



DIKTAT HUKUM AGRARIA



Oleh :

**ISNAINI, SH., M.HUM
NIDN : 0125057701**

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MEDAN AREA
2012**

DAFTAR ISI

	Halaman
DAFTAR ISI	i
KATA PENGANTAR	iii
BAB I : SEJARAH PERKEMBANGAN HUKUM UUPA	1
A. Sejarah Perkembangan Hukum Agraria Indonesia	1
Ad.a. Ketentuan-ketentuan yang tunduk kepada hukum perdata Barat	3
Ad.b. Ketentuan-ketentuan yang tunduk kepada hukum adat	4
B. Masa Kolonial	6
C. Masa Kemerdekaan (Pemerintahan Sukarno)	7
D. Masa Pemerintahan Soeharto	9
E. Era Reformasi	9
BAB II : PENGERTIAN HUKUM AGRARIA	11
A. Pengertian Hukum Agraria	11
B. Pengertian Hukum Agraria	14
C. Hukum Tanah	16
D. Sumber Hukum Agraria	19
BAB III : KONSEP HAK MENGUASAI ATAS TANAH MENURUT UUPA	21
A. Pengertian “Penguasaan” dan “Menguasai”	21
B. Pengertian Hak Penguasaan Atas Tanah	21
C. Hak Menguasai Negara	22
D. Nilai-Nilai Hak Penguasaan Negara Menurut Pasal 33 UUD 1945	25
E. Nilai-Nilai Hak Menguasai Negara Menurut UUPA	27
E1. Asas-asas Hak Menguasai Negara Atas Tanah	30
E2. Landasan Hak Menguasai Negara Atas Tanah	31
E3. Aspek Delegasi Wewenang Hak Menguasai Negara Atas Tanah	32
E4. Sistematika Pengaturan Hak-Hak Penguasaan Atas Tanah	34
F. Hak-Hak Atas Tanah Sebagai Lembaga Hukum	35
G. Hak-Hak Atas Tanah sebagai Hubungan Hukum Konkret	35
H. Asas-Asas Hukum Agraria Dalam UUPA	37

BAB IV : HAK-HAK ATAS TANAH.....	42
A. Konsep Hak Atas Tanah	42
B. Hak Milik Atas Tanah.....	43
C. Hak Guna-Usaha	46
D. Hak Guna-Bangunan	47
E. Hak Pakai	49
BAB V : PENDAFTARAN TANAH.....	50
A. Sejarah Singkat Pendaftaran Tanah di Indonesia	50
B. Unsur-unsur Pendaftaran Tanah	52
C. Manfaat Pendaftaran Tanah	53
D. Sistem Pendaftaran Tanah	54
D.1. Sistem Torrens (Torrens Sistem)	55
D.2. Sistem Positif	56
D.3. Sistem Negatif	57
D.4. Sistem campuran	58
E. Cara-cara Pendaftaran Tanah	58
F. Asas Pendaftaran Tanah Menurut UUPA	60
G. Tujuan Pendaftaran Tanah	61
H. Istilah dalam pencatatan tanah.....	65
I. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah.....	66
I.1. Pendaftaran Tanah Pertama Kali	66
I.2. Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah.....	73
DAFTAR PUSTAKA	76

Kata Pengantar

Puji syukur Penulis sanjungkan kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan karunianya sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan diktat/bahan kuliah mata pelajaran Hukum Agraria Fakultas Hukum Universitas Medan Area.

Diktat/bahan kuliah ini merupakan gabungan dari bahan kuliah Hukum Agraria yang diajarkan penulis di Fakultas Hukum Universitas Medan Area sejak Tahun 2007 yang dihimpun dari buku-buku, bahan kuliah dan internet yang dijadikan rujukan dalam penyusunan diktat ini.

Penulis menyadari bahwa Diktat/bahan kuliah ini masih banyak kekurangannya, oleh karena itu dengan segala kerendahan hati penulis membuka diri untuk menerima saran maupun kritikan yang konstruktif, dari para pembaca demi penyempurnaannya dalam upaya menambah khasanah pengetahuan dan bobot dari Diktat ini.

Demikian semoga Diktat ini dapat bermanfaat.

Medan, Oktober 2012

P e n u l i s

Isnaini
NIDN : 0125057701

BAB I

SEJARAH PERKEMBANGAN HUKUM UUPA

A. Sejarah Perkembangan Hukum Agraria Indonesia

Pada zaman kolonial ada tanah-tanah dengan hak-hak barat, misalnya tanah hak eigendom¹, tanah erfacht², tanah postal³ dan lain-lain, tetapi ada pula tanah-tanah

¹ Hak Eigendom atau lengkapnya disebut " eigendom recht" atau "right of property" dapat diterjemahkan sebagai " hak milik ", diatur dalam buku II BW (burgerlijke wetboek) atau KUHPerdara (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata). Hak eigendom ini dikonstruksikan sebagai hak kepemilikan atas tanah yang tertinggi diantara hak-hak kepemilikan yang lain. Hak eigendom merupakan hak kepemilikan keperdataan atas tanah yang terpenuh, tertinggi yang dapat dipunyai oleh seseorang. Terpenuh karena penguasaan hak atas tanah tersebut bisa berlangsung selamanya, dapat diteruskan atau diwariskan kepada anak cucu. Tertinggi karena hak atas tanah ini tidak dibatasi jangka waktu, tidak seperti jenis hak atas tanah yang lain, misalnya hak erfpacht (usaha) atau hak opstal (bangunan). (lihat pasal 570 BW). Mengenai konversinya, hak eigendom dapat diatur sebagai berikut : 1) Hak milik "Apabila hak eigendom atas tanah yang ada sejak berlakunya Undang-undang Pokok Agraria menjadi hak milik setelah memenuhi syarat sebagaimana tersebut dalam pasal 21". 2) Hak guna bangunan "Apabila hak eigendom itu kepunyaan orang asing, seorang warga Negara yang disamping kewarganegaraannya asing dan badan hukum yang tidak ditunjuk oleh pemerintah sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 21 ayat 2, sejak berlakunya Undang-undang ini menjadi Hak Guna Bangunan tersebut dalam pasal 35 ayat 1 dengan jangka waktu 20 tahun". 3) Hak Pakai "Apabila hak eigendom itu kepunyaan negeri asing yang dipergunakan untuk keperluan rumah kediaman, Kepala perwakilan dan Gedung Kedutaan sejak mulai berlakunya undang-undang ini menjadi hak pakai tersebut dalam pasal 41 ayat 1 yang akan berlangsung selama tanahnya yang dipergunakan untuk keperluan di atas". 4) Tidak dikonversi/ dihapus "Apabila hak eigendom tersebut dalam ayat 3 pasal 1 ini, dibebani dengan hak opstal atau hak erfpacht, maka hubungan antara yang mempunyai hak eigendom tersebut dan pemegang hak opstal atau hak erfpacht selanjutnya diselesaikan menurut pedoman yang ditetapkan oleh Menteri Agraria"

² Hak erfpacht adalah hak untuk memetik kenikmatan seluas-luasnya dari tanah milik orang lain, mengusahakan untuk waktu yang sangat lama. Hak erfpacht untuk perusahaan kebun besar diantaranya :1. Konversi hak erfpacht untuk perusahaan kebun besar. 2. Pelaksanaan konversi bekas hak barat 2 hak erfpacht untuk perusahaan kebun besar. Hak erfpacht yang sudah habis waktunya dapat dilihat dalam Pasal 15 ayat 2 PMA No. 2 /1960, menentukan: "Hak erfpacht termaksud dalam ayat 1 pasal ini yang sudah habis waktunya dikonversi menjadi hak pakai yang berlaku sementara sampai ada keputusan yang pasti". Hak erfpacht untuk pertanian kecil diantaranya : 1. Konversi hak erfpacht untuk pertanian kecil, 2. Pelaksanaan konversi hak erfpacht untuk pertanian kecil. Hak erfpacht untuk perumahan adalah 1. Konversi Hak erfpacht untuk perumahan pasal V UUPA menentukan : "Hak opstal dan hak erfpacht untuk perumahan yang ada pada mulai berlakunya UU ini sejak saat itu menjadi hak guna bangunan tersebut dalam pasal 35 ayat 1 yang berlangsung selama sisa waktu hak opstal dan hak erfpacht tersebut, tetapi selama-lamanya 20 tahun"

³ Hak opstal adalah suatu hak kebendaan untuk memiliki bangunan dan tanaman-tanaman di atas sebidang tanah orang lain. Konversi hak postal Pasal 1 Indonesia ketentuan konversi UUPA menentukan "Hak opstal dan hak erfpacht untuk perumahan yang ada pada pada mulai

yang dikenal dengan hak-hak Indonesia, misalnya tanah-tanah ulayat⁴, tanah milik⁵, tanah usaha⁶, tanah gogolan⁷, tanah bengkok⁸, hak agraric eigendom⁹, dan lain-lain.

berlakunya UUPA, sejak saat tersebut menjadi hak guna bangunan tersebut dalam pasal 35 ayat 1, yang berlangsung selama sisa waktu hak opstal dan erfpacht tersebut, tetapi selama-lamanya 20 tahun". Dengan demikian maka hak opstal itu dikonversi menjadi hak guna bangunan menurut pasal 35 ayat 1 UUPA dalam jangka waktu sisa waktu dari hak opstal sejak tanggal 24 September tersebut, dengan ketentuan maksimum 20 tahun hak opstal yang sudah habis waktunya pada tanggal 24 September 1960 tidak dikonversi. Jadi dengan demikian, maka bekas yang punya hak opstal dapat mengajukan permohonan hak baru.

⁴ Tanah Ulayat, atau Tanah Hak Ulayat, yakni tanah yang dikuasai oleh masyarakat Hukum Adat, yang bersangkutan yang diperuntukkan bagi para warganya untuk dinikmati dan dimanfaatkan segala hasilnya secara bergantian atau bergiliran secara se adil-adilnya. Pengertian Hak ulayat adalah kewenangan yang menurut hukum adat dipunyai oleh masyarakat hukum adat atas wilayah tertentu yang merupakan lingkungan hidup para warganya untuk mengambil manfaat dari sumber daya alam, termasuk tanah, dalam wilayah tersebut, bagi kelangsungan hidup dan kehidupannya, yang timbul dari hubungan secara lahiriah dan batiniah secara turun temurun dan tidak terputus antara masyarakat hukum adat tersebut dengan wilayah yang bersangkutan tersebut. Tanah (hak) ulayat beraspek publik dan perdata. Aspek publik tersebut mengandung tugas kewajiban mengelola, mengatur dan memimpin penguasaan, pemeliharaan, peruntukan dan penggunaan tanah ulayat oleh Kepala Adat . Sedangkan aspek perdatanya mengandung arti bahwa tanah ulayat merupakan hak kepemilikan bersama masyarakat hukum adat. Menurut Boedi Harsono, hak bersama yang merupakan hak ulayat itu bukan hak milik dalam arti yuridis, melainkan merupakan hak kepemilikan bersama . UUPA tidak memberikan penjelasan tentang hak ulayat. UUPA hanya menyatakan bahwa yang dimaksud dengan "hak ulayat dan hak-hak yang serupa itu" ialah apa yang di dalam perpustakaan adat disebut beschikkingsrecht. Terhadap tidak adanya pengaturan lebih lanjut hak ulayat dalam UUPA, Boedi Harsono berpendapat: Sengaja UUPA tidak mengadakan pengaturan dalam bentuk peraturan perundang-undangan mengenai hak ulayat, dan membiarkan pengaturannya tetap berlangsung menurut hukum adat setempat. Mengatur hak ulayat menurut para perancang dan pembentuk UUPA akan berakibat menghambat perkembangan alamiah hak ulayat, yang pada kenyataannya memang cenderung melemah. Di beberapa wilayah di Indonesia, hak ulayat ini merupakan suatu lingkungan kekuasaan, wilayah kekuasaan atau wilayah yang dikuasai oleh persekutuan, yang di Jawa Tengah dipakai istilah wewengkon, di Ambon disebut patuanan, di Bali prabumian, di Kalimantan pawatasan, di Sulawesi Selatan limpo dan di Minangkabau disebut ulayat.

⁵ Hak milik adalah hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6.

⁶ Tanah usaha adalah bagian-bagian tanah partikelir yang dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1) dan Peraturan tentang Tanah-Tanah Partikelir (S.1912-4220. Lihat Pasal 1 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1958 tentang Penghapusan Tanah Partikelir). Pasal 6 (1) S.1912 Nomor 422 mengatakan : Semua tanah yang oleh penduduk pribumi dan penduduk yang disamakan dengan mereka diolah, digarap atau dipelihara atas biaya dan risiko sendiri untuk dijadikan tempat tinggal atau semacam itu, kecuali kecualian yang terdapat dalam reglemen ini, dianggap diberikan sebagai tanah usaha, dengan syarat membayar kepada Tuan Tanah, pungutan-pungutan yang dalam hubungan itu harus dibayarnya. Oleh karenanya, pengertian tanah usaha adalah bagian-bagian dari tanah partikelir, yang oleh penduduk pribumi dan penduduk yang disamakan dengan mereka diolah, digarap atau dipelihara atas biaya dan risiko sendiri untuk dijadikan tempat tinggal atau semacam itu, kecuali yang terdapat dalam reglemen ini, dianggap sebagai tanah usaha dengan syarat membayar kepada tuan tanah itu pungutan-pungutan yang dalam

Sebelum berlaku UUPA No. 5/1960 ada beberapa ketentuan yang mengatur pertanahan yaitu :

- a. Ketentuan-ketentuan yang tunduk kepada hukum perdata Barat
- b. Ketentuan-ketentuan yang tunduk kepada hukum adat

Ad.a. Ketentuan-ketentuan yang tunduk kepada hukum perdata Barat.

Pada masa Pemerintahan Belanda banyak ada peraturan-peraturan yang mengatur masalah pertanahan di Indonesia seperti:

1. Agrarische Wet / Stb. No. 108 tahun 1870
2. Algemeen Domeinverklaring / Stb. 199a tahun 1875
3. Domeinverklaring / Stb. No. 118 tahun 1870
4. Domeinverklaring untuk Sumatera / Stb. No. 94 f tahun 1874
5. Domeinverklaring untuk keresidenan Manado / Stb. No. 55 tahun 1877
6. Koninlijk Besluit tgl. 16 April 1872 No. 29 / Stb. No. 117 tahun 1870
7. Ketentuan-ketentuan yang diatur dalam buku II KUH Perdata Indonesia sepanjang mengenai hypotheek.

Peraturan-peraturan tersebut diatas dengan berlakunya ketentuan UUPA nomor 5 tahun 1960 maka ketentuan tersebut dinyatakan tidak berlaku lagi, karena tidak sesuai lagi dengan cita-cita bangsa Indonesia yang begitu besar untuk meningkatkan tarafhidup dan meningkatkan kesejahteraan seluruh rakyat Indonesia khususnya bagi petani penggarap.

hubungan itu harus dibayarnya. Menurut Budi Harsono, tanah usaha adalah sebahagian tanah partikelir yang dipunyai penduduk dengan apa yang disebut “tanah usaha”, yang sifatnya sama dengan hak milik adat

- ⁷ Tanah Gogolan, Tanah yang dikuasai oleh penduduk asli suatu desa secara komunalistis selaras dengan pola kebudayaan masyarakat adat yang selalu tebal berkadar kebersamaan, tanah gogolan ini ada yang bersifat tetap, dan ada pula yang tidak tetap, tanah gogolan yang tetap yang kemudian bisa dikuasai dengan hak milik, sedangkan yang tidak tetap atau sementara bisa dikuasai dengan hak pakai.
- ⁸ Tanah bengkok : tanah yg diterima (untuk diusahakan) sbg pengganti gaji (bagi pamong desa dsb); (2) tanah yg diterima (untuk diusahakan) dl kaitan dng jabatan yg dipegang; tanah jabatan.
- ⁹ Hak agrarische eigendom adalah suatu hak ciptaan pemerintah Belanda yang bertujuan akan memberikan kepada orang-orang Indonesia suatu hak atas tanah yang kuat (B.F. Sihombing; 2004)

Agrarische Wet adalah peraturan pertanahan yang dikeluarkan oleh pemerintahan belanda seperti Eigendom recht, erfacht recht, postal recht dan lain-lain peraturan yang kesemuanya bertujuan untuk lebih menguatkan bangunan hukum pada masa itu, sehingga jelas perbedaan antara hak-hak atas tanah yang berdasarkan hukum adat dan dilain pihak berdasarkan hukum barat (Saudargo Gautama; 1973, 11)

Oleh pemerintah dengan Keputusan Presiden nomor 32 tahun 1979 dinyatakan bahwa semua tanah-tanah yang berdasarkan ketentuan KUHPerdara (BW) harus dikonversi kepada ketentuan-ketentuan yang diatur di dalam UUPA Nomor 5 Tahun 1960. ini menunjukkan bahwa dengan berlakunya UUPA Nomor 5 Tahun 1979 maka tidak ada lagi tanah-tanah yang tunduk kepada KUPPerdata (BW).

Ad.b. Ketentuan-ketentuan yang tunduk kepada hukum adat.

Negara Republik Indonesia dari Sabang hingga Maruo ke berjejer pulau -pulau yang dihuni berbagai suku, adat istiadat dan beragam agamanya hal ini merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa, dengan adanya bermacam-macam suku atau adat istiadat memberikan kepada kita untuk menguasai, mengusahai, atau mengerjakan lahan yang ada disuatu daerah tertentu, sehingga dengan hasil dari lahan atau tanah tersebut memberikan keteraman bagi masyarakat, namun dengan keanekaragam suku bangsa tersebut akan terlihat dengan berlakunya ketentuan UUPA, yang sama sekali tidak akan membedakan antar suku atau adat istiadat didalam menguasai dan memiliki lahan-lahan tersebut. Dengan demikian akan jelas bagi kita bahwa hukum adat tersebut harus dihilangkan sifat kedaerahannya dan harus bersifat lebih Nasional.¹⁰ Menurut Prof. Budi Harsono menyebut bahwa hukum adat disaneer.¹¹ Soudargo Gautama (Gouw Giok Siong) menyebut hukum adat yang di Retool.¹² Namun oleh Badan Pembinaan Hukum Nasional menyebutkan bahwa hokum adat diartikan

¹⁰ AP.Parlindungan , berbagai aspek Pelaksanaan UUPA, penerbit Alumni Bandung 1973

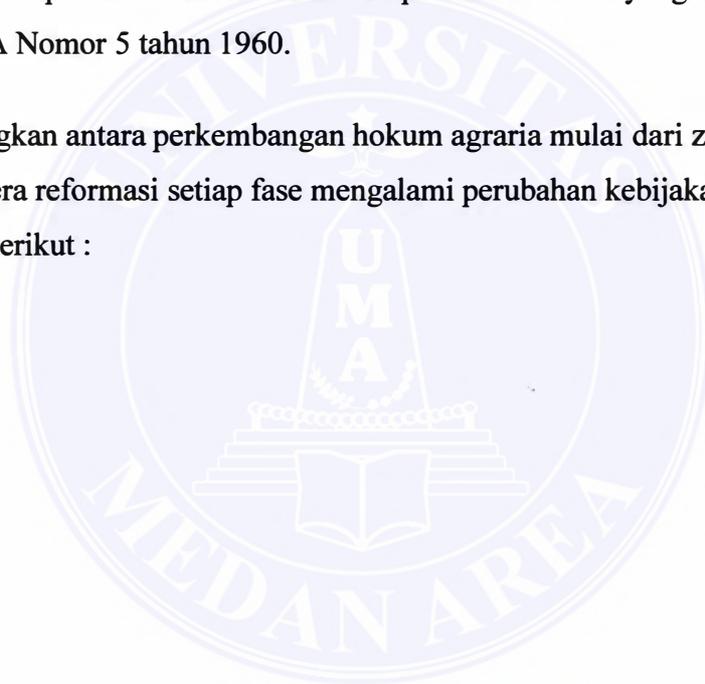
¹¹ Budi harsono , Hukum agraria Indonesia , sejarah pembentukkan UUPA Isi dan Pelaksanaan, Jambatan Jakarta, hal.158

¹² Saudargo gautama Tafsiran Undang-undang Pokok Agraria ,Alumni, Jakarta 1973, hal. 18

sebagai hukum adat Indonesia asli yang tidak tertulis dalam bentuk perundang-undangan Republik Indonesia yang disanasini mengandung unsur agama.¹³

Dengan demikian didalam pelaksanaannya hingga saat ini belum ada ketentuan bahwa ketentuan-ketentuan mengenai pertanahan yang tunduk kepada ketentuan hukum adat tidak keharusan untuk dikonversi kepada ketentuan-ketentuan yang diatur didalam UUPA Nomor 5 tahun 1960, namun adapun bukti hak yang telah diterbitkan hanya merupakan alas hak untuk memperoleh hak-hak yang diatur didalam ketentuan UUPA Nomor 5 tahun 1960.

Bila kita bandingkan antara perkembangan hokum agraria mulai dari zaman colonial sampai dengan era reformasi setiap fase mengalami perubahan kebijakan diantaranya adalah sebagai berikut :



¹³ Badan Pembinaan Hukum Nasional, Seminarhukum adat dan Pembinaan Hukum Nasional, Bina Cipta Jakarta, hal. 250.

B. Masa Kolonial

Belum menunjukkan adanya unifikasi hukum Artinya pemberlakuan hukum agraria pada masyarakat saat itu tidak tunggal tapi dibedakan asal golongan dari masyarakat tersebut. Peraturan Cultuur Stelsel pada tahun 1830 yang dipimpin oleh Gubernur Jenderal Van den Bosch. Diberlakukan sistem tanam paksa bagi rakyat, terutama terhadap tanaman domein, menganggap secara hukum mempunyai kewenangan untuk memberikan hak erfpacht kepada investor, karenanya pula pihak investor pun merasa sah atas penguasaan tanah tersebut. Van den Bosch mengacu teori Raffles yaitu tanah adalah milik pemerintah¹⁴. Asas ini tidak menghargai, bahkan memerkosa hak-hak rakyat atas tanah yang bersumber pada hukum adat (Supriadi; 2007, 49). Dalam ketentuan asas ini menyatakan bahwa *semua tanah yang pihak lain tidak dapat membuktikan sebagai hak eigendomnya, adalah domein (milik) Negara*. Ketentuan ini yang kemudian lazim dikenal dengan sebutan ***Domein Verklaring*** (pernyataan Domein).

Hukum Agraria Lama

- a. Bersifat dualism, baik pada hukum maupun hak-hak atas tanah
- b. Tidak menjamin kepastian hukum; agrarisce wet 1870 yang bersifat asas domein
- c. Diciptakan oleh pemerintah HB

Hukum agrarian lama ada dua periode

1. Penjajahan Belanda melahirkan Hk. Agraria administrative, yaitu AW 1870
2. setelah Indonesia merdeka masih berlaku AW 1879, karena pemerintah Indonesia belum mempunyai peraturan sendiri Perubahan yang dilakukan, penghapusan tanah partikelir yaitu dengan UU no. 1 tahun 1958 diantara hak-hak pemegang tanah partikelir adalah hak untuk mengangkat/memberhentikan kepada desa, hak untuk mendirikan pasar, sekolah dan hak untuk menyuruh tanam paksa.

¹⁴ Lihat Agrarische Wet (AW) S. 1870-118 Pasal 1 yang dikenal dengan asas domein verklaring sangat penting bagi perkembangan dan pelaksanaan Hukum Tanah Administratif Hindia Belanda.

Dengan demikian selama masa pemerintahan HB, hukum agrarian akan mencerminkan keinginan dan kepentingan Belanda dan merugikan kepentingan bumi putra. Adapun beberapa kebijakan hukum agrarian pada zaman HB adalah :

1. Peraturan Cultuur Stelsel pada tahun 1830, diberlakukan system tanam paksa bagi rakyat.
2. Agrarische Wet (S. 1870-118) yang terkait dengan Agrarische Wet (S. 1870-55) tentang asas Domein Verklaring. Ada beberapa hal penting terkait dengan adanya asas tersebut diantaranya adalah :
 - a. Hubungan antara Negara dengan tanah dipersamakan dengan hubungan antara tanah dengan perseorangan yang bersifat *Privaatvetelijk*.
 - b. Domein Verklaring tidak lebih ditujukan terhadap tanah yang tunduk pada hukum adat, mengingat dalam system hukum adat tidak kenal dengan system pembuktian kepemilikan secara tertulis seperti dikenal dalam hukum barat.

C. Masa Kemerdekaan (Pemerintahan Sukarno)

Pada masa pemerintahan Soekarno, kebijakan makro lebih menitik beratkan pada sector pertanian dengan lebih mengoptimalkan sumber daya yang ada. Inilah yang melatar belakangi lahirnya UUPA. Ketentuan UUPA ini dibangun diatas sendi-sendi yang melihat hubungan antara Negara dan bumi (tanah termasuk didalamnya) bukan merupakan hubungan kepemilikan tetapi merupakan hubungan penguasaan (Pasal 33 ayat 3 UUD 1945 jo. Pasal 2 ayat 1 UUPA), UUPA meniadakan sifat dualism hukum agrarian menjadi unifikatif. Artinya setiap orang utamanya WNI tanpa melihat lagi golongannya, sepanjang terkait dengan pertanahan, akan tunduk pada hukum yang sama yaitu UUPA dan peraturan pelaksanaannya. Sifat unifikatif ini diperkuat dengan memberikan peran yang besar pada hukum adat dalam pembentukan UUPA.

Hukum adat berfungsi :

1. Sebagai sumber dan dasar dalam pembentukan hukum agrarian nasional secara tertulis. Ini memberikan arti bahwa setiap peraturan hukum (agraria) tertulis

harus didasarkan dan tidak boleh bertentangan dengan hukum adapt (pasal 5 UUPA).

2. Sebagai pelengkap hukum agraria tertulis. Ini terjadi, jika dalam hukum agraria tertulis belum ada pengaturannya. Untuk itu semacam ini, hukum adat akan dipergunakan sebagai acuan dalam pengaturannya (pasal 56 dan 58 UUPA).

Dengan berlakunya UUPA, maka ketentuan agrarian yang berasal dari colonial HB yang mengatur pertanahan tidak berlaku. **Pembentukan UUPA diarahkan pada tujuan :**

1. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional yang akan merupakan alat untuk membawa kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi negara dan rakyat, terutama rakyat tani dalam rangka masyarakat yang adil dan makmur;
2. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan;
3. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat selururuhnya.

Hukum agrarian nasional melahirkan UUPA diantaranya

- a. Pembaharuan hukum tanah nasional
- b. Unifikasi di bidang hukum dan hak atas tanah
- c. Menjamin kepastian hukum

Pembaharuan hukum tanah nasional

- ✓ Formil; UUPA berlaku bagi setiap WNA, dibuat oleh DPR dan Pemerintah, menggunakan bahasa Indonesia, berlaku di Indonesia
- ✓ Materiil; bersumber pada hukum adat
Unifikasi di bidang hukum dan hak atas tanah
- ✓ Unifikasi hukum; UUPA dan peraturan pelaksanaannya berlaku bagi setiap WNI
- ✓ Unifikasi hak-hak atas tanah untuk di konversi

Menjamin kepastian hukum

- ✓ Peraturan dibuat secara tertulis dan dilaksanakan secara konsisten

D. Masa Pemerintahan Soeharto

Lebih menitik beratkan pada sektor industri yang bersifat padat modal. Melalui Undang-undang penanaman modal asing dan domestik, diharapkan akan banyak investasi yang masuk dan dapat lebih membangkitkan perekonomian. Hanya saja kebijakan seperti ini akan melahirkan ketentuan hukum agrarian yang memberikan keuntungan bagi kaum kapitalis (pemilik modal), sehingga terjadi penyimpangan dan bertentangan dengan prinsip-prinsip dan semangat UUPA itu sendiri. Contoh UU Kehutanan lahirnya Hak Pengusahaan Hutan (HPH) yang secara ekologis, sosiologis dan cultural ini merugikan masyarakat setempat khususnya masyarakat hukum adat sebagai pemegang hak ulayat. UU Pertambangan dan lain sebagainya.

E. Era Reformasi

Tuntutan untuk melakukan reformasi agrarian di Indonesia bermula pada lahirnya Ketetapan MPR RI nomor IX tahun 2001 tentang Pembaharuan agraria dan pengelolaan Sumber Daya Alam yang mengarah pada kebijakan sebagai berikut :

- Melakukan pengkajian ulang terhadap berbagai pengaturan perundangan yang berkaitan dengan agraria dalam rangka sinkronisasi kebijakan antar sektor demi terwujudnya peraturan perundangan yang didasarkan pada prinsip pembaharuan agraria dan pengelolaan sumber daya alam;
- Melaksanakan penataan kembali penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah (landreform) yang berkeadilan dengan memperhatikan kepemilikan tanah untuk rakyat;
- Menyelenggarakan pendataan pertanahan melalui inventarisasi dan registrasi penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah secara komprehensif dan sistematis dalam rangka pelaksanaan landreform.

- d. Menyelesaikan konflik-konflik yang berkenaan dengan sumber daya agrarian yang timbul selama ini sekaligus dapat mengantisipasi potensi konflik di masa mendatang guna menjamin terlaksananya penegakan hukum dengan didasarkan atas prinsip Pembaharuan agraria dan pengelolaan sumber daya Alam;
- e. Memperkuat kelembagaan dan kewenangannya dalam rangka mengemban pelaksanaan pembaharuan agraria dan menyelesaikan konflik-konflik sumber daya alam yang terjadi;
- f. Mengupayakan dengan sungguh-sungguh pembiayaan dalam melaksanakan program pembaharuan agraria dan penyelesaian konflik-konflik sumber daya alam yang terjadi.

Ketetapan MPR RI tersebut diatas berkedudukan sebagai :

- a. Arah kebijakan strategis dalam memberikan pengaturan dibidang agrarian sehingga akan terjadi perubahan terhadap visi dan misi yang terkandung dalam ketentuan agraria yang ada selama ini. Dengan perkataan lain, melalui ketetapan MPR ini telah lahir politik hukum agraria yang lebih manusiawi;
- b. Dasar validitas atau kebasahan bagi peraturan hukum agraria di Indonesia. Artinya ketentuan ;hukum agraria yang ada harus bersumber dan sesuai dengan substansi yang terkandung dalam Tap MPR tersebut.

Catatan penulis dengan lahirnya ketetapan MPR-RI ini, bukan berarti reformasi agraria telah berakhir, lahirnya ketetapan tersebut memberikan dasar bagi semua pihak untuk terus melakukan revisi dalam mewujudkan peraturan baru untuk mewujudkan kesejahteraan rakyat bukan menganak emaskan kaum kapitalisme dan harus berpihak kepada kaum miskin.

BAB II

PENGERTIAN HUKUM AGRARIA

A. Pengertian Hukum Agraria.

Boedi Harsono membedakan pengertian agraria dalam tiga perspektif, yakni arti agraria dalam arti umum, Administrasi Pemerintahan dan pengertian agraria berdasarkan Undang-undang Pokok Agraria.¹⁵ Pertama dalam perspektif umum, agraria berasal dari bahasa Latin *ager* yang berarti tanah atau sebidang tanah. *Agrarius* berarti perladangan, persawahan, pertanian. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, 1994, Edisi Kedua Cetakan Ketiga, Agraria berarti urusan pertanian atau tanah pertanian, juga urusan pemilikan tanah. Maka sebutan agraria atau dalam bahasa Inggris *agrarian* selalu daitikan dengan tanah dan dihubungkan dengan usaha pertanian. Sebutan *agrarian laws* bahkan seringkali digunakan untuk menunjuk kepada perangkat peraturan-peraturan hukum yang bertujuan mengadakan pembagian tanah-tanah yang luas dalam rangka lebih meratakan penguasaan dan pemilikannya.

Di Indonesia sebutan agraria di lingkungan Administrasi Pemerintahan dipakai dalam arti tanah, baik tanah pertanian maupun non pertanian.

Tetapi *Agrarisch Recht* atau Hukum Agraria di lingkungan administrasi pemerintahan dibatasi pada perangkat peraturan perundang-undangan yang memberikan landasan hukum bagi penguasa dalam melaksanakan kebijakannya di bidang pertanahan. Maka perangkat hukum tersebut merupakan bagian dari hukum administrasi negara.

Sebutan *agrarische wet, agrarische besluit, agrarische inspectie* pada departemen *Van Binnenlandsche Bestuur, agrarische regeling* dalam himpunan *Engelbrecht,*

¹⁵ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Penjelasannya*, Djambatan, Jakarta, Jilid 1, 1999, hlm. 4

bagian agraria pada kementerian dalam negeri, menteri agraria, kementerian agraria, departemen agraria, menteri pertanian dan agraria, departemen pertanian dan agraria, direktur jenderal agraria, direktorat jenderal agraria pada departemen dalam negeri, semuanya menunjukkan pengertian demikian.

Badan Pertanahan Nasional dengan Keputusan Presiden Nomor : 10 Tahun 2006, yang sebagai Lembaga Pemerintahan Non Departemen bertugas membantu Presiden dalam mengelola dan mengembangkan administrasi pertanahan. Pemakaian sebutan pertanahan sebagai nama badan tersebut tidak mengubah ataupun mengurangi lingkup tugas dan kewenangan yang sebelumnya ada pada departemen dan direktorat jenderal agraria. Sebaliknya justru memberikan kejelasan dan penegasan mengenai lingkup pengertian agraria yang dipakai di lingkungan administrasi pemerintahan. Adapun administrasi pertanahan meliputi baik tanah-tanah di daratan maupun yang berada di bawah air, baik air daratan maupun air laut.

Adanya jabatan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional dalam Kabinet Pembanguan VI, juga tidak mengubah lingkup pengertian agraria. Sebutan jabatan tersebut tampaknya untuk menunjukkan, bahwa tugas kewenangan Menteri Negara Agraria adalah lebih luas dari dan tidak terbatas pada lingkup tugasnya sebagai Kepala Badan Pertanahan Nasional, yang disebut dalam KEPRES Nomor : 10 Tahun 2006.

walaupun tidak dinyatakan dengan tegas, tetapi dari apa yang tercantum dalam Konsiderans, pasal-pasal dan penjelasannya, dapatlah disimpulkan, bahwa pengertian agraria dan hukum agraria dalam UUPA dipakai dalam arti yang sangat luas.

Pengertian agraria meliputi bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. Dalam batas-batas seperti yang ditentukan dalam Pasal 48, bahkan meliputi juga ruang angkasa. Yaitu ruang di atas bumi dan air yang mengandung :

tenaga dan unsur-unsur yang dapat digunakan untuk usaha-usaha memelihara dan memperkembangkan kesuburan bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dan hal-hal lainnya yang bersangkutan dengan itu.

Pengertian bumi meliputi permukaan bumi (yang disebut tanah), tubuh bumi di bawahnya serta yang berada di bawah air (Pasal 1 ayat (4) jo. Pasal 4 ayat(1)). Dengan demikian pengertian tanah meliputi permukaan bumi yang ada di daratan dan permukaan bumi yang berada di bawah air, termasuk air laut.

Pengertian air meliputi baik perairan pedalaman maupun laut wilayah Indonesia (Pasal 1 ayat (5)). Dalam Undang-undang Nomor 7 Tahun 2004 tentang : Pengairan (LN 2004-32) pengertian air tidak dipakai dalam arti yang seluas itu. pengertiannya meliputi air yang terdapat di dalam dan atau berasal dari sumber-sumber air, baik yang meliputi air yang terdapat di laut (Pasal 1 angka 3).

Kekayaan alam yang terkandung di dalam bumi sidebut bahan-bahan galian, yaitu unsur-unsur kimia, mineral-mineral, bijih-bijih dan segala macam batuan, termasuk batuan-batuan mulia yang merupakan endapan-endapan alam. Undang-undang Nomor :4 Tahun 2009 tentang : Ketentuan-ketentuan Pokok Pertambangan (LN 2009-4).

Kekayaan alam yang terkandung di dalam air adalah ikan dan lain-lain kekayaan alam yang berada di dalam perairan pedalaman dan laut wilayah Indonesia. (Undang-undang Nomor : 45 Tahun 2009 tentang : Perikanan, LN. 2009 NO. 154).

Dalam hubungan dengan kekayaan alma di dalam tubuh bumi dan air tersebut perlu dimaklumi adanya pengertian dan lembaga Zone Ekonomi Eksklusif, yaitu meliputi jalur perairan dengan batas terluar 200 mili laut diukur dari garis pangkal laut wilayah Indonesia. Dalam ZEE ini hak berdaulat untuk melakukamn eksplorasi, eksploitasi dan lain-lainnya atas segala sumber daya alam hayati dan non hayati yang terdapat di dasar laut serta tuuh bumi di bawahnya dan air di atasnya, ada pada

Negara Republik Indonesia. (Undang-undang Nomor : 21 Tahun 2009 tentang : Zone Ekonomi Eksklusif LN. 2009-95).

Sementara, A.P. Parlindungan menyatakan bahwa pengertian agraria mempunyai ruang lingkup, yaitu dalam arti sempit, bisa terwujud hak-hak atas tanah, atupun pertanian saja, sedangkan Pasal 1 dan Pasal 2 UUPA telah mengambil sikap dalam pengertian yang meluas, yakni bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya.

Dari batasan agraria yang diberikan UUPA dalam ruang lingkungnya di atas mirip dengan pengertian ruang dalam undang-undang Nomor : 26 Tahun 2007 tentang : Penataan Ruang. Menurut Pasal 1 angka 1 dinyatakan bahwa ruang adalah wadah yang meliputi ruang daratan, ruang lautan, dan ruang udara sebagai satu kesatuan wilayah, tempat manusia dan mahluk lainnya hidup dan melakukan kegiatan serta memelihara kelangsungan hidupnya.

Dari uraian pengertian agraria di atas, maka dapat disimpulkan pengertian agraria dengan membedakan pengertian agraria dalam arti luas dan pengertian agraria dalam arti sempit. Dalam arti sempit, agraria hanyalah meliputi bumi yang disebut tanah, sedangkan pengertian agraria dalam arti luas adalah meliputi bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. Pengertian tanah yang dimaksudkan di sini adalah bukan dalam arti fisik, melainkan tanah dalam pengertian yuridis, yaitu hak. Pengertian agraria yang dimuat dalam UUPA adalah pengertian agraria dalam arti luas.

B. Pengertian Hukum Agraria.

Beberapa pakar hukum memberikan pengertian tentang apa yang dimaksud dengan hukum agraria, antara lain beberapa disebutkan di bawah ini.

Subekti dan Tjitro Subono, hukum agraria adalah keseluruhan ketentuan yang hukum perdata, tata negara, tata usaha negara, yang mengatur hubungan antara orang dan bumi, air dan ruang angkasa dalam seluruh wilayah negara, dan mengatur pula wewenang yang bersumber pada hubungan tersebut.¹⁶

Prof. E. Utrecht, S.H. menyatakan bahwa hukum agraria adalah menjadi bagian dari hukum tata usaha negaram karena mengkaji hubungan-hubungan hukum antara orang, bumi, air dan ruang angkasa yang meliatakan pejabat yang bertugas mengurus masalah agrarian (Suardi; 2005).

Maka sesuai dengan Pasal 2 ayat (1) UUPA, maka sasaran Hukum Agraria meliputi : bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, sebagaimana lazimnya disebut sumber daya alam. Oleh karenanya pengertian hukum agraria menurut UUPA memiliki pengertian hukum agraria dalam arti luas, yang merupakan suatu kelompok berbagai hukum yang mengatur hak-hak penguasaan atas sumber-sumber daya alam yang meliputi :

1. Hukum pertanahan, yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah dalam arti permukaan bumi;
2. Hukum air, yang mengatur hak-hak penguasaan atas air;
3. Hukum pertambangan, yang mengatur hak-hak penguasaan atas bahan-bahan galian yang dimaksudkan oleh undang-undang pokok pertambangan;
4. Hukum perikanan, yang mengatur hak-hak penguasaan atas kekayaan alam yang terkandung di dalam air;
5. Hukum kehutanan, yang mengatur hak-hak atas penguasaan atas hutan dan hasil hutan;
6. Hukum penguasaan atas tenaga dan unsur-unsur dalam ruang angkasa (bukan *space law*), mengatur hak-hak penguasaan atas tenaga dan unsur-unsur dalam ruang angkasa yang dimaksudkan oleh Pasal 48 UUPA.

¹⁶ Suardi, *Hukum Agraria*, BP Iblam, Jakarta, 2005, hlm. 4

Sedangkan pengertian hukum agraria dalam arti sempit, hanya mencakup Hukum Pertanahan, yaitu bidang hukum yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah.

Yang dimaksud tanah di sini adalah sesuai dengan Pasal 4 ayat (1) UUPA, adalah permukaan tanah, yang dalam penggunaannya menurut Pasal 4 ayat (2), meliputi tubuh bumi, air dan ruang angkasa, yang ada di atasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas menurut UUPA, dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.

C. Hukum Tanah.

Dalam pengertian konteks agraria, tanah berarti permukaan bumi paling luar berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar. Hukum tanah di sini buatkan mengatur tanah dalam segala aspeknya, melainkan hanya mengatur salah satu aspeknya saja yaitu aspek yuridisnya yang disebut dengan hak-hak penguasaan atas tanah.

Dalam hukum, tanah merupakan sesuatu yang nyata yaitu berupa permukaan fisik bumi serta apa yang ada di atasnya buatan manusia yang disebut *fixtures*. Walaupun demikian perhatian utamanya adalah bukan tanahnya itu, melainkan kepada aspek kepemilikan dan penguasaan tanah serta perkembangannya. Objek perhatiannya adalah hak-hak dan kewajiban-kewajiban berkenaan dengan tanah yang dimiliki dan dikuasai dalam berbagai bentuk hak penguasaan atas tanah.

Dengan demikian, jelaslah bahwa tanah dalam artu yuridis adalah permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.

Yang dimaksud dengan hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegangnya untuk mempergunakan dan/atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya. Atas ketentuan Pasal 4 ayat (2) UUPA, kepada pemegang hak atas tanah diberikan wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula

tubuh bumi dan air serta ruang di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan langsung yang berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.

Hirarki hak-hak atas penguasaan atas tanah dalam hukum tanah nasional adalah :

1. Hak bangsa Indonesia atas tanah;
2. Hak menguasai negara atas tanah;
3. Hak ulayat masyarakat hukum adat;
4. Hak-hak perseorangan, meliputi :
 - a. Hak-hak atas tanah, meliputi :
 - 1). Hak milik atas;
 - 2). Hak guna usaha;
 - 3). Hak guna bangunan;
 - 4). Hak pakai;
 - 5). Hak sewa;
 - 6). Hak membuka tanah;
 - 7). Hak memungut hasil hutan;
 - 8). Hak-hak yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53 (UUPA).
 - b. Wakaf tanah hak milik;
 - c. Hak jaminan atas tanah (hak tanggungan);
 - d. Hak milik atas satuan rumah susun.

Hukum tanah adalah keseluruhan ketentuan-ketentuan hukum, baik tertulis maupun tidak tertulis, yang semuanya mempunyai objek pengaturan yang sama yaitu hak-hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga-lembaga hukum dan sebagai hubungan hukum konkrit, beraspek publik dan privat, yang dapat disusun dan dipelajari secara

sistematis, hingga keseluruhannya menjadi satu kesatuan yang merupakan suatu sistem.¹⁷

Objek hukum tanah adalah hak penguasaan atas tanah yang dibagi menjadi 2 (dua), yaitu :

1. Hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga hukum; Hak penguasaan atas tanah ini belum dihubungkan dengan tanah dan orang atau badan hukum tertentu sebagai subjek atau pemegang hak.
2. Hak penguasaan atas tanah sebagai hubungan hukum yang konkrit; Hak penguasaan atas tanah ini sudah dihubungkan dengan hak tertentu sebagai obyeknya dan atau orang atau badan hukum tertentu sebagai subjek pemegang haknya.

Dalam kaitannya dengan hubungan hukum antara pemegang hak dengan hak atas tanahnya, ada 2 (dua) macam asas dalam hukum tanah, yaitu : asas pemisahan horisontal dan asas pelekatan vertikal.

Asas pemisahan horisontal yaitu suatu asas yang mendasarkan pemilikan tanah dengan memisahkan tanah dari segala benda yang melekat pada tanah tersebut. Sedangkan asas pelekatan vertikal yaitu asas yang mendasarkan pemilikan tanah san segala benda yang melekat padanya sebagai suatu kesatuan yang tertancap menjadi satu.

Asas pemisahan horisontal merupakan alas atau dasar yang merupakan latar belakang peraturan yang konkrit yang berlaku dalam bidang hukum pertanahan dalam pengaturan hukum adat dan asas ini juga dianut oleh UUPA. Sedangkan asas pelekatan vertikal merupakan alas atau dasar pemikiran yang melandasi hukum pertanahan dalam pengaturan KUHPerduta.

¹⁷ Urip Santoso, *Hukum Agraria & Hak-hak Atas Tanah*, Prenada Media, Jakarta, Edisi Pertama Cet. Ke-2 2005. hlm. 12

Dalam bukunya, Djuhaendah Hasan mengemukakan bahwa sejak berlakunya KUHPerdara kedua asas ini diterapkan secara berdampingan sesuai dengan tata hukum yang berlaku dewasa itu (masih dualistis) pada masa sebelum adanya kesatuan hukum dalam hukum pertanahan yaitu sebelum UUPA. Sejak berlakunya UUPA, maka ketentuan Buku II KUHPerdara sepanjang mengenai bumi, air serta kekayaan di dalamnya telah dicabut, kecuali tentang hipotik. Dengan demikian pengaturan tentang hukum tanah dewasa ini telah merupakan satu kesatuan hukum (unifikasi hukum) yaitu hanya ada satu hukum tanah saja yang berlaku yaitu yang diatur dalam UUPA dan berasaskan hukum adat (lihat Pasal 5 UUPA).¹⁸

D. Sumber Hukum Agraria.

1. Sumber Hukum Tertulis.

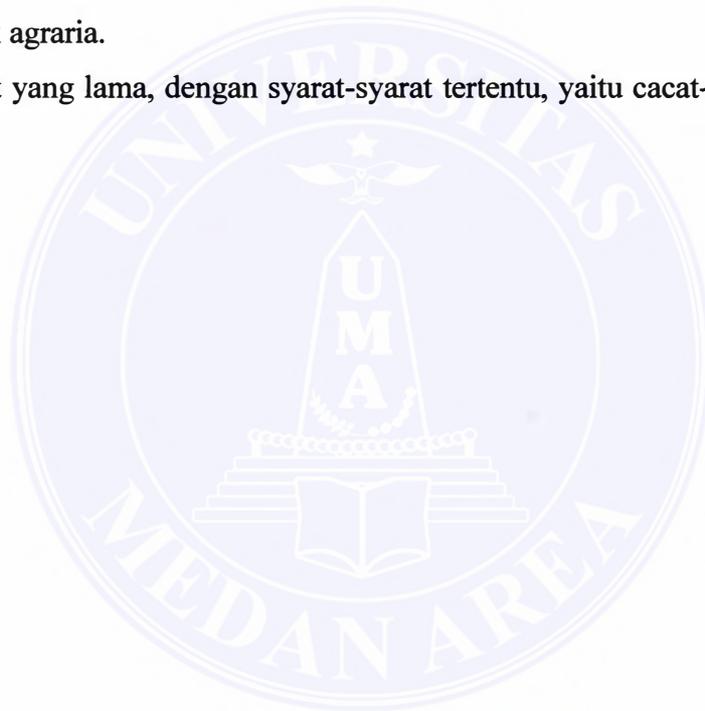
- a. Undang-Undang Dasar 1945, khususnya dalam Pasal 33 ayat (3). Di mana dalam Pasal 33 ayat (3) ditentukan : “Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besar kemakmuran rakyat”.
- b. Undang-undang Pokok Agraria.
Undang-undang ini dimuat dalam Undang-undang Nomor : 5 Tahun 1960 tentang : Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, tertanggal 24 September 1960 diundangkan dan dimuat dalam Lembaran Negara tahun 1960-140, dan penjelasannya dimuat dalam Tambahan Lembaran Negara nomor 2043.
- c. Peraturan perundang-undangan di bidang agraria :
 - 1). Peraturan pelaksanaan UUPA

¹⁸ Djuhaendah Hasan, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda-benda Lain yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horisontal*, Citra Aditya, Bandung, 1996, hlm. 67.

- 2). Peraturan yang mengatur soal-soal yang tidak diwajibkan tetapi diperlukan dalam praktik.
- d. Peraturan lama, tetapi dengan syarat tertentu berdasarkan peraturan/Pasal Peralihan, masih berlaku.

2. Sumber Hukum Tidak Tertulis.

- a. Kebiasaan baru yang timbul sesudah berlakunya UUPA, misalnya :
 - 1). Yurisprudensi;
 - 2). Praktik agraria.
- b. Hukum adat yang lama, dengan syarat-syarat tertentu, yaitu cacat-cacatnya telah dibersihkan.



BAB III

KONSEP HAK MENGUASAI ATAS TANAH MENURUT UUPA

A. Pengertian “Penguasaan” dan “Menguasai”

Pengertian “penguasaan” dan “menguasai” dapat dipakai dalam arti fisik, juga dalam arti yuridis. Juga beraspek perdata dan beraspek public. Penguasaan yuridis dilandasi hak, yang dilindungi oleh hukum dan umumnya memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang dihaki. Tetapi ada juga penguasaan yuridis yang biarpun memberi kewenangan untuk menguasai tanah yang dihaki secara fisik, pada kenyataannya penguasaan fisiknya dilakukan pihak lain.

Dalam hukum tanah kita kenal juga penguasaan yuridis yang tidak memberi kewenangan untuk menguasai tanah yang bersangkutan secara fisik. Kreditor pemegang hak jaminan atas tanah mempunyai hak penguasaan yuridis atas tanah yang dijadikan agunan, tetapi penguasaannya secara fisik tetap ada pada yang mempunyai tanah.

B. Pengertian Hak Penguasaan Atas Tanah

Dalam tiap hukum tanah terdapat pengaturan mengenai berbagai hak penguasaan atas tanah. Dalam UUPA misalnya diatur dan sekaligus ditetapkan tata jenjang atau hierarki hak hak penguasaan atas tanah dalam hukum tanah nasional kita, yaitu :

1. Hak Bangsa Indonesia yang disebut dalam pasal 1, sebagai hak penguasaan atas tanah yang tertinggi, beraspek perdata dan public.
2. Hak Menguasai dari Negara yang disebut dalam Pasal 2, semata mata beraspek public.
3. Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat yang disebut dalam Pasal 3, beraspek perdata dan public.
4. Hak-hak Perorangan/individual, semuanya beraspek perdata, terdiri atas:

- a. Hak-hak atas tanah sebagai hak-hak individual yang semuanya secara langsung ataupun tidak langsung bersumber pada Hak Bangsa, yang disebut dalam Pasal 16 dan 53.
- b. Wakaf, yaitu Hak Milik yang sudah diwakafkan dalam Pasal 49.
- c. Hak Jaminan atas Tanah yang disebut “hak tanggungan ” dalam Pasal 25,33,39, dan 51.

Walaupun bermacam-macam, tetapi semua hak penguasaan atas tanah berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan/larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki.

C. Hak Menguasai Negara¹⁹

Kata menguasai atau penguasaan oleh negara terletak didalam Pasal 33 UUD 1945 dan tidak dapat ditafsirkan secara khusus didalam penjelasannya. oleh karena itu, kata penguasaan jika kita tafsirkan secara etimologis adalah : “proses, cara, perbuatan menguasai atau mengusahakan”²⁰. Jadi penguasaan adalah suatu tindakan yang mencakup dari segi proses sampai cara menguasainya. Dengan kata lain bahwa penguasaan oleh negara adalah suatu proses yang dilakukan oleh negara untuk menguasai atau mengusahakan sesuatu yang sesuai dengan kepentingan.

Sedangkan dalam hal penguasaan negara atas bahan galian atau bahan pertambangan mempunyai makna : “negara memegang kekuasaan untuk menguasai dan mengusahakan segenap sumber daya bahan galian yang terdapat diwilayah hukum pertambangan Indonesia”²¹. Pengertian ini searah dengan apa yang tercakup didalam Pasal 33 ayat (2) dan (3) UUD 1945.

¹⁹ <http://humambalya.wordpress.com/2001/02/12> hak-menguasai-negara-yang-menggila diakses tanggal 6 Oktober 2012

²⁰ Departemen Pendidikan Dan Kebudayaan, *op.cit*, hal. 533

²¹ Abrar Seleng , *op.cit*, hal. 21

Pada dasarnya hak merupakan suatu yang abstrak, jika melihat pendapat dari Lawrence M. Friedman²² “ sebuah hak adalah adalah sebuah klaim atas sebuah barang yang, paling tidak dalam teorinya, atau secara etika, pasokannya tidak terbatas jumlahnya” Sedangkan, pengertian hak menurut Satjipto Rahardjo :

“hukum melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingannya tersebut. Pengalokasikan kekuasaan ini dilakukan secara terstruktur, dalam arti, ditentukan kekuasaan dan kedalamannya, kekuasaan yang demikian itulah yang disebut hak.”²³

Jika dilihat dari pengertian hak tersebut, maka dapat kita katakan bahwa hak menguasai negara adalah pengalokasian kekuasaan yang diberikan oleh hukum kepada negara untuk bertindak dalam rangka menjalankan kepentingannya.

Bagir Manan merumuskan cakupan pengertian dikuasai oleh negara atau hak penguasaan negara, sebagai berikut:

1. Penguasaan semacam pemilikan oleh negara, artinya negara melalui Pemerintah adalah satu-satunya pemegang wewenang untuk menentukan hak wewenang atasnya, termasuk di sini bumi, air, dan kekayaan yang terkandung di dalamnya.
2. Mengatur dan mengawasi penggunaan dan pemanfaatan.
3. Penyertaan modal dan dalam bentuk perusahaan negara untuk usaha-usaha tertentu.²⁴

Pengertian dari hak menguasai negara yang lain adalah “ hak yang hanya dimiliki oleh negara, sehingga urusan agraria dipahami sebagai urusan pemerintah pusat, walaupun pelaksanaannya dapat didelegasikan kepada pemerintah daerah swatantra atau masyarakat hukum adat sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan

²² Lawrence M. Friedman, *Sistem Hukum perspektif ilmu sosial*, (Penerbit Nusa Media, cetakan kedua, Bandung) hal.299

²³ Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, (PT. Citra Aditya Bakti, cetakan kelima, 2000,Bandung), hal. 53

²⁴ Bagir Manan, *Pertumbuhan dan Perkembangan Konstisi Suatu Negara*, (Mandar Maju, 1995, Bandung), hal. 12

kepentingan nasional²⁵. Selain itu, pengertian hak menguasai negara yang lain adalah “ hak yang pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat²⁶. Dimana untuk kekuasaan tertinggi negara mempunyai hak²⁷:

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharannya.
2. Menentukan dan mengatur hak-hak yang dapat dipunyai atas (bagaian dari) bumi, air, dan ruang angkasa itu.
3. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Hak menguasai negara dipandang mempunyai beberapa persoalan, dimana konsep hak menguasai negara yang konon diangkat dari hukum adat yaitu hak ulayat yang menggambarkan kehendak yang kuat dan berakar dari hukum asli Indonesia²⁸, dianggap mencerminkan dominasi dari negara atas hak individual yang tidak sesuai dengan nilai-nilai demokrasi²⁹. Selain itu, persoalan-persoalan lain yang timbul ialah, “ Pertama hak menguasai negara ini, tidak diperintahkan oleh UUD 1945 untuk diatur dalam undang-undang, oleh sebab itu tidak diketahui secara jelas bagaimana kedudukan, sifat, isi serta tempatnya dalam tata hukum (pertanahan)Indonesia”³⁰. Sehingga dalam hubungannya dengan kepentingan individu, mutlak dibatasi guna mengantisipasi keganasan hak menguasai negara guna terhadap kepentingan dari individu³¹. Persoalan yang Kedua, adalah mengenai kedudukan hak masyarakat hukum dan hak tradisional yang telah dijamin oleh pasal 18B Undang-

²⁵ Prof. Dr. Achmad Sodiki, SH. dan Dr. Yanis Maladi, SH.,MH.,*Politik Hukum Agraria*, (Mahkota Kata, cetakan pertama, 2009), hal 141

²⁶ *Ibid.*, hal. 176

²⁷ *Ibid.*, hal 178

²⁸ *Ibid.*, hal 66

²⁹ *Ibid.*, hal 68

³⁰ *Ibid.*, hal 4

³¹ *Ibid.*

Undang Dasar 1945 dengan hak menguasai negara yang telah diatur dalam pasal 33 (3) dalam undang-undang yang sama³².

Kedudukan hak menguasai negara juga tetap begitu penting dan menduduki posisi sentral, kedudukannya sama sebagaimana kedudukan hak milik dalam sistem hukum perdata, walaupun seperti yang telah disebutkan bahwa tidak diatur lebih lanjut dengan Undang-undang.³³

D. Nilai-Nilai Hak Penguasaan Negara Menurut Pasal 33 UUD 1945

Secara konstitusional bahwa Hak Penguasaan Negara berada pada Pasal 33 UUD 1945, dimana “ pasal ini menjadi landasan berlakunya hak menguasai negara dan hak negara untuk menggunakan bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya”³⁴. Oleh karena itu, kita harus mengetahui pengertian konstitusi terlebih dahulu sebelum lebih jauh membahas tentang esensi dari Pasal 33 tersebut.

Pada hakekatnya konstitusi adalah suatu hukum dasar yang merupakan dasar bagi peraturan perundang-undangan yang lain³⁵. Menurut Steenbek materi suatu konstitusi pada umumnya meliputi³⁶ :

1. Adanya jaminan terhadap hak asasi manusia dan warga negara
2. Ditetapkannya susunan ketatanegaraan suatu negara secara fundamental
3. Pembagian dan pembatasan tugas ketatanegaraan.

Yang diinginkan dalam pengertian ini adalah keberlangsungan sistem triaspolitika termaktub didalam suatu konstitusi dan sejalan dengan pengakuan atas hak asasi manusia.

³² *Ibid.*,hal 5

³³ *Ibid.*,hal 177

³⁴ *Ibid.*,hal 4

³⁵ Moh. Kusnardi, SH dkk.,*Pengantar Hukum Tata Negara Indonesia* (Pusat Studi Huku Tata Negara Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Cetakan keempat,1981 jakarta), hal. 75.

³⁶ Sri Soemantri M, *Prosedur dan sistem Perubahan Konstitusi*,(Alumni, Cetakan keempat,1987,Bandung), hal. 51

Yusril Ihza Mahendra mengibaratkan bahwa konstitusi adalah “ kira-kira menyerupai kedudukan kitab suci bagi pemeluk agama”³⁷. Namun bukan berarti pengertiannya sama dengan kitab suci pemeluk agama yang diyakini oleh pemeluknya sebagai sarana dalam hubungan transedentalnya dengan Tuhan.

Pasal 33 UUD 1945 mengatur tentang dasar-dasar sistem perekonomian dan kegiatan perekonomian yang diinginkan oleh bangsa Indonesia. Kegiatan perekonomian ini harus memperhatikan kesejahteraan masyarakat sehingga penyusun UUD menempatkan pasal ini dibawah judul Kesejahteraan Sosial. Oleh karena itu, Pasal 33 UUD 1945 sering disebut sebagai dasar yang mengatur tentang hak menguasai atau penguasaan oleh negara, tetapi tidak bisa berdiri sendiri. Melainkan, berkaitan dengan kesejahteraan rakyat. Seperti yang di ungkapkan Bagir Manan, “ Upaya memahami Pasal 33 tidak terlepas dari dasar pemikiran tentang kesejahteraan sosial”³⁸.

Dasar-dasar pemikiran yang melandasi Pasal 33 UUD 1945 adalah pokok pikiran tentang idiologi perekonomian Indonesia merdeka yang di rumuskan oleh Panitia Keuangan dan Perekonomian yang diketuai Moh. Hatta, menghasilkan rumusan bahwa “ Orang Indonesia hidup tolong menolong”³⁹.

Berdasarkan rumusan tersebut diatas, maka menurut Abrar Saleng ada beberapa pokok pikiran yang terkandung di dalam pelaksanaan kepentingan pertambangan⁴⁰ :

1. Perekonomian Indonesia berdasarkan pada cita-cita tolong-menolong dan usaha bersama, dilaksanakan dalam bentukkoperasi
2. Perusahaan besar mesti dibawah kekuasaan Pemerintah.
3. perusahaan besar berbentuk korporasi diawasi dan penyertaa modal Pemerintah.
4. tanah dibawah kekuasaan negara

³⁷ Yusril Ihza Mahendra, *Kelembagaan Negara Dalam Teori dan Praktek*,(CIDES, 1996,Jakarta), hal. 235

³⁸ Bagir Manan, *op.cit*, hal. 55

³⁹ Abrar Saleng, *Hukum Pertambangan*, ,(UII Press, cetakan kedua, 2007,Jogjakarta), hal. 28.

⁴⁰ *Ibid*, hal. 28-30.

5. perusahaan tambang alam bentuk usaha negara dapat diserahkan kepada badan yang bertanggung jawab kepada Pemerintah.

Keberadaan pasal 33 UUD 1945 sangat diharapkan untuk “penguasaan oleh negara atas bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat, dilengkapi dengan ketentuan faktor-faktor produksi yang penting yang menguasai hajat hidup orang banyak dikuasai oleh negara, menjadikan negara pemain dominan dalam sektor ekonomi”⁴¹. Namun, ketika negara tidak mampu meningkatkan perekonomian dan selanjutnya bergandengan tangan dengan para investor asing, maka sesungguhnya telah terjadi perubahan secara substantif dari isi pasal ini, “*negara dan para pemodal menguasai bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat, dilengkapi dengan ketentuan faktor-faktor produksi yang penting yang menguasai hajat hidup orang banyak*”⁴²

Dari uraian diatas, maka kita dapat dengan mengetahui bahwa ada unsur keadilan dalam sudut pandang Hobbes dengan adanya penguasaan oleh negara. Menurut beliau, tidak ada keadilan alamiah yang lebih tinggi daripada hukum positif⁴³. Jika dikaitkan lebih jauh dengan teori keadilannya Hobbes dengan Hak menguasai negara terhadap pertambangan yang tercantum pada pasal 33 tersebut, maka akan semakin jelas titik tautnya pada suatu konsep beliau “ Untuk tercapainya perdamaian dan ketertiban dalam masyarakat, orang-orang harus menyerahkan kebanyakan hak-hak alamiahnya⁴⁴ kepada suatu kekuatan yang berdaulat dalam negara”.

E. Nilai-Nilai Hak Menguasai Negara Menurut UUPA

⁴¹ Prof. Dr. Achmad Sodiki, SH. dan Dr. Yanis Maladi, SH.,MH. *Op. Cit.*, hal 67

⁴² *Ibid.*, hal/ 67-68

⁴³ Anang Husni, *Op Cit.* hal. 16

⁴⁴ *Ibid.* Hal 17

Hak penguasaan Negara atas tanah dapat dilihat dalam Pasal 2 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan-Ketentuan Pokok Agraria yang berbunyi sebagai berikut :

- 1) Atas dasar ketentuan dalam pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai Negara, sebagai organisasi seluruh rakyat.
- 2) Hak menguasai dari Negara termaksud dalam ayat (1) ini memberi wewenang untuk :
 - a. mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
 - b. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa.
 - c. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air, dan ruang angkasa.
- 3) Wewenang yang bersumber pada Hak menguasai dari Negara pada ayat (2) Pasal ini digunakan untuk mencapai sebesar kemakmuran rakyat dalam arti kebangsaan, kesejahteraan, dan kemerdekaan dalam masyarakat dan negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil, dan makmur.
- 4) Hak menguasai dari Negara tersebut diatas pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah swantara dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan-ketentuan peraturan Pemerintah.

Berdasarkan Pasal 2 UUPA diatas, Boedi Harsono mengartikan Hak menguasai dari negara sebagai “sebutan yang diberikan oleh UUPA kepada lembaga hukum dan hubungan hukum konkret antara negara dan tanah Indonesia.”⁴⁵

Berbeda dengan Iman Soetikno yang memberikan pengertian Hak menguasai dari Negara dapat dibagi menjadi : hak menguasai **aktif** dan Hak menguasai **pasif**, dimana hak menguasai pasif adalah “hak menguasai dari negara yang meliputi tanah dengan hak-hak perorangan bersifat pasif”⁴⁶, maksudnya adalah bahwa diatas tanah telah ada hak-hak perorangan ataupun keluarga, maupun hak-hak yang lainnya.

Sedangkan hak menguasai hak yang lain. Aktif adalah “hak menguasai dari negara yang meliputi tanah dengan hak-hak perorangan... , apabila tanah tersebut dibiarkan tidak diurus/ditelantarkan.”⁴⁷

Hak menguasai dari negara atas tanah yang tidak dipunyai oleh perorangan atau keluarga dengan hak apapun, dan masih belum dibuka juga dapat digolongkan sebagai hak penguasaan bersifat aktif⁴⁸. Dengan kata lain, apabila negara memerlukan tanah tersebut untuk kepentingan rakyat, maka dapat digunakan dengan memperhatikan hak ulayat di daerah tersebut.

Ada batasan-batasan penting yang harus diingat oleh Negara didalam menggunakan hak menguasai dari Negara tersebut, Prof. Maria SW Sumardjono mengatakan bahwa kewenangan negara ini harus dibatasi dua hal:

1. Pembatasan oleh UUD 1945. Bahwa hal-hal yang diatur oleh negara tidak boleh berakibat pelanggaran hak asasi manusia yang dijamin oleh UUD 1945. Peraturan yang biasa terhadap suatu kepentingan dan menimbulkan kerugian di

⁴⁵ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, (Penerbit Djambatan, cetakan kesepuluh, 2005, Jakarta), hal. 268.

⁴⁶ Iman Soetikno, *Politik Agraria Nasional*, (Gadjah Mada University press, cetakan ketiga, 1990, Yogyakarta), hal 53

⁴⁷ *Ibid.*

⁴⁸ *Ibid*, hal. 54

pihak lain adalah salah satu bentuk pelanggaran tersebut. Seseorang yang melepas haknya harus mendapat perlindungan hukum dan penghargaan yang adil atas pengorbanan tersebut.

2. Pembatasan yang bersifat substantif dalam arti peraturan yang dibuat oleh negara harus relevan dengan tujuan yang hendak dicapai yaitu untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Dan kewenangan ini tidak dapat didelegasikan kepada pihak swasta karena menyangkut kesejahteraan umum yang sarat dengan misi pelayanan. Pendelegasian kepada swasta yang merupakan bagian dari masyarakat akan menimbulkan konflik kepentingan, dan karenanya tidak dimungkinkan⁴⁹

Dengan adanya batasan tersebut, ingin dicapai sebuah perasaan adil bagi masyarakat agar tidak memandang negara sebagai sebuah diktator yang buruk rupa. Sehingga, selain pembatasan tersebut, UUPA juga terasa unsur keadilan liberalnya dengan terdapat berbagai macam hak yang terkandung didalamnya bagi pribadi atau persoon. Dimana menurut pandangan keadilan liberal yang dikemukakan oleh Samuel Pufendorf adalah⁵⁰ “ cita keadilan bermaksud mengatur tindakan-tindakan manusia dan masyarakat untuk menyusun dan memelihara suatu ketertiban rasional didalamnya terwujud sifat dasar manusia dan tercapai tujuan-tujuan berupa keamanan, ketenangan, dan kebebasan”.

E1. Asas-asas Hak Menguasai Negara Atas Tanah

UUPA Pasal 1

Ketentuan yang terdapat dalam UUPA pasal 1 yang menyatakan bahwa tanah di daerah dan pulau-pulau semesta-mata menjadi hak rakyat asli daerah saja melainkan hak seluruh bangsa Indonesia ditegaskan bahwa subjek hukum pemegang hak atas tanah dapat berbentuk Bangsa Indonesia. UUPA telah mengatur struktur

⁴⁹ AP. Parlindungan, 1991, *Komentar atas Undang-Undang Pokok Agraria*, (Mandar Maju, Bandung). hal. 40

⁵⁰ Anang Husni, *Op Cit.* hal. 16

pendelegasian wewenang dari Negara pada pemerintah atau masyarakat untuk membentuk keseimbangan hak dan kewajiban perorangan, masyarakat, Negara.

Subyek Hak Menguasai Negara Atas Tanah : bangsa, Negara, perseorangan, badan hukum.

Rumusan Wewenang Hak Menguasai Negara Atas Tanah

1. a. UUPA Pasal 2 jo. 4

Membuat rencana umum hukum keperluan bersifat :

1. Politis [bangunan pemerintah]
2. Ekonomis [industry, tambang, dll]
3. Social [ibadat, kesehatan, pendidikan, dll]

Yang kesemuanya berdasarkan Pancasila yang berbunyi permusyawaratan perwakilan.

1. b. PP no.8 tahun 1953 Penguasaan tanah-tanah Negara

Pengusaan untuk di berikan dipergunakan untuk keperluannya sendiri serta di berikan pada pihak lain [pasal 4 jo. 12]

- ✓ Pembatasan kekuasaan Negara atas tanah [UUPA pasal 2 ayat 2]
- ✓ Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa.
- ✓ Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan antara orang dengan bumi, air, ruang angkasa
- ✓ Menentukan dan mengatur hubungan hukum antara orang dan perbuatan hukum mengenai bumi, air, ruang angkasa.

E2. Landasan Hak Menguasai Negara Atas Tanah

Landasan Hukum/Yuridis

Perlu adanya aturan-aturan atau hukum mengatur hak menguasai Negara atas tanah yang menjadi landasan pemikiran hubungan orang, tanah, dan Negara didalam

Negara Hukum. Adanya wewenang, otoritas, ataupun kekuasaan yang melembagakan sehingga dapat ditentukan asas-asas, peraturan, politik dan unsur – unsur non hukum.

UUD 1945 Pasal 33 ayat [2] dan [3]

Pasal 2 : cabang-cabang produksi yang penting bagi Negara dan yang menguasai hajat hidup orang banyak dikuasai Negara.

Pasal 3 : bumi dan air dan kekayaan yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-sebesar kemakmuran rakyat.

Inti dari pasal tersebut adalah, hak menguasai tanah merupakan pelimpahan tugas bangsa untuk menguasai dan mempergunakan sebesar kemakmuran rakyat.

Peran Negara

1. Organisasi kekuasaan tertinggi
2. Badan penguasa yang dapat dipaksakan pada pemegang penguasaan atas tanah
3. Pemegang kedaulatan atas seluruh wilayah [sifatnya sebagai Negara]

E3. Aspek Delegasi Wewenang Hak Menguasai Negara Atas Tanah

Prinsip dari delegasi wewenang ialah prinsip keadilan, efektivitas, efisiensi, penampungan aspirasi dan prinsip mempertimbangkan kondisi daerah. Dalam otonomi ada demokrasi dalam bentuk kebebasan bertindak serta melaksanakan tugas yang ditentukan sendiri.

Wewenang Pemerintah Pusat :

1. hal izin lokasi : penetapan kebijakan, pemberian dan pembatalan izin, pembinaan, pengendalian
2. pengadaan tanah untuk kepentingan umum : penetapan kebijakan, pengadaan, pembinaan
3. penetapan subjek objek : penetapan kebijakan, penyelesaian sengketa, melakukan pembinaan

4. pemanfaatan dan penyelesaian tanah kosong : penetapan kebijakan, pembinaan, pemanfaatan
5. pembukaan tanah : penetapan kebijakan, pemberian izin, pembinaan, pengendalian

Wewenang Pemerintah Daerah [lampiran PP no. 38 th. 2007]

1. hal izin lokasi : penerimaan permohonan; kompilasi bahan; rapat koordinasi; peninjauan; izin
2. pengadaan tanah untuk kepentingan umum
3. menyelesaikan masalah ganti rugi dan santunan tanah
4. penetapan subjek dan objek redistribusi tanah
5. penetapan tanah ulayat : mendengarkan pendapat umum dan data sebagai bahan pertimbangan

Wewenang Masyarakat Umum dan Badan Lainnya

Dalam masyarakat terdapat masyarakat, kelompok, ataupun perkumpulan yang menguasai sebagian tanah yang dilakukan secara turun temurun atau secara genealogis. Masyarakat inilah yang memegang tanggung jawab baik pada keluarga maupun masyarakat adat berkenaan dengan tanah tersebut. Bila dalam pelaksanaannya tidak mampu mengurus tanah tersebut maka ketentuan selanjutnya diserahkan pada masyarakat adat.

Aspek yang Mempengaruhi Hak Menguasai Negara Atas Tanah

1. aspek Sosial
2. aspek Ekonomi
3. Aspek Politik dan hukum

Arti Strategis hak menguasai Atas Tanah dalam Pembangunan dan Kesejahteraan Rakyat

1. Bersumber pada Hak Ulayat
2. Tanah dan Pembangunan
3. Bentuk Hak Menguasai Negara atas Tanah dalam Pembangunan

- a. Rencana tata ruang
- b. Desentralisasi pembuat kebijakan
- c. Hak pengelolaan
- d. Negara mengakui dan memberikan perlindungan hak perorangan atas tanah
- e. Mewujudkan kesejahteraan rakyat

E4. Sistematika Pengaturan Hak-Hak Penguasaan Atas Tanah

Dengan pendekatan pengertian hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga hukum dan hubungan hukum konkret, ketentuan-ketentuan hukum yang mengaturnya dapat disusun dan dipelajari dalam suatu sistematika yang khas dan masuk akal. Dikatakan khas, karena hanya dijumpai dalam hukum tanah dan tidak dijumpai dalam cabang-cabang hukum yang lain. Dikatakan masuk akal karena mudah ditangkap dan diikuti logikanya.

1. Ketentuan-ketentuan hukum tanah yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga hukum :
 1. memberi nama pada hak penguasaan yang bersangkutan;
 2. menetapkan isinya, yaitu mengatur apa saja yang boleh, wajib dan dilarang untuk diperbuat oleh pemegang haknya serta jangka waktu penguasaannya;
 3. mengatur hal-hal mengenai subyeknya, siapa yang boleh menjadi pemegang haknya dan syarat-syarat bagi penguasaannya;
 4. mengatur hal-hal mengenai tanahnya.
2. Ketentuan-ketentuan hukum tanah yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah sebagai hubungan hukum konkret:
 1. mengatur hal-hal mengenai penciptaannya menjadi suatu hubungan hukum yang konkret, dengan nama atau sebutan yang dimaksudkan dalam poin 1a di atas;
 2. mengatur hal-hal mengenai pembebanannya dengan hak-hak lain;
 3. mengatur hal-hal mengenai pemindahannya kepada pihak lain;

4. mengatur hal-hal mengenai hapusnya;
5. mengatur hal-hal mengenai pembuktiannya.

F. Hak-Hak Atas Tanah Sebagai Lembaga Hukum

1. Pasal yang mengaturnya Pasal 4 ayat 1 dan 2, Pasal 16 ayat 1 dan 53 UUPA.
2. Hak milik, HGU, HGB, Hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan, dan hak lain UU serta hak-hak yang sifatnya sementara Pasal 53 Hak gadai, Hak menumpang, dan hak sewa tanah pertanian
3. Sebutan nama hak atas tanah Lembaga baru
4. Isi hak atas tanah Kewenangan umum ; Mempergunakan tanah yang dihaki.
Diperluas Meliputi sebagian tubuh bumi dan ruang yang ada di atasnya, Jadi : 1. Pengertian Yuridis Tanah : permukaan bumi yang berdimensi dua, 2. Penggunaannya Tanah berarti ruang yang berdimensi tiga.
5. Pembatasan Umum Penggunaan wewenang tersebut tidak boleh menimbulkan kerugian bagi pihak lain atau mengganggu pihak lain. Pembatasan khusus Pada sifat hak.
6. Kewajiban Pemegang Hak Umum :
 - Pasal 6 UUPA
 - Pasal 15 dihubungkan dengan Pasal 52 ayat 1 UUPA.
 - Pasal 10 UUPAKhusus : Dicantumkan dalam SK pemberian haknya, surat perjanjian, peraturan perundangan yang berlaku (PP/Perda).

G. Hak-Hak Atas Tanah sebagai Hubungan Hukum Konkret

Pengaturan hak-hak penguasaan atas tanah dalam Hukum Tanah ada yang sebagai lembaga hukum. Ada pula sebagai hubungan-hubungan hukum konkret. Hak penguasaan atas tanah merupakan suatu lembaga hukum, jika belum dihubungkan dengan tanah dan orang atau badan hukum tertentu sebagai pemegang haknya. Sebagai contoh dapat disebut Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan,

Hak Pakai dan Hak Sewa untuk bangunan yang disebut dalam pasal 20 sampai dengan 45 UUPA.

Hak penguasaan atas tanah merupakan suatu hubungan hukum konkret, jika telah dihubungkan dengan tanah tertentu sebagai subyek atau pemegang haknya. Sebagai contoh dapat dikemukakan hak-hak atas tanah yang disebut dalam Ketentuan Konversi UUPA.

Apa yang dikemukakan di atas mengenai pendekatan pengertian hak-hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga hukum dan hubungan hukum konkret adalah senada dengan apa yang dilakukan oleh Ter Haar dalam menguraikan Hukum Tanah Adat. Dikatakan Ter Haar dalam bukunya, bahwa setelah menggariskan ciri-ciri pengenal apa yang disebutnya het grondenrecht in rust, tiba gilirannya untuk menguraikan garis-garis besar daripada het grondenrecht in beweging, yang mencakup secara skematis penciptaan dan pemindahan hak-hak atas tanah (in rust: dalam keadaan berhenti, in beweging: dalam keadaan bergerak.)

Terciptanya Hak Atas Tanah

1. Perubahan atau konversi hak-hak yang lama
 - Hak eigendom menjadi hak milik jika pemiliknya pada tanggal 24/9 -1960 berkewarganegaraan tunggal, jika tidak —> Menjadi hak guna bangunan —> 20 tahun.
 - Hak eigendom Kepunyaan Pemerintah Negara Asing (rumah kediaman perwakilan, gedung kedutaan) Menjadi hak pakai selama tanahnya dipergunakan. Hak eigendom Kepunyaan Pemerintah Negara Asing misalnya untuk tempat peristirahatan Menjadi hak guna bangunan.
 - Hak milik adat hak Agrarisch Eigendom, hak guna sultan dan sejenisnya —> Menjadi hak milik jika pemiliknya berkewarganegaraan tunggal. Jika tidak

dipenuhi syarat —> Menjadi hak Guna Usaha kalau tanahnya tanah pertanian.
Kalau bukan tanah pertanian —> Menjadi hak guna bangunan.

- Hak erpacht untuk perkebunan besar Menjadi hak Guna Usaha — > Selama sisa waktu 20 tahun.
 - Hak erpacht dan hak opsta! untuk perumahan —> Menjadi hak Guna Bangunan.
2. Hak atas tanah primer yaitu hak milik, HGU, HGB dan hak pakai tercipta karena pemberian oleh negara. Pasal 22, 31,37, 41 —> Surat Keputusan pemberian hak oleh pejabat yang berwenang.

H. Asas-Asas Hukum Agraria dalam UUPA⁵¹

1. Asas Kebangsaan (pasal 1 UUPA)

Pasal 1

- (1) Seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah air dari seluruh rakyat Indonesia yang bersatu sebagai bangsa Indonesia.
- (2) Seluruh bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya dalam wilayah Republik Indonesia, sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa adalah bumi, air dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional
- (3) Hubungan antara bangsa Indonesia dan bumi, air serta ruang angkasa termaksud dalam ayat (2) pasal ini adalah hubungan yang bersifat abadi.
- (4) Dalam pengertian bumi, selain permukaan bumi, termasuk pula tubuh bumi dibawahnya serta yang berada dibawah air. Dalam pengertian air termasuk baik perairan pedalaman maupun laut wilayah Indonesia.
- (5) Yang dimaksud dengan ruang angkasa ialah ruang diatas bumi dan air tersebut pada ayat (4) dan (5) pasal ini.

2. Asas Hak Menguasai Negara (pasal 2 UUPA)

Pasal 2.

- (1) Atas dasar ketentuan dalam pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam pasal 1, bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.
- (2) Hak menguasai dari Negara termaksud dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk :
 - a. mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;

⁵¹ <http://alhakim08018.wordpress.com/wp-admin>. diakses pada tanggal 5 oktober 2012

- b. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa,
 - c. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.
- (3) Wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari Negara tersebut pada ayat (2) pasal ini digunakan untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat, dalam arti kebahagiaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan Negara hukum Indonesia yang merdeka berdaulat, adil dan makmur.
- (4) Hak menguasai dari Negara tersebut diatas pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah Swatantra dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan-ketentuan Peraturan Pemerintah.

3. Asas pengakuan Hak Ulayat (pasal 3 UUPA)

Pasal 3.

Dengan mengingat ketentuan-ketentuan dalam pasal 1 dan 2 pelaksanaan hak ulayat dan hak-hak yang serupa itu dari masyarakat-masyarakat hukum adat, sepanjang menurut kenyataannya masih ada, harus sedemikian rupa sehingga sesuai dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa serta tidak boleh bertentangan dengan Undang-undang dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi.

4. Asas Hukum Agraria Nasional berdasar hukum adat (pasal 5 UUPA)

Pasal 5.

Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam Undang-undang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama.

5. Asas Fungsi Sosial (pasal 6 UUPA)

Pasal 6.

Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.

6. Asas Landreform (pasal 7, 10 dan 17 UUPA)

Pasal 7.

Untuk tidak merugikan kepentingan umum maka pemilikan dan penguasaan tanah yang melampaui batas tidak diperkenankan.

Pasal 10.

- (1) Setiap orang dan badan hukum yang mempunyai sesuatu hak atas tanah pertanian pada azasnya diwajibkan mengerjakan atau mengusahakannya sendiri secara aktif, dengan mencegah cara-cara pemerasan.
- (2) Pelaksanaan dari pada ketentuan dalam ayat (1) pasal ini akan diatur lebih lanjut dengan peraturan perundangan.
- (3) Pengecualian terhadap azas tersebut pada ayat (1) pasal ini diatur dalam peraturan perundangan.

Pasal 17.

- (1) 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.
- (2) Penetapan batas maksimum termaksud dalam ayat (1) pasal ini dilakukan dengan peraturan perundangan didalam waktu yang singkat.
- (3) Tanah-tanah yang merupakan kelebihan dari batas maksimum termaksud dalam ayat (2) pasal ini diambil oleh Pemerintah dengan ganti kerugian, untuk selanjutnya dibagikan kepada rakyat yang membutuhkan menurut ketentuan-ketentuan dalam Peraturan Pemerintah.
- (4) Tercapainya batas minimum termaksud dalam ayat (1) pasal ini, yang akan ditetapkan dengan peraturan perundangan, dilaksanakan secara berangsur-angsur.

7. Asas Tata Guna Tanah (pasal 13, 14 dan 15 UUPA)

Pasal 13.

- (1) Pemerintah berusaha agar supaya usaha-usaha dalam lapangan agraria diatur sedemikian rupa, sehingga meninggikan produksi dan kemakmuran rakyat sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ayat (3) serta menjamin bagi setiap warga-negara Indonesia derajat hidup yang sesuai dengan martabat manusia, baik bagi diri sendiri maupun keluarganya.
- (2) Pemerintah mencegah adanya usaha-usaha dalam lapangan agraria dari organisasi-organisasi dan perseorangan yang bersifat monopoli swasta.
- (3) Usaha-usaha Pemerintah dalam lapangan agraria yang bersifat monopoli hanya dapat diselenggarakan dengan Undang-undang.
- (4) Pemerintah berusaha untuk memajukan kepastian dan jaminan sosial, termasuk bidang perburuhan, dalam usaha-usaha dilapangan agraria.

Pasal 14.

- (1) Dengan mengingat ketentuan-ketentuan dalam pasal 2 ayat (2) dan (3) , pasal 9 ayat (2) serta pasal 10 ayat (1) dan (2) Pemerintah dalam rangka sosialisme Indonesia, membuat suatu rencana umum mengenai persediaan, peruntukan dan penggunaan bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya:
 - a. untuk keperluan Negara,
 - b. untuk keperluan peribadatan dan keperluan suci lainnya, sesuai dengan dasar Ketuhanan Yang Maha Esa;
 - c. untuk keperluan pusat-pusat kehidupan masyarakat, sosial, kebudayaan dan lain-lain kesejahteraan;
 - d. untuk keperluan memperkembangkan produksi pertanian, peternakan dan perikanan serta sejalan dengan itu;
 - e. untuk keperluan memperkembangkan industri, transmigrasi dan pertambangan.
- (2) Berdasarkan rencana umum tersebut pada ayat (1) pasal ini dan mengingat peraturan-peraturan yang bersangkutan, Pemerintah Daerah mengatur persediaan, peruntukan dan penggunaan bumi, air serta ruang angkasa untuk daerahnya, sesuai dengan keadaan daerah masing-masing.
- (3) Peraturan Pemerintah Daerah yang dimaksud dalam ayat (2) pasal ini berlaku setelah mendapat pengesahan, mengenai Daerah Tingkat I dari Presiden, Daerah Tingkat II dari, Gubernur/Kepala Daerah yang bersangkutan dan Daerah Tingkat III dari Bupati/Walikota/Kepala Daerah yang bersangkutan.

Pasal 15.

Memelihara tanah, termasuk menambah kesuburannya serta mencegah kerusakannya adalah kewajiban tiap-tiap orang, badan hukum atau instansi yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah itu, dengan memperhatikan pihak yang ekonomis lemah.

8. Asas Kepentingan Umum (pasal 18 UUPA)

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.

9. Asas Pendaftaran Tanah (pasal 19 UUPA)

Pasal 19.

- (1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- (2) Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi:
 - a. pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah;

- b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
 - c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
- (3) Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu-lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.
- (4) Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat (1) diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.



BAB IV HAK-HAK ATAS TANAH

A. Konsep Hak Atas Tanah

Konsep hak-hak atas tanah yang terdapat dalam Hukum Agraria Nasional membagi hak-hak atas tanah dalam dua bentuk yaitu *pertama*, hak-hak atas tanah yang bersifat primer. *Kedua*, hak-hak atas tanah yang bersifat skunder.

Hak-hak atas tanah yang bersifat primer ialah hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki atau dikuasai secara langsung oleh seseorang atau badan hukum yang mempunyai waktu lama dan dapat dipindahtanggankan kepada orang lain atau ahli warisnya. Dalam UUPA terdapat beberapa hak atas tanah yang bersifat primer yaitu :

1. Hak Milik atas tanah (HM)
2. Hak Guna Usaha (HGU)
3. Hak Guna Bangunan (HGB)
4. Hak Pakai (HP)

Pertimbangan diadakannya empat macam hak atas tanah primer. Hak atas tanah apa pun semuanya memberi kewenangan untuk memakai suatu bidang tanah tertentu dalam rangka memenuhi suatu kebutuhan tertentu. Pada hakikatnya pemakaian tanah itu hanya terbatas dua tujuan. *Pertama* untuk di-*usahakan* dan *kedua* tanah dipakai sebagai tempat membangun sesuatu. Karena semua hak atas tanah itu hak untuk memakai tanah, maka semuanya memang dapat dicakup dalam pengertian dan dengan nama sebutan *Hak Pakai*.

Tetapi mengingat bahwa dalam masyarakat modern peruntukan tanah itu bermacam-macam, maka untuk memudahkan pengenalannya, Hak Pakai untuk keperluan yang bermacam-macam itu masing-masing diberi nama sebutan yang berbeda, yaitu HM, HGU, HGB dan HP.

Hak-hak atas tanah yang bersifat skunder ialah hak-hak atas tanah yang bersifat sementara. Dikatakan bersifat sementara, karena hak-hak tersebut dinikmati dalam

waktu yang terbatas, lagi pula hak-hak tersebut dimiliki oleh orang lain. Hal ini yang dipertegas dalam Pasal 53 UUPA yaitu :

1. hak gadai,
2. hak usaha bagi hasil,
3. hak menumpang dan
4. hak sewa tanah pertanian

B. Hak Milik Atas Tanah

Salah satu hak atas tanah yang termasuk dalam kategori bersifat primer adalah hak milik. Sebab hak milik merupakan hak primer yang paling utama, terkuat dan terpenuh, dibandingkan dengan hak-hak primer lainnya, seperti HGU, HGB, HP, atau hak-hak lainnya. Hal ini sesuai dengan Pasal 20 ayat (1) dan (2) UUPA yang berbunyi "*Hak milik adalah hak turun-menurun, 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.*" pemberian hak milik atas tanah, bukan saja diberikan kepada perseorangan, tetapi juga dapat diberikan kepada badan-badan hukum sesuai dengan peraturan perundang-undangan lihat Pasal 21 ayat (2).

Menurut A.P. Parlindungan (1993, 124), kata terkuat dan terpenuh bermaksud untuk membedakan dengan HGU, HGB, HP dan hak-hak lainnya, yaitu untuk menunjukkan bahwa diantara hak-hak atas tanah yang dapat dipunyai orang, hak miliklah yang "ter" (paling kuat dan penuh).

Begitu pentingnya hak milik, disini pemerintah memberikan perhatian yang serius terhadap persoalan hak milik atas tanah ini, sehingga dengan membuktikan keseriusannya pemerintah mengeluarkan Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1993 jo Peraturan Ka. BPN Nomor 1 Tahun

2011 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah Tertentu dinyatakan bahwa Kepala Kantor Pertanahan memberi keputusan mengenai (Pasal 3 Ka. BPN 1-2011) :

- a. pemberian Hak Milik atas tanah pertanian yang luasnya tidak lebih dari 20.000 M² (dua puluh ribu meter persegi).
- b. pemberian Hak Milik atas tanah non pertanian yang luasnya tidak lebih dari 2.000 M² (dua ribu meter persegi).
- c. pemberian Hak Milik atas tanah dalam rangka pelaksanaan program:
 1. transmigrasi;
 2. redistribusi tanah;
 3. konsolidasi tanah; dan
 4. Pendaftaran Tanah yang bersifat strategis, massal, dan program lainnya.

Untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik, dianggap cukup untuk mendaftarkan hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya.

Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal 24 PP 24 Tahun 1997, pembukuan hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu-pendahulunya, dengan syarat :

1. Penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya;
2. Penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya.

Orang asing yang sesudah berlakunya Undang-undang Agraria ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warganegara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya undang-undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu dalam jangka waktu satu (1) 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 pada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung. Selama seseorang di samping kewarganegaraan Indonesiannya mempunyai kewarganegaraan asing maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik. (Lihat Pasal 21 UUPA ayat 3).

Hapusnya Hak Milik Atas Tanah

Hak milik hapus bila:

- a. tanahnya jatuh kepada negara,
 1. karena pencabutan hak berdasarkan pasal 18;
 2. karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya;
 3. karena diterlantarkan; (Lihat PP Nomor 11 Tahun 2010)
 4. karena ketentuan -pasal 21 ayat (3) dan 26 ayat (2).
- b. tanahnya musnah.

Mengacu pada ketentuan Pasal 27, maka hak atas sebidang tanah hapus disebabkan oleh pencabutan tanah. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 18 UUPA yang menyatakan bahwa *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.*

Untuk menindaklanjuti Pasal 18 UUPA tersebut pemerintah mengeluarkan UU Nomor 20 Tahun 1961 tentang *Pencabutan Hak-hak atas Tanah dan Benda-benda*

yang ada di atasnya. Pencabutan hak atas tanah merupakan suatu sarana yang disediakan pemerintah untuk mengambil hak atas tanah warga negara demi kepentingan umum, yang didalamnya terdapat kepentingan bersama rakyat, kepentingan bangsa dan negara, serta kepentingan pembangunan.

C. Hak Guna-Usaha

Hak guna-usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam pasal 29, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan. Hak guna-usaha diberikan atas tanah yang luasnya paling sedikit 5 hektar, dengan ketentuan bahwa jika luasnya 25 hektar atau lebih harus memakai investasi modal yang layak dan tehnik perusahaan yang baik, sesuai dengan perkembangan zaman. Hak guna-usaha dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Hak guna-usaha diberikan untuk waktu paling lama 25 tahun. Untuk perusahaan yang memerlukan waktu yang lebih lama dapat diberikan hak guna-usaha untuk waktu paling lama 35 tahun. Atas permintaan pemegang hak dan mengingat keadaan perusahaannya jangka waktu yang dimaksud dalam Pasal 29 ayat (1) dan (2) pasal ini dapat diperpanjang dengan waktu yang paling lama 25 tahun.

Dalam Pasal 30.

(1) Yang dapat mempunyai hak guna-usaha ialah.

- a. warga-negara Indonesia;
- b. badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia,

(2) Orang atau badan hukum yang mempunyai hak guna-usaha dan tidak lagi memenuhi syarat-syarat sebagai yang tersebut dalam ayat (1) pasal ini dalam jangka waktu satu tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Ketentuan ini berlaku juga terhadap pihak

yang memperoleh hak guna-usaha, jika ia tidak memenuhi syarat tersebut. Jika hak gunausaha, yang bersangkutan tidak dilepaskan atau dialihkan dalam jangka waktu tersebut maka hak itu hapus karena hukum, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain akan diindahkan, menurut ketentuan-ketentuan yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah.

Hak guna-usaha hapus karena:

- a. jangka waktunya berakhir;
- b. dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi;
- c. dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
- d. dicabut untuk kepentingan umum;
- e. diterlantarkan;
- f. tanahnya musnah;
- g. ketentuan dalam pasal 30 ayat (2) yaitu Orang atau badan hukum yang mempunyai hak guna bangunan dan tidak lagi memenuhi syarat-syarat yang tersebut dalam ayat 1 pasal ini dalam jangka waktu 1 tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Ketentuan ini berlaku juga terhadap pihak yang memperoleh hak guna bangunan, jika ia tidak memenuhi syarat-syarat tersebut. Jika hak guna bangunan yang bersangkutan tidak dilepaskan atau dialihkan dalam jangka waktu tersebut, maka hak itu hapus karena hukum, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain akan diindahkan, menurut ketentuan-ketentuan yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah.

D. Hak Guna-Bangunan

Hak guna-bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. Atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut dalam ayat (1) dapat

diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun. Hak guna-bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Dalam Pasal 36.

(1) Yang dapat mempunyai hak guna-bangunan ialah

- a. warga-negara Indonesia;
- b. badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

(2) Orang atau badan hukum yang mempunyai hak guna-bangunan dan tidak lagi memenuhi syarat-syarat yang tersebut dalam ayat (1) pasal ini dalam jangka waktu 1 tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Ketentuan ini berlaku juga terhadap pihak yang memperoleh hak guna-bangunan, jika ia tidak memenuhi syarat-syarat tersebut. Jika hak gunabangunan yang bersangkutan tidak dilepaskan atau dialihkan dalam jangka waktu tersebut, maka hak itu hapus karena hukum, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain akan diindahkan, menurut ketentuan-ketentuan yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah.

Hak guna-bangunan hapus karena:

- a. jangka waktunya berakhir;
- b. dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi;
- c. dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
- d. dicabut untuk kepentingan umum;
- e. diterlantarkan;
- f. tanahnya musnah;
- g. ketentuan dalam pasal 36 ayat (2).

E. Hak Pakai

Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuanketentuan Undang-undang ini.

Hak pakai dapat diberikan:

- a. selama jangka waktu yang tertentu atau selama 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.

Yang dapat mempunyai hak pakai ialah

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

Sepanjang mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh Negara maka hak pakai hanya dapat dialihkan kepada pihak lain dengan izin pejabat yang berwenang. Hak pakai atas tanah-milik hanya dapat dialihkan kepada pihak lain, jika hal itu dimungkinkan dalam perjanjian yang bersangkutan.

BAB V

PENDAFTARAN TANAH

A. Sejarah Singkat Pendaftaran Tanah di Indonesia

Pendaftaran Tanah di Indonesia awalnya dimulai pada zaman pemerintahan Hindia Belanda yaitu dengan didirikannya kantor Kadaster (S.1834 – 27). Pendaftaran yang dikenal pada waktu itu hanya pendaftaran untuk hak-hak atas tanah yang tunduk kepada Kitab Undang-undang Hukum Perdata Barat (KUH. Perdata) saja. Selain golongan Eropah dan golongan Timur Asing, ada juga orang-orang Bumiputera yang mempunyai hak-hak atas tanah yang berstatus Hak Barat. Konsekuensinya adalah orang-orang Bumiputera tersebut harus mau menundukkan diri kepada KUH. Perdata. Namun demikian dalam Hukum Adat secara tidak disadari sudah mengenal pendaftaran tanah yaitu adanya keharusan transaksi pemilikan tanah dihadapan Kepala Desa (oleh para ahli hukum adat disebut dengan "terang"). Dengan adanya transaksi yang terang tersebut maka tanah tersebut dianggap sudah terdaftar. Kelemahan yang sangat prinsipil dari pendaftaran tanah menurut Hukum Adat ini yaitu tidak adanya keseragaman di antara adat yang satu dengan adat lainnya dan tidak sempurnanya daftar induk yang mencatat semua peralihan tanah. Bahkan umumnya pemilikan tanah hanya didasarkan pada pengetahuan umum bahwa tanah tersebut milik seseorang begitu pula mengenai batas-batasnya (dengan kata lain pemilikannya tidak tercatat tetapi diakui masyarakat setempat).

Sebagaimana diungkapkan oleh A.P. Parlindungan (1990 : 1) pada waktu itu untuk golongan Bumiputera tidak ada suatu hukum pendaftaran tanah yang bersifat uniform, sungguhpun ada secara sporadis dapat ditemukan beberapa pendaftaran yang sederhana dan belum sempurna, seperti geran Sultan Deli, geran Lama, geran Kejuran, pendaftaran tanah yang terdapat di Kepulauan Lingga, Riau, di daerah Yogyakarta dan Surakarta dan di lain-lain daerah yang sudah berkembang.

Pendaftaran tanah yang diperuntukkan bagi golongan Bumiputera ini nampaknya menirukan sistem pendaftaran kadaster.

Setelah proklamasi kemerdekaan, berangsur-angsur sistem pendaftaran tanah mulai diseragamkan. Namun demikian, sebelum dikeluarkannya PP No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, Menteri Agraria telah mengeluarkan peraturan yaitu PMA No. 9 Tahun 1959 tentang Pedoman tata kerja pendaftaran hak-hak atas tanah. Dengan dikeluarkannya PMA No. 9 Tahun 1959 tersebut maka selain tanah-tanah yang tunduk pada KUH. Perdata Barat dapat dibukukan pula tanah-tanah yang tidak tunduk pada KUH. Perdata Barat. Surat Departemen Agraria No. Unda 1/2/39 tanggal 8 April 1960 tentang pelaksanaan PMA No. 9 Tahun 1959 menyatakan dengan jelas bahwa berhubung masih kurang cukupnya perlengkapan Jawatan Pendaftaran Tanah maka untuk sementara ketentuan PMA No. 9 Tahun 1959 hanya berlaku terhadap Tanah Hak Milik yang baru dan yang diberikan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria No. 15 Tahun 1959. Pendaftaran tanah menurut PMA ini dilakukan oleh Jawatan Pendaftaran Tanah dan Departemen Keuangan melalui Jawatan Hasil Bumi dengan pembagian pekerjaan yaitu Jawatan Pendaftaran Tanah melaksanakan pendaftaran hukumnya sedangkan jawatan Hasil Bumi mengatur pendaftaran fiskalnya.

Berdasarkan cikal bakal pendaftaran tanah, tercatat dalam sejarah pertanahan, untuk pertama kali Bangsa Indonesia memiliki lembaga Pendaftaran Tanah yaitu ditandai dengan lahirnya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 (Peraturan Pelaksanaan dari Pasal 19 UUPA). Sejak saat itu telah berlangsung era baru dalam pelaksanaan pendaftaran tanah dan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah di Indonesia yaitu dengan berlakunya pendaftaran tanah secara uniform (seragam) di seluruh Indonesia baik terhadap hak-hak atas tanah yang tunduk kepada UUPA maupun hak-hak atas tanah yang untuk sementara masih diatur oleh ketentuan yang berada di luar UUPA.

Setelah berlangsung lebih dari 3 (tiga) dekade ternyata PP No. 10 Tahun 1961 dianggap tidak mampu lagi memenuhi kebutuhan perkembangan dan hasilnya tidak memuaskan. Di samping itu ketentuan hukum sebagai dasar pelaksanaannya dirasakan belum cukup memberikan kemungkinan untuk terlaksananya pendaftaran dalam waktu yang singkat dan dengan hasil yang memuaskan. Sehubungan dengan itu maka dalam rangka meningkatkan dukungan yang lebih baik bagi pembangunan nasional yaitu dengan memberikan kepastian hukum di bidang pertanahan. Untuk mewujudkan kepastian hukum itu maka dipandang perlu mengadakan penyempurnaan tentang peraturan pendaftaran tanah. Peraturan Pendaftaran Tanah hasil penyempurnaan itu dituangkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

B. Unsur-unsur Pendaftaran Tanah

Menurut pandangan Sir Charles Fortescue Brickdate yang dikutip oleh Simpson (dalam A.P. Parlindungan, 1990 : 4) menyatakan ada 7 unsur yang harus dipenuhi dalam pendaftaran tanah yaitu:

1. *Security* yaitu adanya jaminan keamanan. Bertolak dari kemantapan sistem sehingga seseorang akan merasa aman atas hak tersebut, baik karena membeli tanah tersebut ataupun mengikatkan tanah yang bersangkutan dalam suatu jaminan atas utang (hutang).
2. *Simplicity* yaitu sederhana sehingga setiap orang dapat dengan mudah mengerti tentang ketentuan pendaftaran tanah.
3. *Accuracy* yaitu adanya teknik yang lebih efektif dan teliti dalam pendaftaran tanah sehingga data yang tercatat sangat sesuai dengan keadaan tanah yang sebenarnya.
4. *Expedition* yaitu adanya kelancaran dan menghindari hal-hal yang tidak jelas sehingga waktu yang berlarut-larut dapat dihindari.

5. *Cheapness* yaitu agar dapat dijangkau oleh semua kalangan, biaya pendaftarannya haruslah murah.
6. *Suitability to circumstances* yaitu pendaftaran tersebut akan tetap berharga baik saat ini maupun kelak di kemudian hari.
7. *Completeness of the record* yaitu :
 - a. perekaman tersebut harus lengkap, lebih-lebih lagi masih ada tanah-tanah yang belum terdaftar.
 - b. Pencatatan setiap tanah yang didaftarkan harus berdasarkan keadaan pada waktu itu.

C. Manfaat Pendaftaran Tanah

Rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus memuat sejumlah dokumen yang berkaitan dengan tanah dan melalui suatu teknik yang sangat teliti serta terarah sehingga data mengenai tanah selalu dapat diketahui oleh siapa saja yang berkepentingan terhadap tanah tersebut. Data tanah dimuat dengan teknik yang sangat teliti dan terarah walaupun masih harus melihat masalah-masalah materiil yang ada di dalam setiap hak namun data itulah yang dianggap sudah benar baik secara teknis maupun yuridis. Data yang dianggap benar ini akan memberikan manfaat bagi pemegang hak atas tanah yang bersangkutan maupun bagi pemerintah.

Bagi pemegang tanah, manfaatnya antara lain :

- a. mengangkat nilai ekonomis tanah
- b. memudahkan pelaksanaan transaksi baik untuk dialihkan haknya maupun untuk dijadikan jaminan dalam hak tanggungan
- c. mengangkat harga diri pemilik tanah
- d. ada jaminan kepastian dan kebenaran hak atas tanah baik karena peralihan haknya maupun klaim pihak lain, sehingga pemilik merasa lebih aman dalam mengelola dan menguasai tanahnya.
- e. mempermudah pemilik tanah memberikan keterangan mengenai data tanah, sebab dapat diperlihatkan setiap saat dibutuhkan.

Bagi pemerintah, manfaatnya antara lain

- a. adanya penyederhanaan hak, sehingga jika terjadi peralihan maka akan mempermudah proses peralihan hak atas tanah tersebut.
- b. data tanah akan terpelihara secara terus menerus, berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan akan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan.

Bertitik tolak dari jaminan kepastian hukum sebagai mana tercantum dalam ayat 1 Pasal 19 UUPA di atas, maka tujuan pendaftaran tanah dijabarkan lagi secara lebih rinci dalam Pasal 3 PP No. 24 Tahun 1997 yaitu:

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas sesuatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

D. Sistem Pendaftaran Tanah

Sistem Pendaftaran tanah yang banyak dianut oleh negara-negara yang telah menyelenggarakan pendaftaran tanah yaitu:

1. Sistem Torrens (Torrens Sistem)
2. Sistem Positif
3. Sistem Negatif
4. Sistem Campuran

Penjelasan sistem-sistem di atas, dapat dilihat pada uraian berikut ini :

D.1. Sistem Torrens (Torrens Sistem)

Sir Robert Richard Torrens adalah seorang pejabat bea cukai yang sangat terkesan pada sistem pemilikan atas kapal laut yang diatur dalam English Merchant's Shipping Act. Ketika ditunjuk sebagai pejabat pendaftaran tanah di suatu badan pertanahan Australia guna pembuatan akta peralihan, dia dihadapkan kepada masalah alas hak tanah. Walaupun sedikit ragu dan merasa belum ada kepastian, akhirnya Torrens mencoba pola-pola yang ada dalam Merchant's Shipping Act yang dimodifikasi sesuai dengan kebutuhan untuk peraturan pendaftaran tanah.

Selanjutnya ketika dia menjadi Anggota First Colonial Ministry di Australia Selatan, Torrens mengambil inisiatif untuk mengintrodusir dalam peraturan pendaftaran tanah di Australia yang kemudian dikenal dengan Real Property Act atau Torrens Act.

Ciri utama dari sistem ini menurut A.P. Parlindungan (1990 : 18) yaitu manakala seseorang mengklaim sebagai pemilik sebidang tanah baik karena undang-undang maupun karena sebab lain maka seseorang tersebut harus mengajukan permohonan agar tanah tersebut dapat diletakkan atas namanya. Permohonan tersebut akan diperiksa oleh Barister and Conveyancer yang terkenal sebagai examiner of title (pemeriksa alas hak), dan berdasarkan PP No. 10 Tahun 1961 disebut Panitia A/B, sedangkan menurut PP No. 24 Tahun 1997 disebut dengan Panitia Ajudikasi.

Hasil pemeriksaan Panitia akan menghasilkan beberapa penilaian antara lain tentang:

- a. kondisi yang dimohonkan (baik/tidak baik, jelas/tidak jelas)
- b. status tanah (sedang dalam sengketa atau tidak)
- c. bukti alas hak (ada atau tidak adanya orang yang berprasangka/berkeberatan terhadap kepemilikan pemohon)
- d. selanjutnya berdasarkan ketiga hasil penilaian di atas maka panitia dapat menyimpulkan bahwa permohonan secara yakin dapat diberikan atau sebaliknya.

Sertifikat tanah menurut sistem Torrens merupakan alat bukti pemegangan hak atas tanah yang paling lengkap serta tidak dapat untuk diganggu gugat. Ganti rugi terhadap pemilik sejati adalah melalui dana asuransi. Buku tanah menurut sistem ini tidak dibolehkan diganti kecuali jika hak sertifikat tanah itu diperoleh dengan jalan pemalsuan atau penipuan (Sudikno Mertokusumo, 1988 : 9.7)

Beberapa kelebihan dari Sistem Torrens (A.P. Parlindungan, 1990 : 19)

- a. menetapkan biaya-biaya yang tak dapat diduga sebelumnya
- b. meniadakan pemeriksaan yang berulang-ulang
- c. meniadakan kebanyakan rekaman
- d. secara tegas menyatakan dasar haknya
- e. meniadakan (hampir tak mungkin) pemalsuan
- f. tetap memelihara sistem tanpa menambah taksasi yang menjengkelkan.
- g. memberikan suatu alas hak yang abadi, oleh karena Negara menjaminkannya tanpa batas.

D.2. Sistem Positif

Yang dimaksud dalam sistem positif dalam pendaftaran tanah yaitu apa yang terkandung dalam buku tanah dan surat-surat tanda bukti hak yang dikeluarkan merupakan alat pembuktian yang mutlak. Artinya pihak ketiga yang bertindak atas bukti-bukti tersebut mendapat perlindungan yang mutlak, biarpun kemudian hari ternyata keterangan yang tercantum di dalamnya tidak benar. Selanjutnya bagi mereka yang dirugikan akan mendapat kompensasi dalam bentuk yang lain (Sudikno Mertokusumo, 1988 : 9.6).

Kelebihan dari sistem positif

- a. Terjaminnya kepastian dari buku tanah
- b. Buku tanah bersifat mutlak dan tidak dapat diganggu gugat sehingga terjamin kepastian hukum pemilikan tanah
- c. Pemohon tidak perlu aktif sebab semuanya sudah dilakukan oleh petugas secara lebih teliti dan profesional

- d. Mudah dimengerti oleh umum karena mekanisme pendaftaran tanahnya jelas.

Kelemahan dari sistem positif

- a. Berhubung buku tanah bersifat mutlak maka bukan tidak mungkin pemilik tanah sebenarnya akan kehilangan hak atas tanah untuk selamanya karena tidak ada upaya hukum lain untuk membatalkan sertifikat hak atas tanah yang sudah dikeluarkan.
- b. Oleh karena semuanya dilakukan oleh petugas (petugas yang harus aktif dan teliti) maka pemrosesannya akan membutuhkan waktu yang sangat lama.

Dapat dikatakan bahwa sistem positif pendaftaran tanah ini memberikan kepercayaan sepenuhnya kepada buku tanah. Buku tanah adalah satu-satunya yang dapat dijadikan alat bukti dan oleh karena itu menurut hemat penulis jika suatu negara ingin menerapkan sistem ini maka yang harus disiapkan adalah

- a. petugas yang benar-benar jujur, adil, aktif dan teliti
- b. mekanisme kerja dalam penerbitan hak atas tanah harus transparan dan mudah dimengerti.
- c. sanksi yang berat bagi yang melanggar ketentuan penerbitan hak atas tanah
- d. pengawasan yang terpadu

D.3. Sistem Negatif

Berbeda dengan sistem positif maka dalam sistem negatif ini, sertifikat yang dikeluarkan bukan merupakan alat bukti hak atas tanah secara mutlak tetapi hanya merupakan alat bukti yang kuat saja. Alat bukti yang kuat ini tidak tepat jika diartikan sebagai alat bukti yang relatif sebab di dalamnya masih terkandung kepastian hak dan semua keterangan yang terdapat di dalam sertifikat mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima sebagai keterangan yang benar oleh Hakim, selama tidak dibuktikan sebaliknya dengan alat pembuktian yang lain.

Dalam Sistem negatif ini, sertifikat bukanlah merupakan satu-satunya alat bukti, sebab apabila dikemudian hari ternyata keterangan-keterangan di dalam buku tanah (sertifikat) itu dapat dibuktikan ketidak-benarannya oleh alat bukti lain, maka atas dasar kekuatan putusan Hakim yang sudah mempunyai kekuatan hukum yang pasti/tetap, sertifikat tersebut dapat diadakan perubahan-perubahan seperlunya bahkan dapat dibatalkan sama sekali.

Kendala yang dihadapi dalam mengajukan gugatan terhadap tanah yang sudah bersertifikat adalah betapapun kecilnya luas tanah, putusan Hakim yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap, apabila terjadi banding dan kasasi maka prosesnya harus sampai ke Mahkamah Agung. Kadang-kadang tanah yang diperkarakan harganya tidak sampai 2 (dua) juta rupiah, oleh karena prosesnya panjang dan berulang-ulang yaitu dimulai dari proses peradilan di Pengadilan Negeri, kemudian Pengadilan Tinggi, Mahkamah Agung bahkan bisa terjadi Peninjauan Kembali perkara maka biaya yang harus dikeluarkan oleh penggugat jauh melebihi harga tanah bahkan bisa berlipat ganda.

D.4. Sistem campuran

Sistem campuran ini adalah sistem pendaftaran tanah yang menggabungkan 2 (dua) sistem pendaftaran tanah. Campuran sistem tersebut dapat dilakukan dengan menggabungkan Sistem Torrens dengan Sistem Positif atau Sistem Torrens dengan sistem negatif. Sistem campuran yang dianut oleh UUPA adalah penggabungan sistem Torrens dengan sistem negatif.

E. Cara-cara Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah dapat dilakukan melalui dua cara yaitu pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik. Pendaftaran tanah secara sistematis yaitu pendaftaran tanah yang meliputi wilayah satu desa atau kelurahan atau sebagiannya yang terutama pelaksanaannya dilakukan atas dasar prakarsa pemerintah.

Pendaftaran tanah secara sporadik adalah pendaftaran mengenai bidang-bidang tanah atas permintaan pemegang atau penerima hak yang bersangkutan secara individual atau massal.

Penyempurnaan yang dilakukan yaitu meliputi penegasan berbagai hal yang belum jelas dalam peraturan lama (PP No. 10 Tahun 1961), antara lain pengertian pendaftaran tanah itu sendiri, azas-azas dan tujuan penyelenggaraannya, yang di samping untuk memberi kepastian hukum juga dimaksudkan untuk menghimpun dan menyajikan informasi yang lengkap mengenai data fisik dan data yuridis tentang bidang tanah yang bersangkutan.

Prosedur pengumpulan data penguasaan tanah juga dipertegas dan dipersingkat serta disederhanakan. Guna menjamin kepastian hukum di bidang penguasaan dan pemilikan tanah, faktor kepastian letak dan batas setiap bidang tanah tidak dapat diabaikan. Dari pengalaman masa lalu cukup banyak sengketa tanah yang timbul sebagai akibat letak dan batas bidang-bidang tanah tidak benar. Karena itu masalah pengukuran dan pemetaan serta penyediaan peta berskala besar untuk keperluan penyelenggaraan pendaftaran tanah merupakan hal yang tidak boleh diabaikan dan merupakan bagian yang penting yang perlu mendapat perhatian secara serius dan seksama, bukan hanya dalam rangka pengumpulan data penguasaan tanah tetapi juga dalam penyajian data penguasaan/ pemilikan tanah dan penyimpanan data tersebut. Untuk mempercepat pengukuran dan pemetaan bidang tanah yang harus didaftar dapat menggunakan teknologi modern seperti Global Positioning System (GPS) dan komputerisasi pengolahan dan penyimpanan data yang pengaturannya diserahkan kepada Menteri.

Di samping pendaftaran tanah secara sistematis, peranan pendaftaran tanah secara sporadik juga sangat penting dan tidak boleh diabaikan, sebab berdasarkan kenyataan semakin hari semakin bertambah banyak permintaan pendaftaran tanah secara

individual dan massal. Meningkatnya permintaan tersebut antara lain disebabkan oleh semakin meningkatnya kesadaran masyarakat, meningkatnya kegiatan pembangunan dan sebagai salah satu indikator adanya peningkatan pelayanan bagi masyarakat.

Pendaftaran tanah secara sistematis diutamakan sebab melalui cara ini maka akan mempercepat perolehan data mengenai bidang-bidang tanah yang akan didaftar dibandingkan bila melalui pendaftaran tanah secara sporadik. Namun demikian berhubung pemrakarsa pendaftaran secara sistematis tersebut adalah Pemerintah maka kegiatannya akan sangat tergantung sekali kepada kemampuan Pemerintah menyediakan dana, tenaga dan peralatan yang diperlukan. Oleh karena itu pelaksanaannya harus didasarkan pada suatu rencana kerja yang meliputi jangka waktu yang agak panjang dan rencana pelaksanaan tahunan yang berkelanjutan melalui uji kelayakan agar berjalan lancar.

F. Asas Pendaftaran Tanah Menurut UUPA

Rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus memuat sejumlah dokumen yang berkaitan dengan tanah dan melalui suatu teknik yang sangat teliti serta terarah sehingga data mengenai tanah selalu dapat diketahui oleh siapa saja yang berkepentingan terhadap tanah tersebut. Data tanah yang sudah dimuat dengan teknik yang sangat teliti dan terarah walaupun masih harus melihat masalah-masalah materiil yang ada di dalam setiap hak tetapi data itulah yang dianggap sudah benar, kecuali dapat dibuktikan sebaliknya.

Bertitik tolak dari jaminan kepastian hukum sebagai mana tercantum dalam ayat 1 Pasal 19 UUPA di atas, maka asas dan tujuan pendaftaran tanah dijabarkan lagi secara lebih rinci dalam Pasal 2 dan Pasal 3PP No. 24 Tahun 1997 yaitu:

Pasal 2 "Pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana⁵², aman⁵³, terjangkau⁵⁴, mutakhir⁵⁵ dan terbuka⁵⁶.

G. Tujuan Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional, ("BPN"), dimana pelaksanaannya dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan ("Kantor Pertanahan"). Dalam menjalankan tugasnya, Kantor Pertanahan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang diangkat dan diberhentikan oleh Menteri Negara Agraria./Kepala BPN.

Pendaftaran tanah dilakukan Untuk menjamin kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah, sebagaimana yang diamanatkan dalam Pasal 19 Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pertaturan Dasar Pokok-pokok Agraria ("UUPA"), Pemerintah wajib menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh

⁵² Asas *sederhana* dalam pendaftaran tanah dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokok maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah. Sedangkan asas *aman* dimaksudkan untuk menunjukkan, bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri

⁵³ Sedangkan azas *aman* dimaksudkan untuk menunjukkan, bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri

⁵⁴ Asas *terjangkau* dimaksudkan keterjangkaun bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh para pihak yang memerlukan

⁵⁵ Asas *mutakhir* dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi dikemudian hari. Asas mutakhir menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan, dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat. Untuk itulah diberlakukan pula asas terbuka.

⁵⁶ Asas *Terbuka* : menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus-menerus dan kesenimbangan sehingga data tersimpan dikantor pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata,dilapangan serta masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat.

wilayah Indonesia dan mengharuskan kepada pemegang hak atas tanah untuk mendaftarkan.

Pendaftaran Tanah di Indonesia dilaksanakan berdasarkan Peraturan Pemerintah No.10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang kemudian diganti dengan Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang merupakan penyempurnaan dari ruang lingkup kegiatan pendaftaran tanah berdasarkan Pasal 19 ayat (2) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang meliputi: pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah, pendaftaran dan peralihan hak atas tanah serta pemberian tanda bukti hak sebagai alat pembuktian yang kuat.

Jadi definisi pendaftaran tanah berdasarkan Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, bahwa yang dimaksud dengan 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 rumah susun termasuk pemberian 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.

Setiap bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebanan dan hapusnya hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun wajib dilakukan Pendaftaran guna memberikan kepastian hukum dibidang Pertanahan, yang meliputi: Pemilik/pemegang hak atau subyek hak, Batas-batas dan luas bidang tanah atau obyek hak dan Hak-Hak atas tanahnya atau jenis hak yang merupakan tujuan dari pendaftaran tanah sehingga dapat terselenggaranya tertib administrasi Pertanahan

yang dapat memberikan pembuktian atas bidang tanah yang dikuasainya dan juga dapat memberikan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan.

Adapaun tujuan dari pendaftaran tanah tersebut, yaitu;

1. Untuk memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah, suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan dan untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dan diberikan sertipikat hak atas tanah.

Untuk mencapai tujuan tersebut, maka penyelenggaraan pendaftaran tanah berdasarkan asas sederhana, asas aman, asas terjangkau, asas mutakhir dan asas terbuka.

- Asas Sederhana ialah pendaftaran tanah dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokok maupun prosedurnya mudah dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan
- Asas Aman ialah menunjukkan pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat
- Asas Terjangkau ialah menunjuk pada keterjangkauan bagi pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah
- Asas Mutakhir ialah menunjuk pada kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya
- Asas Terbuka ialah menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus-menerus dan kesinambungan sehingga data tersimpan dikantor pertanahan selalu

sesuai dengan keadaan nyata, dilapangan serta masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat.

Pendaftaran tanah menurut Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi:

1. Pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis
2. Pembuatan Peta dan daftar bidang tanah.
3. Pemberian surat tanda bukti hak.

Sertipikat sebagai produk terakhir dari pendaftaran tanah merupakan surat tanda bukti hak yang berisi salinan dari buku tanah yang dilengkapi Surat Ukur berisi data yuridis dan data fisik bidang tanah, berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, mengandung pengertian bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum didalamnya harus diterima sebagai data yang benar. Perorangan atau Badan Hukum yang merasa kepentingannya dirugikan terhadap hak atas tanah yang telah terdaftar dan diterbitkan sertipikatnya, berhak mengajukan gugatan ke Pengadilan. Hak atas tanah dan /atau sertipikat dapat dibatalkan berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, yang bunyi amar putusannya menyatakan batal atau tidak mempunyai kekuatan hukum atau yang pada intinya sama dengan itu.

Jaminan kepastian hukum pendaftaran tanah atau kebenaran data fisik dan data yuridis bidang tanah dalam sertipikat, sangat tergantung pada alat bukti kepemilikan tanah yang digunakan sebagai dasar bagi pendaftaran tanah. Di dalam Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 telah diatur penentuan alat-alat bukti untuk menentukan adanya hak-hak atas tanah secara jelas dan mudah dilaksanakan serta memberikan kepastian hukum bagi pemilik hak yang bermaksud mendaftarkan haknya.

Hak hak atas tanah yang menjadi obyek pendaftaran tanah berdasarkan ketentuan Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 antara lain:

1. Tanah Hak milik
2. Tanah Hak Guna Usaha
3. Tanah Hak Guna Bangunan
4. Tanah Hak Pakai
5. Tanah Wakaf
6. Tanah Hak Pengelolaan
7. Hak Milik Satuan Rumah Susun
8. Hak Tanggungan

H. Istilah dalam pencatatan tanah

Beberapa istilah yang dipergunakan dalam pencatatan tanah atau pendaftaran tanah yaitu dikenal dengan sebutan Rechtskadaster dan Fiscaal Kadaster.

Rechtskadaster adalah Pendaftaran tanah yang diselenggarakan dengan tujuan untuk menjamin kepastian hukum atau kepastian hak, dari Rechtskadaster dapat diketahui asal-usul tanah, jenis haknya, siapa yang empunya, letak, luas dan batas-batasnya, dimana data-data tersebut dikumpulkan dalam daftar-daftar yang sudah tersedia untuk disajikan bagi umum yang berkepentingan.

Kegiatan Rechtskadaster meliputi :

1. Pengukuran dan pemetaan (tehnis kadaster)
2. Pembukuan hak (kegiatan di bidang yuridis)
3. Pemberian tanda bukti hak

Sedangkan Fiscaal Kadaster bertujuan untuk memungut pajak tanah, walaupun pada Fiscaal Kadaster dilakukan juga pendaftaran tanahnya.

Sebelum Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, bahwa Fiscaal Kadaster dilakukan baik terhadap tanah hak Indonesia maupun tanah hak barat. Penyelenggaraan Fiscaal Kadaster untuk keperluan pemungutan pajak hasil bumi ini (landrente) pada tanah-tanah hak milik adat yang ada di desa-desa diberi tanda pelunasan yang disebut petuk, pipil, girik atau ketitir yang dalam istilah pajak sekarang dinamakan kohir.

Adapun pendaftaran tanah untuk keperluan pemungutan pajak atas tanah-tanah hak milik adat yang ada di kota-kota disebut verponding Indonesia (S. 1923/425 jo S. 1931/168), jadi tanda-tanda bukti yang dikeluarkan oleh kadaster fiskal itu bukanlah sebagai tanda bukti hak tanah, melainkan hanya sebagai tanda bukti pembayaran pajak.

Fiscaal Kadaster yang ditujukan untuk tanah-tanah hak barat disebut Verponding Eropa, yang sejak tahun 1965 sudah tidak ada lagi. Setelah Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, maka Fiscaal Kadaster tetap dikenal, yang sejak tahun 1970 disebut IPEDA yang hanya tujuannya saja yang berbeda dimana penarikan pajak tanah tidak lagi berdasarkan pada status tanah melainkan pemanfaatannya.

I. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah.

I.1. Pendaftaran Tanah Pertama Kali

Pemohon mengajukan permohonan dengan mengisi blangko formulir permohonan pendaftaran tanah yang telah disediakan oleh Kantor Pertanahan, dengan melampirkan alat bukti sebagai berikut :

- I. **Alat Pembuktian hak baru (Pasal 23 PP No. 24 tahun 1997);**
 - a. Penetapan pemberian hak dari pejabat yang berwenang memberikan hak yang bersangkutan, menurut ketentuan yang berlaku apabila pemberian hak tersebut berasal dari Tanah Negara/Tanah Hak Pengelolaan ;
 - b. Asli akta PPAT yang memuat pemberian hak tersebut oleh pemegang hak milik kepada penerima hak yang bersangkutan, apabila mengenai hak guna bangunan dan hak pakai di atas hak milik.
 - c. Hak pengelolaan dibuktikan dengan penetapan pemberian hak pengelolaan oleh pejabat yang berwenang ;
 - d. Tanah wakaf dibuktikan dengan akta ikrar wakaf;
 - e. hak milik atas satuan rumah susun dibuktikan dengan akta pemisahan;
 - f. Pemberian hak tanggungan dibuktikan dengan akta pemberian hak tanggungan.
- II. **Alat bukti hak lama (Pasal 24 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 jo Pasal 60, 76 PMNA/Kepala BPN Nomor 3 tahun 1997):**
 1. ***Dokumen asli yang membuktikan adanya hak:***
 - a. Groose akta hak eigendom yang telah dibubuhi catatan, bahwa hak eigendom yang bersangkutan dikonversi menjadi hak milik, atau
 - b. Groose hak eigendom yang diterbitkan sejak berlakunya UUPA, sampai tanggal pendaftaran dilaksanakan menurut PP 10 Tahun 1961 di daerah yang bersangkutan, atau
 - c. Surat bukti hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Swapraja yang bersangkutan.
 - d. Sertipikat Hak Milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria No. 9 Tahun 1959, atau
 - e. Surat Keputusan Pemberian Hak Milik dari pejabat yang berwenang, baik sebelum ataupun sejak berlakunya UUPA, yang tidak disertai kewajiban untuk mendaftarkan haknya, tetapi telah dipenuhi kewajiban yang disebut didalam Surat Keputusannya, atau

- f. Petuk Pajak Bumi/Landrente, girik, kekitir dan Verponding Indonesia sebelum berlakunya PP No. 10 Tahun 1961, atau
 - g. Akta pemindahan hak yang dibuat dibawah tangan, yang dibubuhi tanda tangan Saksi Kepala Adat/Kepala Desa/Kelurahan, yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini, dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau
 - h. Akta pemindahan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT, yang tanahnya belum dibukukan, dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau
 - i. Akta Ikrar – wakaf / Surat Ikrar Wakaf yang dibuat sebelum atau sejak mulai dilaksanakan PP. Nomor 28 Tahun 1977, dengan disertai alas hak yang diwakafkan, atau
 - j. Risalah Lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang berwenang, yang tanahnya belum dibukukan, dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau
 - k. Surat penunjukan atas pembelian kaveling tanah pengganti tanah, yang diambil oleh Pemerintah atau Pemda, atau
 - l. Surat Keterangan Riwayat Tanah yang pernah dibuat oleh Kantor PBB dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau
 - m. Lain-lain bentuk alat pembuktian tertulis dengan nama apapun juga sebagaimana dimaksud dalam Pasal II, VI dan VII Ketentuan Konversi UUPA.
2. Apabila bukti kepemilikan sebagaimana dimaksud dalam angka 1 tidak lengkap/tidak ada, dapat dilakukan dengan bukti lain yang dilengkapi dengan pernyataan yang bersangkutan, dan keterangan yang dapat dipercaya dari sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi dari masyarakat setempat, yang tidak mempunyai hubungan keluarga dengan yang bersangkutan, dan membenarkan bahwa yang bersangkutan adalah pemilik tanah tersebut.
 3. Untuk persyaratan tidak lengkap atau tidak ada, dapat dilengkapi dengan bukti lain, misalnya bukti pembayaran PBB atau kwitansi pembelian tanah, dan disertai dengan pernyataan yang bersangkutan, dan keterangan dari sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi, yang tidak mempunyai hubungan keluarga

dengan yang bersangkutan, yang menyatakan adalah benar pemilik bidang tanah tersebut.

4. Apabila bukti kepemilikan sebagaimana angka 1 dan 2 tidak ada, permohonan harus disertai dengan:

a. surat pernyataan dari pemohon yang menyatakan hal-hal sebagai berikut:

- bahwa pemohon telah menguasai secara nyata tanah yang bersangkutan selama 20 tahun atau lebih secara berturut-turut, atau telah memperoleh penguasaan itu dari pihak atau pihak-pihak lain yang telah menguasainya, sehingga waktu penguasaan, pemohon dan pendahulunya tersebut berjumlah 20 tahun atau lebih;
- bahwa penguasaan tanah itu telah dilakukan dengan iktikad baik;
- bahwa penguasaan itu tidak pernah diganggu gugat, dan karena itu dianggap diakui dan dibenarkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan;
- Bahwa secara fisik tanahnya secara nyata dikuasai dan digunakan sendiri oleh pihak yang bersangkutan;
- bahwa tanah tersebut sekarang tidak dalam sengketa;
- bahwa apabila pernyataan tersebut memuat hal-hal yang tidak sesuai dengan kenyataan, penandatanganan bersedia dituntut dimuka Hakim secara pidana maupun perdata, karena memberikan keterangan palsu.

b. Keterangan dari Kepala Desa/Lurah dan sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang kesaksiannya dapat dipercaya, karena fungsinya sebagai tetua adat setempat dan/atau penduduk yang sudah lama bertempat tinggal di desa/kelurahan letak tanah yang bersangkutan, dan tidak mempunyai hubungan keluarga pemohon sampai derajat kedua, baik dalam kekerabatan vertikal maupun horizontal, yang membenarkan apa yang dinyatakan oleh pemohon dalam surat pernyataan diatas,

5. Pengumpulan dan penelitian data yuridis bidang tanah, pembukuan dan penerbitan sertipikat.

a. Pendaftaran hak baru

Untuk pendaftaran hak baru, pengumpulan dan penelitian data yuridis, antara lain:

- Surat bukti hak baru sebagaimana ditentukan dalam pasal 23 PP No.24 Tahun 1997.
- Bukti dipenuhinya kewajiban sebagaimana ditentukan dalam surat bukti hak baru, antara lain biaya pendaftaran hak, Surat Bukti Setor BPHTB
- Persyaratan lainnya sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Apabila menurut hasil pengumpulan dan penelitian data yuridis permohonan lengkap dapat didaftar, untuk selanjutnya diproses sertipikatnya

b. Pendaftaran Hak Lama.

1. Pendaftaran Hak lama yang bukti kepemilikannya lengkap

Permohonan pendaftaran hak lama dikatakan lengkap bukti kepemilikannya, apabila surat-surat atau bukti tertulis yang disampaikan oleh pemohon sesuai dengan alat-alat bukti, sebagaimana tercantum dalam penjelasan pasal 24 (1) PP No.24 Tahun 1997, jo pasal 60 ayat (2), dan pasal 76 ayat (1).

Permohonan tersebut dilaksanakan dengan Proses:

- Dilakukan pengukuran bidang tanah.
- Pengumpulan dan penelitian data yuridis. bersamaan dengan pelaksanaan penetapan batas dan pengukuran.
- Hasil penelitian alat buktinya lengkap diproses melalui penegasan konversi menjadi hak milik
- Pengumuman selama 30 hari untuk pendaftaran tanah sistematis (Ajudikasi) atau 60 hari untuk pendaftaran tanah sporadik, di Kantor Pertanahan (sporadik)/Kantor Ajudikasi (sistematis) dan Kantor Desa/Kelurahan.

- Pengesahan Data fisik dan Yuridis.
- Pembukuan hak dan penerbitan sertipikat

2. Pendaftaran hak lama yang alat bukti kepemilikannya tidak lengkap

Permohonan pendaftaran hak lama dikatakan tidak lengkap alat bukti kepemilikannya apabila surat-surat bukti tertulis, sebagaimana tercantum pada penjelasan pasal 76 (1) tidak lengkap dipunyai oleh pemohon. Misalnya untuk tanah bekas milik adat yang surat bukti kepemilikannya yang dipunyai hanya akta pemindahan hak atas tanah, yang dibuat oleh PPAT, sedangkan petuk pajak bumi/landrente, girik, pipil atau kekitir yang dikeluarkan sebelum berlakunya PP No.10 Tahun 1961 tidak ada.

Proses:

- Dilakukan pengukuran bidang tanah.
- Pengumpulan dan penelitian data yuridis. bersamaan dengan pelaksanaan penetapan batas dan pengukuran.
- Hasil penelitian alat bukti tidak lengkap maka diproses melalui pengakuan hak milik.
- Panitia A dalam permohonan sporadik atau Panitia Ajudikasi dalam permohonan sistematik, melakukan penelitian data fisik dan yuridis.
- Pengumuman selama 30 hari untuk pendaftaran tanah sistematik (Ajudikasi) atau 60 hari untuk pendaftaran tanah sporadik, di Kantor Pertanahan (sporadik)/Kantor Ajudikasi (sistematik) dan Kantor Desa/Kelurahan.
- Pengesahan Data fisik dan Yuridis.
- Pembukuan hak dan penerbitan sertipikat

3. Pendaftaran hak lama yang alat bukti kepemilikannya tidak ada

Yang dimaksud dengan hak lama yang alat bukti kepemilikannya tidak ada adalah hak lama yang pemiliknya tidak mempunyai sama sekali alat bukti tertulis, sebagaimana ditentukan dalam pasal 60 ayat (2),

Sebagai dasar untuk pembukuan hak tanah tersebut:

- pemohon atau pemilik melengkapi dengan surat pernyataan penguasaan fisik atas bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun berturut-turut (lampiran 11), dan pernyataan tersebut dibenarkan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang dapat dipercaya dan memenuhi syarat sebagai saksi.
- Kesaksian ini dapat diminta dari Ketua RT, Ketua RW, Kepala Lingkungan atau Kepala Dusun, dimana letak tanah dan/atau Tetua Adat setempat dan/atau penduduk yang sudah lama bertempat tinggal di Desa/Kelurahan letak tanah. Dalam surat pernyataan tersebut dicantumkan riwayat penguasaan fisik tanah ma 20 (dua puluh) tahun berturut-turut, dan nama dari pemilik terdahulu serta cara peralihannya.
- Surat pernyataan ini dipergunakan sebagai alat bukti untuk pembukuan hak lama dengan pertimbangan kenyataan yang ada, dimana pemilik tanah tidak mempunyai satupun alat bukti tertulis yang membuktikan hak atas tanah yang dimilikinya adalah hak lama.
- Dengan demikian maka hak lama yang dimiliki oleh seseorang yang sama sekali tidak mempunyai alat bukti tertulis, tetap dapat didaftarkan dan dibukukan haknya, dan selanjutnya dapat dikeluarkan sertipikatnya.

Prosesnya:

- Dilakukan pengukuran bidang tanah.
- Pengumpulan dan penelitian data yuridis. bersamaan dengan pelaksanaan penetapan batas dan pengukuran.
- Hasil penelitian alat bukti tidak lengkap maka diproses melalui pengakuan hak milik.
- Panitia A dalam permohonan sporadik atau Panitia Ajudikasi dalam permohonan sistematik, melakukan penelitian data fisik dan yuridis.

Sebagai dasar untuk pembukuan hak tanah tersebut:

- pemohon atau pemilik melengkapi dengan surat pernyataan penguasaan fisik atas bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun berturut-turut (lampiran 11), dan pernyataan tersebut dibenarkan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang dapat dipercaya dan memenuhi syarat sebagai saksi.
- Kesaksian ini dapat diminta dari Ketua RT, Ketua RW, Kepala Lingkungan atau Kepala Dusun, dimana letak tanah dan/atau Tetua Adat setempat dan/atau penduduk yang sudah lama bertempat tinggal di Desa/Kelurahan letak tanah. Dalam surat pernyataan tersebut dicantumkan riwayat penguasaan fisik tanah ma 20 (dua puluh) tahun berturut-turut, dan nama dari pemilik terdahulu serta cara peralihannya.
- Surat pernyataan ini dipergunakan sebagai alat bukti untuk pembukuan hak lama dengan pertimbangan kenyataan yang ada, dimana pemilik tanah tidak mempunyai satupun alat bukti tertulis yang membuktikan hak atas tanah yang dimilikinya adalah hak lama.
- Dengan demikian maka hak lama yang dimiliki oleh seseorang yang sama sekali tidak mempunyai alat bukti tertulis, tetap dapat didaftarkan dan dibukukan haknya, dan selanjutnya dapat dikeluarkan sertifikatnya.

Prosesnya:

- Dilakukan pengukuran bidang tanah.
- Pengumpulan dan penelitian data yuridis. bersamaan dengan pelaksanaan penetapan batas dan pengukuran.
- Hasil penelitian alat bukti tidak lengkap maka diproses melalui pengakuan hak milik.
- Panitia A dalam permohonan sporadik atau Panitia Ajudikasi dalam permohonan sistematik, melakukan penelitian data fisik dan yuridis.

Kunjungi
Perpustakaan
Universitas Medan
Area untuk
Mendapatkan
Fulltext