

BAB II

KAJIAN PUSTAKA

A. Kajian Umum tentang Efektivitas Hukum

Efektivitas berasal dari kata efektif yang artinya suatu kemampuan untuk menghasilkan yang spesifik atau mendesakkan pengaruh yang spesifik terukur. Efektif juga berarti; ada efektifnya (pengaruhnya, akibatnya, kesannya, manjur, mujarab, mempan).⁷

Hukum bisa dikatakan efektif apabila dilaksanakan dan di patuhi oleh seluruh masyarakat. Menurut Syamsudiin Pasamai dalam bukunya Sosiologi dan Sosiologi Hukum, persoalan efektivitas hukum mempunyai hubungan yang sangat erat dengan persoalan penerapan, pelaksanaan dan penegakan hukum dalam masyarakat demi tercapainya tujuan hukum⁸.

Menurut Lawrence M Friedman dalam bukunya yang berjudul Law and Society (Hukum dan Masyarakat), efektif tidaknya suatu perundang-undangan sangat dipengaruhi oleh tiga faktor, yang kita kenal sebagai teori efektivitas hukum, dimana ketiga faktor yang dimaksud adalah :⁹

1. Substansi Hukum

Yang dimaksud dengan substansi hukum disini adalah inti dari peraturan perundang-undangan itu sendiri.

2. Struktur Hukum

⁷ Komarudin, **Kamus Riset**, Airlangga, Bandung, 1973, Hlm. 369

⁸ Pasamai Syamsuddin, **Sosiologi dan Sosiologi Hukum**, Jakarta, Sinar Grafika, 2008 Hlm. 112.

⁹ Soerjono Soekanto dan Abdullah Mustafa, **Sosiologi Hukum Dalam Masyarakat**, Rajawali, Jakarta, 1980, Hlm. 13

Struktur hukum adalah penegak hukumnya

3. Budaya Hukum

Budaya hukum itu disini adalah bagaimana sikap masyarakat hukum ditempat hukum itu dijalankan. Apabila kesadaran masyarakat untuk mematuhi aturan yang telah ditetapkan dapat diterapkan, maka masyarakat akan menjadi faktor pendukung, namun apabila masyarakat tidak mau mematuhi aturan-aturan yang ada, maka masyarakat akan menjadi faktor penghambat utama dalam penegakan peraturan yang dimaksud.

Selain itu menurut Soerjono Soekanto, masalah pokok dari penegakan hukum sebenarnya terletak pada faktor-faktor yang mempengaruhinya. Faktor-faktor yang dimaksud adalah :¹⁰

1. Faktor Hukumnya Sendiri

Pembicaraan akan dibatasi pada peraturan-peraturan yang tertulis yang merupakan perundang-undangan yang resmi.

Masalah umumnya disini antara lain:

- a. apakah suatu peraturan ini cukup sistematis;
- b. apakah peraturan tersebut cukup sinkron;
- c. apakah secara kuantitatif dan kualitatif peraturan sudah cukup;
- d. apakah penerbitan peraturan itu sesuai dengan pengamatan yuridis.

2. Faktor Penegak Hukum

Faktor penegakan hukum memainkan peran penting dalam berfungsinya hukum. Penegakan hukum yang dimaksud dalam hal ini adalah kalangan

¹⁰*Ibid*, Hlm. 16.

penegak hukum tersebut. Kalau peraturan sudah baik, akan tetapi kualitas petugas kurang baik, maka akan ada masalah. Dalam bidang penegakan hukum, maka mungkin sekali petugas menghadapi masalah-masalah sebagai berikut:

- a. sampai sejauh manakah petugas terikat dengan peraturan;
- b. sampai batas-batas manakah petugas diperkenankan memberikan kebijaksanaan;
- c. teladan macam apakah yang diberikan petugas kepada masyarakat.

3. Faktor Sarana atau Fasilitas Yang Mendukung Penegakan Hukum

Tersedianya sarana dan fasilitas tertentu yang dapat menunjang penegakan hukum agar dapat berlangsung dengan lancar. Sarana dan fasilitas antara lain mencakup tenaga manusia yang berpendidikan dan terampil, organisasi yang baik, peralatan yang memadai, dan keuangan yang cukup.

4. Faktor Masyarakat

Yang menentukan efektif atau tidaknya hukum tertulis atau hukum di masyarakat adalah penegakan hukum yang berasal dari masyarakat itu sendiri dan bertujuan mencapai kedamaian di dalam masyarakat. Hukum baik segala kaidah maupun perilaku, mempunyai tujuan agar kehidupan manusia dalam masyarakat berlangsung dalam keadaan damai. Kedamaian tersebut hendaknya dicapai dengan mengusahakan agar hukum dipatuhi. Akan tetapi dalam kenyataannya bukan kepatuhan yang senantiasa menjadi akibat diperlukannya hukum-hukum tertentu. Ada kemungkinan bahwa hukum-hukum tertentu malahan mengakibatkan

terjadinya perilaku yang bertentangan dengan hukum, atau perilaku yang sama sekali tidak mengacuhkan hukum yang berlaku. Kepatuhan atau tidak kepatuhan pada hukum bukan merupakan akibat langsung dari hukum itu sendiri akan tetapi merupakan akibat dari taraf kesadaran hukum tertentu.

5. Faktor Kebudayaan

Yakni sebagai hasil karya, cipta, rasa dan karsa yang didasarkan pada karsa manusia di dalam pergaulan hidup.

Keberhasilan hukum itu dapat dilihat dari efektivitasnya hukum itu di dalam masyarakat. Dan suatu hukum itu adalah efektif jika hukum telah mencapai tujuan yang dikehendaki, terutama oleh pembentuk hukum serta pelaksana hukum yang bersangkutan. Ada pula yang mengatakan suatu hukum dikatakan efektif apabila warga masyarakat berperilaku sesuai dengan yang dikehendaki oleh hukum.¹¹

Berpengaruhnya hukum dalam masyarakat bergantung pada penegak hukum dan ketentuan-ketentuan yang berlaku. Menurut Soerjono Soekanto, suatu hukum dapat dikatakan efektif apabila:

1. telah mencapai tujuan yang dikehendaki, terutama pembentuk hukum serta para pelaksana hukum yang bersangkutan.
2. Hukum efektif apabila di dalam masyarakat warganya berperilaku sesuai dengan apa yang diharapkan atau dikehendaki oleh hukum.¹²

¹¹ Soerjono Soekanto, **Efektifitas Hukum dan Peranan Sanksi**, Remaja Karya, Bandung, 1985, Hlm. 88.

¹² *Ibid.* Hlm. 2.

B. Kajian Umum tentang Hukum Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain/lebih (Pasal 1313 BW).

Pengertian perjanjian ini mengandung unsur¹³:

- a. Perbuatan, Penggunaan kata “Perbuatan” pada perumusan tentang Perjanjian ini lebih tepat jika diganti dengan kata perbuatan hukum atau tindakan hukum, karena perbuatan tersebut membawa akibat hukum bagi para pihak yang memperjanjikan;
- b. Satu orang atau lebih terhadap satu orang lain atau lebih, Untuk adanya suatu perjanjian, paling sedikit harus ada dua pihak yang saling berhadap-hadapan dan saling memberikan pernyataan yang cocok/pas satu sama lain. Pihak tersebut adalah orang atau badan hukum.
- c. Mengikatkan dirinya, Di dalam perjanjian terdapat unsur janji yang diberikan oleh pihak yang satu kepada pihak yang lain. Dalam perjanjian ini orang terikat kepada akibat hukum yang muncul karena kehendaknya sendiri.

2. Syarat sahnya Perjanjian

¹³Suharnoko, **Hukum Perjanjian Teori dan Analisa Kasus**, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2004Hlm. 5

Agar suatu Perjanjian dapat menjadi sah dan mengikat para pihak, perjanjian harus memenuhi syarat-syarat sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 1320 BW yaitu :

1. Sepakat untuk mengikatkan dirinya; Kata “sepakat” tidak boleh disebabkan adanya kekhilafan mengenai hakikat barang yang menjadi pokok persetujuan atau kekhilafan mengenai diri pihak lawannya dalam persetujuan yang dibuat terutama mengingat dirinya orang tersebut; adanya paksaan sehingga seseorang melakukan perbuatan karena takut ancaman (Pasal 1324 BW), adanya penipuan yang tidak hanya mengenai kebohongan tetapi juga adanya tipu muslihat (Pasal 1328 BW). Terhadap perjanjian yang dibuat atas dasar “sepakat” berdasarkan alasan-alasan tersebut, dapat diajukan pembatalan.
2. Cakap untuk membuat perikatan; Para pihak mampu membuat suatu perjanjian. Kata mampu dalam hal ini adalah bahwa para pihak telah dewasa, tidak dibawah pengawasan karena prilaku yang tidak stabil dan bukan orang-orang yang dalam undang-undang dilarang membuat suatu perjanjian.

Pasal 1330 BW menentukan yang tidak cakap untuk membuat perikatan :

- a. Orang-orang yang belum dewasa
- b. Mereka yang ditaruh dibawah pengampuan
- c. Orang-orang perempuan, dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undangundang, dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu. Namun berdasarkan fatwa Mahkamah Agung, melalui

Surat Edaran Mahkamah Agung No.3/1963 tanggal 5 September 1963, orang-orang perempuan tidak lagi digolongkan sebagai yang tidak cakap. Mereka berwenang melakukan perbuatan hukum tanpa bantuan atau izin suaminya. Akibat dari perjanjian yang dibuat oleh pihak yang tidak cakap adalah batal demi hukum (Pasal 1446 BW).

3. Suatu hal tertentu; Perjanjian harus menentukan jenis objek yang diperjanjikan. Jika tidak, maka perjanjian itu batal demi hukum. Pasal 1332 BW menentukan hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan yang dapat menjadi obyek perjanjian, dan berdasarkan Pasal 1334 BW barang-barang yang baru akan ada di kemudian hari dapat menjadi obyek perjanjian kecuali jika dilarang oleh undang-undang secara tegas.
4. Suatu sebab atau causa yang halal. Sahnya causa dari suatu persetujuan ditentukan pada saat perjanjian dibuat. Perjanjian tanpa causa yang halal adalah batal demi hukum, kecuali ditentukan lain oleh undang-undang. Syarat pertama dan kedua menyangkut subyek, sedangkan syarat ketiga dan keempat mengenai obyek. Terdapatnya cacat kehendak (keliru, paksaan, penipuan) atau tidak cakap untuk membuat perikatan, mengenai subyek mengakibatkan perjanjian dapat dibatalkan. Sementara apabila syarat ketiga dan keempat mengenai obyek tidak terpenuhi, maka perjanjian batal demi hukum¹⁴.

¹⁴ Komariah, **Hukum Perdata**, Malang: Universitas Muhammadiyah Malang. 2002, Hlm. 175

C. Kajian Umum tentang *Nominee*

Dalam kamus hukum atau Black's Law Dictionary, arti dari *nominee* adalah :*“One designated to act for another as his representative in a rather limited sense. It is used sometimes to signify an agent or trustee. It has no connotation, however, other than that of acting for another, in representation of another, or as the grantee of another”*¹⁵.

Terjemahannya, seseorang ditunjuk bertindak atas pihak lain sebagai perwakilan dalam pengertian terbatas. Ini digunakan sewaktu-waktu untuk ditandatangani oleh agen atau orang kepercayaan. Tidak ada pengertian lain daripada hanya bertindak sebagai perwakilan pihak lain atau sebagai penjamin pihak lain.

Perjanjian *nominee* di bidang pertanahan dalam praktek adalah memberikan kemungkinan bagi warga negara asing memiliki tanah yang dilarang UUPA adalah dengan jalan "Meminjam Nama (*Nominee*)" warga negara Indonesia dalam melakukan jual beli, sehingga secara yuridis formal tidak menyalahi peraturan.

Perjanjian *Nominee* dikategorikan sebagai salah satu bentuk dari Perjanjian *Innominaat* karena belum ada pengaturan secara khusus tentangnya dan tidak secara tegas disebutkan dalam pasal-pasal KUHPerdara. Apabila hanya dilihat dari sisi pemenuhan prestasi para pihak yang terlibat di dalam Perjanjian,

¹⁵ Bryan A. Garner, **Black's Law Dictionary with Guide to Pronunciation**, West Publishing, 1999, Hlm. 1072

Perjanjian *Nominee* sebenarnya dapat dimasukkan dalam perjanjian jenis atas beban.¹⁶

D. Kajian Umum Tentang Tanah

Tanah merupakan salah satu sumber kehidupan yang sangat vital bagi manusia, baik dalam fungsinya sebagai sarana untuk mencari penghidupan (pendukung mata pencaharian) di berbagai bidang seperti pertanian, perkebunan, peternakan, perikanan, industri, maupun yang dipergunakan sebagai tempat untuk bermukim dengan didirikannya perumahan sebagai tempat tinggal.

Ketentuan yuridis yang mengatur mengenai eksistensi tanah yaitu terdapat dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA), yang merupakan pelaksanaan dari ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar 1945 yang menyatakan bahwa bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat¹⁷. Adapun pengejawantahan lebih lanjut mengenai hukum tanah banyak tersebar dalam berbagai peraturan perundang-undangan lainnya seperti Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah; Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang

¹⁶I Made Pria Dharsana, "Akta Notaris/PPAT sebagai solusi komprehensif Penguasaan Tanah Oleh Warga Negara Asing di Bali" (makalah yang disampaikan pada Seminar Nasional Universitas Warmadewa, 2006, Denpasar), Hal. 10

¹⁷H. Ali Achmad Chomzah. **Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia)** Jilid 1. Jakarta: Prestasi Pustaka, 2004, Hlm. 6

Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak atas Tanah; dan lain-lain.

Dalam ruang lingkup agraria, tanah merupakan bagian dari bumi yang disebut permukaan bumi. Tanah yang dimaksudkan di sini bukan mengatur tanah dalam segala aspeknya, melainkan hanya mengatur salah satu aspeknya yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak. Tanah sebagai bagian dari bumi disebutkan 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 dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum¹⁸.”

Tanah di Bali

Di Bali penguasaan tanah juga dilandasi oleh hak ulayat atau hak *pribumian*. Kondisi ini akan sangat relevan jika dikaitkan antara hubungan terjadinya desa adat dan tanah adat dalam perspektif sejarahnya. Disamping itu relevan juga dengan teori hukum alam dan *occupatio* dalam arti adanya penguasaan dan pemilikan bersama (komunal) dan juga penguasaan dan pemilikan secara individual (perseorangan). Hubungan antara hak komunal dengan hak individual juga nampak saling mendesak, menebal dan menipis *mulurmungkret*. Bahkan lebih didominasi oleh hak individual, terutama dalam pemanfaatan tanah pekarangan beserta telajakannya. Proses menebal dan menipisnya hubungan hak komunal dengan hak individu itu nampaknya sangat bergantung pada kesepakatan prajuru adatnya dan kesadaran krama Bali

¹⁸Boedi Harsono, **Hukum Agraria Indonesia**, Jakarta: Djambatan, 2004 Hlm. 12

terhadap tanah-tanah adat yang dikuasainya dalam menentukan apakah hak milik komunal akan berubah statusnya menjadi hak milik individu penuh. Karena tidak jarang tanah yang dulunya termasuk tanah adat, dapat dan bahkan sudah dialihkan menjadi hak milik pribadi penuh yang lebih dikenal dengan Tanah Sertifikat Hak Milik (SHM).

Hubungan yang erat antara desa adat dengan tanah adatnya yang bersifat religio magis ini nampak sekali sejak awal, yaitu sebelum dilakukan perabasan hutan pada saat kedatangan *MahayogiMarkandeyadi* diadakan upacara keagamaan *ButhaYadnyadengan* penanaman *PancaDatudi* kaki Gunung Agung yang sekarang dikenal dengan Pura *Basukian* di Besakih, adanya *Parahyangan* atau tempat suci yang sekarang dikenal dengan *KahyanganTigasebagai* unsur esensial di setiap desa adat. Adanya tempat suci yang disebut sanggah atau merajan pada setiap pekarangan rumah pekarangan krama desa. Di setiap desa juga ada tempat sucinya yang disebut Pura *Mrajapati*, sedangkan di setiap pasar ada Pura *Melanting*.

Secara umum hak penguasaan atas tanah atau yang juga disebut hak atas tanah adalah hubungan hukum yang memberi wewenang untuk berbuat sesuatu atas tanah itu. Hak penguasaan atas tanah ini dapat dipakai dalam arti fisik dan yuridis. Pengertian penguasaan dan menguasai disini dipakai dalam aspek perdata dan aspek publik, karena pemilahan secara tegas tidak dikenal dalam hukum adat. Penguasaan dalam aspek perdata adalah penguasaan yang memberi “wewenang untuk mempergunakan” tanah yang bersangkutan, sedangkan penguasaan dalam arti publik, memberi “wewenang kepada pemegangnya (desa adat) untuk mengatur” tanah (wilayah) yang dikuasainya tersebut.

Dari konsepsi di atas, makayang dimaksud dengan hak penguasaan atas tanah adalah adanya hubungan hukum antara pemegang hak dan tanahnya. Hak itu memberikan kekuasaan atau wewenang kepada pemegangnya untuk memperoleh hasil dari tanah yang dikuasai itu dengan memperhatikan aturan hukumnya. Oleh karena itu dianggap perlu memahami terhadap siapa subjek atau pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dan apakah nama objek atau tanah yang dipegang tersebut. Menurut K. Oka Setiawan, penguasaan hak atas tanah oleh desa adat di Bali dapat dikelompokkan menjadi dua kelompok utama, yaitu : Hak Milik Individu dan Hak Milik Komunal.

Hak Milik Individu (HMI) terdiri dari: HMI bebas berupa tanah hak milik seperti diatur dalam Pasal 16 UUPA. HMI terikat berupa tanah Pekarangan (PKR). Sedangkan Hak Milik Komunal (HMK) terdiri dari: HMK murni dan HMK tidak murni. HMK murni meliputi: tanah laba pura, tanah druwen desa, dan tanah desa. HMK tidak murni: tanah PKD dan Tanah AYDS.

Menurut hasil penelitian yang pernah dilakukan oleh tim peneliti Fakultas Hukum Universitas Udayana dinyatakan, bahwa pemilikan tanah di Bali dapat dikelompokkan menjadi: tanah milik pribadi, tanah milik desa yang dikuasai oleh krama desa adat (dapat berupa PKD dan AYDS), tanah milik desa (Tanah *druwen* desa), tanah milik Pura (*laba pura*). Sesuai dengan pengamatan penulis, penguasaan atau pemilikan tanah di Bali dapat dikelompokkan dalam empat kelompok utama, yaitu tanah negara, tanah dana bukti pemerintah desa (pemda) yang sekarang dikenal dengan Tanah Aset Pemerintah Daerah, tanah pribadi penuh, dan tanah-tanah yang dikuasai atau dimiliki desa adat.

Sebagai suatu catatan perlu diungkapkan, bahwa di masing-masing desa adat terutama yang dijadikan sebagai objek penelitian jenis tanah adat yang dikenal tidaklah seragaman, seperti di desa adat Cunggu Kecamatan Kuta Utara Kabupaten Badung hanya mengenal ada tanah *laba pura* (Pura Khayangan Tiga) dan tanah *setra*. Sedangkan di Desa Adat Tusan, Kecamatan Banjarangkan Kabupaten Klungkung, mengenal jenis tanah adat, yaitu *laba pura*, tanah pasar, PKD, tanah *setra*, tanah desa berupa *Tegaldan* sawah. Untuk desa adat Macang Siang Kecamatan Bebandem, Kabupaten Karangasem mengenal beberapa tanah-tanah adat, yaitu: tanah PKD, *rurung*, tanah *laba pura*, tanah bukit *Prajuru*, tanah bukti *pemangku*. Bukti banjar, dan seluruh *kelebutan Toya anakan* (sumber air).¹⁹

E. Kajian Umum Tentang Hak Milik dan Hak Pakai

1. Pengertian Hak Milik

Hak milik diatur dalam Pasal 20-27 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Selanjutnya disebut UUPA). Pengertian hak milik menurut ketentuan Pasal 20 ayat (1) UUPA adalah hak yang turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan pasal 6 UUPA. Hak yang terkuat dan terpenuh yang dimaksud dalam pengertian tersebut bukan berarti hak milik merupakan hak yang bersifat mutlak, tidak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat, sebagaimana dimaksud dalam hak *eigendom*,

¹⁹I Made Suwitra, *Eksistensi Hak Penguasaan Dan Pemilikan Atas Tanah Adat Di Bali Dalam Perspektif Hukum Agraria Nasional*, Disertasi, Program Doktor Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, Malang, 2008, Hal. 148-160.

melainkan untuk menunjukkan bahwa di antara hak-hak atas tanah, hak milik merupakan hak yang paling kuat dan paling penuh.

Hak milik dikatakan merupakan hak yang turun menurun karena hak milik dapat diwariskan oleh pemegang hak kepada ahli warisnya. Hak milik sebagai hak yang terkuat berarti hak tersebut tidak mudah hapus dan mudah dipertahankan terhadap gangguan dari pihak lain.²⁰

Terpenuhi berarti hak milik memberikan wewenang yang paling luas dibandingkan dengan hak-hak yang lain. Ini berarti hak milik dapat menjadi induk dari hak-hak yang lainnya. Misalnya pemegang hak milik dapat menyewakannya kepada orang lain. Selama tidak dibatasi oleh penguasa, maka wewenang dari seorang pemegang hak milik tidak terbatas.²¹ Selain bersifat turun temurun, terkuat dan terpenuhi, hak milik juga dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

2. Subyek Hak Milik

Pasal 21 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria menentukan bahwa hanya warga Negara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik. Namun ayat (2) ketentuan tersebut membuka peluang bagi badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dalam bank pemerintah atau badan keagamaan dan badan sosial, sebagaimana ditentukan dalam pasal 8 ayat (1) huruf b Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

²⁰ Adrian Sutedi, **Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya**, Cet. 4. Jakarta: Sinar Grafika, 2010, Hlm. 60

²¹ Ibid, Hlm. 61

Hak milik tidak dapat dipunyai oleh warga Negara asing maupun orang yang memiliki kewarganegaraan ganda (warga Negara Indonesia sekaligus warga Negara asing). Bagi warga Negara asing atau orang yang berkewarganegaraan ganda yang memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan wajib untuk melepaskan hak tersebut paling lama satu tahun setelah memperoleh hak milik. Apabila jangka waktu tersebut berakhir dan hak milik tidak dilepaskan, maka hak milik menjadi hapus karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara dengan tetap memperhatikan hak-hak pihak lain yang membebani tanah tersebut.

3. Terjadinya Hak Milik

Terjadinya hak milik dapat disebabkan karena (Pasal 22 UUPA):

- 1) Hukum adat, misalnya melalui pembukaan tanah.
- 2) Penetapan pemerintah, yaitu melalui permohonan yang diajukan kepada instansi yang mengurus tanah.
- 3) Ketentuan undang-undang, yaitu atas dasar ketentuan konversi.²²

4. Beralihnya Hak Milik

Hak milik dapat dialihkan kepada pihak lain dengan cara jual beli, hibah, tukar-menukar, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik.²³ Perlu diperhatikan bahwa hak milik tidak dapat dialihkan kepada orang asing atau badan hukum karena orang asing dan badan hukum tidak dapat menjadi subyek

²² Ibid, Hlm. 64

²³ Ibid, Hlm. 65

hak milik. Sehingga peralihannya menjadi batal demi hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara.²⁴

5. Hapusnya Hak Milik

Menurut ketentuan Pasal 27 Undang-Undang Pokok Agraria, hak milik hapus karena:

1. tanahnya jatuh kepada Negara:
 - a. Karena pencabutan hak berdasarkan Pasal 18 Undang-Undang

Pokok Agraria,

Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan Undang-undang.

- b. Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya
- c. Karena ditelantarkan
- d. Karena ketentuan Pasal 21 ayat (3) Undang-Undang Pokok Agraria,

Orang asing yang sudah berlakunya Undang-Undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga-negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya Undang-Undang ini kehilangan kewarga-negaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.

dan Pasal 26 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria,

Setiap jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing. Kepada seorang warga-negara yang disamping kewarganegaraan Indonesinya mempunyai kewarga-negaraan asing atau kepada suatu badan hukum keculi yang ditetapkan oleh Pemerintah termaksud dalam pasal 21 ayat (2), adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain

²⁴ Ibid, Hlm. 65

yang membebani tetap berlangsung serta pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.

2. Tanahnya musnah.

Selain itu hak milik juga hapus apabila terjadi pelanggaran terhadap ketentuan-ketentuan peraturan landreform yang mengenai pembatasan maksimum dan larangan pemilikan tanah/pertanian secara *absentee*²⁵.

6. Hak Pakai

Rumusan mengenai Hak Pakai sebagai hak atas tanah diatur dalam ketentuan pasal 41 yang menentukan sebagai berikut:

- (1) 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, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan undang-undang ini.
- (2) Hak pakai dapat diberikan:
 - a. Selama jangka waktu yang tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan yang tertentu;
 - b. Dengan cuma-cuma, dengan pembayaran atau pemberian jasa berupa apa pun.
- (3) Pemberian hak pakai tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur-unsur pemerasan.

Dari rumusan yang diberikan dalam Pasal 41 UUPA tersebut dapat diketahui bahwa pemberian Hak Pakai dapat bersumber pada:

1. Tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam bentuk keputusan pemberian hak oleh pejabat yang berwenang;

²⁵ Ibid, Hlm. 66

Absentee yaitu pemilikan tanah yang letaknya diluar daerah tempat tinggal yang mempunyai tanah tersebut, dengan kata lain tanah *absentee* adalah tanah yang letaknya berjauhan dengan pemilikinya.

2. Tanah yang dimiliki dengan hak milik oleh perorangan tertentu berdasarkan perjanjian dengan pemilik tanah. Sehubungan dengan perjanjian dengan pemegang Hak Milik atas tanah tersebut, dalam UUPA ditentukan perjanjiannya bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah.²⁶

7. Jangka Waktu Hak Pakai

Jangka waktu pemberian Hak Pakai berbeda-beda dengan ketentuan antara lain:

1. Untuk Hak Pakai yang diberikan di atas Tanah Negara:

a. Jika pemegang HP-nya adalah:

- 1) Departemen, lembaga pemerintah Non-departemen dan pemerintah daerah;
- 2) Perwakilan Negara asing dan perwakilan badan internasional;
- 3) Badan keagamaan dan badan sosial.

Hak pakai dapat diberikan untuk jangka waktu yang tidak terbatas:

b. Jika pemegang Hak Pakainya, bukanlah subjek hukum tersebut diatas, atau:

- 1) Warga Negara Indonesia;
- 2) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
- 3) Orang asing yang berkedudukan di Indonesia;

²⁶Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, **Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak-Hak Atas Tanah**, Jakarta: Prenada Media, 2004, hlm. 246

4) Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia;

Jangka waktu pemberiannya paling lama empat puluh lima tahun, yang terdiri dari 25 tahun untuk pemberian pertama kali dan 20 tahun untuk perpanjangannya.²⁷

Kemudian Undang-Undang Penanaman Modal (UUPM) mengatur mengenai Hak Pakai sebagai berikut:

Pasal 22 Angka (1) huruf c.

(1) Kemudahan pelayanan dan/atau perijinan hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam pasal 21 huruf a dapat diberikan dan diperpanjang di muka sekaligus dan dapat diperbarui kembali atas permohonan penanaman modal, berupa:

- a. Hak Guna Usaha dapat diberikan dengan jumlah 95 (sembilan puluh lima) tahun dengan cara dapat diberikan dan diperpanjang di muka sekaligus selama 60 (enam puluh) tahun dan dapat diperbarui selama 35 (tiga puluh lima) tahun;
- b. Hak Guna Bangunan dapat diberikan dengan jumlah 80 (delapan puluh) tahun dengan cara dapat diberikan dan diperpanjang di muka sekaligus selama 50 (lima puluh) tahun dan dapat diperbaharui selama 30 (tiga puluh) tahun; dan
- c. Hak Pakai dapat diberikan dengan jumlah 70 (tujuh puluh) tahun dengan cara dapat diberikan dan diperpanjang dimuka

²⁷*Ibid*, hlm. 253

sekaligus selama 45 (empat puluh lima) tahun dan dapat diperbarui selama 25 (dua puluh lima) Tahun.²⁸

F. Kajian Umum tentang Warga Negara Indonesia

Definisi warganegara menurut Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dalam pasal 26 yang dikatakan menjadi warga negara adalah sebagai berikut²⁹ :

- (1) Yang menjadi warga negara ialah orang-orang bangsa Indonesia asli dan orang-orang bangsa lain yang disahkan dengan undang-undang sebagai warga negara.
- (2) Penduduk ialah warga negara Indonesia dan orang asing yang bertempat tinggal di Indonesia.
- (3) Hal-hal mengenai warga negara dan penduduk diatur dengan undang-undang.

Jelas dikatakan yang menjadi warganegara menurut UUD 1945 yang dijelaskan didalam pasal 26 ayat (1) bahwa yang menjadi warganegara adalah orang orang bangsa indonesia asli dan orang orang bangsa lain yang disahkan dengan Undang-Undang. Disini jelas sekali bahwa semua orang baik yang memang berasal dari Negara Indonesia asli dan orang bangsa asing yang telah disahkan dengan Undang-Undang secara sah dikatakan sebagai warga negara Republik Indonesia.

Kewarganegaraan Republik Indonesia diatur dalam UU no. 12 tahun 2006 tentang Kewarganegaraan Republik Indonesia. Menurut UU ini, pada pasal 4 orang yang menjadi Warga Negara Indonesia (WNI) adalah³⁰ :

1. setiap orang yang sebelum berlakunya UU tersebut telah menjadi WNI
2. anak yang lahir dari perkawinan yang sah dari ayah dan ibu WNI

²⁸ Hadi Setia Tunggal, **Undang-Undang Penanaman Modal 2007 beserta Peraturan Pelaksanaannya**, Jakarta: Harvarindo, 2007, hlm 19-20

²⁹ Lihat Pasal 26 Undang-Undang Dasar 1945 Amandemen ke-IV

³⁰ Lihat Pasal 4 Undang-Undang no. 12 tahun 2006 tentang Kewarganegaraan Republik Indonesia

3. anak yang lahir dari perkawinan yang sah dari seorang ayah WNI dan ibu warga negara asing (WNA), atau sebaliknya
4. anak yang lahir dari perkawinan yang sah dari seorang ibu WNI dan ayah yang tidak memiliki kewarganegaraan atau hukum negara asal sang ayah tidak memberikan kewarganegaraan kepada anak tersebut
5. anak yang lahir dalam tenggang waktu 300 hari setelah ayahnya meninggal dunia dari perkawinan yang sah, dan ayahnya itu seorang WNI
6. anak yang lahir di luar perkawinan yang sah dari ibu WNI
7. anak yang lahir di luar perkawinan yang sah dari ibu WNA yang diakui oleh seorang ayah WNI sebagai anaknya dan pengakuan itu dilakukan sebelum anak tersebut berusia 18 tahun atau belum kawin
8. anak yang lahir di wilayah negara Republik Indonesia yang pada waktu lahir tidak jelas status kewarganegaraan ayah dan ibunya.
9. anak yang baru lahir yang ditemukan di wilayah negara Republik Indonesia selama ayah dan ibunya tidak diketahui.
10. anak yang lahir di wilayah negara Republik Indonesia apabila ayah dan ibunya tidak memiliki kewarganegaraan atau tidak diketahui keberadaannya
11. anak yang dilahirkan di luar wilayah Republik Indonesia dari ayah dan ibu WNI, yang karena ketentuan dari negara tempat anak tersebut dilahirkan memberikan kewarganegaraan kepada anak yang bersangkutan
12. anak dari seorang ayah atau ibu yang telah dikabulkan permohonan kewarganegaraannya, kemudian ayah atau ibunya meninggal dunia sebelum mengucapkan sumpah atau menyatakan janji setia.

Selain itu, pada Pasal 5 diakui pula sebagai WNI bagi³¹,

1. anak WNI yang lahir di luar perkawinan yang sah, belum berusia 18 tahun dan belum kawin, diakui secara sah oleh ayahnya yang berkewarganegaraan asing
2. anak WNI yang belum berusia lima tahun, yang diangkat secara sah sebagai anak oleh WNA berdasarkan penetapan pengadilan
3. anak yang belum berusia 18 tahun atau belum kawin, berada dan bertempat tinggal di wilayah RI, yang ayah atau ibunya memperoleh kewarganegaraan Indonesia
4. anak WNA yang belum berusia lima tahun yang diangkat anak secara sah menurut penetapan pengadilan sebagai anak oleh WNI.

Pada Pasal 6 Kewarganegaraan Indonesia juga diperoleh bagi seseorang yang termasuk dalam situasi sebagai berikut³²:

³¹Lihat Pasal 5 Undang-Undang no. 12 tahun 2006 tentang Kewarganegaraan Republik Indonesia

1. Anak yang belum berusia 18 tahun atau belum kawin, berada dan bertempat tinggal di wilayah Republik Indonesia, yang ayah atau ibunya memperoleh kewarganegaraan Indonesia
2. Anak warga negara asing yang belum berusia lima tahun yang diangkat anak secara sah menurut penetapan pengadilan sebagai anak oleh warga negara Indonesia



³²Lihat Pasal 6 Undang-Undang no. 12 tahun 2006 tentang Kewarganegaraan Republik Indonesia