

4-30-1975

## CATATAN MENGENAI HUKUM YANG BERLAKU TERHADAP BANGUNAN DAN PEMILIKAN BANGUNAN DALAM HUKUM YANG BERLAKU SEKARANG IN

Boedi Harsono  
*Faculty of Law University of Indonesia*

Follow this and additional works at: <https://scholarhub.ui.ac.id/jhp>



Part of the [Administrative Law Commons](#), [Comparative and Foreign Law Commons](#), [Constitutional Law Commons](#), [Criminal Law Commons](#), and the [Natural Resources Law Commons](#)

---

### Recommended Citation

Harsono, Boedi (1975) "CATATAN MENGENAI HUKUM YANG BERLAKU TERHADAP BANGUNAN DAN PEMILIKAN BANGUNAN DALAM HUKUM YANG BERLAKU SEKARANG IN," *Jurnal Hukum & Pembangunan*: Vol. 5: No. 1, Article 1.

Available at: <https://scholarhub.ui.ac.id/jhp/vol5/iss1/1>

This Article is brought to you for free and open access by the Faculty of Law at UI Scholars Hub. It has been accepted for inclusion in Jurnal Hukum & Pembangunan by an authorized editor of UI Scholars Hub.

**CATATAN MENGENAI HUKUM YANG BERLAKU  
TERHADAP BANGUNAN DAN PEMILIKAN BANGUNAN  
DALAM HUKUM YANG BERLAKU SEKARANG INI**



oleh

BOEDI HARSONO SH

**MASALAHNYA**

1. Dua masalah kita hadapi dengan mulai berlakunya Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) <sup>1)</sup> pada tanggal 24 September 1960, yaitu :

- a. apakah hukum yang berlaku terhadap tanah dengan sendirinya berlaku juga terhadap bangunan yang berdiri di atasnya dan
- b. siapakah menurut hukumnya pemilik bangunan yang didirikan di atas tanah kepunyaan pihak lain ?

2. Dalam rangka ketentuan hukum yang berlaku sebelum UUPA jawaban atas pertanyaan-pertanyaan tersebut ada dua macam, yaitu tergantung pada status hukum dari tanah di atas mana bangunan itu berdiri. Sebagaimana diketahui sebelum UUPA, di Negara kita berlaku bersamaan dua perangkat Hukum Tanah, yaitu Hukum Tanah Barat, yang bersumber pada Kitab Undang-undang Hukum Perdata <sup>2)</sup> dan Hukum Tanah Adat, yang bersumber pada Hukum Adat.

Jika bangunan itu berdiri di atas tanah yang tunduk pada ketentuan Hukum Tanah Barat (dikenal sebagai : tanah-tanah Hak Barat/ Hak Eropah), hukumnya adalah, bahwa bangunan itu menjadi bagian dari tanahnya karena berlakunya apa yang disebut *azas* perlekatan (*azas "natrekking"* atau *azas "accessie"* <sup>3)</sup>). Karena merupakan bagian dari tanahnya, maka dengan sendirinya bangunan itu tunduk pada ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku terhadap tanahnya (Hukum Tanah). Atas dasar *azas* itu pula maka hak pemilikan atas tanah

Hak Barat itu meliputi juga pemilikan dari bangunan yang ada di atasnya <sup>4)</sup>). Bangunan yang didirikan di atas tanah kepunyaan pihak lain menjadi milik yang empunya tanah <sup>5)</sup> (kecuali jika diperjanjikan lain).

Berlainan hukumnya jika bangunan itu berdiri di atas tanah yang tunduk pada Hukum Tanah Adat (dikenal sebagai : tanah-tanah Hak Adat, dalam arti yang lebih luas : tanah-tanah Hak Indonesia). Dalam Hukum Adat berlaku apa yang dikenal sebagai *azas pemisahan horizontal* (*azas "horizontale scheidung"*) antara tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya. Tanah tunduk pada Hukum Tanah, sedang bangunan tunduk pada Hukum Perutangan, yang mempunyai sifat-sifat lain daripada Hukum Tanah <sup>6)</sup>). Demikianlah maka pemilikan tanah Hak Adat tidak dengan sendirinya meliputi juga pemilikan bangunan yang ada di atasnya. Dalam Hukum Adat berlaku azas, bahwa pihak yang membangun, dialah pemilik bangunan yang dibangunnya itu.

3. Bagaimanakah hukumnya setelah berlakunya UUPA ? Baik didalam UUPA sendiri maupun didalam peraturan-peraturan pelaksanaannya tidak dijumpai ketentuan mengenai hal itu. Kiranya pengaturan soal tersebut akan dilakukan didalam Undang-Undang yang mengatur Hak Milik atas tanah, sebagai yang dimaksudkan oleh pasal 50 ayat 1 UUPA.

Dalam pada itu dari diktum UUPA, terutama dari ketentuan pasal 5, kita dapat mengambil kesimpulan sebagai berikut :

#### *AZAS YANG DIPERGUNAKAN DALAM HUKUM YANG BERLAKU SEKARANG INI*

4. UUPA mengadakan unifikasi Hukum Tanah dan unifikasi hak-hak penguasaan atas tanah. Pasal-pasal didalam Buku II Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang mengatur soal agraria (yaitu : bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya) dicabut, kecuali pasal-pasal yang mengatur hipotik. Dengan demikian maka pasal-pasal yang mengandung pengeterapan dari azas *accessie* harus dianggap sebagai tidak berlaku lagi <sup>7)</sup>). Dalam rangka mewujudkan unifikasi Hukum Tanah itu UUPA menetapkan selanjutnya didalam pasal 5, bahwa : "Hukum Agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang-angkasa ialah Hukum Adat, . . . .". Ketentuan tersebut

mengandung pengertian, bahwa Hukum Tanah positif kita menggunakan konsepsi-konsepsi dan azas-azas dari Hukum Adat.

Dalam rangka mengadakan unifikasi hak-hak penguasaan atas tanah UUPA menetapkan macam-macam hak penguasaan atas tanah, baik yang bersubyek Negara dan bagian-bagiannya maupun yang bersubyek perorangan dan badan-badan hukum. Hak-hak penguasaan atas tanah yang ada diubah (istilah yang lazim dipergunakan : di-konversi) menjadi salah satu macam hak yang diatur didalam UUPA itu. Dengan demikian maka tidak lagi dikenal penggolongan tanah dalam tanah-tanah Hak Barat dan tanah-tanah Hak Adat/Indonesia<sup>6)</sup>.

5. Dari apa yang diuraikan diatas maka kesimpulan yang dapat diambil adalah, bahwa azas mengenai bangunan yang dipergunakan dalam hukum kita yang berlaku sekarang ini adalah azas Hukum Adat. Yaitu :

- a. bahwa pada azasnya ada pemisahan antara tanah dan bangunan yang berdiri diatasnya (Azas pemisahan horizontal). Bahwa hukum yang berlaku terhadap tanah tidak dengan sendirinya berlaku juga terhadap bangunan yang berdiri diatasnya. Tanah tunduk pada Hukum Tanah, sedang pengaturan soal bangunan termasuk Hukum Perutangan.
- b. bahwa hak pemilikan atas tanah tidak dengan sendirinya meliputi juga pemilikan bangunan yang ada diatasnya. Bahwa barang siapa yang membangun, dialah pemilik bangunan yang dibangunnya itu.

#### *PENGETERAPAN AZAS TERSEBUT PADA KASUS-KASUS KONKRIT*

6. Karena azas tersebut belum dijabarkan menjadi norma-norma hukum, maka timbul masalah bagaimanakah pengeterapannya pada kasus-kasus yang konkrit? Dalam hubungan ini perlu kiranya kita ingat, bahwa azas-azas Hukum Adat itu tidak bersifat mutlak. Pengeterapan azas-azas Hukum Adat pada kasus-kasus konkrit selalu memperhatikan faktor-faktor yang meliputi atau bersangkutan dengan kasus yang dihadapi. Hukum Adat bersikap realistik, berdasarkan kenyataan-kenyataan yang ada.

Begitulah juga kiranya pengeterapan azas yang mengenai bangunan tersebut. Pengeterapannya tidak bersifat mutlak, bahwa dalam kasus yang manapun azas tersebut akan diterapkan menurut rumusan sebagai yang diuraikan diatas itu. Adalah sesuai dengan sifat Hukum Adat, jika pengeterapannya dilakukan secara konkrit-relatif. Artinya, bahwa dengan memperhatikan faktor-faktor konkrit dan realita yang meliputi kasus yang dihadapi selalu ada kemungkinan untuk mengadakan penyimpangan, agar supaya penyelesaiannya dapat memenuhi rasa keadilan, yang pada hakekatnya merupakan tujuan dari hukum yang dilaksanakan itu<sup>9)</sup>. Dengan demikian maka jaminan dan kepastian hukum mungkin menjadi kurang, penyelesaian suatu kasus mungkin tidak dapat dilakukan secara mudah hanya berdasarkan rumusan azasnya, akan tetapi cara pengeterapan sebagai yang lazim dilakukan dalam melaksanakan Hukum Adat memberi kemungkinan yang lebih baik, untuk menimbang-nimbang dan menilai kepentingan semua pihak yang bersangkutan, hingga penyelesaiannya akan lebih dapat memenuhi tuntutan keadilan<sup>10)</sup>.

7. *Azas pemisahan horizontal* adalah sesuai dengan realitas perdesaan, dimana semula bangunan-bangunan dibuat dari kayu dan bambu, seringkali bahkan berdiri diatas tiang, hingga menurut kenyataannya memang tidak merupakan suatu kesatuan dengan tanahnya. Bahkan dengan mudah dapat dibongkar dan dipindahkan tanpa mengakibatkan banyak kerusakan. Dalam suasana perdesaan semula belum dikenal bangunan<sup>2</sup> dari batu yang berpondamen, yang menurut kenyataannya membikin bangunan tersebut merupakan suatu kesatuan dengan tanahnya. Yang sukar untuk membongkar, lebih-lebih untuk memindahkannya ketempat lain tanpa merusaknya sebagai bangunan. Daerah berlakunya Hukum Adatpun dewasa ini sudah meluas dan meliputi pula daerah-daerah perkotaan. Realita daerah-daerah perkotaan yang dihadapi berbeda dengan yang semula ada dalam suasana perdesaan. Oleh karena itu pengeterapan azas pemisahan horizontal tersebut dalam rangka Hukum kita sekarang ini seharusnya memperhatikan kenyataan atau realita itu. Artinya tidak seharusnya diterapkan secara mutlak terhadap setiap kasus yang dihadapi. Dalam hal ini maka kasus demi kasus perlu mendapat pertimbangan khusus, untuk menentukan apakah ketentuan hukum yang berlaku terhadap tanah akan kita perlakukan juga terhadap

bangunan yang ada di atasnya, antara lain dengan mengingat tujuan dan kegunaan ketentuan peraturan yang bersangkutan<sup>11)</sup>.

Demikianlah misalnya kalau menurut kenyataannya bangunan yang bersangkutan memang tidak merupakan suatu kesatuan dengan tanahnya (dari kayu, bambu atau "pre-fabricated"), hingga mudah dapat dibongkar dan dipindahkan ketempat lain, maka ketentuan Hukum Tanah tidaklah berlaku terhadapnya. Tetapi kalau menurut kenyataannya bangunan itu merupakan suatu kesatuan dengan tanahnya, maka dapatlah dipertimbangkan untuk memperlakukan ketentuan-ketentuan Hukum Tanah terhadap bangunan tersebut. Misalnya ketentuan-ketentuan pasal 21, 26, 30 dan 36 UUPA, yang menyatakan jatuhnya tanah yang bersangkutan kepada Negara. Jika ada bangunan di atas tanah yang terkena ketentuan pasal itu yang menjadi milik pemegang hak atas tanahnya, maka bangunan itupun turut jatuh pula kepada Negara. Tanpa pengeterapan secara demikian sanksi pasal-pasal tersebut, khususnya untuk daerah perkotaan, akan banyak dikurangi daya-gunanya<sup>12)</sup>. Sebaliknya ketentuan-ketentuan mengenai persyaratan bagi subyek-subyek hak-hak atas tanah misalnya, tidak berlaku terhadap bangunan-bangunan, biarpun bangunan yang bersangkutan menurut kenyataannya merupakan suatu kesatuan dengan tanahnya. Bangunan yang ada di atas tanah hak milik boleh saja dimiliki oleh suatu Perseroan Terbatas (yang menurut Hukum Tanah tidak boleh menguasai tanah dengan hak milik). Hukum Tanah memang memungkinkan pemilikan bangunan oleh suatu PT di atas tanah milik pihak lain, yang dikuasai oleh PT tersebut dengan hak guna-bangunan, hak pakai atau hak sewa (dikenal lembaga: hak sewa untuk bangunan<sup>13)</sup>).

Azas pemisahan horizontal tetap diperlakukan, tetapi tidak mutlak, melainkan secara konkrit-relatif.

8. *Azas pemilikan bangunan* sebagai yang dirumuskan di atas seharusnya juga jangan diterapkan secara mutlak terhadap setiap kasus yang dihadapi.

Dalam kasus-kasus pemilikan bangunan itu dapat tersangkut kepentingan 3 pihak, yaitu :

- a. pihak yang membangun (kita dapat sebut : pihak pertama) ;
- b. pihak yang mempunyai tanah (kita dapat sebut : pihak kedua) ;

- c. pihak ketiga : pihak yang membeli tanah beserta bangunan yang ada di atasnya dan kreditur yang menerima tanah beserta bangunan yang ada di atasnya sebagai jaminan utang.

Berbagai faktor kiranya perlu diperbatikan dalam memperlakukan azas tersebut terhadap kasus-kasus konkrit yang dihadapi. Apakah masalahnya masih terbatas pada hubungan antara pihak yang membangun dan pihak yang mempunyai tanah, ataukah sudah tersangkut pula kepentingan pihak ketiga? Tempat letak tanahnya dan usaha-usaha apa yang telah dilakukan oleh pihak yang mempunyai bangunan dan pihak ketiga untuk melindungi kepentingannya masing-masing merupakan juga faktor-faktor yang akan mempengaruhi pengeterapan azas yang dimaksudkan itu.

9. *Jika kasusnya masih terbatas antara pihak yang membangun dan pihak yang mempunyai tanah.*

- a. Kalau diantara mereka ada perjanjian mengenai soal pemilikan bangunan yang dibangun itu, maka apa yang mereka setuju bulat yang merupakan bukannya. Mungkin persetujuan itu menyatakan bahwa bangunan tersebut menjadi milik yang mempunyai tanahnya. Tetapi pihak pertama boleh memakainya selama sekian tahun, dengan kewenangan untuk memindahkan hak pemakaiannya kepada pihak lain. Atau bangunan menjadi milik yang membangun, akan tetapi setelah sekian tahun akan menjadi milik yang mempunyai tanah tanpa kewajiban memberi ganti kerugian.
- b. Kalau antara pihak pertama dan pihak kedua tidak ada perjanjian, maka berlakulah azas mengenai pemilikan bangunan tersebut diatas. Bangunan yang bersangkutan menjadi milik yang membangun, tanpa dipersoalkan didaerah mana kasus itu terjadi. Para pihak dianggap mengetahui adanya azas tersebut dalam hukum kita sekarang ini dan pihak kedua mengetahui bahwa bukan dia yang membangun bangunan itu.

Dalam kasus-kasus yang dimaksudkan itu pembangunan dan penguasaan tanahnya umumnya dilakukan dengan izin pihak yang mempunyai tanah. Penguasaan tanahnya dapat dilakukan dengan hak guna-bangunan, hak pakai, hak sewa ataupun hak menumpang. Jika pihak yang membangun itu menguasai tanahnya dengan hak

guna-bangunan, maka menurut Peraturan Pemerintah no. 10 tahun 1961 tentang "Pendaftaran Tanah", kepadanya dapat diberikan sertipikat sebagai tanda-buktinya. Adanya hak guna-bangunan diatas tanah milik pihak kedua itu dicatat pula didalam buku-tanah dan sertipikat hak miliknya<sup>14)</sup>. Dengan mengetahui, bahwa hak guna-bangunan itu adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan diatas tanah milik pihak lain, maka dengan dilakukannya pendaftaran hak guna-bangunan tersebut menurut Peraturan Pemerintah no. 10 tahun 1961, pihak ketiga dianggap mengetahui bahwa bangunan yang ada diatas tanah hak milik kepunyaan pihak kedua itu adalah milik pihak pertama. Dengan demikian pihak pertama telah cukup berusaha melindungi kepentingannya dan mencegah pihak ketiga mempunyai perkiraan yang keliru. Demikian pula jika penguasaan tanah yang bersangkutan dilakukan dengan hak pakai, hak sewa atau hak menumpang, pihak pertama dapat melindungi hak pemilikan atas bangunan yang dibangunnya itu dengan meminta agar adanya pemilikan bangunan tersebut dicatat didalam buku-tanah dan sertipikat hak milik tanah yang dipunyai oleh pihak kedua<sup>15)</sup>. Sudah tentu pencatatan tersebut hanya dapat dilakukan atas persetujuan pemilik tanahnya. Sungguhpun dalam hal ini pemilik bangunan tidak memperoleh sertipikat (karena hak atas tanah yang dipunyai tidak termasuk golongan hak-hak atas tanah yang didaftar) namun pencatatan pada buku-tanah dan sertipikat hak miliknya sudah cukup memenuhi persyaratan publisitas untuk mengikat pihak ketiga yang mengadakan perbuatan hukum dengan tanah tersebut.

Azas pemilikan bangunan itu berlaku juga dalam hal tanah yang bersangkutan dikuasai oleh pihak yang membangun secara illegal. Praktek penyelesaian penguasaan tanah-tanah secara illegal menunjukkan juga, bahwa tidak pernah ada anggapan, bahwa bangunan yang didirikan oleh para okupan illegal itu bukan milik mereka. Mereka selalu diberi kesempatan untuk membongkar dan mengangkatnya ketempat lain.

Sudah barang tentu azas itupun berlaku jika penguasaan tanahnya dilakukan secara legal, tetapi bangunannya didirikan tanpa izin yang mempunyai tanah. Sengketa mengenai pembangunannya tidak mengurangi hak pemilikan pihak pertama atas bangunan yang dibangunnya itu.



10. *Jika dalam kasusnya sudah tersangkut pihak ketiga*

Sungguhpun bangunan itu pada umumnya adalah milik yang mempunyai tanah, namun dengan adanya azas, bahwa yang membangun menjadi pemilik dari bangunan yang dibangunnya itu (azas mana dianggap setiap orang mengetahuinya), pihak ketiga yang mengadakan perbuatan-perbuatan hukum mengenai tanah yang ada bangunannya tidak boleh beranggapan, bahwa bangunan yang ada diatas tanah itu dengan sendirinya adalah milik dari yang mempunyai tanah. Ia berkewajiban untuk mengadakan penelitian dalam batas-batas kewajaran dan ketentuan hukum yang berlaku, untuk mengetahui dan memastikan siapakah pemilik bangunan itu. Dalam hal ini faktor *dimana* kasus itu terjadi turut menjadi pertimbangan sampai dimanakah azas pemilikan bangunan tersebut dapat diperlakukan. Secara umum dapat diadakan perbedaan apakah kasusnya terjadi dalam suasana perdesaan ataukah dalam suasana perkotaan.

*Dalam suasana perdesaan* membangun rumah atau bangunan lainnya bukanlah suatu peristiwa yang terjadi setiap hari dan tidak pula dilakukan secara diam-diam. Bahkan sebaliknya, umumnya dilakukan dengan bantuan para warga desa yang lain, disertai mengadakan "Selamatan" pemasangan bendera dan pengikatan padi diatasnya, dan lain-lain bentuk kegiatan yang menyolok. Oleh karena itu maka pihak ketiga yang berkepentingan dengan mudah akan dapat mengetahui dari para warga-desa yang lain atau dari Kepala Desa siapakah pemilik bangunan yang ada diatas bidang tanah yang akan dibeli atau diterimanya sebagai jaminan utang. Dalam kasus-kasus yang terjadi dalam suasana perdesaan kiranya azas pemilikan bangunan itu dapat diterapkan, tanpa meletakkan tambahan beban yang terlampau berat kepada pihak ketiga.

Kalau dalam suasana perdesaan mudah dapat diketahui siapakah pemilik suatu bangunan, tidaklah demikian halnya dalam *suasana perkotaan*. Dalam suasana perkotaan orang umumnya tidak saling mengetahui apa yang dilakukan atau apa yang dipunyai masing-masing. Bahkan para Kepala Desapun tidak selalu mengetahui hal-hal yang terjadi didesanya atau yang dipunyai oleh warga-desanya. Mengingat keadaan yang demikian itu, maka memperlakukan azas pemilikan bangunan tersebut pada setiap kasus yang terjadi dalam suasana perkotaan akan berarti penambahan beban yang terlampau

berat kepada pihak ketiga. Kiranya harus diusahakan adanya keseimbangan dalam melindungi dan mempertimbangkan kepentingan pihak yang memiliki bangunan dan pihak ketiga.

Disamping mewajibkan pihak ketiga untuk mengadakan penelitian sehubungan dengan kemungkinan, bahwa bangunan yang bersangkutan bukan milik pihak yang mempunyai tanah, pihak pemilik bangunan pun berkewajiban untuk berusaha mencegah, jangan sampai pihak ketiga mempunyai anggapan yang keliru, bahwa bangunan yang ada diatas tanah itu adalah milik yang mempunyai tanah. Upaya yang disediakan oleh hukum untuk melindungi kepentingannya melalui mekanisme pendaftaran sebagai syarat publisitas sudah dikemukakan diatas. Menempati sendiri bangunan yang dibangunnya itu merupakan upaya fisik untuk mengurangi atau mencegah timbulnya anggapan yang keliru. Maka sampai dimanakah pihak pemilik bangunan itu telah mempergunakan upaya-upaya tersebut dalam kasus konkrit yang akan diselesaikan, merupakan pula faktor yang perlu dipertimbangkan dalam penentuan apakah azas pemilikan bangunan itu akan diperlukan terhadap kasus tersebut atau tidak.

Jika pihak pemilik bangunan telah dalam kewajibannya untuk melindungi kepentingannya sehubungan pihak ketiga setelah mengadakan penelitian sehubungan dengan azas yang telah dapat mengembalikannya dari sumber lain, maka bolehlah kiranya ia menganggap, bahwa apa yang ada diatas tanah yang dibelinya atau diterimanya sebagai jaminan utang itu adalah juga milik yang mempunyai tanah. Juga atas dasar pertimbangan, bahwa umumnya keadaannya adalah demikian. Adanya bangunan milik pihak lain merupakan perkecualian. Ini tidak berarti, bahwa didaerah perkotaan berlaku azas accessie. Azasnya tetap azas Hukum Adat, hanya pengeterapannya dilakukan secara konkrit-relatif.

#### *FUNKSI SERTIPIKAT HAK TANAH DALAM HUBUNGANNYA DENGAN PEMILIKAN BANGUNAN*

11. Sertipikat menurut UUPA dan Peraturan Pemerintah no. 10 tahun 1961 merupakan surat tanda bukti hak atas tanah. Sertipikat tidak dimaksudkan sebagai pembuktian pemilikan bangunan yang ada diatasnya, biarpun adanya bangunan itu dapat diketahui dalam surat-ukurnya. (Dalam hak guna-bangunan pemilikan bangunannya

disimpulkan dari isi haknya, sebagai hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan diatas tanah milik pihak lain).

Dalam pada itu - mungkin karena umuninya sukar untuk dapat memperoleh tanda bukti yang lain - dalam praktek Pengadilan Negeri dan Panitia Perumahan di Jakarta tampak, bahwa dalam memeriksa dan mengadili perkara-perkara penghunian dan pemilikan bangunan/ rumah, dipergunakan sertipikat hak tanah (dikenal sebagai "buku hijau", karena sertipikat hak tanah di Jakarta bersampulkan kertas yang berwarna hijau) sebagai alat untuk membuktikan hak pemilikan atas bangunan yang berdiri diatas tanah itu. Dengan demikian maka dalam praktek pengadilan sertipikat hak tanah bukan hanya berfungsi membuktikan hak atas tanahnya, melainkan juga hak pemilikan atas bangunan yang ada diatasnya.

Jika demikian, maka bagi pihak ketiga yang melakukan perbuatan hukum mengenai tanah dan bangunan yang ada diatasnya cukuplah berpegangan pada apa yang disebutkan didalam sertipikat hak tanahnya. Kalau didalam sertipikat itu tidak ada catatan keterangan yang sebaliknya, bolehlah dia menganggap bahwa bangunan yang ada diatas tanah tersebut adalah (juga) milik dari yang mempunyai tanah.

- 
- 1) Undang-undang no. 5 tahun 1960 tentang "Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (LN 1960 no. 104, TLN no. 2043).
  - 2) Ada ketentuan Hukum Tanah Baru yang tidak bersumber pada Kitab Undang-undang Hukum Perdata, melainkan berlaku sebagai hukum kebiasaan yang bersumber pada Hukum Belanda Kuno (Hukum mengenai "Bataviese Grondhuur).
  - 3) Pasal 500 KUHHPdt
  - 4) Pasal 571 ayat 1 KUHHPdt
  - 5) Pasal 601 KUHHPdt
  - 6) Bandingkan a.l. *Ter Harr* : "Beginzelen en Stelsel van het Adat-recht" JB Wolters Groningen Jakarta, 1950, halaman 117. Juga *R. van Dijk* : "Pengantar Hukum Adat Indonesia" (terjemahan A. Soehardi), NV Penerbit W. van Hoeve Bandung, 1954, halaman 5 dan 6. "Hukum Perutangan bukan hukum mengenai utang-piutang, melainkan hukum yang menguasai hak-hak mengenai barang-barang selain dari pada tanah, perpindahan hak-hak itu dan hukum mengenai jasa-jasa". *Hukum Tanah* adalah hukum yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah.

- 7) Bandingkan *Boedi Harsono* : "Undang-undang Pokok Agraria", Bagian Pertama, Jilid Pertama, Penerbit Djambatan, Jakarta, 1968, halaman 122/123.
- 8) Ketentuan Konversi UUPA, pasal I s.d IX.
- 9) Bandingkan *Soepomo* : „Hubungan individu dan masyarakat dalam Hukum Adat", Yayasan Dharma, Jakarta, 1952 halaman 17 ("Jadi segala sesuatunya bresifat relatif") dan halaman 15 ("Lihat betapa relatifnya segala").
- 10) Bandingkan *Soepomo* : "Bab-bab tentang Hukum Adat", Penerbitan Universitas, tanpa tahun, halaman 21): "Perlindungan hak-hak menurut sistim Hukum Adat adalah ditangan hakim. Didalam persengketaan dimuka pengadilan, hakim menimbang berat-ringannya kepentingan-kepentingan yang saling bertentangan").
- 11) Bandingkan : *R. van Dijk* dalam hukunya tersebut diatas pada halaman yang sama.
- 12) Bandingkan *Ter Haar* dalam bukunya tersebut diatas pada halaman yang sama. Juga *Boedi Harsono* : "Undang-undang Pokok Agraria". Bagian Pertama Jilid Kedua, Penerbit Djambatan, Jakarta, 1971 halaman 201.
- 13) Pasal 35, 41 dan 44 UUPA.
- 14) Pasal 10, 13, 22 dan P.P. no. 10/1961
- 15) Pasal 30 ayat 2 P.P. no. 10/1961.