

SKRIPSI

MARYADI SURYA HARTADI

HAK MILIK ATAS TANAH SUATU BADAN HUKUM DI INDONESIA



Per 1400/89
Hart
h

MILIK
PERUSAHAAN
"UNIVERSITAS AIRLANGGA"
SURABAYA

FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA
1989

HAK MILIK ATAS TANAH SUATU BADAN HUKUM DI INDONESIA

SKRIPSI



FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA

S U R A B A Y A

1989

HAK MILIK ATAS TANAH SUATU BADAN HUKUM DI INDONESIA

SKRIPSI

DIAJUKAN UNTUK MELENGKAPI TUGAS
DAN MEMENUHI SYARAT-SYARAT UNTUK
MENCAPAI GELAR SARJANA HUKUM



OLEH

MARYADI SURYA HARTADI

038111281

DOSEN PEMBIMBING

SOEDALHAR, S.H.

FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA

SURABAYA

1989

DIUJI PADA TANGGAL 6 JULI 1989

PANITIA PENGUJI :

KETUA : WISNOE SOESANTO, S.H.

1.

SEKRETARIS : SOEMARDJI, S.H.

2.

ANGGOTA :

1. SOELALIHAR, S.H.

1.

2. EMAN KAMELAN, S.H., MS.

2.

3. REINHARD RAHANINGMAS, S.H., MS.

3.

KATA PENGANTAR

Saya ucapkan alhamdulillah atas segala rahmat dan karunia dari Allah SWT, karena atas perkenan dariNya maka saya dapat menyelesaikan skripsi ini, sebagai salah satu persyaratan untuk menyelesaikan studi dan mencapai gelar sarjana hukum di Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya.

Selama penyusunan skripsi ini, saya telah menerima banyak bantuan dari berbagai pihak, baik secara moril maupun materiil, yang sangat menentukan dan berpengaruh besar bagi penyelesaian skripsi ini. Oleh karena itu, pada kesempatan ini saya menyampaikan terima kasih kepada:

1. Bapak Soedalhar, S.H. sebagai dosen pembimbing sekaligus penguji, yang telah banyak memberikan petunjuk ataupun saran dengan penuh perhatian;
2. Bapak Wisnoe Soesanto, S.H., Bapak Sumardji, S.H., Bapak Reinhard Rahaningmas, S.H., MS. serta Bapak Ema Emma Ramelan, S.H., MS., sebagai dosen penguji yang telah memberikan banyak masukan yang berarti guna perbaikan skripsi ini;
3. para guru besar, dosen, dan asisten dosen di Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya, yang telah membekali saya dengan banyak ilmu pengetahuan selama mengikuti perkuliahan;

4. seluruh karyawan Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya, yang telah banyak membantu baik secara langsung maupun tidak langsung dalam pengelolaan administrasi ataupun kelancaran perkuliahan;
5. istri saya tercinta, yang dengan setia dan penuh kesabaran serta pengertiannya selalu memberikan dorongan moriil yang tak terhingga banyaknya;
6. pamanda M. Dani Usman, kakak-kakak serta kedua mertua, yang telah banyak membantu dan menyediakan sarana ataupun prasarana demi kelancaran penyelesaian skripsi ini;
7. rekan-rekan mahasiswa serta para pihak yang tidak dapat saya sebutkan satu persatu, yang telah memberikan segala bantuan yang saya perlukan sampai terselesaikannya skripsi ini.

Akhirnya, saya berharap mudah-mudahan skripsi ini dapat memberikan manfaat dan menambah perbendaharaan ilmu pengetahuan bagi para pembaca, khususnya rekan mahasiswa.

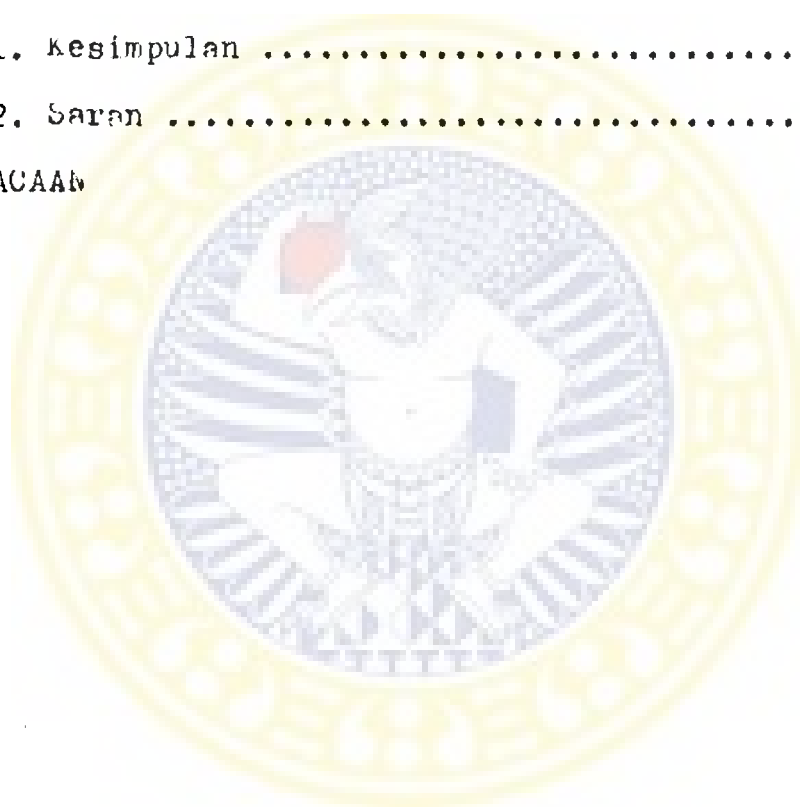
Surabaya, Juli 1989

Penulis

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR	iv
DAFTAR ISI	vi
BAB I PENDAHULUAN	
1. Permasalahan: Latar Belakang dan Rumusannya	1
2. Penjelasan Judul	9
3. Alasan Pemilihan Judul	10
4. Tujuan Penulisan	11
5. Metodologi	11
6. Pertanggungjawaban Sistematika	13
BAB II HAK MILIK ATAS TANAH MENURUT UUPA	
1. Sifat dan Ciri-ciri Hak Milik Atas Tanah	15
2. Dasar Hukum dan Subjek Hak Milik Atas Tanah	20
BAB III KEDUDUKAN BADAN HUKUM SEBAGAI PEMEGANG HAK ATAS TANAH	
1. Badan hukum Sebagai Subjek	25
2. Hak-hak Atas Tanah bagi Suatu Badan Hukum	27
3. Dasar Hukum hak Milik Atas Tanah bagi Suatu Badan Hukum	32
4. Badan-badan hukum yang Boleh Mempunyai Hak Milik Atas Tanah	33
BAB IV PEROLEHAN BADAN HUKUM TERHADAP HAK MILIK ATAS TANAH	

1. Prosedur permohonan dan Pemberian Hak Milik Atas Tanah Suatu badan hukum	36
2. syarat-syarat pemberian hak milik Atas Tanah kepada badan hukum	39
3. hak dan kewajiban Badan Hukum Terhadap Hak Milik Atas Tanahnya	42
BAB V PENUTUP	
1. kesimpulan	44
2. Saran	45
DAFTAR BACAAN	



BAB I

PENDAHULUAN

1. Permasalahan: Latar Belakang dan Rumusannya

Negara Indonesia adalah Negara yang berdasar atas hukum (Rechtsstaat), tidak berdasar atas kekuasaan belaka (Machtsstaat).¹ Oleh karena itu, maka segala tindakan atau kebijaksanaan pemerintah dalam menjalankan pemerintahan negara, harus didasarkan pada hukum yang berlaku. Demikian pula halnya dengan perilaku setiap anggota/warga masyarakat dalam berhubungan dengan sesama warga masyarakat dan sebagai warganegara, harus tunduk pada ketentuan hukum yang berlaku dan ditetapkan, baik tertulis maupun tidak tertulis, agar tercipta ketertiban di dalam masyarakat.

Mengingat Negara Republik Indonesia merupakan suatu negara agraris, di mana sebagian besar susunan kehidupan rakyatnya, termasuk perekonomiannya, masih bercorak agraris, maka pengaturan mengenai bidang agraria adalah sangat penting. Pengaturan yang dimaksud, haruslah sesuai dengan kondisi, ciri serta corak bangsa dan negara kita yang berdasarkan Pancasila dan Undang-undang Dasar 1945, agar tujuan mewujudkan suatu masyarakat yang adil, makmur, bahagia serta sejahtera, dapat segera tercapai.

¹Penjelasan mengenai Sistem Pemerintahan Negara menurut Undang-undang Dasar 1945.

Pada tanggal 24 September 1960 telah diundangkan dan mulai berlaku Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104), yang lebih terkenal dengan nama Undang-undang Pokok Agraria (selanjutnya disingkat: UUPA).² UUPA ini merupakan peraturan dasar bagi hukum agraria nasional, sehingga segala peraturan perundangan mengenai masalah agraria harus berpangkal pada ketentuan-ketentuan di dalam UUPA. Oleh sebab itu, UUPA hanya memuat asas-asas serta soal-soal dalam garis besarnya saja, sedangkan pelaksanaannya akan diatur di dalam berbagai undang-undang, peraturan pemerintah dan peraturan perundangan lainnya.

Seluruh bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya yang berada di wilayah Republik Indonesia, adalah kekayaan nasional bangsa Indonesia. Kekayaan ini merupakan karunia Tuhan Yang Mahaesa dan mempunyai fungsi yang sangat penting untuk membangun masyarakat yang adil dan makmur. Untuk itu, Negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat, berkewajiban mengatur dan mengusahakan agar kekayaan ini dapat dipergunakan serta dimanfaatkan secara maksimal untuk kemakmuran rakyat. Itulah sebabnya, maka bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu

²Pada bagian kelima dari UUPA, disebutkan bahwa Undang-undang ini dapat disebut Undang-undang Pokok Agraria dan mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara. Hal ini sesuai dengan ketentuan pasal 2 ayat 1 jo pasal 1 ayat 2 dari UUPA, atas dasar ketentuan pasal 33 ayat 3 Undang-undang Dasar 1945.

Atas dasar hak menguasai dari Negara, menurut pasal 4 ayat 1 UUPA, ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dimiliki oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum. Dengan kata lain, orang-orang baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain, atau badan-badan hukum, dapat memperoleh dan mempunyai hak-hak atas tanah. Adapun macam-macam hak atas tanah yang dimaksud, dapat dilihat dalam pasal 16 ayat 1 UUPA, yakni:

- a. hak milik;
- b. hak guna-usaha;
- c. hak guna-bangunan;
- d. hak pakai;
- e. hak sewa;
- f. hak membuka tanah;
- g. hak memungut-hasil hutan;
- h. hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53.

hak-hak yang sifatnya sementara menurut pasal 53 UUPA ada-

lah hak gadai, hak usaha-bagi-nasil, hak menumpang, dan hak sewa tanah pertanian.

Dari bermacam-macam hak atas tanah tersebut, hak miliklah yang merupakan hak turun-temurun, terkuat, dan juga terpenuh, yang dapat dipunyai orang atas tanah, demikian ketentuan pasal 20 ayat 1 UUPA. Namun di dalam uraian penjelasan pasal 20 dinyatakan bahwa pemberian sifat ini tidak berarti hak itu hak yang mutlak, tidak terbatas, dan tidak dapat diganggu-gugat seperti pengertian hak milik pada jaman dulu. Kata-kata terkuat dan terpenuh itu dimaksudkan untuk menunjukkan perbedaannya dengan hak-hak yang lain seperti hak guna-usaha, hak guna-bangunan, hak pakai, dan lain-lain, bahwa hak miliklah yang harus dipandang sebagai hak yang "ter" (yakni: paling kuat dan paling penuh) yang dapat dipunyai orang atas tanah.

Oleh karena sifatnya yang demikian itu, maka pengaturan mengenai hak milik atas tanah bersifat lebih menonjolkan asas kebangsaan. Hal ini dapat kita ketahui dari ketentuan pasal 21 ayat 1 UUPA yang menyatakan bahwa hanya warganegara Indonesia saja yang dapat mempunyai hak milik. Ini berarti, orang asing tidak dapat mempunyai hak milik atas tanah, sehingga perbuatan memindahkan hak milik kepada seorang asing, dilarang, menurut pasal 26 ayat 2 UUPA. Namun demikian, bagi orang asing yang memperoleh hak milik karena pewarisan-tanpa-wasiat, atau percampuran harta karena perkawinan, maka yang bersangkutan wajib melepaskan

hak itu dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut. Bila hal ini tidak dilakukan sampai jangka waktu tersebut berakhir, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan bahwa hak lain yang membebaninya, tetap berlangsung. Hal ini diatur dalam pasal 21 ayat 3 UUPA, yang juga berlaku bagi warganegara Indonesia yang mempunyai hak milik dan kemudian kehilangan kewarganegaraannya atau terhadap mereka yang berkewarganegaraan rangkap, statusnya disamakan dengan mereka orang asing. Sedangkan untuk badan-badan hukum, pada dasarnya dilarang mempunyai hak milik atas tanah, namun pasal 21 ayat 2 UUPA menyatakan bahwa Pemerintah menetapkan badan-badan hukum tertentu yang dapat mempunyai hak milik atas tanah dan syarat-syaratnya. Hal ini memungkinkan badan-badan hukum tertentu dapat mempunyai hak milik atas tanah.

Dalam ilmu hukum, kita mengenal adanya subjek hukum yang tidak terlepas dari hukum positif yang mengaturnya. Ini disebabkan subjek itu mempunyai hak dan kewajiban yang timbul akibat berperannya dalam lalu lintas atau hubungan hukum dengan subjek yang lain. Hukum positif mengakui bahwa manusia adalah person yang mempunyai hak-hak dan kewajiban. Oleh karena itu, manusia merupakan subjek yang dapat memiliki hak-hak (subjektif) yang dilandaskan pada hukum (objektif). Namun demikian, kenyataan di dalam masyarakat menunjukkan bahwa di samping manusia, masih ada sub-

jek lain yang disebut badan hukum, sebagaimana dikatakan oleh C.S.T. Kansil:

Dalam dunia hukum perkataan orang (persoon) berarti pembawa hak, yaitu segala sesuatu yang mempunyai hak dan kewajiban dan disebut subjek hukum. Dewasa ini subjek hukum terdiri dari:

- a. manusia (natuurlijk persoon);
- b. badan hukum (rechtspersoon).

Menurut sistem hukum kita, suatu badan baru dapat dikatakan sebagai suatu badan hukum apabila sudah memenuhi syarat-syarat yang ditentukan oleh undang-undang. Syarat-syarat tersebut sangat bervariasi tergantung dari bentuk badan hukum yang bersangkutan, baik badan hukum publik maupun badan hukum privat. badan-badan hukum ini mempunyai hak-hak dan kewajiban serta kepentingan hukum dengan subjek lain dalam lalu lintas atau hubungan hukum di masyarakat. Hak-hak tersebut dapat berupa hak-hak kebendaan, bahwa suatu badan hukum mempunyai harta kekayaan sendiri yang terpisah dari kekayaan orang perorangan atau pengurusnya. Harta kekayaan itu bisa berupa benda-benda, baik benda tetap ataupun benda bergerak, atau juga hak-hak atas benda itu, yang harus dianggap dimiliki oleh badan hukum di luar harta kekayaan pengurusnya.

Dalam hubungannya dengan benda tetap yang disebut tanah, maka suatu badan hukum dapat memperoleh dan mempunyai hak-hak atas tanah, sesuai ketentuan pasal 4 ayat 1

³C.S.T. Kansil, Jengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia, cet. 11, Balai Pustaka, Jakarta, 1982, h. 117.

UUPA. Namun demikian, tidak semua hak-hak atas tanah dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh badan-badan hukum pada umumnya, terutama hak milik atas tanah. Hal ini karena hanya orang warganegara Indonesia saja yang boleh mempunyai hak milik. Sedangkan badan-badan hukum, pada dasarnya tidak dapat mempunyai hak milik, melainkan hak-hak atas tanah yang lain, seperti hak guna-usaha, hak guna-bangunan, hak pakai, ataupun hak pengelolaan, seperti yang terdapat dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972 dan Nomor 5 Tahun 1973.

Adanya badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik atas tanah adalah sebagai pelaksanaan pasal 21 ayat 2 UUPA melalui Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-badan Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1963 Nomor 61; Penjelasan Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 25555), tanggal 19 Juni 1963. Sedangkan badan-badan hukum yang bergerak dalam lapangan sosial dan keagamaan, menurut pasal 49 ayat 1 UUPA, dapat ditunjuk sebagai badan-badan yang dapat mempunyai hak milik atas tanah, sepanjang tanahnya diperlukan untuk usahanya dalam bidang sosial dan keagamaan itu.

Badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik atas tanah menurut pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 adalah:

- a. bank-bank yang didirikan oleh Negara;

- b. perkumpulan-perkumpulan koperasi Pertanian yang didirikan berdasar atas Undang-undang Nomor 79 tahun 1958;
- c. badan-badan keagamaan, yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria setelah mendengar Menteri Agama;
- d. badan-badan sosial, yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria setelah mendengar Menteri Sosial.

Pemilikan tanah oleh badan-badan tersebut tidaklah berarti tak terbatas, melainkan masih ada pembatasan-pembatasan serta syarat-syarat yang diatur dalam pasal 2, 3 dan 4 dari Peraturan Pemerintah di atas, terutama mengenai peruntukan atau penggunaannya serta maksimum luas tanahnya.

Dari uraian latar belakang tersebut di atas, maka permasalahan yang akan saya analisis dalam skripsi ini dapat dirumuskan sebagai berikut:

1. apakah sifat dan ciri-ciri hak milik atas tanah menurut UUPA ?;
2. apa yang menjadi dasar hukum dan subjek hak milik atas tanah ?;
3. mengapa badan hukum dapat sebagai subjek ?;
4. hak-hak atas tanah apa saja bagi suatu badan hukum itu ?;
5. apa dasar hukum adanya hak milik atas tanah bagi suatu badan hukum ?;
6. badan-badan hukum apa saja yang boleh mempunyai hak milik atas tanah ?;

7. bagaimanakah prosedur permohonan dan pemberian hak milik atas tanah bagi badan hukum ?;
8. apa saja syarat-syarat pemberian hak milik atas tanah kepada badan hukum ?;
9. hak dan kewajiban apa saja bagi badan hukum terhadap hak milik atas tanahnya ?

2. Penjelasan Judul

Judul yang saya berikan untuk penulisan skripsi ini adalah "Hak Milik Atas Tanah Suatu Badan Hukum Di Indonesia". Dari judul tersebut, kiranya dapat saya jelaskan di bawah ini sebagai berikut.

Hak adalah sesuatu yang dapat menimbulkan wewenang atau kekuasaan. Hak milik berarti adanya kewenangan untuk menggunakan, memanfaatkan, menikmati dan menguasai sesuatu benda yang dimiliki. Dalam hubungannya dengan tanah, maka yang dimaksud hak milik atas tanah adalah suatu hak yang dapat memberi wewenang kepada pemilik tanah untuk memanfaatkan, menggunakan, menikmati hasil dan menguasai tanahnya dengan mengingat ketentuan UUPA atau peraturan perundangan lain yang lebih tinggi. Hak milik atas tanah ini dapat dimiliki oleh warganegara Indonesia dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh Pemerintah.

Badan hukum adalah suatu badan yang didirikan oleh orang atau sekelompok orang dan yang oleh undang-undang diberikan status kebadanhukuman karena telah memenuhi syarat-syarat yang ditetapkan untuk dapat dikatakan sebagai

badan hukum. Badan hukum ini dapat melakukan perbuatan hukum dan mempunyai hak-hak ataupun kewajiban-kewajiban di dalam lalu lintas hubungan hukum di masyarakat.

Dengan demikian, dapatlah dimengerti bahwa yang dimaksud Hak Milik Atas Tanah Suatu Badan Hukum Di Indonesia adalah suatu hak atas tanah yang dipunyai oleh badan hukum yang berada di wilayah Negara Republik Indonesia, untuk menguasai, menggunakan, memanfaatkan, dan menikmati hasil dari tanahnya, sesuai dengan ketentuan UUPA dan peraturan perundangan yang lebih tinggi tingkatannya.

3. Alasan Pemilihan Judul

Dengan adanya penunjukan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik atas tanah, dihubungkan dengan sifat hakikat hak milik, serta asas kebangsaan di dalam UUPA sebagai hukum agraria nasional, maka menarik saya untuk dapat dijadikan suatu pokok bahasan dalam penulisan skripsi ini.

Di samping itu, menurut hemat saya, selama ini yang sering ditulis dalam skripsi hanya mengenai permasalahan hak milik atas tanah bagi orang perorangan saja, sedangkan bagi suatu badan hukum boleh dikatakan belum pernah ditulis untuk dibahas. Padahal, bagi saya, masalah ini cukup penting mengingat dalam kenyataannya sering dijumpai bahwa masih kaburnya batasan antara badan-badan hukum yang boleh dan yang tidak boleh mempunyai hak milik atas tanah. Demikian pula tentang syarat-syarat pemilikan yang meliputi

peruntukan, penggunaan ataupun pengelolaan, serta luas batas maksimum tanah yang boleh dipunyai badan hukum.

Atas dasar beberapa pertimbangan tersebut di atas, kiranya judul skripsi ini sudah saya berikan dengan tepat.

4. Tujuan Penulisan

Adapun tujuan penulisan skripsi ini terutama sebagai usaha untuk memenuhi tugas dan persyaratan memperoleh gelar sarjana dalam bidang hukum di Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya.

Selain itu, tujuan lain adalah mencoba menganalisis permasalahan yang terjadi melalui penulisan dengan menggunakan segenap kemampuan yang saya miliki, sehingga diharapkan akan didapat suatu kesimpulan ilmiah ataupun pemecahan yang mungkin berguna bagi pengembangan ilmu pengetahuan di lingkungan perguruan tinggi khususnya dan bagi masyarakat pada umumnya.

5. Metodologi

Dalam penulisan skripsi ini, metodologi yang saya pergunakan meliputi beberapa tahapan yang dapat dijelaskan sebagai tersebut di bawah ini.

a. Pendekatan masalah.

Sebagai usaha dalam pendekatan masalah, saya menggunakan metode yuridis sosiologis, suatu metode pendekatan masalah yang menitikberatkan hubungan atau kaitan antara aspek hukum (yuridis) dan aspek sosial (sosiologis).

Secara yuridis, saya lakukan dengan mencari, mene-

liti dan mengkaji peraturan perundangan, teori-teori hukum serta pendapat para ahli/sarjana hukum tentang masalah-masalah yang berkaitan dengan materi yang saya bahas, terutama menyangkut sifat hakikat hak milik atas tanah dan keberadaan badan hukum sebagai subjek yang dapat mempunyai hak milik atas tanah. Sedangkan secara sosiologis, melalui pengamatan terhadap permasalahan yang timbul ataupun yang akan timbul di dalam masyarakat, terutama yang berkaitan dengan hak milik atas tanah suatu badan hukum.

b. Sumber data.

Data yang saya perlukan dalam penulisan skripsi ini saya peroleh melalui studi kepustakaan dan studi lapangan.

Data dari studi kepustakaan berasal dari buku-buku literatur, tulisan-tulisan ilmiah, majalah, surat kabar, dan peraturan perundangan, yang sebagian saya peroleh dari perpustakaan Universitas Airlangga Surabaya, sebagian lagi dari koleksi pribadi dan pinjaman rekan mahasiswa. Sedangkan data yang saya peroleh melalui studi lapangan, berupa hasil wawancara dengan pejabat dan pegawai Kantor Agraria Notamadya Surabaya, Dosen Pembimbing serta Staf Kengajar di Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya.

c. Prosedur pengumpulan dan pengolahan data.

Semua data yang diperoleh, saya rekapitulasi dan dikumpulkan menjadi suatu kumpulan data, kemudian diolah dan dipilih serta dibagi menurut jenis dan isi data. Dengan demikian, diharapkan tidak ada data yang hilang atau

terbuang, di samping lebih mudah dan sederhana dalam menemukan dan memasukkan data tersebut ke dalam bagian yang menjadi objek pembahasan dalam penulisan ekripsi ini.

d. Analisis data.

Dalam menganalisis data, saya menggunakan suatu metode yang disebut metode deskriptif analitis. Maksudnya adalah dengan menguraikan dan menganalisis data secara kualitatif mengenai permasalahan yang menjadi bahan tulisan, kemudian menyajikannya dalam bentuk uraian yang mendalam dan sistematis menurut ilmu pengetahuan yang objektif.

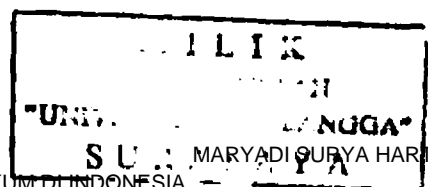
6. Pertanggungjawaban Sistematis

Pendahuluan saya letakkan dalam Bab I, karena untuk mengarahkan pembaca agar mengetahui garis besar permasalahan yang akan diuraikan di dalam skripsi ini, sehingga dapat dijadikan dasar bagi pembahasan dalam bab-bab berikutnya.

Hak Milik Atas Tanah menurut UUPA saya letakkan dalam Bab II, karena hak milik atas tanah merupakan objek yang utama dalam penulisan skripsi ini, sehingga mempermudah bagi penulisan bab-bab selanjutnya.

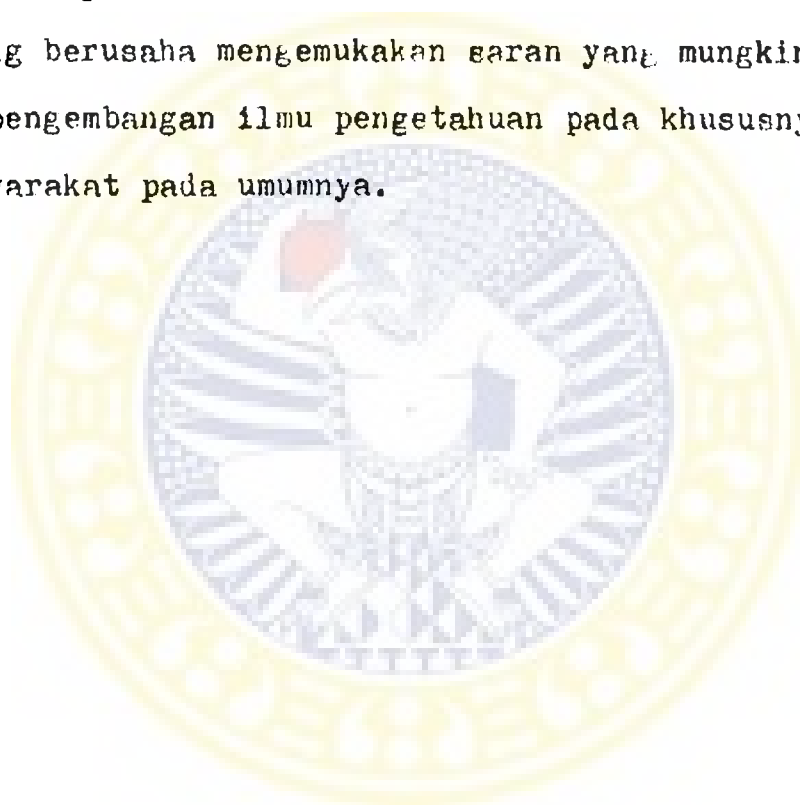
Kedudukan Badan Hukum Sebagai Pemegang Hak Atas Tanah saya letakkan dalam Bab III, karena yang menjadi subjek hak-hak atas tanah adalah orang atau badan hukum, termasuk hak milik atas tanah yang dapat dipunyai oleh orang ataupun badan-badan hukum yang ditetapkan oleh Pemerintah.

Perolehan Badan Hukum Terhadap Hak Milik Atas Tanah



saya letakkan dalam bab IV, karena untuk memperoleh hak milik atas tanah, suatu badan hukum harus mengajukan permohonan melalui prosedur dan syarat-syarat yang ditetapkan oleh peraturan perundangan.

Penutup saya letakkan dalam Bab V sebagai bab terakhir, karena untuk mengakhiri penulisan ilmiah ini perlu diambil kesimpulan dari uraian dalam bab-bab sebelumnya, di samping berusaha mengemukakan saran yang mungkin berguna bagi pengembangan ilmu pengetahuan pada khususnya dan bagi masyarakat pada umumnya.



BAB II

HAK MILIK ATAS TANAH MENURUT UUPA

1. Sifat dan Ciri-ciri Hak Milik Atas Tanah

Hak milik atas tanah sebagai salah satu macam hak atas tanah yang diatur oleh UUPA, selain dapat dihubungkan dengan bidang tanah tertentu dan subjek tertentu, juga dapat kita lihat sebagai suatu lembaga, yang merupakan suatu species (bentuk khusus) dari hak-hak atas tanah.⁴

Ditinjau dari sudut tanahnya, hak milik atas tanah merupakan statuat atau kedudukan hukum, dengan sifat dan ciri-ciri tertentu yang membedakan tanah tersebut dengan tanah-tanah hak lainnya. Sedangkan bila ditinjau dari sudut subjeknya, hak milik atas tanah itu merupakan hubungan hukum antara subjek tersebut dengan suatu bidang tanah tertentu, yang berisikan wewenang-wewenang dan kewajiban-kewajiban tertentu dari subjek itu, baik yang bersifat umum maupun khusus bersangkutan dengan tanah tersebut. Namun apabila kita lihat sebagai suatu lembaga, maka hak milik itu berisikan wewenang-wewenang dan kewajiban-kewajiban yang dapat dipunyai oleh suatu subjek, jika subjek itu mempunyai tanah dengan hak milik.⁵ Ketiga pengertian ter-

⁴Boedi Harsono, UUPA Bedjarah Penjurungan Isi dan Pelaksanaannya, Bag. Pertama, Jil. II, Djembatan, Jakarta, 1971, h. 52.

⁵Ibid.

sebut dipergunakan di dalam UUPA mengenai hak milik atas tanah, terutama pasal-pasal yang mengatur tentang hak milik dan ketentuan-ketentuan konversi dari UUPA.

Apa yang diatur di dalam UUPA, baru merupakan ketentuan-ketentuan pokoknya saja, karena menurut pasal 50 ayat 1, ketentuan-ketentuan lebih lanjut mengenai hak milik diatur dengan undang-undang. Sampai sekarang, undang-undang yang dimaksud ternyata masih belum dibuat. Untuk itu, menurut pasal 56, yang berlaku adalah ketentuan-ketentuan hukum adat setempat dan peraturan-peraturan lainnya mengenai hak-hak atas tanah yang memberikan wewenang sebagaimana atau mirip dengan yang dimaksud pasal 20, sepanjang tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan UUPA. Namun demikian, dari beberapa ketentuan yang ada di dalam UUPA mengenai hak-hak atas tanah, dapat kita ketahui bahwa hak milik atas tanah merupakan hak atas tanah yang tertinggi kedudukannya dibandingkan dengan hak-hak atas tanah lainnya, terutama bila dilihat dari sifatnya yang khas dan ciri-ciri yang melekat, yang tidak terdapat pada hak-hak atas tanah yang lain.

Adapun sifat khas hak milik atas tanah yang dimaksud, dapat kita lihat dalam pasal 20 ayat 1 yang menyatakan bahwa hak milik adalah hak yang turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan pasal 6, yakni semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Sifat turun-temurun, terkuat,

dan terpenuh tersebut, harus selalu melekat pada hak milik atas tanah, karena hak yang tidak mempunyai ciri yang tiga itu sekaligus, bukanlah hak milik.⁶ Pemberian sifat terkuat dan terpenuh dimaksudkan untuk menunjukkan perbedaannya dengan hak-hak lain, bahwa hak milik adalah hak yang paling kuat dan paling penuh di antara hak-hak atas tanah. Sedangkan sifat turun-temurun berarti hak milik dapat diwariskan kepada ahliwaris si pemegang hak, sehingga pemilikannya dapat dilanjutkan oleh ahliwarisnya. Itulah sebabnya maka jangka waktu hak milik tidak ditentukan, tidak seperti hak guna-usaha ataupun hak guna-bangunan yang ditentukan jangka waktunya.

Hak milik merupakan hak yang terkuat, artinya bahwa hak itu tidak mudah hapus, dan mudah dipertahankan terhadap gangguan pihak lain.⁷ Hal ini disebabkan hak milik itu hak yang terdaftar dan pemiliknya diberi "tanda bukti hak" yang disebut sertifikat hak milik atas tanah, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat (pasal 19 ayat 2 huruf c jo pasal 23 UUPA jo pasal 10 dan pasal 13 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961). Oleh karena itu, maka hak milik atas tanah dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan (hipotek atau credietverband).

⁶Effendi Perangin, Hukum Agraria Di Indonesia: Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum, Rajawali, Jakarta, 1986, h. 236.

⁷Boedi Harsono, op. cit., h. 55.

Sifat terpenuh dari hak milik atas tanah dapat dihubungkan dengan ketentuan pasal 4 ayat 2, bahwa hak milik memberikan wewenang yang paling luas dan paling penuh kepada pemiliknya untuk menggunakan tanahnya, jika dibandingkan dengan hak-hak atas tanah lainnya. Hal ini antara lain disebabkan tanah yang dipunyai dengan hak milik, tidak ditentukan tujuan penggunaannya atau peruntukannya. Berbeda dengan hak-hak atas tanah yang lain, misalnya hak guna-usaha yang khusus diperuntukan bagi usaha pertanian, termasuk perikanan atau peternakan, dan hak guna-bangunan yang khusus untuk mendirikan dan mempunyai bangunan. Sedangkan hak milik, dapat untuk usaha pertanian dan bisa untuk bangunan. Oleh sebab itu, maka hak milik dapat menjadi induk bagi hak-hak atas tanah yang lain, artinya dapat dibebani dengan hak-hak lain. Ini berarti bahwa seorang pemilik tanah (maksudnya tanah hak milik) dapat memberikan tanah kepada pihak lain dengan hak-hak yang bukan hak milik: menyewakan, membagikan, menggadaikan, menyerahkan tanah itu kepada orang lain dengan hak guna-bangunan atau hak pakai.⁸ Sebaliknya, hak milik tidak dapat berinduk pada hak-hak atas tanah yang lain, karena hak milik adalah hak yang paling penuh, sedangkan hak-hak atas tanah lainnya itu kurang penuh.

Selain dari yang diuraikan di atas, masih terdapat

⁸Effendi Perangin, *op. cit.*, h. 237.

beberapa sifat atau ciri-ciri hak milik atas tanah, antara lain dapat dialihkan kepada pihak lain dengan cara dijual, dihibahkan, tukar-menukar, atau diberikan dengan wasiat (di"legaat"kan).⁹ Hak milik itu dapat dilepaskan oleh pemiliknya dan tanahnya menjadi tanah negara. Pelepasan hak itu antara lain dengan maksud agar pihak lain yang membutuhkan tanah itu, dapat memohon hak baru yang sesuai bagi keperluannya kepada pemerintah, karena tanah yang dilepaskan pemiliknya itu telah menjadi tanah negara dan dikuasai oleh pemerintah. Selanjutnya, hak milik itu dapat diwakafkan, dengan kata lain, tanahnya dapat dijadikan tanah wakaf. Perwakafan ini diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977, yang merupakan ketentuan lebih lanjut dari pasal 49 ayat 3 UUPA. Menurut ketentuan hukum Islam yang mengatur wakaf, maka hanya tanah-tanah hak milik yang dapat diwakafkan. Tanah-tanah hak lainnya tidak dapat diwakafkan, karena selain jangka waktunya terbatas, wewenang yang empunya pun tidak penuh.¹⁰ Sedangkan menurut pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977, ditentukan bahwa objek perbuatan wakaf adalah khusus mengenai tanah milik saja atau tanah milik yang bebas dari segala pembebanan, ikatan, sitaan dan perkara. Ini berarti bahwa tanah-tanah hak lainnya tidak dapat menjadi objek perbuatan wakaf.

⁹Boedi Harsono, op. cit., h. 55.

¹⁰ibid., h. 56.

2. Dasar Hukum dan Subjek hak Milik Atas Tanah

Hak milik atas tanah sebagai salah satu macam hak atas tanah, secara khusus diatur oleh UURAT di dalam pasal 20 sampai dengan pasal 27. Pengaturan ini baru merupakan ketentuan-ketentuan pokoknya saja, karena menurut pasal 50 ayat 1, ketentuan-ketentuan lebih lanjut mengenai hak milik akan diatur dengan undang-undang. Oleh karena sampai sekarang undang-undang tentang hak milik masih belum ada, maka menurut pasal 56, yang berlaku adalah ketentuan-ketentuan hukum adat setempat dan peraturan-peraturan lainnya mengenai hak-hak atas tanah yang memberi wewenang sebagaimana atau mirip dengan yang dimaksud dalam pasal 20, sepanjang tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan UURAT.

Yang dimaksudkan dengan peraturan-peraturan lainnya adalah peraturan-peraturan di luar UURAT seperti Peraturan Pemerintah ataupun Peraturan Menteri Dalam Negeri, yang dalam kenyataannya telah banyak mengatur berbagai segi mengenai hak milik atas tanah. Sedangkan mengenai ketentuan-ketentuan hukum adat setempat, sepanjang menurut kenyataan masih ada dalam suatu masyarakat adat tertentu, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara, maka masih tetap diakui dan berlaku.

Meskipun apa yang diatur oleh UURAT mengenai hak milik itu baru merupakan ketentuan-ketentuan pokoknya saja, namun UURAT adalah sebagai peraturan dasar bagi hukum agrar-

ria nasional yang menjadi pangkal bagi peraturan-peraturan perundangan mengenai masalah agraria. Oleh karena itu, maka pengaturan hak milik atas tanah oleh UUPA dapat dijadikan dasar bagi pengaturan-pengaturan mengenai hak milik di dalam peraturan perundangan yang lain.

Di dalam Memori Penjelasan UUPA, disebutkan bahwa salah satu tujuan UUPA ialah meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya. Hak-hak atas tanah tersebut memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi, dan air, serta ruang yang ada di atasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanahnya, dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi. Sehubungan dengan itu, UUPA telah mengatur dan menentukan macam-macam hak atas tanah yang dapat dipunyai oleh orang ataupun badan hukum. Dengan demikian, dapatlah dikatakan bahwa orang ataupun badan hukum dapat menjadi subjek yang mempunyai hak-hak atas tanah, termasuk menjadi subjek hak milik atas tanah.

Dalam hubungannya dengan subjek yang dapat mempunyai hak milik atas tanah, ternyata tidak semua orang ataupun badan hukum dapat mempunyai tanah dengan hak milik. Hal ini karena hanya warganegara Indonesia saja yang dapat mempunyai hak milik (pasal 21 ayat 1), sedangkan bagi badan hukum ditentukan hanya badan-badan hukum yang ditetap-

kan oleh Pemerintah saja yang dapat mempunyai hak milik atas tanah dengan syarat-syarat seperti yang diatur dalam pasal 21 ayat 2 dan pasal 49. Ini berarti bahwa orang yang mempunyai kewarganegaraan lain (orang asing) tidak dapat mempunyai hak milik atas tanah, bahkan bagi mereka yang berkewarganegaraan rangkap statusnya dipersamakan dengan orang asing. Perbuatan memindahkan hak milik atas tanah kepada orang asing ataupun kepada mereka yang berkewarganegaraan rangkap, dilarang dan batal karena hukum, sedangkan tanahnya jatuh kepada Negara (pasal 26 ayat 2) meskipun hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung dan semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali. Namun demikian, bagi orang asing ataupun yang berkewarganegaraan rangkap, apabila mereka memperoleh hak milik karena pewarisan-tanpa wasiat, atau karena percampuran harta akibat perkawinan, maka menurut ketentuan pasal 21 ayat 3, mereka diharuskan (wajib) melepaskan hak itu dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut. Apabila hak milik itu tidak dialihkan kepada pihak lain yang memenuhi syarat sampai batas waktu satu tahun itu berakhir, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya, tetap diakui dan berlangsung sampai masanya berakhir. Ketentuan di atas, berlaku pula bagi warganegara Indonesia yang mempunyai hak milik dan kemudian kehilangan kewarganegaraannya,

dengan ketentuan jangka waktu untuk melepaskan hak tersebut dihitung sejak mereka kehilangan kewarganegaraannya.

Dengan demikian, dapat kita ketahui bahwa meskipun pada dasarnya hanya warganegara Indonesia tunggal saja yang dapat memiliki tanah, namun UUIA masih memberi kemungkinan bagi orang-orang asing ataupun warganegara Indonesia yang berkewarganegaraan rangkap untuk mempunyai tanah dengan hak milik. Kemungkinan itu adalah dalam hal-hal tertentu dan jangka waktunya pun terbatas, yakni seperti yang diatur di dalam pasal 21 ayat 3 dan ayat 4. Untuk ini, Boedi Harsono mengatakan bahwa diberikannya kemungkinan itu adalah atas dasar pertimbangan perikemanusiaan.¹¹ Selain itu, UUIA tidak membedakan antara laki-laki dan wanita dalam hal pemilikan tanah (pasal 9 ayat 2), dan tidak memperbedakan antara warganegara Indonesia yang asli maupun keturunan asing, sehingga baik laki-laki ataupun wanita, asal mempunyai kewarganegaraan Indonesia tunggal (asli ataupun keturunan asing), boleh mempunyai hak milik atas tanah. Syarat ini merupakan syarat utama yang bersifat umum untuk setiap pemilikan tanah dengan hak milik bagi perorangan, meskipun untuk pemilikan tanah pertanian masih diperlukan syarat-syarat lain sesuai dengan Undang-undang Nomor 56 KRP Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian (L.N Tahun 1960 Nomor 174).

¹¹Ibid., h. 60.

Subjek lain yang dapat mempunyai hak milik atas tanah adalah badan-badan hukum tertentu yang ditetapkan oleh Pemerintah dengan syarat-syaratnya (pasal 21 ayat 2), dan badan-badan keagamaan dan sosial sepanjang dipergunakannya langsung berhubungan dengan usahanya dalam bidang sosial dan keagamaan (pasal 49 ayat 1). Ini berarti bahwa tidak semua badan hukum dapat mempunyai hak milik atas tanah. Bahkan bagi badan-badan sosial dan keagamaan, dalam hal tanahnya tidak langsung dipergunakan untuk keperluan sosial dan keagamaan, maka tidak boleh diberikan dengan hak milik, harus dengan hak-hak atas tanah lain yang sesuai dengan keperluannya tersebut.

Mengenai penguasaan tanah dengan hak milik oleh badan-badan hukum, akan diuraikan lebih lanjut dalam bagian tersendiri pada bab-bab berikutnya.

BAB III

KEDUDUKAN BADAN HUKUM SEBAGAI PEMEGANG HAK ATAS TANAH

1. Badan Hukum Sebagai Subjek

Sebagaimana kita ketahui bahwa UUPA telah menentukan macam-macam hak atas tanah yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang ataupun badan-badan hukum (pasal 4 ayat 1). Ini berarti orang ataupun badan-badan hukum merupakan subjek yang dapat memperoleh dan mempunyai hak-hak atas tanah, meskipun masih harus memenuhi beberapa persyaratan yang ditentukan oleh peraturan perundangan.

Dalam teori hukum, orang adalah manusia sebagai suatu pendukung hak dan kewajiban, yang disebut *persoon*. Dalam hal ini, Chidir Ali mengatakan bahwa:

kedudukan sebagai *persoon* adalah kedudukan yang oleh hukum diakui adanya. Yang pertama-tama oleh hukum diakui mempunyai kedudukan sebagai *persoon* ialah orang, manusia. Orang adalah badan pribadi, subjek hak, yang berhak - (perdata) atau *persoon*.¹²

Di samping itu, hukum juga masih mengakui adanya sesuatu yang dapat berkedudukan sebagai *persoon*, yakni segala sesuatu yang menurut hukum dapat mempunyai hak dan kewajiban selain orang, yakni badan-badan hukum (*rechtspersoon*). Mengenai badan hukum ini, dikatakan oleh Wirjono Prodjodikoro sebagai berikut:

Sudah sejak dahulu kala dibutuhkan adanya pengertian

¹²Chidir Ali, Badan Hukum, Alumni, Bandung, 1987, h. 4.

badan-hukum, yaitu badan yang disamping manusia perorangan juga dianggap dapat bertindak dalam Hukum dan yang mempunyai hak-hak, kewajiban-kewajiban dan kepentingan-hukum terhadap orang lain atau badan lain.

.....
 badan hukum ini dapat berupa suatu Negara, suatu Daerah otonom atau suatu perkumpulan dalam arti luas ..., atau suatu perusahaan atau suatu Harta-benda tertentu yang lazim dinamakan Yayasan (stichting).

Badan-badan ini semua dapat turut serta dalam pergaulan hidup dalam masyarakat seperti seorang manusia, dan dianggap pula sebagai orang manusia belaka terhadap segala peraturan-peraturan-hukum yang berlaku dalam suatu masyarakat.

Dengan demikian, dapatlah dikatakan bahwa orang dan badan hukum itu adalah person, yakni pendukung hak dan kewajiban, yang dalam lalu lintas dan pergaulan hukum dikenal dengan istilah subjek hukum (subjectum juris). Oleh karena itu, dalam hubungannya dengan hak-hak kebendaan, berarti badan hukum dapat mempunyai sesuatu benda ataupun hak-hak atas benda tertentu. Demikian pula halnya apabila benda tersebut adalah benda tetap yang disebut tanah, tentunya badan hukum mempunyai hak untuk memiliki tanah. Namun demikian, dalam hal pemilikan tanah ini, UUFA telah menentukan bahwa yang dapat dimiliki oleh orang ataupun badan hukum bukanlah tanahnya secara fisik, melainkan hanya hak-hak atas tanahnya. Oleh pasal 4 ayat 2 dikatakan bahwa hak-hak atas tanah tersebut memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk mempergunakan tanah, demikian pula

¹³Wirjono Prodjodikoro, Hukum Perkumpulan Perseroan dan Koperasi Di Indonesia, Cet. III, Dian Rakyat, Jakarta, 1985, h. 8.

tubuh bumi, dan air, serta ruang yang ada di atasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah tersebut. Tetapi, tentu saja harus dibatasi oleh ketentuan UUPA dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.

2. Hak-hak Atas Tanah bagi Suatu Badan Hukum

Manusia dan badan hukum adalah subjek hukum yang sama-sama dapat mempunyai hak-hak atas tanah. Namun demikian, UUPA sebagai hukum Agraria Nasional telah menentukan bahwa yang dapat mempunyai hubungan sepenuhnya dengan tanah dan dapat mempunyai hak atas tanah secara penuh dan luas (semua macam hak) adalah warganegara Indonesia, baik laki-laki maupun perempuan, yakni untuk mendapat manfaat dan hasil dari tanah, baik bagi dirinya sendiri maupun bagi keluarganya.¹⁴ Sedangkan bagi badan hukum, hanya badan-badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia dapat mempunyai semua macam hak atas tanah, kecuali hak milik atas tanah yang terbatas bagi badan-badan hukum tertentu yang ditetapkan oleh Pemerintah dengan peraturan perundangan. Untuk badan-badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia, hanya dapat diberikan hak pakai dan hak sewa saja.¹⁵

¹⁴Chidir Ali, op. cit., h. 170.

¹⁵Ibid.

Adanya perbedaan antara badan-badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia dengan badan-badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia, sama halnya seperti perbedaan antara warganegara Indonesia dengan orang asing dalam hal pemilikan hak-hak atas tanah. Hal tersebut merupakan suatu aspek yang nyata dalam usaha mewujudkan asas kebangsaan sesuai dengan asas yang dianut dan ditonjolkan di dalam UUPA sebagaimana ketentuan pasal 1 UUPA.

Hak-hak atas tanah bagi badan-badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia adalah hak guna-usaha, hak guna-bangunan, hak pakai, dan hak sewa untuk bangunan. Sedangkan untuk hak milik dan hak pengelolaan, hanya dapat diberikan kepada badan-badan hukum yang ditetapkan/ditunjuk oleh Pemerintah.

Hak guna-usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang langsung dikuasai oleh Negara, dan digunakan untuk usaha-usaha di bidang pertanian, perikanan atau peternakan (pasal 28 ayat 1). Sedangkan hak guna-bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun (pasal 35 ayat 1 dan ayat 2). Hak guna-bangunan ini dapat terjadi pada tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dengan melalui penetapan pemerintah (pasal 37 huruf a), dan dapat terjadi atas tanah milik, kere-

na perjanjian yang berbentuk otentik antara pemilik tanah dengan pihak yang akan memperoleh hak guna-bangunan (pasal 37 huruf b). Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, selama jangka waktu tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan yang tertentu (pasal 41 ayat 1 dan ayat 2). Hak pakai tersebut memberikan wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, serta tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur-unsur pemerasan (pasal 41 ayat 1 dan ayat 3). Selanjutnya, hak sewa untuk bangunan adalah hak untuk mempergunakan tanah-milik orang lain untuk keperluan bangunan, dengan membayar uang sewa kepada pemilik tanah tersebut (pasal 44 ayat 1). Hak pakai dan hak sewa dapat diberikan kepada orang asing yang berkedudukan di Indonesia dan badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia (pasal 42 huruf b dan d, dan pasal 45 huruf b dan huruf d), oleh karena hak-hak tersebut hanya memberi wewenang yang terbatas untuk keperluan tertentu dan jangka waktunya ditentukan untuk masa selama hak itu berlangsung.

Mengenai hak milik atas tanah, pada dasarnya badan-badan hukum tidak dimungkinkan mempunyai tanah dengan hak milik, karena menurut pasal 21 ayat 1, hanya warganegara

Indonesia saja yang dapat mempunyai hak milik. Ini merupakan penekanan lebih lanjut dari pasal 9, bahwa hanya warga negara Indonesia, baik laki-laki maupun wanita, dapat mempunyai hubungan yang sepenuhnya dengan bumi, air dan ruang angkasa, dalam batas-batas ketentuan pasal 1 dan 2. Hal ini patut dipahami karena hak milik, sebagaimana yang telah diuraikan dalam bab-bab sebelumnya, adalah hak yang terkuat, dan terpenuh, serta bersifat turun-temurun.

Di dalam memori penjelasan umum di bawah angka II (5) dijelaskan alasan tentang badan-badan hukum dilarang mempunyai hak milik atas tanah, yakni karena badan-badan hukum tidak perlu mempunyai hak milik tetapi cukup hak-hak lainnya, asal saja ada jaminan-jaminan yang cukup bagi keperluannya yang khusus (hak guna-usaha, hak guna-bangunan, hak pakai menurut pasal 28, 35 dan 41). Dengan demikian, akan dapat dicegah usaha-usaha yang bermaksud menghindari ketentuan mengenai batas maksimum luas tanah sebagai yang dimaksud dalam pasal 17. Jika hal ini tidak ditegaskan secara pasti, maka dikhawatirkan banyak tanah-tanah milik rakyat yang akan jatuh ke tangan badan-badan hukum, mengingat umumnya kedudukan badan hukum sebagai ekonomis yang kuat, meskipun pemindahan tanah hak milik diawasi.¹⁶

Peringatan akan keperluan masyarakat yang sangat erat hubungannya dengan faham keamanan, sosial dan hu-

¹⁶Boedi Harsono, op. cit., h. 68.

bungan perekonomian, maka UUJA telah mengadakan suatu "escape-clause" yang memungkinkan badan-badan hukum tertentu memperoleh hak milik atas tanah jika hal itu memang diperlukan, dengan jalan menunjuk badan-badan hukum tertentu sebagai badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik atas tanah (pasal 21 ayat 2). Sedangkan badan-badan hukum yang bergerak dalam lapangan sosial dan keagamaan, ditentukan dalam pasal 49 ayat 1, sebagai badan-badan yang dapat mempunyai hak milik atas tanah, sepanjang mengenai tanah yang langsung dipergunakan untuk usahanya dalam bidang sosial dan keagamaan itu. Apabila tidak digunakan sebagaimana ketentuan di atas, maka badan-badan hukum itu akan diberikan hak-hak atas tanah lain yang sesuai dengan usahanya, bukan dengan hak milik, karena dalam hal ini badan-badan tersebut disamakan dengan badan hukum biasa.

Hak Pengelolaan yang disinggung di atas, adalah hak atas tanah Negara yang memberi wewenang kepada pemegangnya untuk merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah yang bersangkutan, menggunakan tanah tersebut untuk keperluan pelaksanaan tugasnya, menyerahkan bagian-bagian dari tanah itu kepada pihak ketiga dengan Hak Pakai yang berjangka waktu enam tahun, serta menerima uang pemasukan dan/atau uang wajib tahunan (pasal 28 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1973 jo Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 tahun 1965). Hak pengelolaan ini bukan termasuk macam hak atas tanah yang disebutkan dalam pasal 16 ayat 1 UUJA, te-

tapi dapat kita jumpai secara tersirat dalam memori penjelasan Umum angka 11 (2), yang berkaitan dengan ketentuan pasal 2 ayat 4. Hak Pengelolaan ini dapat diberikan kepada Departemen dan Jawatan-jawatan Pemerintah, dan kepada badan-badan hukum yang ditunjuk Pemerintah (pasal 29 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1973).

3. Dasar Hukum Hak Milik Atas Tanah Bagi Suatu Badan Hukum

Badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik atas tanah adalah badan-badan hukum yang ditetapkan oleh Pemerintah, atas dasar ketentuan pasal 21 ayat 2 UUIA. Sedangkan badan-badan sosial dan keagamaan, dapat mempunyai hak milik dengan berdasarkan ketentuan pasal 49 ayat 1 dan harus memenuhi syarat-syarat yang ditentukan oleh peraturan perundangan yang berlaku.

Sebagai kelanjutan dari ketentuan pasal 21 ayat 2, maka oleh Pemerintah dibuat dan ditetapkan Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-badan hukum yang Dapat mempunyai Hak Milik Atas Tanah (Lembaran Negara Tahun 1963 Nomor 61; penjelasan Tambahan Lembaran Negara Nomor 2555). Peraturan Pemerintah ini, di samping menentukan badan-badan hukum apa saja yang dapat mempunyai tanah dengan hak milik (pasal 1), juga menetapkan syarat-syarat pemilikan serta penggunaannya (pasal 2, 3 dan 4). Selanjutnya ditentukan pula tentang kewajiban badan-badan tersebut untuk memberitahukan kepada Menteri Pertanian/Agararia dalam jangka waktu tertentu tentang semua tanah yang

dipunyainya, dengan menyebutkan macam haknya, letak, luas dan penggunaannya (pasal 5 ayat 1 dan 2). Apabila pemilikan tanah oleh badan-badan hukum tersebut bertentangan dengan ketentuan pasal 2, 3 dan 4 di atas, maka menurut ketentuan pasal 6, Menteri Pertanian/Agraria berwenang untuk meminta kepada badan-badan hukum tersebut agar mengalihkan tanah-tanah miliknya kepada pihak lain yang dapat mempunyai hak milik, atau memintanya untuk diubah menjadi hak-hak lain seperti hak guna-usaha, hak guna-bangunan, atau hak pakai, sesuai dengan penggunaan tanah tersebut.

4. Badan-badan Hukum Yang boleh Mempunyai Hak Milik Atas Tanah

Menurut ketentuan pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963, maka yang dapat mempunyai hak milik atas tanah adalah badan-badan hukum yang disebutkan di bawah ini sebagai berikut:

- a. bank-bank yang didirikan oleh Negara;
- b. perkumpulan-perkumpulan koperasi pertanian yang didirikan berdasarkan Undang-undang Nomor 79 Tahun 1958 (Lembaran Negara Tahun 1958 Nomor 139);
- c. badan-badan keagamaan yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria setelah mendengar Menteri Agama;
- d. badan-badan sosial yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria, setelah mendengar Menteri Sosial.

Badan-badan hukum yang disebutkan di atas dapat diberikan penguasaan tanah dengan hak milik, atas pertim-

barang bahwa untuk penunaian tugas dan usahanya, benar-benar memerlukan tanah dengan hak milik. Namun demikian, kepemilikan tanah tersebut bukanlah tidak terbatas, melainkan harus disertai dengan syarat-syarat mengenai penggunaan, peruntukan, dan luas maksimum tanah yang dipunyai oleh badan-badan hukum tersebut.

Untuk keperluan pelaksanaan konversi, berdasarkan pasal IX Diktum kedua UUPA, ditegaskan oleh Menteri Agraria bahwa terdapat badan-badan hukum tertentu yang dapat mempunyai hak milik atas tanah, sebagai konversi atas hak eigendom dan hak milik adat yang dipunyainya. Penegasan tersebut disebutkan dalam pasal 6 Peraturan Menteri Agraria Nomor 2 Tahun 1960 dan Peraturan Menteri Agraria Nomor 5 Tahun 1960, dengan berpedoman pada peraturan dasar atau peraturan pembentukannya, yaitu:

- a. Indonesische Maatschappij op Aandelen (IMA), badan hukum yang didirikan menurut S 1939 no 569;
- b. Indoneesche Vereniging, badan hukum yang didirikan menurut S 1939 no 570;
- c. Bank Industri Negara (Undang-undang Darurat no 2 tahun 1952, LN 1952 no 21);
- d. Bank Negara Indonesia (Undang-undang Darurat no 22 tahun 1955, LN 1955 no 5);
- e. Bank Tani dan Nelayan (Undang-undang no 77 tahun 1958, LN 1958 no 137);
- f. Badan Perusahaan Produser Bahan Makanan dan Pembukaan Tanah (BMT) (Undang-undang no 16 tahun 1959, LN 1959 no 60);
- g. Bank Umum Negara (Undang-undang no 1 Prp tahun 1959, LN 1959 no 85);
- h. Bank Dagang Negara (Undang-undang no 13 Prp tahun 1960, LN 1960 no 39);
- i. Bank Rakyat Indonesia (Undang-undang no 12 tahun 1951, LN 1951 no 80 dan Undang-undang no 14 Prp tahun 1960, LN 1960 no 41);
- j. Bank Pembangunan Indonesia (Undang-undang no 21 Prp

- tahun 1960, LN 1960 no 65);
 k. Bank Indonesia (Undang-undang no 11 tahun 1953, LN 1953 no 40).¹⁷

Dengan adanya Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963, maka untuk badan-badan yang disebutkan pada huruf a, b dan f, yang ternyata bukan sebagai badan hukum yang dapat mempunyai hak milik atas tanah, maka yang telah terlanjur dikonversi, perlu dialihkan kepada pihak lain yang boleh mempunyai hak milik, atau juga mengubah hak tersebut menjadi hak lain yang sesuai dengan keperluannya, seperti hak guna-bangunan, hak guna-usaha, atau hak pakai. Sedangkan bank-bank yang disebutkan di atas adalah bank-bank Negara yang boleh mempunyai hak milik atas tanah dengan syarat-syaratnya, seperti yang dimaksudkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 di atas.

Badan-badan keagamaan dan Badan-badan sosial yang dapat mempunyai hak milik atas tanah, dapat disebutkan misalnya:¹⁸

1. Surat Keputusan Direktur Jenderal Agraria tanggal 13-2-1967 no. 1/DD/AR/AGR/67 tentang penunjukan Badan-badan Gereja Roma Katolik;
2. Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri tanggal 14-3-1969 No. Sk. 22/HK/1969 tentang penunjukan Badan Gereja Protestan di Indonesia bagian Barat (GPIB);
3. Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri tanggal 10-2-1972 No. Sk. 14/DIA/1972 tentang penunjukan Persekutuan Muhammadiyah.

¹⁷Ibid., h. 70.

¹⁸Y.W. Sunindhia dan Ninik Widiyanti, Pembaharuan Hukum Agraria (Beberapa Pemikiran), Bina Aksara, Jakarta, 1988, h. 77, dikutip dari John Salindeho, Masalah Tanah Dalam Pembangunan, Sinar Grafika, Jakarta, 1987, h. 161.

BAB IV

PEROLEHAN BADAN HUKUM TERHADAP HAK MILIK ATAS TANAH

1. Prosedur Permohonan dan Pemberian Hak Milik Atas Tanah Suatu Badan Hukum

Menurut ketentuan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1973 tentang ketentuan-ketentuan Mengenai Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah, permohonan untuk mendapatkan tanah negara dengan hak milik diajukan kepada gubernur kepala daerah atau menteri dalam negeri (sesuai dengan pembagian tugas dan wewenang berdasar Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972), dengan perantaraan bupati/walikota/kotamadya kepala daerah cq kepala kantor agraria kabupaten/kotamadya yang bersangkutan secara tertulis dan dibuat dalam rangkap enam yang disusun menurut formulir isian.

Surat permohonan yang diajukan oleh pemohon (dalam hal ini badan hukum) harus dilampiri akta pendirian dan pengesahan badan hukum itu oleh Pemerintah, surat bukti hak atas tanah yang pernah ada, gambar situasi/ukur yang dibuat oleh kantor pendaftaran tanah setempat atau gambar kasar yang dibuat oleh pemohon sendiri (dalam hal ini oleh pengurus badan hukum) serta surat-surat bukti perolehan hak secara beruntun.

Setelah permohonan tersebut disampaikan kepada bupati/walikota/kotamadya kepala daerah cq kepala kantor agraria

yang bersangkutan, pemohon berkewajiban membayar uang persekot biaya yang diperkirakan untuk menyelesaikan permohonan tersebut, yakni meliputi biaya pengukuran, fatwa tata guna tanah dan biaya panitia pemeriksaan tanah. Setelah tugas-tugas ini selesai seluruhnya, maka kepada pemohon diwajibkan melunasi biaya tersebut.

Apabila biaya-biaya tersebut telah dilunasi, maka pemohon tinggal menunggu panggilan atau pemberitahuan tentang apakah permohonannya perlu dilengkapi dengan bukti-bukti lain atautakah sudah lengkap. Selanjutnya diteruskan ke tingkat propinsi atau diusulkan untuk ditolak. Apabila permohonan itu ditolak, maka pemohon masih mempunyai hak untuk naik banding dengan mengajukan secara tertulis kepada menteri dalam negeri.

Bupati/walikota/kepala daerah cq kantor agraria kabupaten/kotamadya setelah menerima permohonan hak milik atas tanah, wajib mengadakan pencatatan (registrasi) dan melakukan pemeriksaan apakah permohonan itu sudah termasuk lengkap atautakah belum. Bagian-bagian yang merupakan staf kantor agraria kabupaten/kotamadya berkewajiban menyelesaikan bahan-bahan yang diperlukan untuk mengambil keputusan. Apabila bahan-bahan yang tersedia belum cukup, maka untuk mengambil keputusan, kepala kantor agraria bersama-sama camat, lurah dan wakil instansi yang diperlukan (kesemuanya merupakan suatu panitia pemeriksaan tanah) segera melakukan pemeriksaan setempat mengenai status tanah

yang dimohon itu dan setelah itu membuat risalah pemeriksaan tanah.

Panitia pemeriksaan tanah wajib mengisi dengan lengkap daftar pertanahan sesuai formulir berita acara panitia dan seluruh anggota harus mempertanggungjawabkan kebenaran data pertanahan itu. Dengan berlakunya Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1975, maka panitia pemeriksaan tanah berkewajiban pula mencantumkan harga dasar hasil perumusan panitia harga dasar setempat. Apabila panitia harga dasar tersebut belum dapat merumuskan harga dasar yang berlaku untuk wilayahnya, maka panitia pemeriksaan tanah hanya boleh mencantumkan di dalam berita acara tanpa ada pengurangan-pengurangan apapun. Hal ini disebabkan pejabat yang diberi wewenang berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972 itu, berwenang pula untuk merumuskan jumlah/besarnya uang pemasukan dari setiap permohonan hak atas tanah.

Selanjutnya, berkas permohonan tersebut di atas beserta bahan-bahan dan risalah pemeriksaan tanah dikirimkan kepada gubernur kepala daerah cq kepala direktorat agraria propinsi dengan disertai pertimbangan yang menerangkan bahwa permohonan itu disetujui atau ditolak karena alasan tertentu. Di samping itu, untuk menjamin adanya objektivitas, maka pertimbangannya wajib dikirimkan juga kepada menteri dalam negeri dan kepada pemohon.

Gubernur kepala daerah cq kepala direktorat agraria

propinsi, setelah menerima berkas permohonan hak dari bupati/walikota/madya kepala daerah cq kepala kantor agraria kabupaten/kotamadya, berkewajiban mengadakan registrasi dan pemeriksaan terhadap berkas tersebut. Apabila berkas sudah lengkap dan tidak ada keberatan, sedang wewenang untuk memberi keputusan ada pada gubernur kepala daerah, maka kepala direktorat agraria atas nama gubernur yang bersangkutan, segera mengeluarkan surat keputusan pemberian hak milik atas tanah yang dimohonkan itu. Dalam hal wewenang untuk memberi keputusan itu ada pada menteri dalam negeri, maka berkas permohonan tersebut segera dikirimkan kepada menteri dalam negeri cq kepala direktorat jenderal agraria.

Kutipan surat keputusan kepala direktorat agraria propinsi tersebut dibuat rangkap dua, masing-masing untuk diberikan kepada penerima hak milik dan kepada bupati/walikota/madya. Sedangkan salinan surat keputusan itu dikirimkan kepada instansi-instansi sebagaimana yang telah diatur oleh Peraturan Menteri Dalam Negeri di atas.

2. Syarat-syarat Pemberian Hak Milik Atas Tanah kepada Badan Hukum

Sebagaimana dijelaskan dalam bab-bab sebelumnya, bahwa badan-badan hukum yang disebutkan dalam pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 adalah Badan-badan Hukum Yang Boleh Mempunyai Hak Milik Atas Tanah. Namun demikian, dalam pemberian hak milik tersebut masih harus di-

tentukan beberapa persyaratan yang harus dipenuhi oleh badan-badan tersebut.

Syarat yang ditentukan untuk mempunyai hak milik atas tanah oleh bank-bank Negara adalah bahwa tanah yang bersangkutan:¹⁹

- a. dipergunakan untuk tempat bangunan-bangunan yang diperlukan guna menunaikan tugasnya serta untuk perumahan bagi pegawai-pegawainya;
- b. yang berasal dari pembelian dalam pelelangan umum sebagai eksekusi dari hak bank yang bersangkutan selaku kreditur yang mempunyai hak hipotik atau credietverband atas tanah yang dijual itu. Syarat ini disertai ketentuan bahwa jika bank sendiri tidak memerlukan tanah itu untuk keperluan tersebut dalam huruf a, maka di dalam waktu satu tahun sejak diperolehnya harus dialihkan kepada pihak lain yang memenuhi syarat untuk mempunyai hak milik. Jika yang bersangkutan akan tetap dipunyai guna keperluan tersebut pada huruf a, maka diperlukan izin menteri dalam negeri/direksi agraria.

Di samping itu, bank-bank Negara diwajibkan pula untuk memberitahukan kepada menteri dalam negeri/direktorat jenderal agraria tentang tanah-tanah yang dipunyainya dengan

¹⁹Boedi narsono, Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-peraturan hukum tanah, cet. VI, Djambatan, Jakarta, 1986, h. 855.

menyebutkan macam haknya, letaknya, luasnya, dan penggunaannya atau peruntukannya.

Bagi perkumpulan-perkumpulan koperasi pertanian, syarat yang harus dipenuhi untuk mempunyai hak milik atas tanah adalah bahwa wilayah kerjanya berada dalam suasana pedesaan dan pemilikan itu terbatas pada tanah-tanah pertanian saja sampai pada luas maksimum seperti yang diatur dalam Undang-undang Nomor 56 Prp Tahun 1960 tentang Peraturan Luas Tanah Pertanian (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 174). Apabila diperlukan tanah yang lebih luas lagi, maka diberikan hak lain yakni hak guna-usaha, bukan dengan hak milik. Demikian pula tanah-tanah yang dipergunakan untuk keperluan kantor dan bangunan-bangunan lainnya dalam menjalankan usahanya, tidak boleh dengan hak milik, melainkan dapat dimintakan hak guna-bangunan.

Menurut Effendi Kerangin, syarat yang harus dipenuhi oleh badan hukum koperasi untuk dapat mempunyai hak milik atas tanah adalah sebagai berikut:

1. bentuknya : koperasi yang didirikan menurut UU no. 79/1958.
 2. usahanya : bidang pertanian, dan tanah itu dipergunakan untuk pertanian.
 3. wilayah kerjanya: berada dalam suasana pedesaan
 4. luasnya tanah yang dimiliki, terbatas sampai batas maksimum yang dimaksudkan UU no. 56 Prp 1960.
- Peraturannya: PP No. 38 tahun 1963.²⁰

Syarat bagi badan-badan keagamaan dan sosial untuk

²⁰Effendi Kerangin, op. cit., h. 241.

dapat mempunyai hak milik atas tanah adalah bahwa tanahnya harus dipergunakan untuk keperluan-keperluan yang langsung berhubungan dengan usaha keagamaan dan sosial, misalnya untuk masjid, gereja, kuil, pura, rumah sakit, rumah pemeliharaan yatim piatu, dan lain-lain.

Badan-badan keagamaan dan sosial itu perlu ditunjuk satu demi satu, karena dalam prakteknya seringkali timbul keragu-raguan apakah sesuatu badan itu suatu badan keagamaan/sosial atau bukan. Sedangkan untuk memperoleh penunjukan itu, badan yang bersangkutan harus mengajukan permohonan kepada menteri dalam negeri/direktorat jenderal agraria dengan disertai pertimbangan menteri agama/sosial, terutama mengenai soal apakah badan itu benar-benar badan keagamaan/sosial dan bagaimana peruntukan tanah-tanah yang dikuasainya. Permohonan tersebut harus disertai juga dengan pemberitahuan mengenai tanah-tanah yang sudah dipunyai oleh badan keagamaan/sosial yang bersangkutan.

3. Hak dan kewajiban badan hukum Terhadap hak milik Atas Tanahnya

Dalam menggunakan hak milik atas tanahnya, suatu badan hukum harus mengingat adanya kepentingan sosial, karena semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial, demikian menurut pasal 6 UUPA. Ini berarti, bahwa penggunaan tanah tersebut harus disesuaikan dengan keadaan sehingga di samping memberi manfaat bagi pemiliknya yang mempunyai hak untuk memanfaatkannya, juga harus diusahakan dapat memberi

manfaat bagi masyarakat dan negara.

Dalam hubungannya dengan fungsi sosial ini, maka sudah sewajarnya bahwa tanah itu harus dipelihara dengan baik, termasuk menambah kesuburannya serta mencegah kerusakan tanah yang dimiliki. Dengan demikian, dalam menggunakan tanahnya, suatu badan hukum tidak dibenarkan melakukan cara-cara yang sifatnya mengganggu atau merugikan kepentingan umum, termasuk mentelantarkan tanah yang dihakinya dengan hak milik.

Hakikat hak milik menurut UUPA sebagai Hukum Agraria Nasional, pada dasarnya telah dijiwai dan dilandasi oleh Pancasila sebagai pandangan hidup bangsa. Oleh karena itu, dapat menempatkan hidup warganegara dalam taraf keseimbangan antara dimensi sosial dan dimensi individual. Jadi, meskipun hak milik merupakan suatu lembaga yang merupakan kepentingan individual, kepentingan suatu pihak yang memang dilindungi oleh undang-undang, akan tetapi harus dibatasi oleh kepentingan masyarakat banyak sampai batas-batas kewajaran dan kelayakan tertentu.

Adapun kewajiban lain yang harus dilakukan oleh badan hukum terhadap hak milik atas tanahnya adalah mendaftarkan hak milik atas tanah tersebut ke kantor pendaftaran tanah (kantor agraria), dengan tujuan menjamin kepastian hukum. Demikian pula setiap pengalihan hak milik atas tanahnya, harus dilakukan sesuai dengan ketentuan yang sudah diatur dalam UUPA dan aturan-aturan pelaksanaannya.

BAB V
PENUTUP

1. Kesimpulan

- a. Dilihat dari sifat dan hakikat hak milik atas tanah menurut UUPA, maka sudah selayaknya apabila hanya warganegara Indonesia saja yang boleh mempunyai hak tersebut. Sedangkan adanya badan-badan hukum yang ditunjuk untuk dapat mempunyai hak milik atas tanah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963, bukan berarti melanggar ketentuan bahwa hanya warganegara Indonesia saja yang boleh mempunyai hak milik, melainkan atas pertimbangan akan keperluan masyarakat yang sangat erat hubungannya dengan paham keagamaan, sosial, dan hubungan perekonomian, sehingga UUPA mengadakan suatu "escape-clause" yang memungkinkan badan-badan hukum tertentu dapat memperoleh hak milik dengan syarat-syaratnya.
- b. Meskipun undang-undang tentang hak milik masih belum dibuat, namun yang telah diatur oleh UUPA mengenai asas-asas dan pokok-pokoknya itu telah dapat menunjukkan bahwa hak milik atas tanah adalah hak yang penting, sehingga pemilikannya menganut asas kebangsaan. Berbeda dengan hak-hak atas tanah lain yang dapat dipunyai oleh orang asing atau badan-badan asing, misalnya hak pakai dan hak sewa.

- c. Prosedur permohonan dan pemberian hak milik atas tanah kepada badan hukum, dilakukan menurut prosedur ketentuan dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1973 tentang Ketentuan-ketentuan Mengenai Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah. Sedangkan syarat-syarat bagi badan hukum adalah menurut yang ditetapkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963.

2. Saran

- a. Dalam pemberian hak milik atas tanah, baik kepada badan hukum maupun kepada perseorangan, hendaknya dilakukan pemeriksaan yang secermat-cermatnya terhadap identitas pemohon, sehingga dapat dihindarkan adanya penguasaan hak milik atas tanah oleh subjek yang dilarang oleh undang-undang.
- b. Sesuai dengan ketentuan pasal 50 ayat 1 jo pasal 56 UUPA, maka perlu dalam waktu dekat dibuat Undang-undang tentang hak milik, terutama dalam era memasuki tahap tinggal landas dalam pembangunan di Negara kita tercinta. Dengan demikian, pengaturan mengenai hak milik atas tanah diharapkan menjadi suatu kesatuan hukum nasional, tidak lagi dikenal hak milik adat dan hak milik menurut UUPA, melainkan dikenal adanya hak milik atas tanah secara nasional dan menyeluruh di persada Nusantara tercinta.

DAFTAR BACAAN

Abdurrahman, Tebaran Pikiran mengenai Hukum Agraria, Alumni, Bandung, 1985.

Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah, Cet. VI, Djambatan, Jakarta, 1986.

_____, UUPA Sedjarah Penjusunan Isi dan Pelaksanaannya, bag. Pertama, Jil. II, Djambatan, Jakarta, 1971.

Chidir Ali, Badan Hukum, Alumni, Bandung, 1987.

Kansil, C.S.T., Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia, Cet. V, Balai Pustaka, Jakarta, 1982.

Perangin, Effendi, Hukum Agraria Di Indonesia Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum, Rajawali, Jakarta, 1986.

Sunindhia, Y.W. dan Ninik Widiyanti, Pembaharuan Hukum Agraria (Beberapa Pemikiran), Bina Aksara, Jakarta, 1988.

Mirjono Prodjodikoro, Hukum Perkumpulan Perseroan dan Kooperasi Di Indonesia, Dian Rakyat, Jakarta, 1985.