**BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

* 1. **Gambaran Umum Tentang Peralihan Hak Milik Atas Tanah**
1. **Pengertian Peralihan Hak**

Peralihan hak atas tanah diatur dalam pasal 20 ayat (2) UUPA yaitu hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Dua bentuk peralihan hak milik atas tanah dapat dijelaskan sebagai berikut:

* 1. Beralih

Beralih artinya berpindahnya hak milik atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain dikarenakan suatu peristiwa hukum. Dengan meninggalnya pemilik tanah, maka hak miliknya secara hukum berpindah kepada ahli warisnya sepanjang ahli warisnya memenuhi syarat sebagai subjek hak milik.

Beralihnya hak milik atas tanah yang telah bersertifikat harus didaftarkan kekantor pertanahan kabupaten/kota setempat dengan melampirkan surat keterangan kematian pemilik tanah yang dibuat oleh pejabat yang berwenang, bukti identitas para ahli waris, sertifikat tanah yang bersangkutan. Maksud peralihan hak milik atas tanah ini adalah untuk dicatat dalam buku tanah dan dilakukan perubahan nama pemegang hak dari pemilik tanah kepada para ahli warisnya.

* 1. Dialihkan/pemindahan hak

Dialihkan/pemindahan hak artinya berpindahnya hak milik atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain dikarenakan adanya suatu perbuatan hukum.

8

Berpindahnya hak milik atas tanah karena dialihkan/pemindahan hak harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT) kecuali lelang atau risalah lelang yang dibuat oleh pejabat dari kantor lelang. Berpindahnya hak milik atas tanah ini harus didaftarkan dikantor pertanahan untuk dicatat dalam buku tanah dan dilakukan perubahan nama dalam sertifikat dalam pemilik tanah yang lama kepada pemilik tanah yang baru.5

# Pengertian Hak Milik

Menurut ketentuan pasal 20 undang-undang pokok agrarian yang berbunyi:

1. Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6.
2. Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.(catatan kaki)

Ada beberapa pendapat para ahli/para sarjana mengenai hak milik atas tanah yaitu:

1. Menurut mertokusumo bahwa pengertian hak atas tanah adalah: “hak yang memberi wewenang kepada yang mempunyai hak untuk menggunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya”.
2. Menurut hutagalung bahwa pengertian hak atas tanah adalah: “hak memakai tanah yang memberikan wewenang untuk memakai tanah yang diberikan oleh atau badan hukum”.6

# Subjek Hak Milik

1. Perseorangan

5 Urip, Santoso. 2012. Hukum Agraria Kajian Komprehensif. Kencana Prenada Media Group.hlm 104

6 Urip, Santoso. Ibid. hlm 106

Hanya warga Negara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik pasal 21 ayat (1) UUPA/ketentuan ini menentukan perseorangan yang hanya berkewarganegaraan Indonesia yang dapat memiliki tanah hak milik.

1. Badan hukum

Pemerintah menetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya (pasal 21 ayat (2) UUPA).

Badan-badan hukum yang dapat mempunyai tanah hak milik menurut pasal 1 peraturan pemerintah Nomor 38 tahun 1963 tentang penunjukan badan- badan hukum yang dapat mempunyai hak milik atas tanah, yaitu bank-bank yang didirikan oleh Negara (Bank Negara), koperasi pertanian, dan badan keagamaan dan badan nasional.

Bagi pemilik tanah yang tidak memenuhi syarat sebagai subjek hak milik atas tanah, maka dalam waktu 1 tahun harus melepaskan atau mengalihkan hak milik atas tanahnya kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Apabila hal ini tidak dilakukan, maka tanahnya hapus karena hukum dan tanahnya kembali menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara (pasal 21 ayat

(3) dan ayat (4) UUPA).7

# Terjadinya Hak Milik

Hak Milik atas tanah dapat terjadi melalui tiga cara sebagaimana yang disebutkan dalam pasal 22 UUPA , yaitu:

1. Hak milik atas tanh yang terjadi menurut hukum adat.

7 Adrian, Sutedi. 2007-2008, Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya, Jakarta, Sinar Grafika Affset. Hlm 60

Hak milik atas tanah terjadi dengan jalan pembukaan tanah (pembukaan hutan) atau terjkadi karena rimbulnya lidah tanah (aanslimbing).

Yang dimaksud dengan pembukaan tanah adalah pembukaan tanah (pembukaan hutan) yang dilakukan secarbersama- sama dengan masyarakat hukum adat yang dipimpin dengan ketua adat melalui tiga system penggarapan.

Yang dimaksud dengan lidah tanah (Aanslibbing) adalah pertumbuhan tanah ditepi sungai, danau atau laut tanah yang tumbuh demikian itu dianggap menjadi kepunyaan orang yang memiliki tanah yang berbatasan, karena biasanya pertumbuhan tersebut sedikit banyak terjadi karena usahanya.dengan sendirinya terjadinya hak milik secara demikian itu juga melalui suatu proses pertumbuhan yang memakan waktu.

Lidah tanah (Aanslibbing adalah tanah yang timbul atau muncul karena berbeloknya arus sungai atau tanah yang timbul dipinggir pantai, dan terjadi dari lumpur, lumpur tersebut makin lama makin tinggi dan mengeras sehingga akhirnya menjadi tanah. Dalam hukum adat, lidah tanah yang tidak begitu luas menjadi hak bagi pemilik tanah yang berbatasan.

Hak milik atas tanah yang terjadi disini dapat didaftarkan pada kantor pertanahan kabupaten/kota setempat untuk mendapatkan hak milik atas tanah.

Hak milik atas tanah yang terjadi menurut hukum adat akan diatur dengan peraturan pemerintah.

1. Hak milik atas tanah terjadi karena penetapan pemerintah.

Hak milik atas tanah yang terjadi disini semula terjadi dari tanah nrgara.Hak milik atas tanah ini terjadi karena permohonan pemberian hakmilik atas oleh pemohon dengan memenuhi prosedur dan persyaratan yang telah ditentukan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPNRI). Apabila semua persyaratan yang telah ditentukan dipenuhi oleh pemohon, maka kepala badan pertanahan nasional republic Indonesia atau pejabat dari badan pertanahan nasional republic Indonesia yang diberi pelimpahan kewenangan menerbitkan surat keputusan pembnerian hak (SKPH). SKPH ini wajib didaftarkan oleh pemohon kepada kepala kantor pertanahan kabupaten/kota setempat untuk dicatat dalam buku tanah dan diterbitkan sertifikat hak milik sebagai tanda bukti hak. Pendaftaran SKPH menandai lahirnya hak milik atas tanah.

Pejabat badan pertanahan nasional yang berwenang menerbitkan SKPH diatur dalam pasal 3 dan pasal 7 permen agrarian/kepala BPN No.

3 Tahun 1999 tentang pelimpahan kewenangan pemberian dan pembatalan keputusan pemberian hak atas tanah Negara. Permen agararia/kepala BPN No. 3 Tahun 1999 dinyatakan tidak berlaku lagi oleh peraturan kepala badan pertanahan nasional No. 1 tahun 2001 tentang pelimpahan kewenangan pemberian hak atas tanha dan kegiatan pendaftaran tanah tertentu.

Terjadinya hak milik karena penetapan pemerintah memerlukan suatu proses, dimulai dari mengajukan permohonan kepada instansi pemerintah yang mengurus tanah, selanjutnya Instansi tersebut mengeluarkan surat keputusan pemberian hak milik kepada pemohon. Setelah itu pemohon berkewajiban untuk mendaftarkan haknya tersebutkepada kantor pendaftaran ranah untuk dibuatkan buku tanah dan kepada pemohon diberikan sertifikat yang terdiridari salinan buku dan surat ukur sebagai bukti haknya tersebut. Hak milik lahir pada waktu dibuatkan buku tanah.

1. Hak milik atas tanah terjadi karena ketentuan undang-undang

Hak milik atas tanah ini terjadi karena undang-undanglah yang menciptakannya, sebagaimana yang diatur dalam Pasal I, Pasal II, Pasal VII Ayat (1) ketentuan-ketentuan konvensi.

Yang dimaksud dengan konvensi adalah perubahan hak atas tanah sehubungan dengan berlakunya UUPA.Hak-hak atas tanah yang ada sebelum berlakunya UUPA diubah menjadi hak-hak atas tanah yang ditetapkan dalam UUPA (Pasal 16 UUPA).Konvensi adalah perubahan status hak atas tanah dari hak atas tanah menurut hukum yang lama sebelum berlakunya UUPA menjadi hak atas tanah menurut UUPA.

Hak milik atas tanah juga dapat terjadi melalui dua cara, yaitu:

1. Secara originair

Terjadinya hak milik atas tanah untuk pertama kalinya menurut hukum adat, penetapan pemerintah, dan kmarena undang-undang.

1. Secara derivative.

Suatu subjek hukum memperoleh tanah dari subjek hukum lain yang semula sudah berstatus tanah hak milik, misalnya jual beli, tukar menukar, hibah, pewarisan. Denagn terjadinya perbuatan hukum atau peristiwa hukum tersebut, maka hak milik atas tanah yang sudah ada beralih atau berpindah dari subjek hukum yang satu kepada subjek hukum yang lain.8

# Hapusnya Hak Milik

Pasal 27 UUPA menetapkan bahwa factor-faktor penyebab hapusnya hak milik atas tanah dan berakibat tanahnya jatuh kepada Negara yaitu:

1. Karena pencabutan hak berdasarkan Pasal 18;
2. Karena penyerahan dengan suka rela oleh pemiliknya;
3. Karena ditelantarkan;
4. Karena subjek haknya tidak memenuhi syarat sebagai subjek hak milik atas tanah;
5. Karena peralihan hak yang mengakibatkan tanahnya berpindah kepada pihak lain tidak memenuhi syarat sebagai subjek Hak Milik atas tanah;
6. Hak Milik atas tanah juga dapat hapus karena tanahnya musnah, misalnya karena adanya bencana alam.9

# Pengertian Tukar Menukar

Dalam pasal 1541 KUHPerdata menjelaskan bahwa tukar menukar adalah suatu perjanjian dengan mana kedua belah pihak mengikatkan dirinya untuk saling memberikan suatu barang secara bertimbal balik sebagai gantinya suatu barang lain.

8 Adrian, Sutedi, Ibid, hlm 61

9Adrian, Sutedi. Ibid. hlm 62

Subekti, dalam bukunya “aneka pejanjian”, menyebutkan tukar menukar merupakan suatu perjanjian konsensual, dalam arti bahwa tukar menukar sudah jadi dan mengikat pada detik tercapainya sepakat mengenai barang-barang yang menjadi objek dari perjanjiannya.Hilman hadikusuma menjelaskan bahwa tukar menukar harus didasarkan pada adanya kesepakatan kedua belah pihak.10

# Tata Cara Peralihan Hak Tukar Menukar

Tukar menukar merupakan sebuah perjanjian sama halnya seperti jual beli. Untuk melakukan sebuah perjanjian yang sah, maka harus dipenuhi syarat syahnya perjanjian yang disebutkan dalam ketentuan pasal 1320 KUHPerdata. Adapun syarat syahnya perjanjian menurut ketentuan pasal tersebut adalah sebagai berikut:

* 1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
	2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
	3. Suatu hal tertentu
	4. Suatu sebab yang halal

Tata cara pendaftaran pemindahan hak atas tanah karena tukar menukar dikantor pertanahan kabupaten atau kota telah diatur dengan jelas dalam pasal 97 sampai dengan pasal 106 Peraturan Mentri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Tahapan

10Subekti. Aneka Perjanjian. Citra Aditya Bakti. Bandung: 1995. Hlm 35

tersebut meliputi tahap persiapan pembuatan akta, tahap pelaksanaan pembuatan akta, tahap pendaftaran pemindahan hak dan tahap penyerahan sertifikat.11

9. Tata Cara Pelaksanaan Tukar Menukar Barang Milik Negara (Ruislog) Tukar Guling.

1. bahwa tukar menukar dilaksanakan berpedoman pada ketentuan yang berlaku, yaitu:
	1. UU No. 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara;
	2. UU No. 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara;
	3. PP No 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah jo. PP No. 38 Tahun 2008 tentang Perubahan PP No. 6 Tahun 2006;
	4. Peraturan Menteri Keuangan No. 96/PMK.06/2007 tentang Tata Cara Pelaksanaan Penggunaan Pemanfaatan, Penghapusan dan Pemindahtanganan BMN;
	5. Keputusan Menteri Keuangan No. 31/KM.6/2008 Pendelegasian Wewenang Dilingkungan Ditjen Kekayaan Negara.
	6. Surat Menteri Keuangan No. S-90/MK.6/2009, Perihal Barang Milik Negara Berupa Tanah dan/atau Bangunan.
2. bahwa tata cara pelaksanaan dan pertimbangan dalam pengambilan kebijakan tukar menukar pada Kementrian Hukum dan HAM dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku sebagaimana diatur dalam lampiran VIIperaturan menteri keuangan No.96/PMK.06/2007, yang secara garis besar mengatur ketentuan umum.

11 Angger Sigit Pramukti dan Erdha Widayanto. 2015.Awas Jangan Beli Tanah Sengketa. Yogyakarta: Pustaka Yustisia.hlm.5

* 1. tukar menukar adalah pengalihan barang milik negara yang dilakukan antara pemerintah pusat atau pemerintah daerah atau antara pemerintah pusat dengan pihak lain, dengan menerima penggantian dalam bentuk barang sekurang- kurangnya dengan nilai seimbang.
	2. jika terdapat selisih kurang lebih besar nilai aset dilepas dari pada aset pengganti maka mitra wajib menyetorkan selisih tersebut ke kas Negara.
	3. pertimbangan tukar menukar dalam rangka memenuhi kebutuhan operasional penyelenggaraan pemerintahan, optimalisasi penggunaan barang milik negara dapat dilakukan dalam hal:
		1. Barang Milik Negara berupa tanah dan/atau bangunan sudah tidak sesuai dengan tata ruang wilayah atau penataan kota;
		2. Barang Milik Negara belum dimanfaatkan secara optimal;
		3. penyatuan Barang Milik Negara yang lokasinya terpencar;
		4. pelaksaan rencana strategis pemerintah negara atau
		5. barang Milik Negara selain tanah dan/atau bangunan yang ketinggalan teknologi sesyuai kebutuhan kondisi peraturan perundang-undangan.
	4. BMN yang dapat dilakukan tukar menukar pada kementrian hukum dan HAM, berdasarkan ketentuan yang berlaku harus terlebih dahulu mendapatkan ijin menteri keuangan sebagai pengelola BMN dan terbatas pada BMN sebagai berikut:
		1. barang Milik Negara berupa tanah dan/atau bangunan yang berada dipengguna barang akan tetapi tidak sesuai dengan tata ruang wilayah atau penataan kota;
		2. barang Milik Negara selain tanah dan/atau banguan.
	5. Mitra Tukar Menukar adalah: Pemerintah Daerah, BUMN, BUMD, Badan Hukum milik pemerintah lainnya, swasta (baik badan Hukum maupun perorang)
	6. Pemilihan Mitra berdasarkan tender Pemilihan untuk mencari penawaran terbaik yang tidak merugikan negara serta tidak menggunakan Kepres pengadaan barang dan jasa Pemerintah menggugat pembiayaan tukar menukar bukan dari APBN.
	7. penilaian aset dilepas maupun aset pengganti tukar menukar oleh penilai pengelola BMN (Direktorat Penilaian, Dtjen Kekayaan Negara, Dep. Keuangan yang ditujuk oleh Menteri Keuangan).
1. Tahapan proses tukar menukar dapat dijabarkan menjadi 13 tahap yang saling terkait dan menjadi dasar pelaksanaan tahapan selanjutnya, yaitu:
2. pengajuan usulan dan kelengkapan data pendukung persyaratan tukar menukar dari satuan kerja/kantor wilayah kepada Menteri Hukum dan HAM Ca Sekretaris Jendral Kementrian Hukum Dan HAM RI;
3. Peninjauan dan perhitungan sementara aset, guna persetujuan internal Kementrian Hukum dan HAM RI;
4. Pengajuan permohonan ijin prinsip oleh pengguna BMN (Menteri Hukum Dan HAM RI) kepada pengelola BMN disertai pertimbangan dan kelengkapan datapendukung/persyaratan tukar menukar;
5. berdasarkan usulan pengguna BMN ditindaklanjuti oleh pengelola BMN dan penilaian oleh Tim penilai dan DJKN;
6. berdasarkan pertimbangan dan hasil tim penilai, jika disetujui maka diterbitkan persetujuan prinsip tukar menukar oleh menteri keuangan sebagai pengelola BMN, untuk BMN diatas 10 Milyar perlu persetujuan presiden dan untuk BMN diatas 100 Milyar perlu persetujuan DPR-RI;
7. Pembentukan Tim Interdep tukar menukar oleh pengguna BMN, pelaksanaan pemilihan mitra dan/atau pembahasan rencana kebutuhan aset pengganti sesuai prinsip tukar menukar;
8. permohonan ijin pelaksanaan oleh pengguna BMN kepada Menteri Keuangan disertai hasil pelaksanaan tugas Tim Interdep tukar menukar;
9. jika disetujui maka diterbitkan persetujuan ijin pelaksanaan dari Menteri Keuangan;
10. penetapan mitra tukar menukar dan perjanjian tukar menukar dibuat oleh pengguna BMN berdasarkan persetujuan ijin pelaksanaan dari Menteri Keuangan.
11. pengadaan/pembangunan aset pengganti oleh mitra sesuai perjanjian tukar menukar;
12. penelitian dan penilaian aset pengganti oleh tim penilai DJKN setelah pengadaan/pembangunan aset pengganti selesai;
13. serah terima aset tukar menukar dengan mitra dan penghapusan aset terlepas;
14. pencatatan aset pengganti sebagai BMN pada Sistem Akutansi BMN (SIMAK BMN).

# Tinjauan Umum Tentang Tanah

* + 1. Pengertian Tanah

Tanah yang dalam bahasa inggris, disebut dengan *land,* sedangkan dalam bahasa belanda, disebut dengan *aarde* atau *groungebeit* mempunyai kedudukan yang sangat penting didalam sangat penting dalam pembangunan Nasional, karena tanah dapat digunakan dan dimanfaatkan untuk pembangunan kantor-kantor pemerintah, perumahan, pertanian, peternakan, jalan raya, dan usaha-usaha produktif lainnya. Yang menjadi pertanyaan ini, apakah yang disebut dengan tanah? Pengertian tentang tanah, dapat dikaji dari ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam undang-undang. Tanah sebagian 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-orang lain serta badan-badan hukum.12

Berdasarkan hal tersebut dengan demikian jelaslah bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang lebar. Adapun ruang dalam pengertian yuridis, yang terbatas, berdimensi tiga, yaitu panjang, lebar, dan tinggi, yang dipelajari dalam hukum penataan ruang.

12Salim HS. 2016. *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Akta Tanah (PPAT).* Jakarta: RajaGrafindo Persada, hlm.17.

* + 1. arti dan fungsi sertifikat hak atas tanah.

Keberadaan sertifikat hak atas tanah merupakan hasil dari proses pendaftaran tanah. Sebagaimana disebutkan dalam pasa 19 ayat (2) UUPA bahwa: pendaftaran tanah meliputi beberapa rangkaian kegiatan yang diakhiri dengan pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang sah. Alat pembuktian bagi kepemilikan hak atas tanah adalah salinan buku tanah dan surat ukur (untuk pendaftaran tanah sistematik) atau gambar situasi (untuk pendaftaran tanah sporadis) yang dijahit menjadi satu dan bentuknya ditetapkan oleh Menteri.

Fungsi sertifikat hak atas tanah adalah untuk membuktikan adanya hak atas tanah dan subjek hukum yang berhak atas tanah tersebut. Pembuktian mengenai subjek dan objek hak atas tanah dapat dilihat dari data yuridis dan data fisik yang tercantum dalam sertifikat hak atas tanah tersebut. Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah yang didaftar serta keterangan mengenai bangunan dan bagian-bagian diatasnya. Sedangkan data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta hak-hak lain yang membebaninya.13

# Ruang Lingkup Hak Atas Tanah

Menurut Soedikno Mertokusumo, wewenang yang dipunyai oleh pemegang hak atas tanah terhadap tanahnya dibagi menjadi dua, yaitu:

13 Dr. Urip Santoso, S.H., M.H. 2012.*Hukum Agraria:Kajian Komprehensif*.Jakarta :Kencana Prenadamedia Group. Hal.37

1. Wewenang umum

Wewenang yang bersifat umum yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya, termasuk juga tubuh bumi dan air dan ruang yang ada diatasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubung dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi pasal 4 ayat (2) (UUPA).

1. Wewenang khusus

Wewenang yang bersifat khusus yaitupemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya sesuai dengan macam dan hak atas tanahnya.14

# Beberapa Landasan Hak Atas Tanah

Negara kesatuan republik indonesia yang berdasarkan UUD 1945 adalah negara hukum (konstitusional)yang memberikan jaminan dan memberikan perlindungan atas hak-hak warga negara, antara lain hak warga negara untuk mendapatkan, mempunyai, dan menikmati hak milik.

Hak milik atas tanah sebagai salah satu jenis hak milik, sangat penting bagi negara, bangsa dan rakyat indonesia sebagai masyarakat agraris yang sedang membangun kearah perkembangan industri dan lain-lain. Akan tetapi, tanah yang merupakan kehidupan pokok bagi manusia akan berhadapan dengan berbagai hal, antara lain:

14 Dr. Urip Santoso, S.H., M.H. 2010.*Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*.Jakarta

:Kencana Prenadamedia Group. Hal.89

* + 1. keterbatasan tanah, baik dalam jumlah maupun kualitas dibanding dengan kebutuhan yang harus dipenuhi;
		2. pergeseran pola antara pemilik tanah dan tanah sebagai akibat perubahan-perubahan yang ditimbulkan dalam proses pembangunan dan perubahan-perubahan sosial pada umumnya;
		3. tanah disatu pihak telah tumbuh sebagai benda ekonomi yang sangat penting, pada lain pihak telah tumbuh sebagai bahan perniagaan dan objek spekulasi;
		4. tanah disatu pihak harus dipergunakan dan dimanfaatkan untuk sebesar-besarnya kesejahteraan rakyat lahir batin, adil dan merata, sementara dilain pihak harus dijaga kelestariannya. 15

15Adrian Sutedi, S.H., M.H. 2008.*Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*.Jakarta : Sinar Grafika. Hal. 1