



sesuatu atau untuk dibebaskan dari suatu perikatan dengan lewatnya suatu waktu tertentu dan atas syarat syarat yang ditentukan oleh undang-undang!(Subekti, 1992:409).

Dalam KUH Perdata, oleh Niniek Suparni, Daluwarsa diganti dengan istilah "lewat waktu", sebagaimana pasal 1946 berbunyi:

"Lewat waktu ialah suatu sarana hukum untuk memperoleh sesuatu atau suatu alasan untuk dibebaskan dari suatu perikatan dengan lewatnya waktu tertentu dan dengan terpenuhinya syarat-syarat yang telah ditentukan dalam undang-undang!(Suparni,1992:480

Dari pengertian tersebut diatas dapat diambil suatu kesimpulan, bahwa daluwarsa merupakan satu istilah - dalam hukum yang mana karenanya seseorang dapat memperoleh suatu hak milik atau dibebaskan dari suatu perikatan , dengan syarat-syarat yang telah ditentukan oleh undang-undang (KUH Perdata).

Tetapi juga diluar hal-hal daluwarsa yang diatur oleh undang-undang, berlangsungnya waktu mungkin penting artinya untuk terjadinya atau lenyapnya hak. Sejarah hukum mengenal sejumlah contoh, bahwa hubungan yang biasa belaka menjadi perhubungan hukum, karena ia lama berlangsung. Misalnya kekuasaan yang kongkrit dari orang-orang yang berkuasa, yang diperoleh dari perbuatan kekerasan dan ketidakadilan, acap kali diakui sebagai sah sesudah langsung beberapa waktu.(Apeldoorn,1990:214).

Dan pada hakekatnya fungsi dari daluwarsa adalah melindungi keadaan yang telah ada. Apa yang telah ada

dalam masyarakat biasanya terdapat suatu keragu-raguan tentang sifat dan perluasan hak-hak dan kewajiban dari perhubungan hukum. Dan keragu-raguan ini dapat menghalang-halangi adanya lalu lintas di dalam hukum. Oleh karena itu daluwarsa adalah salah satu cara untuk menghilangkan keragu-raguan itu agar supaya tercapai adanya kepastian hukum, karena keragu-raguan dalam dunia hukum tidaklah sesuai dengan sifat hukum itu sendiri. (Saherodji, 1980:156).

Orang yang haknya dilanggar dapat juga ia bersikap pasif. Pemilik tanah membiarkan orang lain menyeroBOT tanahnya, kreditur membiarkan kepada debiturnya untuk tidak membayar. Hal ini biasa terjadi, karena orang tidak mengetahui bahwa ada pelanggaran terhadap haknya. Bisa juga hal ini terjadi karena orang tersebut kurang cekatan atau suka mengalah dan mungkin karena suatu keadaan yang lain, dan oleh karena suatu sebab, maka terjadilah suatu keadaan yang nyata, yang berlawanan dengan keadaan menurut hukum.

Norma hukum atau tata masyarakat menghendaki, bahwa keadaan baru, apabila sudah lama berjalan menjadi suatu keadaan hukum. Adalah tidak patut apabila pemilik tanah yang selama lima puluh tahun atau seratus tahun membiarkan saja penyerobot dan ahli warisnya, kemudian tiba-tiba mengusir mereka itu. Demikian juga tidak dapat dibenarkan apabila seorang kreditur, sesudah lima-

puluh atau seratus tahun membiarkan saja debiturnya yang lalai itu, kemudian menuntut debitur itu.

Dari keadaan tersebut diatas tidak diperbolehkan karena seseorang dapat berpegang pada suatu keadaan yang sudah lama berjalan tanpa adanya gangguan. Jadi untuk melindungi kepentingan umum, apabila dalam waktu yang lama semua orang menanggapi, bahwa A bertingkah laku sebagai pemilik dari sebidang tanah, lalu lintas masyarakat menghendaki, bahwa hukum menganggap A sebagai pemilik. Dalam hal ini tersangkut juga kepentingan pribadi. Karena A yang semula bukan pemilik, kemudian menjadi pemilik. Hukum memberikan perolehan hak itu kepada A, bukanlah sekali-kali untuk menguntungkan A, tetapi semata-mata untuk kepentingan umum.

Pada prinsipnya hukum dalam tingkat terakhir itu bersifat menyesuaikan diri (opportunistis), Menerima kenyataan yang ada. Dalam jangka waktu yang lama, hukum menyingkir terhadap keadaan yang nyata dan melindungi keadaan nyata yang baru. Hal yang tidak adil dihari kemarin menjadi hal yang adil di hari esok. Asal saja orang yang berhak di hari kemarin tidak mengadakan perlawanan terhadap keadaan yang baru dan karena daluwarsa, maka yang baru itu dilindungi oleh undang-undang.

## 2. Macam-macam daluwarsa

Sebagaimana pengertian daluwarsa yang tersebut dalam pasal 1946 KUH Perdata, maka daluwarsa dapat dibagi





sesudah adanya peristiwa penyerahan (levering). Misalnya, Penjualan, penukaran, pemberian hadiah ataupun dengan cara yang lainnya. Meskipun penyerahan - itu kemudian ternyata tidak sah adanya, atau tidak - dipenuhinya syarat-syarat yang ditetapkan oleh undang-undang, maka seorang yang memegang barang itu dapat menjadi pemilik tetap, kalau selama tiga puluh tahun tak ada seorangpun atau hal lain yang menghalangi pelaksanaan hak pemegang barang itu.

Misalnya; Pemberian hadiah yang tidak dilakukan di depan notaris, maka pemberian hadiah semacam itu menurut pasal 1682 (KUH Perdata) adalah batal . Untuk itu salah satunya jalan agar penerima hadiah memperoleh hak milik yang tetap, ia harus menggunakan kekuatan daluwarsa dengan memenuhi syarat-syarat yang telah ditetapkan oleh undang-undang.

Daluwarsa macam kedua berlaku, apabila suatu barang berada ditangan seseorang selama dua puluh tahun, dan orang itu mendapat barang tersebut berdasarkan atas suatu perbuatan hukum yang sah. Seperti pembelian, penerimaan sebagai hadiah dan lain sebagainya.

Misalnya; Seseorang yang membeli suatu barang yang dalam perbuatannya itu dianggap sah menurut hukum, akan tetapi di kemudian hari ternyata, si penjual itu tidak berhak untuk menjual barang yang bersan

kutan , karena ada orang lain yang berhak. Maka dalam hal ini, si pembeli tidak seketika itu menjadi pemiliknya yang tetap atas barang itu, melainkan sesudah dua puluh tahun lampau dan tidak ada seorangpun (pemiliknya yang sebenarnya) yang mempersoalkan barang tersebut.

Daluwarsa macam ketiga berlaku, apabila seseorang karena perhubungan hukum terhadap orang lain sedangkan orang tersebut tidak mau menggunakan jasa seseorang hakim untuk menolong dirinya atas suatu barang yang menjadi haknya dimana selama tiga puluh tahun orang tersebut diam saja, maka hak atas pertolongan hakim terhadap orang tersebut dianggap lenyap. Hal ini ditetapkan adalah untuk menghilangkan adanya keraguan dalam suatu perhubungan hukum.

Daluwarsa macam keempat pada hakekatnya adalah sama dengan daluwarsa macam ke tiga, yaitu lenyapnya hak seseorang meminta pelaksanaan hak-hak dan kewajiban dalam suatu perhubungan hukum, dalam jangka waktu waktu yang amat pendek.

Misalnya; Guru-guru dan pengusaha-pengusaha rumah penginapan, sesudah waktu satu tahun lampau, tidak bisa meminta pertolongan kepada hakim untuk memaksa murid agar membayar uang pelajaran atau juga memaksa seorang yang pernah menginap dalam suatu hotel untuk membayar penginapannya. (Subekti, 1992:412).





tau bertentangan dengan kepentingan orang lain atau umum, Atau diambil secara keseluruhan oleh pemerintah berdasarkan penstaan untuk kepentingan umum.(Simorangkir,1959:142).

Terhadap hak milik, pada dasarnya si pemilik dapat mempergunakan benda itu menurut kemauan atau kehendaknya sendiri, seperti menjualnya, memperbaikinya, memberikan kepada orang lain atau mungkin pemilik itu merusak benda miliknya. Akan tetapi kekuasaan itu bukanlah kekuasaan yang tidak terbatas, sebab dalam mempergunakannya tidak diperkenankan bersalahan dengan peraturan umum atau undang-undang lainnya yang dibuat oleh kekuasaan yang berhak menetapkannya, dan juga tidak diperkenankan mengganggu hak-hak orang lain.

Sri Soedewi MS. menyebutkan, bahwa hal-hal yang membatasi hak milik adalah:

- a. Hukum tata usaha, terbukti makin banyaknya campur tangan dari penguasa terhadap hak milik.
- b. Pembatasan oleh ketentuan-ketentuan dalam hukum tetangga.
- c. Penggunaannya tidak boleh menimbulkan gangguan (hinder) bagi hak orang lain.
- d. Penggunaannya tidak boleh menyalah gunakan hak (misbruik van recht).(Sofwan,1981:43).

Pembatasan lain adalah yang timbul dari hak-hak

yang dapat diselenggarakan oleh pihak ketiga mengenai benda itu. Mungkin hak itu adalah hak kebendaan, misalnya hipotik, hak gadai, hak guna usaha dan lain sebagainya. Atau mungkin bersifat pribadi, seperti persewaan, Dalam hal tersebut mungkin yang diperoleh oleh pemilik hanya sedikit saja, misalnya "hak milik telanjang" yaitu hak guna hasil yang diberikan kepada orang yang masih muda, sedang pemilik tidak menarik hasil dari miliknya (Tirtodiningrat, 1966:49).

Pembatasan selanjutnya adalah kemungkinan akan-pencabutan hak milik oleh pemerintah demi kepentingan umum berdasar atas ketentuan undang-undang dan dengan pembayaran ganti rugi.

Sedang hak milik dikatakan sebagai hak yang terkuat dan terpenuh karena:

- a. Pemegang hak milik itu dapat berbuat apa saja terhadap barang miliknya itu.
- b. Hak milik merupakan satu-satunya hak kebendaan yang paling langgeng sehingga setiap orang dapat sampai kapan saja atau lebih tegas lagi seumur hidup menikmati manfaat atas benda miliknya sepanjang tidak dialihkan kepada orang lain.
- c. Hak milik merupakan hak kebendaan utama yang dapat diwariskan secara turun-temurun tanpa batas -apapun, baik waktu, keadaan maupun keturunan. (Pur bacaraka, 1990:31).

Walaupun hak milik dianggap sebagai hak terkuat namun bukan berarti hak itu bersifat mutlak, artinya suatu hak yang tidak dapat di ganggu-gugat oleh pihak lain, melainkan masih dibatasi oleh ketentuan-ketentuan sebagaimana yang diatur dalam undang-undang. Memang pada awalnya KUH Perdata (B.W.) memandang hak milik sebagai hak mutlak yang tidak dapat diganggu gugat oleh siapa pun juga (*droit inviolable et sacre*), namun sifat itu tidak dapat bertahan lama disebabkan adanya pandangan-pandangan yang berubah dalam masyarakat. Jadi hak milik sekarang-tidak lagi bersifat mutlak akan tetapi mempunyai fungsi sosial (*social functie*). (Suhardana, 1992:172).

Hak milik itu terjadi karena:

- a. Menurut hukum adat yang diatur dengan peraturan pemerintah, misalnya pembukaan tanah oleh seseorang.
- b. Menurut penetapan pemerintah, menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan dengan peraturan pemerintah, misalnya keputusan pemerintah yang memberikan hak milik kepada seorang tertentu.
- c. Menurut ketentuan undang-undang, misalnya hak milik (*eigendom*) warga masyarakat (warga negara Indonesia) sekarang dianggap sebagai hak milik. (Sunindhia, 1991:74).

Sedangkan ciri-ciri dari hak milik itu adalah:

- a. Hak itu adalah hak utama

Hak milik adalah hak utama, induk dari semua hak kebendaan. Dikatakan hak utama karena hak milik paling dulu terjadi jika dibandingkan dengan hak-hak kebendaan lainnya. Tanpa ada hak milik lebih dahulu, tidak mungkin ada hak kebendaan atas suatu barang. Hak kebendaan seperti hak pakai, hak guna usaha, gadai, hipotik, semua adalah melekat pada hak milik.

b. Hak milik adalah satu kesatuan yang utuh

Hak milik melekat pada barang sebagai satu kesatuan yang utuh, tidak terpecah-pecah. Misalnya, sebuah rumah, walaupun terdiri atas beberapa kamar dan paviliun sifatnya merupakan satu kesatuan yang utuh. Hak milik melekat pada rumah secara keseluruhan. Tidak ada hak milik atas sebuah kamar dalam rumah, kamar adalah bagian dari rumah, satu kesatuan dengan rumah secara keseluruhan.

Apabila akan dipindah tangankan kepada pihak lain, tidak mungkin hanya memindah tangankan hak milik atas sebuah kamar, karena kamar merupakan bagian dari hak milik atas rumah. Demikian pula apabila dibebani hipotik, tidak ada hipotik yang melekat pada sebagian rumah (sebuah kamar), melainkan melekat pada keseluruhan rumah sebagai satu kesatuan yang utuh. Tidak ada hak milik yang melekat pada hak milik, yang ada hanyalah hak pakai, hak sewa, hak mendiami sebuah rumah dan lain sebagainya.









bagian miliknya itu, dia dapat berbuat hukum apa saja tanpa perlu persetujuan dari pemilik lainnya.

## 2). Hak milik bersama yang terikat

Hak milik bersama yang terikat terjadi karena ketentuan undang-undang atau karena perjanjian yang diadakan pihak-pihak. Hak milik bersama itu dikatakan terikat karena pemilik yang satu tidak dapat melakukan perbuatan hukum atas barang milik bersama tanpa persetujuan atau tanpa bersama-sama pemilik lainnya. Apabila dilakukan juga, maka pemilik lainnya dapat menuntut pembatalan atau minta ganti rugi. Setiap pemilik bersama berhak atas seluruh barangnya. Dan pada hak milik bersama yang terikat terdapat kesatuan barang milik bersama - yang tidak mungkin dilakukan pembagian/ pemecahan kecuali mengenai harta warisan.

Hak milik bersama yang terikat, yang disebabkan karena perkawinan atau persekutuan tidak mungkin berubah menjadi hak milik perseorangan selama ikatan perkawinan atau ikatan persekutuan - itu masih ada. Selama perkawinan, hak milik bersama merupakan modal kehidupan-bèrumah tangga suami dan istri. Dalam persekutuan, hak milik bersama adalah modal usaha persekutuan dalam mencapai tujuannya, yaitu memperoleh keuntungan, kemanfaatan atau kesejahteraan anggota persekutuan. Apabila-

ikatan perkawinan atau persekutuan itu berakhir , barulah hak milik bersama dapat dibagi dan menjadi hak milik perseorangan. Disinilah letak sifat- "terikat" hak milik bersama.

c. Hak milik negara

Hak milik negara diatur dalam berbagai undang-undang. Semua hak milik yang bukan milik perseorangan dan bukan pula milik bersama adalah milik negara. Dikatakan milik negara karena negara yang menguasai, mengurus dan memelihara serta membiayai harta kekayaan yang digunakan untuk kepentingan umum. Harta kekayaan negara terdiri atas barang bergerak dan barang tak bergerak yang dikuasai oleh negara karena:

- 1). Dikelola dan dibiayai oleh negara, misalnya hutan lindung, pertambangan, telekomunikasi, jalan umum.
- 2). Menggunakan modal negara, misalnya BUMN.
- 3). Pencabutan hak atas hak milik perseorangan, misalnya proyek untuk pembangunan.
- 4). Dibangun dengan dana negara, misalnya PTN, kantor pemerintah, perumahan dinas.
- 5). Dibeli dengan dana negara, misalnya inventaris kantor pemerintah, mobil dinas.
- 6). Dana pendapatan negara, misalnya berbagai jenis pajak, bea dan cukai, hasil penjualan ba-



bil itu bukanlah milik orang lain. Pemilikan ini hanya mengenai benda bergerak, sebab semua tanah yang tidak dipunyai oleh orang adalah milik negara. Hal ini adalah sesuai dengan pasal 33 ayat 3 UUD'45, bahwa "bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat".

Pemilikan ini antara lain mengenai ikan di sungai, danau atau laut, burung dan hewan di hutan, kecuali ada larangan menangkapnya atau memburuhnya.

#### b. Perlekatan

Segala apa yang melekat pada sesuatu benda, atau yang merupakan kebutuhan dengan benda itu, adalah milik orang yang dianggap sebagai pemiliknya.

Seseorang yang memiliki sebidang tanah, maka miliknya itu adalah meliputi atas segala sesuatu yang ada di atasnya dan apa yang ada didalam tanah tersebut. (Subekti, 1992:144). Benda bagian adalah mengikuti benda pokok, artinya bila ada sebuah benda ditemukan diatas sebuah tanah, maka benda tersebut menjadi milik orang yang berhak atas tanah. Dan asal saja dikemudian hari tidak dijumpai orang yang berhak atas benda itu. Jika ternyata benda tersebut terdapat orang yang lebih berhak atasnya, maka pemilik-benda adalah lebih berhak.

### c. Daluwarsa

Masalah daluwarsa telah dijelaskan pada bagian yang telah lalu, yaitu berlangsungnya suatu keadaan yang nyata dan yang menimbulkan dugaan adanya sebuah hak, mengakibatkan dugaan itu dibenarkan oleh undang-undang setelah jangka waktu tertentu telah lampau dengan syarat-syarat yang tertentu.

Orang karena kedudukan berkuasa menjadi pemilik benda setelah dua puluh atau tiga puluh tahun telah lampau, cacat-cacat dalam cara memperoleh hak milik itu yang pada permulaannya ada dianggap lenyap karena suatu masa tertentu telah lampau. Kejadian semacam ini disebut "daluwarsa".

### d. Penyerahan

Penyerahan merupakan cara memperoleh hak milik yang sangat penting dan yang paling sering terjadi dalam masyarakat. Penyerahan ini merupakan lembaga-hukum yang hanya dikenal khusus dalam sistem hukum perdata. Menurut hukum perdata yang dimaksud dengan penyerahan adalah penyerahan suatu benda oleh pemilik atau atas namanya kepada orang lain, sehingga orang lain ini memperoleh hak milik atas benda tersebut. (Sofwan, 1981:67).

Misalnya; dalam suatu peristiwa jual beli, maka disana terdapat suatu peralihan hak tanpa adanya pe-



sawat radio yang memerlukan izin pemilikan pesawat itu.

## 2). Penyerahan hukum

Yaitu suatu penyerahan yang dilakukan dihadapan notaris, sebagai bukti otentik adanya transaksi jual-beli.

Suatu penyerahan yang dilakukan dengan akte dibawah tangan (akte yang dibuat oleh para pihak-sendiri), tidak menjamin adanya kepastian hukum . Bila disangkal oleh pihak ketiga, maka kebenaran-akte dibawah tangan adalah sulit dibuktikan bahkan tidak mungkin dapat membuktikan. lain halnya-dengan akte yang dibuat didepan notaris, kebenarannya adalah dapat dipertanggung jawabkan karena notaris adalah pejabat yang diangkat oleh pemerintah dan bertugas dalam pembuatan akte tanah.

Sehubungan dengan hal tersebut diatas, maka jual-beli atas benda tak bergerak tidak cukup hanya dengan penyerahan nyata saja, melainkan harus disertai dengan penyerahan hukum. Supaya perpindahan hak milik benar-benar terjadi.

Sedang cara memperoleh hak milik diluar pasal 584 KUH Perdata, sebagaimana dinyatakan oleh Sri Soedewi M.S. dalam bukunya "hukum benda" ada delapan macam, yaitu:





Pasal tersebut memberikan suatu penjelasan, bahwa tidak semua benda dapat diperoleh dengan jalan atau cara da-luwarsa. Pasal tersebut memberi batasan hanya kepada benda benda yang tak bergerak juga bunga-bunga serta piutang-piutang lain yang tidak dapat dibayar. Benda tak bergerak disini adalah benda-benda berwujud dan juga yang tak berwujud. (vollmar, 1991:248).

Seorang bezitter yang jujur atas suatu benda yang tak bergerak (dengan mana dipersamakan benda yang tertulis atas nama) lama kelamaan dapat memperoleh hak milik atas benda tersebut. Apabila ia dapat menunjukkan suatu titel yang sah, maka dengan lewatnya waktu dua puluh tahun lamanya sejak ia mulai menguasai benda tersebut, ia menjadi pemilik yang sah dari benda tersebut.

Misalnya; seorang yang membeli sebidang tanah eigen-dom secara jujur dari seorang yang sebenarnya tidak berhak untuk menjualnya. Setelah lewat dua puluh tahun dan jika selama waktu itu tak pernah ada suatu pihak yang membantah haknya, pembeli itu akan menjadi pemilik yang sah atas tanah tersebut. Sebelum waktu dua puluh tahun itu lewat, oleh undang-undang ia dianggap sebagai seorang bezitter yang jujur saja, jika ia memang sungguh-sungguh mengira bahwa dirinya memperoleh hak milik itu dari seorang yang menjual tanah hak milik itu. (Subekti, 1992:186).

Dengan lewatnya waktu tiga puluh tahun, malahan bezitter yang jujur tersebut tidak diharuskan mempertunjukkan





kedudukan berkuasa itu di mulai dengan itikad baik. Dan bila ada seorang yang berkedudukan berkuasa pada awalnya itu beritikad buruk, maka harus dibuktikan. Undang-undang bertitik tolak dari hal yang biasa, ternyata dari sekian banyak orang yang berkedudukan berkuasa itu mempunyai itikad yang baik, artinya orang yang berkedudukan berkuasa itu menganggap atas suatu benda itu miliknya, maka tidak bisa tidak kecuali dirinya beritikad baik.

Kedudukan berkuasa itu harus berlangsung terus menerus agar dapat sampai kepada daluwarsa. Hal ini bukan berarti bahwa orang yang berkedudukan berkuasa itu harus menyampaikan bahwa dirinya terus-menerus. Sebab ada kedudukan berkuasa yang tidak dapat menyampaikan bahwa dirinya itu terus-menerus.

Misalnya, seorang yang mempunyai kedudukan berkuasa atas sebidang tanah di hutan, maka orang tersebut tidak bisa secara terus menerus berada dan bekerja di hutan itu atau ia menyuruh orang lain untuk bekerja disana. (Pitlo, 1986:245).

Sedangkan tidak terganggu maksudnya adalah bahwa selama seorang itu berkedudukan berkuasa tidak ada seorang-pun yang menyatakan bahwa dirinya adalah orang yang berhak atas suatu benda itu, dan tak ada orang lain yang meminta-jasa hakim agar supaya memindahkan hak atas benda itu dari orang yang berkedudukan berkuasa itu. Orang berkedudukan berkuasa tidak perlu membuktikan, bahwa kekuasaannya tidak

pernah terganggu.

Waktu yang telah ditetapkan oleh undang-undang merupakan syarat terakhir bagi jatuhnya daluwarsa, dimana seorang itu harus melakukan atas kedudukan berkuasa. Daluwarsa tidak dihitung dengan jam melainkan dengan hari dan jangka waktu menjadi penuh, apabila hari terakhir yang telah ditentukan telah lewat (pasal 1962). Undang-undang tidak menyatakan kapan jangka waktu itu mulai berjalan, tetapi waktu dianggap penuh bila tepat jam dua belas tengah malam. Walaupun demikian undang-undang tidak pernah menghitung jangka waktu daluwarsa dengan hari, tetapi selalu dengan bulan atau tahun.

Berdasarkan hak hukum yang sah, orang yang telah melakukan perbuatan kedudukan berkuasa selama dua puluh tahun - memperoleh hak milik, asal tidak cacat bentuknya. Bila kedudukan berkuasa itu terdapat dasar bentuknya yang cacat, maka daluwarsa baru dapat diperoleh jika waktu tiga puluh tahun telah lewat.