kepemilikannya.

---

<sup>21</sup>. Urip Santoso, *Op Cit*, hlm 90-91

<sup>22</sup>. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*

## **C. Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli**

### **1. Pengertian Jual Beli Tanah**

Menurut Subekti, jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan<sup>23</sup>. Yang dijanjikan oleh pihak yang satu (pihak penjual), menyerahkan atau memindahkan hak miliknya atas barang yang ditawarkan, sedangkan yang dijanjikan oleh pihak yang lain, membayar harga yang telah disetujuinya.

Jual beli adalah suatu perjanjian konsensual, artinya ia sudah dilahirkan sebagai suatu perjanjian yang sah (mengikat atau mempunyai kekuatan hukum) pada detik tercapainya sepakat antara penjual dan pembeli mengenai unsur-unsur yang pokok (esensial) yaitu barang dan harga, biarpun jual beli itu mengenai barang yang tidak bergerak.<sup>24</sup>

### **2. Jual Beli Sebelum Berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria**

#### **a) Menurut Hukum Adat**

Pengertian jual beli tanah menurut hukum adat yaitu perbuatan hukum penyerahan tanah untuk selama-lamanya dengan penjual menerima pembayaran sejumlah uang, yaitu harga pembelian yang

---

<sup>23</sup>.Ahmadi Miru dan Sakka Pati,*Hukum Perikatan: Penjelasan Makna Pasal 1233 sampai 1456 BW*, Rajawali Pers, Jakarta, 2011, hlm 79.

<sup>24</sup>.*Ibid*, hlm 80.

sepenuhnya atau sebagian dibayarkan secara tunai.<sup>25</sup>Dari pengertian tersebut dapat diketahui bahwa sifat dari jual beli tanah menurut hukum adat adalah Terang dan tunai.

Menurut Effendi Perangin yang dimaksud dengan terang dan tunai adalah sebagai berikut<sup>26</sup> :

1. Tunai, dalam hal ini berarti harga tanah yang dibayar itu bisa seluruhnya, bisa juga sebagian. Akan tetapi meskipun dibayar sebagian, menurut hukum dianggap telah dibayar penuh. Pembayaran harga dan penyerahan haknya dilakukan pada saat bersamaan. Pada saat itu jual beli menurut hukum telah selesai sedangkan sisa harga yang belum dibayar dianggap sebagai utang pembeli kepada bekas pemilik tanah.
2. Terang dalam hal ini berarti jual beli tanah tersebut dilakukan di hadapan Kepala Desa yang tidak hanya bertindak sebagai saksi tetapi juga dalam kedudukannya sebagai pihak yang menanggung bahwa jual beli tanah tersebut tidak melanggar hukum yang berlaku.

Jual-beli tanah dilakukan di muka Kepala Adat (Desa. Dengan dilakukan di muka Kepala Adat, jual beli itu menjadi “terang”, pembeli

---

<sup>25</sup>.Sahat HMT Sinaga, *Jual beli tanah dan pencatatan peralihan hak*,2007.

<sup>26</sup>.Urip santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Kencana Prenada, Jakarta, 2013,hlm 360, dikutip dari Effendi Perangi, 1989, Hukum agrarian Indonesia suatu Telaah dari Sudut Pandang aktisi Hukum, Rajawali, Jakarta, hlm. 16

mendapat pengakuan dari masyarakat yang bersangkutan sebagai pemilik yang baru dan akan mendapat perlindungan hukum, jika dikemudian hari ada gugatan dari pihak yang menganggap jual beli tersebut tidak sah.

#### **b) Jual Beli Menurut Hukum Perdata Barat**

Jual-beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan (Pasal 1457 KUHperdata). Penyerahan adalah suatu pemindahan barang yang telah dijual kedalam kekuasaan dan kepunyaan si pembeli (pasal 1475KUHperdata).

Menurut jiwa/azas Hukum Barat perjanjian Jual-beli bersifat *obligator* (mengikat), artinya penjual berjanji dan wajib mengoperkan barang yang dijual kepada pembeli dengan tidak mempersoalkan apakah harga barang terus dibayar kontan atau tidak.<sup>27</sup> Pasal 1458 KUHperdata menentukan, bahwa jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak pada saat mereka mencapai kata sepakat mengenai tanah yang diperjual-belikan itu serta harganya, walaupun tanahnya tersebut belum diserahkan dan harganya belum dibayar.

---

<sup>27</sup>. John Salindeho, *Masalah Tanah dalam Pembangunan*, Jakarta: Sinar Grafika, 1987  
hlm 36

Terjadinya jual beli hak milik atas tanah yang bersangkutan antara penjual belum menimbulkan akibat beralihnya hak milik atas tanah yang bersangkutan kepada pembelinya, misalnya harganya sudah dibayar dan kalau jual beli tersebut mengenai tanah, tanahnya sudah diserahkan kedalam kekuasaan yang membeli, Hak Milik Atas Tanah tersebut baru beralih kepada pembelinya jika telah dilakukan apa yang disebut “peyerahan yuridis” (*Juridische Levering*), yang wajib diselenggarakan dengan pembuatan akta dihadapan pejabat yang berwenang yaitu Kepala Kantor Pendaftaran selaku *overs chrijvings ambtenaar* menurut *overs chrijvings ordonnantie* (S 1834 No. 27)

Pasal 1459 Kitab Undang Hukum Perdata jual-beli dan penyerahan hak merupakan dua perbuatan hukum yang berlainan. Penyerahan yuridisnya wajib dilakukan dengan akta *overschrijvings ambtenaar*, beralihnya hak milik atas tanah yang dibeli itu hanya dapat dibuktikan dengan akta tersebut. Perbuatan hukum itu lazim disebut “balik nama” (*overschrijvings*), aktanya disebut “akta balik nama” dan pejabat balik nama”.<sup>28</sup>

### **3. Jual Beli Setelah Undang-Undang Pokok Agraria**

---

<sup>28</sup>Efendi Perangin, *Praktek Jual Beli Tanah*, Rajawali Pers, Jakarta, 1996, hlm 14-15

Setelah berlakunya UUPA, terjadilah unifikasi hukum tanah Indonesia sehingga hukum yang berlaku untuk tanah adalah hukum tanah nasional dan sudah tidak dikenal lagi tanah yang tunduk kepada KUHPerdara atau tanah hak barat dan tanah yang tunduk kepada hukum adat atau tanah hak adat. Berlakunya UUPA dapat menghilangkan sifat dualistis yang dulunya terdapat dalam lapangan agraria karena Hukum Adat adalah hukum yang sesuai dengan kepribadian bangsa Indonesia serta juga merupakan hukum rakyat Indonesia yang asli<sup>29</sup>.

Dalam UUPA istilah jual beli hanya disebutkan dalam pasal 26 yaitu yang menyangkut jual beli hak milik atas tanah. Dalam pasal-pasal lainnya, tidak ada kata yang menyebutkan jual beli, tetapi disebutkan sebagai dialihkan. Pengertian dialihkan menunjukkan suatu perbuatan hukum yang disengaja untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain melalui jual beli, hibah, tukar menukar dan hibah wasiat. Jadi, meskipun dalam pasal hanya disebutkan dialihkan, termasuk salah satunya adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah karena jual beli. Apa yang dimaksud dengan jual beli itu sendiri oleh UUPA tidak diterangkan secara jelas, akan tetapi mengingat dalam Pasal 5 UUPA disebutkan bahwa Hukum Tanah Nasional

---

<sup>29</sup> B.F. Sihombing, *Evolusi kebijakan pertanah dalam hukum tanah Indonesia*, 2004, hlm 63.

kita adalah Hukum Adat, berarti kita menggunakan konsepsi, asas-asas, lembaga hukum dan sistem hukum adat<sup>30</sup>.

Pengertian jual beli tanah menurut Hukum Adat, merupakan perbuatan pemindahan hak, yang sifatnya tunai, riil dan terang. Sifat tunai berarti bahwa penyerahan hak dan pembayaran harganya dilakukan pada saat yang sama. Jual beli dianggap telah terjadi dengan penulisan kontrak jual beli di muka Kepala Kampung serta penerimaan harga oleh penjual, meskipun tanah yang bersangkutan masih berada penguasaan penjual<sup>31</sup>.

Berdasarkan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, setiap pemindahan hak atas tanah kecuali yang melalui lelang hanya bisa didaftarkan apabila perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah tersebut didasarkan pada akta PPAT. Notaris dan PPAT sangat berperan dalam persentuhan antara perundang-undangan dan dunia hukum, sosial dan ekonomi praktikal. Notaris adalah pejabat umum (*openbaar ambtenaar*) yang bertanggung jawab untuk membuat surat keterangan tertulis yang dimaksudkan sebagai alat bukti dari perbuatan-perbuatan hukum<sup>32</sup>.

Dengan berlakunya UUPA, dan atas dasar Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 (sekarang pasal 37 ayat (1) Peraturan

---

<sup>30</sup>Andrian sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hlm 76.

<sup>31</sup>Boedi Harsono, *Sejarah Hukum Agraria Di Indonesia*, Djambatan, Jakarta, 2008, hlm 77.

<sup>32</sup>Herlien Budiono, *Asas Keseimbangan bagi Hukum Perjanjian Indonesia: Hukum Perjanjian Berlandaskan Asas-asas Wigati Indonesia*, 2006, hlm 256.

Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 jo Pasal 2 Peraturan Kepala BPN Nomor 7 Tahun 2007) maka setiap perjanjian yang bermaksud mengalihkan hak atas tanah, pemberian hak baru atas tanah, penjaminan tanah atau peminjaman uang dengan hak atas tanah sebagai jaminan, harus dilakukan dengan suatu akta. Akta demikian harus dibuat oleh dan di hadapan pejabat dan ditunjuk khusus untuk itu, yakni PPAT sehingga dengan demikian setelah notaris PPAT juga adalah pejabat umum<sup>33</sup>.

Pada tahap ini peranan PPAT sebagai pencatat perbuatan hukum untuk melakukan perbuatan akta jual beli, harus dipenuhi. Sehingga pengalihan ini menjadi sah adanya dan dapat didaftarkan balik namanya. Dengan akta PPAT inilah akan kembali diberikan status baru dari permohonan balik nama yang dimohon oleh pihak yang menerima pengalihan haknya. Pembuatan akta jual beli di hadapan PPAT tersebut dilakukan bagi keabsahan dari perjanjian-perjanjian berkenaan dengan hak atas tanah, maka disyaratkan akta yang dibuat dengan oleh PPAT. Namun demikian, apakah kemudian pengalihan hak atas tanah diluar pelibatan PPAT otomatis menjadi tidak sah adalah persoalan lain.

---

<sup>33</sup>*Ibid* , hlm 257.