

BAB II

TINJAUAN UMUM

A. Tinjauan Umum Tentang Hak Milik Atas Tanah

Hubungan hukum dengan tanah akan menimbulkan hak penguasaan atas tanah. Dalam kehidupan berbangsa dan bernegara, hubungan hukum tersebut berupa hubungan antara negara dengan tanah dan hubungan antara warga negara (baik individu maupun kelompok) dengan tanah.

Hak penguasaan atas tanah berisikan serangkaian wewenang, kewajiban, dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu dengan tanah yang dihaki. “*sesuatu*” yang boleh, wajib dan /atau dilarangan untuk diperbuat itulah yang merupakan tolak pembeda antara berbagai hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah negara yang bersangkutan. Kita juga mengetahui bahwa hak penguasaan atas tanah itu dapat diartikan sebagai *lembaga hukum*, jika belum dihubungkan dengan tanah dan subjek tertentu. Hak penguasaan atas tanah dapat juga merupakan *hubungan hukum konkret (subjektief recht)* jika sudah dihubungkan dengan tanah tertentu dan subjek tertentu sebagai pemegang haknya.³⁵

Lazimnya persoalan atau sengketa tanah, disebabkan oleh adanya hak kepemilikan atas tanah sesuai dengan asal usul dan alas hak yang dimilikinya dikuasai dan diduduki oleh seseorang, baik atas dasar alasan-alasan atau asal usul dan alas hak yang juga dimilikinya ataupun berdasarkan suatu sebab yang jelas

³⁵Rachmadi Usman, *Hukum Kebendaan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011, hlm. 215.

dan sah menurutnya, ia menguasai tanah tersebut walaupun ada gangguan dan tuntutan dari pihak yang merasa dirugikan atas perbuatannya, sebagai suatu usaha baginya dalam mempertahankan hak atas tanah tersebut.

Hak milik merupakan hak dasar bagi setiap Warga Negara yang dijamin konstitusi, oleh karena itu kepastian hukum pemilikan atas tanah merupakan salah satu kebutuhan yang hakiki. Kepastian yang hakiki terwujud apabila tidak ada lagi keraguan dan kekhawatiran mengenai pemilikan tanahnya yang sudah terdaftar, baik merupakan keyakinan dari dirinya sendiri maupun atas pengakuan pihak lain.³⁶

Seseorang atau badan hukum yang mempunyai sesuatu hak atas tanah, oleh UUPA di bebani kewajiban untuk mengerjakan dan mengusahakan sendiri secara aktif serta memelihara termasuk menambah kesuburan dan mencegah kerusakan tanah tersebut. Hak atas tanah tidak boleh dipergunakan untuk kepentingan pribadi dengan sewenang-wenang tanpa menghiraukan kepentingan masyarakat karena semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial, ini tidak berarti kepentingan perseorangan dapat dikesampingkan begitu saja melainkan tetap dilindungi.³⁷

A. Pengertian Hak milik

1) Pengertian hak milik

Hak milik diatur dalam Pasal 20 sampai dengan Pasal 27 UUPA. Dalam Pasal 20 UUPA yang dimaksud dengan Hak Milik adalah :

³⁶Muchtar Wahid, *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah*, Republika, 2008, hlm. 4.

³⁷R. Suhedi, *Penyelesaian Sengketa Tentang Tanah*, Karya Anda, Surabaya, 1991, hlm. 45.

“Hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat fungsi sosial, yang dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain”.

Kata “turun temurun” dapat diartikan bahwa tanah tersebut dapat diteruskan pada ahli waris, sedangkan untuk kata “terkuat dan terpenuh” itu bermaksud untuk membedakan dengan hak-hak lainnya. Terkuat dapat diartikan sebagai hak memiliki dan menguasai atas tanah tersebut dengan jangka waktu yang tak terbatas yang dilandasi adanya pendaftaran tanah. Terpenuh sama halnya dengan hak yang paling luas dan dapat menjadi induk dari hak lain. Selain itu hak milik juga mempunyai fungsi sosial. Hak milik dapat beralih dan dialihkan.

Beberapa pendapat mengenai hak milik antara lain:

- a. Kartini Mukjadi dan Gunawan Widjaya
Hak milik merupakan hak paling kuat atas tanah, yang memberikan wewenang kepada pemegangnya untuk memberikan kembali suatu hak lain di atas bidang tanah hak milik yang dimilikinya tersebut (dapat berupa hak guna bangunan atau hak pakai dengan pengecualian hak guna usaha), yang hampir sama dengan kewenangan Negara (sebagai penguasa) untuk memberikan hak atas tanah kepada warganya. Hak ini meskipun tidak mutlak sama, tetapi dapat dikatakan mirip dengan *eigendom* atas tanah menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang (paling) luas pada pemegangnya, dengan ketentuan harus memperhatikan ketentuan UUPA.³⁸
- b. Adrian Sutedi
Hak milik bisa merupakan induk dari hak-hak lainnya. Artinya seseorang pemilik tanah bisa memberikan tanah kepada pihak lain dengan hak-hak yang kurang dari hak milik: menyewakan, menghasilkan, menggadaikan, menyerahkan tanah itu kepada orang lain dengan hak guna bangunan atau hak pakai. Hak milik tidak berinduk kepada hak atas tanah lain.³⁹
- c. Erna Sri Wibawanti dan R. Murjiyanto
Meskipun hak milik merupakan hak yang tertinggi dan terkuat, akan tetapi hak milik bukanlah hak yang mutlak dalam arti tidak dapat diganggu gugat, hak

³⁸Kartini Muljadi dan Gunawan Wijaya, *Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2004, hlm. 30.

³⁹Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006, hal. 61.

milik dibatasi dengan adanya fungsi social, dalam arti bahwa diatas hak milik tersebut juga melekat kepentingan social, kepentingan umum.⁴⁰

d. Badriyah Harun

Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat bahwa tanah mempunyai fungsi sosial. Pemberian sifat ini tidak berarti, bahwa hak itu merupakan hak yang “mutlak, tak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat” sebagai hak *eigendom* hak milik menurut pengertiannya yang asli dulu. Sifat yang demikian terang bertentangan dengan sifat hukum adat dan fungsi social dari tiap-tiap hak.⁴¹

Selain hak milik yang dikenal di Indonesia, di belanda dikenal juga istilah hak milik atas tanah (*eigendom*). “Hak Kebendaan atas tanah yang paling penting di Belanda adalah hak milik. Setiap bagian tanah di Belanda dimiliki oleh seseorang.”⁴² Sama seperti di Indonesia hak milik merupakan hak yang paling penting, yang dapat dimiliki oleh seseorang. Seseorang dalam hal ini dijelaskan bahwa tidak hanya satu orang saja, tapi dapat dimiliki oleh beberapa orang secara sekaligus atas suatu tanah secara bersama-sama, sebuah perusahaan atau badan hukum, bahkan pemerintah dapat memilikinya. “Hak dari seseorang pemilik, kepemilikan (“*ownership*”, “*eigendom*”) : hak yang paling komprehensif atas sebuah barang yang tidak bergerak.”⁴³

⁴⁰Erna Sri Wibawanti dan R. Murjiyanto, *Hak Atas Tanah dan Peralihannya*, Yogyakarta, Liberti, 2013, hal. 49.

⁴¹Badriah Harun, *Solusi Sengketa Tanah dan Bangunan*, Yogyakarta, Pustaka Yustisia, 2013, hlm. 16.

⁴²Arie S Hutagalung dkk, *Hukum Pertanahan Di Belandan dan Indonesia*, Denpasar, Pustaka Larasan, 2012, hlm. 11.

⁴³*Ibid*, hlm. 9.

Hak milik atas tanah juga merupakan hak asasi dari seseorang sebagaimana disebutkan dalam Pasal 28 amandemen ke Dua Tahun 2000 UUD 1945 bahwa setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil secara sewenang-wenang oleh siapapun. Hal ini merupakan sebagai pengakuan dari hak milik atas tanah sebagai hak asasi manusia dengan harapan:

1. Hak milik adalah hak absolut yang dapat dipertahankan terhadap siapapun juga.
2. Hak milik adalah hak atas kebendaan atas tanah tertinggi dan merupakan hak sentral dari hukum benda.
3. Sebagai hak absolut hak milik mempunyai fungsi sosial.
4. Hak milik atas tanah mengandung aspek fungsi sosial sebagaimana yang diatur dalam Pasal 6 UUPA.⁴⁴

2) Sifat dan Ciri-ciri Hak Milik

Sifat hak milik ialah turun temurun, terkuat dan terpenuh. Turun temurun berarti hak milik adalah tidak hanya berlangsung selama hidupnya orang yang memiliki hak tersebut, namun dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya jika pemegangnya meninggal dunia. Terkuat menunjukkan jangka waktu Hak Milik tidak terbatas dan merupakan hak yang terdaftar sehingga mudah dipertahankan terhadap pihak lain. Terpenuh dimaksudkan bahwa hak milik dapat dibebani dengan jenis hak atas tanah yang lain serta dapat juga dibebani hak tanggungan dan penggunaannya relatif lebih luas dari hak atas tanah yang lain. Hak Milik

⁴⁴Aslan Noor, *Konsep Hak Milik Atas Tanah Bagi Bangsa Indonesia di Tinjau dari Ajaran Hak Asasi Manusia*, Bandung, Mandar Maju, 2006, hlm. 5.

memberikan wewenang kepada pemegangnya yang paling kuat dibanding hak yang lain. Hak Milik merupakan induk dari hak lainnya, tidak berinduk kepada hak atas tanah lain karena Hak Milik adalah hak yang paling penuh. Penggunaannya juga tak terbatas untuk keperluan tertentu saja, berbeda dengan hak atas tanah lainnya.

Selain dari turun temurun, terkuat dan terpenuh, ada sifat lain dari tanah Hak Miik yaitu mempunyai fungsi sosial. “Fungsi sosial 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.”⁴⁵

Hal tersebut sejalan dengan apa yang dikatakan oleh Erna Sri Wibawanti dan R. Murjiyanto, bahwa “pemegang Hak Milik tidak boleh menggunakan atau tidak menggunakan tanahnya yang mengakibatkan kerugian kepentingan orang lain. Pemegang Hak Milik tidak boleh menelantarkan tanahnya, harus memanfaatkan tanahnya sesuai dengan fungsi tanahnya.”⁴⁶ Berhubung dengan fungsi sosialnya, maka adalah suatu hak yang sewajarnya bahwa tanah itu harus dipelihara baik-baik, agar bertambah kesuburannya serta dicegah kerusakannya.”⁴⁷

⁴⁵Badriah Harun, *Op.Cit*, hlm. 17.

⁴⁶Erna Sri Wibawanti dan R. Murjiyanto, *Op.Cit*, hlm. 49.

⁴⁷Badriah Harun, *Op.Cit*, hlm. 18.

Selain membahas mengenai sifat dari pada Hak Milik, maka penulis juga akan membahas mengenai ciri-ciri hak milik. Hak Milik memiliki ciri-ciri antara lain:

- 1) Dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan. Selain Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan juga dapat dijadikan jaminan utang dengan pembebanan Hak Tanggungan.
- 2) Dapat digadaikan. Berbeda dengan Hak Tanggungan, Gadai bukan hak jaminan. Hak milik dapat dijadikan utang tetapi tanahnya diserahkan pada kekuasaan pemegang gadai. Pemegang gadai berwenang mengusahakan tanah tersebut dan mengambil hasilnya. Pemegang gadai berwenang mengusahakan tanah tersebut dan mengambil hasilnya. Pemegang gadai juga dapat menyewakan atau membagihasilkan tanah tersebut kepada orang lain, hak gadai bukan hak jaminan tetapi hak atas tanah.
- 3) Dapat dialihkan kepada orang lain. Peralihan hak milik dapat dilakukan dengan jual beli, tukar menukar, hibah, wasiat, dan lain-lain.
- 4) Dapat dilepaskan dengan suka rela, Pelepasan hak tersebut ditujukan kepada pemerintah.
- 5) Dapat diwakafkan, karena jangka waktunya tidak terbatas.

3) Subyek dan Obyek Hak Milik

Sesuai dengan Pasal 21 ayat(1) dan ayat (2) UUPA, maka yang dapat mempunyai Hak Milik adalah:

- a. Warga Negara Indonesia
- b. Badan-badan Hukum yang ditunjuk oleh pemerintah melalui Peraturan Pemerintah

Hak milik hanya dapat dimiliki oleh Warga Negara Indonesia (WNI) tunggal saja, dan tidak dapat dimiliki oleh Warga Negara Asing dan badan hukum, baik yang didirikan di Indonesia maupun yang didirikan di luar negeri. Pada dasarnya badan-badan hukum tidak dapat memiliki hak milik atas tanah. Namun diadakanlah *Escape clause* yang memungkinkan badan-badan hukum tertentu mempunyai Hak Milik. “*Escape clause* adalah setiap klausa, atau ketentuan dalam kontrak yang memungkinkan pihak dalam kontrak bahwa untuk menghindari keharusan untuk melakukan kontrak.”⁴⁸ Pengecualian badan-badan hukum tertentu yang dapat memiliki Hak Milik atas tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963.

Badan-badan hukum yang ditunjuk dalam Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 terdiri dari :

- 1) Bank-bank yang didirikan oleh Negara (selanjutnya disebut bank Negara).
- 2) Perkumpulan-perkumpulan koperasi pertanian yang didirikan berdasarkan atas Undang-undang Nomor 79 Tahun 1958.

⁴⁸Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Bandung, Alumni, 1982, hlm. 20.

- 3) Badan-badan keagamaan, yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria setelah mendengar Menteri Agama.
- 4) Badan-badan sosial yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria setelah mendengar menteri kesejahteraan sosial.

Dengan ketentuan demikian, berarti setiap orang tidak dapat begitu saja melakukan pengalihan hak milik atas tanah. Ini berarti UUPA memberikan pembatasan peralihan hak milik atas tanah. “Hak Milik yang diberikan kepada badan-badan hukum tersebut hanya yang sudah dipunyai sebelum berlakunya UUPA, sedangkan sesudah berlakunya UUPA diberikan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai.”⁴⁹

Orang asing sesuai ketentuan Pasal 21 ayat (3) UUPA dapat memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan. Demikian pula WNI yang mempunyai Hak Milik kemudian kehilangan kewarganegaraannya, wajib melepaskan hak tersebut dalam jangka waktu satu tahun sejak hilangnya kewarganegaraannya tersebut. Jika telah lewat satu tahun, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada Negara. “begitu pula dengan milik kewarganegaraan ganda. Dalam UUPA diatur hal demikian bahwa selama seseorang disamping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan Hak Milik.”⁵⁰

Sesuai dengan Pasal 49 ayat (1) UUPA, yaitu badan-badan hukum yang bergerak dalam bidang sosial dan keagamaan dapat mempunyai Hak Milik atas

⁴⁹Adrian Sutedi, *Op.Cit*, hlm. 63.

⁵⁰Badriah Harun, *Op.Cit*, hlm. 21.

tanah, sepanjang penggunaan berhubungan dengan usaha sosial dan keagamaan adalah sebagai berikut :

- 1) Kegiatan-kegiatan yang langsung berhubungan dengan keagamaan adalah :
 - a) Penggunaan dan peruntukan langsung sebagai tempat ibadah peribadatan (misalnya Masjid, Gereja, Pura, Vihara, dan lain-lain);
 - b) Penggunaan dan peruntukannya benar-benar/langsung untuk syi'ar agama (misalnya Pondok Pesantren, dan lain-lain):
- 2) Hal-hal yang berhubungan dengan sosial adalah penggunaan dan peruntukan benar-benar bukan kegiatan mencari keuntungan, namun semata-mata untuk kegiatan sosial (*nonprofitoriented*) misalnya, Yayasan yatim piatu, Panti Jompo, dan lain-lain.

Badan-badan hukum keagamaan dan sosial ini untuk mengajukan hak milik harus memenuhi persyaratan :

- 1) Akta pendirian/anggaran Rumah Tangga terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri setempat.
- 2) Pendaftaran dan rekomendasi dari Departemen Agama Republik Indonesia untuk badan-badan keagamaan.
- 3) Pendaftaran dan rekomendasi dari Departemen Sosial Republik Indonesia untuk badan-badan Sosial.

Selain dengan apa yang telah disebutkan diatas tidak ada pihak lain yang dapat menjadi pemegang Hak Milik atas tanah Indonesia. Setiap peralihan atas hak tanah harus dilakukan sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang berlangsung. UUPA telah memberikan pembatasan mengenai peralihan hak hendaknya harus

dialihkan pada seseorang yang merupakan Warga Negara Indonesia tunggal atau badan-badan hukum tertentu yang telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tersebut.

4) Terjadinya Hak milik

Dalam konsep hukum, hubungan antara orang dengan benda merupakan hubungan yang disebut “hak”. Makna dari hak adalah hak kepemegangan atas suatu benda disebut hak milik atas benda atau di kenal sebagai *Property Right*.⁵¹

Pada masa sebelum berlakunya UUPA tanah-tanah Indonesia masih berupa tanah-tanah ulayat, Dalam memperoleh hak milik atas tanah para anggota masyarakat sebagai individu diperbolehkan untuk menghaki sebagian tanah ulayat tersebut. Kelompok masyarakat adat ini merupakan kesatuan yang mempunyai wilayah tertentu , mempunyai kesatuan hukum, mempunyai penguasa, dan memiliki kekayaan tersendiri.⁵²

sementara itu, menurut Aslan Noor, teori kepemegangan ataupun pengalihan kepemegangan secara perdata atas tanah dikenal empat teori, yaitu:

- 1) Hukum Kodrat, menyatakan dimana penguasaan benda-benda yang ada di dunia termasuk tanah merupakan hak kodrati yang timbul dari kepribadian manusia.
- 2) *Occupation theory*, dimana orang yang pertama kali membuka tanah, menjadi pemegangnya dan dapat di wariskan.
- 3) *Contract theory*, dimana ada persetujuan diam-diam atau terang-terangan untuk pengalihan tanah.
- 4) *Creation theory*, menyatakan bahwa hak milik privat atas tanah diperoleh karena hasil kerja dengan cara membuka dan mengusahakan tanah.⁵³

Menurut ketentuan Pasal 22 UUPA, dapat diketahui ada tiga hal yang menjadi dasar lahirnya hak milik atas tanah, yaitu :

⁵¹Muchtar Wahit, *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah*, Jakarta, Republika, 2008, hlm. 43.

⁵²*Ibit*, hlm. 58.

⁵³Aslan Noor, *Op.Cit*, hlm. 28-29.

a) Menurut Hukum Adat.

Terjadinya hak milik menurut hukum adat yaitu lazimnya bersumber pada pembukaan hutan yang merupakan bagian dari tanah ulayat suatu masyarakat hukum adat. Hal tersebut diatur dengan Peraturan Pemerintah. Sehubungan dengan ketentuan ini perlu diketahui bahwa hingga saat ini Peraturan Pemerintah yang dimaksud belum pernah diterbitkan sama sekali.

Dalam UUPA sendiri menjadi wajar “bila mana UUPA juga memberikan kemungkinan terjadinya Hak Milik menurut ketentuan-ketentuan yang dahulunya dikenal dalam hukum adat yang berlaku dalam masyarakat Indonesia.”⁵⁴ karena hukum adat itu sendiri masih sangat lekat dengan kehidupan masyarakat Negara kita ini.

JW. Muliawan berpendapat, pemegangan dan pemanfaatan tanah harus memperhatikan keselarasan dengan memposisikan manusia dan masyarakatnya dalam posisi yang selaras, serasi dan seimbang, seiring dengan perkembangan kehidupan maka penggunaan tanah tidak hanya digunakan untuk kebutuhan bersama namun juga anggota masyarakat diperbolehkan untuk menguasai tanah-tanah adat tersebut, untuk digunakan dalam memenuhi kebutuhan hidupnya, adapun lahirnya hak individu yang merupakan awal dari kepemegangan atas tanah menurut konsep hukum adat antara lain meliputi unsur-unsur :

- a. Penguasaan secara individu dan turun temurun
- b. Penguasaan itu digunakan untuk memelihara kebutuhan hidupnya
- c. Pemanfaatan tanah dengan tetap memelihara keselarasan kepentingan individu dan masyarakat
- d. Memperoleh pengakuan oleh tetangga berbatasan dan masyarakat lainnya
- e. Penguasa adat mempunyai kewenangan mengatur peruntukan dan penggunaan tanah

⁵⁴Soedjono dan H. Abdurrahman, *Prosedur Pendaftaran Tanah tentang Hak Milik, Hak Sewa Guna dan Hak guna Bangunan*, Jakarta, Rineka Cipta, 2008, hlm. 9.

f. Ada hubungan yang bersifat magis-religius antara manusia dan tanah⁵⁵

b) Menurut ketentuan Undang-undang

Terjadinya atas dasar ketentuan konversi menurut UUPA. Terhadap ketentuan ini, hingga saat ini juga belum pernah di terbitkan Undang-undang tetang Hak Milik sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 50 ayat (1) UUPA. Menurut ketentuan tersebut beberapa hak atas tanah yang ada sebelum diundangkannya UUPA dan sejak mulai berlakunya UUPA, hak-hak dimaksud dapat dikonversi menjadi Hak Milik menurut UUPA, Seodjono dan H. Abdurrahman berpendapat berdasarkan ketentuan konversi tersebut ada beberapa hak yang setelah berlakunya UUPA dikonversi menjadi Hak Milik yaitu:

- a. Hak Milik *eigendom* atas tanah yang ada, setelah berlakunya UUPA sejak 24 September 1960 di konversi menjadi Hak Milik, bila mana telah memenuhi persyaratan-persyaratan yang ditentukan
- b. Hak *agrarisch eigendom*, milik *yayasan*, *andarbeni*, *ha katas druwe desa*, *pesini*, *grand sultan*, *landerijen dezitrecht*, *altijddurende erfpach*, hak usaha atas bekas tanah partikelir, sejak berlakunya UUPA dikonversi menjadi Hak Milik sepanjang pemegang haknya memenuhi syarat yang ditentukan
- c. Hak *gogolan*, *petulen*, atau *sanggan* yang bersifat tetap mulai berlakunya UUPA dikonversi menjadi Hak Milik. Hak usaha atas bekas tanah partikelir dan lain-lain.⁵⁶

⁵⁵JW Muliawan, *Pemberian Hak Milik Untuk Rumah Tinggal Kajian Normatif untuk Keadilan Bagi masyarakat*, Jakarta, Cerdas Pustaka, 2009, hlm. 56.

⁵⁶Soedjono dan H. Abdurrahman, *Op.Cit*, hlm. 19.

c) Menurut Penetapan Pemerintah

Terjadinya Hak Milik karena penetapan pemerintah dimulai dari mengajukan permohonan kepada badan pertanahan nasional yang mengeluarkan surat keputusan pemberian hak milik kepada pemohon. Setelah itu pemohon berkewajiban untuk mendaftarkan haknya kepada kepala kantor petanahan kabupaten/kota setempat untuk dicatat didalam buku tanah dan diterbitkan sertifikat hak milik atas tanah, pendaftaran surat keputusan pemberian hak menandai telah lahirnya hak milik atas tanah.

Pejabat badan pertanahan nasional yang berwenang menerbitkan surat keputusan pemberian hak diatur dalam Pasal 3 dan Pasal 7 Peraturan Menteri Agraria/kepala badan pertanahan nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang tata Cara pemberian dan Pembatalan hak atas tanah Negara hak Atas tanah Negara dan Tanah pengelolaan. Prosedur dan persyaratan terjadinya hak milik atas tanah melalui pemberian hak diatur dalm pasal 8 sampai dengan pasal 16 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tersebut diatas.

Soedjono dan H. Abdurrahman berpendapat mengenai terjadinya hak milik penetapan adalah sebagai berikut:

Dalam hal pemegangan tanah berdasarkan penetapan ini perlu dicermati mengenai bentuk pengaturannya, dan tanggung jawab instansi pemerintah yang memberi hak atas tanah tersebut yang dalam penetapannya kemudian ternyata terdapat “cacat hukum” mengingat penetapan yang dikeluarkan telah menimbulkan suatu hak dan mungkin pula hak yang bersangkutan telah pula didaftarkan.⁵⁷

⁵⁷Soedjono dan H. Abdurrahman, *Op.Cit*, hlm. 16.

5) Peralihan, Pembenan,dan Hapusnya Hak Milik

Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Ditinjau dari sudut kepemegangannya, peralihan hak milik atas tanah disebabkan suatu perbuatan hukum yang sengaja dilakukan untuk memindahkan Hak Milik, dan peristiwa hukum khususnya kematian. Ditinjau dari sudut orang yang memperoleh atau yang menerima, peralihan hak milik terjadi karena dilakukan suatu perbuatan hukum tertentu, misalnya jual beli, tukar menukar, hibah. Selain itu perolehan Hak Milik bisa karena pewarisan.

Perolehan hak milik atas tanah dapat dilaksanakan dengan dua cara, yaitu:

1. Originair (asli), yaitu tanah yang diperoleh dari pemerintah yang semula masih berstatus tanah Negara atau Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai yang kemudian dimohonkan untuk diubah statusnya menjadi Hak Milik; dan
2. Derivatif, yaitu Hak Milik sudah ada sebelumnya dan hanya beralih kepada pihak lain.

Pembebanan hak milik dapat dilihat dalam ketentuan Pasal 25 UUPA dapat diketahui bahwa terhadap tanah yang berstatus Hak Miik dapat dijaminan dengan dibebani Hak Tanggungan. Hak atas tanah lain yang dapat membebani Hak Milik adalah Hak Guna Usaha, Hak guna Bangunan,Hak Pakai, Hak Sewa, Hak Gadai, Hak Usah bagi Hasil, dan Hak Menumpang.

Pemberian Hak Tanggungan akan suatu hak atas tanah memiliki syarat-syarat. Syarat sah terjadinya Hak Tanggungan harus memenuhi tiga unsur yang bersifat komulatif yaitu:

1. Adanya perjanjian utangpiutang sebagai perjanjian pokoknya.
2. Adanya akta pemeberian hak tanggungan sebagai perjanjian ikutan (tambahan).
3. Adanya pendaftaran akta pemberian hak tanggungan.

Sedangkkn mengenai hapusnya hak milik diatur dlam Pasal 27 UUPA, hak milik harus apabila:

1. Tanahnya jatuh kepada Negara. Hal tersebut terjadi karena pencabutan hak berdasarkan Pasal 18, penyerahan dengan sukarela oleh pemegangnya, ditelantarkan, dan karena ketentuan Pasal 2 ayat (3) dan 26 ayat (2).
2. Tanahnya musnah.

Dalam hukum “hukum Agraria kajian konprehensip”, Urip Santoso berpendapat, Pasal 27 UUPA menetapkan bahwa faktor-faktor penyebab hapusnya Hak Milik atas tanah dan berakibat tanahnya jatuh kepada Negara yaitu:

1. Karena pencabutan hak berdasarkan Pasal 18;
2. Karena penyerahan dengan suka rela oleh pemiliknya;
3. Karena ditelantarkan;
4. Karena subjek haknya tidak memenuhi syarat sebagai Hak Milik atas tanah;
5. Karena peralihan hak yang mengakibatkan tanahnya berpindah kepada pihak lain tidak memiliki syarat sebagai subjek hak milik atas tanah;
6. Hak milik atas tanah juga dapat hapus karena tanahnya musnah misalnya karena adanya bencana alam.⁵⁸

B. Kasus Posisi Sengketa Tanah Perkara Nomor: 18/PDT.G/2015/PN.BKN

Perkara No. 18/PDT.G/2015/PN.BKN. merupakan perkara perdata yang diadili dalam Pengadilan Negeri Bangkinang. Perkara ini berawal dari Penggugat yang menyatakan sebagai pemilik perkebunan kelapa sawit semula termasuk Desa Kasikan, Kecamatan Tapung, Kabupaten Kampar-Riau, Penggugat sejak Tahun 1995 sampai Tahun 1998 telah mem ulai menggarap tanah miliknya tersebut

⁵⁸Urip Santoso, *Hukum Agraria; Kajian Konprehensif*, Jakarta, Prenada Media Group, 2012, hlm. 100.

dengan cara dibantu oleh anak menantunya disertai membawa buruh untuk bekerja dimulai dari pekerjaan Himas Tumbang Lahan hingga sampai penanaman bibit kelapa sawit dan juga pemeliharaan serta pemupukannya. Setelah terjadi pemekaran Desa sejak Tahun 2000, sekarang lahan tersebut termasuk berada di wilayah Desa Sungai Agung, Kecamatan Tapung- Kabupaten Kampar yang seluruhnya 28 Ha (Dua Puluh Delapan Hektar).

Dalam gugatannya penggugat memohon agar Pengadilan Negeri Bangkinang memberikan putusan dalam perkara ini dengan amar putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya
2. Menyatakan Surat Keterangan Tanah :
 - a. Surat Keterangan Tanah tertanggal 08 Maret 1999 Nomor: 05/SKT/KSK/1999 atas nama Neral Isnir.
 - b. Surat Keterangan Tanah tertanggal 08 Maret 1999 Nomor: 06/SKT/KSK/1999 atas nama Nasrul.
 - c. Surat Keterangan Tanah tertanggal 08 Maret 1999 Nomor: 07/SKT/KSK/1999 atas nama Nurjannah.⁵⁹
 - d. Surat Keterangan Tanah tertanggal 08 Maret 1999 Nomor: 08/SKT/KSK/1999 atas nama Jahiman S.
 - e. Surat Keterangan Tanah tertanggal 08 Maret 1999 Nomor: 09/SKT/KSK/1999 atas nama T. Irawati.

⁵⁹Lihat Putusan 18/Pdt.G/2015/PN.BKn. hlm. 11.

- f. Surat Keterangan Tanah tertanggal 08 Maret 1999 Nomor: 10/SKT/KSK/1999 atas nama Edo Putra.
 - g. Surat Keterangan Tanah tertanggal 08 Maret 1999 Nomor: 13/SKT/KSK/1999 atas nama Irwan S.
 - h. Surat Keterangan Tanah tertanggal 08 Maret 1999 Nomor: 18/SKT/KSK/1999 atas nama Irfan S
 - i. Surat Keterangan tertanggal 08 Maret 1999 Nomor: 21/SKT/KSK/1999 atas nama Arman S.
 - j. Surat Keterangan tertanggal 08 Maret 1999 Nomor: 23/SKT/KSK/1999 atas nama Budi Harto S. (ahli waris Yusmar R).
 - k. Surat Keterangan tertanggal 08 Maret 1999 Nomor: 25/SKT/KSK/1999 atas nama Ngari.
 - l. Surat Keterangan tertanggal 08 Maret 1999 Nomor: 26/SKT/KSK/1999 atas nama Toni (ahli waris jumanir).
 - m. Surat Keterangan tertanggal 08 Maret 1999 Nomor: 27/SKT/KSK/1999 atas nama Toni.
 - n. Surat Keterangan tertanggal 08 Maret 1999 Nomor: 30/SKT/KSK/1999 atas nama Budi Harto S.
 - o. Surat Keterangan tertanggal 08 Maret 1999 Nomor: 17/SKT/KSK/1999
3. Menyatakan bahwa Penggugat adalah Pemilik yang sah atas tanah:
- a. Tanah perkebunan kelapa sawit seluas 20.000 m² yang terletak di Desa Sungai Agung, Kecamatan Tapung, Kabupaten Kampar,

sebagaimana dimaksud dalam Surat Keterangan Tanah tertanggal 08 Maret 1999 Nomor: 05/SKT/KSK/1999 atas nama Neral Isnir.

- b. Tanah perkebunan kelapa sawit seluas 20.000 m² yang terletak di Desa Sungai Agung, Kecamatan Tapung, Kabupaten Kampar, sebagaimana dimaksud dalam Surat Keterangan Tanah tertanggal 08 Maret 1999 Nomor: 06/SKT/KSK/1999 atas nama Nasrul.⁶⁰
- c. Tanah perkebunan kelapa sawit seluas 10.000 m² yang terletak di Desa Sungai Agung, Kecamatan Tapung, Kabupaten Kampar, sebagaimana dimaksud dalam Surat Keterangan Tanah tertanggal 08 Maret 1999 Nomor: 07/SKT/KSK/1999 atas nama Nurjannah.
- d. Tanah perkebunan kelapa sawit seluas 20.000 m² yang terletak di Desa Sungai Agung, Kecamatan Tapung, Kabupaten Kampar, sebagaimana dimaksud dalam Surat Keterangan Tanah tertanggal 08 Maret 1999 Nomor: 08/SKT/KSK/1999 atas nama Jahiman S.
- e. Tanah perkebunan kelapa sawit seluas 20.000 m² yang terletak di Desa Sungai Agung, Kecamatan Tapung, Kabupaten Kampar, sebagaimana dimaksud dalam Surat Keterangan Tanah tertanggal 08 Maret 1999 Nomor: 09/SKT/KSK/1999 atas nama T. Irawati.
- f. Tanah perkebunan kelapa sawit seluas 20.000 m² yang terletak di Desa Sungai Agung, Kecamatan Tapung, Kabupaten Kampar, sebagaimana dimaksud dalam Surat Keterangan Tanah tertanggal 08 Maret 1999 Nomor: 10/SKT/KSK/1999 atas nama Edo Putra.

⁶⁰Lihat Putusan 18/Pdt.G/2015/PN.BKn. hlm. 12.

- g. Tanah perkebunan kelapa sawit seluas 20.000 m² yang terletak di Desa Sungai Agung, Kecamatan Tapung, Kabupaten Kampar, sebagaimana dimaksud dalam Surat Keterangan Tanah tertanggal 08 Maret 1999 Nomor: 13/SKT/KSK/1999 atas nama Irwan S.
- h. Tanah perkebunan kelapa sawit seluas 20.000 m² yang terletak di Desa Sungai Agung, Kecamatan Tapung, Kabupaten Kampar, sebagaimana dimaksud dalam Surat Keterangan Tanah tertanggal 08 Maret 1999 Nomor: 18/SKT/KSK/1999 atas nama Irfan S
- i. Tanah perkebunan kelapa sawit seluas 20.000 m² yang terletak di Desa Sungai Agung, Kecamatan Tapung, Kabupaten Kampar, sebagaimana dimaksud dalam Surat Keterangan tertanggal 08 Maret 1999 Nomor: 21/SKT/KSK/1999 atas nama Arman S.
- j. Tanah perkebunan kelapa sawit seluas 20.000 m² yang terletak di Desa Sungai Agung, Kecamatan Tapung, Kabupaten Kampar, sebagaimana dimaksud dalam Surat Keterangan tertanggal 08 Maret 1999 Nomor: 23/SKT/KSK/1999 atas nama Budi Harto S. (ahli waris Yusmar R).
- k. Tanah perkebunan kelapa sawit seluas 20.000 m² yang terletak di Desa Sungai Agung, Kecamatan Tapung, Kabupaten Kampar, sebagaimana dimaksud dalam Surat Keterangan tertanggal 08 Maret 1999 Nomor: 25/SKT/KSK/1999 atas nama Ngari.⁶¹

⁶¹Lihat Putusan 18/Pdt.G/2015/PN.BKn. hlm. 13.

- l. Tanah perkebunan kelapa sawit seluas 20.000 m² yang terletak di Desa Sungai Agung, Kecamatan Tapung, Kabupaten Kampar, sebagaimana dimaksud dalam Surat Keterangan tertanggal 08 Maret 1999 Nomor: 26/SKT/KSK/1999 atas nama Toni (ahli waris jumanir).
 - m. Tanah perkebunan kelapa sawit seluas 20.000 m² yang terletak di Desa Sungai Agung, Kecamatan Tapung, Kabupaten Kampar, sebagaimana dimaksud dalam Surat Keterangan tertanggal 08 Maret 1999 Nomor: 27/SKT/KSK/1999 atas nama Toni.
 - n. Tanah perkebunan kelapa sawit seluas 20.000 m² yang terletak di Desa Sungai Agung, Kecamatan Tapung, Kabupaten Kampar, sebagaimana dimaksud dalam Surat Keterangan tertanggal 08 Maret 1999 Nomor: 30/SKT/KSK/1999 atas nama Budi Harto S.
 - o. Tanah perkebunan kelapa sawit seluas 10.000 m² yang terletak di Desa Sungai Agung, Kecamatan Tapung, Kabupaten Kampar, sebagaimana dimaksud dalam Surat Keterangan tertanggal 08 Maret 1999 Nomor: 17/SKT/KSK/1999
4. Menyatakan perbuatan para tergugat yang menguasai tanah milik penggugat, menanami pohon sawit dan/atau karet serta mendirikan bangunan di atasnya sebagaimana pada Point 2. a s/d 2.o diatas secara melawan hukum hak dan tanpa izin dari penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum.
 5. Menghukum para tergugat secara tanggung renteng untuk mengembalikan tanah milik penggugat secara serta merta dan sekaligus tanpa syarat.

6. Menghukum para tergugat yang menguasai tanah milik penggugat secara melawan hukum tersebut sehingga menimbulkan kerugian bagi penggugat karena penggugat tidak lagi dapat bercocok tanam dan menikmati hasil kebun diatas tanah tersebut yang sebelumnya pernah ditanami pohon kelapa sawit oleh penggugat dibantu para pekerja yang penggugat beri upah dan juga dibantu oleh anak menantu penggugat, yang apabila dihitung dengan uang yaitu berjumlah:

- Himas tumbang lahan dengan upah tanam Rp. 7.000.000,- (tujuh juta rupiah) / Hektar lahan, kemudian Rp. 7.000.000,- X 20 Ha = Rp. 140.000.000,- (seratus empat puluh juta rupiah).
- Modal bibit saat itu tahun 1997, Rp. 5000,- (lima ribu rupiah) X 134 (seratus tiga empat batang) untuk 1 (satu) Ha lahan hasilnya = Rp. 670.000,- (enam ratus tujuh puluh ribu rupiah) / Ha lahan, kemudian Rp.670.000,- X 20 Ha = Rp. 13.400.000,- (tiga belas juta empat ratus ribu rupiah).⁶²
- Biaya upah buruh tanam bibit Rp. 2000,- (dua ribu rupiah) / batang X 134 batang / Ha = Rp. 268.000,- (dua ratus enam puluh delapan ribu rupiah), kemudian Rp.268.000,- X 20 Ha lahan = Rp. 5.360.000,- (lima juta tiga ratus enam puluh ribu rupiah).
- Biaya pemupukan, perawatan 3 kali / tahun Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) / Ha = Rp. 1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu

⁶² Lihat Putusan 18/Pdt.G/2015/PN.BKn. hlm. 14.

rupiah), kemudian Rp. 1.500.000,- X 20 Ha = Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah).

- Apabila dijumlah mak total kerugian berjumlah
- Himas tumbang Rp. 140.000.000,- (seratus empat puluh juta rupiah) + modal bibit Rp. 13.400.000,- (tiga belas juta empat ratus ribu rupiah) + biaya upah buruh tanam Rp. 5.360.000,- (lima ratus tiga puluh enam ribu rupiah) + biaya pemupukan dan perawatan Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) + maka totalnya adalah = 188.760.000,- (seratus delapan puluh delapan tujuh ratus enam pulh ribu rupiah).

Dibayarkan kepada penggugat oleh para tergugat secara tanggung renteng, serta merta dan tanpa syarat.

7. Menghukum para tergugat secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) setiap harinya apabila lalai melaksanakan isi putusan ini terhitung sejak putusan ini memiliki kekuatan hukum yang tetap.
8. Menghukum turut para tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan ini.
9. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya banding ataupun kasasi (*Uit Voorbaar Bij Vooraad*).⁶³

Dalam hal ini Pengadilan Negeri Pekanbaru telah berupaya mendamaikan kedua belah pihak, dimana Pengadilan telah menunjuk mediator berdasarkan

⁶³Lihat Putusan 18/Pdt.G/2015/PN.BKn. hlm. 15.

penetapan: 21/Pdt.G/2014/PN.BKN tertanggal 09 Juli 2014, tetapi Penggugat dan Tergugat tidak menemukan perdamaian, sehingga pemeriksaan perkara dimulai dengan membacakan surat gugatan Penggugat dan Kuasa Penggugat menyatakan tetap dengan isi gugatannya.⁶⁴

Berkaitan dengan SKT yang diajukan oleh para tergugat, yakni bukti surat T-3, surat keterangan tanah (SKT) An. Jelas ginting, tertanggal 29 november 2005, yang dikeluarkan dari desa kusau makmur, dan bukti surat T-4, yakni surat keterangan An.jum'ah, yang dikeluarkan tertanggal 10 april 2010, dari desa kusau makmur, majelis hakim menilai terhadap kedua bukti surat tersebut tidak ada kaitannya dengan gugatan yang diajukan oleh penggugat, karena nama-nama yang digugat oleh penggugat tidak ada atas nama jelas ginting dan jum'ah, begitu juga dengan keterangan saksi baik yang diajukan oleh pengggugat dan para tergugat, tidak ada yang menerangkan berkaitan nama-nama tersebut dalam perkara ini oleh karenanya majelis hakim akan mengenyampingkan bukti surat T-3 dan T-4 tersebut, sehingga tidak akan dipertimbangkan dalam perkara ini.⁶⁵ Dan bukti surat T-2 surat keterangan pancangan tertanggal 07 februari 1994 dan bukti surat T-5 yakni surat keterangan pancangan An.efendi, tertanggal 11 maret 1994, buktisurat T-6, yakni surat keterangan pancangan An. Naek sirait tertanggal 7 februari 1994 dan bukti surat T-7, yakni surat keterangan pancangan An. Tuter, tertanggal 7 februari 1994 yang setelah diteliti oleh majelis hakim, menimbulkan banyak pertanyaan bagi majelis hakim, sehingga majelis hakim berpendapat bahwa selain perbedaan nomor sebagai mana yang diuraikan disurat keterangan

⁶⁴Lihat Putusan 18/Pdt.G/2015/PN.BKn. hlm. 16.

⁶⁵Lihat Putusan 18/Pdt.G/2015/PN.BKn. hlm. 36.

pancang tersebut, maka majelis hakim juga menganggap bahwa terdapat keganjalan tentang terbitnya surat keterangan pancangan tersebut.⁶⁶

Terhadap petitum angka 5, hal itu tidak bisa dibuktikan oleh penggugat, angka 6, dalam perkara ini syarat-syarat tentang penjatuhan uang paksa (dwangsoom) tidak dapat dipenuhi, dan pada angka 8 sepanjang pemeriksaan perkara ini ternyata terbukti objek dalam perkara ini tidak memenuhi persyaratan untuk diterapkannya lembaga putusan serta merta dan propisionil, maka petitum gugatan penggugat pada angka 5,6,8 harus ditolak.⁶⁷

Terhadap petitum gugatan penggugat angka 2,3 sebagaimana bukti-bukti surat dalam mendukung bahwa penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah terperkara tersebut sebagaimana telah diuraikan di atas, yang dapat diterima sebagai bukti surat yang sah, dan telah dicicikkan dengan aslinya, angka 4 petitum gugatannya telah terbukti, angka 7 petitum yang merupakan produk hukum, yang sah dan resmi dikeluarkan oleh pengadilan Negeri Bangkinang, oleh karenanya terhadap petitum angka 2,3,4 dan 7 penggugat ini dapat dikabulkan seluruhnya.⁶⁸

Dalam proses pemeriksaan para pihak penggugat dan tergugat telah mengajukan alat bukti sebagaimana dikenal dalam proses pemeriksaan perkara pada umumnya, memutuskan bahwa gugatan penggugat dikabulkan sebagian oleh majelis hakim.

⁶⁶Lihat Putusan 18/Pdt.G/2015/PN.BKn. hlm. 38.

⁶⁷Lihat Putusan 18/Pdt.G/2015/PN.BKn. hlm. 44.

⁶⁸Lihat Putusan 18/Pdt.G/2015/PN.BKn. hlm. 43.