

Pertemuan ke-3  
Pembentukan UUPA dan  
Pembangunan Hukum Tanah  
Nasional

Dr. Suryanti T. Arief SH.,MKn.,MBA

# FUNGSI UUPA

1. Menghapuskan dualisme, menciptakan unifikasi serta kodifikasi pada hukum (tanah) adat
2. Unifikasi hak-hak atas tanah dan hak-hak jaminan atas tanah melalui konversi
3. Landasan hukum untuk pembangunan Hukum Agraria Nasional

# TUJUAN UUPA

1. Menciptakan unifikasi dengan cara:
  - Tidak berlaku lagi peraturan hukum tanah yang lama
  - Berlakunya Hukum Tanah Nasional didasarkan Hukum Tanah Adat
2. Menciptakan unifikasi hak-hak penguasaan atas tanah (hak-hak atas tanah dan hak jaminan atas tanah) melalui ketentuan konversi
3. Tanah-tanah Hak Barat, Tanah-tanah Hak Indonesia, dikonversi (diubah) secara serentak dan demi hukum, sejak tanggal 24 September 1960
4. Hak-hak jaminan atas tanah, hypotheek dan credietverband menjadi Hak Tanggungan

# UUPA menciptakan Unifikasi Hukum di bidang pertanahan

- Dengan berlakunya UUPA maka berakhirilah dualisme hukum di bidang pertanahan.

UUPA menciptakan Unifikasi Hukum di bidang pertanahan, yang dilakukan dengan cara:

1. Mengakhiri hukum tanah yang lama yang bersifat dualistik.
2. Menciptakan unifikasi hak-hak penguasaan atas tanah.
3. Menyatakan berlakunya Hukum Tanah Nasional didasarkan pada Hukum Adat

# PERATURAN-PERATURAN YANG TEGAS DICABUT

(Karena bertentangan dengan jiwa dan ketentuan UUPA):

1. Mencabut Hukum Tanah Barat:
  - a. Ketentuan tentang Hukum Tanah Administratif dan Agrarische Wet
  - b. Semua pernyataan Domein dari Pemerintah Hindia Belanda
  - c. Peraturan mengenai Hak Agrarisch Eigendom
  - d. Pasal-Pasal Buku ke II KUHPerdata sepanjang mengenai bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya
2. Mencabut Hukum Tanah Adat yang tertulis

# ad. Ketentuan tentang Hukum Tanah Administratif dan Agrarische Wet

Termuat dalam Pasal 51 IS (Indische Staatsregeling)

*Terjemahannya:*

- 1. Gubernur Jenderal tidak boleh menjual tanah*
- 2. Dalam larangan di atas tidak termasuk tanah-tanah yang tidak luas, yang diperuntukkan bagi perluasan kota dan desa serta pembangunan kegiatan-kegiatan usaha kerajinan.*
- 3. Gubernur Jenderal dapat menyewakan tanah menurut ketentuan-ketentuan yang ditetapkan dengan ordonansi. Tidak termasuk yang boleh disewakan adalah tanah-tanah kepunyaan orang-orang pribumi asal pembukaan hutan, tanah-tanah sebagai tempat penggembalaan umum atau merupakan kepunyaan desa*

- Tidak semua ketentuan Hukum Tanah Administratif Pemerintah Hindia Belanda merugikan rakyat pribumi dan diadakan semata-mata bagi kepentingan para pengusaha besar Belanda.
- Namun demikian tujuan utamanya memang bukan untuk menjejahterakan rakyat pribumi

➤ Jika kita bandingkan

**Tujuan utama Agrarische Wet :**

“adalah untuk membuka kemungkinan dan memberikan jaminan hukum kepada para pengusaha swasta agar dapat berkembang di Hindia Belanda”

**Tujuan dan rumusan pokok Politik Pertanahan Nasional:**

(tertuang dalam Pasal 33 ayat 3 UUD 1945)

“Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”

- Dilihat dari tujuannya, Hukum Tanah Administratif Pemerintah Hindia Belanda tidak dapat dipertahankan dan harus diganti dengan Hukum Tanah Administratif Nasional

# ad. Pernyataan-Pernyataan Domein

“Bahwa semua tanah yang pihak lain tidak dapat membuktikan sebagai hak eigendommenya, adalah domein (milik) Negara.”

- Tidak hanya pernyataan-pernyataan Domein yang dikeluarkan oleh dari Pemerintah Hindia Belanda saja yang dihapus, tetapi juga pernyataan-pernyataan domein yang dikeluarkan oleh Pemerintah Swapraja , misalnya yang dikeluarkan oleh Kesultanan Yogyakarta.

- Asas domein memang bukan konsepnya negara modern, melainkan konsepsi feodal dari zaman Abad Pertengahan, seperti yang melandasi Hukum Tanah di Inggris dan bekas negara-negara jajahannya.
- Dalam konsepsi ini, semua tanah adalah milik Raja dan siapapun hanya menguasai dan menggunakan tanah milik “Lordnya” sebagai tenant.

- Asas domein adalah bertentangan dengan kesadaran hukum rakyat Indonesia dan asas daripada Negara yang merdeka dan modern

## ad. Hak Agrarische Eigendom

“adalah suatu hak ciptaan pemerintah Belanda yang bertujuan akan memberikan kepada orang-orang Indonesia suatu hak atas tanah yang kuat, hak yang pasti karena terdaftar dan hak yang dapat dibebani hak jaminan (hypotheek)”

- Hak ini berasal dari hak milik adat yang atas permohonan pemiliknya, melalui suatu prosedur tertentu, diakui keberadaannya oleh Pengadilan

➤ Hak Agrarische Eigendom dimasukkan dalam golongan hak-hak Indonesia, tetapi Pemerintah Hindia Belanda menganggapnya sebagai tanah *Eigendom Biasa*, yang selama berada di tangan orang Indonesia pribumi tunduk pada ketentuan-ketentuan hukum adat. Tetapi sewaktu-waktu jatuh di tangan bukan pribumi, tanah yang bersangkutan menjadi tanah hak eigendom biasa, yang sepenuhnya tunduk pada ketentuan-ketentuan KUHPerdato.

- Sejak berlakunya UUPA hak-hak tersebut tidak berlangsung terus, karena semuanya dikonversi menjadi Hak Milik, Hak Guna Usaha, atau Hak Guna Bangunan

ad. Pasal-Pasal Buku ke II KUHPer  
sepanjang mengenai bumi, air serta  
kekayaan alam yang terkandung di  
dalamnya

- Dengan dicabutnya pasal-pasal Buku II KUHPerdata mengenai bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya serta ditetapkannya Hukum Adat menjadi dasar Hukum Tanah yang baru, maka diakhirilah dualisme dalam Hukum Tanah kita

- Dengan demikian tercapailah unifikasi atau kesatuan Hukum Tanah, yang menurut UUPA sesuai dengan cita-cita persatuan Bangsa.

# Tidak turut dicabut Pasal-Pasal Buku II KUHPer

mengenai Hypotheek dan Credietverband, karena:

1. Hypotheek sebagai lembaga hak jaminan masih tetap ada untuk benda bukan tanah, yaitu untuk kapal-kapal dengan isi bruto sekurang-kurangnya 20 meter kubik  
(Pasal 314 KUHDagang)
2. Hypotheek dan Credietverband masih diperlukan sebagai pelengkap ketentuan mengenai Hak Tanggungan, sebagai hak jaminan atas tanah yang baru

# PASAL-PASAL AGRARIA DALAM KUHPERDATA

- Untuk menghapuskan dualisme dan menciptakan unifikasi hukum yang didasarkan pada Hukum Adat

# 1. dalam Buku III KUHPerdara

- Pasal 1548 s/d 1600 mengatur perjanjian Sewa-menyewa
- Pasal-pasal tentang Jual-beli, Hibah, Tukar-menukar, dll nya sepanjang mengenai tanah

## 2. dalam Buku IV KUHPerdata

- Pasal 1955 dan 1963 memuat ketentuan mengenai kedaluwarsa sebagai upaya untuk memperoleh hak eigendom atas tanah

# Apakah sesudah mulai berlakunya UUPA, pasal-pasal tersebut masih terus berlaku ?

## Kasus:

Ada persewaan tanah dan rumah yang dilakukan antara 2 orang Warga Negara Indonesia keturunan Cina dalam tahun 1932. Dalam tahun 1940 penyewa meninggal dunia, sedang uang sewanya terus dibayar oleh anaknya selama 20 tahun. Tanah dan rumah terus dikuasai oleh anak tersebut.

Kemudian sebagian dari tanah itu disewakan oleh yang empunya tanah kepada pihak ketiga.

- Yang merupakan masalah hukumnya adalah: “Apakah terhadap kasus ini berlaku ketentuan Pasal 1575 KUHPer?”

# Pembahasan Kasus

Bunyi Pasal 1575 KUHPer:

*“Persetujuan sewa tidak sekali-kali hapus dengan meninggalnya pihak yang menyewakan ataupun dengan meninggalnya yang menyewa”*

Pengadilan Tinggi Jakarta berpendapat:

Berdasarkan Pasal 1575 KUHPer, Penggugat menurut hukum meneruskan persewaan persil sengketa. Apabila pada saat ayah penggugat meninggal dunia masih menyewa persil sengketa.

# Pembahasan Kasus (lanjutan)

Terhadap putusan Pengadilan Tinggi tersebut, Tergugat mengajukan kasasi:

Dikemukakan bahwa Pengadilan Tinggi telah salah menerapkan hukum, yaitu ketentuan yang termuat dalam Pasal 1575 KUHPer, sebab ketentuan hukum itu sudah tidak berlaku lagi sejak berlakunya UUPA pada tanggal 24 September 1960, sehingga yang berlaku disini adalah Hukum Adat

# Pembahasan Kasus (lanjutan)

Mahkamah Agung berpendapat:

bahwa keberatan ini tidak dapat dibenarkan, karena pertimbangan Pengadilan Tinggi mengenai Pasal 1575 KUHPer adalah sudah tepat, **sedangkan UUPA tentang hal itu tidak dengan tegas mencabutnya.**

- Bahwa terhadap kasus yang diadili itu Pasal 1575 KUHPer dinyatakan berlaku adalah tepat, karena pada waktu penyewa meninggal dunia (yaitu tahun 1940) pasal tersebut memang masih berlaku.
- Maka dalam kasus ini tidak perlu dipermasalahkan apakah Pasal 1575 KUHPer itu setelah berlakunya UUPA masih berlaku atau tidak, karena yang diterapkan adalah peraturan yang berlaku pada waktu peristiwa yang bersangkutan terjadi.

# Pembahasan Kasus (lanjutan)

Karena itu penambahan anak kalimat :

**”sedangkan UUPA tentang hal itu tidak dengan tegas mencabutnya”** dalam putusan MA tidak perlu, karena penambahan itu mengandung tafsiran bahwa terdapat dualisme dalam hukum sewa-menyewa tanah

- Jika peristiwa meninggalnya penyewa itu terjadi sesudah berlakunya UUPA, maka persewaan tersebut juga dilanjutkan oleh anaknya.
- Bukan karena Pasal 1575 KUHPer masih berlaku, tetapi atas dasar ketentuan hukum yang dibuat oleh para pihak sendiri.

# Pembahasan Kasus (lanjutan)

- Dalam hal ini dianggap bahwa para pihak berkehendak untuk melangsungkan hubungan sewa-menyewa atas dasar ketentuan hukum sebagai yang dimuat dalam pasal-pasal KUHPerdota.

# Pembahasan Kasus (lanjutan)

- Walaupun pasal-pasal KUHPer yang mengatur sewa-menyewa tanah tidak berlaku lagi. Tetapi pihak-pihak yang melakukan perjanjian sewa-menyewa pada dasarnya masih dapat memperlakukan ketentuan-ketentuan dalam pasal-pasal itu terhadap perjanjian dan hubungan hukum yang mereka adakan.
- Ketentuan-ketentuan tersebut berlaku bukan atas kekuatan sendiri, melainkan sebagai hukum yang dibuat sendiri oleh pihak-pihak yang bersangkutan

# Pembahasan Kasus (lanjutan)

- Pasal 1338 KUHPer tentang “asa kebebasan berkontrak”
- Kebebasan untuk membuat hukumnya sendiri, yang dapat menyimpang dari peraturan yang ada, dibatasi oleh UUPA, misalnya dengan ketentuan Pasal 44 ayat (3):  
*“Perjanjian sewa tanah.....tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur pemerasan”*

# **UUPA menciptakan Unifikasi Hak-Hak Penguasaan atas Tanah**

- Sebelumnya, ada dualisme hak-hak penguasaan atas tanah hak barat dan tanah hak Indonesia, sebagai akibat adanya dualisme hukum tanah yang berlaku pada saat tersebut.

- Unifikasi hak-hak penguasaan atas tanah dilakukan melalui Ketentuan Konversi UUPA.

Yang turut dihapus:

1. Semua tanah eigendom biasa yang luasnya lebih dari 10 bau (tidak harus disebut dalam satu akta, asal seluruhnya berada dalam satu kompleks)
2. Alasan turut dihapus: karena tidak mudah dan selalu mungkin untuk dapat membuktikan adanya hak-hak Pertuanan.

➤ Sejak mulai berlakunya UUPA, hak-hak atas tanah yang bersumber pada Hukum Tanah Barat, tidak ada lagi. Hal ini bukan karena tidak berlakunya lagi pasal-pasal KUHPerdota tetapi karena adanya Ketentuan-ketentuan Konversi, yang mengubah hak-hak itu menjadi salah satu hak baru menurut UUPA atau menghapuskannya sama sekali.

- Yang diubah menjadi hak-hak baru bukanlah hanya hak-hak Eropa, tetapi juga hak-hak Indonesia.
- Dengan demikian UUPA bukan saja menghasilkan unifikasi hukum agraria, tetapi juga unifikasi hak-hak atas tanah.
- Untuk selanjutnya tidak dijumpai lagi hak-hak Eropa dan hak-hak Indonesia, melainkan hanya hak-hak yang bersumber pada UUPA