

KULIAH KE 11 ONLINE HUKUM ADAT TRANSAKSI TANAH

**Disusun oleh: Henry Arianto S.H., M.H. dan Nin Yasmine Lisasih S.H., M.H.
Dosen Fakultas Hukum Universitas Esa Unggul**

A. Pengertian hukum tanah adat

Tanah adat merupakan milik dari masyarakat hukum adat yang telah dikuasai sejak dulu. Kita juga bahwa telah memegang peran vital dalam kehidupan dan penghidupan bangsa pendukung negara yang bersangkutan, lebih – lebih yang corak agrarisnya berdominasi. Dinegara yang rakyatnya berhasrat melaksanakan demokrasi yang berkeadilan sosial, pemanfaatan tanah untuk sebesar – besar kemakmuran rakyat merupakan suatu *conditio sine qua non*. Untuk mencapai tujuan itu, diperlukan campur tangan penguasa yang berkompeten dalam urusan tanah, khususnya mengenai lahirnya, berpindah dan berakhirnya hak milik atas tanah. Di lingkungan hukum adat, campur tangan itu dilakukan oleh kepala berbagai persekutu hukum, seperti kepala atau pengurus desa. Jadi, jika timbul permasalahan yang berkaitan dengan tanah adat ini, maka pengurus - pengurus yang telah ada itulah yang akan menyelesaikannya.

Dalam hukum tanah adat ini terdapat kaedah – kaedah hukum. Keseluruhan kaedah hukum yang timbul dan berkembang didalam pergaulan hidup antar sesama manusia adalah sangat berhubungan erat tentang pemamfaatan antar sesama manusia adalah sangat berhubungan erat tentang pemamfaatan sekaligus menghindarkan perselisihan dan pemamfaatan tanah sebaik – baiknya. Hal inilah yang diatur di dalam hukum tanah adat.

Dari ketentuan – ketentuan hukum tanah ini akan timbul hak dan kewajiban yang berkaitan erat dengan hak – hak yang ada diatas tanah. Hukum tanah di Indonesia dari zaman penjajahan terkenal bersifat 'dualisme', yang dapat diartikan bahwa status hukum atas tanah ada yang dikuasai oleh hukum Eropa di satu pihak, dan yang dikuasai oleh hukum adat, di pihak lain.¹

¹ AHMAD FAUZIE RIDWAN, Prof,Dr,SH. Hukum Tanah Adat

B. Hukum Tanah Adat sebelum berlakunya UUPA

Sebelum berlakunya UUPA, tanah adat masih merupakan milik dari suatu persekutuan dan perseorangan. Tanah adat tersebut mereka pergunakan sesuai dengan kebutuhan mereka dalam memanfaatkan dan mengolah tanah itu, para anggota persekutuan berlangsung secara tertulis. Selain itu dalam melakukan tindakan untuk menggunakan tanah adat, harus terlebih dahulu diketahui atau meminta izin dari kepala adat.

Dengan demikian sebelum berlakunya UUPA ini tanah adat masih tetap milik anggota persekutuan hukum, yang mempunyai hak untuk mengolahnya tanpa adanya pihak yang melarang.



Tanah adat

C. Hukum Tanah Adat setelah berlakunya UUPA

Seperti yang telah dijelaskan dalam konsepsi UUPA, menurut konsepsi UUPA maka tanah, sebagaimana halnya juga dengan bumi, air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya yang ada di wilayah Republik Indonesia, adalah karunia Tuhan Yang Maha Esa pada Bangsa Indonesia yang merupakan kekayaan nasional. Hubungan antara Bangsa Indonesia dengan tanahnya dimaksud adalah suatu hubungan yang bersifat abadi.

Dalam Pasal 5 UUPA ada disebutkan bahwa 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 peraturan – peraturan yang tercantum dalam undang – undang ini dengan peraturan perundangan – undangan lainnya,

segala sesuatu dengan mengindahkan unsur – unsur yang bersandar pada hukum agama.

Adanya ketentuan yang demikian ini menimbulkan dua akibat terhadap hukum adat tentang tanah yang berlaku dalam masyarakat Indonesia, dimana di satu pihak ketentuan tersebut memperluas berlakunya hukum adat tidak hanya terhadap golongan Eropa dan Timur Asing. Hukum Adat di sini tidak hanya berlaku untuk tanah – tanah Indonesia saja akan tetapi juga berlaku untuk tanah – tanah yang dahulunya termasuk dalam golongan tanah Barat.

Setelah berlakunya ketentuan tersebut di atas, maka kewenangan berupa penguasaan tanah – tanah oleh persekutuan hukum mendapat pembatasan sedemikian rupa dari kewenangan pada masa – masa sebelumnya karena sejak saat itu segala kewenangan mengenai persoalan tanah terpusat pada kekuasaan negara, kalau demikian bagaimana kewenangan masyarakat hukum adat atas tanah yang disebut hak ulayat tersebut, apakah juga masih diakui berlakunya atau mengalami perubahan sebagaimana halnya dengan ketentuan – ketentuan hukum adat tentang tanah.

Mengenai hal tersebut dapat dilihat dalam beberapa ketentuan dari UUPA, antara lain :

1. Pasal 2 ayat (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 Peraturan Pemerintah.
2. Pasal 3 “ Dengan mengugut ketentuan – ketentuan dalam Pasal 1 dan 2 pelaksanaan hak ulayat dan hak – hak yang serupa dari masyarakat hukum adat sepanjang menurut kenyataan 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 yang lebih tinggi.
3. Pasal 22 ayat (1) “Terjadinya hak milik menurut hukum adat diatur dengan peraturan Pemerintah.” Seperti yang telah disebutkan di atas, bahwa setelah berlakunya UUPA ini, tanah adat di Indonesia mengalami perubahan. Maksudnya segala yang bersangkutan dengan tanah adat, misalnya hak ulayat, tentang jual beli tanah dan sebagainya mengalami perubahan.
Jika dulu sebelum berlakunya UUPA, hak ulayat masih milik persekutuan hukum adat setempat yang sudah dikuasai sejak lama dari nenek moyang mereka dahulu.

Namun setelah berlakunya UUPA, hak ulayat masih diakui, karena hal ini dapat dilihat dari pasal 3 UUPA, hak ulayat dan hak – hak yang

serupa dari masyarakat hukum adat masih diakui sepanjang dalam kenyataan di masyarakat masih ada. Andaikata karena terjadinya proses individualis sering hak ulayat ini mulai mendesak, yang memberikan pengakuan secara khusus terhadap hak – hak perorangan.

Dengan tumbuh dan kuatnya hak – hak yang bersifat perorangan dalam masyarakat hukum adat mengakibatkan menipisnya hak ulayat. Hak ulayat ini diakui oleh Pemerintah sepanjang kenyataannya masih ada. Kalau sudah ada tidaklah perlu untuk membuat adanya hak ulayat baru. Hak ulayat yang diakui dalam pasal tersebut bukanlah hak ulayat seperti dengan masa sebelumnya dengan kepentingan Nasional dan negara perbatasan dengan bahwa hak ulayat yang dimaksud tidak boleh bertentangan dengan undang – undang dan Peraturan – peraturan lainnya.

D. STATUS KEPEMILIKAN HAK TANAH ADAT

1. Hak-hak atas tanah

Hak-hak perorangan dan badan hukum atas tanah memperoleh pengakuan yang kuat dalam sistem dan tata hukum di Indonesia. Hak milik atas tanah adalah bagian dari hak-hak kebendaan yang dijamin dalam konstitusi. Dalam Undang-Undang Dasar Republik Indonesia tahun 1945 sebagai hasil dari amandemen kedua, dinyatakan sebagai berikut :

Pasal 28 g

Setiap orang berhak atas perlindungan diri pribadi, keluarga, kehormatan, martabat, dan harta benda yang dibawah kekuasaannya, serta berhak atas rasa aman dan perlindungan dari ancaman ketakutan untuk berbuat atau tidak berbuat sesuatu yang merupakan hak asasi.

pasal 28 h

Setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapa pun.

Selanjutnya dalam UUPA, dinyatakan antara lain sebagai berikut :

Pasal 4 ayat (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 diatasnya, 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.

Berdasarkan pengertian pada pasal 4 ayat (2) tersebut, hak atas tanah adalah hak atas permukaan bumi, tepatnya hanya meliputi sebagian tertentu permukaan bumi yang terbatas, yang disebut bidang tanah. Hak atas tanah tidak meliputi tubuh bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya²

Asas yang hanya mengakui hak atas tanah adalah terbatas pada hak atas permukaan bumi saja disebut dengan asas pemisahan horisontal. Asas pemisahan horisontal adalah asas dimana pemilikan atas tanah dan benda atau segala sesuatu yang berada di atas tanah itu adalah terpisah. Asas pemisahan horisontal memisahkan tanah dan benda lain yang melekat pada tanah itu. Asas pemisahan horisontal adalah asas yang didasarkan pada hukum adat dan merupakan asas yang dianut oleh UUPA.³

Berbeda dengan asas yang dianut oleh UUPA, KUHPerdata menganut asas perlekatan, baik yang sifatnya perlekatan horisontal maupun perlekatan vertikal, yang menyatakan bahwa benda bergerak yang tertancap atau terpaku pada benda tidak bergerak, berdasarkan asas asesi maka benda-benda yang melekat pada benda pokok, secara yuridis harus dianggap sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari benda pokoknya.⁴

Hak milik atas sebidang tanah mengandung di dalamnya kepemilikan atas segala apa yang ada di atasnya dan di dalam tanah

Sedangkan dalam UUP dibedakan berbagai hak atas tanah sebagai berikut :

- a. hak milik
- b. hak guna usaha

² Boedi Harsono, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*, Penerbit Universitas Trisakti, ed. 3 Jakarta, 2007, hal. 63

³ Djuhaendah Hasan, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda Lain yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horisontal*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996, hal. 76

⁴ Djuhaendah Hasan, *ibid*, hal. 70

- c. hak guna bangunan
- d. hak pakai
- e. hak sewa
- f. hak membuka tanah dan hak memungut hasil hutan.

Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, memiliki fungsi sosial serta dapat dialihkan dan beralih.

Pasal 20 UUPA menyatakan :

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 diantara hak-hak atas tanah yang dapat dipunyai orang hak miliklah yang "ter" (artinya : paling)-kuat dan terpenuh.

Sedangkan hak-hak penguasaan atas tanah, menurut Boedi Harsono, dikelompokkan menjadi hak bangsa, hak menguasai dari negara, hak ulayat, hak perorangan dan hak tanggungan.⁵



⁵ Boedi Harsono, *op.cit*, hal. 40 – 41

2. Cara peralihan hak atas tanah

Hak milik atas tanah mengandung unsur hak kebendaan dan hak perseorangan. Sebagai hak kebendaan, hak atas tanah memiliki ciri-ciri bersifat absolut, jangka waktunya tidak terbatas, hak mengikuti bendanya (*droit de suite*), dan memberi wewenang yang luas bagi pemiliknya seperti dialihkan, dijaminkan, disewakan atau dipergunakan sendiri. Sebagai hak perseorangan, ciri-cirinya adalah bersifat relatif, jangka waktunya terbatas, mempunyai kekuatan yang sama tidak tergantung saat kelahirannya hak tersebut, memberi wewenang terbatas kepada pemiliknya.⁶

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

- a. Hukum Kodrat, menyatakan dimanan penguasaan benda-benda yang ada di dunia termasuk tanah merupakan hak kodrati yang timbul dari kepribadian manusia
- b. Occupation theory, dimana orang yang pertama kali membuka tanah, menjadi pemiliknya dan dapat diwariskan
- c. Contract theory, dimana ada persetujuan diam-diam atau terang-terangan untuk pengalihan tanah
- d. Creation theory, menyatakan bahwa hak milik privat atas tanah diperoleh karena hasil kerja dengan cara membukan dan mengusahakan tanah

Mengenai pengalihan atau penyerahan hak atas tanah, terdapat dua pendapat yaitu yang pertama adalah bahwa jual beli harus dilakukan dengan akta otentik yang diikuti dengan pendaftaran tanah untuk mendapatkan sertifikat sebagai tanda bukti hak atas tanah. Akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akte Tanah, bukan saja hanya sebagai alat bukti untuk pendaftaran tetapi merupakan syarat mutlak adanya perjanjian penyerahan. Pendapat ini diwakili oleh Mariam Darus Badruzaman dan Saleh Adiwinata. Pendapat lainnya adalah bahwa perbuatan jual beli tanpa diikuti dengan akta otentik adalah sah, sepanjang diikuti dengan penyerahan konkret. Pendapat ini diwakili oleh

⁶ Mariam Darus Badruzaman, *Mencari Sistem Hukum Benda Nasional*, PT. Alumni, Bandung, 1997, hal. 31

Boedi Harsono dan R. Soeprpto.⁷ Penyerahan yang sifatnya konsensual sebagaimana dianut hukum perdata sekaligus dengan penyerahan yang sifatnya konkret sebagaimana dianut oleh hukum adat pada dasarnya adalah bertentangan dan dapat terjadi dualisme dalam penafsiran kepastian hukumnya.

Mariam Darus Badruzaman berpendapat, bahwa lembaga pendaftaran, tidak semata-mata mengandung arti untuk memberikan alat bukti yang kuat, akan tetapi juga menciptakan hak kebendaan. Hak kebendaan atas suatu benda tanah terjadi pada saat pendaftaran dilakukan. Sebelum dilakukan pendaftaran yang ada baru milik, belum hak. Dalam kaitan itulah, maka salah satu asas dari hak atas tanah adalah adanya asas publisitas.

Peraturan Pemerintah no. 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, adalah bersifat stelsel pasif. Artinya yang didaftar adalah hak, peralihan hak dan penghapusannya serta pencatatan beban-beban atas hak dalam daftar buku tanah. Hubungan antara pemindahan dengan alas hak adalah bersifat kausal, karena sifat peralihan hak tersebut adalah bersifat levering. Stelsel negatif ini berakibat :

- a. Buku tanah tidak memberikan jaminan yang mutlak
- b. Peranan yang pasif dari pajak balik nama, artinya pejabat-pejabat pendaftaran tanah tidak berkewajiban untuk menyelidiki kebenaran dari dokumen-dokumen yang diserahkan kepada mereka.

Selanjutnya, Mariam Darus Badruzaman menjelaskan bahwa berdasarkan ajaran KUHPerdota pada pasal 584, dianut ajaran untuk sahnya penyerahan dibutuhkan beberapa syarat yaitu :

- a. Alas hak (rechtstitel)
- b. Perjanjian kebendaan yang diikuti dengan perbuatan penyerahan (pendaftaran) dan penerbitan sertifikat
- c. Wewenang menguasai (beschikkings bevoegheid)

Pendapat yang dianut Mariam Darus Badruzaman di atas, tampaknya sangat dipengaruhi oleh ajaran teori kausal, yang memandang bahwa hubungan hukum adalah obligatoirnya, sedangkan levering adalah akibatnya. Artinya levering baru sah, dan karenanya baru menjadikan yang menerima penyerahan sebagai pemilik, kalau rechtstitel yang memindahkan hak milik sah.

⁷ John Salindeho, *Sistem Jaminan Kredit Dalam Era Pembangunan Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 1994, hal. 34-35

Di sisi lain, ada juga teori abstraksi yang menganut bahwa ada pemisahan antara levering dengan rechtstitel. Jadi kalau sekiranya ada suatu penyerahan, dimana yang melakukan penyerahan tidak memiliki titel, penyerahan tersebut tetap sah. Pemilik asal tidak dapat menuntut hak kebendaan dari pihak ketiga, yang membeli dengan itikad baik. Tuntutan pemilik asal adalah tuntutan pribadi terhadap orang yang mengalihkan hak kepada pihak ketiga tadi tanpa hak.⁸ Pandangan para pakar di atas sangat menentukan dalam hal ada dua kepemilikan atas objek yang sama untuk menentukan pemilik dan pemegang hak yang sesungguhnya.

3. Pencabutan hak-hak atas tanah

Mengenai hak kepemilikan atas tanah, sifatnya tidak mutlak, artinya apabila kepentingan Negara atau kepentingan umum menghendaki, hak kepemilikan perorangan atau badan usaha atas sebidang tanah dapat dicabut dengan pemberian ganti rugi. Prinsip ini dianut baik dalam KUHPerdota maupun dalam UUPA.

Pasal 570 KUHPerdota

Hak milik adalah hak untuk menikmati suatu barang secara lebih 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 tidak mengurangi kemungkinan pencabutan hak demi kepentingan umum dan penggantian kerugian yang pantas, berdasarkan ketentuan-ketentuan perundang-undangan.

Pasal 16 ayat 4 UUPA

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.

⁸ J. Satrio, *Cessie, Subrogatie, Novatie, Kompensatie & Percampuran Hutang*, PT Alumni Bandung, 1999, hal. 12-13

Pengertian kepentingan umum, harus dijaga dengan ketat untuk tidak melebar dan terlalu elastis sehingga hal-hal yang tidak seyogianya digolongkan sebagai kepentingan umum, tetapi justru memperoleh penguatan dan legitimasi. Batasan tentang pengertian kepentingan umum yang abstrak dapat menimbulkan penafsiran yang berbeda-beda di masyarakat, dan dapat menjurus kepada ketidakpastian yang baru dan menimbulkan konflik di masyarakat. Karena itu harus ada pengertian yang konkret akan makna kepentingan umum.⁹

Dalam Peraturan Presiden nomor 65 tahun 2006 pada pasal 2 dinyatakan bahwa pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah dilaksanakan dengan cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah. Sedangkan pengadaan tanah selain bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah dilakukan dengan cara jual beli, tukar menukar atau cara lain yang disepakati secara sukarela oleh pihak-pihak yang bersangkutan. Selanjutnya pada pasal 5 diatur secara limitatif bidang-bidang yang termasuk dalam kategori pembangunan untuk kepentingan umum.

Satu hal yang perlu digaris bawahi adalah bahwa yang dimaksudkan untuk pembangunan kepentingan umum haruslah yang diselenggarakan oleh Pemerintah. Pembebasan tanah yang dilakukan oleh pihak selain Pemerintah, berdasarkan aturan Peraturan Pemerintah tersebut di atas tidak dapat digolongkan sebagai pembangunan untuk kepentingan umum.

E. PENGUSAHAAN TANAH SEBAGAI BENTUK PEMEGANG HAK

Kembali kepada pengertian penguasaan terhadap suatu tanah berarti dikuasai atau dalam penguasaan dapat dipakai dalam arti fisik maupun juga dalam arti yuridis serta beraspek privat dan beraspek publik. Penguasaan dalam arti yuridis adalah penguasaan yang dilandasi hak, yang dilindungi hukum dan pada umumnya memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang dihaki, misalnya pemilik tanah mempergunakan tanah miliknya untuk mengambil manfaat dari tanah tersebut, pemilik tanah menjual tanah dengan tanda bukti segel sebagai pernyataan jual beli tanah antara pemilik (penjual) dengan pembeli.

⁹ Adrian Sutedi, Implementasi Prinsip Kepentingan Umum dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan, Sinar Grafika, Jakarta, 2007, hal. 290

Penguasaan" yang berarti dapat dipakai dalam arti fisik atau dalam arti yuridis, ber aspek privat dan ber aspek 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 dimilikinya.

Konsep dasar hak menguasai tanah oleh negara termuat dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang menyatakan "Bumi air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat". Kemudian dijabarkan dalam Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang menyatakan:

Hak menguasai dari Negara tersebut dalam ayat 1 Pasal ini memberikan 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.

Menurut Pasal 2 Ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Hak Menguasai Negara hanya memberi wewenang kepada negara untuk mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan tanah, hubungan antara negara dengan tanah sangat mempengaruhi dan menentukan isi peraturan perundang-undangan yang mengatur hubungan hukum antara orang-orang dengan tanah dan masyarakat hukum adat dengan tanah ulayat serta pengakuan dan perlindungan hak-hak yang timbul dan hubungan-hubungan hukum tersebut.

Hukum yang mengatur pengakuan dan perlindungan tersebut sangat diperlukan untuk pemberian jaminan kepastian hukum kepada masyarakat agar hak-hak atas tanah mereka tidak dilanggar oleh siapa pun. Hak penguasaan atas tanah berisi serangkaian wewenang, kewajiban dan atau larangan bagi pemegang hak tersebut dalam berbuat, bertindak sesuatu mengenai tanah yang menjadi haknya. Sesuatu yang boleh, wajib, atau dilarang untuk diperbuat ini menjadi tolak ukur dan kriteria pembeda antara hak-hak penguasaan atas tanah.

Hubungan hukum antara negara dengan tanah melahirkan hak menguasai tanah oleh negara. Hubungan antara masyarakat hukum

adat dengan tanah ulayatnya melahirkan hak ulayat dan hubungan antara perorangan dengan tanah melahirkan hak-hak perorangan atas tanah dan ketiga hak tersebut menjalin secara harmonis dan seimbang sehingga sama kedudukan dan kekuatannya dan tidak saling merugikan.¹⁰

Dalam Undang-Undang Pokok Agraria yang merupakan peraturan bidang pertanahan, mengandung dua dimensi, yaitu :

- a. Hak Publik, yang merupakan kewenangan negara berupa hak "menguasai" dari negara,
- b. Hak perorangan, berupa hak-hak yang dapat dipunyai/ dimiliki seseorang untuk menjual, menghibahkan, dan lain-lain.

Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada seseorang yang mempunyai hak untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah tersebut. Hak atas tanah berbeda dengan hak penggunaan atas tanah¹¹.

Hak atas tanah termasuk salah satu hak-hak perseorangan atas tanah. Hak-hak perseorangan atas tanah, adalah hak yang memberikan wewenang kepada pemegang haknya (perseorangan, sekelompok orang secara besamasama, badan hukum) untuk memakai, dalam arti menguasai, menggunakan, dan atau mengambil manfaat dari bidang tanah tertentu.¹²

Selanjutnya, wewenang yang dipunyai oleh pemegang hak atas tanah terhadap tanahnya dibagi menjadi 2 (dua) yaitu :

1. Wewenang Umum

Wewenang yang bersifat umum yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya, termasuk juga tubuh bumi dan air dan ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi (Pasal 4 ayat (2) UUPA).

2. Wewenang Khusus

Wewenang yang bersifat khusus yaitu pemegang hak atas tanah

¹⁰ Anonim. http://www.id.wikipedia.org/wiki/Hak_atas_tanah. Diakses Januari 2011

¹¹ Anonim. http://www.id.wikipedia.org/wiki/Hak_atas_tanah. Diakses Januari 2011

¹² Urip Santoso. 2006. *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*. Jakarta : Prenada Media. Hal : 82

mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya sesuai dengan macam hak atas tanahnya, misalkan wewenang pada tanah hak milik adalah dapat untuk kepentingan pertanian dan atau mendirikan bangunan.¹³

F. Hak Ulayat

Hak Ulayat = Hak persekutuan atas tanah
Hak ulayat ini berlaku ke dalam dan ke luar.

1. **Berlaku ke luar karena** yang bukan warga persekutuan pada prinsipnya tidak boleh turut mengenyam atau menggarap tanah yang merupakan wilayah kekuasaan persekutuan yang bersangkutan, hanya dengan seizin persekutuan dan kemudian membrikan ganti rugi, orang luar dapat memperoleh kesempatan untuk turut serta menggunakan tanah wilayah persekutuan.
2. **Berlaku ke dalam karena** persekutuan sebagai suatu keseluruhan yang berarti semua warga persekutuan bersama-sama sebagai suatu kesatuan melakukan hak ulayat dengan memetik hasil tanah, tumbuhan dan binatang liar. Hak persekutuan ini pada hakikatnya membatasi kebebasan usaha atau kebebasan gerak para warga persekutuan sebagai perseorangan. Pembatasan ini dilakukan demi kepentingan persekutuan.

Obyek Hak Ulayat:

1. Tanah (daratan)
2. Air (perairan seperti danau, sungai dan pantai)
3. Tumbuh-tumbuhan yang hidup secara liar.
4. Binatang yang hidup liar.

Hak milik atas tanah dari seseorang persekutuan adat wajib menghormati:

1. Hak ulayat desanya.
2. Kepentingan-kepentingan orang lain yang memiliki tanah
3. Peraturan-peraturan adat seperti kewajiban memberi izin ternak orang lain masuk dalam tanah pertanian selama tanah itu tidak dipagari dan tidak dipergunakan.

Jual Lepas

Transaksi tanah di mana terjadi pemilik tanah selaku penjual menyerahkan bidang tanahnya kepada orang lain sebagai pembeli untuk

¹³ Urip Santoso. 2006. *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*. Jakarta : Prenada Media. Hal : 82

selama-lamanya dengan pembayaran sejumlah uang secara tunai atau dengan cicilan, maka perbuatan itu disebut dengan *jual lepas, adol pas, manjual jaja*.

Kebanyakan di masa lampau jual lepas tanah ini berlaku dengan tertulis di bawah tangan atau tanpa kesaksian perangkat desa. Di masa sekarang jual lepas harus dengan kesaksian perangkat desa. Sifat jual lepas ini terang dan tunai. Terang artinya diketahui masyarakat atau tetangganya. Tunai artinya diikuti dengan pembayaran. Jika pembayaran belum lunas maka pembayaran yang belum lunas itu merupakan hutang pembeli kepada penjual. Dalam perjanjian jual lepas, seringkali sebelum *ijab kabul* (serah terima) dilaksanakan, pihak pembeli memberikan *panjer* atau *voorschot / persekot* sebagai tanda jadi.

Adakalanya jual lepas ini diikuti dengan "Hak utama membeli kembali". Jual beli seperti ini disebut *jual kurung* yang biasanya terjadi di kalangan kerabat atau tetangga yang mempunyai hubungan akrab.

Jual Gadai

Penyerahan tanah oleh penjual kepada pembeli dengan harga tertentu dan dengan hak menebusnya kembali. Dalam hal ini sebenarnya yang dijual bukan hak milik atas tanah, tetapi hak menguasai tanahnya. Dimana pembeli selama tanahnya dikuasainya dapat memakai, mengolah dan menikmati hasil dari tanah gadai itu. Selama tanah gadai belum ditebus oleh pemilik tanah / penggadai, maka tanah tersebut dikuasai oleh pemegang gadai / pembeli tanah gadai.

Menurut hukum adat, pemegang gadai tidak dapat menuntut pemilik tanah untuk menebus tanah gadainya. Oleh karenanya jika pemegang gadai memerlukan uang, ia dapat menempuh dua jalan, yaitu dengan mengalihkan gadai atau dengan menganakkan gadai.

Mengalihkan gadai ialah menggadaikan tanah gadai itu lagi kepada orang lain atas persetujuan pemilik tanah sehingga hubungan hukum antara pemiliki tanah dengan pemegang gadai pertama beralih kepada pemegang gadai kedua.

Menganakkan gadai adalah pemegang gadai pertama menggadaikan lagi tanah itu kepada pemegang gadai kedua tanpa persetujuan pemilik tanah. Jadi hubungan hukum yang berlaku adalah antara pemilik tanah dengan pemegang gadai pertama dan pemegang gadai pertama dengan pemegang gadai kedua.

Menurut Pasal 7 PP UU No.56 / 1960, dikatakan barang siapa menguasai tanah pertanian dengan hak gadai selama 7 tahun atau lebih, maka wajib mengembalikan tanah itu kepada pemiliknya dalam waktu sebulan atau setelah tanaman yang ada selesai dipanen dengan tidak ada hak menuntut pembayaran uang tebusan dan barang siapa melanggar ketentuan ini akan diberikan sanksi hukuman kurungan 3 bulan dan/atau denda sebanyak Rp.10.000,-

Jual Tahunan

Transaksi jual tahunan ini terjadi apabila pemilik tanah menyerahkan milik tanahnya kepada orang lain untuk beberapa tahun panen dengan menerima pembayaran terlebih dahulu dari penggarap. Setelah habis waktu tahun panen yang dijanjikan maka penggarap menyerahkan kembali tanah itu kepada pemiliknya. Biasanya jual tahunan itu berlaku untuk 1 – 3 tahun panen. Lama waktu panen tergantung pada jenis tanaman yang diusahakan penggarap.

Bentuk transaksi jual tahunan ini kebanyakan berlaku di kalangan orang Jawa, sedangkan di lingkungan masyarakat adat lainnya jual tahunan disamakan dengan *gadai tanah* atau *sewa tanah* dengan pembayaran dimuka.