

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Peralihan Hak atas Tanah

Pengertian peralihan hak atas tanah adalah beralihnya atau berpindahnya hak kepemilikan sebidang tanah atau beberapa bidang tanah dari pemilik semula kepada pemilik yang baru karena sesuatu ataupun perbuatan hukum tertentu. Perbuatan hukum pemindahan hak bertujuan untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain untuk selama-lamanya (dalam hal ini subyek hukumnya memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah)

Peralihan hak atas tanah bisa terjadi karena pewarisan tanpa wasiat dan perbuatan hukum pemindahan hak yakni diterangkan sebagai berikut:

- a. Pewarisan tanpa wasiat menurut Hukum Perdata yaitu jika pemegang sesuatu hak atas tanah meninggal maka hak tersebut karena hukum beralih kepada ahli warisnya
- b. Pemindahan hak berbeda dengan beralihnya hak atas tanah karena pewarisan tanpa wasiat yang terjadi karena peristiwa hukum dengan meninggalnya pemegang hak dalam perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah bersangkutan yang sengaja dialihkan kepada pihak lain.

Bentuk pemindahan haknya dapat berupa:

- a. Pewarisan dari ayah atau ibu kepada anak atau dari kakek-nenek kepada cucu atau dari adik kepada kakak ataupun sebaliknya kakak kepada adik dan lain sebagainya
- b. Hibah yang merupakan pemberian dari seseorang kepada pihak lain
- c. Jual beli yaitu tanah tersebut dijual kepada pihak lain. Dan bergantung daripada status subyek yang ingin menguasai suatu Badan Hukum Indonesia sedangkan yang berstatus Hak Milik berdasarkan jual beli tidak dapat dilaksanakan karena mengakibatkan jual belinya batal demi hukum dikarenakan badan hukum Indonesia tidak dapat menguasai tanah Hak Milik. Dalam kenyataannya, cara peralihan hak dengan jual beli paling banyak ditempuh
- d. Tukar-menukar antara bidang tanah yang satu dengan bidang yang lainnya dan dalam tukar-menukar terjadi unsur uang dengan suatu pembayaran yang merupakan kompensasi kelebihan atas nilai/harga tanah yang satu dengan yang lainnya dan tanpa unsur uang karena nilai tanah yang satu dengan lainnya sama

- e. Pembagian hak bersama menjadi hak yang ada terdaftar atas nama beberapa orang sehingga untuk lebih memperoleh kepastian hukum dan dapat melakukan pembagian atasbidang tanah yang mereka miliki bersama-sama
- f. Pemasukan dalam perseroan yang menyebabkan hak atas tanahnya berubah menjadi atas nama perseroan dimana seseorang tersebut menyerahkan tanahnya sebagai setoran modal dalam perseroan tersebut
- g. Pelepasan hak dilakukan karena calon pemegang hak yang akan menerima peralihan hak atas tanah tersebut bukan orang atau pihak yang merupakan subyek hukum yang dapat menerima peralihan hak atas tanah yang akan dialihkan tersebut. Dalam hal ini contohnya adalah tanah yang akan dialihkan kepada Badan Hukum Indonesia merupakan tanah dengan status hak Milik dan tidak dapat dilakukan karena Badan Hukum Indonesia bukanlah merupakan subyek hukum yang dapat menerima peralihan hak atas tanah dengan status hak Milik

Untuk memperoleh surat bukti yang lebih kuat dan lebih luas daya pembuktiannya, pemindahan haknya didaftarkan pada Kantor Pertanahan setempat dan letak tanah tersebut berada dengan tujuan:

- 1) Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak yang terdaftar haknya agar dengan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan
- 2) Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang tanah tertentu.
- 3) Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

2.2 Tanah *Magersari*

Menurut Soekanto, “Tanah adalah permukaan bumi lapisan bumi yang diatas sekali; keadaan bumi di suatu tempat. *Magersari* dalam bahasa Jawa adalah warga desa yang menumpang seperti tempat tinggal atau mengerjakan tanah orang lain¹”. *Magersari* merupakan hak adat yang diberikan kepada masyarakat penghuni/pengguna Tanah Kasultanan dan/atau Tanah Kadipaten dan antara penghuni/pengguna daripada tanah tersebut masih memiliki ikatan historis dan hanya untuk Warga Negara Indonesia pribumi dengan jangka waktu berdasarkan jangka waktu yang Sultan berikan.

¹ Soerjono Soekanto, *Bibliografi Hukum Adat Indonesia*, Alumni, Bandung, 1976.

Berdasarkan Pasal 8 ayat (3) huruf a Peraturan Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 1 Tahun 2017 tentang Pengelolaan dan Pemanfaatan Tanah Kasultanan dan Kadipaten yang telah dijelaskan dalam Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2012 tentang Keistimewaan Yogyakarta. *Ngindung* merupakan suatu perjanjian pemilik tanah secara cuma-cuma memberi ijin kepada seseorang dalam memakai sebagian dari tanah miliknya pribadi untuk dipakai (Soerjono Soekanto, 1978:170)

Dalam Pasal 8 ayat (3) huruf b Peraturan Daerah Istimewa Yogyakarta tentang Pengelolaan dan Pemanfaatan Tanah Kasultanan dan Tanah Kadipaten yang dijabarkan dari Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2012 tentang Keistimewaan Yogyakarta yang dijelaskan bahwa dimaksud *Ngindung* merupakan hak adat yang diberikan oleh Kasultanan atau Kadipaten kepada masyarakat atau institusi untuk menggunakan tanah bukan Keprabon (*Dede Keprabon*) terhadap Tanah Kasultanan atau Tanah Kadipaten dan membuat perjanjian yang jangka waktunya disetujui bersama.

Proses terjadinya hubungan *Ngindung* atau *Magersari* diatas tanah milik Kraton Yogyakarta telah diatur melalui Surat Keputusan Kawedanan Hageng Punokawan Wahono Sarto Kriyo Kraton Ngayogyakarta Nomor 29/W 7K/1981. Dalam Pasal 2 dimuat Hak *Ngindung* diberikan kepada masyarakat yang menempati/menggunakan tanah Kraton Ngayogyakarta dan kemudian dibuat perjanjian dengan membayar uang sewa sebesar 3% x harga tanah setiap tahun. Hubungan *Ngindung* dengan tanah milik perorangan hanya didasarkan melalui kesepakatan lisan dan mengakibatkan ketidakjelasan mengenai ketentuan-ketentuan yang menyertai timbulnya hubungan antara *pengindung* dengan pemilik tanah

Prosedur memperoleh *Magersari* menurut Djaren Saragih adalah sebagai berikut:

Prosedur memperoleh *Magersari/Ngindung* adalah pihak yang menerima *Magersari/Ngindung* diatur dalam perjanjian yang mengikat para pihak yaitu pihak pemberi dan penerima. Dalam transaksi tersebut adalah sesuatu yang menyangkut tanah, tetapi obyek yang dituju bukan tanah. Sebagai contoh adalah penumpang rumah atau pekarangan. Penumpang dimaksudkan adalah mengizinkan orang lain untuk mendirikan ataupun mendiami sebuah rumah diatas pekarangan seseorang dan hal tersebut hampir sama dengan sewa, tetapi sebagai penumpang tidak memberikan pembayaran. Jika pemilik mencabut hak numpang daripada penumpang, pemilik tanah harus membayar ongkos pindah dan di daerah Jawa disebut *tukontali* kecuali pencabutan hak disebabkan karena

kesalahan penumpang. Penumpang tersebut di daerah Jawa disebut *Indung*, *Lindung*, *Magersari*²

2.3 Tanah *Sultan Ground* dan *Pakualaman Ground*

Sultan Ground merupakan tanah adat dimana tanah tersebut peninggalan yang dimiliki lembaga Kraton. Yang disebut *Sultan Ground* merupakan tanah-tanah raja dan keluarga Kraton yang terdiri dari situs, magersari dan tanah kosong serta garapan kosong. Keberadaan *Sultan Ground* di Yogyakarta merupakan aset sosial dan ekonomi yang harus dijaga dan dipertahankan (Hamengkubuwono X (2007)).³

Pada awalnya, aturan hukum Kraton Kasultanan Yogyakarta tidak mengatur secara khusus mengenai tanah *Sultan Ground*. Menurut sejarahnya, hukum tanah *Sultan Ground* diatur juga bersama tanah Kasa Desa, tanah Penduduk dan tanah Kraton itu sendiri. Dahulu *Sultan Ground* merupakan tanah yang belum diberikan haknya terhadap penduduk maupun pemerintah desa dan masih merupakan tanah milik Kraton sehingga siapapun yang akan menggunakannya harus meminta ijin kepada Kraton dengan memenuhi penyelesaian administrasi di Paniti Kismo Kraton Yogyakarta (Anonim, 2011)

Masyarakat yang akan menggunakan ataupun memanfaatkannya akan diberikan *Serat Kekancingan* dari Kraton yang berarti surat kuasa diberikan oleh pihak Kraton kepada masyarakat Daerah Istimewa Yogyakarta dan sekitarnya untuk menggunakan tanah Kraton. Status tanah yang mereka gunakan bersifat *Magersari* dan tidak dapat dijadikan Hak Milik

Bagi Kraton, status hukum *Sultan Ground* belum jelas secara hukum. Selama ini *Sultan Ground* dianggap sebagai Tanah Ulayat (Adat) yang keberadaannya diakui baik dari Pemerintah maupun Masyarakat namun statusnya sebagai tanah ulayat sendiri tidak dijamin dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Hal ini membuat desakan daripada Sri Sultan Hamengkubuwono X terhadap Pemerintah Pusat sesegera mungkin memberikan kepastian hukum terhadap status daerah. Hal tersebut mengantisipasi penyelewengan atau penyalahgunaan pemanfaatan *Sultan Ground*. Seperti sertifikasi *Sultan Ground* tanpa sepengetahuan pihak Kraton itu menjadikan permasalahan *Sultan Ground* semakin rumit dan merugikan pihak Kraton

Tahun 2012 disahkan Rancangan Undang-Undang Keistimewaan Yogyakarta yang salah satu bahasannya adalah mengenai pertanahan terutama *Sultan Ground* dan *Pakualaman Ground*. Dalam Undang-Undang Nomor 13 Tahun

² Djaren Saragih, *Pengantar Hukum Adat Indonesia*, Tarsito, Bandung, 1982

³ Soedargo, *Hukum Agraria dalam Era Pembangunan*, Prisma, Jakarta, 1973, hlm.

2012 disebutkan dalam penyelenggaraan kewenangan pertanahan, Kasultanan merupakan badan hukum yang menjadi subyek hak yang mempunyai hak milik atas Tanah Kasultanan serta Kadipaten sebagai subyek hak milik atas Tanah Kadipaten. Kasultanan dan Kadipaten memiliki wewenang untuk mengelola dan memanfaatkan untuk sebesar-besarnya pengembangan budaya, kepentingan sosial dan kesejahteraan masyarakat. Pengelolaan Tanah Kasultanan dan Kadipaten untuk pihak lain wajib mendapatkan ijin daripada Kasultanan maupun Kadipaten.

Tahun 2013, Rancangan Undang-Undang akhirnya disahkan salah satunya mengenai permasalahan *Sultan Ground* dan membahas tentang penggunaan, persebaran dan luas *Sultan Ground* yang berkaitan erat dengan perkembangan Daerah Istimewa Yogyakarta.

2.4 Hak Ulayat

Hak ulayat merupakan nama yang diberikan oleh Undang-Undang dan para ahli hukum dalam lembaga hukum dan hubungan hukum antara suatu masyarakat hukum tertentu dengan wilayah tertentu dan merupakan lingkungan hidup dan penghidupan para warganya sepanjang masa (Boedi Harsono, 2003:57)

Hak Ulayat dalam pengertian hukum adalah serangkaian kewajiban suatu masyarakat hukum adat tertentu atas suatu wilayah tertentu yang merupakan ulayatnya. Hukum tanah nasional mengakui adanya hak ulayat termuat dalam Pasal 3 UUPA. Pengakuan eksistensi hak ulayat oleh UUPA merupakan hal yang wajar karena hak ulayat beserta hukum adat telah ada sebelum terbentuknya Negara Republik Indonesia tanggal 17 Agustus 1945.

Hak Ulayat diakui dengan pembatasan tertentu yaitu eksistensi dan pelaksanaannya. Dalam kenyataab banyak di daerah berbuat demikian hubungan hukum masyarakat hukum Adat dengan tanah dalam lingkungannya. Menurut Ter Haar mencakup luas kewengan masyarakat hukum Adat berkenaan dengan tanah termasuk segala isinya yakni perairan, tumbuh-tumbuhan dan binatang dalam wilayahnya yang menjadi sumber kehidupan dan mata pencahariannya (Maria S.W. Sumardjono, 2008:170)

Hak Ulayat dalam yuridis merupakan hak yang melekat sebagai komperensi khas masyarakat hukum Adat berupa kekuasaan untuk mengurus dan mengatur tanah seisinya dengan daya laku ke dalam maupun ke luar (Maria S.W. Sumardjono, 2009:55). Hak Ulayat merupakan hal yang tak terpisahkan dengan masyarakat Hukum Adat dengan kedudukan tanah hukum Adat dan beberapa faktor yang menyebabkna tanah memiliki kedudukan yang sangat penting dalam hukum Adat yaitu sifat dan faktor dari tanah itu sendiri

Dilihat dari sifat, tanah merupakan satu-satunya harta kekayaan yang bagaimanapun keadaannya tetap seperti keadaan semula bahkan tidak jarang melalui kejadian alam tertentu memberikan keuntungan yang lebih baik daripada keadaan sebelumnya. Dan melalui hukum tanah dalam hukum Adat maka timbul hak-hak yang terkait dengan tanah dalam hukum Adat

2.5 Pemberlakuan UUPA di Daerah Istimewa Yogyakarta

Hukum tanah sebelum jaman reorganisasi Agraria tahun 1918 di Kerajaan Yogyakarta dan Surakarta menentukan hak milik atas seluruh luas tanah di wilayah kerajaan merupakan kewenangan mutlak di tangan raja⁴ dan rakyat hanya diberikan hak atau wewenang *anggadhu* atau meminjam tanah dari raja secara turun-temurun. Tahun 1918 sampai dengan 1950 ada perubahan dalam sistem kepemilikan tanah. Peraturan mengenai pelepasan hak-hak oleh Raja menjadi Hak Milik pribumi anggota masyarakat desa dimuat dalam *Rijksblaad Kasultanan* Nomor 16 Tahun 1918 dan *Rijksblaad Pakualaman* Nomor 18 Tahun 1918

Pada tahun 1950 dikeluarkan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 1950 yang membentuk Kasultanan Yogyakarta dan Pakualaman menjadi Daerah Istimewa Yogyakarta yang awalnya dipegang oleh Pemerintahan Kasultanan dan Kadipaten dialihkan hak atas tanahnya kepada Pemerintah Daerah Istimewa Yogyakarta sebagai hak asal-usul

Berdasarkan Peraturan Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 5 Tahun 1954 tentang Hak atas Tanah di Daerah Istimewa Yogyakarta memberi ketentuan Hak atas Tanah dalam Daerah Istimewa Yogyakarta diatur berdasarkan Peraturan Daerah dan Hak atas Tanah yang terletak di dalam Kota Praja Yogyakarta sementara diberlakukan dalam *Rijksblaad Kasultanan* Nomor 25 Tahun 1925

Periode sebelum 1918 dikenal dengan masa kepatuhan tanah yang merupakan *Domein Raja* yang berarti secara sepenuhnya atas tanah dan rakyat memiliki hak menggarap dengan dibebani menyerahkan hasil dari menggarap tanah sebesar 1/3. Raja yang berhak sepenuhnya atas tanah untuk memberikan jaminan terhadap *abdi dalem* sebagai gaji dan diberi kekuasaan untuk mengunduh hasil sebagian dari tanah diangkat seorang *Patuh* sebagai pengawas tanah yang digarap oleh rakyat serta tugas pengawasan tersebut dilakukan oleh *Bekel* yang ditunjuk oleh *Patuh*. *Bekel* merupakan penghubung antara *Patuh* dengan penggarap⁵

Periode tahun 1918 sampai dengan 1954 terjadi reorganisasi keagrariaan semua tanah yang tidak dapat dibuktikan dengan Hak Eigendom oleh pihak lain

⁴ Selo Sumardjan, *Perubahan Sosial di Yogyakarta*, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta, Cetakan Ketiga, 1991, hlm. 177.

⁵ Badan Informasi Daerah Istimewa Yogyakarta, hlm. 2.

yang adalah *Domein Kraton Ngayogyakarta* ataupun Puro Pakualaman dan disini Kraton memberikan Hak *Anggaduh* (Hak untuk mengelola tanah) kepada Kelurahan dan memberikan tanah turun-temurun terhadap rakyat yang akan dipergunakan rakyat yaitu tanah *Sultan Ground*

Pada tanggal 19 Agustus 1945 dengan Piagam Kedudukan Sri Paduka Ingkang Sinuwun Kanjeng Sultan Hamengkubuwono IX secara resmi mengakui keberadaan Kraton Yogyakarta termasuk tanah-tanahnya yang berstatus sebagai *Keprabon Dalem* dan *Dede Keprabon Dalem*. Berdasarkan *Rijksblaad Kasultanan* 1918 Nomor 16 *jo. Rijksblaad* 1915 Nomor 23 dilakukan reorganisasi dengan tujuan memberikan hak atas tanah kepada rakyat biasa dengan hak-hak yang kuat

Periode 1954-1984, urusan Agraria atas pertanahan menjadi urusan rumah tangga Daerah Istimewa Yogyakarta yang memberikan hak milik turun-temurun (*Erfelijk Individuueel Bezzits Recht*) atas Warga Negara Indonesia (Hak Milik) sementara untuk Kelurahan/Desa diberikan hak untuk mengurus dan mengatur administrasi pertanahan di Kelurahan/Desa. Berdasarkan Pasal 4 Undang-Undang Nomor 3 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah Istimewa Yogyakarta, urusan agraria atau pertanahan adalah urusan rumah tangga Daerah Istimewa Yogyakarta.

Setelah diundangkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1950 ditetapkan Peraturan Daerah Istimewa Nomor 5 Tahun 1954 tentang Hak atas Tanah di Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 5 Tahun 1994 tentang Hak atas Tanah Daerah Istimewa Yogyakarta. Peraturan Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 5 Tahun 1954 menyatakan Pasal 1 dan 2 yang menyatakan mengenai hak atas tanah dalam Daerah Istimewa Yogyakarta diatur dengan Peraturan Daerah sedangkan hak atas tanah yang berada dalam Kota Besar/Kota Praja Yogyakarta sementara mengikuti *Rijksblaad Kasultanan* Tahun 1925 Nomor 23 dan *Rijksblaad Pakualaman* Tahun 1925 Nomor 25 yang isinya memuat hal-hal yang sama juga dalam *Rijksblaad Kasultanan* Tahun 1918 Nomor 16 dan *Rijksblaad Pakualaman* Tahun 1918 Nomor 18

UUPA sebagai Hukum Agraria Nasional telah diundangkan sejak tahun 1960 tetapi pemberlakuan sepenuhnya di Daerah Istimewa Yogyakarta baru mulai tahun 1984 dikarenakan Daerah Istimewa telah memiliki peraturan tentang hukum pertanahan yang sistematis dan karena dalam Pasal 4 ayat (4) Undang-Undang Nomor 3 Tahun 1950 untuk melanjutkan urusan-urusan rumah tangga dan kewajiban tertentu yang telah dilakukan oleh Daerah Istimewa Yogyakarta sebelum undang-undang tersebut dibentuk

Berdasarkan asas *lex superiori derogat lex inferiori* dengan adanya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 seharusnya kewenangan dalam urusan Agraria sebagai kewenangan otonom dihapuskan tetapi dalam kenyataannya menunjukkan

terdapat ketentuan-ketentuan yang memberikan perkembangan kewenangan otonomi dalam bidang Agraria yang khusus mengatur untuk Daerah Istimewa Yogyakarta

Tahun 1984 sampai dengan tahun 2012 Daerah Istimewa Yogyakarta telah memberlakukan UUPA secara sepenuhnya dengan Keputusan Mendagri sebagai pelaksanaannya namun masih tetap ada ketidakjelasan tentang *tanah-tanah Swapraja* dan melalui Diktum Keempat UUPA menentukan hak-hak dan kewenangan-kewenangan atas bumi dan air dari tanah swapraja sejak berlakunya undang-undang ini hapus dan beralih kepada negara dan diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah

Tahun 2012 dibuatlah Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2012 tentang Keistimewaan Daerah Istimewa Yogyakarta, Kasultanan serta Kadipaten menjadi badan hukum dalam penyelenggaraan kewenangan pertanahan Daerah Istimewa Yogyakarta. Kasultanan menjadi subyek hak yang memiliki Hak Milik atas Tanah Kasultanan, sementara itu Kadipaten menjadi subyek hak yang memiliki Hak Milik atas Tanah Kadipaten (Pasal 32 Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2012). Kasultanan dan Kadipaten memiliki kewenangan untuk mengelola dan memanfaatkan Tanah Kasultanan maupun Tanah Kadipaten untuk kepentingan sosial, pengembangan kebudayaan, dan meningkatkan kesejahteraan masyarakat di Daerah Istimewa Yogyakarta

Hak Milik atas Tanah Kasultanan dan Kadipaten didaftarkan kepada lembaga pertanahan dan dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

2.6 Pendaftaran Tanah

2.6.1 Pengertian Pendaftaran Tanah

Menurut A.P Parlindungan, pendaftaran tanah berasal dari kata *Cadastre* (Bahasa Belanda Kadaster) adalah istilah teknis untuk suatu *record* (rekaman) menunjukkan kepada luas, nilai dan kepemilikan (atau lain-lain hak) terhadap suatu bidang tanah. Kata tersebut berasal dari bahasa Latin yaitu “ *Capistratum* “ yang berarti suatu *register* atau *capita* untuk pajak tanah Romawi (*Capotatio Terrens*). Dengan itu, *Cadastre* adalah alat yang tepat untuk memberikan uraian dan identifikasi dari tersebut dan juga sebagai *Continuous recording* (rekaman yang berkesinambungan) dari hak atas tanah⁶

⁶ A.P Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 1999, hlm. 18-19.

Menurut Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahman Lubis dengan istilah pendaftaran tanah dalam Bahasa Latin disebut ” *Capistratum* “ di Jerman dan Italia disebut ” *Catastro* ” dan di Indonesia disebut istilah ” *Kadastrale* “ atau ” *Kadaster* “. Maksud dari *Capistratum* atau *Kadaster* dari segi bahasa adalah suatu *register* atau *capita* atau unit yang diperbuat untuk pajak Romawi yang merupakan istilah teknis untuk *rekord* (rekaman) yang menunjukkan kepada luas, nilai dan kepemilikan atau pemegang hak suatu bidang tanah dan *kadaster* yang modern terjadi atas peta berukuran besar dan daftar yang berkaitan⁷

Pendaftaran tanah dimuat dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu serangkaian yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan yuridis dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang tanah yang memiliki hak dan hak milik atas satuan rumah susun dan hak-hak tertentu yang membebaninya

Definisi dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 merupakan penyempurnaan dari ruang lingkup kegiatan pendaftaran tanah berdasar ruang lingkup kegiatan pendaftaran tanah dalam Pasal 19 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang meliputi: pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah, pendaftaran dan peralihan hak atas tanah serta pemberian tanda bukti hak sebagai alat pembuktian yang kuat⁸

2.6.2 Asas-Asas Pendaftaran Tanah

Ada 2 macam asas yang termuat dalam Pendaftaran Tanah menurut Soedikno Mertokusumo yaitu:⁹

a) Asas Specialiteit

Pelaksanaan pendaftaran tanah diselenggarakan dengan dasar peraturan perundang-undangan tertentu menyangkut masalah pengukuran, pemetaan dan pendaftaran peralihannya. Oleh karena hal tersebut maka dalam pelaksanaan pendaftaran tersebut dapat memberikan kepastian hukum terhadap hak atas tanah dengan memberikan data fisik tentang luas, tanah, letak dan batas-batas tanah

⁷ Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar Maju, 2008, hlm. 18-19.

⁸ Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, *Op.cit.* hlm. 138

⁹ Soedikno Mertokusumo, *Hukum dan Politik Agraria*, Karunika, Universitas Terbuka, 1988, hlm. 99

b) Asas Openbaarheid (Publisitas)

Asas ini memberikan data yuridis tentang siapa yang menjadi subyek haknya, apa nama hak atas tanah yang diberikan dan bagaimana alur peralihan dan pembebanannya. Sifat datanya terbuka dan semua orang dapat melihatnya.

Setiap orang berhak mengetahui data yuridis mengenai subyek hak, nama hak atas tanah, peralihan hak dan pembebanan hak atas tanah yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota termasuk dalam mengajukan keberatan sebelum sertifikat diterbitkan, sertifikat pengganti, sertifikat yang hilang atau rusak

2.6.3 Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah

Pasal 19 ayat (3) UUPA menyebutkan pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi dan kemungkinan penyelenggaraannya menurut pertimbangan Menteri Agraria. Dalam Penjelasan Umum Angka IV UUPA menyatakan “Pendaftaran tanah akan diselenggarakan dengan mengingat kepentingan serta keadaan negara dan masyarakat, lalu lintas sosial ekonomi dan kemungkinannya dalam bidang personel dan peralatannya. Maka dari hal tersebut didahulukan penyelenggaraan di kota-kota lambat laun yang meningkat pada kadaster yang meliputi wilayah Negara”

A.P Parlindungan menyatakan,

Pendaftaran tanah itu mahal anggarannya sehingga tergantung daripada anggaran yang tersedia, kepegawaian dan sarana serta prasarana yang diperlukan sehingga diprioritaskan daerah tertentu terutama untuk yang memiliki lalu lintas ekonomi yang tinggi satu dengan lainnya menurut pertimbangan daripada Menteri yang bersangkutan dan daripada itu urgensi yang ada¹⁰

2.6.4 Kegiatan Pendaftaran Tanah

Kegiatan Pendaftaran Tanah dalam Pasal 19 ayat (2) UUPA yang dimuat dan dijelaskan lebih rinci dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu:

1) Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali (*Opzet* atau *Initial Registration*)

Yang dimaksud pendaftaran tanah pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan kepada obyek pendaftaran tanah yang belum terdaftar berdasarkan Pasal 1 angka 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan secara sistematis atau sporadis

¹⁰ A.P Parlindungan, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Mandar Maju, Bandung, 1991, hlm. 115

Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftarkan dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan (Pasal 1 angka 10 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997) dan didasarkan dalam rencana kerja dan dilaksanakan pada wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional.

Pendaftaran tanah secara Sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal (Pasal 1 angka 11 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997). Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan dan dapat dilakukan secara perseorangan ataupun massal

2.7 Hak-Hak atas Tanah

2.7.1 Ruang Lingkup Hak atas Tanah

Hak-hak atas Tanah merupakan salah satu hak perseorangan atas tanah. Hak perseorangan atas tanah merupakan hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk memakai, dalam arti menguasai, menggunakan dan/atau mengambil manfaat dari tanah tertentu

Hak atas tanah bersumber dari hak menguasai dari negara atas tanah yang dapat diberikan kepada perseorangan baik kepada warga negara Indonesia ataupun warga negara asing. Menurut Soedikno Mertokusumo, wewenang yang dipunyai oleh pemegang hak atas tanah terhadap tanahnya dibagi menjadi dua, yaitu:

1) Wewenang Umum

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

2) Wewenang Khusus

Wewenang khusus adalah pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya sesuai dengan macam hak atas tanahnya seperti wewenang pada tanah Hak Milik dapat untuk kepentingan pertanian dan atau mendirikan bangunan, wewenang pada tanah Hak Guna Bangunan juga berlaku untuk diunakan hanya untuk mendirikan dan mempunyai bangunan diatas tanah yang bukan miliknya

Macam-macam hak atas tanah dimuat dalam Pasal 16 *jo* Pasal 53 UUPA dikelompokkan menjadi 3 bidang yaitu:

1) Hak atas Tanah bersifat tetap

Merupakan hak-hak atas tanah akan tetap ada selama UUPA masih berlaku atau belum dicabut dengan undang-undang yang baru. Macam-macam hak atas tanah ini adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa untuk Bangunan, Hak Membuka Tanah dan Hak Memungut Hasil Hutan

2) Hak atas tanah yang akan ditetapkan dengan undang-undang

3) Hak atas tanah yang akan lahir kemudian dan ditetapkan undang-undang

4) Hak atas tanah yang bersifat sementara

Hak atas tanah yang bersifat sementara yaitu dalam waktu yang singkat akan dihapuskan karena mengandung sifat-sifat pemerasan, feodal dan bertentangan dengan UUPA. Macam-macam hak atas tanah ini adalah Hak Gadai, Hak Usaha bagi Hasil, Hak Menumpang dan Hak Sewa Tanah Pertanian

2.7.2 Hak Milik

a. Ketentuan Umum

Ketentuan mengenai Hak Milik disebutkan dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a UUPA dan lebih khusus diatur dalam Pasal 20 sampai Pasal 27 UUPA. Menurut Pasal 50 ayat (1) UUPA ketentuan lebih lanjut mengenai Hak Milik diatur dalam undang-undang

b. Pengertian Hak Milik

Hak Milik dalam Pasal 20 ayat (1) UUPA merupakan hak turun temurun, terkuat, terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan Pasal 6. *Turun temurun* adalah Hak Milik atas Tanah dapat berlangsung terus selama pemilikannya masih hidup apabila pemiliknya meninggal dunia maka Hak Miliknya dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya dengan syarat memenuhi sebagai subyek Hak Milik. *Terkuat* berarti Hak Milik atas tanah lebih kuat dibandingkan dengan hak atas tanah lainnya, tidak mempunyai batas waktu tertentu, mudah dipertahankan dari gangguan pihak lain dan tidak mudah hapus. *Terpenuh* adalah Hak Milik memberi wewenang kepada pemiliknya paling luas bila dibanding dengan hak atas tanah lainnya dan menjadi induk bagi hak atas tanah yang lainnya, tidak berinduk kepada hak atas tanah yang lain dan penggunaan tanah lebih luas dan dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain

c. Peralihan Hak Milik

Peralihan Hak Milik atas tanah diatur dalam Pasal 20 ayat (2) UUPA yaitu Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Dua bentuk peralihan Hak Milik atas tanah dijelaskan sebagai berikut:

1. Beralih

Beralih adalah berpindahnya Hak Milik atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain dikarenakan suatu peristiwa hukum. Dengan meninggalnya pemilik tanah maka Hak Milik secara hukum berpindah kepada ahli warisnya sepanjang ahli warisnya memenuhi syarat sebagai subyek Hak Milik

2. Dialihkan/Pemindahan Hak

Dialihkan/Pemindahan Hak artinya berpindahnya Hak Milik atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain dikarenakan adanya suatu perbuatan hukum. Contoh perbuatan hukum yaitu jual-beli, tukar-menukar, hibah, penyertaan (Pemasukan) dalam modal perusahaan, lelang.

3. Subyek Hak Milik

1) Perseorangan

Hanya warga negara Indonesia yang dapat memiliki Hak Milik (Pasal 21 ayat (1) UUPA). Ketentuan ini menentukan perseorangan yang hanya berkewarganegaraan Indonesia yang dapat memiliki tanah Hak Milik

2) Badan-badan Hukum

Badan-badan Hukum yang dapat memiliki Hak Milik dan syarat-syaratnya (Pasal 21 ayat (2) UUPA). Badan-badan Hukum yang dapat mempunyai Hak Milik berdasarkan Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum yang Dapat Mempunyai Hak Milik atas Tanah yaitu bank-bank yang didirikan oleh Negara (Bank Negara), Koperasi Pertanian, Badan Keagamaan dan Badan Sosial

Pasal 8 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, badan-badan hukum yang dapat mempunyai tanah Hak Milik adalah bank Pemerintah, badan keagamaan dan badan sosial yang ditunjuk oleh Pemerintah

4. Terjadinya Hak Milik

Hak Milik atas Tanah terjadi melalui tiga cara dalam Pasal 22 UUPA melalui tiga cara yaitu:

1. Hak Milik atas Tanah yang terjadi menurut Hukum Adat

Hak Milik atas Tanah terjadi karena pembukaan tanah (Pembukaan Hutan) atau timbulnya lidah tanah (*Aanslibbing*). Pembukaan tanah merupakan pembukaan hutan yang dilakukan secara bersama-sama dengan masyarakat

Hukum Adat yang dipimpin oleh Ketua Adat melalui tiga sistem penggarapan yaitu *matok sirah matok galeng*, *matok sirah matok galeng*, dan *sistem bluburan*

2. Hak Milik atas Tanah terjadi karena Penetapan Pemerintahan

Semula berasal dari tanah negara. Hak Milik atas tanah ini terjadi karena permohonan pemberian Hak Milik atas tanah oleh Pemohon dengan memenuhi prosedur dan persyaratan yang telah ditentukan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPN-RI). Jika semua syarat yang ditentukan sudah terpenuhi semuanya oleh Pemohon maka Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia dan diberi pelimpahan kewenangan menerbitkan Surat Keputusan Pemberian Hak (SKPH). SKPH ini wajib didaftarkan oleh Pemohon kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam Buku Tanah dan diterbitkan Sertifikat Hak Milik sebagai tanda bukti hak. Pendaftaran SKPH menandai Hak Milik atas tanah

3. Hak Milik atas Tanah karena Ketentuan Undang-Undang

Terjadi karena Undang-Undang yang menciptakannya dalam Pasal I, Pasal II dan Pasal VII ayat (1) Ketentuan Konversi UUPA. Terjadinya Hak Milik atas tanah ini atas dasar ketentuan Konversi (Perubahan) menurut UUPA. Sejak berlakunya UUPA tanggal 24 September 1960 semua hak atas tanah yang ada harus diubah menjadi salah satu hak atas tanah yang diatur dalam UUPA Yang dimaksud Konversi adalah perubahan hak atas tanah sehubungan dengan berlakunya UUPA.

4. Hapusnya Hak Milik

Pasal 27 UUPA menetapkan faktor-faktor hapusnya Hak Milik atas tanah dan berakibat tanahnya jatuh kepada negara yaitu:

1. Karena pencabutan hak berdasarkan Pasal 18
2. Karena penyerahan dengan sukarela oleh Pemiliknya
3. Karena ditelantarkan
4. Karena subyek haknya tidak memenuhi syarat sebagai subyek Hak Milik atas Tanah
5. Karena peralihan hak yang mengakibatkan tanahnya berpindah kepada pihak lain tidak memenuhi syarat sebagai subyek Hak Milik
6. Hak Milik atas tanah dapat hapus karena tanahnya musnah

2.7.3 Hak Pakai

a. Ketentuan Umum

Ketentuan Hak Pakai dimuat dalam Pasal 16 ayat (1) huruf d UUPA. Secara khusus diatur dalam Pasal 41 sampai 43 UUPA. Menurut pasal 50 ayat (2) UUPA ketentuan lebih lanjut mengenai Hak Pakai dimuat dalam peraturan perundangan. Peraturan perundangan adalah Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 secara khusus dalam Pasal 39 sampai dengan 58

b. Pengertian Hak Pakai

Menurut Pasal 41 ayat (1) UUPA Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain yang memberi 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

Hak Pakai digunakan untuk kepentingan mendirikan bangunan sedangkan memungut hasil dalam Hak Pakai menunjuk pengertian Hak Pakai digunakan untuk kepentingan selain mendirikan bangunan, misalnya pertanian, perikanan, peternakan dan perkebunan

c. Subyek Hak Pakai

Pasal 42 UUPA menentukan bahwa yang dapat memiliki Hak Pakai adalah:

- 1) Warga negara Indonesia
- 2) Orang asing yang berkedudukan di Indonesia
- 3) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia
- 4) Badan hukum asing yang memiliki perwakilan di Indonesia

Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 memerinci tentang subyek Hak Pakai yaitu:

- 1) Warga negara Indonesia
- 2) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia
- 3) Departemen, lembaga pemerintah non departemen dan pemerintah daerah
- 4) Badan-badan keagamaan dan sosial
- 5) Orang asing yang berkedudukan di Indonesia
- 6) Badan hukum asing yang memiliki perwakilan di Indonesia
- 7) Perwakilan negara asing dan badan Internasional

Bagi subyek Hak Pakai yang adalah orang asing yang berkedudukan di Indonesia diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996 tentang

Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian bagi Orang Asing yang berkedudukan di Indonesia

d. Asal Tanah Hak Pakai

Pasal 41 ayat (1) UUPA menyebutkan asal tanah Hak Pakai adalah tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain dan dalam pasal 41 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 menyimpulkan bahwa tanah yang dapat diberikan dengan Hak Pakai adalah tanah milik negara, tanah Hak Pengelolaan atau tanah Hak Milik

e. Terjadinya Hak Pakai

a) Hak Pakai atas tanah negara

Hak Pakai ini diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. Hak Pakai ini terjadi sejak keputusan pemberian Hak Pakai didaftarkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam Buku Tanah dan diterbitkan sertipikat sebagai tanda bukti haknya

Pasal 5 Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1999 menetapkan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota berwenang menerbitkan keputusan pemberian Hak Pakai dan dalam Pasal 10 memberi kewenangan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi untuk menerbitkan keputusan pemberian Hak Pakai yang diubah dalam Pasal 5, 9 dan 11 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011

b) Hak Pakai atas tanah Hak Milik

Hak Pakai terjadi dengan pemberian tanah oleh pemilik tanah dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Akta PPAT wajib didaftarkan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat dan dicatatkan dalam Buku Tanah. Bentuk akta PPAT dimuat dalam Lampiran Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997

f. Jangka Waktu Hak Pakai

Berdasarkan Pasal 41 ayat (2) UUPA tidak dijelaskan mengenai jangka waktu Hak Pakai. Pasal ini hanya menjelaskan Hak Pakai dapat diberikan dalam jangka waktu tertentu. Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 jangka waktu Hak Pakai dimuat dalam Pasal 45 sampai dengan Pasal 49

a) Hak Pakai atas tanah negara

Hak Pakai ini berjangka waktu untuk pertama kali paling lama 25 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun dan dapat diperbarui dengan jangka waktu terlama 25 tahun. Untuk Hak Pakai yang dimiliki oleh Departemen, Pemerintah Daerah, Lembaga Pemerintah Non-Departemen, Badan-badan Keagamaan, Perwakilan Negara Asing serta Perwakilan Badan Internasional jangka waktu tidak ditentukan selama tanahnya digunakan dalam keperluannya

Subyek Hak Pakai atas tanah negara, menurut A.P Parlindungan ada Hak Pakai yang bersifat *publikrechtelijk* yang tanpa right of dispossal (tidak boleh dijual ataupun dijadikan jaminan utang) yang terkait dengan Hak Pakai untuk Instansi-Instansi Pemerintah seperti sekolah, perguruan tinggi negeri, kantor pemerintah dan lain sebagainya. Hak Pakai yang diberikan terhadap perwakilan asing merupakan Hak Pakai untuk waktu tidak terbatas selama pelaksanaan tugasnya serta Hak Pakai untuk usaha-usaha sosial dan keagamaan diberikan unruk waktu yang tidak tentu sesuai dengan pelaksanaan tugasnya¹¹

b) Hak Pakai atas tanah Hak Milik

Hak Pakai ini diberikan untuk jangka waktu paling lama 25 tahun serta tidak dapat diperpanjang tetapi apabila ada kesepakatan antara pemilik tanah dengan pemegang Hak Pakai dapat diperbaharui dengan pemberian Hak Pakai baru dengan akta yang dibuat oleh PPAT dan wajib didaftarkan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat dan dicatatkan dalam Buku Tanah

g. Hak dan Kewajiban Pemegang Hak Pakai

Berdasarkan Pasal 52 Peraturan Pemeritnah Nomor 40 Tahun 1996 pemegang Hak Pakai berhak:

- (1) Menguasai dan menggunakan tanah dengan rentan waktu tertentu dalam kepentingan pribadi ataupun usahanya
- (2) Memindahkan hak Pakai kepada pihak lain
- (3) Membebaninya dengan Hak Tanggungan
- (4) Menguasai dan menggunakan tanah untuk jangka waktu yang tidak ditentukan selama digunakan untuk keperluan tertentu

Dan berdasarkan Pasal 50 dan 51 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 pemegang Hak Pakai berkewajiban untuk:

- (1) Membayar uang pemasukan yang jumlah dan cara pembayarannya ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya dan perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan atau dalam perjanjian pemberian Hak Pakai atas tanah Hak Milik
- (2) Menggunakan tanah sesuai dengan peruntukannya sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberiannya ataupun perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan atau perjanjian pemberian Hak Pakai atas tanah Hak Milik
- (3) Memelihara dengan baik tanah dan bangunan yang ada di atasnya dan menjaga kelestarian lingkungan hidup
- (4) Menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan Hak Pakai kepada

¹¹ A.P Parlindungan, *Hak Pengelolaan Menurut Sistem UUPA*, Mandar Maju, Bandung, 1989, hlm. 34

negara, pemegang Hak Pengelolaan ataupun pemilik tanah sesudah Hak Pakai terhapus

- (5) Menyerahkan sertifikat Hak Pakai yang telah hapus kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat
- (6) Memberikan jalan keluar atau jalan air ataupun kemudahan lain bagi pekarangan ataupun bidang tanah yang terkurung tanah Hak Pakai

h. Peralihan Hak Pakai

Hak Pakai yang diberikan terhadap tanah negara untuk jangka waktu tertentu serta Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Hak Pakai atas tanah negara yang diberikan untuk jangka waktu yang tidak ditentukan selama digunakan untuk keperluan tertentu tidak dapat dialihkan kepada pihak lain. Hak Pakai yang dipunyai oleh badan hukum publik disebut Hak Pakai publik ada *right to use* yaitu menggunakannya untuk waktu yang tidak terbatas selama pelaksanaan tugas dan tidak ada *right of disposal* yang dimaksud adalah tidak dapat dialihkan dalam bentuk apapun pihak ketiga dan tidak dapat dijadikan obyek Hak Tanggungan¹²

Peralihan Hak Pakai berbentuk beralih karena pewarisan harus dibuktikan dengan surat wasiat sebagai ahli waris yang dibuat oleh pejabat berwenang.

i. Hapusnya Hak Pakai

Berdasarkan Pasal 55 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 faktor-faktor hapusnya Hak Pakai adalah sebagai berikut:

- (1) Berakhirnya jangka waktu yang ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangan ataupun dalam perjanjian pemberiannya
- (2) Dibatalkan oleh pejabat yang berwenang dikarenakan:
 - (a) Tidak dipenuhinya syarat-syarat kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian Hak Pakai antara pemegang Hak Pakai dengan pemilik tanah ataupun perjanjian penggunaan Hak Pengelolaan
 - (b) Tidak dipenuhinya kewajiban sebagai Pemegang Hak Pakai dan/atau dilanggarnya ketentuan dalam Hak Pakai
 - (c) Putusan pengadilan yang memiliki kekuatan hukum tetap
- (3) Dilepaskan secara sukarela oleh pemegang Hak sebelum jangka waktu berakhir
- (4) Hak Pakai dicabut
- (5) Ditelantarkan
- (6) Tanahnya musnah; dan

¹² A.P Parlindungan, *Beberapa Konsep tentang Hak-Hak atas Tanah*, Majalah CSIS Tahun XX Nomor 2, Jakarta, Maret-April, 1991, hlm. 135.

(7) Pemegang Hak Pakai tidak memenuhi syarat sebagai pemegang Hak Pakai\

j. Akibat Hapusnya Hak Pakai

Hapusnya Hak Pakai atas tanah negara mengakibatkan tanahnya menjadi milik Negara. Hapusnya Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan mengakibatkan tanahnya kembali dalam penguasaan pemegang Hak Pengelolaan dan mengakibatkan tanahnya kembali dalam penguasaan pemilik tanah (Pasal 56 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996)

Pasal 57 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 mengatur konsekuensi dalam hapusnya Hak Pakai bagi bekas pemegang Hak Pakai yaitu:

(1) Jika Hak Pakai atas tanah negara hapus dan tidak diperpanjang maka bekas pemegang Hak Pakai wajib membongkar bangunan dan benda-benda di atasnya dan menyerahkan tanahnya kepada negara dalam keadaan kosong kurang lebih dengan waktu satu tahun

(2) Dalam hal bangunan dan benda-benda masih diperlukan kepada bekas pemegang Hak Pakai maka diberikan ganti rugi

(3) Pembongkaran bangunan dan benda-benda dilaksanakan dengan biaya bekas pemegang Hak Pakai

(4) Apabila bekas pemegang Hak Pakai lalai memenuhi kewajiban membongkar bangunan dan benda-benda maka bangunan dan benda-benda dibongkar oleh Pemerintah dengan biaya bekas pemegang Hak Pakai

Jika Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan ataupun Hak Pakai atas tanah Hak Milik hapus maka bekas pemegang Hak Pakai wajib menyerahkan tanah kepada pemegang Hak Pengelolaan atau pemilik tanah dan memenuhi ketentuan yang sudah disepakati dalam perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan ataupun perjanjian Hak Pakai atas tanah Hak Milik (Pasal 58 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996)

2.8 Land Reform

2.8.1 Pengaturan Land Reform

Peraturan perundang-undangan yang menjadi dasar hukum dalam *Land Reform* adalah sebagai berikut:

a) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria

Pasal 7:

Untuk tidak merugikan kepentingan umum, maka pemilikan dan penguasaan tanah yang melampaui batas tidak diperkenankan

Pasal 10:

(1) Setiap orang dan badan hukum yang mempunyai sesuatu hak atas tanah pertanian pada dasarnya diwajibkan mengerjakan atau mengusahakannya sendiri secara aktif dengan mencegah cara-cara pemerasan

(2) Pelaksanaan daripada ketentuan dalam ayat (1) ini akan diatur lebih lanjut dengan peraturan perundang-undangan

(3) Pengecualian terhadap asas tersebut pada ayat (1) pasal ini diatur dalam peraturan perundang-undangan yaitu dalam:

- a) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1960 tentang Perjanjian Bagi Hasil, LNRI Tahun 1960 Nomor 2-TLNRI Nomor 1924
- b) Undang-Undang Nomor 56 Prp Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian, LNRI Tahun 1960 Nomor 174-TLNRI Nomor 2117
- c) Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961 tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Kerugian, LNRI Tahun 1961 Nomor 280-TLNRI Nomor 2322
- d) Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1964 tentang Perubahan dan Tambahan Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961 tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Kerugian
- e) Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1992 tentang Penyesuaian Harga Ganti Rugi Tanah Kelebihan Maksimum dan *Absentee/Guntai*

2.8.2 Pengertian, Asas, Tujuan dan Obyek *Land Reform*

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 mengenai Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria diundangkan tanggal 24 September 1960. UUPA mencabut tentang Hukum Agraria Kolonial yang diatur dalam *Agrarische Wet* Stb. 1870 No. 55 dan *Agrarische Besluit* Stb. 1870 No 118. Boedi Harsono menyatakan UUPA adalah undang-undang yang melakukan reformasi agraria dengan program Panca Program Agrarian Reform Indonesia yang meliputi:

- a. Pembaharuan Hukum Agraria melalui unifikasi hukum yang berkonsepsi nasional dan kepastian hukum
- b. Penghapusan hak-hak asing dan konsesi Kolonial atas tanah
- c. Mengakhiri feodal secara bertahap
- d. Perombakan kepemilikan dan penguasaan tanah dan hubungan hukum yang bersangkutan dengan penguasaan tanah untuk mencapai keadilan
- e. Perencanaan persediaan dan peruntukan bumi, air dan kekayaan alam

Sudikno Mertokusumo menjelaskan UUPA tidak hanya memuat ketentuan tentang perombakan Hukum Agraria yang lama menjadi yang baru, UUPA memuat

pokok-pokok persoalan Agraria yang harus diselesaikan dengan *Agrarian Reform Indonesia* (Reforma Agraria Indonesia) dengan delapan program yaitu¹³:

- a. Pembaharuan Hukum Agraria
- b. Penghapusan hak-hak asing dan konsensi Kolonial atas tanah
- c. Mengakhiri pengisapan feodal secara bertahap
- d. Perombakan kepemilikan dan penguasaan tanah dan hubungan-hubungan hukum dengan pengusaha tanah
- e. Perencanaan persediaan, peruntukan dan penggunaan bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya serta penggunaan bumi, air dan kekayaan alam di dalamnya sesuai dengan daya kesanggupan dan kemampuan
- f. Perlindungan terhadap golongan ekonomi lemah
- g. Pencegahan terhadap usaha-usaha di lapangan Agraria yang bersifat monopoli swasta
- h. Perlindungan terhadap kerusakan, pemeliharaan tanah dan penambahan kesuburannya

Program yang keempat merupakan *Land Reform* dalam arti sempit, sedangkan program lainnya disebut *Agrarian Reform* atau *land reform* dalam arti luas. Boedi Harsono menerangkan “*land reform* adalah serangkaian tindakan terkait dengan *Agrarian Reform*. *Land Reform* merupakan perombakan tentang kepemilikan dan penguasaan tanah serta hubungan-hubungan hukum yang bersangkutan dengan pengusaha tanah”

R. Soeprapto menyatakan *land reform* adalah perombakan sistem penguasaan dan pemilikan tanah pertanian disesuaikan dengan batas kemampuan manusia untuk mengerjakan sendiri tanahnya dan memperhatikan keseimbangan antara tanah yang ada dan manusia yang membutuhkan¹⁴

Bachsan Mustofa menyatakan *land reform* adalah perubahan sistem kepemilikan dan penguasaan tanah yang lampau diubah dengan sistem tata pertanahan baru disesuaikan dengan perubahan dan perkembangan masyarakat yang sedang giat melaksanakan pembangunan ekonomi¹⁵

Menurut UUPA *land reform* merupakan perubahan secara mendasar mengenai penguasaan dan kepemilikan tanah dari sistem yang lama menjadi sistem

¹³ Sudikno Mertokusumo, *Hukum dan Politik Agraria*, Universitas Terbuka, Karunika, Jakarta, 1988

¹⁴ R. Soeprapto, *Undang-Undang Pokok Agraria Dalam Praktik*, Universitas Indonesia Press, 1986, hlm. 22

¹⁵ Bachsan Mustofa, *Hukum Agraria Dalam Perspektif*, Remadja Karya, Bandung, 1988, hlm. 26

yang baru. *Land Reform* menurut UUPA meliputi pengertian yang disebut *Agrarian Reform* dengan tiga masalah pokok dalamnya yaitu:

- a) Perombakan dan pembangunan kembali sistem kepemilikan dan penguasaan atas tanah. Tujuannya adalah melarang adanya *groot ground bezit*, pemilikan tanah melalui batas, hal yang demikian merugikan kepentingan umum. Asas tersebut tercantum dalam Pasal 7, 10 dan 17 UUPA
- b) Perombakan dan penetapan kembali sistem penggunaan atas tanah atau *land-use planning*, asas-asasnya tercantum dalam Pasal 14 dan 15 UUPA
- c) Penghapusan Hukum Agraria Kolonial dan pembangunan Hukum Agraria Nasional¹⁶

Asas-asas yang termuat dalam *Land Reform* yaitu:

a. Asas penghapusan tuan-tuan tanah besar

Asas ini dimuat dalam Pasal 7 UUPA yang menetapkan bahwa untuk tidak merugikan kepentingan umum maka kepemilikan dan penguasaan atas tanah yang melampaui batas tidak diperkenankan

b. Asas pembatasan luas maksimum dan/atau minimum tanah

Dalam Pasal 17 UUPA dimuat sebagai berikut:

- 1) Dengan mengingat ketentuan Pasal 7 maka untuk mencapai tujuan yang dimaksud Pasal 2 dan 3 diatur luas maksimum dan/atau minimum tanah yang boleh dipunyai dengan sesuatu hak tersebut dalam Pasal 16 oleh satu keluarga dan badan hukum
- 2) Penetapan batas maksimum termaksud dalam ayat 1 Pasal ini dilakukan dengan peraturan perundang-undangan dalam waktu yang singkat
- 3) Tanah-tanah yang merupakan kelebihan dari batas maksimal termaksud dalam ayat (2) Pasal ini diambil oleh Pemerintah sebagai ganti kerugian untuk selanjutnya dibagikan kepada Rakyat yang membutuhkan dengan ketentuan-ketentuan dalam Peraturan Pemerintah
- 4) Tercapainya batas minimum dalam ayat (1) Pasal ini ditetapkan peraturan perundang-undangan secara berangsur-angsur

c. Asas larangan pemerasan orang oleh orang lain

Dalam Pasal 11 UUPA dimuat sebagai berikut:

- 1) Hubungan hukum antara orang termasuk badan hukum dengan bumi, air dan ruang angkasa serta werwenang-wewenang yang bersumber pada hubungan hukum itu akan diatur untuk mencapai tujuan yang disebutkan

¹⁶ *Ibid.*, hlm. 27.

dalam Pasal 2 ayat (3) dan dicegah melalui penguasaan atas kehidupan dan pekerjaan orang lain yang melampaui batas

- 2) Perbedaan dalam keadaan masyarakat dan keperluan hukum golongan rakyat yang perlu dan tidak bertentangan kepentingan nasional diperhatikan dengan menjamin perlindungan terhadap kepentingan golongan ekonomi lemah

d. Asas kewajiban mengerjakan atau mengusahakan sendiri secara aktif atas tanah Pertanian

Land Reform adalah sebuah perombakan oemilikan dan penguasaan tanah serta hubungan hukum yang berkaitan dengan pengusahaan tanah. Tujuan dengan terlaksananya *land reform* adalah sebagai berikut:

- a. Untuk mengadakan pembagian yang adil terhadap sumber penghidupan rakyat tani yang berupa tanah dengan maksud agar ada pembagian hasil yang adil pula dengan merombak struktur pertanahan dengan revolusioner dan merealisasikan keadilan sosial
- b. Untuk melaksanakan prinsip tanah untuktani agar tidak terjadi tanah sebagai obyek spekulasi pemerasan
- c. Untuk memperkuat dan memperluas hak milik atas tanah bagi setiap warga negara Indonesia yang berfungsi sosial. Suatu pengkauan dan perlindungan terhadap *privaat bezit* yaitu hak milik sebagai hak terkuat, bersifat perseorangan dan turun temurun serta memiliki fungsi sosial
- d. Untuk mengakhiri sistem tuan-tuan tanah dan menghapuskan kepemilikan dan penguasaan tanah besar-besaran dengan penyelenggaraan batas maksimum dan minimum tiap keluarga. Dan mengikis liberalisme dan kapitalisme atas tanah dan memberikan perlindungan terhadap golongan ekonomi lemah
- e. Untuk mempertinggi produksi nasional dan mendorong terselenggaranya pertanian yang intensif dengan gotong royong dalam bentuk koperasi dan lainnya untuk mencapai kesejahteraan yang merata dan adil dengan sistem kredit khusus untuk golongan tani

R. Soeprapto menyatakan tujuan diadakan *land reform* di Indonesia yaitu:

- a) Pemerataan penguasaan/pemilikan tanah pertanian untuk meratakan hasil produksinya
- b) Mengakhiri sistem kapitalisme dan feodalisme dalam penguasaan, kepemilikan dan pengusahaan bidang Agraria
- c) Meningkatkan produksi pertanian
- d) Meningkatkan taraf hidup petani dan rakyat pada umumnya
- e) Meningkatkan harga diri para penggarap dan meningkatkan daya kerja

f) Menghilangkan jurang pemisah antar golongan petani kaya dan miskin¹⁷

Tujuan yang utama untuk rakyat khususnya rakyat tani yang akan dicapai yaitu:¹⁸

a. Tujuan sosial ekonomis

- 1) Memperbaiki keadaan sosial ekonomi rakyat dengan memperkuat hak milik serta memberi isi fungsi sosial hak Milik
- 2) Memperbaiki produksi nasional khususnya untuk Pertanian demi menaikkan penghasilan serta taraf hidup rakyat dengan teknologi modern

b. Tujuan sosial politik

- 1) Mengakhiri sistem tuan tanah dan menghapuskan kepemilikan tanah secara luas
- 2) Mengadakan pembagian yang adil untuk sumber penghidupan rakyat tani berupa tanah dengan maksud pembagian yang adil atas hasilnya. Berarti setiap orang memiliki kesempatan yang sama demi kesejahteraan dan kemajuan serta melepaskan diri dari ketergantungan orang lain

c. Tujuan sosial psikologis

- 1) Meningkatkan gairah kerja petani penggarap dengan jalan memberi kepastian hak kepemilikan tanah
- 2) Memperbaiki hubungan kerja pemilik tanah dengan penggarap
- 3) Meningkatkan kepercayaan dan harga diri rakyat tani sesuai martabat sebagai manusia

Tujuan akhir yang ingin dicapai dalam penyelenggaraan *Land Reform* dengan dasar hukum Pasal 17 UUPA adalah penggunaan tanah untuk kemakmuran rakyat dalam arti kebahagiaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil dan makmur ditetapkan dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA

2.8.3 Program Land Reform

Land reform adalah perubahan mendasar tentang pemilikan dan penguasaan tanah serta hubungan-hubungan hukum yang bersangkutan. Program-program *Land Reform* meliputi:

a) Larangan untuk menguasai tanah pertanian melampaui batas

Ketentuan tentang larangan menguasai tanah pertanian yang melampaui batas diatur dalam Pasal 7 dan 17 UUPA. Maksud dari adanya ketentuan yang memuat larangan pemilikan tanah yang melampaui batas (*groot grondbezit*). Maksud ketentuan larangan pemilikan dan penguasaan tanah pertanian yang melampaui

¹⁷ R. Soeprapto, *Op. Cit.*, hlm. 109

¹⁸ Adrian Sutedi, *Pengakuan Hak Milik atas Tanah Menurut Undang-Undang Pokok Agraria*, Cipta Jaya, Jakarta, 2006, hlm. 51

batas agar tidak merugikan kepentingan umum, karena sehubungan dengan terbatasnya persediaan tanah termasuk dalam daerah yang padat penduduk, pemilikan dan penguasaan tanah yang melampaui batas menyebabkan kesempatan pihak lain untuk memiliki tanah sendiri menjadi sempit atau hilang

b) Larangan pemilikan tanah secara *absentee*

Ketentuan Pasal 10 UUPA menetapkan larangan pemilikan tanah pertanian secara *absentee*. Agar tanah pertanian dikerjakan aktif oleh pemiliknya, diadakanlah ketentuan untuk menghapuskan tanah pertanian secara *absentee*. Yang dimaksud pemilikan tanah secara *absentee* adalah pemilikan tanah pertanian yang terletak diluar kecamatan tempat tinggal pemilik tanah

Pemilikan tanah pertanian digolongkan *absentee*/guntai apabila tanah pertanian terletak di luar kecamatan tempat tinggal pemiliknya.

c) Redistribusi tanah yang selebihnya dari batas maksimum serta tanah yang terkena larangan *absentee*, tanah bekas Swapraja dan tanah negara lainnya

Ketentuan mengenai redistribusi tanah pertanian diatur dalam Pasal 17 ayat (3) UUPA yaitu: “ Tanah-tanah yang merupakan kelebihan batas maksimum termaksud dalam ayat 2 pasal ini diambil oleh Pemerintah dengan ganti kerugian untuk selanjutnya dibagikan kepada rakyat yang membutuhkan menurut ketentuan-ketentuan dalam Peraturan Pemerintah “

Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961 menetapkan tanah-tanah yang akan dibagikan (diredistribusikan) dalam rangka *Land Reform* adalah:

- 1) Tanah-tanah selebihnya dari batas maksimum sebagai yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 56 Prp Tahun 1960 dan tanah-tanah yang jatuh pada negara karena kepemilikannya melanggar ketentuan-ketentuan undang-undang tersebut
- 2) Tanah-tanah yang diambil oleh Pemerintah karena kepemilikannya bertempat tinggal di luar daerah atau terkena larangan pemilikan tanah pertanian secara *absentee*
- 3) Tanah-tanah swapraja dan bekas swapraja yang telah beralih kepada negara
- 4) Tanah-tanah yang dikuasai langsung oleh negara yang akan ditegaskan lebih lanjut oleh Menteri Agraria (saat ini adalah Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia)

Selain itu, tanah-tanah yang akan dibagikan oleh negara pada rakyat yang memerlukan adalah tanah-tanah bekas perkebunan besar dan tanah-tanah bekas partikelir. Sebelum selebihnya batas maksimum tanah pertanian diambil oleh Pemerintah, pemilik tanah pertanian yang melebihi batas maksimum yang ditetapkan dalam Undang-Undang Nomor 56 Prp Tahun 1960 memiliki kesempatan

untuk mengajukan usul terhadap Menteri Agraria mengenai bagian atau bagian-bagian mana daripada tanah yang diinginkan menjadi miliknya.

Pasal 8 dan 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1961 memberikan syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh petani yang menerima redistribusi tanah pertanian yaitu:

- 1) Petani penggarap atau buruh tani tetap berkewarganegaraan Indonesia
- 2) Bertempat tinggal di kecamatan tempat letak tanah pertanian yang bersangkutan atau bertempat tinggal di kecamatan yang berbatasan dengan letak tanah bersangkutan
- 3) Kuat kerja dalam bidang pertanian

Oleh karena luas tanah yang didistribusikan sangat sedikit yang tidak sebanding dengan jumlah petani yang memerlukan tanah pertanian. Menurut Pasal 8 Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961 diadakan pembagian prioritas yaitu:

- 1) Penggarap yang mengerjakan tanah yang bersangkutan
- 2) Buruh tani tetap pada bekas pemilik yang mengerjakan tanah bersangkutan
- 3) Pekerja tetap pada bekas pemilik tanah yang bersangkutan
- 4) Penggarap yang belum sampai tiga tahun mengerjakan tanah yang bersangkutan
- 5) Penggarap yang mengerjakan tanah hak pemilik
- 6) Penggarap yang tanah garapannya kurang dari 0,5 hektar
- 7) Pemilik yang luas tanahnya kurang dari 0,5 hektar
- 8) Petani atau buruh tani lainnya

d) Pengaturan pengembalian dan penebusan tanah-tanah pertanian yang digadaikan

Gadai tanah (Hak Gadai) untuk masyarakat Indonesia termasuk petani bukan hal baru. Gadai tanah awalnya mengikuti Hukum Adat tentang tanah dan umumnya dibuat tidak tertulis dan berdasarkan kebiasaan. Dalam praktik sehari-hari Hak Gadai dilakukan tanpa sepengetahuan Kepala Desa/Kepala Adat dan gadai tanah hanya dilakukan oleh pemilik tanah dan pihak yang memberikan uang gadai dan tidak tertulis

Sudikno Mertokusumo menyatakan bahwa gadai tanah pertanian yang diatur pada Hukum Adat memiliki ciri-ciri sebagai berikut:

- 1) Hak menebus tidak mungkin kadaluwarsa
- 2) Pemegang gadai selalu berhak untuk mengulanggadaikan tanahnya
- 3) Pemegang gadai tidak boleh menuntut agar tanahnya segera ditebus
- 4) Tanah yang digadaikan tidak secara otomatis menjadi milik pemegang gadai bila tidak ditebus

e) Pengaturan kembali perjanjian bagi hasil tanah pertanian

Perjanjian bagi hasil (Hak Usaha bagi Hasil) adalah salah satu hak atas tanah bersifat sementara dalam Pasal 53 UUPA

f) Penetapan batas minimum pemilikan tanah pertanian disertai larangan untuk melakukan perbuatan-perbuatan yang mengakibatkan pemecahan pemilikan tanah-tanah pertanian menjadi bagian-bagian yang terlampau kecil

Larangan pemindahan Hak Milik atas tanah pertanian yang dapat menimbulkan pemilikan tanah pertanian yang luasnya kurang dari 2 hektar diatur dalam Pasal 9 ayat (1) Undang-Undang Nomor 56 Prp Tahun 1960 yaitu: “ Pemindahan hak atas tanah pertanian kecuali pembagian warisan dilarang apabila pemindahan hak itu mengakibatkan timbulnya atau berlangsungnya pemilikan tanah pertanian yang luasnya kurang dari 2 (dua) hektar. Larangan tersebut tidak berlaku jika penjual hanya memiliki bidang tanah yang luasnya kurang dari 2 hektar dan tanah itu dijual sekaligus “

Berdasar ketentuan tersebut pemilik tanah pertanian dilarang memindahkan hak atas tanah melalui jual beli, tukar menukar atau hibah yang berakibat timbulnya pemilikan tanah pertanian yang luasnya kurang dari 2 hektar dan tanah pertanian tersebut dijual semuanya.

Kewajiban yang harus dilakukan bagi dua orang yang memiliki tanah pertanian yang kurang dari 2 hektar diatur dalam Pasal 9 ayat (2) Undang-Undang Nomor 56 Prp Tahun 1960 yaitu: “ Jika dua orang atau lebih pada waktu mulai berlakunya peraturan ini memiliki tanah pertanian yang luasnya kurang dari 2 hektar di dalam waktu 1 (satu) tahun mereka wajib menunjuk salah seorang dari antaranya yang akan memiliki tanah itu atau memindahkannya kepada pihak lain

