

KAJIAN YURIDIS PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH DALAM PERSPEKTIF HUKUM ISLAM¹

Oleh: Radinal Abraham²

ABSTRAK

Tujuan dilakukannya penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana pengaturan dan ketentuan peralihan hak milik atas tanah dan bagaimana peralihan hak milik atas tanah dalam perspektif hukum Islam. Dengan menggunakan metode penelitian yuridis normatif, dapat disimpulkan: 1. Penguasaan atas bumi, air, ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya oleh negara. Atas dasar hak menguasai pada tanah hak milik dapat diberikan/dikuasai oleh perorangan (orang-orang) dan badan hukum yang mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya sesuai dengan macam hak atas tanahnya. Peralihan/pemindahan hak atas tanah milik sebagai perbuatan hukum seperti jual beli-hibah, tukar-menukar, pemisahan dan lainnya diatur sesuai dengan peraturan perundang-undangan terkait/berlaku dalam peristiwa/transaksi hukum dan sesuai dengan ketentuan peralihan hak milik atas tanah berkewajiban untuk mendaftarkan peralihan hak atas tanah milik sebagai alat pembuktian yang kuat terhadap kepemilikan tanah milik dengan perubahan nama pemegang hak atas tanah dalam sertifikat. 2. Peralihan hak milik atas tanah dalam pandangan hukum Islam dengan cara-cara dalam praktiknya melalui: jual beli, tukar menukar, hibah, wasiat, wakaf, pewarisan dan lainnya, peralihan hak milik hanya untuk tanah saja/sendiri dan peralihan atas hak milik di atas tanah (hasil) sesuai dengan akad (perjanjian) dengan peralihan hak atas tanah milik diatur dalam Al-Quran dan Sunah Nabi Muhammad SWT, peralihan hak milik atas tanah diatur melalui UUPA atas dasar penguasaan atas tanah berada di tangan negara dan warga negara yang diberikan/dikuasai oleh perseorangan dan badan hukum, pandangan hukum adat tanah sebagai salah satu unsur esensial pembentukan negara, kepemilikan tanah dapat dimiliki oleh perseorangan dan masyarakat, baik melalui pewarisan, perwakafan, jual beli dan lainnya. Adapun

KUHPerdata memandang peralihan hak milik tanah, hal ini telah diatur dalam UUPA. KUHPerdata mensyaratkan penyerahan atas peralihan hak milik hanya sah dilakukan secara nyata dan secara yuridis bila terdapat hubungan keperdataan dari kedua belah pihak. Kata kunci: Peralihan, hak milik, tanah, hukum Islam

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Salah satu masalah di bidang keagamaan yang menyangkut pelaksanaan tugas-tugas keagrariaan adalah tanah milik. Begitu pentingnya masalah tanah milik tersebut ditinjau dari sudut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, sehingga perlu diatur dalam Peraturan Pemerintah. Pada waktu yang lampau, pengaturan tentang perwakafan tanah milik ini tidak diatur secara tuntas dalam bentuk suatu peraturan perundang-undangan, sehingga memudahkan terjadinya penyimpangan dari hakekat dan tujuan wakaf itu sendiri, terutama sekali disebabkan terdapatnya beraneka ragam bentuk adanya keharusan untuk didaftarkannya benda-benda tanah milik, sehingga banyaklah benda-benda yang diketahui lagi keadaannya. Malahan dapat terjadi, benda itu seolah-olah menjadi milik dari pengelola.

Kejadian-kejadian tersebut di atas menimbulkan keresahan di kalangan umat beragama, khususnya mereka yang menganut agama Islam, dan menjurus ke arah antipati. Di lain pihak banyak terdapat persengketaan-persengketaan tanah disebabkan tidak jelasnya status tanahnya, sehingga apabila tidak segera diadakan pengaturan, maka tidak saja akan mengurangi kesadaran beragama dari mereka yang menganut agama Islam, bahkan lebih jauh akan menghambat usaha-usaha Pemerintah untuk menggalakkan semangat dan bimbingan kewajiban ke arah beragama, sebagaimana terkandung dalam ajaran Pancasila dan UUD 1945.

Dalam Peraturan Pemerintah ini yang diatur hanyalah atas tanah milik, sehingga bendanya dibatasi hanya kepada tanah milik. Hal ini juga dimaksudkan untuk menghindari kekacauan di kemudian hari. Dalam Undang-Undang Pokok Agraria hanya hak milik yang mempunyai sifat

¹ Artikel Skripsi.

² Mahasiswa pada Fakultas Hukum Unsrat, NIM. 110711289

yang penuh dan bulat, sedangkan hak-hak atas tanah lainnya seperti Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, hanyalah mempunyai jangka waktu yang terbatas, sehingga oleh karenanya pemegang hak-hak tersebut tidak mempunyai hak dan kewenangan seperti halnya pemegang hak milik tanah.³

Ketentuan-ketentuan hak-hak atas tanah yang diatur dalam UUPA hanya garis besarnya, sehingga masih harus diatur dengan peraturan pelaksanaan. Pasal 50 ayat (1) UUPA memerintahkan ketentuan lebih lanjut mengenai Hak Milik akan diatur dengan undang-undang.

Terjadinya Hak Milik atas tanah negara, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan atas tanah negara, Hak Pakai atas tanah negara diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (Permen Agraria/Kepala BPN) No. 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara, dan Permen Agraria/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.⁴

Hukum Islam memandang bahwa pemindahan atau peralihan hak milik mengikuti perkembangan jaman, sehingga bagi umat Islam tidak merasa diperlakukan atau memisahkan diri terhadap pengaturan dan ketentuan-ketentuan yang berkembang dalam masyarakat terhadap pemindahan atau peralihan hak milik.

Dengan kata lain, bahwa hukum Islam terbuka bagi masyarakat yang berkeyakinan Islam, mengikuti dinamika yang lazim dipraktekkan dewasa ini, hal ini tidak menutup kemungkinan bagi masyarakat non Islam yang menundukkan dirinya kepada pengaturan dan ketentuan-ketentuan berdasarkan syaria Islam, karena pada dasarnya semua kegiatan yang berazaskan syaria Islam pada akad atau perjanjian (kegiatan) berdasarkan Al-Quran dan Sunah Nabi Muhammad SAW terutama yang berkenaan dengan "milik" atau "hak".

Dari uraian di atas, maka penulis hendak mengkaji dan meneliti secara mendalam yang

hasilnya dituangkan dalam bentuk skripsi dengan judul "Kajian Yuridis Peralihan Hak Milik atas Tanah Dalam Perspektif Hukum Islam".

B. Perumusan Masalah

1. Bagaimana pengaturan dan ketentuan peralihan hak milik atas tanah?
2. Bagaimana peralihan hak milik atas tanah dalam perspektif hukum Islam?

C. Metode Penelitian

Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah menggunakan pendekatan penelitian yuridis normatif kualitatif.

PEMBAHASAN

A. Pengaturan dan Ketentuan Peralihan Hak Milik Atas Tanah

1. Pengaturan Peralihan Hak Atas tanah Milik

Pengaturan hak atas tanah milik, pada Pasal 2 ayat (1) dan ayat (2) UUPA menyebutkan: "Atas dasar ketentuan Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, bumi, air, ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat." Penguasaan atas bumi, air, ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya oleh negara dikenal dengan sebutan Hak Menguasai Negara.⁵ Pasal 2 ayat (2) UUPA menetapkan bahwa hak menguasai negara memberi wewenang untuk:

- a. mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa;
- b. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air, dan ruang angkasa; dan
- c. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air, dan ruang angkasa.⁶

Tujuan hak menguasai negara atas bumi, air, ruang angkasa adalah untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat dalam arti kebangsaan, kesejahteraan, dan kemerdekaan

³ Urip Santoso, 2014. Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah, Kencana Prenadamedia Group, Jakarta, hal. 98.

⁴ *Ibid*, hal. 99.

⁵ Pasal 1 ayat (1) UUPA.

⁶ Pasal 1 ayat (2) UUPA

dalam masyarakat dan negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil dan makmur.

Hak menguasai negara atas bumi, air, dan ruang angkasa dalam pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah swatantra (pemerintah daerah) dan masyarakat-masyarakat hukum adat sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan-ketentuan peraturan pemerintah.

Dasar hukum ketentuan hak-hak atas tanah diatur dalam Pasal 4 Ayat (1) UUPA, yaitu "Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dimiliki oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum."⁷

Hak atas permukaan bumi, yang disebut hak atas tanah bersumber dari hak menguasai negara atas tanah. Hak atas tanah dapat diberikan kepada dan dimiliki oleh perseorangan, baik warga negara Indonesia atau orang asing yang berkedudukan di Indonesia, sekelompok orang secara bersama-sama, dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia atau badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia, badan hukum privat atau badan hukum publik.

Wewenang dalam hak atas tanah dimuat dalam Pasal 4 Ayat (2) UUPA, yaitu: "Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam Ayat 1 pasal ini memberi wewenang untuk menggunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air dan ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi wewenang dalam hak atas tanah berupa menggunakan tanah untuk keperluan mendirikan bangunan atau bukan bangunan, menggunakan tubuh bumi, misalnya penggunaan ruang bawah tanah, diambil sumber airnya, penggunaan ruang di atas tanah.

Yang dimaksud hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada yang mempunyai hak untuk menggunakan atau

manfaat dari tanah yang dihakinya.⁸ Kata "menggunakan" mengandung pengertian bahwa hak atas tanah digunakan untuk kepentingan mendirikan bangunan, misalnya rumah, toko, hotel, kantor, pabrik. Kata "menggambil manfaat" mengandung pengertian bahwa hak atas tanah digunakan untuk kepentingan bukan mendirikan bangunan, misalnya untuk kepentingan pertanian, perikanan, peternakan dan perkebunan.

2. Ketentuan-ketentuan Peralihan Hak Milik atas Tanah

Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas tanah yang akan ditetapkan dengan undang-undang, serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53 UUPA dikelompokkan menjadi 3 bidang, yaitu:

1. Hak atas tanah yang bersifat tetap.
Yaitu hak-hak atas tanah ini akan tetap ada atau berlaku selama UUPA masih berlaku atau belum dicabut dengan undang-undang yang baru.
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.
Yaitu hak atas tanah yang akan lahir kemudian yang akan ditetapkan dengan undang-undang. Macam hak atas tanah ini belum ada.
3. Hak atas tanah yang bersifat sementara.
Yaitu hak atas tanah yang sifatnya sementara, dalam waktu yang singkat akan dihapuskan dikarenakan mengandung sifat-sifat pemerasan, mengandung sifat feodal, dan bertentangan dengan jiwa UUPA.

Sistem dalam UUPA menentukan bahwa macam hak atas tanah bersifat terbuka, artinya masih terbuka peluang adanya penambahan macam hak atas tanah selain yang ditentukan dalam Pasal 16 Ayat (1) UUPA dan Pasal 53 UUPA. Hal ini dapat diketahui secara implisit dari ketentuan Pasal 16 Ayat (1) huruf h UUPA, yang menyatakan bahwa hak-hak lain yang akan ditetapkan dengan undang-undang.⁹

⁷ Pasal 4 ayat (1) UUPA

⁸ Urip Santoso, *Op-cit*, hal. 48.

⁹ Pasal 16 ayat (1) huruf h, UUPA.

Macam-macam hak atas tanah tersebut mempunyai sifat limitatif. Lahirnya hak atas tanah ini mensyaratkan harus diatur dengan Undang-undang. Pasal 16 Ayat (1) huruf h UUPA memberikan peluang akan lahir hak, atas tanah yang ditetapkan dengan undang-undang. Pembentuk UUPA sudah mengantisipasi bahwa suatu saat kelak lahir hak atas tanah baru seiring dengan perkembangan masyarakat dan pembangunan.

Dalam peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan diatur ada 4 cara terjadinya hak atas tanah, yaitu:

1. Hak atas tanah terjadi menurut Hukum Adat.

Hak atas tanah yang terjadi menurut Hukum Adat adalah Hal Milik. Terjadinya Hak Milik ini melalui pembukaan tanah dan lidah tanah (*Aanslibbing*).

2. Hak atas tanah terjadi karena penetapan pemerintah.

Hak atas tanah yang terjadi di sini tanahnya semula berasal dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara.

3. Hak atas tanah terjadi karena ketentuan undang-undang.

Hak atas tanah terjadi karena ketentuan undang-undanglah yang menciptakannya. Hak atas tanah ini terjadi karena ketentuan undang-undang diatur dalam Ketentuan-ketentuan Konversi Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 UUPA.

Terjadinya hak atas tanah ini atas dasar ketentuan konversi (perubahan status hak) menurut UUPA. Sejak berlakunya UUPA pada tanggal 24 September 1960, semua hak atas tanah yang ada sebelumnya diubah menjadi hak atas tanah yang diatur dalam UUPA.

Yang dimaksud dengan konversi adalah perubahan hak atas tanah sehubungan dengan berlakunya UUPA. Hak-hak atas tanah yang ada sebelum berlakunya UUPA diubah menjadi hak-hak atas tanah yang ditetapkan dalam UUPA (Pasal 16 UUPA).

4. Hak atas tanah terjadi karena pemberian hak.

Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai dapat terjadi pada tanah Hak Milik. Terjadinya Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai buktikan dengan Akta Pemberian Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah Hak

Milik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akta PPAT ini didaftarkan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam Bukti Tanah.¹⁰

B. Peralihan Hak Milik Atas Tanah Dalam Perspektif Hukum Islam

1. Peralihan hak milik atas tanah dalam perspektif hukum Islam

Berpijak pada sebuah hadis Nabi Muhammad SAW yang artinya: "manusia itu bersama-sama memiliki tiga macam barang, yakni: air, rumput atau tanah dan api, ini disampaikan oleh masjufuh zuhdi.¹¹

Apabila ketentuan dalam hadis Nabi Muhammad SAW tersebut dibandingkan dengan ketentuan dalam Undang-Undang Dasar 1945 terdapat kesamaannya. Ketentuan yang demikian terdapat dalam Pasal 33 ayat (2) dan ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945. Dalam ketentuan Pasal 33 ayat (2) Undang-Undang Dasar 1945 ditetapkan, bahwa cabang-cabang produksi yang penting bagi negara dan yang menguasai hajat hidup orang banyak dikuasai oleh negara. Selanjutnya Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 menetapkan, bahwa bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.¹² Ketentuan ini dijabarkan dalam ketentuan Pasal 6 UUPA yang menetapkan, bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Berdasarkan ketentuan tersebut dikemukakan, bahwa kiranya di dalam menggunakan tanah harus disesuaikan dengan keadaan dan sifatnya daripada haknya, hingga tanah tersebut bermanfaat bagi kesejahteraan dan kebahagiaan yang mempunyainya maupun bermanfaat pula bagi masyarakat dan negara.¹³

Menurut hukum Islam yang dimaksud dengan milik atau hak itu secara etimologis adalah memiliki sesuatu dan sanggup bertindak secara bebas terhadapnya. Adapun dari segi istilah yang dimaksud dengan milik atau hak

¹⁰ Urip Santoso, *Op-cit*, hal. 68.

¹¹ Masjufuh Zuhdi, 1988, *Studi Islam*, Jilid III Muamalah, Rajawali, Jakarta, hal. 88.

¹² Pasal 33 ayat (2) dan ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945.

¹³ Pasal 6 UUPA.

adalah suatu kekhususan terhadap sesuatu yang memberi kemungkinan kepada pemangkunya menurut hukum Syara' untuk secara bebas bertindak hukum terhadap sesuatu dimaksud serta mengambil manfaatnya sepanjang tidak terdapat penghalang dari Syar'iy.¹⁴

Seseorang yang telah mendapat sesuatu secara khusus maka kepadanya diberikan suatu kebebasan untuk bertindak hukum mengasingkan sesuatu yang khusus tersebut, itulah yang dinamakan dengan "milik" atau "hak". Walaupun demikian harus diingat bahwa tidak semua sesuatu yang khusus tersebut (barang atau benda) dapat dikuasai secara pribadi sebagai miliknya. Ada barang-barang tertentu yang dilarang untuk dimiliki secara pribadi-pribadi, barang-barang tersebut harus diserahkan atau dikelola oleh Negara c.q. Penguasa.

Hukum Islam dikenal beberapa transaksi untuk memperoleh atau peralihan hak milik, yaitu dari yang klasik sampai dengan cara-cara yang lazim dipraktikkan dewasa ini. Peralihan hak milik tersebut dapat melalui cara-cara berikut, antara lain:

1. jual beli;
2. tukar-menukar;
3. infak;
4. sedekah;
5. hadiah;
6. wasiat;
7. wakaf;
8. pewarisan;
9. hibah;
10. zakat;

2. Peralihan Hak Milik Atas Tanah Perspektif Hukum Pertanahan Nasional

Adapun bentuk hubungan hukum yang dapat dipunyai seseorang atas tanah bermacam-macam sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 16, 49, dan 53 ayat (1) UUPA, bahwa hak seseorang atas tanah atau berkaitan dengan tanah dapat berupa:

- a. hak milik;
- b. hak guna usaha;
- c. hak guna bangunan;
- d. hak pakai;
- e. hak sewa untuk bangunan;

- f. hak membuka tanah;
- g. hak memungut hasil utang;
- h. hak-hak yang sifatnya sementara:
- i. hak guna air;
- j. hak pemeliharaan dan penangkapan ikan;
- k. hak guna ruang angkasa;
- l. hak-hak tanah untuk keperluan suci dan sosial;
- m. hak-hak lain yang ditetapkan dengan undang-undang.¹⁵

Apa yang dimaksud dengan hak milik, ketentuan dalam Pasal 20 ayat (1) UUPA menyebutkan: "Hak milik adalah hak turunturun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6."¹⁶ Ini berarti hak milik atas tanah merupakan hak yang paling "terkuat dan terpenuh" di antara hak-hak atas tanah yang ada. Pemberian sifat hak milik ini tidaklah merupakan hak mutlak, tak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat sebagai hak milik menurut pengertian KUH Perdata Indonesia.¹⁷

Terdapat beberapa cara terjadi atau peralihan hak milik atas tanah, setidaknya melalui 4 (empat) cara, yaitu:

1. Menurut hukum adat yang diatur dengan Peraturan Pemerintah (Pasal 22 UUPA);
2. Penetapan Pemerintah menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah (Pasal 22 UUPA);
3. Ketentuan Undang-Undang (Pasal 22 UUPA);
4. Konversi hak-hak Barat (Pasal 1 Ketentuan Konversi UUPA).

Jangka waktu hak milik atas tanah tidak terbatas. Namun demikian hak milik menurut Pasal 27 UUPA dapat hapus karena dua hal, yaitu

- a. tanahnya jatuh kepada negara:
 - karena pencabutan hak;
 - karena penyerahan dengan sukarela oleh pemilik;
 - karena ditelantarkan;
 - karena ketentuan Pasal 21 ayat (3) dan Pasal 26 ayat (2) UUPA;
- b. tanahnya musnah.

¹⁵ Pasal 16, 49 dan Pasal 53 ayat (1) UUPA.

¹⁶ Pasal 20 ayat (1) UUPA.

¹⁷ Rachmadi Usman, 2009. *Hukum Perwakafan di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 90.

¹⁴ Hasbi Ash Shiddiegy, 1984. *Pengantar Fiqh Muamalah*, Bulan Bintang, Jakarta, hal. 8.

Setiap peralihan hak dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang berlaku. Pendaftaran tersebut merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai pemilikan dan hapusnya hak milik serta sahnyanya peralihan dan pembebanan hak tersebut.

3. Peralihan Hak Milik Dalam Perspektif Hukum Adat

Dalam hukum adat Indonesia tanah sebagai salah satu unsur esensial pembentuk negara, memegang peran vital dalam kehidupan dan penghidupan bangsa penduduk negara yang bersangkutan, lebih-lebih yang corak agrarisnya mendominasi. Di negara yang rakyatnya berhasrat melaksanakan demokrasi yang berkeadilan sosial, pemanfaatan tanah untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat merupakan suatu *conditio sine qua non*.¹⁸

Hak milik adat adalah hak milik terkuat di antara hak-hak perseorangan hak atas tanah, Pemilik tanah yang berhak penuh atasnya itu harus menghormati hak purba persekutuan hukumnya, kepentingan para pemilik tanah lainnya dan peraturan-peraturan hukum inklusif hukum adat.¹⁹ Hak milik tersebut bisa terjadi dengan mengadakan pembukaan tanah. Jika seorang anggota masyarakat menaruh hubungan perseorangan atas pekarangan atau ladang ialah berdasarkan atas ia ikut mendukungnya, maka dalam pokoknya haknya itu disebut hak milik, walaupun lamanya ia menaruh hubungannya itu praktis tidak lebih dari satu atau dua tahun panen.²⁰

Selain dengan membuka tanah, hak milik bisa terjadi melalui pewarisan. Di mana hak pemilik tanah perseorangan meninggal dunia, maka kepada ahli warisnya diberikan hak milik tanah perseorangan tersebut sebagai bagiannya dari harta kewarisan yang bersangkutan.²¹

Hukum adat juga mengenal pengaruh lampaunya waktu terhadap berlangsung atau tidaknya suatu hak atau kewajiban. Lampaunya waktu sebagai upaya hukum untuk

memperoleh hak atasnya, misal-nya seseorang memegang sebidang tanah dengan sangkaan bahwa ia pemiliknya yang sah, umpamanya selaku ahli waris pemiliknya yang telah meninggal dunia. Padahal ahli waris yang sebenarnya adalah seseorang lainnya, tetapi ia tidak melakukan teguran atau gugatan kepada orang yang mengakui sebagai ahli waris pemilik tanah orang yang meninggal dunia sampai bertahun-tahun lamanya. Pada suatu ketika dapatlah dianggap bahwa karena lampaunya waktu, orang ahli waris sebenarnya tidak berhak lagi meminta kembali tanah itu dari ahli waris yang mengakui sebagai pemilik tanah dari orang yang meninggal dunia tersebut. Ketentuan ini perlu dipertegas, karena jangka waktu hanya merupakan pendekatan saja pada jumlah tahun tertentu itu berbeda-beda di berbagai lingkungan hukum di Indonesia.²²

Di bidang perwakafan, apabila orang hendak menganggap yayasan saleh (wakaf) sebagai suatu badan yang berdiri sendiri dalam hukum, maka tanah yang disendirikan buat pendiriannya itu adalah hak miliknya wakaf itu; bila tidak demikian, maka tanah yang disendirikan untuk wakaf itu tanpa subjek hukum, hal mana mungkin juga karena kedudukan hukum daripada tanah wakaf itu ditentukan sesempurna-sempurnanya dengan surat akta penyendirian tanah itu, di mana juga ditunjuk siapa yang diharuskan mempertahankan kedudukan hukum khusus atas tanah wakaf itu. Akan tetapi tokoh hukum pertama, ialah subjek hukum seharusnya lebih baik dipilih orangnya.²³

Terjadinya hak milik tanah numpang disebabkan oleh pada mulanya mendapat izin mendirikan bangunan rumah milik sendiri oleh pemilik tanah, atau mendapat hak milik numpang dikarenakan warisan, jual beli, hibah wasiat, pemberian dan sebagainya dari pemilik bangunan rumah yang lama yang mempunyai hak numpang bangunan di atas tanah orang lain. Termasuk dalam hal ini ialah terjadinya hak milik numpang tanpa izin pemilik tanah yang didiami dan juga hak milik numpang atas bangunan-bangunan rumah liar di kota-kota.²⁴

¹⁸ Iman Sudiyat, 1981. *Hukum Adat*. Sketsa Asas, Yogyakarta, Liberty, hal. 1.

¹⁹ *Ibid*, hal. 9.

²⁰ *Ibid*, hal. 9.

²¹ Ter Haar, *Op-cit*, hal. 90-91.

²² *Ibid*, hal. 14.

²³ Ter Haar, *Op-cit*, hal. 94.

²⁴ *Ibid*, hal. 19.

4. Peralihan Hak Milik Tanah dalam Perspektif KUHPerdota

Ketentuan dalam Pasal 570 KUH Perdata Indonesia merumuskan pengertian hak milik tersebut. Dalam pasal tersebut dinyatakan sebagai berikut. "Hak milik adalah hak untuk menikmati kegunaan sesuatu kebendaan dengan leluasa, dan untuk berbuat bebas terhadap kebendaan itu dengan kedaulatan sepenuhnya, asal tidak bersalahan dengan undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh suatu kekuasaan yang berhak menetapkannya, dan tidak mengganggu hak-hak orang lain; kesemuanya itu dengan tidak mengurangi kemungkinan akan pencabutan hak itu demi kepentingan umum berdasar atas ketentuan undang-undang dan dengan pembayaran ganti rugi". Dari rumusan pengertian hak milik di atas, dapat diketahui bahwa hak milik itu merupakan raja dari semua hak kebendaan lainnya. Dari hak milik inilah lahir hak-hak kebendaan lainnya. Setiap orang yang memiliki hak milik atas sesuatu benda, dapat dengan bebas menikmati, memanfaatkan dan mengasingkan benda tersebut kepada orang lain, bahkan tidak dapat diganggu gugat oleh penguasa sekalipun atau orang lain, asalkan tidak bertentangan dengan undang-undang atau peraturan umum lainnya. Dengan demikian, hak milik mempunyai isi dan sifat yang tidak terbatas, mutlak dan tidak dapat diganggu gugat.

Bagaimana peralihan atau cara terjadinya hak milik tersebut, telah ditentukan dalam ketentuan Pasal 584 KUH Perdata, yang bunyinya sebagai berikut. "Hak milik atas sesuatu kebendaan tak dapat diperoleh dengan cara lain, melainkan dengan pemilikan, karena perlekatan, karena daluwarsa, karena perwarisan, baik menurut undang-undang maupun menurut surat wasiat, dan karena penunjukan atau penyerahan berdasar atas suatu peristiwa perdata untuk memindahkan hak milik, dilakukan oleh seorang yang berhak berbuat bebas terhadap kebendaan itu".²⁵

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 584 KUH Perdata Indonesia tersebut, terdapat lima cara untuk memperoleh atau peralihan hak milik yang tidak dapat dilakukan selain dengan cara-cara di bawah ini:

1. pemilikan atau pendakuan,
2. perlekatan oleh benda lain,
3. daluwarsa,
4. perwarisan, dan
5. penunjukan atau penyerahan.

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Penguasaan atas bumi, air, ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya oleh negara. Atas dasar hak menguasai pada tanah hak milik dapat diberikan/dikuasai oleh perorangan (orang-orang) dan badan hukum yang mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya sesuai dengan macam hak atas tanahnya. Peralihan/pemindahan hak atas tanah milik sebagai perbuatan hukum seperti jual beli-hibah, tukar-menukar, pemisahan dan lainnya diatur sesuai dengan peraturan perundang-undangan terkait/berlaku dalam peristiwa/transaksi hukum dan sesuai dengan ketentuan peralihan hak milik atas tanah berkewajiban untuk mendaftarkan peralihan hak atas tanah milik sebagai alat pembuktian yang kuat terhadap kepemilikan tanah milik dengan perubahan nama pemegang hak atas tanah dalam sertifikat.
2. Peralihan hak milik atas tanah dalam pandangan hukum Islam dengan cara-cara dalam praktiknya melalui: jual beli, tukar menukar, hibah, wasiat, wakaf, pewarisan dan lainnya, peralihan hak milik hanya untuk tanah saja/sendiri dan peralihan atas hak milik di atas tanah (hasil) sesuai dengan akad (perjanjian) dengan peralihan hak atas tanah milik diatur dalam Al-Quran dan Sunah Nabi Muhammad SWT, peralihan hak milik atas tanah diatur melalui UUPA atas dasar penguasaan atas tanah berada di tangan negara dan warga negara yang diberikan/dikuasai oleh perseorangan dan badan hukum, pandangan hukum adat tanah sebagai salah satu unsur esensial pembentukan negara, kepemilikan tanah dapat dimiliki oleh perseorangan dan masyarakat, baik melalui pewarisan, perwakafan, jual beli dan lainnya. Adapun KUHPerdota memandang peralihan hak milik tanah, hal ini telah diatur dalam UUPA. KUHPerdota mensyaratkan

²⁵ Pasal 584 KUHPerdota.

penyerahan atas peralihan hak milik hanya sah dilakukan secara nyata dan secara yuridis bila terdapat hubungan keperdataan dari kedua belah pihak.

B. Saran

Pada kesempatan ini penulis dapat menyampaikan saran sebagai berikut:

1. Peralihan atau pemindahan hak atas tanah milik merupakan suatu perbuatan hukum baik yang berupa jual beli, tukar-menukar, hibah, wasiat, warisan, wakaf dan pemisahan harus dilakukan di hadapan pejabat, selanjutnya didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang berlaku, hal ini merupakan alat pembuktian yang kuat terhadap kepemilikan dan sahnya peralihan atau pemindahan hak atas tanah milik dengan perubahan nama pemegang hak atas tanah dalam sertifikat.
2. Peralihan/pemindahan untuk memperoleh hak atas tanah milik baik melalui jual-beli, infaq, wakaf, hibah, tukar-menukar dan lainnya. Hukum Islam (syariah Islam) harus berdasarkan kepada Al-Quran dan Sunnah Nabi Muhammad SWT, sehingga transaksi tersebut di atas sah.

DAFTAR PUSTAKA

- Abidin Zainal, 1984. *Wakaf dan Sumberdaya Ekonomi*, Rajawali, Jakarta.
- Al-Alabij Adijani. 1989, *Perwakafan Tanah di Indonesia Dalam Teori dan Praktik*, Rajawali, Jakarta.
- Bailey Kenneth D., tanpa tahun, *Methods of Social Research*, The Free Press, A. Division, Inc., New York, Londong.
- Hadikusumo Hilman, 1982. *Hukum Perjanjian Adat*, Alumni, Bandung.
- Hadjon Philip, 1997. *Pengkajian Ilmu Hukum PPPHLP*. Unair, Surabaya.
- Hamid Zahri, 1985. *Harta dan Milik dalam Hukum Islam*, Bina Usaha, Yogyakarta.
- Harsono Boedi, 1997. *Alat Bukti Hak Menurut PP No. 24 Tahun 1997*, FHUT, Jakarta.
- Hasan Djuhaendah, 1996, *Lembaga Jaminan Kebendaan bagi Tanah dan Benda Lain yang Melekat pada Tanah dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horizontal (Suatu Konsep dalam Menyongsong Lahirnya Lembaga Hak Tanggungan)*, Penerbit PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Iman Sudiyat, 1981. *Hukum Adat*. Sketsa Asas, Yogyakarta, Liberty.
- Marzuki Peter Mahmud, 2002. *Yudika*, Vol. 17 No. 4 Juli, 2002.
- Marzuki Peter Mahmud, 2006, *Metodologi Penelitian Hukum*.
- Prodjodikoro Wirjono, 1981. *Hukum Perdata tentang Hukum Atas Tanah*, Intermasa, Jakarta.
- Ramelan Eman, "Hak Pengelolaan Setelah Berlakunya Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 9Tahun 1999", *Majalah YURIDIKA*, Vol. 15 No. 3, Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Surabaya, Mei-Juni 2000
- Santoso Urip, 2014. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana Prenadamedia Group, Jakarta.
- Shiddiegy Hasbi Ash, 1984. *Pengantar Fiqh Muamalah*, Bulan Bintang, Jakarta.
- Soekanto Soerjono dan Soleman B., 2007. *Hukum Adat Indonesia*, Raja Grafindo, Jakarta.
- Sofwan Sri Soedewi Masjchoen, 1981. *Hukum Perdata, Hukum Benda*, Liberty, Yogyakarta.
- Subekti R., 1979. *Pokok-pokok Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta.
- Sulaiman Abdullah, 2012. *Metode Penulisan Ilmu Hukum*, YPPSDM, Jakarta.
- Ter Haar, 1985. *Beginnselen en Stelsel*, Van het Adatrecht.
- Usman Rachmadi, 2009, *Hukum Perwakafan di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Zuhdi Masjufuh, 1988, *Studi Islam*, Jilid III Muamalah, Rajawali, Jakarta.

Sumber-sumber Lain:

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.
Undang-Undang Dasar 1945.
Undang-Undang Pokok Agraria.