

# Kajian Hak Milik Atas Tanah Berdasarkan Sistem Hukum Pertanahan di Indonesia

Suwardi<sup>1\*</sup>, Widyawati Boediningsih<sup>2</sup>  
<sup>1,2</sup>Universitas Narotama Surabaya, Indonesia  
suwardi@narotama.ac.id



e-ISSN: 2964-0962

SEIKAT: Jurnal Ilmu Sosial, Politik dan Hukum

<https://ejournal.45mataram.or.id/index.php/seikat>

Vol. 3 No. 6 Desember 2024

Page: 488-500

Available at:

<https://ejournal.45mataram.or.id/index.php/seikat/article/view/1549>

DOI:

<https://doi.org/10.55681/seikat.v3i6.1549>

Article History:

Received: 31-10-2024

Revised: 12-11-2024

Accepted: 13-11-2024

**Abstract** : As the existing provisions explain, land rights are rights that give authority to use the surface of the earth or land related to the body of the earth, water and space above it, which is directly related to the use of land, within the limits according to laws and regulations. other higher laws. Indonesian agrarian law adheres to the principle of nationality where property rights to land can only be owned by Indonesian citizens and state legal entities that have been specifically determined by the government. How to get land ownership rights? The method of using normative refers to Article 20 of the 1960 UUPA concerning property rights. Ownership rights to land are material rights to land that are hereditary, strongest and fullest compared to other rights, which can be owned by Indonesian citizens and Indonesian legal entities which are specifically determined by the government, taking into account the social function of the right to land. land, including land ownership rights. Land as the main source of human life which has been given by God Almighty is used as much as possible for the prosperity and welfare of the people, so the law regarding land is regulated in Law Number 5 of 1960 concerning Basic Agrarian Principles Regulations.

**Keywords** : Land Ownership Rights Land Law

**Abstrak** : Sebagaimana ketentuan yang ada penjelasan tentang hak atas tanah ialah hak yang memberikan wewenang untuk mempergunakan permukaan bumi atau tanah yang bersangkutan dengan tubuh bumi dan air serta ruang angkasa yang ada di atasnya, yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah, dalam batas-batas menurut UU dan peraturan hukum lain yang lebih tinggi. Hukum agraria Indonesia menganut asas kebangsaan dimana hak milik atas tanah hanya dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia saja dan badan hukum negara yang telah ditetapkan khusus oleh pemerintah. Bagaimana guna mendapatkan hak milik tanah ? Metode menggunakan normative mengacu pada Pasal 20 UUPA tahun 1960 tentang hak milik. Hak milik atas tanah adalah hak kebendaan atas tanah yang bersifat turun temurun, terkuat dan terpenuh dibandingkan dengan hak-hak lainnya, yang dapat dimiliki oleh warga Indonesia dan badan-badan hukum Indonesia yang ditetapkan secara khusus oleh pemerintah, dengan mengingat fungsi sosial terhadap hak atas tanah, termasuk terhadap hak milik atas tanah. Tanah sebagai sumber utama kehidupan manusia yang telah dikaruniakan oleh Tuhan Yang Maha Esa digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran dan kesejahteraan rakyat maka hukum tentang tanah diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

**Kata Kunci** : Hak Milik Tanah Hukum Pertanahan

## PENDAHULUAN

Hak atas tanah ialah hak yang memberikan wewenang untuk mempergunakan permukaan bumi atau tanah yang bersangkutan dengan tubuh bumi dan air serta ruang angkasa yang ada di atasnya, yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah, dalam batas-batas menurut UU dan peraturan hukum lain yang lebih tinggi. Hak milik atas tanah adalah hak kebendaan atas tanah yang bersifat turun temurun, terkuat dan terpenuh dibandingkan dengan hak-hak lainnya, yang dapat dimiliki oleh warga Indonesia dan badan-badan hukum Indonesia yang ditetapkan secara khusus oleh pemerintah, dengan mengingat fungsi sosial terhadap hak atas tanah, termasuk terhadap hak milik atas tanah.<sup>1</sup> Menurut ketentuan Pasal 20 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria menyebutkan bahwa: Hak Milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat fungsi sosial; (2) Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.” Hukum agraria Indonesia menganut asas kebangsaan dimana hak milik atas tanah hanya dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia saja dan badan hukum negara Indonesia yang telah ditetapkan khusus oleh pemerintah. Jadi, warga negara asing ataupun badan hukum asing tidak mungkin mendapatkan hak milik atas tanah.<sup>2</sup> Hak milik atas tanah dapat beralih dari orang yang satu ke orang yang lain melalui proses jual beli, tukar menukar, dan hibah. Peralihan hak milik atas tanah, dan penyerahan hak milik atas tanah dari orang yang satu kepada orang yang lain harus sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa: “Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan harta ke perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku.” Pendaftaran tanah bertujuan memberikan jaminan kepastian hukum. Jaminan kepastian hukum yang hendak diwujudkan dalam pendaftaran tanah, meliputi kepastian status hak yang didaftar, kepastian subjek hak, dan kepastian objek hak. Pendaftaran ini menghasilkan sertipikat sebagai tanda bukti haknya.<sup>3</sup> Berdasarkan ketentuan Pasal 2 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 yang menyatakan bahwa : “Pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka” Transaksi jual beli adalah salah satu cara untuk memperoleh dan memiliki hak milik atas tanah. Berdasarkan Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa: “Jual-beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.” Dalam melakukan proses transaksi jual beli hak milik atas tanah maka para pihak dalam hal ini hendaknya membuat suatu perjanjian jual beli hak milik atas tanah dihadapan Notaris, agar para pihak mendapatkan suatu kepastian hukum dan perlindungan hukum. Transaksi jual beli tanah menganut asas-asas yang berlaku dalam perjanjian pada umumnya. Berdasarkan pada Pasal 1320 KUHPerdata, terdapat 4 (empat) syarat-syarat sahnya dalam melakukan perjanjian, yaitu: “

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.
2. Cakap untuk membuat suatu perjanjian.
3. Mengenai suatu hal tertentu.
4. Suatu sebab yang halal.

Dalam hal hubungan dengan jual beli tanah sering kali menimbulkan potensi sengketa yang berkepanjangan, walaupun dalam jual beli tanah tersebut sudah dilaksanakan secara benar dan dilakukan dihadapan pejabat Notaris yang berwenang. Sengketa tanah merupakan persoalan klasik yang selalu ada di muka bumi. Oleh karena itu, sengketa yang berhubungan dengan tanah senantiasa berlangsung secara terus-menerus, karena setiap orang memiliki kepentingan yang

<sup>1</sup> Urip Santoso, 2012, *Hukum Agraria Kajian Komperhensif*, Surabaya: Kencana, hal.9.

<sup>2</sup> Samun Ismaya, 2011, *Pengantar Hukum Agraria*, Yogyakarta, Graha Ilmu, hal. 61

<sup>3</sup> Urip Santoso, *Op.Cit.*, hal.278

berkaitan dengan tanah.<sup>4</sup> Sengketa jual beli hak atas tanah yang dimiliki lebih dari satu orang sering menimbulkan perselisihan. Timbulnya sengketa tanah dapat terjadi karena adanya suatu perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh salah satu pihak yang telah merugikan pihak lain atau orang lain. Menurut Pasal 1365 KUH Perdata, maka yang dimaksud dengan perbuatan melanggar hukum adalah perbuatan melawan hukum perdata yang dilakukan oleh seseorang karena kesalahannya telah menimbulkan kerugian bagi orang lain, yang mengharuskan orang yang karena kesalahannya telah menimbulkan kerugian tersebut untuk mengganti kerugian.<sup>5</sup> Dalam kenyataan yang terjadi di masyarakat sekarang ini, sering sekali terjadi atau timbul permasalahan dan perselisihan menyangkut proses jual beli tanah yang dimiliki lebih dari satu orang. Permasalahan tersebut muncul karena hampir sebagian besar masyarakat awam tidak tahu atau belum memahami prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku terkait dengan jual beli hak atas tanah. Selain itu permasalahan muncul juga bisa di karenakan terdapat salah satu pihak yang dengan sengaja melakukan perbuatan melawan hukum atau beritikad tidak baik melakukan pelanggaran terhadap prosedur jual beli hak atas tanah. Misalnya suatu sertifikat tanah yang dimiliki oleh dua orang dimana satu pihak ingin menjual tanah tersebut, untuk menjual tanah tersebut sertifikat dibagi terlebih dahulu menjadi dua. Dalam hal pemecahan sertifikat tanah salah satu pihak beritikad tidak baik yaitu tidak mau menyerahkan sertifikat tanah kepada pihak lain. Maka pihak yang ingin menjual tanah mengajukan tuntutan ke Pengadilan Negeri agar terpenuhinya hak-hak atas tanah.

### **Pengertian Hak Milik Atas Tanah**

Menurut Pasal 20 ayat (1) UUPA pengertian hak milik adalah sebagai berikut: hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6. Berdasarkan ketentuan tersebut bahwa sifat-sifat hak milik membedakan dengan hak-hak lainnya. Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Pemberian sifat ini tidak berarti bahwa hak itu merupakan hak yang mutlak, tak terbatas dan tidak dapat diganggu-gugat. Kata-kata turun-temurun berarti bahwa hak milik atas tanah tidak hanya berlangsung selama hidup pemegang hak, akan tetapi apabila terjadi peristiwa hukum yaitu dengan meninggalnya pemegang hak dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya. Kata terkuat berarti bahwa hak milik atas tanah dapat dibebani hak atas tanah lainnya, misalnya dibebani dengan Hak Guna Bangunan, hak pakai, dan hak lainnya. Hak milik atas tanah ini wajib didaftarkan. Sedangkan kata terpenuh berarti bahwa hak milik atas tanah telah memberi wewenang yang luas kepada pemegang hak dalam hal menggunakan tanahnya. 2. Subyek Hak Milik Berdasarkan Pasal 21 UUPA yang menjadi subyek hak milik adalah sebagai berikut : (1) Hanya warga negara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik; (2) Oleh pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik; (3) Orang asing yang sesudah berlakunya undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya undang-undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu didalam jangka waktu satu tahun sejak diperoleh hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu tidak dilepaskan, maka hak itu hapus karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lainnya tetap berlangsung.(4) Selama seseorang disamping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik dan baginya berlaku ketentuan ayat (3) Pasal ini. Pemegang hak milik atas tanah pada prinsipnya hanya dipunyai oleh perorangan, yaitu sebagai warga negara Indonesia tunggal. Oleh karena itu, hak milik pada dasarnya diperuntukkan khusus bagi warga negara Indonesia saja yang berkewarga negaraan tunggal. Berdasarkan ketentuan pada ayat (2) dengan pertimbangan tertentu, hak milik dapat dipunyai oleh badan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963, yaitu sebagai berikut : Bank-bank yang didirikan oleh Negara (selanjutnya disebut bank negara); b. Perkumpulan-perkumpulan Koperasi Pertanian yang

<sup>4</sup> Sarjita, 2005, Teknik dan Strategi Penyelesaian Sengketa Konflik, Cetakan kedua, Tugujogja Pustaka, Yogyakarta, hlm. 1.

<sup>5</sup> Munir Fuady, Op.Cit., hal.248.

didirikan berdasarkan Undang-Undang Nomor 79 Tahun 1958 ( Lembaran Negara Tahun 1958 Nomor 139). c. Badan-badan keagamaan yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria setelah mendengar Menteri Agama; d. Badan-badan sosial yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria, setelah ditunjuk Menteri Sosial yang terkait. Penunjukan badan-badan hukum tersebut dilakukan berdasarkan pertimbangan untuk kelancaran pelaksanaan tugasnya, serta untuk keperluan-keperluan yang menurut sifatnya menghendaki penguasaan tanah dengan hak milik, dengan ketentuan sebagai berikut: a. Bagi Bank Negara dapat diberikan hak milik atas tanah yang dipergunakan sebagai tempat bangunan yang diperlukan guna menunaikan tugasnya serta untuk perumahan pegawainya; b. Perkumpulan Koperasi Pertanian dapat mempunyai hak milik atas tanah pertanian yang luasnya tidak lebih dari batas maksimum sebagai ditetapkan dalam Undang-Undang Nomor 56 Tahun 1960 Tentang Pengadaan Tanah. c. Badan-badan keagamaan dan sosial dapat mempunyai hak milik atas tanah yang dipergunakan untuk keperluan-keperluan yang langsung berhubungan dengan usaha keagamaan dan sosial.

### **Terjadinya Hak Milik**

Berdasarkan Pasal 22 UUPA terjadinya hak milik adalah sebagai berikut: (1) Terjadinya hak milik menurut hukum adat diatur dengan Peraturan Pemerintah; (2) Selain menurut cara yang dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini hak milik terjadi karena: a. Penetapan Pemerintah, menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah. Hak atas tanah terjadi karena Penetapan Pemerintah yaitu hak atas tanah yang diproses melalui mekanisme pemberian hak atas tanah. b. Ketentuan undang-undang.

Terjadinya hak milik menurut hukum adat dapat dilakukan dengan cara membuka tanah baru, contohnya pembukaan tanah ulayat. Ketentuannya akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 tahun 1972 memberikan kewenangan kepada para Bupati/ Walikota/Walikota (sekarang Kepala Kantor Pertanahan) dan Camat/Kepala Kecamatan untuk memberi keputusan mengenai permohonan izin membuka tanah. Akan tetapi dengan surat tertanggal 22 Mei 1984 Nomor 593/570/SJ diinstruksikan oleh Menteri Dalam Negeri kepada para Camat untuk tidak menggunakan kewenangan tersebut (Boediharsono, 2008:326). Penetapan Pemerintah dituangkan dalam Surat Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah, yang diatur sebagai berikut: a. PMA/KBPN No.3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara b. PMA/KBPN No.9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan. Hak milik atas tanah yang terjadi karena ketentuan Undang-Undang artinya Undang-Undang yang menetapkan hak milik tersebut. Contohnya hak milik atas tanah yang berasal dari konversi tanah bekas milik adat. Tanah milik adat pada hakekatnya merupakan tanah hak, akan tetapi menurut hukum tanah nasional yang berlaku di Indonesia pada tanggal 24 September 1960 tanah milik adat dapat menjadi hak milik jika telah dikonversikan. Konversi adalah penyesuaian suatu tanah hak menurut hukum yang lama menjadi sesuatu hak atas tanah menurut hukum yang baru. Penyesuaian hak ini juga terjadi pada hak-hak atas tanah yang tunduk pada hukum Barat (eigendom, Erfpacht, dan opstal). Adapun konversi hak-hak Barat tersebut dapat menjadi hak milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai berdasarkan ketentuan-ketentuan konversi UUPA ( Boediharsono, 2008:319-320).

### **Peralihan Hak Milik**

Berdasarkan Pasal 20 ayat (2) UUPA menentukan bahwa hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Kata beralih mempunyai arti bahwa hak milik dapat beralih kepada pihak lain karena adanya peristiwa hukum. Apabila terjadi peristiwa hukum yaitu dengan meninggalnya pemegang hak maka hak milik beralih dari pemegang hak ke ahli warisnya, sehingga ahli waris wajib melakukan pendaftaran peralihan hak karena pewarisan tanah. Adapun kata dialihkan mempunyai arti bahwa hak milik dapat dialihkan karena adanya perbuatan hukum, misalnya jual-beli, tukar-menukar, hibah, inbreng, kepada pihak lain. Salah satu peralihan hak tersebut adalah jual-beli tanah. Ketentuan Hukum Adat jual beli tanah menurut hukum adat bersifat contant atau tunai. Pembayaran harga dan penyerahan haknya dilakukan pada saat yang bersamaan. Jual- beli tanah dilakukan di muka Kepala Adat (Desa), dengan dilakukan di muka Kepala Adat, jual beli itu menjadi “terang”, pembeli mendapat pengakuan dari masyarakat yang

bersangkutan sebagai pemilik yang baru dan akan mendapat perlindungan hukum, jika dikemudian hari ada gugatan dari pihak yang menganggap jual beli tersebut tidak sah. Syarat untuk sahnya jual-beli tanah menurut hukum adat adalah terpenuhinya tiga unsur yaitu sebagai berikut : a) Tunai Tunai berarti bahwa penyerahan hak oleh penjual dilakukan bersamaan dengan pembayaran oleh pembeli dan seketika itu juga hak sudah beralih. Harga yang dibayarkan itu tidak harus lunas, selisih harga dianggap sebagai utang pembeli kepada penjual yang termasuk dalam lingkup hutang-piutang. b) Rill Riil berarti bahwa kehendak yang diucapkan harus diikuti oleh perbuatan nyata, misalnya dengan telah diterimanya uang oleh penjual, dan dibuatnya perjanjian di hadapan kepala desa. c) Terang Terang berarti perbuatan jual-beli tanah dilakukan dihadapan kepala desa untuk memastikan bahwa perbuatan hukum itu tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku. Menurut jiwa/azas hukum adat tidak mengenal pembagian bahkan pengertian obligator seperti hukum Barat. Suatu jual-beli pada hakekatnya bukan persetujuan belaka yang dilakukan antara dua pihak (penjual dan pembeli), tetapi suatu penyerahan barang oleh penjual kepada pembeli dengan tujuan memindahkan hak milik atas barang diantara kedua belah pihak, sehingga hukum adat lebih bersifat mengalami sendiri secara nyata, kontan, dan tunai (Maria Sumarsono, 2011:14-18).

### **Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata**

Jual-beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan (Pasal 1457 KUHPerduta). Penyerahan adalah suatu pemindahan barang yang telah dijual kedalam kekuasaan dan kepunyaan si pembeli (Pasal 1475 KUHPerduta). Menurut jiwa/azas Hukum Barat perjanjian jual-beli bersifat Obligator (mengikat). Artinya penjual berjanji dan wajib mengoperkan barang yang dijual kepada pembeli dengan tidak mempersoalkan apakah harga barang tersebut dibayar kontan atau tidak (John Salindeho, 1987:36). Pasal 1458 KUHPerduta menentukan, bahwa jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak pada saat mereka mencapai kata sepakat mengenai tanah yang di perjual-belikan itu serta harganya, walaupun tanahnya tersebut belum diserahkan dan harganya belum dibayar. Terjadinya jual beli hak milik atas tanah yang bersangkutan antara penjual belum menimbulkan akibat beralihnya hak milik atas tanah yang bersangkutan kepada pembelinya, misalnya harganya sudah dibayar dan kalau jual beli tersebut mengenai tanah, tanahnya sudah diserahkan kedalam kekuasaan yang membeli, Hak Milik Atas Tanah tersebut baru beralih kepada pembelinya jika telah dilakukan apa yang disebut "Penyerahan Yuridis" (Juridische Levering), yang wajib diselenggarakan dengan pembuatan akta dihadapan pejabat yang berwenang yaitu Kepala Kantor Pendaftaran Tanah selaku *overs chrijvings ambtenaar* menurut *overs chrijvings ordonnantie* (S 1834 No. 27) Pasal 1459 Kitab Undang Hukum Perdata jual-beli dan penyerahan hak merupakan dua perbuatan hukum yang berlainan. Penyerahan yuridisnya wajib dilakukan dengan akta *over schrijvings ambtenaar*, beralihnya hak milik atas tanah yang dibeli itu hanya dapat dibuktikan dengan akta tersebut. Perbuatan hukum itu lazim disebut "balik nama" (*overschrijvings*), aktanya disebut "akta balik nama" dan pejabatnya "pejabat balik nama" (Efendi Perangin, 1996:14-15). 3) Menurut Hukum Tanah Nasional (UUPA) UUPA tidak memberi penjelasan mengenai apa yang dimaksudkan dengan jual beli tanah. Akan tetapi mengingat bahwa hukum agraria sekarang ini memakai sistem dan asas-asas hukum adat, maka pengertian jual beli tanah sekarang diartikan sebagai perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik (penyerahan tanah untuk selama-lamanya) oleh penjual kepada pembeli, yang saat itu juga menyerahkan harganya kepada penjual (Efendi Perangin, 1996:13). Prinsip jual-beli tanah kemudian diangkat didalam Pasal 37 ayat (1) PP No.24 Tahun 1997. Peralihan hak atas tanah karena jual-beli dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Pengecualian terhadap ketentuan yang ada pada ayat (1) perlu diberikan dalam keadaan tertentu yaitu untuk daerahdaerah terpencil dan belum ditunjuk PPAT sementara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (2) PP No.24 Tahun 1997 maka dapat dilakukan oleh Kepala Desa. Jual-beli tanah yang tidak dilakukan dihadapan kepala desa atau saksi-saksi tetap sah sepanjang hal tersebut diikuti dengan perbuatan penguasaan tanahnya oleh pembeli. Hal ini dapat terlihat dari berbagai keputusan Mahkamah Agung. Dalam perbuatan hukum jual-beli, peralihan hak dari penjual kepada pembeli hanya diketahui oleh kedua belah pihak dan pihak ketiga tidak diharapkan mengetahui jual-beli tersebut.

Agar pihak ketiga mengetahuinya, maka peralihan hak tersebut wajib didaftarkan untuk memperoleh sertipikat sebagai surat tanda bukti yang kuat.

### **Hapusnya Hak Milik**

Berdasarkan Pasal 27 UUPA hapusnya hak milik adalah sebagai berikut: a. Tanahnya jatuh kepada negara, 1) Karena pencabutan hak berdasarkan Pasal 18 yang menentukan : Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan Undang-Undang. Pasal ini merupakan jaminan bagi rakyat mengenai hak-haknya atas tanah. Pencabutan hak dimungkinkan, tetapi dengan syarat-syarat, demi kepentingan umum, termasuk kepentingan Bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat hak-hak atas tanah dapat dicabut dengan pemberian ganti kerugian yang layak. Pencabutan hak milik atas tanah baru dapat dilaksanakan apabila pelaksanaannya dilakukan menurut cara yang diatur dalam UU No.20 Tahun 1961 Tentang Pencabutan Hak Atas Tanah dan Benda-benda yang ada di atasnya, sehingga tanah hak milik tersebut menjadi tanah negara. Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya. Suatu hak atas tanah hapus apabila dilepaskan secara sukarela oleh pemegang hak atas tanah tersebut. Pelepasan ini menyebabkan tanah tersebut menjadi tanah Negara. 3) Karena diterlantarkan Penelantaran tanah dapat menyebabkan hapusnya suatu hak atas tanah karena tidak digunakan sesuai dengan sifat dan tujuan hak atas tanah tersebut. Adapun mekanisme penghapusan tanah yang diterlantarkan diatur lebih lanjut dalam PP No. 36 Tahun 1998 Tentang Penertiban Dan Pendayagunaan Tanah Terlantar. Oleh karena itu, hak milik atas tanah tersebut menjadi tanah negara. 4) Karena ketentuan Pasal 21 ayat (3) dan 26 ayat (2). Pasal 21 ayat (3) menentukan bahwa: Orang asing yang sesudah berlakunya Undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau pencampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya Undang-undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu didalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung. Pasal 21 ayat (3) UUPA mengatur mengenai hapusnya hak milik yang disebabkan karena pemegang hak milik tidak memenuhi syarat sebagai subyek hak yang bersangkutan, misalnya jika terjadi perkawinan campur pemegang hak milik lalai untuk melepaskan atau memindahkannya dalam waktu yang ditentukan, maka tanah tersebut akan menjadi tanah negara (Boedi Harsono, 2008:334). Berdasarkan Pasal 26 ayat (2) UUPA menentukan bahwa: Setiap jual-beli, penukaran, penghibahan pemberian dengan wasiat, dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung dan tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warga negara yang disamping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah termasuk dalam Pasal 21 ayat (2), adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung. Pemindahan hak milik atas tanah kepada pihak lain yang tidak memenuhi syarat sebagai subyeknya, dilarang oleh Pasal 26 ayat (2) UUPA. Apabila larangan ini dilanggar, hak milik yang bersangkutan menjadi hapus dan tanah yang bersangkutan karena hukum jatuh kepada negara (Boedi Harsono, 2008 : 337).

### **Pendaftaran Tanah**

Pendaftaran Tanah Pengertian pendaftaran tanah telah diatur didalam Pasal 19 ayat (2) UUPA yaitu meliputi 3 (tiga) hal sebagai berikut : 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. Pengertian pendaftaran tanah yang diatur dalam Pasal 19 ayat (2) UUPA ini diselenggarakan dengan cara yang sederhana dan mudah dimengerti karena hanya meliputi pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah, pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut, serta pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Pengertian pendaftaran tanah tersebut diatur lebih lanjut didalam Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu :

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. Pengertian pendaftaran tanah yang merupakan suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan berarti suatu kegiatan yang saling berkesinambungan dan tidak dapat terputus, yaitu melalui kegiatan pengumpulan data, pengolahan data, penyajian data, serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk bentuk pemberian surat tanda bukti hak bagi bidang tanah yang sudah ada haknya. Pengertian definisi tersebut mengandung aspek teknis dan yuridis, bahkan apabila definisi tersebut ditinjau lebih mendalam lagi, ternyata definisi pendaftaran tanah yang terdapat dalam PP No.24 Tahun 1997 merupakan penyempurnaan dari pengertian pendaftaran tanah yang terdapat didalam PP No.10 Tahun 1961 sebagaimana yang dimaksud Pasal 19 ayat (2) UUPA yang hanya meliputi : pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah, pendaftaran dan peralihan hak atas tanah, serta pemberian surat tanda bukti hak atau sertipikat. Boedi Harsono merumuskan pengertian pendaftaran tanah sebagai suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan secara teratur dan terus menerus untuk mengumpulkan, mengolah, menyimpan dan menyajikan data tertentu mengenai bidang-bidang atau tanah-tanah tertentu yang ada di suatu wilayah tertentu dengan tujuan tertentu (Boedi Harsono,2008:209). Kegiatan pendaftaran tanah adalah kewajiban yang harus dilaksanakan oleh pemerintah secara terus-menerus dalam rangka menginventarisasikan data-data berkenaan dengan hak-hak atas tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah, sedangkan pendaftaran hak atas tanah merupakan kewajiban yang harus dilaksanakan oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dan dilaksanakan secara terus-menerus setiap ada peralihan hak-hak atas tanah tersebut menurut Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah guna mendapatkan sertipikat tanda bukti tanah yang kuat (Bachtiar Effendie, 1993: 15).

2. Asas Pendaftaran Tanah Berdasarkan Pasal 2 PP No.24 Tahun 1997, Pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas- asas sebagai berikut: a. Asas sederhana Asas sederhana dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah. b. Asas aman 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. c. Asas terjangkau Asas terjangkau dimaksudkan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka pendaftaran tanah harus dapat terjangkau oleh pihak yang memerlukan.

Asas muktahir : Asas muktahir dimaksudkan untuk kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan berkesinambungan dalam pemeliharaan datanya, sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata dilapangan dan masyarakat dapat memperoleh data yang benar setiap saat. Oleh karena itu perlu diikuti kewajiban mendaftar dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi dikemudian hari.

Asas terbuka : Asas terbuka dimaksudkan untuk dapat memberikan akses yang seluas-luasnya kepada masyarakat agar mendapatkan informasi mengenai pertanahan dengan demikian harus memahami terkait dengan Pendaftaran Tanah Berdasarkan Pasal 19 ayat (1) UUPA tujuan pendaftaran tanah, ditentukan sebagai berikut: Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Adapun kepastian hukum dimaksud adalah kepastian mengenai orang/badan hukum yang menjadi pemegang hak atas tanah tersebut. Kepastian berkenaan dengan siapakah pemegang hak atas tanah itu disebut dengan kepastian mengenai subyek hak atas tanah. Kepastian mengenai letak tanah, batas-batas tanah, panjang dan lebar tanah. Kepastian berkenaan dengan letak, batas-batas dan panjang serta lebar tanah itu disebut dengan kepastian mengenai obyek hak atas tanah (Bachtiar Effendie, 1993: 20-21). Tujuan pendaftaran tanah diatur lebih lanjut dalam Pasal 3 PP No. 24 Tahun 1997 ada tiga yaitu sebagai

berikut: a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lainnya yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. b. Untuk menyediakan informasi kepada 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. c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Berdasarkan tujuan pendaftaran tanah diatas, maka PP No.24 Tahun 1997 lebih memperluas tujuan pendaftaran tanah dengan memasukan perlindungan hukum, penyediaan informasi bagi pihak yang berkepentingan, dan demi terciptanya tertib administrasi pertanahan. Demi mewujudkan kepastian hukum dan perlindungan hukum sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 3 huruf a kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan surat tanda bukti hak yang disebut sertipikat hak atas tanah. 4. Sistem Publikasi dalam Pendaftaran Tanah Sistem publikasi dalam pendaftaran tanah ada 2 (dua) yaitu: a. Sistem Publikasi Positif Pendaftaran tanah dengan sistem Torrens, diperkenalkan oleh Robert Torrens yang pertama terjadi di Australia Selatan diundangkan pada tahun 1858, yang dalam perkembangannya diadopsi oleh banyak negara. Adapun negara-negara yang mengadopsi sistem Torrens antara lain New Zeland, Kanada Barat, Aljazair, Tunisia, Kongo, Spanyol, Norwegia, Yamaica, Amerika Serikat, Filipina, Malaysia, India (Sutedi Andrian, 2006:4). Sistem publikasi positif selalu menggunakan sistem pendaftaran hak, sehingga harus ada register atau buku tanah sebagai bentuk penyimpanan dan penyajian data yuridis dan sertipikat hak sebagai tanda bukti hak. Pendaftaran atau pencatatan nama seseorang dalam register sebagai pemegang haklah yang menyebabkan orang menjadi pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, bukan perbuatan hukum pemindahan hak yang dilakukan (Title by registration, the register is everything). Pernyataan tersebut merupakan dasar falsafah yang melandasi sistem Torrens dengan menggunakan sistem publikasi positif ini negara menjamin kebenaran data yang disajikan. Orang boleh mempercayai penuh data yang disajikan dalam register. Orang yang akan membeli tanah atau kreditor yang akan menerima tanah sebagai agunan kredit yang akan diberikan tidak perlu ragu-ragu mengadakan perbuatan hukum dengan pihak yang namanya terdaftar dalam register sebagai pemegang hak (Sutedi Andrian, 2006:8-12). Menurut sistem ini, orang yang namanya terdaftar sebagai pemegang hak dalam register, memperoleh apa yang disebut *indisfisible title* (hak yang tidak dapat diganggu gugat), meskipun kemudian terbukti bahwa yang terdaftar sebagai pemegang hak tersebut bukan pemegang hak yang sebenarnya. Adapun ciri-ciri sistem publikasi positif yaitu sebagai berikut: 1) Sistem pendaftarannya menggunakan sistem pendaftaran hak (registration of titles). 2) Sertipikat sebagai tanda bukti hak yang bersifat mutlak, artinya tidak dapat diganggu gugat. 3) Negara menjamin kebenaran data fisik dan data yuridis dalam sertipikat. 4) Pihak ketiga yang memperoleh tanah dengan etiked baik memperoleh perlindungan hukum yang mutlak. 5) Pihak lain yang dirugikan atas diterbitkannya sertipikat mendapatkan kompensasi dalam bentuk yang lain. 6) pendaftaran tanah membutuhkan waktu yang lama, biaya yang besar, dan petugas sangat teliti dalam tugasnya (Boedi Harsono, 2008: 8-85). b. Sistem Publikasi Negatif Sistem ini berlaku asas yang dikenal sebagai *nemo plus juris* yaitu suatu asas yang menyatakan orang tidak dapat menyerahkan atau memindahkan hak melebihi apa yang dia sendiri punyai. Oleh sebab itu, data yang disajikan dalam pendaftaran sistem publikasi negatif tidak boleh begitu saja dipercaya kebenarannya. Negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan karena sertipikat sebagai alat bukti yang kuat yang artinya masih dimungkinkan adanya perubahan kalau terjadi kekeliruan. Walaupun sudah melakukan pendaftaran, pembeli selalu masih menghadapi kemungkinan gugatan dari orang yang dapat membuktikan bahwa orang tersebut adalah pemegang hak sebenarnya. Sistem publikasi yang dianut oleh Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif. Sistemnya bukan negatif murni, karena dinyatakan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c, bahwa pendaftaran menghasilkan surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat dan dalam Pasal 23, 32 dan 38 Undang-Undang Pokok Agraria disebutkan bahwa pendaftaran berbagai peralihan hukum merupakan alat pembuktian yang kuat. Selain itu dari ketentuan-ketentuan mengenai prosedur pengumpulan, pengolahan, penyimpanan dan penyajian data fisik dan data yuridis serta

penerbitan sertipikat dalam peraturan pemerintah ini, tampak jelas bahwa usaha untuk sejauh mungkin memperoleh dan menyajikan data yang benar, karena pendaftaran tanah adalah untuk menjamin kepastian hukum. Artinya selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, maka data yang disajikan dalam buku tanah dan peta pendaftaran harus diterima sebagai data yang benar, demikian juga yang terdapat dalam sertipikat hak. Jadi data tersebut sebagai alat bukti yang kuat.

## METODE PENELITIAN

Metode penelitian ini menggunakan normative dimana penulis melakukan penelitian melalui peraturan perundang-undangan ataupun norma-norma hukum yang terkait penelitian tersebut, yaitu tentang kajian hukum hak milik atas tanah berdasarkan sistem hukum pertanahan di Indonesia.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

Hak atas tanah mencakup hak untuk menggunakan tanah dalam batas-batas tertentu, yang mencakup baik fisik bumi maupun perairan dan ruang udara yang berdekatan dengannya, semata-mata untuk tujuan kegiatan yang berkaitan erat dengan penggunaan tanah.<sup>6</sup> Kepulauan Indonesia berfungsi sebagai tempat tinggal kolektif bagi seluruh rakyatnya, yang bersatu di bawah panji identitas nasional Indonesia. Hal ini menunjukkan bahwa tanah dalam batas negara Republik Indonesia memiliki sifat komunalistik, yang dianggap sebagai tanah kolektif rakyat Indonesia, yang bersatu di bawah panji bangsa Indonesia. Wilayah negara Indonesia tidak diragukan lagi dimiliki oleh rakyat Indonesia, dan oleh karena itu, hak untuk menjadi pemiliknya tidak terbatas pada satu kesatuan saja. Demikian pula, kepemilikan tanah di berbagai daerah dan pulau tidak secara eksklusif dimiliki oleh penduduk asli di daerah atau pulau yang bersangkutan.<sup>7</sup> Sangat penting untuk mengakui bahwa dalam kategori utama hak atas tanah, termasuk hak milik. Hak milik telah diidentifikasi sebagai hak yang paling kuat, komprehensif, dan terpenuhi dibandingkan dengan hak primer lainnya.<sup>8</sup> Hak tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (1) UU Pokok Agraria yang mengatur bahwa:<sup>9</sup> Pewarisan hak properti merupakan hak yang paling kuat dan komprehensif yang dapat dimiliki individu terhadap tanah. Selain itu, hak tersebut rentan untuk dialihkan dan dialihkan kepada pihak lain.<sup>10</sup> Namun pasal ini terkendala dengan memperhatikan ketentuan yang digariskan dalam Pasal 6 Undang-undang Harta Benda yang Diseragamkan (UUPA). Pasal 6 UU Pokok Agraria menggarisbawahi keharusan fungsi sosial yang terkait dengan setiap hak yang berkaitan dengan tanah. Ini mensyaratkan bahwa kebijaksanaan pemilik tanah atas pemanfaatan tanah mereka tidak boleh tanpa memperhatikan konsekuensi sosial dari tindakan mereka. Sebaliknya, pemilik tanah harus dengan hati-hati mempertimbangkan implikasi sosial dari penggunaan tanah mereka, baik terhadap masyarakat sekitar maupun terhadap Negara pada umumnya, untuk menghasilkan keuntungan di kedua sisi.<sup>11</sup> Seperti yang telah diuraikan sebelumnya, atribut turun-temurun mencirikan hak milik. Ini menyiratkan bahwa hak atas kepemilikan tanah melampaui umur pemegang hak milik dan dapat diwarisi oleh penerusnya setelah kematian mereka. Konsekuensinya, jangka waktu hak milik tidak dibatasi.<sup>12</sup> Menurut wacana yang berlaku, hak milik memegang posisi dominan di antara berbagai bentuk hak atas tanah, sehingga menjadi nenek moyang bagi orang lain. Telah ditetapkan bahwa hak milik rentan terhadap sitaan dari bentuk lain dari hak atas tanah, termasuk hak guna bangunan dan hak pakai.<sup>13</sup> Yang dimaksud dengan "hak milik" adalah hak primer yang diberikan kepada pemegang harta untuk melaksanakan kekuasaan penuh atas tanahnya, termasuk penggunaannya untuk usaha pertanian serta pembangunan gedung. Pewarisan hak milik memberi pewaris suatu tingkat

<sup>6</sup> Juniarso Ridwan dan Achmad Sodik, *Op.cit*, hlm.39

<sup>7</sup> Supriadi, *Hukum Agraria*, (jakart: Sinar Grafika, 2007), h. 53-54

<sup>8</sup> Supriadi, *Hukum Agraria*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2012) hlm.65

<sup>9</sup> Supriadi, *Hukum Agraria*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2012) hlm.64

<sup>10</sup> Kartini Muljadi, Gunawan Widjaja, *Hak-Hak atas Tanah*, (Jakarta: PrenadaMedia Group,2004), hlm.29

<sup>11</sup> Penjelasan umum angka II (4) Undang-undang Nomor 5 tahun 1960

<sup>12</sup> Abdurrahman Soejono, *Prosedur Pendaftaran Tanah* (Jakarta: PT Asdi Mahasatya, 2003)

<sup>13</sup> Soimin Mokhammad Najih, *Pengantar Hukum Indonesia* (Malang: Setara Press, 2012).

kekuatan dan kelengkapan; namun, ini tidak berarti bahwa hak-hak ini memiliki sifat-sifat yang mutlak, tidak terbatas, dan tidak dapat diganggu gugat.<sup>14</sup> Wacana ini bertujuan untuk membedakan Hak Milik dari bentuk-bentuk kepemilikan tanah lainnya yang dipegang oleh individu. Terlepas dari komponen hak milik, keseimbangan yang harmonis harus dicapai antara hak atas kepemilikan properti untuk semua tanah dan pemenuhan tujuan sosial.<sup>15</sup> Sesuai ketentuan Pasal 8 Ayat 1 Petunjuk Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN). Menurut PERMEN Tahun 1999 berjudul “Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Milik Negara dan Hak Pengelolaan”, badan yang berhak memegang Hak Milik atas tanah antara lain bank milik pemerintah, lembaga keagamaan, dan organisasi sosial yang diberi kuasa oleh pemerintah. Sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 21 ayat (3) dan (4) UU Pokok Agraria, pemilik tanah yang tidak memenuhi syarat yang ditentukan untuk memegang hak milik atas sebidang tanah tertentu, wajib menyerahkan atau mengalihkan tanahnya. hak kepada individu atau entitas pihak ketiga yang sesuai dalam jangka waktu satu tahun.

Kegagalan untuk mematuhi hal ini akan mengakibatkan pembubaran hukum atas tanah tersebut atau perampasannya ke kontrol pemerintah, yang pada akhirnya mengembalikan kepemilikannya kepada negara. Menurut Pasal 22 UU Pokok Agraria, hak milik tanah dapat dikategorikan menjadi tiga cara. a. Hak Milik atas tanah yang terjadi menurut Hukum Adat Penetapan hak milik atas tanah sering dikaitkan dengan proses pembukaan tanah, atau alternatifnya, dengan munculnya lidah-lidah tanah yang lazim disebut *Aanslibbing*. Pembukaan lahan, atau khususnya, pembukaan hutan, adalah praktik adat yang dilakukan oleh anggota masyarakat setempat, yang diawasi oleh pemimpin adat mereka, untuk menetapkan kepemilikan atas sebidang tanah tertentu. *Aanslibbing*, juga dikenal sebagai tanah lidah, mengacu pada akumulasi tanah di tepi sungai, danau, atau laut. Formasi tanah yang dihasilkan biasanya dianggap milik pemilik tanah yang bersebelahan karena kejadian umum dari pertumbuhan ini dikaitkan dengan usaha dan aktivitas mereka. Dalam isolasi, munculnya hak milik mengikuti perkembangan bertahap yang memerlukan komponen temporal yang signifikan. Lidah tanah, juga dikenal sebagai *Aanslibbing*, menunjukkan tanah yang muncul sebagai akibat dari perubahan aliran sungai atau di garis pantai oleh penumpukan sedimen berlumpur secara bertahap yang terus terkonsolidasi dan akhirnya berkembang menjadi lapisan tanah yang kokoh. Sesuai praktik hukum tradisional, hampan tanah yang signifikan dianggap sebagai milik pemilik tanah yang bersebelahan. b. Hak Milik atas tanah terjadi karena penetapan pemerintah Hak milik atas tanah terjadi karena penetapan pemerintah telah ditetapkan oleh Undang-Undang Pokok Agraria, yaitu diberikan kepada instansi yang berwenang dengan cara dan syarat-syarat yang ditentukan dan tanah yang diberikan itu semula adalah tanah negara. 39 tanah oleh pemohon dengan memenuhi tata cara dan persyaratan yang ditetapkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPNRI). Lingkup penguasaan negara meliputi semua tanah yang terletak di dalam batas-batas wilayah Indonesia, kecuali tanah-tanah yang pernah digugat terlebih dahulu. Tanah negara meliputi tanah yang tidak dimiliki atau dikuasai oleh masyarakat umum, badan hukum swasta, dan organisasi keagamaan atau sosial. Namun demikian, terlepas dari ketentuan tersebut, penguasaan atas tanah milik negara tetap harus mempertimbangkan fungsi sosialnya, yang mencakup berbagai unsur yang berkaitan dengan tanah.

Hak milik atas tanah merupakan suatu konstruksi hukum, sebagaimana diatur dalam Ketentuan Konversi UUPA, yang secara khusus disambung dalam Pasal I, Pasal II, dan Pasal VII ayat (1). Hak milik atas tanah ini diberikan melalui ketentuan konversi (perubahan), yang digariskan oleh Uniform Urban Properties Act (UUPA). Setelah penerapan Undang-Undang Properti Kepemilikan Bersama yang Tidak Dibagi (UUPA) pada tanggal 24 September tahun 1960, menjadi keharusan bagi semua hak atas tanah sebelumnya untuk menyesuaikan dengan salah satu entitas hak atas tanah yang ditentukan sebagaimana diatur dalam lingkup UUPA. Pemberlakuan Uniform Unclaimed Property Act (UUPA) mengakibatkan perubahan status kepemilikan tanah yang biasa disebut konversi. Perubahan ini melibatkan pergeseran hak atas tanah dari satu entitas ke entitas lain. Hak atas tanah yang sudah ada sebelumnya diganti dengan hak atas tanah yang ditentukan

<sup>14</sup> Mohammad Hatta, *Hukum Tanah Nasional* (Yogyakarta: Media Abadi, 2005)

<sup>15</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia* (Jakarta: Djambatan, 2008).

dalam Pasal 16 Undang-Undang Ukraina tentang Perencanaan dan Pembangunan Kota, setelah penerapan undang-undang. Pengaturan Hak Menguasai Tanah Oleh Negara Pengertiannya Menguasai Tanah Oleh Negara Kewenangan negara untuk menguasai tanah meliputi seluruh tanah yang terletak dalam batas-batas geografis Negara Kesatuan Republik Indonesia, meliputi tanah-tanah yang belum ada atau belum ada, maupun tanah-tanah yang telah diberikan hak milik perseorangan. hak. Penggambaran tanah di Indonesia menjadi kategori negara dan swasta dimulai pada tahun 1960, sebagaimana diatur oleh Undang-Undang Pokok Agraria (UU Pokok Agraria). Tanah negara adalah tanah yang tidak diberikan dengan hak perseorangan dalam bentuk apapun, sehingga memberikan kewenangan langsung penggunaannya kepada negara. Sebaliknya, hak atas tanah mengacu pada wilayah yang telah diatur oleh otoritas otonom seseorang. Sesuai dengan prinsip penguasaan negara, maka kedudukan hirarkis masyarakat dalam hubungannya dengan negara tidak dapat ditundukkan, karena masyarakatlah yang mendelegasikan kekuasaan kepada negara untuk mengatur peruntukan, penyediaan dan pemanfaatan tanah, serta hubungan-hubungan hukum. dan tindakan mengenai hal-hal tersebut. Proses penetapan kewenangan penyelenggaraan pemerintahan dari negara sangat menyimpang dari prinsip-prinsip asas domain yang berlaku sebelum UUPA. Disparitas mendasar terletak pada asas domain, yang meskipun tidak terekspresikan secara eksplisit, dimaksudkan untuk memupuk kepentingan kolonialisme Belanda. Masalah yang dihadapi berkaitan dengan pernyataan kepemilikan pemerintah kolonial atas tanah yang tidak memiliki klaim *eigendom* yang dibuktikan oleh warga negara, yang pada akhirnya menetapkan bidang tanah tersebut sebagai milik negara atau domain. Konsep dasar yang mendasari hak prerogatif negara untuk mengatur dan mengelola tanah terutama diarahkan pada optimalisasi kesejahteraan sosial ekonomi masyarakat. Sesuai dengan pandangan keilmuan Soedargo Gautama, konsep penguasaan meliputi pengaturan dan pengelolaan alokasi, pemanfaatan, penyediaan, dan pelestarian sumber daya, sehingga mendikte dan mengontrol hak-hak kepemilikan yang menyangkut berbagai bidang seperti tanah, air, dan ruang angkasa. “dikuasai” sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria (UU Pokok Agraria), tidak boleh disamakan dengan konsep pemilikan. Akibatnya, pendekatan tradisional berdasarkan teori domain dianggap tidak dapat diterapkan karena ditinggalkannya prinsip *verklaring domain*, yang dapat menyesatkan. 29 Penegasan kekuasaan negara untuk mengatur penggunaan tanah secara inheren berakar pada hak rakyat Indonesia atas tanah, yang pada hakekatnya memberikan kepada negara tanggung jawab pemerintahan nasional yang dibebankan pada kepentingan umum. Pengelolaan tanah bersama di Indonesia tidak dapat secara efektif dilakukan oleh seluruh bangsa sendiri. Oleh karena itu pelaksanaan pengurusan tersebut difasilitasi oleh Negara Kesatuan Republik Indonesia yang bertindak sebagai pemegang hak dan mandat atas nama penduduk Indonesia. Sebagai organisasi kekuasaan yang didirikan untuk rakyat, Republik Indonesia memegang peranan penting dalam melaksanakan pengelolaan tanah bersama tingkat tinggi. Konsep hak menguasai negara mengacu pada otoritas formal dan legitimasi yang dimiliki oleh negara yang memungkinkan keterlibatan aktif dan pasif dalam ranah pemerintahan negara. Cakupan otoritas negara tidak hanya pada bidang pemerintahan dan mencakup semua otoritas yang diperlukan untuk memenuhi tanggung jawabnya. Konsep kekuasaan identik dengan otoritas. Dalam ranah hukum, seseorang dianggap memiliki kekuasaan yang sah apabila tindakannya sesuai dengan aturan hukum. Keistimewaan khusus ini dimiliki oleh negara. Dengan demikian, kewenangan atau kekuasaan negara termasuk dalam ranah hukum publik. Konsep kekuasaan juga terkait dengan ranah hukum perdata, khususnya menyangkut kesanggupan dan kesanggupan seseorang untuk melakukan suatu perbuatan (*bekwaam* dan *bekvoud*). Pencapaian tujuan yang diabadikan dalam konstitusi suatu negara bergantung pada pelaksanaan kontrolnya. Namun demikian, perlu dicatat bahwa kontrol negara itu sendiri tunduk pada kondisi tertentu dan tidak dapat digunakan tanpa pertimbangan. Dengan demikian, pelaksanaan kontrol negara secara sewenang-wenang tetap tidak diperbolehkan. Contoh ketidakpatuhan terhadap peraturan hukum dapat menyebabkan pelanggaran hukum dan konsekuensi yang menyertainya terhadap Masyarakat.

Hak Menguasai Negara Atas Tanah Pada Masa Sebelum Penjajahan pada masa kerajaan di nusantara, pola penguasaan tanah tersentralisasi dalam penguasaan oleh kerajaan, dimana raja

merupakan pusat kekuasaan sekaligus sebagai pemilik tanah. Dalam bahasa pemrograman Java, alokasi tanah di antara individu atau kelompok yang berbeda diberikan oleh raja kepada anggota istana. Untuk menyediakan dana bagi berbagai upaya para pejabat istana dan sebagai pengganti upah rutin mereka, raja mengalokasikan tanah kepada mereka. Distribusi tanah oleh raja dan administrator istana kepada rakyat merupakan sumber daya yang berharga untuk menghasilkan pendapatan dan menyediakan tenaga kerja bagi kerajaan. Pada masa pemerintahan raja-raja Sriwijaya dari tahun 693 sampai tahun 1400 ditetapkan sistem pertanahan menurut Kitab Hukum Simbur Cahaya. Kodeks hukum ini berfungsi sebagai dokumen peraturan utama untuk pengaturan tanah di bawah Kerajaan Sriwijaya. Landasan teoretis dari kepemilikan hak atas tanah menyatakan bahwa raja, bukan rakyat, dianggap sebagai pemilik. Sebaliknya, rakyat berfungsi sebagai penggarap atau sekadar pengguna tanah, dan karena itu tunduk pada pengiriman upeti kepada raja dalam kapasitasnya sebagai pemilik. Pada zaman kerajaan Majapahit (1293-1525), pengaturan hak atas tanah yang benar ditegakkan melalui Hukum Pratigundala. Sistem kepemilikan tanah internal kerajaan Majapahit kurang jelas; namun, terdapat indikasi yang dapat dilihat dari kontrol individu dan kolektif atas tanah. Menjelang berakhirnya rezim Mataram, administrasi pertanahan terutama dibagi menurut sistem appanage, sebuah paradigma dominasi otoritatif di mana penggunaan tanah diberikan kepada pejabat dengan syarat bahwa mereka diharuskan mengirimkan upeti ke kursi pusat kekuasaan dalam bentuk persentase dari hasil pertanian yang dihasilkan dari petani. Dari perspektif politik, pembagian tanah oleh raja dilakukan dengan maksud memungkinkan individu untuk tetap tinggal di desa masing-masing. Strategi ini diterapkan untuk memastikan ketersediaan personel yang memadai untuk penyediaan layanan ke kerajaan. Selama periode itu di Jawa, dua kelompok petani yang berbeda diidentifikasi, khususnya:<sup>16</sup> 1) Sistem pertanian bagi hasil melibatkan pemilik tanah yang mengolah tanah mereka yang luas melalui tenaga kerja pertanian langsung atau melalui skema bagi hasil dengan orang lain. Biasanya, dalam kasus dimana tebu ditanam, pemilik cenderung melakukan penanaman langsung dengan bantuan buruh tani upahan. Sebaliknya, pada saat menanam padi atau jagung, petani sendiri yang melakukan proses pengolahan tanah. Penduduk pedesaan yang tidak memiliki lahan subur atau memiliki sawah yang terbatas terlibat dalam pekerjaan pertanian atau berperan sebagai pengemas di sawah pihak ketiga. Model pembagian keuntungan saat ini mengalokasikan persentase yang sedikit, %, dari seluruh hasil bumi kepada para penggarap, dengan tanggung jawab pembiayaan sumber daya untuk produksi jatuh pada pemilik tanah. Keterlibatan yang menguntungkan dari para penggarap tanah sebagian besar bergantung pada pemiliknya. Pergaulan yang ada antara pemilik tanah dengan pendok atau majikan dengan buruh tani merupakan hierarki sosial yang diartikan sebagai hubungan paternalistik antara atasan dan bawahan. Stratifikasi status sosial-ekonomi di antara penduduk pedesaan dapat dilihat dan menunjukkan korelasi yang erat dengan polarisasi kepemilikan tanah di mana-mana. 2) Kelompok Sikep terdiri dari kelompok petani yang melakukan kerja sama pembukaan lahan, minimal terdiri dari tiga orang atau lebih. Prestasi Sikep dalam mengelola tanah secara efektif telah memfasilitasi dia dan rekan-rekannya untuk menjadi pemrakarsa desa dan mempertahankan status mereka sebagai pemilik desa untuk waktu yang lama. Sikep, otoritas pusat yang mengatur tanah, telah mengumpulkan banyak pengikut di antara orang-orang yang tetap tidak menikah, terutama mereka yang terlibat dalam pekerjaan pertanian dan memberikan layanan pribadi dengan imbalan upah.

## KESIMPULAN DAN SARAN

### A. Kesimpulan

Pokok-pokok pemilikan tanah, sebagaimana tertuang dalam UU Pokok Agraria, menyangkut hak untuk menjalankan kekuasaan atas negara, menikmati hak milik eksklusif, memiliki hak pakai hasil, menggunakan hak guna bangunan, dan mendapatkan hak sewa atas bangunan. Kepemilikan hukum yang terkait dengan tanah di dalam lembaga pemerintah resmi sangat terbatas pada hak-hak istimewa pengguna hasil, dan tidak mencakup hak kepemilikan

<sup>16</sup> Sediono M.P. Tjondronegoro, Dua Abad Penguasaan Tanah, Pola Penguasaan Tanah Pertanian Di Jawa Dan Masa Ke Masa (Jakarta: PT. Gramedia, 1984)

properti. 2) Negara telah menetapkan pedoman pengurusan hak milik atas tanah yang dituangkan dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA. Pedoman ini meliputi pengaturan dan administrasi peruntukan, penggunaan, penyediaan, dan pemeliharaan tanah. Selain itu, hubungan hukum antara orang pribadi dengan tanah diatur dan diatur sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 juncto Pasal 17 UUPA. Selanjutnya hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum mengenai tanah ditentukan dan diatur oleh Negara.

## B. Saran

Instansi terkait yaitu Kantor Badan Pertanahan Nasional harus menggunakan hak dan wewenang mereka untuk bisa mengimplementasikan peraturan Perundang-Undangan yang ada. Kantor Badan Pertanahan Nasional harus lebih giat dalam melakukan sosialisasi agar masyarakat dapat mengetahui peraturan ini selain itu harus memiliki data yang lengkap untuk dapat mendeteksi berapa luas tanah yang dimiliki oleh suatu keluarga dan kepemilikan tanah absentee, untuk mendapatkan data pertanahan yang kuat maka perlu adanya kerjasama antar Kantor Pertanahan dengan instansi terdekat masyarakat yakni kecamatan dan kelurahan. Perlu adanya pengawasan yang ketat dari Aparat Kantor Pertanahan Terhadap tanah-tanah yang sudah diretribusi ataupun belum dalam penguasaan dan pemilikan terhadap tanah-tanah milik rakyat agar memiliki nilai yang obyektif.

## DAFTAR PUSTAKA

- . (2013). *Prosedur Pendaftaran Tanah*. Jakarta: PT Asdi Mahasatya.
- Gautama, Soedargo. (1993). *Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria*. Alumni, hal. 92-93.
- Harsono, B. (2008). *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Djembatan.
- Hatta, M. (2005). *Hukum Tanah Nasional*. Yogyakarta: Media Abadi.
- Ilmar, A. (2012). *Hak Menguasai Negara Dalam Privatisasi BUMN*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- James, P. S. (1989). *Introduction To English Law, Butterworths*. London: Butterworths.
- Jatmika, R., Muhammadiyah, I., dkk. (1999). *Filosafat Hukum Islam Kumpulan Karangan*. Bumi Aksara Dan Departemen Agama Republik Indonesia.
- Mahfud, M. D. (2011). *Politik Hukum Di Indonesia*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada
- Najih, M. & Soimin. (2012). *Pengantar Hukum Indonesia*. Malang: Setara Press.
- Perangin, E. (1994). *Hukum Agraria Di Indonesia: Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*. Jakarta: Rajawali
- Santoso, U. (2012). *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Sodiki, A. (1994). *Penataan Pemilikan Hak Atas Tanah Di Daerah Perkebunan Kabupaten Malang (Studi Tentang Dinamika Hukum)*. (Universitas Airlangga, 1994) 76.
- Soejono & Abdurrahman. (2003). *Prosedur Pendaftaran Tanah*. Jakarta: PT Asdi Mahasatya.
- Soeprapto, R. (1986). *Undang-Undang Pokok Agraria Dalam Praktek*. UI Press, 63.
- Sumardjono, M. (2009). *Kebijakan Pertanahan, Antara Regulasi Dan Implementasi*. Jakarta: Kompas Gramedia.
- Sunarto, S. S. (1994). *Mengenal Lembaga Hukum Trust Inggris Dan Perbandingannya Di Indonesia*. LPPM Unisba, hlm. 7.
- Supriadi. (2010). *Hukum Agraria*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Supriyadi, B. E. (2013). *Hukum Agraria Kehutanan*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Tjondronegoro, S. M. P. (1984). *Dua Abad Penguasaan Tanah, Pola Penguasaan Tanah Pertanian Di Jawa Dan Masa Ke Masa*. Jakarta: PT. Gramedia.
- Wahono, T. (2011). *Swasta Kuasai Lahan Di Jabodatabek*. MegapolitanNews.