

## **BAB II**

### **KEABSAHAN SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH SEBAGAI HAK TERKUAT DAN TERPENUH**

#### **A. Pengertian Kajian Hukum**

Tanah merupakan salah satu sumber daya alam yang sangat penting untuk kelangsungan hidup manusia. Kenyataan sejarah menunjukkan bahwa kelangsungan hidup manusia, baik sebagai individu maupun sebagai makhluk sosial senantiasa memerlukan tanah untuk memenuhi kebutuhan hidupnya dengan cara melakukan hubungan dan memanfaatkan sumber daya tanah, baik yang ada di atas maupun yang ada di dalam tanah.

Hubungan hukum antara manusia dengan tanah di Indonesia telah lama mendapat perhatian. Sifat hubungan ini berkembang menurut berkembangnya budaya terutama oleh pengaruh sosial, politik dan ekonomi. Kuatnya sistem penguasaan tanah oleh masyarakat merupakan cermin dari sistem budaya dan perekonomian di Indonesia. Persoalan tanah dalam era pembangunan dan industrialisasi semakin rumit dan potensial menimbulkan gejolak.

Pendekatan pemecahan tidak semata-mata bersifat teknis yuridis tetapi juga menyangkut pertimbangan sosial ekonomi.

Munculnya persoalan pertanahan akhir-akhir ini sudah cukup memberikan bukti bahwa persoalan pertanahan telah menjadi persoalan laten. Tanah tidak hanya bernilai ekonomis, akan tetapi juga dipandang memiliki nilai histories religius yang kuat. Sehingga tidak jarang sampai matipun tanah akan tetap dipertahankan. Begitu kuatnya hubungan tanah dengan manusia menjadikan ciri khusus bagi persoalan pertanahan yang berkembang di Indonesia. UUPA dalam kaitannya dengan pembentukan hukum nasional, khususnya hukum tanah nasional merupakan implementasi dari amanat Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat (3) yaitu : “Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat” hal ini dapat ditemukan dalam sifat, isi, tujuan maupun semangat yang terkandung di dalam UUPA yang sekaligus merupakan bentuk pengeja wantahan aspirasi bangsa Indonesia dalam upaya melakukan pembaharuan Hukum Tanah Nasional.

Hal tersebut dapat dipahami apabila di lihat dari sejarah kelahiran bangsa dan Negara Republik Indonesia, UUPA lahir sebagai bentuk jawaban dari tuntutan atas kebutuhan perangkat hukum yang

bersifat nasional yang mampu mengatur serta memberikan jaminan kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia yang dimiliki oleh bangsa Indonesia dalam rangka menuju cita-cita kemerdekaan yaitu untuk mencapai masyarakat yang adil dan makmur. Pemberian jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah merupakan salah satu tujuan pokok dibentuknya UUPA, selain dalam usaha pembaruan hukum dan dalam rangka untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan Hukum Tanah Nasional. Pada dasarnya pemberian jaminan kepastian hukum hak atas tanah dapat meliputi beberapa unsur, yaitu :

1. Subyek pemohon, berupa data pribadi / warga Negara
2. Lokasi tanahnya (obyek), menyangkut letak sebenarnya tanah yang diuraikan serta batas-batas yang tegas.
3. Bukti-bukti perolehan haknya secara beruntun dan sah menurut hukum.

Proses pemberian hak terhadap suatu permohonan hak atas tanah tidak semata-mata hanya dengan melihat segi prosedurnya saja dan juga harus dikaji dari segi hukumnya. Pemberian jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemilik / pemegang hak atas tanah menurut hukum tanah nasional diatur dalam UUPA Pasal 19 ayat (2)

huruf c, Pasal 23 ayat (2); Pasal 32 ayat(2) dan Pasal 38 ayat (2), yang akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Pemberian perlindungan hukum dan jaminan kepastian hukum mengandung arti setiap warga Negara Indonesia dapat menguasai tanah secara aman dan mantap. Penguasaan yang mantap berarti ditinjau dari aspek waktu/lamanya seorang dapat mempunyai/menguasai tanah sesuai dengan isi kewenangan dari hak atas tanah tersebut, sedangkan penguasaan secara aman berarti si pemegang hak atas tanah dilindungi dari gangguan baik dari sesama warga Negara dalam bentuk misalnya penguasaan illegal ataupun dari Penguasaan.

Pendidikan dan Latihan Penyelesaian Konflik Pertanahan. Pemberian jaminan kepastian hak atas tanah dan perlindungan hukum kepemilikan hak atas tanah dapat dituangkan dalam kepemilikan tanah melalui surat tanda bukti hak yang berbentuk sertipikat hak atas tanah. Sertipikat hak atas tanah merupakan suatu alat bukti hak bagi pemilik tanah yang menerangkan bahwa data mengenai tanah yang tertera di dalamnya adalah benar-benar miliknya. Oleh karena itu dengan sertipikat tanah seorang ditetapkan sebagai pemilik dari tanah yang bersangkutan, selama tidak ada pihak lain yang dapat membuktikan sebaliknya.

Penerbitan sertipikat hak atas tanah bagi pemilik tanah mempunyai tujuan. Tujuan yang ingin dicapai adalah demi diperolehnya jaminan kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah (Recht Kadaster), sebagaimana halnya tujuan pendaftaran tanah menurut UUPA yang dituangkan Pasal 19 ayat (1) yaitu “Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan pemerintah”. Kepastian hukum, yang dimaksud meliputi :

1. Kepastian subyek (Pemegang haknya)
2. Kepastian obyek (letak, luas dan batas-batasnya)
3. Kepastian hak (jenis hak atas tanahnya)

## **B. Pengertian Keabsahan Sertifikat**

### *1. Menurut UUPA*

Pasal 19 ayat (2) huruf c secara eksplisit menyatakan bahwa sertipikat adalah surat tanda bukti hak atas tanah yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Sertipikat sebagai surat bukti tanda hak, diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan,

sesuai dengan data fisik yang ada dalam surat ukur dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah.

2. *Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961*

Sertipikat terdiri atas salinan buku tanah yang memuat data yuridis dan surat ukur yang memuat fisik hak yang bersangkutan, yang dijilid menjadi satu dalam suatu sampul dokumen (Pasal 13).

3. *Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997*

Sertipikat adalah satu lembar dokumen sebagai surat tanda bukti hak yang memuat data fisik dan data yuridis obyek yang didaftar untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing dibukukan dalam buku tanah.

**a. Fungsi Sertipikat Hak Atas Tanah**

Hasil akhir dari suatu kegiatan pendaftaran tanah adalah dengan diterbitkannya alat bukti hak kepemilikan tanah berupa sertipikat hak atas tanah.

Fungsi sertipikat tanah bagi pemilik tanah adalah:

1. Sertipikat berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat. Sebagai fungsi utama dari sertipikat yang disebut dalam ketentuan Pasal 19 ayat (1) huruf c UUPA. Dengan dimilikinya sertipikat hak atas



tanah, maka seseorang atau badan hukum akan dengan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas suatu bidang tanah, bila jelas namanya tercantum dalam sertipikat tersebut. Mereka juga dapat membuktikan mengenai keadaan dari tanahnya, yaitu luas, batas-batas, bangunan-bangunan yang ada dan hak-hak lain yang membebaninya.

2. Sertipikat hak atas tanah berfungsi untuk memberikan kepercayaan bagi pihak bank / kreditur untuk memberikan jaminan uang kepada pemiliknya.
3. Bagi pemerintah, dengan adanya sertipikat hak atas tanah maka diperoleh data tentang tanah yang bersangkutan secara lengkap yang tersimpan di Kantor Pertanahan dalam rangka penyusunan perencanaan kegiatan pembangunan. Sertipikat hak atas tanah dapat memberikan rasa aman dan tentram bagi pemiliknya karena segala sesuatu dapat dengan mudah diketahui dan sifatnya pasti serta dapat dipertanggung jawabkan secara hukum. Selain dengan dimilikinya sertipikat dapat menjamin kepastian hukum, pemiliknya juga mendapat perlindungan hukum.

## **b. Alat-alat Bukti Kepemilikan Tanah**

Pasal 60 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 terdapat beberapa macam alat bukti tertulis yang dapat digunakan bagi pendaftaran hak-hak lama dan merupakan dokumen yang lengkap untuk kepentingan pendaftaran tanah adalah :

- (a) Grosse akta hak eigendom,
- (b) Surat Tanda Bukti Hak Milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Swapraja yang bersangkutan,
- (c) Sertifikat Hak Milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria No. 9 Tahun 1959,
- (d) Surat Keputusan Pemberian Hak Milik dari pejabat yang berwenang baik sebelum atau sejak berlakunya UUPA,
- (e) Petuk Pajak Bumi sebelum berlakunya PP No, 10 Tahun 1961,
- (f) Akta Pemindahan Hak yang dibuat dibawah tangan yang dibubuhi kesaksian oleh Kepala Adat/Kepala Desa/Kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya PP No. 24 Tahun 1997 dengan disertai alas hak yang dialihkan,
- (g) Akta Pemindahan Hak yang dibuat oleh PPAT,
- (h) Akta Ikrar Wakaf,
- (i) Risalah Lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang, surat penunjukan atau pembelian kaveling tanah yang diambil pemerintah,



- (j) Surat Keterangan Riwayat tanah yang dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan dengan disertai alas hak yang dialihkan.

Dari beberapa alat bukti lama yang dapat digunakan untuk melakukan pendaftaran tanah untuk pertama kali berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997 ada 2 alat bukti yang perlu mendapatkan perhatian, yaitu:

1. Alat bukti Kesaksian

Pembuktian dengan saksi dalam hukum pertanahan dipergunakan sebagai bukti kepemilikan sebidang tanah berupa bukti tertulis yang dimaksud di atas tidak lengkap atau tidak ada, maka pembuktian hak dapat dilakukan dengan pernyataan yang bersangkutan dan keterangan yang dipercaya dari sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi dari lingkungan masyarakat setempat yang tidak mempunyai hubungan keluarga dengan yang bersangkutan sampai derajat kedua baik dalam kekerabatan ke atas maupun ke samping.

2. Alat bukti dibawah tangan

Dalam teori hukum dikenal 2 (dua) jenis akta yaitu akta otentik dan akta dibawah tangan. Akta otentik diatur dalam Pasal 165 HIR, Pasal 1868 BW dan Pasal 285 Rbg. Akta otentik berdasarkan

pasal-pasal dalam beberapa peraturan ini memiliki kekuatan bukti yang sempurna bagi kedua belah pihak, ahli warisnya dan orang-orang yang mendapat hak darinya. Alat bukti dibawah tangan tidak diatur dalam HIR namun diatur dalam S 1867 No. 29 untuk Jawa dan Madura dan Pasal 286 sampai Pasal305 Rbg. Akta dibawah tangan diakui dalam KUHPerdara. Dalam Pasal 1320 telah ditentukan syarat sahnya perjanjian. Fungsi akta ada 2 yaitu fungsi formal yang menentukan lengkapnya (bukan untuk sahnya) dan fungsi akta sebagai alat bukti di kemudian hari.

### **C. Pengertian Hak Milik Atas Tanah**

Hak milik atas tanah memiliki dua unsur, yang menyebabkan saya mengupasnya secara khusus, dan terpisah dari lain-lain hak atas benda. Unsur-unsur itu sebagai berikut :

1. Hak milik adalah suatu hak tertinggi bagi seseorang atas suatu benda.
2. Tanah merupakan benda, yang oleh karena sifat dan pentingnya diatur oleh berbagai peraturan untuk benda-benda lain.

Ada dua unsur dari isi Hak Milik:

1. Hak untuk memungut hasil benda secara seluas-luasnya.

2. Hak untuk menguasai benda itu secara semerdeka-merdekanya, misalnya menyewakan, meminjamkan, menggadaikan, menukarkan, menjual, menghadiahkan dan lain-lain sebagainya.

Hak Milik adalah hak yang “terkuat dan terpenuh” yang dapat dipunyai orang atas tanah. Pemberian sifat ini tidak berarti bahwa hak tersebut merupakan hak “mutlak”, tidak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat sebagai Hak *Eigendom*. Dengan demikian, maka Hak Milik mempunyai ciri-ciri sebagai berikut:

- 1) *Turun temurun;*

Turun temurun artinya Hak Milik atas tanah yang dimaksud dapat beralih karena hukum dari seseorang pemilik tanah yang meninggal dunia kepada warisnya.

- 2) *Terkuat;*

Terkuat artinya bahwa Hak Milik atas tanah tersebut yang paling kuat diantara Hak-hak atas tanah yang lain.

- 3) *Terpenuh;*

Terpenuh artinya bahwa Hak Milik atas tanah tersebut dapat digunakan untuk usaha pertanian dan juga untuk mendirikan bangunan.

- 4) *Dapat beralih dan dialihkan;*

- 5) *Dapat dijadikan jaminan dengan dibebani Hak Tanggungan;*
- 6) *Jangka waktu tidak terbatas.*

**a. Subyek Hak Milik**

Sesuai dengan Pasal 21 ayat (1), ayat (2), ayat (3) dan ayat (4)

UUPA, maka yang dapat mempunyai Hak Milik adalah :

- (1) Warga Negara Indonesia;
- (2) Badan-badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah.
- (3) Orang asing yang sesudah berlakunya undang-undang ini memperoleh Hak Milik, karena pewarisan-tanpa-wasiat atau percampuran harta karena pewarisan, warga negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya Undang-Undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu tidak dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh ke negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.
- (4) Selama seseorang di samping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing maka ia tidak dapat

mempunyai tanah dengan hak milik dan baginya berlaku ketentuan dalam ayat 3 ini.

#### **b. Terjadinya Hak Milik**

Menurut ketentuan Pasal 22 ayat 1 UUPA, dinyatakan bahwa "*Terjadinya Hak Milik menurut Hukum Adat diatur dengan Peraturan Pemerintah.*" Sedangkan dalam ayat (2) dinyatakan bahwa selain cara sebagaimana diatur dalam ayat (1), Hak Milik terjadi karena :

- (1) Penetapan Pemerintah, menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan dengan Peraturan pemerintah.
- (2) Ketentuan Undang-undang Hak Milik terjadi karena karena ketentuan Undang-undang yaitu karena ketentuan Konversi. Konversi adalah perubahan secara yuridis dari tanah-tanah lama (Tanah Adat dan Tanah Barat) menjadi hak atas tanah yang diatur dalam UUPA yang mulai berlaku sejak tanggal 24 September 1960. Hak atas tanah lama yang dapat dikonversi menjadi Hak Milik antara lain: Hak Agrarische Eigendom, Hak Yasan, andarbeni, Hak Norowito matok yang pemiliknya memenuhi syarat dalam Pasal 21 UUPA (Pasal II Ketentuan Konversi).

### **c. Hapusnya Hak Milik**

Menurut Pasal 27 UUPA Hak Milik hapus oleh karena sesuatu hal, meliputi :

#### *1) Tanahnya jatuh kepada Negara karena:*

- Pencabutan hak berdasarkan Pasal 18 UUPA dan diatur lebih lanjut dalam UU No. 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-hak atas Tanah dan Benda-benda yang Ada di Atasnya;
- Penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya; (Tatacara pelepasan hak tersebut diatur dalam Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 Perubahan dari Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993;
- Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum);
- Ditelantarkan artinya tanahnya ditelantarkan maka akan diproses dengan Peraturan Pemerintah (PP) No. 36 Tahun 1998 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Telantar;
- Ketentuan Pasal 21 ayat (3) dan Pasal 26 ayat (2), apabila pemegang hak atas tanah sudah tidak memenuhi syarat sebagai pemegang hak.



2) *Tanahnya musnah.*

Hak Milik atas tanah dapat hapus karena tanahnya musnah. Secara teoritis suatu hak atas tanah ada karena adanya subyek hak, obyek hak dan hubungan hukum antara subyek dan obyeknya. Apabila salah satu dari unsur tersebut sudah tidak ada lagi dalam hal ini obyeknya, artinya tanahnya musnah, maka konsekuensinya hak itu pun hilang.

**d. Hak dan Kewajiban Pemegang Hak Milik**

Pasal 4 UUPA menyatakan bahwa “*Atas dasar hak menguasai dari Negara... ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang...*”. Dengan demikian, bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi {Pasal 4 ayat (1)}.

Sedang hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang berbatas, berdimensi dua ukuran panjang dan lebar. Tanah diberikan kepada dan dipunyai oleh orang dengan hak-hak yang disediakan oleh UUPA, adalah untuk dipergunakan atau dimanfaatkan. Diberikannya dan dipunyainya tanah dengan hak-hak tersebut tidak akan bermakna jika penggunaannya terbatas hanya pada tanah sebagai permukaan bumi saja. Untuk keperluan apapun tidak

bisa tidak, pasti diperlukan penggunaan sebagian tubuh bumi yang ada di bawahnya dan air serta ruang yang ada di atasnya. Oleh karena itu dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA dinyatakan bahwa hak-hak atas tanah bukan hanya memberikan wewenang untuk mempergunakan sebagian tertentu permukaan bumi yang bersangkutan, yang disebut “tanah”, tetapi juga tubuh bumi yang ada di bawahnya dan air serta ruang yang ada di atasnya.

#### **D. Pengertian Hak Terkuat**

Dalam ruang lingkup agraria, tanah merupakan bagian dari bumi yang disebut permukaan bumi. Tanah yang dimaksudkan di sini bukan mengatur tanah dalam segala aspeknya, melainkan hanya mengatur salah satu aspeknya yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak. Konsep hak-hak atas tanah yang terdapat dalam hukum agraria nasional membagi hak-hak atas tanah dalam dua bentuk:

1. Hak-hak atas tanah yang bersifat primer yaitu hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki atau dikuasai secara langsung oleh seorang atau badan hukum yang mempunyai waktu lama dan dapat dipindahtangankan kepada orang lain atau ahli warisnya seperti

Hak Milik (HM), Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Pakai (HP).

2. Hak-hak atas tanah yang bersifat sekunder yaitu hak-hak atas tanah yang bersifat sementara seperti hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, dan hak menyewa atas tanah pertanian.

Dari berbagai macam hak atas tanah tersebut, hak milik merupakan satu-satunya hak primer yang mempunyai kedudukan paling kuat dibandingkan dengan hak-hak yang lainnya. Hal ini dipertegas dalam ketentuan Pasal 20 ayat (1) UUPA yang berbunyi: “Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat, terpenuh, yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6.” Pembatasan yang paling nyata diatur dalam ketentuan UUPA antara lain terdapat dalam pasal-pasal sebagai berikut:

- Pasal 6: Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Seseorang tidak dibenarkan mempergunakan atau tidak mempergunakan hak miliknya (atas tanah) semata hanya untuk kepentingan pribadinya, apalagi jika hal itu dapat merugikan kepentingan masyarakat karena sesuai dengan asas fungsi social ini hak milik dapat hapus jika kepentingan umum menghendaknya.

- Pasal 7: Untuk tidak merugikan kepentingan umum maka pemilikan dan penguasaan tanah yang melampaui batas tidak diperkenankan.
- Pasal 17: Dengan mengingat ketentuan dalam pasal 7 maka untuk mencapai tujuan yang dimaksud dalam pasal 2 ayat (3) diatur luas maksimum dan/atau minimum tanah yang boleh dipunyai dengan sesuatu hak tersebut dalam pasal 16 oleh satu keluarga atau badan hukum.
- Pasal 18: Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan undang-undang.
- Pasal 21 ayat (1): Hanya Warga Negara Indonesia dapat mempunyai hak milik.

Mengenai keabsahan dan kehalalan hak milik, telah dikenal dua asas, *pertama* asas “*Nemo plus juris transfere potest quam ipse habet*”, artinya tidak seorangpun dapat mengalihkan atau memberikan sesuatu kepada orang lain melebihi hak miliknya atau apa yang dia punyai. *Kedua*, asas “*Nemo sibi ipse causam possessionis mutare potest*”,

artinya tidak seorangpun mengubah bagi dirinya atau kepentingan pihaknya sendiri, tujuan dari penggunaan objeknya.

Kedua asas tersebut semakin mengukuhkan kekuatan sifat terkuat dan terpenuh hak milik atas tanah. Kewenangan yang luas dari pemiliknya untuk mengadakan tindakan-tindakan di atas tanah hak miliknya, kekuatan pemiliknya untuk selalu dapat mempertahankan hak miliknya dari gangguan pihak lain, dan segala keistimewaan dari hak milik mempunyai nilai keabsahan dan kehalalan yang dijamin kedua asas tersebut. Adapun mengenai jaminan perlindungan dan kepastian hukum bagi hak milik atas tanah terdapat penegasannya lebih lanjut yaitu melalui suatu mekanisme yang dinamakan ‘Pendaftaran Tanah’ atau ‘Recht Kadaster’.

Pasal 1 angka (1) Ketentuan Umum dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dinyatakan bahwa Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian sertifikat sebagai surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas

satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya. Berkaitan dengan hal ini terdapat 2 macam asas hukum, yaitu asas itikad baik dan asas *nemo plus iuris*.

Asas itikad baik, yaitu bahwa orang yang memperoleh sesuatu hak dengan itikad baik akan tetap menjadi pemegang hak yang sah menurut hukum. Asas ini bertujuan untuk melindungi orang yang beritikad baik. *Asas nemo plus iuris*, yaitu bahwa orang tidak dapat mengalihkan hak melebihi hak yang ada padanya. Asas ini bertujuan melindungi pemegang hak yang selalu dapat menuntut kembali haknya yang terdaftar atas nama siapapun.

Dalam tatanan praktis, bukan hal mudah untuk mewujudkan cita-cita pembentukan UUPA tersebut karena konflik kepentingan antara berbagai pihak senantiasa menjadi *duri* dalam pencapaian tujuan tersebut sehingga pelaksanaan kebijakan yang mengatur masalah hak-hak atas tanah tidak berjalan sebagaimana mestinya.