

AK
100 67/34
-15
T

JUAL BELI HAK MILIK ATAS TANAH HASIL KONVERSI DALAM PERKAWINAN

TESIS

Diajukan Untuk Memperoleh Gelar Magister Dalam Program Studi
Magister Kenotariatan Pada Fakultas Hukum Universitas Airlangga



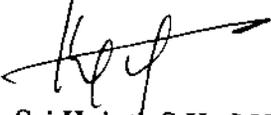
Oleh :
NUR HIDAYAT, SH
NIM : 030110207N

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA
2003

LEMBAR PENGESAHAN

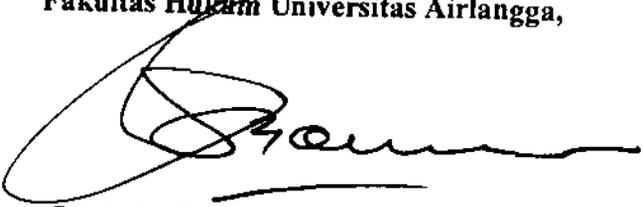
**Tesis ini telah disetujui
Tanggal 30 Desember 2003**

**Oleh
Pembimbing,**


Dr. Hj. Sri Hajati, S.H., MS.
NIP. 130 517 146

Mengetahui :

**Ketua Program Studi Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum Universitas Airlangga,**


Prof. Dr. H. Moch. Isnaeni, S.H., MS.
NIP. 130 604 270

Telah diuji pada tanggal 30 Desember 2003

PANITIA PENGUJI TESIS

KETUA : Prof. Dr. H. Moch. Isnaeni, S.H., MS.

ANGGOTA : 1. Dr. Hj. Sri Hajati, S.H., MS.

2. Sri Handajani, S.H., M.Hum.

Motto

- ♣ *Ketika kita sendirian dalam kesulitan, kita harus tetap percaya Tuhan akan menolong kita... ingatlah bahwa Tuhan berada lebih dekat dari nadi kita.*
- ♣ *Orang yang paling bahagia dan sukses adalah orang yang ringan kaki serta berhasrat mempelajari dan menyesuaikan diri dengan hal baru, setelah yang lama tidak berjalan..... (akoe)*

KATA PENGANTAR

Dengan mengucapkan Alhamdulillah, saya panjatkan rasa syukur kepada Allah SWT atas rahmat, karunia dan inayahnya, sehingga dapat menyelesaikan tesis ini dengan judul : "JUAL BELI HAK MILIK ATAS TANAH HASIL KONVERSI DALAM PERKAWINAN". Penulisan tesis ini merupakan salah satu persyaratan untuk memperoleh gelar magister kenotariatan di Program Studi Megister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya.

Penyusunan tesis ini dapat terselesaikan dengan bantuan berbagai pihak, untuk itu saya menyampaikan rasa hormat, penghargaan dan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Dekan Fakultas Hukum, Ketua Program Magister Kenotariatan, Pembantu Dekan I, II dan III Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya;
2. Ibu Dr. Hj. Sri Hajati, SH., MS., selaku Dosen Pembimbing yang telah memberikan saran dan bimbingan dengan penuh ketekunan dan kesabaran;
3. Para Dosen Penguji Tesis ini;
4. Seluruh Staf Pengajar dan Staf Administrasi pada Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya.
5. Ayahanda Abdul Syukur dan ibunda Siti mu'inah, yang telah memberikan kasih sayang, do'a restu yang tiada henti serta kesabarannya sehingga dapat menyelesaikan studi S.2;

6. Kakak-kakakku yang telah memberikan bimbingan moril maupun materiil selama menuntut ilmu hingga menyelesaikan studi S2;
7. Sahabatku (Fathul Ichsan, SH., Dewi Nur Arifah, Mochamad Ilyas, SH., Nila, dan Sri Wilujeng, SP., terima kasih atas kebersamaannya selama ini sehingga memberikan semangat dan warna tersendiri untuk menantikan saat-saat ini;
8. Teman-teman di Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Airlangga Angkatan 2001, serta semua pihak yang telah membantu dalam penulisan tesis ini.

Penulis menyadari bahwa tiada manusia yang sempurna dan terbatas kemampuannya, sehingga apabila ada kekurangan dalam tesis ini kritik dan saran yang membangun dari semua pihak sangat diharapkan.

Akhir kata, semoga tesis ini dapat bermanfaat dan bisa menambah wawasan bagi kita semua.

Surabaya, Desember 2003

Penulis

ABSTRAK

Hak milik atas tanah yang berasal dari konversi berdasarkan ketentuan-ketentuan undang-undang pokok agraria Nomor 5 Tahun 1960 dapat menjadi harta bersama dalam perkawinan, apabila akan melakukan transaksi jual beli hak milik atas tanah hasil konversi dalam perkawinan tersebut harus memperhatikan hak-hak kebersamaan suami istri, sehingga tidak ada pihak yang merasa dirugikan terhadap transaksi jual beli tersebut. Oleh karenanya dalam hal pelaksanaan jual beli hak milik atas tanah terhadap harta bersama dalam perkawinan tersebut harus disertai dengan adanya persetujuan kedua belah pihak (suami/istri), dalam hal ini diatur dalam ketentuan undang-undang perkawinan Nomor 1 Tahun 1974, selain itu juga harus sesuai dengan ketertiban umum, kepatutan dan kesusilaan, sehingga dapat terciptakan jual beli hak milik atas tanah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

DAFTAR ISI

Kata Pengantar	i
Abstrak.....	iii
Daftar Isi	iv

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	5
1.3 Tujuan Penelitian	5
1.4 Manfaat Penelitian	6
1.5 Kajian Pustaka	6
1.6 Metode Penelitian	9
1.6.1 Penelitian ini adalah penelitian hukum	9
1.6.2 Bahan hukum	9
1.6.3 Prosedur dan analisis bahan hukum	9
1.7 Pertanggung Jawaban Sistematika	11

BAB II KONVERSI HAK ATAS TANAH DALAM PERKAWINAN

2.1 Konversi Hak Atas Tanah Eks Hukum Adat.....	12
2.2 Hak Milik Atas Tanah Menurut Undang-undang Pokok Agraria	22
2.3 Harta Bersama Hasil Konversi dan Perkawinan	32

BAB III JUAL BELI TANAH DAN AKIBAT HUKUMNYA

3.1 Jual Beli Tanah.....	34
3.2 Akibat Hukum Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Hasil Konversi dalam Perkawinan	42

BAB IV PENUTUP

4.1 Kesimpulan	44
4.2 Saran	44

Daftar Bacaan

BAB I

PENDAHULUAN

1. Latar Belakang

Dalam rangka pembangunan nasional untuk mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945, tanah merupakan salah satu modal utama sebagai wadah pelaksanaan pembangunan yang diperlukan guna meningkatkan pendapatan yang diperlukan untuk meningkatkan pendapatan nasional. Kedudukan tanah dalam pembangunan nasional juga merupakan ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat RI Nomor 11/MPR/1993 tentang Garis-Garis Besar Haluan negara yang antara lain memberi amanat sebagai berikut : “penataan penguasaan tanah oleh negara diarahkan agar pemanfaatannya dapat diwujudkan keadilan sosial bagi seluruh Indonesia, sedangkan penataan penggunaan tanah dilaksanakan secara berencana guna mewujudkan rakyat yang sebesar-besarnya.

Atas dasar Undang-Undang Pokok Agraria, sepanjang mengenai konversi hak-hak Indonesia menjadi salah satu hak baru, seperti yang diatur didalam pasal II dan VI pasal II menyebutkan :

Ayat (1) hak-hak atas tanah yang memberi wewenang sebagaimana atau mirip dengan hak yang dimaksud dalam pasal 20 ayat (1) seperti yang disebut dengan nama sebagai dibawah, yang ada pada mulai berlakunya Undang-undang ini, yaitu : hak “agrarisch eigendom, milik, yasan, andarbeni, hak atas druwe, hak

atas *druwe desa*, *pesini*, *grant sultan*, *landerijk bezitrecht*, *altijddurende erfpacht*, hak usaha bekas tanah partikelir dan hak-hak lain dengan nama apa pun juga yang akan ditegaskan lebih lanjut oleh Menteri Agraria, sejak dimulai berlakunya Undang-undang ini menjadi hak milik tersebut dalam pasal 20 ayat (1), kecuali jika yang mempunyainya tidak memenuhi syarat sebagai tersebut dalam pasal 21.

Ayat (2) hak-hak tersebut dalam ayat (1) kepunyaan orang asing, warga negara yang disamping, kewarganegaraan Indonesia mempunyai kewarganegaraan asing dan badan hukum tidak ditunjuk oleh pemerintah sebagai dimaksud dalam pasal 21 ayat (2) menjadi hak guna bangunan sesuai peruntukan tanahnya, sebagai yang akan ditegaskan lebih lanjut oleh menteri agraria.

Untuk selanjutnya mengenai ketentuan konversi seperti yang ditegaskan dalam pasal VI, didalam ketentuan mengenai konversi ini yang dalam pelaksanaannya diatur dalam peraturan menteri agraria No. 2 tahun 1960 tentang pelaksanaan beberapa ketentuan undang-undang pokok agraria, khususnya pasal 19 dan 22, dalam pasal 19 disebutkan, konversi hak-hak *agrarisich eigendom* menjadi hak milik, hak guna bangunan, atau hak guna usaha sebagai dimaksud dalam pasal II. Ketentuan-ketentuan konversi Undang-undang pokok yang dilaksanakan pejabat yang bertugas menyelenggarakan pendaftaran tanah menurut peraturan Menteri No. 9 tahun 1959, setelah diterimanya salinan surat keputusan penegasan dari kepala inspeksi agraria yang bersangkutan ayat (1).

Pasal 22 yang isinya antara lain : ayat (1) konversi hak-hak yang tersebut dalam pasal II dan VI ketentuan konversi UUPA menjadi hak milik, hak guna

bangunan, hak guna usaha atau hak pakai sepanjang tidak diatur secara khusus dalam pasal-pasal diatas dilaksanakan oleh pejabat yang bertugas menyelenggarakan pendaftaran menurut peraturan Menteri Agraria No. 9 tahun 1959 dan peraturan-peraturan tersebut pada pasal 1 ayat n(1) huruf c setelah diterimanya salinan surat keputusan penegasan dari kepala agraria daerah yang bersangkutan.

Dengan demikian sepanjang tidak mengenai konversi atas tanah sejak berlakunya UUPA, menjadi hak baru dengan disertai syarat-syarat yang bersangkutan dengan status tanahnya dan sifat dari penggunaan tanah, apakah itu tanah bangunan atau tanah pertanian.¹⁾

Dalam hal yang berkaitan dengan undang-undang no. 1 tahun 1974 tentang perkawinan mengatur juga mengenai masalah-masalah harta bersama yang mana disebutkan dalam pasal 35 ayat (1) Undang-undang Perkawinan 1974 yang menyatakan : Harta benda yang diperoleh selama perkawinan menjadi harta bersama. Apabila diperhatikan dari ketentuan-ketentuan UUP mengenai barang-barang kebersamaan harta kekayaan / harta bersama adalah milik bersama suami istri. Sebaliknya, suami istri tidak mungkin menjual atau mengalihkan dari harta bersama atau menuntut pemecahan dan pembagian, sebelum adanya pembubaran harta bersama. Dimana antara suami istri selalu terdapat hubungan hukum, yaitu suami istri sama-sama memiliki barang-barang dari harta bersama dalam perkawinan.

¹ Soedaryo Soimin, **Status Hak dan Pembebasan Tanah**, Sinar Grafika, Jakarta, 2001, h. 53.

Tanah mempunyai kedudukan yang sangat penting dalam kehidupan, karena tanah adalah merupakan sumber daya alam terpenting sekarang ini, meskipun mengalami keadaan apapun akan tetap dalam keadaan semula, dan akan semakin menguntungkan, dipandang dari segi ekonomis, selain itu dengan terus meningkatnya jumlah penduduk sementara luasnya tidak bertambah. Sejalan dengan pertumbuhan dan perkembangan masyarakat hal lain, adalah tanah tidak hanya sebagai tempat membangun rumah tinggal, dari tanah itu kita dapatkan bahan makanan, pakaian dan lainnya.

Dengan semakin meningkatnya tuntutan kebutuhan dalam kehidupan sehari-hari dan demi terpenuhinya tuntutan akan kebutuhan tersebut dalam kehidupan berumah tangga, maka dapat ditempuh melalui beberapa cara, baik dengan jalan menjual atau memindah tangankan dan membebani benda-benda tidak bergerak dan bergerak dari harta bersama yang diperoleh sebelum maupun sesudah perkawinan kesemua itu guna terpenuhinya kebutuhan berumah tangga. Dari berbagai macam pemindahan hak atas tanah tersebut diatas, penelitian dan penulisan ini dikhususkan pada jual beli dengan pertimbangan bahwa kegiatan transaksi jual-beli hak milik atas tanah sering dilakukan dalam masyarakat bila dibandingkan dengan jenis transaksi hak atas tanah lainnya, karena nilai tanah secara ekonomis kian meningkat dan semakin berharga.

Berdasarkan latar belakang permasalahan tersebut diatas, maka yang menarik untuk diteliti adalah masalah jual beli hak milik atas tanah konversi

dalam perkawinan dengan judul : "JUAL BELI HAK MILIK ATAS TANAH HASIL KONVERSI DALAM PERKAWINAN".

2. Rumusan Masalah

Dari latar belakang tersebut diatas, maka terdapat permasalahan-permasalahan pokok yang dapat dikemukakan sebagai berikut :

1. Apakah hak milik atas tanah yang berasal dari aturan konversi dapat menjadi harta perkawinan?
2. bagaimana akibat hukum jual-beli hak milik atas tanah hasil konversi dalam perkawinan bilamana salah satu pihak tidak memberikan persetujuan?

3. Tujuan Penelitian

Bertumpu pada rumusan tema penelitian tersebut diatas, maka peneliti bertujuan :

1. Menganalisa apakah hak milik atas tanah yang berasal dari aturan konversi dapat menjadi harta perkawinan.
2. Menganalisa akibat hukum jual beli hak milik atas tanah hasil konversi dalam perkawinan bilamana salah satu pihak tidak memberikan persetujuan.

4. Manfaat Penelitian

Dalam penelitian ini, dikategorikan dua macam manfaat penelitian yaitu dipandang dari segi teoritis dan praktis yaitu :

a. Teoritis

Akan dapat menambah ilmu pengetahuan, wawasan ilmiah serta temuan yang dihasilkan dapat memberikan sumbangan bagi peneliti mengenai jual beli hak milik atas tanah hasil konversi dalam perkawinan.

b. Praktis

Diharapkan dapat memberikan gambaran yang tegas dan jelas tentang jual beli hak milik atas tanah hasil konversi dalam perkawinan.

5. Kajian Pustaka

Pengertian konversi disini adalah secara umum dikatakan sebagai penyesuaian atau dapat dikatakan sebagai perubahan dari peraturan-peraturan yang lama kepada peraturan-peraturan yang baru, tentunya dengan hak-hak yang baru pula. Dimana dalam penyesuaian ini dapat saja hak yang baru itu lebih kuat kedudukannya didalam hukum khususnya hukum pertanahan dari hak yang semula²⁾. Beberapa sarjana menyatakan tentang konversi sebagai berikut :

- 1) A.P. Parlindungan : ,, Dimaksud dengan konversi Hak Atas Tanah adalah penyesuaian dari hak-hak atas tanah yang pernah tunduk kepada sistem hak atas tanah sebelum berlakunya UUPA kepada sistem hak-hak atas

² Ibid, h. 60

tanah yang diatur oleh UUPA.³⁾

- 2) R. Soehadi : ,, Konversi (merubah) hak atas tanah yang diatur dalam peraturan Agraria lama menjadi hak-hak yang diatur dengan Undang-Undang Pokok Agraria (yang Baru).⁴⁾

Pengertian menurut Hukum Adat "Jual beli" adalah merupakan suatu perbuatan hukum yang mana pihak penjual menyerahkan tanah yang dijualnya kepada pembeli untuk selama-lamanya. Pada waktu pembeli membayar harga (Walaupun baru sebagian) tanah tersebut kepada penjual sejak itu hak milik atas tanah telah beralih dari penjual kepada pembeli. Dengan kata lain, bahwa sejak saat itu pembeli telah mendapat hak milik atas tanah tersebut, jadi "Jual beli" menurut hukum adat tidak lain adalah suatu perbuatan pemindahan hak antara penjual kepada pembeli. Maka dari itu biasa dikatakan bahwa "Jual beli" menurut hukum adat itu bersifat "Tunai" (Kontan) dan "Nyata" (Konkrit).⁵⁾

Selanjutnya suatu " jual beli " dalam Hukum Adat dikatakan dimuka Kepala Adat (desa), Kepala Adat (Desa) ini bertindak sebagai orang yang menjamin tidak adanya suatu pelanggaran hukum yang berlaku dalam hal " jual beli " itu, bukan hanya sekedar sebagai saksi saja. Dengan kata lain bahwa dengan dilakukannya " jual beli " dengan jaminan Kepala Adat (Desa) itu, " jual beli itu dianggap terang, sehingga masyarakat mengakui sahnya.⁶⁾

Selain itu dikenal pula yang disebut " perjanjian akan jual beli ", yakni suatu permufakatan antara seorang calon penjual dengan calon pembeli.

³ A.P.Perlindungan, Tanya jawab Hukum Agraria, Mandar Maju, Bandung, 1994, h.62.

⁴ R. Soehadi, Tanya Jawab Hukum Agraria, Karya Anda, Surabaya, h.29.

⁵ ibid, h. 60.

⁶ Ibid, h. 60.

Permufakatan ini meliputi tentang tanah yang akan dijual, berapa harganya dan bilamana jual beli itu akan dilaksanakan. Permufakatan biasanya disertai dengan "panjer" (baik berupa uang maupun barang). Apabila jual beli tidak jadi, kalau yang menyebabkan tidak jadi itu sipembeli, maka "panjer" itu hilang. Sedangkan kalau sipenjual, maka biasanya pembeli menuntut ganti rugi dengan melipatkan jumlah "panjer" nya yang telah dibayarnya.⁷⁾ Seperti telah diuraikan dibagian terdahulu dengan tegas menghendaki hapusnya "Dualisme" dan telah mengadakan kesatuan hukum (Unifikasi) dengan berdasarkan pada Hukum Adat. Jadi azas-azas Hukum Adat berlaku bagi Hukum Tanah sekarang yang berinduk pada UUPA. Maka sudah barang tentu dalam hal "Jual beli" hak milik dan hak-hak lainnya haruslah berdasarkan hukum adat.

Tegasnya "Jual beli" tanah sekarang ini, pengertiannya adalah pihak penjual menyerahkan tanah dan pembeli membayar harganya tanah itu (Walaupun baru sebagian), maka berpindahkah hak milik dari penjual kepada pembeli.⁸⁾

Perkataan jual beli dalam pengertian sehari-hari dapat diartikan suatu perbuatan di mana seseorang melepaskan uang untuk mendapatkan barang yang dikehendaki secara sukarela.

⁷ Ibid, h. 60.

⁸ Ibid, h. 61

6. Metode Penelitian

6.1. Penelitian ini adalah Penelitian Hukum

Pendekatan masalah yang digunakan dalam penelitian ini adalah :

memilih metode pendekatan perundang-undangan (statuta approach) yaitu pendekatan dalam penelitian hukum yang didasarkan pada peraturan perundang-undangan dan peraturan pelaksanaan lainnya, dalam hal ini akan ditekankan adalah jual beli hak milik atas tanah hasil konversi dalam perkawinan dan akibat hukumnya.

6.2. Bahan Hukum

Data yang dikumpulkan dalam penelitian ini diperoleh dari kepustakaan. Penelitian kepustakaan ini dilakukan untuk memperoleh data sekunder yang meliputi:

- a. Bahan hukum primer yaitu : berbagai peraturan perundang-undangan
- b. Bahan hukum sekunder yaitu: hasil penelitian ilmiah yang berkenaan dengan penelitian ini.

6.3. Perosedur dan Analisis Bahan Hukum

Prosedur pengumpulan bahan hukum dalam bentuk penelitian ini dilakukan dengan studi kepustakaan atau dokumentasi untuk mendapatkan landasan-landasan teoritis berupa pendapat-pendapat atau pihak yang berwenang serta mendapatkan informasi yang tepat dalam bentuk ketentuan yang formal dan selanjutnya diadakan klarifikasi secara sistematis. Hasil

yang diperoleh dari penelitian kepustakaan disusun menjadi satu secara sistematis.

Dengan demikian antara bahan hukum sekunder dan bahan hukum primer saling melengkapi, sehingga diperoleh gambaran yang menyeluruh mengenai hak milik atas tanah yang berasal dari aturan konversi dalam perkawinan dan mengetahui akibat hukum jual beli hak milik atas tanah hasil konversi dalam perkawinan bilamana salah satu pihak tidak memberikan persetujuan.

Berdasarkan bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yang berhasil dikumpulkan kemudian dilakukan analisis berdasarkan interpretative, yaitu menginterpretasikan substansi peraturan hukum sesuai dengan pokok bahasan ini. Kemudian dianalisis peraturan apa saja yang berkaitan dengan jual beli hak milik atas tanah hasil konversi dalam perkawinan secara menyeluruh, sehingga dapat dilihat apakah ada peraturan yang saling berkaitan, bertentangan maupun menganalisis apakah ada permasalahan yang belum diatur sehingga perlu dibuatkan suatu peraturan yang baru. Langkah selanjutnya, menguraikan masalah, mengemukakan pendapat dan memecahkan permasalahan serta memberikan penjelasan-penjelasan berdasarkan bahan hukum yang telah terkumpulkan. Dengan menggunakan metode ini maka dapat diketahui ketentuan-ketentuan mana yang harus dipergunakan sesuai dengan permasalahan yang akan dibahas dalam tesis ini

7. Pertanggung jawaban Sistematika

Hasil penelitian disusun dalam 4 (empat) bab dengan uraian sebagai berikut :

Bab I menguraikan tentang latar belakang masalah dan rumusan masalah yang dikaji, tujuan dan manfaat penelitian yang berisi teori-teori yang bermanfaat sebagai bahan analisis masalah, metode penelitian yang dimaksudkan untuk menjelaskan bagaimana penelitian dilakukan melalui pendekatan masalah, sumber bahan hukum, pengolahan dan analisis bahan hukum serta sistematika penulisan yang dipergunakan sebagai acuan dalam rangka penulisan tesis ini.

Bab II akan menyajikan uraian konversi hak atas tanah dalam perkawinan yang berisi sub bab konversi hak atas tanah eks hukum adat menurut ketentuan-ketentuan konversi dalam Undang-Undang Pokok Agraria, hak milik atas tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria dan harta bersama dalam perkawinan yang terdiri dari sub harta benda menurut Undang-Undang Perkawinan dan harta dalam perkawinan menurut kompilasi hukum islam.

Bab III akan mencoba menguraikan jual beli tanah dan akibat hukumnya yang berisi sub bab jual beli tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria serta Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 dan juga menguraikan akibat hukum jual beli hak milik atas tanah konversi dalam perkawinan

Dalam Bab IV memuat kesimpulan dan saran yang diharapkan dapat memberikan masukan terhadap penerapan hukum dan penegakan hukum sebagai solusi dari permasalahan yang dikaji dalam penulisan tesis ini.

BAB II

KONVERSI HAK ATAS TANAH DALAM PERKAWINAN

1. Konversi Hak Atas Tanah Eks Hukum Adat

Konversi yang dimaksud didalam hukum agraria adalah secara umum dapat dikatakan sebagai penyesuaian atau dapat dikatakan sebagai perubahan dari peraturan-peraturan yang lama kepada peraturan-peraturan yang baru, tentunya dengan hak-hak yang baru pula. Di dalam penyesuaian ini dapat saja hak yang baru itu lebih kuat kedudukannya didalam hukum, khususnya hukum pertanahan.

Dari permasalahan diatas mengenai konversi tanah dari hak-hak eks hukum adat, sampai sekarang ini belum ada peraturan pelaksanaanya, namun demikian bahwa tanah eks hukum adat tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan dengan jiwa dari Undang-undang Pokok Agraria, yang didaiaam pasal 56 Undang-undang pokok agraria disebutkan selama Undang-undang mengenai hak milik sebagai tersebut dalam pasal 50 ayat (1) belum terbentuk maka yang berlaku adalah ketentuan-ketentuan hukum adat setempat dan peraturan-peraturan lainnya mengenai hak-hak atas tanah yang memberi wewenang sebagaimana atau mirip dengan yang dimaksud dalam pasal 20,sepanjang tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-undang pokok Agraria.

Namun dalam konversi tanah eks hukum adat yang ingin dibahas adalah beberapa hak atas tanah yang dianggap penting. Tanah adat tersebut yaitu:



- hak Agrarisch Eigendom
- hak milik yasan
- hak andarbeni
- hak atas druwe
- hak atas druwe desa
- pesini
- grant sultan
- landarijenbezitrecht
- altijddurende erfpacht
- hak usaha atas bekas tanah partikelir dan
- hak gogolan
- pekulen atau sanggan yang bersifat tetap

Berdasarkan ketentuan-ketentuan konversi Pasal II, dan VII UUPA No. 5 tahun 1960, maka terhadap tanah adat seperti yang terurai tersebut diatas sejak mulai berlakunya UUPA ini menjadi hak milik.

Namun dalam konversi yang ingin dibahas adalah konversi tanah eks hukum adat yang berkaitan dengan ketentuan-ketentuan konversi Pasal VII ayat (1) yang berupa Hak gogolan, pekulen atau sanggan yang bersifat tetap yang ada pada mulai berlakunya Undang-undang ini menjadi hak milik tersebut pada pasal 20 ayat (1)

Dalam pasal VII ketentuan-ketentuan konversi sejumlah hak atas tersebut adalah seperti hak gogolan,pekulen atau sanggan yang bersifat tetap dikonversi

menjadi hak milik, sedangkan hak-hak tersebut yang tidak bersifat tetap menjadi hak pakai. Hal ini dipertegas dengan keputusan bersama Menteri Pertanian dan Agraria dan Menteri Dalam Negeri No. SK 40 / K/1964 dan DD 18/I/32 yang menyebutkan sesuai dengan pasal 20 PMA 2 / 1960 dan semenjak dikonversi menjadi hak milik tidak lagi tunduk kepada peraturan gogolan, tetapi kepada peraturan pasal 20 UUPA dan seterusnya. Dalam pasal 50 ayat (1) UUPA disebutkan bahwa ketentuan-ketentuan lebih lanjut mengenai hak milik diatur dengan Undang-undang, sedangkan pasal 20 UUPA dalam ayat (1) disebutkan, hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, ayat (2) menyebutkan, hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Maka didalam penegasan konversi tanah eks hukum adat ini, berdasarkan peraturan Menteri Pertanian dan Agraria No. 2 tahun 1962 tentang penegasan konversi dan pendaftaran bekas hak-hak Indonesia atas tanah, dihubungkan surat keputusan Menteri Dalam Negeri No. SK 26/DDA/1970 tentang penegasan konversi pendaftaran bekas hak-hak Indonesia atas tanah ini, bahwa tanah-tanah yang mempunyai surat-surat pajak bumi atau tanah-tanah verponding Indonesia yang dikeluarkan sebelum tanggal 24 September 1960, dapat dianggap sebagai bukti hak untuk dapat dikonversi menjadi hak milik.

Bahwa didalam pertimbangannya dalam SK Menteri Dalam Negeri No. SK 26/DDA/1970 atas tanah hak-hak Indonesia ini (hak adat) disebutkan, bahwa penegasan konversi bekas hak-hak Indonesia atas tanah yang dikenal dengan hak

adat, perlu ditetapkan lebih lanjut. Surat keterangan dan surat jual beli yang dibuat dibawah tangan dan dilegalisir oleh kepala desa, serta dibuatkan oleh kepala kecamatan yang bersangkutan dapat dianggap sebagai bukti hak yang dimaksudkan dalam pasal 3 peraturan Menteri Pertanian dan Agraria No. 2 tahun 1962.

Surat bukti hak dapat berupa surat pajak bumi/girik atau verponding yang dikuatkan surat keterangan kepala desa dan camat yang membenarkan bahwa surat yang menerangkan apakah tanahnya tanah perumahan atau tanah pertanian dengan menerangkan siapa yang mempunyai hak itu, kalau ada disertai turunan surat-surat jual beli tanahnya eks pasal 33 peraturan Menteri Pertanian dan Agraria diatas.

Didalam konversi tanah eks hukum adat ini, yang didalam SK 26/DDA/1970 ditetapkan selanjutnya :

Pertama : menegaskan bahwa yang dianggap sebagai "tanda bukti hak" dalam pasal 3 huruf a Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria No. 2 tahun 1962 adalah sebagai berikut :

- a. Di daerah-daerah dimana sebelum tanggal 24 September 1960 sudah dipungut pajak (hasil) bumi (*landrente*) atau verponding Indonesia :
 - 1) Surat pajak (hasil) bumi atau verkonding Indonesia yang dikeluarkan sebelum tanggal 24 September 1960 dan saat mulai diselenggarakannya pendaftaran tanah menurut peraturan pemerintah no. 10 tahun 1961 terjadi pemindahan hak (jual beli, hibah, dan tukar menukar) maka selain pajak yang diatas, wajib disertakan juga surat-surat asli jual beli, hibah

atau tukar menukar yang sah (dibuat dihadapan dan saksi oleh kepala desa / adat yang bersangkutan).

- 2) Surat keputusan pemberian dan oleh instansi yang berwenang disertai tanda-tanda buktinya bahwa kewajiban-kewajiban yang disebut dalam surat keputusan itu telah dipenuhi oleh yang menerima hak.
- b. Didaerah-daerah dimana sampai tanggal 24 September 1960 belum dipungut pajak (hasil) bumi (*landrente*) atau *verponding* Indonesia:
- 1) Surat-surat asli jual beli, hibah, atau tukar menukar yang dibuat dihadapan dan disaksikan oleh kepala desa/adat yang bersangkutan sebelum diselenggarakannya pendaftaran tanah menurut PP No. 10 tahun 1961 diganti dengan PP No. 24 tahun 1997 didaerah tersebut.
 - 2) Surat keputusan pemberian hak oleh instansi yang berwenang disertai tanda-tanda buktinya bahwa kewajiban yang disebutkan didalam surat keputusan itu telah dipenuhi yang menerima hak.

Kedua : Menginstruksikan kepada :

- a. Para kepala kantor pendaftaran tanah agar permohonan penegasan konversi dan pendaftaran haknya bukan saja diumumkan di kantor kepala desa dan asisten Wedana (camat) yang bersangkutan menurut ketentuan pasal 5 ayat 2 peraturan Menteri Pertanian dan Agraria No. 2 tahun 1962, tetapi diberitahukan juga kepada kepala agraria daerah yang bersangkutan.
- b. Para kepala agraria daerah agar memberitahukan kepada kepala kantor pendaftaran tanah dalam waktu 2 bulan telah dimulai berlakunya jangka

waktu pengumuman tersebut pada sub a diatas jika keberatan terhadap permohonan penegasan konversi dan pendaftaran haknya itu, disertai alasan-alasannya atau menyampaikan pertimbangan-pertimbangan yang dianggap perlu.

- c. Para kepala kantor pendaftaran tanah untuk dalam hal tersebut ad b menanggihkan pembukuan hak yang bersangkutan sampai dicapainya persesuaian pendapat dengan kepala daerah. Jika soalnya tidak dapat diselesaikan pada tingkat kabupaten kotamadya maka hendaknya diajukan pada atasan gubernur kepala tingkat daerah untuk mendapat keputusan.
- d. Para pejabat yang bersangkutan agar permohonan-permohonan pengakuan hak yang belum sampai pada tahap pengumuman yang dimaksudkan dalam pasal 7 peraturan Menteri Pertanian dan Agraria nomor 2/1962 untuk selanjutnya diselesaikan menurut ketentuan pasal 3 peraturan menteri pertanian dan agraria nomor 2/1962, jika ternyata sudah ada tanda bukti haknya yang disebutkan dalam diktum pertama diatas.

Ketiga : Menegaskan bahwa karena telah diselesaikan pengumuman sesuai dengan maksud pasal 18 PP No. 10/1961 adalah sebagai berikut :

- (1) Atas permohonan yang berhak, maka sesuatu hak atas tanah didesa-desa yang pendaftaran tanahnya belum diselenggarakan secara lengkap dapat pula dibukukan dalam daftar buku tanah. Untuk membukukan hak tersebut, kepada kepala kantor pendaftaran tanah harus disampaikan atau surat-surat bukti hak

dan keterangan kepada desa yang dikuatkan oleh asisten wedana yang membenarkan surat atau surat-surat bukti hak itu.

- (2) Setelah menerima surat atau surat-surat bukti hak beserta keterangan yang dimaksud ayat (1) pasal ini maka Kepala Kantor Pendaftaran Tanah mengumumkan permohonan pembukuan hak itu di kantor Kepala Desa dan kantor asisten wedana selama 2 bulan berturut-turut. Kalau dianggapnya perlu, maka selain pengumuman di kantor kepala desa dan kantor asisten wedana itu kepala kantor pendaftaran tanah dapat juga mengumumkan dengan cara lain.
- (3) Jika dalam waktu 2 bulan yang dimaksud dalam ayat (2) pasal ini tidak ada yang mengajukan keberatan maka hak atas tanah itu dibukukan oleh kepala kantor pendaftaran tanah dalam daftar buku tanah yang bersangkutan, jika ada yang mengajukan keberatan, kepala kantor pendaftaran tanah menunda pembukuannya sampai ada keputusan hakim yang membenarkan hak pemohon atas tanah itu.
- (4) Setelah pembukuan dilaksanakan maka oleh kepala kantor pendaftaran tanah diberikan kepada pemohon sertifikat sementara. Maka untuk membukukan hak-hak yang sudah dikeluarkan surat keputusan pengakuan haknya menurut ketentuan pasal 7 peraturan menteri pertanian dan agraria No. 2 / 1962, tidak perlu diadakan pengumuman lagi oleh kepala pendaftaran tanah yang bersangkutan.⁹⁾

⁹ Soedharya Soimin, Op.Cit, h. 61.

Dalam buku A.P. Parlindungan, berpendapat bahwa untuk pelaksanaan konversi ini ada 5 prinsip antara lain, yaitu :

a. Prinsip nasionalitas

Prinsip nasionalitas itu bermakna bahwa untuk dapat mempunyai hak atas tanah di Indonesia, haruslah seorang warga negara Indonesia pada saat berlakunya UUPA / PP.10 / 1961 diganti dengan PP No. 24 tahun 1997 di Indonesia.

b. Prinsip pengakuan hak-hak atas tanah terdahulu

UUPA mengakui hak-hak atas tanah yang ada sebelum berlakunya UUPA

c. Kepentingan hukum

Biarpun yang bersangkutan bukan warga Negara Indonesia, ataupun ketika mendapatkan suatu warisan bukan warga Negara Indonesia, maka hak mereka dihormati dan harus melepaskan haknya itu kepada warga Negara Indonesia.

d. Penyesuaian kepada ketentuan konversi

Oleh ketentuan konversi, telah diatur penyesuaian dari hak-hak tanah sebelum berlakunya UUPA / PP.10 / 1961 diganti dengan PP No, 24 Tahun 1997 kepada sistem hak-hak tanah yang berpadanan dalam UUPA.

e. Status hak-hak tanah terdahulu

Setelah berlakunya UUPA dan PP. 10 / 1961 diganti dengan PP No, 24 Tahun 1997 maka tidak mungkin diterbitkan hak-hak atas tanah yang tunduk kepada sistem hak atas tanah sebelumnya.¹⁰⁾

¹⁰ A.P Parlindungan, Op.Cit, h. 62

Maka untuk membukukan hak-hak yang sudah dikeluarkan surat keputusan pengakuan haknya menurut ketentuan pasal 7 peraturan menteri pertanian dan agraria No. 2 / 1962, tidak perlu diadakan pengumuman lagi oleh kepala pendaftaran tanah yang bersangkutan. Dengan demikian sepanjang mengenai tanah eks hukum adat tanah-tanah bekas hak Indonesia, jika dilihat dari surat keputusan diatas tidak ditentukan kapan batas waktu pendaftaran hak akan berakhir, hal ini mengingat akibat-akibat yang lebih luas akan hak tanah yang kebanyakan masih tetap ada pada rakyat kebanyakan yang tinggal di desa-desa, dan melihat pula kemampuan rakyat untuk mensertifikatkan hak itu, yang memerlukan biaya.

Dalam masalah ini pemerintah mencoba untuk mengatasi dengan rintisan usaha wajib daftar pemilikan tanah pada tahun 1979 / 1980 dengan dua pilot proyek, satu didaerah perkotaan, dan satu didaerah pedesaan dan pada tanggal 2 September 1981, dengan surat keputusan Menteri Dalam Negeri No. 230/1981, dilancarkan proyek operasi nasional yang lebih populer disebut Prona, dalam rangka penggiatan usaha pendaftaran tanah.¹¹⁾

Kasus dibawah ini sebagai ilustrasi

Konversi yang ingin dibahas adalah konversi tanah eks Hukum Adat yang terdaftar dalam register kepaniteraan Pengadilan Negeri Blora Nomor Perkara : 24/Pdt.G/2000/PN.Bla, yang terjadi di Desa Kendayaan, Kecamatan Ngawen, kabupaten Blora tentang duduk perkaranya adalah sebagai berikut : Bahwa dahulu

¹¹ Soedharyo Soimin, Op.Cit. h. 63

telah terjadi perkawinan antara almarhum Lamirah dengan Daman di Desa Desa Kendayaan, Kecamatan Ngawen, kabupaten Blora dan akhirnya terjadiperceraian. Kemudian pada tahun 1959 almarhum Lamirah dikawin oleh Parman, dan pada tahun 1999 Lamirah meninggal dunia. Dalam perkawinan tersebut Parman membawa barang yang berupa tanah pekarangan/tanah kampung yang diperoleh/berasal dari pemberian desa sebagai upah atas jasanya karena telah membantu desa untuk berjaga. Tanah eks hukum adat ini dikenal dengan istilah tanah lot-lotan atau lotere atau tanah bengkok tetap yang diperoleh sebelum tahun 1960.

Maka berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, bahwa berdasarkan ketentuan-ketentuan konversi pasal VII ayat (1) undang-undang Pokok Agraria No. 5 tahun 1960, hak atas tanah dari pemberian desa upah atas jasa seseorang yang telah membantu desa untuk berjaga maka hak atas tanah yang dikenal dengan istilah tanah lot-lotan atau bengkok tetap atau tanah desa atau tanah lotere yang diterima oleh Parman, dengan berlakunya UUPA pada tanggal 24 September 1960, status kepemilikan hak atas tanah tersebut keberadaannya dikorversi menjadi hak milik.

Jadi berdasarkan ketentuan-ketentuan konversi pasal VII ayat (1) Undang-undang Pokok Agraria No. 5 tahun 1960, maka status hak atas tanah yang diterima dari pemberian desa atas jasa Parman telah membantu desa berjaga, maka hak kepemilikan tanah tersebut keberadaannya dikonversi menjadi hak

milik bagi yang menguasainya. Karena berjasa terhadap desadan yang menguasai adalah Parman maka status kepemilikan tanah tersebut menjadi hak milik Parman.

2. Hak Milik Atas Tanah Menurut Undang-Undang Pokok Agraria

Tanah yang merupakan bagian terpenting dari kehidupan manusia, maka menimbulkan hak-hak kepada manusia dalam penelitian pemeliharaan dan pemanfaatannya.

Landasan Idiil daripada hak milik (baik atas tanah maupun atas barang-barang dan hak-hak lain) adalah pancasila dan undang-undang dasar 1945, jadi secara yuridis formil, hak perseorangan ada dan diakui oleh negara. Hal ini dibuktikan antara lain dengan adanya peraturan dasar pokok-pokok agraria yang diatur dalam Undang-undang No. 5 tahun 1960 (UUPA).

Dahulu, hak milik dalam pengertian hukum barat bersifat mutlak, hal ini disesuaikan dengan paham yang mereka anut yaitu, individualisme, kepentingan individu menonjol sekali, individu diberi kekuasaan bebas dan penuh terhadap miliknya. Hak milik tadi tidak dapat diganggu gugat. Akibat adanya ketentuan demikian, pemerintah tidak dapat bertindak terhadap milik seseorang, meskipun hal itu perlu untuk kepentingan umum.

Sebagai contoh dari kemutlakan hak milik ini dibuktikan dengan adanya Arrest 14 Maret 1904, yaitu Lantaarnpaal Arrest, sehingga perbuatan Kotapraja yang waktu itu memerintahkan penyediaan kira-kira satu meter persegi tanah dari

seorang pemilik tanah untuk menancapkan tiang lentera bagi penerangan umum, oleh hakim dianggap bertentangan dengan undang-undang, karena membatasi hak milik perseorangan. Konsepsi hak milik semacam ini pada zaman sekarang sudah tidak dapat diterima lagi.

Hak milik atas tanah dalam pengertian sekarang, sebagaimana tercantum dalam pasal 20 ayat 1 UUPA adalah sebagai berikut :

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

Menurut pasal 6 dari UUPA semua hak atas tanah mempunyai fungsi social. Terkuat dan terpenuh disini tidak berarti bahwa hak milik merupakan hak mutlak, tidak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat. Ini dimaksudkan untuk membedakannya dengan hak-hak atas tanah lainnya yang dimiliki oleh individu. Dengan lain perkataan, hak milik yang merupakan hak yang paling kuat dan paling penuh diantara semua hak-hak atas tanah lainnya. Sehingga sipemilik mempunyai hak untuk menuntut kembali ditangan siapapun benda itu berada.¹²⁾

Adapun hak-hak atas tanah sebagaimana disebutkan pada pasal 4 ayat (2) yaitu “hak menggunakan sampai batas-batas tertentu meliputi tubuh bumi air dan ruang angkasa diatasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang berhubungan penggunaan tanah”.

Hak atas tanah pada dasarnya memberikan kewenangan secara mutlak kepada pemiliknya untuk menggunakan, mengalihkan dan menjualnya serta untuk membiarkan hak tersebut, akan tetapi hak-hak tersebut dibatasi oleh pasal 6

¹²⁾ Eddy Rchayat, *Politik Pertanahan Nasional sampai Orde Reformasi*, Alumni Bandung, 1999, h. 45.

UUPA yang menyatakan “Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial”. Dalam penjelasan umum angka II (4) dikemukakan “Bahwa hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang tidaklah dapat dibenarkan, bahwa tanahnya itu akan digunakan atau tidak digunakan semata-mata untuk kepentingan pribadinya, apalagi kalau hal itu menimbulkan kerugian pada masyarakat. Penggunaan tanah atau lahan disesuaikan dengan keadaan dan sifat dari haknya sehingga bermanfaat baik bagi kesejahteraan dan kebahagiaan bagi yang mempunyai dan juga bagi masyarakat dan negara. Sekalipun sebidang tanah menjadi hak milik perseorangan, karena hak milik itu dipandang berada diatas Hak Ulayat Negara, dalam batas-batas tertentu (misalnya untuk keperluan jalan raya, bukan untuk pendirian hotel, casino dan lain-lain), negara tetap berhak untuk menentukan penggunaan tanah hak milik tersebut, sesuai dengan pola pembangunan dan ketentuan hukum mengenai tataguna tanah secara nasional maupun regional.

Pendirian hak milik mempunyai fungsi sosial ini didasarkan pada pemikiran, bahwa hak milik atas tanah tersebut perlu dibatasi dengan fungsi sosial, dalam rangka mencegah penggunaan hak milik yang tidak sesuai dengan fungsi dan tujuannya. Dasar hukum fungsi sosial tercantum didalam pasal 33 ayat 3 UUD 1945 berbunyi :

“Bumi dan air serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.

Sedangkan dasar hukum pembatasannya terurai dalam pasal 27 ayat 2 yang isinya adalah sebagai berikut :

“Tiap-tiap warga negara berhak atas pekerjaan dan penghidupan yang layak bagi kemanusiaan”.

Perlu dipersoalkan untuk mencantumkan asas daripada Hak Milik sebagai berikut :

“Tiap hak milik dianggap bebas dari segala beban pembuktian sedangkan orang yang mengaku mempunyai suatu hak atas tanah itu harus memberikan pembuktian”.

Apabila Undang-undang tentang hak milik atas tanah selesai dibentuk, tidak akan diperbolehkan lagi pemilikan tanah secara *originer*, tanpa izin pemerintah yang diberikan sebelumnya, seperti halnya dengan pembukaan tanah menurut hukum adat atau pemilikan tanah timbul, tetapi semua pemilikan tanah akan bersifat pemilikan tanah secara sekunder (*derivatief afgeleid*).¹³⁾

Disamping mempunyai fungsi sosial, hak atas tanah memberikan kewajiban kepada setiap orang atau instansi pemerintah atau badan-badan hukum yang mempunyai hubungan dengan tanah (atau dari yang mempunyai hak) untuk memelihara tanah, mencegah kerusakannya dan menambah kesuburannya.

Dalam kaitannya hak menguasai dari negara, yang dapat menentukan hak-hak mana saja yang dapat diberikan atas tanah dan siapa saja yang dapat mempunyai hak-hak atas tanah tersebut.

Maka yang dimaksud negara dapat menentukan hak-hak mana saja yang dapat diberikan atas tanah, sebagaimana diatur dalam Bab II pasal 16 UUPA ayat (1)

¹³ Ibid, h. 47.

disebutkan : “Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam pasal 4 ayat (1) UUPA adalah sebagai berikut :

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

Mengingat dalam pembahasan penulisan ini hanya mengenai konversi hak atas tanah eks hukum adat pada mulai berlakunya undang-undang ini menjadi hak milik, maka pembahasan tentang hak-hak atas tanah lainnya hanya sebagai pelengkap pembahasan saja.

Berkaitan dengan pembahasan hak milik, maka berdasarkan pasal 20 ayat (1) UUPA disebutkan : “Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan pasal 6”. Adapun untuk mengetahui tentang hak milik Boedi Harsono memberikan ciri-ciri hak milik sebagaimana disebutkan dibawah ini :

1. Hak milik adalah hak yang terkaut dan terpenuh, pasal 20

2. Hak milik adalah hak yang turun temurun dan dapat diwariskan
3. Hak milik adalah dapat menjadi induk dari pada hak atas tanah lainnya
4. Hak milik dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan
5. Hak milik dapat beralih dan dialihkan pada pihak lain
6. Hak milik dapat dilepaskan oleh empunya sehingga menjadi tanah negara
7. Hak milik dapat diwakafkan.¹⁴⁾

Sedangkan pada alinia diatas juga disebutkan hak menguasai negara adalah menentukan siapa saja yang dapat mempunyai hak-hak atas tanah dan bagaimana cara perolehannya hak milik atas tanah tersebut.

Untuk mengetahui siapa saja yang berhak diberikan hak atas tanah, maka kita dapat melihat pada pasal 21 ayat (1) UUPA yang menyebutkan :

“Hanya warga negara Indonesia saja yang dapat mempunyai hak milik”.

Bahwa dalam penafsiran pasal ini oleh Soedarta Gautama, adlah sebagai berikut :

1. Bahwa pasal 21 ayat (1) merupakan pelaksanaan dari asas kebangsaan, salah satu dasar dari UUPA;
2. Bahwa setiap negara berwenang dan berdaulat untuk mentukan siapa saja yang boleh mempunyai hak-hak atas tanah

Bilamana pasal 2 ayat (1) UUPA dikaitkan dengan pasal 21 ayat (4), maka dapat disimpulkan bahwa hak milik hanya dapat dipunyaioleh warga Indonesia tunggal, karena orang yang berwarga negara rangkap dalam soalpemilikan tanah. dapat disamakan dengan orang asing.

¹⁴ Boedi Harsono, **Pendaftaran Hak Milik atas tanah dan Permasalahannya**, Kertas Kerja Seminar Hak Milik atas Tanah dan Benda-benda lain, Kerjasama Dirjen Depdakri Bapin Komnas, Depke, 30 - 31 Maret, h. 64.

Selain warga negara Indonesia yang berhak mempunyai hak milik, maka pada pasal 21 ayat (2) UUPA disebutkan : "Oleh pemerintahan ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya".

Pada dasarnya badan-badan hukum tidak dapat mempunyai hak milik, tetapi pemerintah dapat mengadakan penunjukan khusus badan-badan hukum yang dikecualikan.

Dalam memori penjelasan diberitahukan bahwa adanya kemungkinan menyimpang disebabkan karena mengingat akan keperluan masyarakat yang erat hubungannya dengan faham keagamaan social dan hubungan perekonomian.

Adapun badan-badan hukum yang diberikan pengecualian yang diberikan hak milik atas tanah tersebut, diatur dalam PP No. 38 tahun 1963 tentang "Penunjukan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik atas tanah" (LN, 1963 No. 61, penjelasan TLN No. 2555), adalah sebagai berikut :

1. Bank-bank yang didirikan oleh negara (bank milik negara)
2. Perkumpulan-perkumpulan pertanian yang didirikan berdasarkan UU No. 74 tahun 1958 (LN No. 139 tahun 1958).
3. Badan-badan keagamaan yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian atau Agraria, setelah mendengar Menteri Agama
4. Badan-badan social dengan ditunjuk oleh menteri Pertanian atau Agraria, setelah mendengar kesejahteraan social.

Disamping menentukan subyek hak milik atas tanah, hak menguasai negara juga menentukan cara perolehannya atau terjadinya serta hapusnya hak

tersebut. Sedangkan mengenai terjadinya hak milik sebagaimana diatur dalam pasal 22 UUPA yaitu :

1. Terjadinya hak milik menurut adat diatur dengan Peraturan Pemerintah
2. Selain menurut cara sebagai yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini milik terjadi karena :
 - a. Penetapan pemerintah menurut cara-cara syarat-syarat yang ditetapkan dengan peraturan pemerintah;
 - b. Ketentuan undang-undang

Dari pasal 22 ayat (1) dan (2) dapat ditarik kesimpulan bahwa perolehan atau terjadinya hak milik atas tanah dapat digolongkan menjadi tiga macam yaitu :

1. Karena hukum adat yang akan diatur dengan peraturan pemerintah
2. Penetapan pemerintah
3. Ketentuan Undang-undang

Terjadinya hak atas tanah menurut hukum adat adalah dengan pembukaan tanah, dimana hal ini harus berdasarkan pada peraturan pemerintah yang tersendiri. Karena terjadinya hak atas tanah menurut hukum adat ini menurut Sudarta Gautama adalah hukum ada ditiap-tiap daerah, lingkungan yang satu dengan lingkungan yang lainnya berbeda.

Dalam hal ini terjadi hak atas tanah menurut adat dengan cara membuka hutan dengan memberitahukan kepada kepala adat atau kepala desa untuk digunakan sebagai ladang. Dengan pemberitahuan tersebut orang baru

mempunyai hak untuk membuka hutan, tetapi belum tercipta hak atas tanah. Baru setelah diberi tanda dan hutan ditebang dan ditanami timbulah hubungan hukum antara orang tersebut dengan tanah yang dibuka, tetapi hak tersebut masih lemah, apalagi setelah ditanami lalu ditinggalkan ini akan kembali menjadi hutan, akan tetapi bila tanah tersebut ditanami terus menerus dengan mengintensifkan usaha-usahanya, maka semakin kuat hak atas tanah tersebut dan dalam proses yang cukup lama terjadilah hak milik atas tanah tersebut.

Sedangkan terjadinya hak milik karena pentapan pemerintah ini berasal dari tanah negara yang oleh orang yang menguasainya diajukan permohonan kepada instansi yang berwenang menurut cara dan syarat yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan. Ketentuan tersebut sebagaimana diatur dalam peraturan menteri dalam negeri No. 5 tahun 1973 tentang ketentuan tata cara pemberian hak atas tanah dan peraturan menteri dalam negeri No. 6 tahun 1973 tentang pelimpahan berwenang pemberian hak atas tanah.

Sedangkan, terjadinya hak milik atas tanah karena undang-undang yaitu karena ketentuan konversi hak atas tanah yang dapat dikonversi hak milik antara lain :

1. Hak eigendom
2. Hak agraris eigendom
3. Hak yasan
4. Hak norowito matok dan lain-lain

Selain cara terjadinya hak atas tanah seperti tersebut diatas untuk lebih lengkapnya kita tahu mengenai hapusnya hak tersebut sebagaimana diatur dalam pasal 27 UUPA menyebutkan hak milik hapus karena :

1. Tanah yang jatuh kepada negara, hal ini:
 - a. Karena pencabutan hak berdasarkan pasal 118 UUPA
 - b. Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya
 - c. Karena diterlantarkan
 - d. Karena ketentuan pasal 21 ayat (3) dan pasal 26 ayat (2) UUPA.

2. Tanahnya musnah

Dengan hapusnya atau berakhirnya hubungan hak atas tanah yang disebabkan hal tersebut diatas, maka hubungan antara orang disatu pihak dan tanah dilain pihak menjadi bebas, sehingga terlepas dari hak dan kewajiban terhadap tanah tersebut.

Berkaitan dengan pentingnya tanah tersebut, maka pasal 20 ayat (2) UUPA disebutkan "Hak milik atas tanah dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain". Dengan dasar pasal 20 ayat (2) tersebut hak atas tanah memberikan kewenangan kepada pemiliknya untuk mewariskan, menghibahkan dan membebani serta memperjual-belikan terhadap tanah tersebut.

Karena perolehan dan peralihan hak milik atas tanah ini yang timbul karena jual beli sering mengakibatkan masalah maka perlu kiranya kita untuk memperhatikan prinsip-prinsip jual beli tanah tersebut, sehingga kita terhindar dari tujuan yang tidak diharapkan.

3. Harta Bersama Hasil Konversi dan Perkawinan

a. Harta benda menurut Undang-undang No. 1 Tahun 1974

Tentang perkawinan diatur dalam pasal 1 Undang-undang No. 1/1974, memberikan definisi perkawinan sebagai berikut “ Perkawinan ialah ikatan lahir batin antara seorang pria dan seorang wanita sebagai suami istri dengan tujuan membentuk keluarga (rumah tangga) yang bahagia dan kekal berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa.

Pengaturan tentang harta yang diperoleh selama perkawinan dimana istri mempunyai hak yang sama dengan suami bila terjadi perceraian harta bersama diatur menurut Undang-undang No. 1 tahun 1974 pada pasal 35 dan 36 menyatakan:

Pasal 35 :

1. Harta benda yang diperoleh selama perkawinan menjadi harta bersama
2. Harta bawaan dari masing-masing suami istri dan harta benda yang diperoleh masing-masing sebagai hadiah atau warisan adalah dibawah penguasaan masing-masing sepanjang para pihak tidak menentukan lain.

Harta benda yang diperoleh selama perkawinan berlangsung menjadi harta bersama. Harta bawaan dari masing-masing suami istri dan harta benda yang diperoleh masing-masing sebagai hadiah atau warisan adalah dibawah pengawasan masing-masing sepanjang para pihak tidak menentukan lain.

Mengenai harta bersama suami atau istri dapat bertindak atas persetujuan kedua belah pihak, sedangkan mengenai harta bawaan masing-

masing suami istri mempunyai hak sepenuhnya untuk melakukan perbuatan hukum mengenai harta bendanya.

Pasal 36:

1. Mengenai harta bersama suami atau istri dapat bertindak atas persetujuan kedua belah pihak
2. Mengenai harta bawaan masing-masing suami istri mempunyai hak sepenuhnya untuk melakukan perbuatan hukum mengenai harta bendanya.

Berdasarkan ketentuan-ketentuan Undang-undang perkawinan nomor 1 tahun 1974 pasal 35 ayat (1) harta benda yang diperoleh selama perkawinan menjadi harta bersama, maka dapat disimpulkan bahwa karena perolehan sebagaimana contoh kasus tersebut diatas diperoleh dimana sebelum tahun 1960 Parman dan (Alm) Lamirah sudah dalam ikatan perkawinan dan walaupun awal mula barang tersebut diperoleh Parman sebelum adanya perkawinan dengan Alm Lamirah dengan status kepemilikan hak atas tanah tersebut baru diperoleh sebagai hak milik pada tahun 1960 berdasarkan ketentuan-ketentuan konversi Undang-undang Pokok Agraria No. 5 tahun 1960 pasal VII ayat (1), maka barang tersebut menjadi harta bersama antara Parman dengan Alm. Lamirah.

Sehingga dapat disimpulkan bahwa berdasarkan ketentuan-ketentuan konversi UUPA No. 5 tahun 1960 pasal VII ayat (1) dan ketentuan-ketentuan Undang-undang Perkawinan No. 1 tahun 1974 pasal 35 ayat (1). Maka status kepemilikan tanah tersebut keberadaannya menjadi harta bersama.

BAB III

JUAL BELI TANAH DAN AKIBAT HUKUMNYA

1. Jual Beli Tanah

Jual beli tanah dapat dikelompokkan menjadi dua tahap yaitu : jual beli sebelumnya berlaku UUPA, dan jual beli sesudah berlakunya UUPA, meskipun jual beli sebelum berlakunya UUPA tidak digunakan tetapi sebagai perbandingan hal tersebut tetap diperhatikan, dan dalam tahap inilah jual beli tanah digolongkan menjadi dua yaitu menurut hukum adat dan menurut hukum perdata.

Jual beli menurut hukum adat bukanlah perbuatan hukum yang merupakan apa yang disebut "perjanjian obligatoir". Jual beli dalam tanah dalam hukum adat merupakan hukum pemindahan hak dengan pembayaran tunai. Artinya harga yang disetujui bersama dibayar penuh pada saat dilakukan jual beli yang bersangkutan. Dalam hukum adat tidak ada pengertian yuridis sebagai pemenuhan kewajiban hukum penjual, karena justru apa yang disebut "jual beli tanah" itu adalah penyerahan hak atas tanah yang dijual kepada pembeli yang pada saat yang sama membayar penuh kepada penjual harga yang telah disetujui bersama. Maka jual beli tanah menurut hukum adat ini pengaturannya termasuk hukum tanah.¹⁵⁾

¹⁵ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indoneisa*, 1990, h. 28.

Dalam jual beli tanah menurut hukum adat antara penyerahan hak dan pembayaran harga dilakukan bersama-sama, dan sejak itu hak milik atas tanah telah berpindah, harganya tanah dapat dibayar seluruhnya dan dapat pula dibayar sebagian. Namun karena sifatnya yang kontan maka kekurangan pembayaran harga dianggap sebagai hutang biasa, dan hal ini tidak dapat digunakan untuk membatalkan jual beli tanah tersebut jika pembayaran tidak dilunasi.

Selanjutnya, setelah berlakunya UUPA, jual beli seperti diatas telah dihapus, dan diganti dengan UUPA yang sifatnya sederhana, yang juga untuk mewujudkan kepastian hukum dalam bidang pertanahan diseluruh wilayah Indonesia.¹⁶⁾

Pasal 5 UUPA jual beli tanah itu menganut pengertian jual-beli dalam hukum adat dan pasal 26 ayat (1) UUPA hanya menyatakan "jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian menurut adat dan perbuatan dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan peraturan pemerintah. Bahkan istilah jual beli dalam beberapa peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan tanah yaitu UUPA, PP No. 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai, PP 24 tahun 1997, dan Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 tahun 1997, dari kesemua peraturan tersebut tidak memberikan pengertian apa yang disebutkan dengan jual beli.

¹⁶ Saleh Adiwinata, **Pengertian Hukum Adat menurut Undang-Undang Pokok Agraria.** Alumni Bandung. 1970, h. 97.

Selanjutnya bila kita perhatikan kalimat yang dipakai dalam pasal 37 PP 24 tahun 1997

- 1) Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- 2) Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut kepala kantor pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.

Dari penjelasan pasal-pasal

Ayat 2 :

Pengecualian terhadap ketentuan pada ayat (1) perlu diberikan dalam keadaan tertentu yaitu untuk daerah-daerah yang terpencil dan belum ditunjuk PPAT Sementara sebagaimana dimaksud dalam pasal 7 ayat (2) untuk memudahkan rakyat melaksanakan perbuatan hukum mengenai tanah.

Dengan demikian dapat ditarik kesimpulan bahwa pada prinsipnya mutasi hak, pengikatan hak tanggungan dan sebagainya harus melalui seorang

PPAT, namun ada perkecualian yang dimungkinkan jika menurut penilaian kepala kantor pertanahan dapat juga diterima sebelum diangkat seorang PPAT sementara bentuk-bentuk peralihan yang lain, yang bukan dilakukan dihadapan PPAT.

Dalam kaitannya dengan jual beli tanah, maka tanah dapat dibedakan menjadi dua yaitu:

1. Tanah yang sudah bersertifikat
2. Tanah yang belum bersertifikat

Dalam hal tanah yang sudah bersertifikat, maka tata cara jual-belinya penjual dan pembeli menyampaikan kehendaknya, sehingga mengakibatkan kesepakatan mengenai harga dan tanah tersebut, setelah jadi kesepakatan mengenai harga dan barang, kedua belah pihak, datang ke kantor PPAT yang berwenang membuat akta tanah yang dijual tersebut.

Adapun mengenai syarat administrasi yang harus diserahkan kepada PPAT adalah :

- a. Sertifikat tanah yang akan dijual
- b. Surat tanda bukti atau kuitansi pembayaran dan pembayaran biaya pendaftaran jual-beli yang akan didakan itu.

Dalam kaitannya dengan jual beli tanah ini, maka PPAT dilarang membuat akta jual beli sebelum para pihak menyerahkan persyaratan tersebut diatas, dan juga wajib menolak pembuatan akta, apabila tanah yang dijual ternyata masih dalam perselisihan.

Setelah pembuatan akta jual beli selesai akta itu bersama-sama dengan sertifikat dan warkat-warkat lainnya yang diperlukan untuk membuat akta, oleh PPAT diserahkan kepada kantor pendaftaran tanah yang selanjutnya disingkat BPN, untuk didaftarkan dalam daftar atau daftar-daftar buku yang bersangkutan dicatat pada sertifikatnya.

Sertipikat yang telah diproses, maka BPN memberikan sertipikat itu kepada orang yang berhak yaitu pemilik baru, dan sebelum sertipikat itu diserahkan pada yang berhak pemilik baru harus menyerahkan atau memberikan surat keterangan tentang pelunasan pajak tanah sampai pada saat akta tersebut dibuat oleh BPN.

Sedangkan tanah yang belum mempunyai sertifikat, maka sama sebagaimana jual beli tanah yang sudah mempunyai sertifikat, dan untuk jual beli tanah ini, PPAT wajin menolak pula untuk membuat akta tanah jika tanah yang dijual ternyata masih dalam perselisihan.

Seperti halnya pada pasal 39 PP 24 tahun 1997, maka PPAT harus menolak untuk membuat data PPAT, jika kepadanya tidak diserahkan asli sertifikat tanahnya dan jika belum ada sertifikat, surat keterangan kepala desa/kelurahan dan surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah tersebut belum bersertifikat dari kantor pertanahan, atau salah satu yang akan melakukan perbuatan hukum tertentu tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak demikian.

Surat kuasa mutlak tidak dimungkinkan sebagai pengganti akta PPAT dalam artian surat kuasa itu sebagai peralihan terselubung ataupun tidak ada izin pejabat jika menang dipersyaratkan, atau tanah tersebut dalam sengketa, atau tidak dipenuhi syarat-syarat dalam peralihan tersebut dalam penolakan itu harus tertulis.

Dengan demikian dari pasal 39 PP No. 24 tahun 1997 ini, dijelaskan bahwa harus diserahkan sertifikat asli belum bersertifikat dari kantor pertanahan dan juga dari kepala desa/kelurahan, membayar pajak balik nama sebagaimana diuraikan oleh UU No. 21 tahun 1997.¹⁷⁾

Dalam pembuatan akta seorang PPAT harus disaksikan oleh dua orang saksi atau lebih dan saksi-saksi tersebut yang menurut hukum berhak bertindak sebagai saksi, hal ini disesuaikan dengan pasal 38 PP No. 24 tahun 1997.

Setelah menerima akta dan warkat-warkat lainnya yang diperlukan, maka kepala kantor pendaftaran tanah membukukannya dalam daftar buku-buku tanah yang bersangkutan.

Ketentuan perundang-undangan yang menjadi pijakan hak milik dapat diperjualbelikan secara implicit yaitu termuat dalam pasal 20 ayat (2) UUPA, yaitu hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Dialihkan adalah suatu "peralihan hak" yang dilakukan dengan sengaja supaya hak tersebut terlepas dari pemegangnya yang semula menjadi hak pihak lain dengan kata lain bahwa "peralihan hak" itu terjadi dengan melalui suatu

¹⁷ A.P Perlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung. 1999, h. 134

perbuatan hukum" tertentu yang dapat berupa

1. Jual beli
2. Tukar menukar
3. Hibah
4. Hibah wasiat (legaat).¹⁸⁾

Dari jual beli hak milik atas tanah tersebut diatas harus memenuhi syarat materiil sebagai syarat sahnya, yaitu pemegang hak atas tanah berhak dan berwenang menjual hak atas tanahnya dan pembeli memenuhi syarat sebagai subyek dari hak atas tanah yang menjadi obyek jual beli. Uraian tentang syarat materiil ini dapat dijelaskan sebagai berikut :

Kalau obyek jual beli itu tanah hak milik, maka yang dapat membeli adalah hanya warga negara Indonesia atau badan-badan hukum yang ditunjuk oleh pemerintah berdasarkan pasal 21 ayat (2) UUPA Jo Pasal 1 PP No. 38 Tahun 1963 Jo Permen Agraria/Kepala BPN No. 9 tahun 1999, yaitu Bank Pemerintah dan Badan Keagamaan dan Badan Sosial yang ditunjuk oleh pemerintah.¹⁹⁾

Jual beli tanah hak milik yang belum bersertipikat dan tujuannya tidak untuk didaftarkan ke kantor pertanahan, maka jual belinya tidak harus dibuat dengan akta PPAT. Dalam prakteknya, jual beli tanah ini dibuat dengan akta dibawah tangan oleh kepala Desa/Kepala Kelurahan setempat diatas kertas bermaterai secukupnya. Dengan telah dibuatnya akta jual beli ini, maka telah terjadi pemindahan hak dari pemilik tanah sebagai penjual kepada pembeli.

¹⁸ R. Soehadi, Op.Cit, h. 49

¹⁹ Yuridika, **Perlindungan Merek Hukum dan Mekanisme Pasar Peralihan Hak Atas Tanah**, Fakultas Hukum Airlangga, Surabaya, h.496.

Sedangkan jual beli tanah hak milik yang belum bersertipikat dan tujuannya untuk didaftarkan ke kantor pertanahan melalui pendaftaran tanah secara sporadik, maka jual belinya harus dibuat dengan akta PPAT. Dalam prakteknya, jual beli tanah hak milik yang tidak dibuat dengan akta PPAT, maka permohonan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya pendaftaran tanah secara sporadic ditolak oleh syarat sahnya jual beli hak atas tanah tersebut, disamping harus memenuhi syarat materiil seperti yang telah diuraikan tersebut diatas, maka juga harus memenuhi syarat formal dalam rangka pendaftaran pemindahan haknya, yaitu harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT sebagaimana yang ditegaskan dalam pasal 37 ayat (1) PP No. 24 tahun 1997.²⁰⁾

PPAT menurut pasal 1 angka 24 PP 24 tahun 1997, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tertentu. Menurut pasal 1 angka 1 PP No. 37 tahun 1998 tentang peraturan jabatan pejabat pembuat akta tanah, PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum milik atas satuan rumah susun kepala kantor pertanahan. Maka jual beli hak milik atas tanah harus memenuhi syarat jual beli hak atas tanah adalah memenuhi syarat materiil, yaitu penjual (pemegang hak atas tanah) berhak dan berwenang menjual hak atas tanahnya. Sedangkan bagi pembeli memenuhi syarat sebagai subyek hak dari hak atas tanah yang menjadi obyek jual beli dan syarat formal, yaitu jual beli hak atas tanah tersebut harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT).

²⁰ Ibid, h. 498.

2. Akibat Hukum Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Hasil Konversi dalam Perkawinan.

Pada prinsipnya syarat jual beli hak atas tanah harus memenuhi syarat materil (mengenai penjual, pembeli, maupun tanahnya), juga memenuhi syarat formal untuk pendaftaran pemindahan hak, dimana harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT). Dari segi asal tanahnya sebagaimana contoh kasus tersebut diatas dimana mengenai perolehannya sebelum tahun 1960 dan diperoleh sudah dalam status ikatan perkawinan antara keduanya, walaupun sebenarnya hanya salah satu pihak saja yang ikut berjasa terhadap desa yaitu hanya suaminya, berdasarkan ketentuan-ketentuan konversi UUPA No. 5 tahun 1960 pasal VII ayat (1), maka status kepemilikan hak atas tanah menjadi hak milik dan dimana perkawinannya dilakukan pada tahun 1959. Berdasarkan ketentuan-ketentuan Undang-Undang Perkawinan No. 1 tahun 1974 pasal 35 (1) Jo ketentuan pasal 85 kompilasi hukum islam, maka status kepemilikan tanah tersebut menjadi harta bersama dalam perkawinan.

Sebagaimana disebutkan dalam pasal 36 ayat (1) UU Perkawinan yaitu "mengenai harta bersama suami atau istri dapat bertindak atas persetujuan kedua belah pihak". Dan pasal 92 kompilasi hukum islam menetapkan bahwa suami atau istri tanpa persetujuan pihak lain tidak diperbolehkan menjual atau memindahkan harta bersama.

Hak milik bersama yang terikat terjadi karena ketentuan Undang-undang dan sebagai akibat hubungan hukum yang sudah ada lebih dahulu, akibat adanya perkawinan. Dalam hak milik bersama yang terlihat terhadap kesatuan mengenai benda bersama dan pembagian tidak mungkin dilakukan. Tiap pemilik bersama tidak dimungkinkan berbuat apa saja tanpa izin dari pemilik bersama lainnya. Tiap pemilik bersama berhak atas seluruh bendanya. Disamping syarat jual beli hak milik atas tanah harus memenuhi syarat materiil dan formal dalam kasus diatas, dimana jual-beli hak milik atas tanah hasil konversi dalam perkawinan bilamana salah satu pihak tidak memberikan persetujuan, maka bila dikaitkan ketentuan-ketentuan perundang-undangan baik UU Perkawinan No. 1 tahun 1974 pasal 36 ayat (1) Jo pasal 92 kompilasi hukum islam, maka bilamana salah satu pihak tidak memberikan persetujuan, maka berakibat hukum jual beli hak milik atas tanah hasil konversi dalam perkawinan tersebut maka menjadi tidak sah menurut hukum dan berakibat jual beli menjadi batal demi hukum, sehingga jual beli dapat dibatalkan oleh pihak yang merasa dirugikan, dan sebaliknya apabila jual beli hak milik atas tanah hasil konversi perkawinan tersebut telah mendapat persetujuan kedua belah pihak maka jual beli tersebut sah menurut hukum.

Sehingga disimpulkan baik berdasarkan UU Perkawinan No. 1 tahun 1974 Jo ketentuan kompilasi hukum islam maupun berdasarkan yurisprudensi mahkamah agung RI No. 603 K/SIP/1975, untuk menjual harta bersama perlu persetujuan suami atau istri.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Bahwa hak milik atas tanah yang berasal dari konversi berdasarkan ketentuan-ketentuan pasal II dan pasal VII ketentuan-ketentuan konversi undang-undang pokok agraria Nomor 5 Tahun 1960 maka hak milik atas tanah yang berasal dari konversi dapat menjadi harta asal / bawaan dan harta bersama.
2. Bahwa pada prinsipnya akibat hukum jual beli hak milik atas tanah hasil konversi dalam perkawinan bilamana salah satu pihak tidak memberikan persetujuan berdasarkan ketentuan-ketentuan pasal 36 ayat (1) undang-undang perkawinan nomor 1 tahun 1974, maka berakibat hukum jual beli hak milik atas tanah hasil konversi dalam perkawinan tersebut menjadi tidak sah menurut hukum.

B. Saran

1. Harta bersama merupakan harta yang diperoleh setelah terjadinya perkawinan, sebaiknya dalam jual beli terhadap harta bersama tersebut harus ada persetujuan antara suami atau istri sehingga tidak timbul permasalahan di kemudian hari.

2. Sebaiknya dalam hal melakukan transaksi jual beli tanah dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang, sehingga tidak meninggalkan suatu permasalahan yang setiap saat dapat berakibat menjadi sengketa.

DAFTAR BACAAN

BUKU

- Adiwinata, Saleh. *Pengertian Hukum Adat Menurut Undang-undang Pokok Agraria*. Alumni:Bandung. 1970.
- Ardiwilaga, Rustandi. *Hukum Agraria dalam Teori dan Praktek*. Karya Anda; Surabaya.
- Harsono, Boedi. *Pendapatan Hak Milik Atas Tanah dan Permasalahannya Kertas Kerja Seminar Hak Milik Atas Tanah dan Benda-benda Lain*. Kerja Sama Dirjen Depdagri, Bapinkomnas Depkeh. Jakarta 30-31 Maret 1988.
- Idris Ramulyo, Muhammad. *Hukum Perkawinan Islam*. Aksara; Jakarta. 2002.
- Mertokusumo, Sadikno. *Mengenal Hukum*. Liberty; Yogyakarta. 1991.
- Parlindungan, A.P. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Mandar Maju; Bandung. 1999.
- Ruchiyat, Eddy. *Politik Pertanahan Nasional Sampai Orde Reformasi*. Alumni; Bandung. 1999.
- Soebekti. *Hukum Perjanjian*. PT. Intermasa. 1984.
- Soehadi, R. *Tanya Jawab Hukum Agraria*. Karya Anda; Surabaya.
- Soimin, Soedaharyo. *Status Hak dan Pembebasan Tanah*. Sinar Grafika; Jakarta. 2001.

MAJALAH

- Nasikin, *Majalah Desa Kita*. 1994.
- Yuridika. *Perlindungan Merek Hukum & Mekanisme Pasar Peralihan Hak Atas Tanah*. Fakultas Hukum Airlangga; Surabaya. 2002.

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960

Undang-undang Perkawinan Nomor 1 Tahun 1974

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah