Legal: Jurnal Reformasi Hukum Pidana dan Perdata
Volume: 1, Nomor: 2, (2026), Juni: 111 - 129
Website: https://ejournal.ojs-lppm.com/index.php/Legal/article/view/68
E-ISSN: 3124-8624

KAJIAN YURIDIS PEMBERLAKUAN UNDANG-UNDANG HAK TANGGUNGAN TERHADAP BERLAKUNYA BUKU II KUH-PERDATA

Yeskri Sigar [1], Joupy Mambu [2], Delma Pasla [3]
Program Studi Ilmu Hukum, Universitas Negeri Manado, Indonesia [1,2,3]
Corresponding Author: *yeskrisigar@gmail.com[1*]*, *joupymambu@unima.ac.id[2]*, *delmapasla@unima.ac.id[3]*

Info Artikel
Received: *09 April 2026*
Revised : *05 Mei 2026*
Accepted: *10 Mei 2026*
Published: *25 Mei 2026*

Keywords: *Enforcement, Mortgage Rights, Book II of the Civil Code*

Abstract
Legislative regulations, both in the planning stage and in their renewal, must still take into account philosophical, sociological, juridical, constitutional, political andpractical values. Renewal of regulatory products does not always have to be carried out in its entirety by repealing and replacing them with completely new ones. Likewise, updating the product of Civil Law legislation does not mean replacing it with a new one, but the renewal here leads to improvement in a better and perfect direction, in the sense of continuing to maintain, maintain and createas well as eliminate the product of legislation civil law that is considered not in accordance with the needs and legal awareness of society. Seeing this legal reality, it is of course very interesting for researchers to study juridically the consequences arising from the enactment of the UUPA and UUHT on the enactment of Book II of the Civil Code as well as on the enactment of Land Law in Indonesia to then be outlined in the form of a thesis. Therefore, the researcher focuses on examining how the juridical study of the implementation of the mortgage law applies to the enactment of Book II of the Civil Code. This researchuses normative research methods, namely legal research that places the law as a system, which is carried out based on secondary data regarding principles, norms, rules and regulations.

Kata Kunci*:* Pemberlakuan, Hak Tanggungan, Buku II KUH-Perdata

Abstrak
Peraturan perundang-undangan, baik dalam tahap perencanaan, pembaharuannya harus tetap memperhatikan nilai-nilai filosofis, sosiologis, yuridis, konstitusional, politis dan praktis. Pembaharuan terhadap produk peraturan perundang-undangan tidak selalu harus dilakukan secara keseluruhan dengan mencabut dan menggantinya dengan yang baru sama sekali. Demikian pula pembaharuan terhadap produk peraturan perundang-undangan HukumPerdata tidak berarti akan menggantinya dengan yang baru, akan tetapi pembaharuan di sini menuju kepada peningkatan ke arah yang lebih baik dan sempurna, dalam artian tetap memelihara, mempertahankan dan menciptakan serta meniadakan produk peraturan perundang-undangan hukum perdata yang dianggap tidak sesuai dengan kebutuhan dan kesadaran hukum masyarakat. Melihat realita hukum ini, tentunya sangat menarik bagi peneliti untuk mengkaji secara yuridis mengenai akibat-akibat yang ditimbulkan dari pemberlakuan UUPA dan UUHT terhadap pemberlakuan buku II KUH Perdata serta terhadap berlakunya Hukum Tanah di Indonesia untuk kemudian dituangkan dalam bentuk skripsi. Oleh karena itu,

peneliti berfokus untuk meneliti tentang bagaimana kajian yuridis pemberlakuan undang-undang hak tanggungan terhadap berlakunya buku II KUH-Perdata. Penelitian ini menggunakan metode penelitian normatif, yaitu penelitian hukum yang meletakkan hukum sebagai system, yang dilakukan dengan berdasarkan pada data sekunder mengenai asas-asas, norma, kaidah, dari peraturan perundang-undangan.

This work is licensed under a Creative Commons Attribution-ShareAlike 4.0 International License.
Publisher: Lembaga Penerbit Penelitian Multidisipliner

PENDAHULUAN

Bangsa Indonesia yang saat ini sedang melaksanakan pembangunan dan upaya-upaya pembaharuan hukum, sebagai bentuk pemberian perlindungan dan kepastian hukum kepada warganya maupun kepada pihak-pihak lain yang memiliki kepentingan usaha di wilayah negara Indonesia telah banyak melakukan perubahan-perubahan.

Bila kita melihat dari perjalanan pertumbuhan dan perkembangan sejarah bangsa kita, sejak Indonesia merdeka sampai dewasa ini, persoalan pembaharuan hukum, terutama Hukum Perdata memang selalu menjadi bahan perbincangan di antara para ahli sarjana hukum Indonesia.

Perbincangan ini timbul oleh karena di dorong adanya keinginan luhur bangsa kita untuk berkehidupan kebangsaan yang bebas, termasuk dalam kehidupan hukum. Berbagai ide pemikiran telah dikemukakan oleh sejumlah ahli sarjana hukum kita yang berkenaan dengan sistem dan pembaharuan hukum (Perdata) nasional kita, yang pada intinya kesemuanya menghendaki akan adanya sebuah kodifikasi dalam lapangan Hukum Perdata, terutama hukum-hukum yang non netral guna menggantikan eksistensi *Burgerlijke Wetboek* (Kitab Undang-undang Hukum Perdata) warisan kolonial.

Suatu peraturan perundang-undangan, baik dalam tahap perencanaan, pembentukan maupun pembaharuannya harus tetap memperhatikan nilai-nilai filosofis, sosiologis, yuridis, konstitusional, politis dan praktis. Pembaharuan terhadap produk peraturan perundang-undangan tidak selalu harus kita lakukan secara keseluruhan dengan mencabut dan menggantinya dengan yang baru sama sekali. Demikian pula pembaharuan terhadap produk peraturan perundang- undangan Hukum Perdata tidak berarti kita akan menggantinya dengan yang baru sama sekali, akan tetapi pembaharuan di sini dimaksud menuju kepada peningkatan ke arah yang lebih baik dan sempurna, dalam artian tetap memelihara, mempertahankan dan menciptakan serta meniadakan produk peraturan perundang-undangan hukum perdata yang dianggap tidak sesuai dengan kebutuhan dan kesadaran hukum masyarakat, di samping melakukan penyesuaian dan penyelarasan dengan perkembangan kemajuan

ilmu pengetahuan teknologi dan perjanjian-perjanjian internasional yang telah kita diikuti.

Oleh karena itu upaya untuk melakukan pembaharuan terhadap produk peraturan perundang-undangan Hukum Perdata nasional hendaknya jangan diartikan sebagai suatu upaya untuk meniadakan produk peraturan perundang- undangan Hukum Perdata yang lama, akan tetapi juga merupakan suatu upaya dalam dan untuk melakukan perbaikan dan penyempurnaan terhadap produk peraturan perundang-undangan Hukum Perdata nasional yang telah ada dan merupakan bagian dari tatanan sistem Hukum Perdata nasional Indonesia.

Diberlakukannya Undang-Undang Pokok Agraria yaitu Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria lazim dikenal dengan nama Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang mulai berlaku sejak tanggal 24 September 1960 dan UU No. 4/1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT) yang mulai berlaku tanggal 9 April 1996 merupakan suatu bentuk kemajuan hukum yang telah terjadi di Indonesia, karena pemberlakukan undang-undang ini telah banyak membawa perubahan dan dari kacamata hukum lebih memberikan kepastian hukum terhadap munculnya permasalahan-permasalahan pertanahan di masyarakat yang semakin banyak dan kompleks sifatnya. Hak tanggungan adalah hak jaminan atas tanah atau benda-benda yang berkaitan dengan tanah untuk pelunasan utang tertentu. Hak tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu dalam mendapatkan pelunasan utang. Melihat realita hukum seperti ini, tentunya sangat menarik bagi kita untuk mengkaji secara yuridis mengenai akibat-akibat yang ditimbulkan dari pemberlakuan UUPA dan UUHT terhadap pemberlakuan buku II KUH Perdata dan juga terhadap berlakunya Hukum Tanah di Indonesia untuk kemudian dituangkan dalam bentuk skripsi.

METODE PENELITIAN

A. Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode penelitian normatif, yaitu penelitian hukum yang meletakkan hukum sebagai system.[13]Penelitian yang dilakukan dengan mendasarkan pada data sekunder mengenai asas-asas, norma, kaidah, dari peraturan perundang-undangan. Jadi dalam penelitian ini data diperoleh dari penelitian kepustakaan dengan menggunakan metode pendekatan yuridis, yaitu menganaisis permasalahan dari sudut pandang/menurut ketentuan hukum/ perundangundangan yang berlaku. Dalam hal ini penulis akan menganaisis mengenai akibat hukum pemberlakuan Undang-Undang Pokok Agraria dan Undang-Undang HakTanggungan terhadap Berlakunya Buku II KUH Perdata dan Hukum Tanah di Indonesia.

B. Pendekatan Penelitian

Pendekatan yang digunakan dalam penulisan penelitian ini disesuaikan dengan tipe penelitian yang diambil penulis. Oleh karena itu pendekatan yang digunakan adalah:

1. Pendekatan Perundang-undangan (*Statute Approach*)

Pendekatan yang dipakai dalam menyelesaikan penelitian ini, yakni pendekatan perundang-undangan atau statute approach. Peneliti menggunakan pendekatan perundang-undangan sebab peraturan perundang-undangan menjadi titik fokus peneliti dalam menyusun penelitian ini. Peneliti juga menganalisis berbagai jenis peraturan perundang-undangan terkait yakni Undang-undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Buku II KUH Perdata, Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan tanah.

C. Sumber Bahan Hukum

Bahan hukum yang digunakan untuk keperluan penelitian yang bersifatnormatif dalam penelitian ini adalah:

1. Bahan Hukum Primer

Merupakan bahan hukum yang mengikat atau yang membuat orangtaat pada hukum seperti peraturan perundang undangan. Bahan hukum primer dalam penelitian ini adalah :

- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok graria.
- Buku II KUH Perdata dan UU No.4 Tahun 1996 Tentang HakTanggungan.

2. Bahan Hukum Sekunder

Yaitu bahan hukum yang tidak mengikat tetapi menjelaskan mengenai bahan hukum primer yang merupakan hasil olahan pendapat atau pikiran para pakar atau ahli yang mempelajari suatu bidang tertentu secara khusus yang akan memberikan petunjuk ke mana peneliti akan mengarah. Yang dimaksud bahan hukum sekunder dalam hal ini ialah doktrin-doktrin diperoleh dari buku-buku yang berkaitan dengan hukum perjanjian, internet, dan bacaan- bacaan lain yang berhubungan dengan penelitian difungsikan untuk menunjang bahan hukum primer.

3. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier yaitu bahan hukum yang merupakan pelengkap yang sifatnya memberikan petunjuk atau penjelasan tambahan terhadap bahan hukum primer dan sekunder. Bahan hukum tersier yang terdapat dalam penelitian ialah kamus hukum, kamus besar bahasa Indonesia.

D. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Adapun teknik pengumpulan bahan hukum dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

- Dokumenter, yaitu penulis mengumpulkan bahan-bahan hokum.
- Studi pustaka, yaitu melakukan penelusuran bahan-bahan hukum dengan cara membaca, melihat, mendengarkan, maupun sekarang banyak dilakukan penelusuran dengan melalui internet. Teknik pengumpulan bahan hukum ini penulis lakukan untuk menghimpun bahan hukum sekunder yang dijadikan bahan penunjang dalam penelitian.

E. Analisis Bahan Hukum

Analisis bahan menggunakan analisis isi dengan tujuan membatasi temuan- temuan informasi kepustakaan sehingga menjadi bahan yang teratur dan tersusun serta lebih berarti. Dari hasil temuan kepustakaan dihubungkan dengan landasan teori yang ada. Dalam hal ini adalah bahan yang berkaitan dengan hukum perjanjian. Selain melakukan suatu analisis isi, penulis menggunakan metode deskriptif untuk menjelaskan, menguraikan, dan menggambarkan sesuai dengan permasalahan yang erat kaitannya dengan penelitian ini.

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Akibat-Akibat Pemberlakuan UUPA Dan UUHT Terhadap Pemberlakuan Buku II KUH-Perdata Dan Hukum Tanah Di Indonesia

Mengkaji mengenai akibat-akibat hukum dari pemberlakuan UUPA dan UUHT terhadap pemberlakuan Buku II KUH Perdata dan Hukum Tanah di Indonesia tidak terlepas dari kajian terhadap Buku II KUH Perdata sebagai dasar dari perubahan ketetuan perundang-undangan.

Bila kita lihat sebenarnya Buku II KUH Perdata mengatur tentang Hukum Benda yang berisi pasal-pasal/ketentuan-ketentuan yang mengatur benda bergerak maupun benda tidak bergerak (tanah). Oleh karena itu dalam membicarakan Hukum Benda sebagaimana diatur dalam Buku II KUH Perdata hendaknya dengan mengingat berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria yaitu Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria lazim dikenal dengan nama Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)yang mulai berlaku sejak tanggal 24 September 1960 dan UU No. 4/1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah yang mulai berlaku tanggal 9 April 1996.

Dengan berlakunya Undang-Undang tersebut memberikan pengaruh perubahan besar terhadap berlakunya Buku II KUH Perdata dan juga terhadap berlakunya Hukum Tanah di Indonesia.

Perubahan besar terhadap berlakunya Buku II KUH Perdata terjadi karena berdasarkan ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria yaitu sebagaimana tercantum dalam *dictum* dari

Undang-undang tersebut menentukan bahwa mencabut : "Buku ke II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia sepanjang yang mengenai bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya kecuali ketentuan-ketentuan mengenai Hipotik, yang masih berlaku pada mulai berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria tersebut maka dicabutlah berlakunya semua ketentuan-ketentuan mengenai hak-hak kebendaan sepanjang mengenai bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dari Buku ke II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata kecuali ketentuan mengenai Hipotik".

Perubahan fundamental di dalam Hukum Tanah di Indonesia terjadi karena tadinva terdapat Hukum Tanah yang bersumber kepada Hukum Baratdan Hukum Tanah yang bersumber pada Hukum Adat diganti dengan Hukum Tanah yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria beserta peraturan- peraturan pelaksanaannya. Dengan demikian meniadakan dualisme yang ada dalam Hukum Tanah dan menciptakan unifikasi hukum dalam Hukum Tanah Indonesia. Dengan adanya unifikasi itu Hukum Tanah Barat yang tadinya tertulis dan Hukum Tanah Adat yang tadinya tidak tertulis kedua-duanya lalu diganti dengan hukum tertulis sesuai dengan Ketetapan MPRS No. II/MPRS/1960.

Dengan berlakunya UU No. 4/1996, maka ketentuan mengenai Hipotik dalam Buku II KUH Perdata yang oleh UUPA masih dinyatakan berlaku sepanjang mengenai tanah menjadi tidak berlaku lagi. Akan tetapi ketentuanHipotik tersebut masih berlaku sepanjang mengenai benda tidak bergerak selain tanah, misalnya hipotik atas mesin-mesin pabrik.

Dengan berlakunya UU No. 5/1960 dan UU No. 4/1996, maka berlakunya pasal-pasal/ketentuan-ketentuan dalam Buku II KUH Perdata dapat diperinci sebagai berikut :

1. Ada pasal-pasal yang masih berlaku penuh karena tidak mengenai bumi,air dan kekayaan yang terkandung didalamnya.
2. Ada pasal-pasal yang menjadi tidak berlaku lagi, yaitu pasal-pasal yang hanya mengatur tentang bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya.

Ada pasal-pasal yang masih berlaku tetapi tidak penuh, dalam arti bahwa ketentuan-ketentuannya tidak berlaku lagi sepanjang mengenai bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dan masih tetap berlaku sepanjang mengenai benda-benda lainnya.

Penjelasan ketentuan-ketentuan dalam Buku II KUH Perdata di atas sebagai berikut:

1. Pasal-pasal yang masih berlaku penuh adalah:
   a. Pasal-pasal tentang benda bergerak Pasal 505, 509-518 KUH Perdata.
   b. Pasal-pasal tentang penyerahan benda bergerak Pasal 612, Pasal 613 KUH Perdata.

c. Pasal-pasal tentang *bewoning*, ini hanya mengenai rumah Pasal 826-827 KUH Perdata.
d. Pasal-pasal tentang Hukum Waris Pasal 830-1130 KUH Perdata. Walaupun ada beberapa pasal dalam Hukum Waris yang juga mengenai tanah, tanah diwarisi menurut hukum yang berlaku bagisi pewaris.
e. Pasal-pasal tentang piutang yang diistimewakan *(Previlegie)* Pasal 1131 - Pasal 149 KUH Perdata.
f. Pasal-pasal tentang gadai, karena gadai hanya melulu mengenai benda bergerak, Pasal 1150 - Pasal 1160 KUH Perdata.

2. Pasal-pasal yang menjadi tak berlaku lagi adalah :
   a. Pasal-pasal tentang benda tak bergerak yang melulu berhubungan dengan hak-hak mengenai tanah.
   b. Pasal-pasal tentang cara memperoleh Hak Milik melulu mengenaitanah.
   c. Pasal-pasa1 621, 622, 623 KUH Perdata mengenai pemberianpenegasan tentang hak atas tanah yang menjadi wewenang Pengadilan Negeri. Setelah UUPA, pemberian penegasan mengenai hak atas tanah diberikan oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah (PP. 10/1961 Pasal 3 dan 18).
   d. Pasal-pasal mengenai penyerahan benda-benda tak bergerak, takpernah berlaku.
   e. Pasal-pasal tentang Kerja Rodi Pasal 673 KUH Perdata.
   f. Pasal-pasal tentang hak dan kewajiban pemilik pekaranganbertetangga Pasal 625-672 KUH Perdata.
   g. Pasal-pasal tentang pengabdian pekarangan *(erfdienstbaarheid)*
   Pasal 674-710 KUH Perdata.
   h. Pasal-pasal tentang hak *Opstal* Pasal 711-719 KUH Perdata.
   i. Pasal-pasal tcntang hak *Erfpacht* Pasal 720-736 KUH Perdata.
   j. Pasal-pasal tentang bunga tanah dan hasil sepersepuluh Pasal 737 - 755 KUH Perdata.

Pasa1-pasal atau ketentuan-ketentuan yang letaknya di luar Buku II KUH Perdata yang bertahan dengan pasal-pasal yang tidak berlaku lagi sebagaimana tersebut di atas dianggap tidak berlaku lagi, misalnya Pasal 1955 dan Pasal 1963 yang mengatur tentang syarat-syarat untuk dapat memperoleh *eigendom* melalui *Verjaring.* Pasal-pasal tersebut merupakan pelaksanaan dari pasal 610 yang menentukan bahwa *bezitter* dapat memperoleh *eigendom* atas sesuatu benda melalui *Verjaring*.

3. Pasal-pasal yang masih berlaku tetapi tidak penuh adalah:

a. Pasal-pasal tentang benda pada umumnya.
b. Pasal-pasal tentang cara membedakan benda Pasal 503 – Pasal505 KUH Perdata.
c. Pasal-pasal tentang benda sepanjang tidak mengenai tanah,terletak di antara Pasal-pasal 529 - 568 KUH Perdata.
d. Pasal-pasal tentang hak milik sepanjang tidak mengenai tanah,terletak di antara Pasal-pasal 570 KUH Perdata.
e. Pasal-pasal tentang hak memungut hasil (*Vruchgebruuk)*sepanjang tidak mengenai tanah Pasal 756 KUH Perdata.
f. Pasal-pasal tentang hak pakai sepanjang tidak mengenai tanah, Pasal 818 KUH Perdata.
g. Pasal-pasal tentang hipotik sepanjang tidak mengenai tanah, yang diatur dalam Buku II Bab 21 (dua puluh satu) terletak di antara Pasal-pasal 1162-1232 KUH Perdata.

B. Hak Atas Tanah Menurut KUH Perdata Yang Tidak Berlaku Setelah Pemberlakuan UUPA Dan UUHT

Pemberlakuan UUPA dan UUHT telah membawa perubahan dalam pengurusan pertanahan di Indonesia, dimana sebelumnya terdapat hak-hak atas tanah menurut KUH Perdata yang kemudian menjadi tidak berlaku setelah diberlakukannya UUPA dan UUHT.

Memang dengan berlakunya UUPA, maka hak-hak atas tanah menurut KUH Perdata seperti hak *eigendom*, hak *erpact* dan hak *opstal* tidak berlaku lagi.

Sekarang macam-macam hak atas tanah diatur dalam pasal 16 UUPA yang terdiri atas : Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pakai,Hak Sewa, Hak Membuka tanah, Hak Memungut Hasil Hutan dan Hak-hak lain yang tidak termasuk hak-hak tersebut di atas yang diatur kemudian (diantaranya ialah hak pengelolaan dan hak penguasaan).

Seperti telah disebutkan sebelumnya, subyek hukum yang dapat memiliki hak-hak atas tanah tersebut adalah sebagai berikut: Yang dapat memiliki Hak Milik adalah hanya Warga Negara Indonesia (WNI) dan Badan Hukum tertentu yang ditunjuk oleh pemerintah diperbolehkan mempunyai tanah (Pasal 21 ayat (2) UUPA). Berdasarkan PP No. 38 Tahun 1963 ditetapkan 4 (empat) golongan Badan Hukum yang berhak mempunyai tanah, yaitu:

1. Bank-bank Pemerintah.
2. Perkumpulan Koperasi Pertanian.
3. Badan-badan Sosial, yang ditunjuk oleh Menteri Dalam Negeri.
4. Badan-badan Keagamaan, yang ditunjuk oleh Menteri Dalam Negeri.

Yang dapat mempunyai Hak Guna Usaha ialah WNI dan Badan Hukum Indonesia (Pasal 30

ayat (1) UUPA). Sama dengan subyek hukum yang dapat mempunyai Hak Guna Usaha, menurut Pasal 36 ayat (1) UUPA yang dapatmempunyai Hak Guna Bangunan adalah WNI dan Badan Hukum Indonesia.Sedang yang berhak mempunyai Hak Pakai menurut pasal 42 UUPA adalah WNI, WNA, Badan Hukum Indonesia dan Badan Hukum Asing.

Pada saat ini negara kita tidak menganut azas *Domein* dari negara sebagaimana tersimpul dalam *Domein Verklaring* yang diatur dalam *Agrarish - Besluit* Pasal 1 yang menyatakan bahwa : Semua tanah yang tidak terbukti menjadi hak *eigendom* orang lain adalah menjadi *domein* (milik) negara. Negara dan Instansi-instansi Pemerintah menurut UUPA tidak dapat mempunyai hak-hak atas tanah. Negara dalam hukum tanah kita sekarang ini hanya dapat bertindak sebagai penguasa dan hanya mempunyai hak menguasai terhadap bumi, air, ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya.

Hak menguasai dari negara itu selain bersumber pada Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang menentukan: Bumi, air dan kekayaan alamyang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Juga diatur dalam Pasal 2 UUPA di mana menurut ketentuan Pasal 2 ayat (2) UUPA tersebut hak menguasai dari negara itu memberi wewenang untuk :

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut.
2. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa.
3. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Bagi Instansi-instansi Pemerintah, penguasaan atas tanah yang diperlukan menurut PMA No. 9 Tahun 1965 ditentukan sebagai berikut: Jika tanah dipakai sendiri untuk melaksanakan tugasnya hubungan hukumnya adalah Hak Pakai. Jika tanah yang bersangkutan penggunaannya diberikan kepada pihak ketiga, maka hubungan hukumnya adalah hak pengelolaan.

Kembali kita bicarakan tentang pengaturan Hukum Benda, bahwa pengaturan Hukum Benda itu menganut sistem tertutup, artinya orang tidak dapat mengadakan hak-hak kebendaan baru selain yang sudah ditetapkan dalam Undang-undang. Orang hanya dapat mengadakan hak kebendaan terbatas pada yang sudah ditetapkan dalam Undang-undang saja. Contoh: Orang tidak dapat menambah jenis hak atas tanah yang baru selain yang sudah ditetapkan dalam Pasal 16 UUPA.

Sistem pengaturan Hukum Benda ini berbeda dengan sistem pengaturan pada Hukum

Perikatan yang menganut sistem terbuka, artinya orang dapat mengadakan perikatan atau perjanjian apapun, baik yang sudah diatur oleh Undang-undang maupun belum ada peraturannya sama sekali. Contoh: Orang dapat mengadakan perjanjian yang belum diatur dalam KUH Perdata (di luar perjanjian bernama) maupun belum diatur dalam KUHDagang, misalnya perjanjian sewa beli dan perjanjian penerbitan buku.

Dalam Hukum Perikatan (Buku III KUH Perdata) menganut azas kebebasan berkontrak, artinya orang dapat mengadakan perjanjian yang isinyaapa saja (bebas) asal tidak dilarang oleh Undang-undang, tidak bertentangandengan kesusilaan dan ketertiban umum.

C. Pemberlakuan Undang-undang Hak Tanggungan dan Implikasinya Terhadap Objek Hak Tanggungan

Pemberlakuan Undang-undang Hak Tanggungan oleh pemerintah juga membawa perubahan, melalui undang-undang ini maka hak-hak atas tanah yang dengan undang-undang ini ditunjuk sebagai objek hak tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah negara yang menurut sifatnya dapat dipindahtangankan. Sedangkan bagi Hak Pakai atas tanah Hak Milik dibuka kemungkiannnya untuk di kemudian hari dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan jika telah dipenuhipersyaratannya.

Tanah Hak Milik yang sudah diwakafkan dan tanah-tanah yang dipergunakan untuk keperluan peribadatan dan keperluan suci lainnya walaupun didaftar, karena menurut sifat dan tujuannya tidak dapat dipindahtangankan, tidak dapat dibebani hak tanggungan.

Hak Tanggungan pada dasarnya adalah hak tanggungan yang dibebankan pada hak atas tanah. Namun kenyataannya seringkali terdapat benda-benda berupabangunan, tanaman dan hasil karya, yang secara tetap merupakan satu kesatuan dengan tanah yang dijadikan jaminan tersebut.

Sebagaimana diketahui Hukum Tanah Nasional didasarkan pada Hukum Adat, yang menggunakan asas pemisahan horizontal. Sehubungan dengan itumaka dalam kaitannya dengan bangunan, tanaman dan hasil karya tersebut, Hukum Tanah Nasional, menggunakan juga asas pemisahan horizontal. Dalam rangka asas pemisahan horizontal, benda-benda yang merupakan bagian dari tanah yang bersangkutan. Oleh karena itu setiap perbuatan hukum mengenai hak- hak atas tanah, tidak dengan sendirinya meliputi benda-benda tersebut.

Namun demikian penerapan asas-asas Hukum Adat tidaklah mutlak melainkan selalu memperhatikan dan disesuaikan dengan perkembangan kenyataan dan kebutuhan dalam masyarakat yang dihadapinya. Atas dasar kenyataan sifat Hukum Adat itu, dalam rangka asas pemisahan horizontal tersebut, dalam undang-undang ini dinyatakan, bahwa pembebanan hak tanggungan atas

tanah, dimungkinkan pula meliputi benda-benda sebagaimana dimaksud di atas. Hak tersebut telah dilakukan dan dibenarkan oleh hukum dalam praktek, sepanjang benda-benda tersebut merupakan satu kesatuan dengan tanah yang bersangkutan dan keikutsertaannya dijadikan jaminan, dengan tegas dinyatakan oleh pihak-pihak dalam akta pemberian hak tanggungannya.

Bangunan, tanaman dan hasil karya yang ikut dijadikan jamiann itu tidak terbatas pada yang dimiliki oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, melainkan dapat juga meliputi yang dimiliki pihak lain. Sedangkan bangunanyang menggunakan ruang bawah tanah, yang secara fisik tidak ada hubungannya dengan bangunan yang ada di atas permukaaan bumi di atasnya, tidak termasuk dalam pengaturan ketentuan mengenai Hak Tanggungan.

Proses pembebanan hak tanggungan dilaksanakan melalui dua tahap kegiatan yaitu:

a. Tahap pemberian hak tanggungan, dengan dibuatnya akta Pemberian hak tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, untuk selanjutnya disebut PPAT, yang didahului dengan perjanjian utang piutang yang dijamin;
b. Tahap pendaftarannya oleh kantor pertanahan, yang merupakan saat lahirnya hak tanggungan yang dibebankan.

Menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku, PPAT adalah pejabat umum yang berwenang membuat pemindahan hak atas tanah dan akta laindalam rangka pembebanan hak atas tanah, yang bentuk aktanya ditetapkan sebagai bukti dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang terletak dalamdaerah kerjanya masing-masing. Dalam kedudukan sebagai yang disebutkan di atas maka akta-akta yang dibuat oleh PPAT merupakan akta autentik.

Pengertian perbuatan hukum "pembebanan hak atas tanah" yang pembuatan aktanya merupakan kewenangan PPAT, meliputi pembuatan akta pembebanan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik sebagaimana dimaksud dalam pasal 37 Undang-undang Pokok Agraria dan pembuatan akta dalam rangka pembebanan hak tanggungan yang diatur dalam undang-undang ini.

Dalam memberikan Hak Tanggungan, pemberian hak tanggungan wajib hadir di hadapan PPAT. Jika karena sesuatu sebab tidak dapat hadir sendiri, ia wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya, dengan Surat Kuasa Membebankan Hak tanggungan, disingkat SKMHT, yang berbentuk akta autentik. Pembuatan SKMHT selain kepada notaris, ditugaskan juga kepada PPAT yang keberadaannya sampai kepada wilayah kecamatan, dalam rangka memudahkan pemberian pelayanan kepada pihak-pihak yang memerlukan.

Pada saat pembuatan SKMHT dan Akta Pemberian Hak Tanggungan,harus ada keyakinan pada notaris atau PPAT yang bersangkutan, pemberi Hak Tanggungan mempunyai kewenangan

untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan yang dibebankan, walaupun kepastian mengenai dimilikinya kewenangan tersebut baru dipersyaratkan pada waktu pemberian hak tanggungan itu didaftar.

Salah satu ciri Hak Tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, jika debitur cidera janji. Walaupun secara umum ketentuan tentang eksekusi telah diatur dalam Hukum Acara Perdata yang berlaku, dipandang perlu untuk memasukkan secara khusus ketentuan tentang eksekusi Hak Tanggungan dalam undang-undang ini, yaitu yang mengatur lembaga *parate executie* sebagaimana dimaksud dalam pasal 224 *Reglement Indonesia* yang diperbaharui *(Het Herziene Indonesisch Reglement)* dan pasal 258Reglemen Acara Hukum untuk Daerah Luar Jawa dan Madura.

Undang-undang ini merupakan pelaksanaan Undang-undang pokok Agraria yang disesuaikan dengan perkembangan keadaan dan mengatur berbagai hal baru dengan lembaga Hak Tanggungan sebagaimana telah diuraikan di atas, yang cakupannya meliputi:

a. Objek Hak Tanggungan;
b. Pemberi dan pemegang Hak Tanggungan;
c. Tata cara pemberian, pendaftaran, peralihan dan hapusnya Hak Tanggungan;
d. Eksekusi Hak Tanggungan;
e. Pencoretan Hak Tanggungan;
f. Sanksi administratif.

Pemberian atas hak tentunya melihat status, sejauhmanakah hak itu akan diberikan dengan melihat kegunaan dan manfaat daripada penerimaan hak itu, walaupun kita tahu bahwa hak-hak atas tanah apapun yang melekat diatasnya mempunyai fungsi sosial, Hak Pakai misalnya adalah merupakan salah satu hak yang diatur dalam Hukum Agraria yang juga mempunyai fungsi sosial, yangartinya apabila kepentingan umum lebih menghendaki dapat saja haknya dicabut.

Akan tetapi seyogyanya pemberian hak ini, akan lebih menjamin rasa aman dan pemegangnya untuk jangka waktu yang lama dan dapat menjamin kepastian hukum kepada pemegang hak, oleh karena pengertian hak pakai dalam rangka pemilikan tanah yang dikenal di dalam Undang-undang Pokok Agraria, di mana Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain yang memberikan wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah. Segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria

(pasal 41 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria). Karenanya maka pemberian Hak Pakai atastanah itu hanya dapat diberikan:

a. Selama jangka waktu yang tertentu dan selama Hak Pakai atas tanahnya dipergunakan untuk keperluan yang tertentu;
b. Dengan cuma-cuma dengan pembayaran atau pemberian jasa berupa apapun.

Pemberian Hak Pakai tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur-unsur pemerasan (pasal 41 ayat (2) dan (3) UUPA). Kalau kita tarik kesimpulan dari makna di atas maka baik itu yang semula dikuasai oleh hukum barat seperti hak *vruchtgebruik, gebruik, grant controleur* dan lain sebagainya, maupun yang semula dikuasai oleh Hukum Adat seperti *anggaduh, bengkok, lungguh pituwas* dan lain-ain dapat diberikan dengan Hak Pakai. Maka dengan pengertian Hak Pakai atas tanah ini, kepada siapa saja dapat diberikan, di atas sudah sedikit disinggung, akan tetapi secara tegas Hak Pakai ini hanya dapat diberikan kepada:

a. Warga negara Indonesia;
b. Orang-orang yang berkedudukan di Indonesia;
c. Badan-badan hokum yang didirikan menurut hokum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
d. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Maka jelaslah bahwa Hak Pakai ini hanya boleh dipunyai oleh warganegara Indonesia saja atau orang-orang asing yang menjadi penduduk Indonesia atau badan hukum yang mempunyai perwakilan di Indonesia serta perwakilan- perwakilan negara-negara sahabat dapat pula diberikan Hak Pakai.

D. Pengaturan Pembebasan Tanah dalam Undang-Undang

Mengenai pembebasan tanah bila dikaji, tidak satu pasal pun persoalan pembebasan tanah, kita jumpai dalam peraturan yang secara tegas mengatur masalah pembebasan tanah. Dalam Undang-undang Pokok Agraria Nasional (UU No. 5/1960) pasal 27, hanya menegaskan, bahwa Hak Milik itu hapus karena pencabutan hak untuk kepentingan umum dan karena penyerahan dengan sukarelaoleh pemiliknya. Sedangkan di dalam pasal 34 dan 40 UUPA hanya mengenai hapusnya hak-hak tertentu.

Seperti disebutkan di dalam pasal 34 UUPA, bahwa Hak Guna Usaha hapus karena:

a. Jangka waktunya berakhir.
b. Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidakdipenuhi.
c. Dilepas oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir.
d. Dicabut untuk kepentingan umum.

e. Ditelantarkan.
f. Tanahnya musnah.
g. Ketentuan dalam pasal 40 ayat (2).

Sedangkan di dalam pasal 40 UUPA menyebutkan bahwa Hak GunaBangunan hapus karena:

a. Jangka waktunya berakhir.
b. Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidakdipenuhi.
c. Dilepas oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir.
d. Dicabut untuk kepentingan umum.
e. Ditelantarkan.
f. Tanahnya musnah.
g. Ketentuan dalam pasal 36 ayat (2).

Dari kedua ketentuan diatas dapat dikatakan bahwa di dalam UUPA mengenai hapusnya hak atas tanah itu, yaitu mengenai Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan, secara tegas disebutkan karena dicabut haknya atau oleh karena dilepaskan haknya sebelum jangka waktunya berakhir.

Sepanjang mengenai pembebasan tanah ini, terutama diatur di dalam peraturan pemerintah maupun di dalam peraturan menteri seperti peraturan Menteri Dalam Negeri No. 15 Tahun 1975, tentang ketentuan mengenai tata cara pembebasan tanah; peraturan Menteri Dalam Negeri No. 2 Tahun 1976 tentang penggunaan acara pembebasan tanah untuk kepentingan pemerintah bagi pembebasan tanah oleh pihak swasta; Surat Edaran Dirjen Agraria Departemen Dalam Negeri No. BTU. 2/568/2-76 dan banyak lagi yang berupa Surat Edaran maupun Keputusan Gubernur mengenai pembebasan tanah tersebut.

Pembebasan masalah tanah, janganlah dikacaukan dengan pencabutan hak atas tanah. Kalau pencabutan hak atas tanah secara tegas telah diatur dalamUUPA, akan tetapi mengenai pembebasan tanah diatur dengan peraturan- peraturan lainnya.

Masalah pembebasan tanah, kita masih banyak mendengar bahwa rakyat minta perlindungan pada DPR karena tanah peladangan dan pertanian merekaakan digusur tanpa diberi ganti rugi yang layak (Kompas, 2 September 1982) dan setelah mengadukan nasibnya itu melalui DPR, penggusuran di Cibuburdihentikan sementara (Kompas, 3 September 1982).

Kita terus bertanya, apakah pihak eksekutif tidak menghayati hak-hak paling dasar, apalagi yang mencakup hak hidup mereka. Sebenarnya peraturan- peraturan telah ada, namun demikian keluhan-keluhan yang dilontarkan warga masyarakat tetap selalu mendengung, tentang perlakuan yang kurang wajar dari oknum tertentu berkenaan dengan masalah tersebut. Apalagi disebut-sebut,

petugas kelurahan, kecamatan bahkan petugas Kamtib sudah pro PT SJ (Kompas, 2 September 1982). Kalau memang pembebasan tanah ini bersandar pada peraturan-peraturan yang ada secara tegas telah diatur di dalam peraturan Menteri Dalam Negeri No. 15/1975).

Dengan ganti rugi yang layak, dapat saja panitia penaksir melihat perkembangan akan harga tanah, sehingga pembayaran ganti rugi akan diterima oleh semua pihak dengan tanpa paksaan. Mengenai panitia penaksir ini, harus pulamemperhatikan surat Edaran Dirjen Agraria tanggal 3 Februrari 1975 No. Ba. 12/108/12/1975 tentang Pelaksanaan Pembebasan Tanah.

Di dalam surat edaran ini disebutkan dengan pertimbangan bahwa pada akhir-akhir ini dirasakan adanya peningkatan tanah untuk keperluan berbagaimacam pembangunan, sedang tanah negara yang tersedia untuk memenuhi kebutuhan tersebut sudah sangat terbatas sekali/tidak ada lagi, sehingga satu-satunya jalan yang dapat ditempuh untuk memenuhi kebutuhan tersebut, ialah dengan cara pembebasan tanah milik rakyat atau tanah yang dikuasai oleh masyarakat Hukum Adat dengan hak-hak adat, atau tanah dengan hak-hak lainnya. Di dalam surat edaran ini disebutkan pula bahwa yang dimaksud dengan pembebasan tanah ialah setiap perbuatan yang bermaksud langsung atau tidak langsung melepaskan hubungan hukum yang ada di antara pemegang hak/penguasaan atas tanahnya dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang berhak/penguasa atas tanah itu.

Untuk keperluan pemerintah, pembebasan tanah haruslah dilaksanakan oleh panitia pembebasan tanah yang dibentuk oleh Gubernur atau kuasa gubernur Kepala Daerah Tingkat I, oleh Bupati/Walikotamadya Kepala Daerah Tingkat II untuk masing-masing Kabupaten/Kotamadya yang terdiri dari unsur-unsur:

a. Kepala Sub Direktorat Agraria Kabupaten/Kotamadya sebagai Ketuamerangkap anggota.
b. Seorang pejabat dari kantor pemerintah Daerah Tingkat II yang ditunjuk Bupati/Walikotamadya Kepala Daerah yang bersangkutan sebagai anggota.
c. Kepala Kantor IPEDA/IREDA atau pejabat yang ditunjuk sebagai anggota.
d. Kepala Dinas Pekerjaaan Umum Tingkat II atau pejabat yang ditunjuknya, apabila mengenai bangunan dan atau Kepala Dinas Pertanian Daerah Tingkat II atau pejabat yang ditunjuknya jika mengenai tanah pertanian/perkebunan sebagai anggota.
e. Seorang pejabat yang ditunjuk oleh instansi yang memerlukan tanah tersebut sebagai anggota.
f. Kepala Kecamatan yang bersangkutan sebagai anggota.
g. Kepala desa atau dipersamakan dengan itu sebagai anggota.
h. Seorang pejabat dari kantor Sub Direktorat Agraria Kabupaten/Kotamadya yang ditunjuk oleh kepala Sub Direktorat Agraria Kabupaten/Kotamadya yangbersangkutan sebagai sekretaris

bukan anggota.

Apabila di dalam pembebasan tanah tersebut diperlukan seorang ahli, Gubernur dapat menambah panitia pembebasan tanah yang diperlukan. Dalam rangka pembebasan tanah ini, apabila telah tercapai kata sepakat mengenai bentuk/besarnya ganti rugi maka pembayaran harus dilaksanakan secaralangsung oleh instansi yang bersangkutan dengan penyerahan/pelepasan hak atas tanahnya dengan disaksikan oleh sekurang-kurangnya empat orang anggota panitia pembebasan tanah, di antaranya Kepala Kecamatan dan Kepala Desa yang bersangkutan. Di dalam surat edaran Dirjen Agraria ini, disebutkan pula bahwa untuk kepentingan pembuktian dokumentasi maupun syarat-syarat kelengkapan data yang diperlukan untuk penyelesaian permohonan sesuatu hak atas tanah olehinstansi yang bersangkutan, pembayaran ganti rugi serta pernyataan pelepasan haktersebut, harus dibuat dalam bentuk berita acara dilampiri suatu daftar secara kolektif dari pihak yang telah menerima pembayaran ganti rugi tersebut, sekurang-kurangnya rangkap delapan. Untuk kepentingan swasta yang pada asasnya adalah sejajar dengan kepentingan anggota-anggota masyarakat maka pembebasan tanah untuk kepentingan swasta, pihak-pihak yang berkepentingan dengan pemberian ganti rugi yang besarnya ditentukan secara musyawarah.

Untuk mencegah terjadinya hal-hal yang tidak sesuai dengan peraturan perundangan maupun garis-garis kebijaksanaan pemerintah mengenai persediaan, peruntukan dan penggunaan tanah, diwajibkan kepada Pemerintah Daerah untuk mengawasi pelaksanaan pembebasan dan pembiayaan ganti rugi yang dilakukan oleh pihak swasta. Dengan demikian kalau pembebasan tanah ini berpegang pada surat edaran dirjen Agraria, tidaklah perlu kasus-kasus pembebasan tanah sampai ke DPR. Dalam hal demikian eksekutif haruslah peka terhadap hajat hidup rakyat dan yang penting hati nurani mereka didengar sebagai pertimbangan di dalam kebijaksanaan pemerintah.

Masalah pembebasan tanah sangat rawan dalam pembangunan, karena di dalamnya menyangkut hajat hidup orang banyak. Kalau dilihat dari kebutuhan pemerintah akan tanah untuk keperluan berbagai macam pembangunan, dapatlah dimengerti bahwa tanah negera yang tersedia sangatlah terbatas sekali. Maka satu-satunya jalan yang dapat ditempuh yaitu membebaskan tanah milik rakyat, baik yang dikuasai Hukum Adat maupun hak-hak lainnya yang melekat di atasnya.

Dalam rangka pelaksanaan pembebasan tanah, telah digariskan dalam ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat, yang tertuang dalam Tap MPR No. IV/MPR/1973, bahwa pelaksana pembangunan maupun pembinaan dan pemeliharaan hasil-hasil pembangunan bukan menjadi tanggung jawab pemerintah semata-mata, melainkan menjadi tanggung jawab masyarakat Indonesia.

Dengan demikian, kalau rakyat melepaskan tanah-tanah mereka, pelepasan hak itu perlu

dengan rasa keikhlasan demi pembangunan bangsanya. Tetapi pemerintah juga dituntut untuk melaksanakan aturan perundang-undangan yang ada, seperti yang diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 15 Tahun 1975 tentang Ketentuan-ketentuan Mengenai Tata Cara Pembebasan Tanah. Pembebasan tanah tersebut tidak terlepas dari masalah ganti rugi. Dalam pasal 1 Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 15/1975, secara tegas disebutkan, pembebasan tanah ialah melepaskan hubungan hukum yang semula terdapat pada pemegang hak dengan cara memberikan ganti rugi.

Berbeda dengan jual beli, karena secara hukum jual beli, diatur melalui Pasal 1457 KUH Perdata yang menyebutkan; jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatukebendaan dan pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan. Dari perumusanpasal di atas dapat ditarik kesimpulan, bahwa penjual dan pembeli terdapat hakdan kewajiban masing-masing. Pihak penjual berkewajiban menyerahkan barang yang dijual, sedangkan pihak pembeli berkewajiban untuk membayar harga barang yang dibeli kepada penjual. Jual beli yang dianut di dalam Hukum Perdataini hanya bersifat obligator, yang artinya bahwa perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban timbal balik antara kedua belah pihak, penjual dan pembeli, yaitu meletakkan kepada penjual kewajiban untuk menyerahkan Hak Milik atas barang yang dijualnya, sekaligus memberikan kepadanya hak untuk menuntut pembayaran harga yang telah disetujui dan di pihak lain.

SIMPULAN

Berdasarkan hasil kajian yuridis, pemberlakuan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) telah membawa perubahan mendasar terhadap keberlakuan Buku II KUH Perdata, khususnya dalam bidang hukum benda yang berkaitan dengan tanah. UUPA secara tegas menghapus dualisme hukum pertanahan yang sebelumnya bersumber dari hukum Barat dan hukum adat, serta menggantinya dengan sistem hukum tanah nasional yang bersifat unifikasi dan berlandaskan pada kepentingan nasional serta asas keadilan sosial.

Implikasi dari pemberlakuan tersebut adalah tidak berlakunya lagi sebagian ketentuan dalam Buku II KUH Perdata yang mengatur mengenai tanah dan hak-hak kebendaan atas tanah, kecuali ketentuan tertentu yang masih relevan dan tidak bertentangan dengan UUPA dan UUHT. Selain itu, UUHT memperkenalkan sistem jaminan kebendaan yang lebih modern melalui hak tanggungan, yang memberikan kepastian hukum dan perlindungan yang lebih kuat bagi kreditur dalam hubungan utang-piutang dengan jaminan tanah.

Dengan demikian, keberadaan UUPA dan UUHT tidak hanya memperbarui sistem hukum pertanahan di Indonesia, tetapi juga menyelaraskan pengaturan hukum dengan perkembangan kebutuhan masyarakat, menciptakan kepastian hukum, serta mendukung pembangunan nasional melalui pengelolaan dan pemanfaatan tanah yang lebih teratur dan berkeadilan.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

Arie S Hutagalung, Condominium dan Permasalahannya, Badan Penerbit Fakultas Hukum Univewrsitas Indonesia, Jakarta, 2002

Asikin Zainal, Pengantra Tata Hukum Indonesia, Rajawali Press, Jakarta, 2012

Badrulzaman Darus Mariam, Perjanjian Kredit Bank, Alumni, Bandung, 2020. Serial Hukum Perdata Buku II, Kompilasi Hukum Jaminan, Sekolah Tinggi Ilmu Hukum Graha Kirana Medam, CV Mandar Maju, Bandung 2020.

Hutagalung S Arie, Condominium Dan Permasalahannya, Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, 2022.

Komariah, Hukum Perdata, Cet. Ketiga, Edisi Revisi, 2000. Universitas Muhammadiyah, Malang.

Peter Mahmud Marzuki, Pengantar Ilmu Hukum, Kencana prenada media, Jakarta, 2012.

Satjipto Raharjo, Ilmu Hukum, PT Citra Adytia Bakti, Bandung. 2000Sjahdeini Remy Sutan, Hak Tanggungan, Alumni, Bandung, 2016

Soerjono Soekanto, Pengantar Penelitian Hukum, UI Press, Jakarta, 2004, hln 133

Soimin Soedharyo, Status Hak Dan Pembebasan Tanah, Sinar Grafika, Jakarta,2001

Sudikno Mertokusuma, Mengenal Hukum, Liberty, Yogyakarta, 2019. PenemuanHukum Sebuah Pengantar, Liberti Yogyakarta, 2019.

B. Peraturan Perundang-Undangan

Indonesia, Undang-Undang Tentang Pokok-Pokok Agraria, UU No. 5 Tahun 1960 Indonesia, Undang-Undang Hak Tanggungan UU No. 4 Tahunm 1996

Indonesia, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

C. Internet

http://www.mandarmaju.com/daftarbuku.php?id=276

http://sarmanpsagala.wordpress.com/2011/08/01/beberapa-istilah-dan-pengertian-tanah-di-bpn/

http://www.fauzibowo.com/dipo63.php?id=31&mode=view&page=4*ejournal.um*

m.ac.id/index.php/legality/article/view/295/307

http://hukum pertanahan//Maspurba Weblog.htm