

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA TENTANG TANAH PADA UMUMNYA, PENDAFTARAN TANAH, SERTIFIKAT HAK MILIK, HAK-HAK ATAS TANAH DIHUBUNGGAN DENGAN UNDANG-UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960 TENTANG POKOK-POKOK AGRARIA

A. Tanah Pada Umumnya

1. Pengertian Tanah

Tanah merupakan bagian dari bumi yang disebut permukaan bumi. Tanah adalah salah satu objek yang diatur oleh hukum agraria. Tanah yang diatur oleh hukum agrarian itu bukanlah tanah dalam berbagai aspek, akan tetapi tanah dari aspek yuridisnya yaitu yang berkaitan langsung dengan hak atas tanah yang merupakan bagian dari permukaan bumi sebagaimana diatur dalam pasal 4 ayat (1) UUPA. Adapun didalam kamus besar bahasa Indonesia disebutkan Pengertian mengenai tanah ialah :

- 1) permukaan bumi atau lapisan bumi yang paling atas ;
- 2) Keadaan bumi di suatu tempat ;
- 3) Permukaan bumi yang diberi batas ;
- 4) Bahan-bahan dari bumi, bumi sebagai bahan sesuatu (pasir, cadas, napal, dan sebagainya).

Menurut boedi Harsono mengatakan hukum tanah adalah ketentuan-ketentuan hukum yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah dapat disusun menjadi satu kesatuan yang merupakan satu sistem. (Arba, 2019, hal. 7)

Menurut effendi Perangin menyatakan bahwa hukum tanah adalah keseluruhan pertiran-peraturan hukum baik yang tertulis maupun tidak tertulis yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah yang merupakan Lembaga-lembaga hukum dan hubungan-hubungan hukum yang konkret. (Santoso, 2017b, hal. 10)

Hierarki hak-hak atas tanah dalam hukum tanah nasional, adalah :

- a) Hak bangsa Indonesia atas tanah
- b) Hak menguasai dari negara atas tanah
- c) Hak ulayat masyarakat hukum adat
- d) Hak perseorangan atas tanah, meliputi :
 - Hak-hak atas tanah
 - Wakaf tanah hak milik
 - Hak jaminan atas tanah (hak tanggungan)
 - Hak milik atas satuan rumah susun

Dalam kaitannya dengan hubungan hukum antara pemegang hak dengan hak atas tanahnya, ada 2 (dua) macam asas dalam hukum tanah, yaitu : asas pemisahan horizontal dan asas pelekatan vertikal. Asas pemisahan horizontal 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 dan segala benda yang melekat padanya sebagai suatu kesatuan yang tertancap menjadi satu. Asas pemisahan horizontal 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 dan pengaturan KUHPerdota. (Santoso, 2017b, hal. 11–12)

2. Fungsi Tanah

Fungsi tanah bagi kehidupan manusia adalah sebagai tempat dimana manusia tinggal, melaksanakan aktivitas sehari-hari, menana tumbuh-tumbuhan, hingga menjadi tempat peristirahatan terakhir bagi manusia. Seperti pendapat Bernhard Limbong dalam bukunya yang berjudul komplik pertanahan ‘ Tanah bagi kehidupan manusia memiliki arti yang sangat penting, karena Sebagian besar dari kehidupannya tergantung pada tanah. Tanah adalah karunia dari Tuhan Yang Maha Esa kepada umat manusia dimuka bumi. Sejak lahir sampai meninggal dunia. Dalam hal ini, tanah mempunyai dimensi ekonomi, sosial,kultural,politik dan ekologis. (Bernhard Limbong, 2012, hal. 2)

B. Pendaftaran Tanah

1. Pengertian Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah berasal dari kata cadastre (bahasa belanda kadaster) adalah suatu istilah teknis untuk suatu record (rekaman), menunjukkan kepada luas, nilai dan kepemilikan (atau lain-lain alas hak) terhadap suatu bidang tanah. Dalam arti yang tegas, cadastre adalah record pada lahan-lahan, nilai dari pada tanah dan pemegang haknya dan untuk kepentingan perpajakan. Dengan demikian cadastre meruakan alat yang

tepat untuk memberikan uraian dan identifikasi dari uraian tersebut dan juga sebagai continuous recording (rekaman yang berkesinambungan) dari pada ha katas tanah.(Nanik Sutarni, 2022, hal. 6)

Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian 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 (Pasal 1 angka (1) PP No. 24/1997). (Sangsun, 2007, hal. 14)

Menurut Harsono pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh negara/pemerintah secara terus-menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada diwilayah-wilayah tertentu, pengelolaan, penyimpanan dan penyajian bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda buktinya dan pemeliharaannya. (Waskito, 2019, hal. 3)

2. Tujuan Pendaftaran Tanah

Pemberlakuan Undang-Undang Pokok Agrari Memberikan arahan yang jelas mengenai tujuan dari pendaftaran tanah. Pasal 19 ayat (1) menyatakan “untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan

pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah.”

Tujuan pendaftaran tanah yang lebih detail terdapat dalam pasal 3 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu :

- 1) Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas 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-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
- 3) Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Perwujudan kepastian hukum yang menjadi tujuan pendaftaran tanah adalah pemberian tanda bukti hak berupa sertifikat kepada pemegang hak. Tujuan pendaftaran tanah selaras dengan tertib administrasi pertanahan.(Waskito, 2019, hal. 10–11)

3. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah

Yang menjadi dasar hukum pendaftaran tanah di Indonesia adalah :

- a. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) pasal 19, 23, 32, dan 38.
- b. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1967 Tentang Pendaftaran Tanah, yang diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Hal ini akan diuraikan sebagai berikut :
 1. Pendaftaran tanah menurut ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, pasal 19 ayat (1) menentukan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Pasal 19 ayat (2) menentukan Pendaftaran tanah tersebut meliputi :
 - a. Pengukuran, pemetaan, dan pembukuan tanah
 - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut
 - c. Pemberian surat-surat tanda bykti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Pasal 23 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menentukan bahwa hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan

pembebanannya dengan hak-hak lain harus di daftarkan menurut ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19. Pasal 24 ayat (2) menentukan bahwa pendaftaran tanah tersebut merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan hak tersebut. Pasal 32 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menentukan bahwa hak guna usaha, termasuk syarat, syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan hapusnya hak tersebut, harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19. Pasal 32 ayat (2) UUPA menentukan bahwa pendaftaran tanah yang dimaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai peralihan serta hapusnya hak guna usaha, kecuali dalam hal hak itu hapus karena jangka waktunya berakhir. Pasal 38 ayat (1) UUPA menentukan hak guna usaha bangunan, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan hapusnya hak tersebut, harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19. Pasal 38 ayat (2) UUPA menentukan bahwa pendaftaran tanah yang dimaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai peralihan serta hapusnya hak guna bangunan serta peralihan hak tersebut, kecuali dalam hal hak itu hapus karena jangka waktunya berakhir.

2. Pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 merupakan peraturan pelaksanaan dari Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria tentang pendaftaran tanah sebagai pengganti Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. (Harsono 2002:520)

4. Asas-Asas Pendaftaran Tanah

Asas-asas pendaftaran tanah di Indonesia sebagai mana yang diatur pada Pasal 2 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang mengatur bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas :

- 1) Asas sederhana, dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokok maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.
- 2) 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.
- 3) Asas terjangkau, dimaksudkan untuk keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah.

- 4) Asas mutakhir, dimaksudkan sebagai kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya berkesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu perlu diikuti kewajiban mendaftar dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi pada kemudian hari sehingga data yang tersimpan di kantor pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata dilapangan.
- 5) Asas terbuka, dimaksudkan untuk memberikan informasi kepada masyarakat agar dapat memperoleh keterangan mengenai data pertanahan yang benar setiap saat.

Dari penjelasan tersebut, dapat disimpulkan bahwa pendaftaran tanah di Indonesia memiliki fungsi ganda yakni memberikan kemudahan bagi mereka yang akan mendaftarkan tanahnya berdasarkan asas sederhana dan asas terjangkau serta memberikan kemudahan informasi bagi mereka yang ingin mengetahui mengenai pendaftaran tanah. (Sembiring, 2010, hal. 22–24)

5. Objek Pendaftaran Tanah

Dalam UUPA mengatur bahwa hak-hak atas tanah yang didaftarkan hanya Hak Milik dalam Pasal 23, Hak Guna Usaha di ataur dalam pasal 32, Hak guna Bangunan diatur dalam Pasal 38, dan Hak Pakai diatur dalam pasal 41, sedangkan Hak sewa untuk Bangunan tidak wajib didaftar.

Menurut Pasal 9 PP No. 24 Tahun 1997, objek pendaftaran tanah adalah sebagai berikut : (Santoso, 2019, hal. 25)

1. Hak Milik
2. Hak Guna Usaha
3. Hak Guna Bangunan
4. Hak Pakai
5. Tanah Hak pengelolaan
6. Tanah Wakaf
7. Hak milik atas satuan rumah susun
8. Hak tanggungan
9. Tanah Negara

6. Sistem Pendaftaran Tanah di Indonesia

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 (UUPA) tidak menyebutkan secara tegas sistem publikasi yang dianut dalam pendaftaran tanah. Dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA dinyatakan bahwa salah satu kegiatan dalam pendaftaran tanah adalah diberikannya surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Pasal 23 UUPA menetapkan bahwa hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan, pendaftaran tersebut.

Sistem publikasi dalam pendaftaran tanah ditegaskan lagi dalam Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 ini, tetap dipertahankan tujuan dan sistem yang digunakan, pada hakikatnya sudah ditetapkan dalam Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria, yaitu pendaftaran tanah

diselenggarakan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan dan sistem publikasinya adalah sistem negatif tetapi yang mengandung unsur positif, karena akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, seperti yang dinyatakan dalam Pasal 19 Ayat (2) huruf c, Pasal 23 Ayat (2), Pasal 32 Ayat (2), dan Pasal 38 Ayat (2) UUPA.

Pendaftaran tanah yang penyelenggaraannya diperintahkan oleh UUPA tidak menggunakan sistem publikasi positif, yang kebenarannya data yang disajikan dijamin oleh negara, melainkan menggunakan sistem negatif. Didalam sistem publikasi negatif, negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan tetapi, walaupun demikian tidaklah dimaksudkan untuk menggunakan sistem publikasi secara murni. Hal tersebut tampak dari pernyataan dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, bahwa surat tanda bukti hak yang diterbitkan berlaku sebagai alat bukti yang kuat dalam Pasal 23, Pasal 32, Pasal 38 UUPA bahwa pendaftaran berbagai peristiwa hukum merupakan alat bukti yang kuat. Sistem publikasi dalam pendaftaran tanah yang dianut oleh Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 (UUPA) bukanlah sistem publikasi yang murni. Menurut Arie S. Hutagalung menyatakan bahwa UUPA menggunakan sistem campuran, yaitu pada dasarnya sistem publikasi negatif tetapi diberi karakteristik positif. (Sutedi, 2018, hal. 112–114)

Namun dalam pelaksanaan sebagaimana yang dianut Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Khususnya pasal 32 ayat (2) beserta

penjelasannya, bahwa secara eksplisit menggambarkan bahwa sistem pendaftaran tanah di Indonesia merupakan sistem publikasi negatif yang bertedensi positif, hal ini dapat dibuktikan dengan adanya :

1. Pendaftaran tanah menghasilkan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, bukan sebagai alat pembuktian yang mutlak. Hal ini menunjukkan bahwa masuk ke dalam ciri sistem publikasi negatif.
2. Negara tidak menjamin kebenaran data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertifikat sehingga peran negara dalam hal pendaftaran ini bersifat pasif. Hal ini menunjukkan bahwa masuk ke dalam ciri sistem publikasi negatif.
3. Pihak lain yang dirugikan atas diterbitkannya sertifikat dapat mengajukan keberatan kepada penyelenggara pendaftaran tanah untuk membatalkan sertifikat atau mengajukan gugatan ke pengadilan agar sertifikat dinyatakan tidak sah. Hal ini menunjukkan bahwa masuk ke dalam ciri sistem publikasi negatif.
4. Sistem pendaftaran tanah menggunakan sistem pendaftaran hak (registration of title), bukan sistem pendaftaran akta (registration of deed). Hal ini menunjukkan bahwa masuk ke dalam ciri sistem publikasi positif.
5. Petugas pendaftaran tanah bersifat aktif meneliti kebenaran data fisik dan yuridis. Hal ini menunjukkan bahwa masuk ke dalam ciri sistem publikasi positif.

6. Tujuan pendaftaran tanah adalah untuk memberikan jaminan kepastian hukum. Hal ini menunjukkan bahwa masuk kedalam ciri sistem publikasi positif.

Memang dalam pengaturan UUPA tidak diatur melalui pasal-pasal nya secara eksplisit atau tersurat mengenai sistem publikasi yang dianut Indonesia, hanya saja dari substansi yang diatur dan berdasarkan penjelasan diatas telah nampak bahwa sistem publikasi dalam pendaftaran tanah adalah sistem publikasi negatif yang mengarah atau bertendesi positif. (Indira Retno Aryanti, Omemar Moechthar, 2019, hal. 105–107)

7. Kegiatan Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah merupakan salah satu hal yang wajib dilakukan dalam mewujudkan kepastian hukum di Indonesia terutama pada bidang agrarian. Berdasarkan ketentuan pasal 19 ayat (2) UUPA , kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan pemerintah meliputi :

- 1) Pengukuran, perpetaan, dan pembukaan tanah;
- 2) Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak atas tanah;
- 3) Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Sebagaimana yang dinyatakan pasal 19 ayat (1) UUPA bahwa pendaftaran tanah diatur dengan Peraturan Pemerintah, hingga pada 8 juli 1997 lahirlah Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 yang

memuat segala ketentuan-ketentuan pendaftaran tanah termasuk kegiatan pendaftaran tanah. (Indira Retno Aryanti, Omemar Moechthar, 2019, hal. 117)

Ada dua macam kegiatan pendaftaran tanah yaitu pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis : (Urip Santosi, 2016, hal. 18–23)

1) Pendaftaran tanah secara sistematis

Dalam pasal 1 angka 10 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, yaitu kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan. Pendaftaran tanah secara sistematis dilakukan melalui ajudikasi. Menurut pasal 1 angka 8 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, yang dimaksud dengan ajudikasi adalah kegiatan yang dilaksanakan dalam rangka proses pendaftaran tanah untuk pertama kali, meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftaran. Dalam melaksanakan pendaftaran tanah secara sistematis, kepala kantor pertanahan kabupaten/kota ditunjuk oleh panitia ajudikasi.

2) Pendaftaran tanah secara sporadis

Dalam pasal 1 angka 11 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, yaitu kegiatan pendaftaran untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individu atau massal. Pada pendaftaran tanah secara sporadik baik yang bersifat individu atau massal, pemohon menyiapkan dokumen-dokumen yang diperlukan, pemohon datang ke kantor pertanahan kabupaten/kota setempat untuk mengajukan permohonan agar hak atas tanahnya didaftar (bersertifikat), dan menanggung semua biaya dalam pendaftaran tanah.

C. Sertifikat Hak Milik

1. Pengertian Sertifikat Tanah

Pengertian sertifikat diatur dalam UUPA Pasal 19 ayat (2) huruf c yaitu “pemberian surat-surat tanda bukti hak, berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.” Meskipun didalam UUPA tidak pernah disebut sertifikat tanah, namun seperti yang dijumpai dalam pasal 19 ayat (2) huruf c ada disebutkannya “surat tanda bukti”. Dimana pengertian sehari-hari surat tanda bukti hak ini sudah sering ditafsirkan sebagai sertifikat tanah. Sebagaimana peraturan pelaksana UUPA Persamaan istilah tersebut juga diatur di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 1 ayat (20) yaitu :

“Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan,

tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam tanah yang bersangkutan”. (Lubis, 2010, hal. 203)

Sertifikat adalah Salinan buku tanah dan surat ukurnya setelah dijilid menjadi satu bersama-sama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan dengan Peraturan Menteri. Tujuan diadakannya pendaftaran tanah oleh pemerintah adalah untuk menjamin kepastian hukum. Kepastian hukum yang dijamin itu meliputi kepastian mengenai :

- a) Letak, batas, dan luas tanah
- b) Status tanah dan orang yang berhak atas tanah
- c) Pemberian surat berupa sertifikat

Data yang dimuat dalam sertifikat adalah data fisik dan data yuridis. Data fisik menurut pasal 1 Angka 6 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, adalah keterangan mengenai letak, batas, dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya. Data yuridis menurut Pasal 1 Angka 7 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya. Data fisik dan data yuridis dalam sertifikat diambil dari buku tanah. Buku tanah menurut pasal 1 angka 19 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu objek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya. (Diyana Isnaeni, 2018, hal. 234)

Sertifikat diterbitkan oleh kantor pertanahan kabupaten/kota, sedangkan pejabat mendandatangani sertifikat, yaitu :

- a) Dalam pendaftaran tanah secara sistematis, sertifikat ditandatangani oleh Ketua Panitia Ajudikasi atas nama Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.
- b) Dalam Pendaftaran tanah secara sporadik yang bersifat individual (perseorangan), sertifikat ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.
- c) Dalam pendaftaran tanah secara sporadik yang bersifat massal, sertifikat ditandatangani oleh Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah atas nama Kepala Kantor pertanahan Kabupaten/Kota. (Diyana Isnaeni, 2018, hal. 236)

Pihak yang menerima penyerahan sertifikat yang diterbitkan kantor pertanahan kabupaten/kota, yaitu :

- 1) Untuk hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang dipunyai oleh satu orang, sertifikat hanya boleh diserahkan kepada pihak yang Namanya tercantum dalam buku tanah bersangkutan sebagai pemegang hak atau kepada pihak lain dikuasai olehnya.
- 2) Untuk tanah wakaf, sertifikat diserahkan kepada nazirnya pihak lain yang dikuasakan olehnya

- 3) Dalam hak pemegang hak sudah meninggal dunia, sertifikat diterimakan oleh ahli warisnya atau salah seorang ahli waris dengan persetujuan para ahli waris yang lain.
- 4) Untuk hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun kepunyaan bersama beberapa orang atau badan hukum diterbitkan satu sertifikat, yang diterima oleh salah satu pemegang hak bersama atas penunjukan tertulis para pemegang hak bersama yang lain.
- 5) Untuk hak tanggungan, sertifikat diterima oleh pihak yang Namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan atau kepada pihak lain yang dikuasakan olehnya. (Sahnan, 2018, hal. 127–128)

2. Macam-macam Sertifikat Tanah

(Diyana Isnaeni, 2018, hal. 237) Adapun macam-macam sertifikat berdasarkan objek pendaftaran tanah yang diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 dan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, adalah sebagai berikut :

- a) Sertifikat Hak Milik
- b) Sertifikat Hak Guna Usaha
- c) Sertifikat Hak Guna Bangunan atas Tanah Negara
- d) Sertifikat Hak Guna Bangunan atas Tanah Hak Pengelolaan
- e) Sertifikat Hak Pakai atas Tanah Negara
- f) Sertifikat Hak Pakai atas Tanah Hak Pengelolaan

- g) Sertifikat Tanah Hak Pengelolaan
- h) Sertifikat Wakaf Tanah Hak Milik
- i) Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun
- j) Sertifikat Hak Milik atas Satuan Non Rumah Susun
- k) Sertifikat Hak Tanggungan

3. Sertifikat sebagai bukti tanda hak

Salah satu tujuan pendaftaran tanah sebagaimana yang ditetapkan dalam pasal 3 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum, kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah. Dalam pasal 19 ayat (2) Huruf c UUPA dinyatakan bahwa akhir dari kegiatan pendaftaran tanah yang diadakan oleh pemerintah adalah pemberian surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. UUPA tidak menyebut nama surat tanda bukti hak atas tanah yang didaftar. Baru pada Pasal 13 Ayat (3) Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 dinyatakan bahwa surat tanda bukti hak atas tanah yang didaftarkan dinamakan sertifikat, yaitu Salinan buku tanah dan surat ukur setelah dijahit menjadi satu bersama-sama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria. (Diyana Isnaeni, 2018, hal. 269–270)

D. Hak atas Tanah didalam Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria

1. Pengertian Hak Atas Tanah

Istilah hak atas tanah berasal dari bahasa inggris, yaitu landright, sedangkan bahasa belanda disebut dengan landrechten, sedangkan dalam bahasa jerman disebut dengan landrechte. Ada dua suku kata yang terkandung pada istilah hak atas tanah, yaitu hak dan tanah. Hak disebut juga right (bahasa inggris), recht (Belanda), dan rechts (Jerman). Secara terminology menurut Arba hak diartikan sebagai kekuasaan untuk berbuat sesuatu (karena telah ditentukan oleh undang-undang) atau kekuasaan yang benar atas sesuatu atau untuk menuntut sesuatu. (Sahnan, 2018, hal. 72)

Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan dan/atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya. Hak atas tanah yang disebutkan dalam pasal 4 ayat (1) UUPA diperinci macamnya dalam pasal 16 ayat (1) UUPA dan Pasal 53 ayt (1) UUPA. (Santoso, 2015, hal. 19)

2. Macam-macam hak atas tanah

Adapun macam-macam hak atas tanah sebagaimana dimaksud oleh pasal 4 ayat 1 tersebut diatur lebih lanjut di dalam pasal 16 dan pasal 53 UUPA, yang kemudian dapat dibagi menjadi tiga kelompok yaitu : (Sahnan, 2018, hal. 83)

- 1) Hak atas tanah yang bersifat tetap artinya hak-hak atas tanah tersebut akan tetap ada selama UUPA masih berlaku dan belum dicabut dengan undang-undang yang baru. Macam-macam hak atas tanah

tersebut adalah : hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak membuka, hak sewa, hak memungut hasil hutan.

- 2) Hak atas tanah yang akan ditetapkan dengan undang-undang, sampai saat ini hak atas tanah ini belum ada. Akan tetapi hak atas tanah semacam ini akan lahir kemudian yang akan ditetapkan dengan undang-undang.
- 3) Hak atas tanah yang bersifat sementara, hak atas tanah ini sifatnya sementara artinya bahwa hak ini dalam waktu yang singkat akan dihapuskan dikarenakan mengandung sifat-sifat pemerasan, feodal, dan bertentangan dengan jiwa dan semangat yang di kandung oleh UUPA. Macam-macam hak atas tanah ini adalah hak gadai tanah, hak usaha bagi hasil (perjanjian bagi hasil), hak menumpang dan hak sewa tanah pertanian.

3. Jenis-jenis Hak Atas Tanah

Di dalam pasal 16 Ayat (1) UUPA menyatakan bahwa hak-hak atas tanah antara lain sebagai berikut : (Fifik Wiryani, 2018, hal. 100–125)

1. Hak milik

Hak milik diatur dalam bagian III Pasal 20 sampai dengan pasal 27. Didalam Pasal 20 ayat (1) Hak Milik adalah hak turun-temurun , terkuat dan terpenuhi yang dapat dipunyai orang atas tanah. Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. berdasarkan Pasal 21 Ayat (1) UUPA, maka pada dasarnya hanya warga negara Indonesia tunggal saja yang bisa mempunyai hak milik. Warga

negara Indonesia ini boleh mempunyai hak milik atas tanah baik sendiri-sendiri maupun bersama dengan orang lain.

2. Hak Guna Usaha

Hak guna usaha diatur dalam Pasal 28 sampai dengan Pasal 34 serta Pasal 50 ayat (2) UUPA. Dalam pasal 28 ayat 1 , yang berbunyi sebagai berikut :

Hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai oleh negara dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam pas 29, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan.

Berdasarkan pasal 29, maka Hak Guna Usaha ini bisa diberikan dalam jangka waktu 35 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 25 atau untuk perusahaan yang memerlukan waktu yang lebih lama bisa diberikan dalam jangka waktu paling lama 35 tahun. Yang bisa mempunyai Hak Guna Usaha, diatur dalam pasal 30 ayat (1) UUPA, yaitu warga Negara Indonesia dan Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Hak guna usaha dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Dimana hak guna usaha terjadi karena penetapan pemerintah. setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak lain, harus didaftarkan di kantor pertanahan setempat. Pendaftaran dimaksud merupakan pembuktian

yang kuat. Hak guna usaha dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan.

3. Hak Guna Bangunan

Hak guna bangunan diatur dalam pasal 35 sampai dengan pasal 40 serta pasal 50 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria, yang menentukan bahwa ketentuan lebih lanjut mengenai hak guna bangunan akan diatur lebih lanjut dalam peraturan perundangan, peraturan lebih lanjut seperti yang diamanatkan oleh pasal 50 ayat (2) UUPA adalah dengan dikeluarkannya Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah. Dalam pasal 35 ayat (1), yang berbunyi sebagai berikut :

“Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun”.

Yang bisa mempunyai hak guna bangunan, diatur dalam pasal 36 ayat (1) UUPA, yaitu hanya warga negara Indonesia, baik laki-laki maupun perempuan, dari golongan pribumi ataupun keturunan asing, baik sudah dewasa maupun belum dewasa. Serta badan hukum yang didirikan di Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, seperti perseroan terbatas, koperasi, Yayasan, Badan

Usaha Milik Negara (BUMN) dan Badan Usaha Milik Daerah (BUMD). Hak guna bangunan terjadi karena penetapan pemerintah, setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak lain, harus didaftarkan di kantor pertanahan setempat. Pendaftaran dimaksud merupakan pembuktian yang kuat. Hak guna bangunan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan.

4. Hak Pakai

Hak pakai atas tanah diatur dalam pasal 41, 42, dan 43 UUPA serta dalam pasal 39 sampai dengan pasal 58 PP Nomor 40 Tahun 1996. Yang dimaksud dengan hak pakai dalam pasal 41 ayat (1) adalah hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengelolaan tanah. Berdasarkan pasal 45, 46, dan 47 PP 40/1996, hak pakai bisa diberikan untuk jangka waktu selamanya dua puluh tahun jika pemegangnya masih membutuhkan tanah tersebut dengan mengingat tanahnya masih diusahakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat dan tujuan pemberian hak tersebut, serta syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak, pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak, maka paling lambat dua tahun sebelum jangka waktu berakhir,

pemegangnya bisa mengajukan permohonan perpanjangan hak pakai, dengan jangka waktu paling lama dua puluh tahun, jika perpanjangannya sudah habis maka pemilik bisa mengajukan pembaharuan hak pakai dengan jangka waktu paling lama 20 tahun, dan jika habis juga, bisa mengajukan permohonan perpanjangan lagi begitu seterusnya, asalkan semua syarat-syarat sebagaimana di muka terpenuhi. (Fifik Wiryani, 2018, hal. 118–119)

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;
- c) Pemberian hak pakai tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur-unsur pemerasa.

Yang dapat mempunyai hak pakai :

- 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. (Abd.Rahman 2017:92)

5. Hak Sewa Untuk Bangunan

Hak Sewa Untuk Bangunan ini diatur dalam pasal 44 dan 45 UUPA serta Pasal 50 ayat (2) yang menentukan bahwa ketentuan lebih lanjut mengenai hak sewa akan diatur dalam peraturan perundangan, tetapi sampai sekarang peraturan perundangan pelaksana dari hak sewa ini belum ada. Pengertian Hak Sewa Untuk Bangunan berdasarkan pasal 44 UUPA adalah hak yang dimiliki oleh seseorang atau badan hukum untuk mempergunakan dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa, dengan tidak disertai adanya unsur-unsur pemerasan.

Pembayaran uang sewa dapat dilakukan :

- a) Satu kali atau pada tiap-tiap waktu tertentu;
- b) Sebelum atau sesudah tanahnya dipergunakan;
- c) Perjanjian sewa tanah yang dimaksudkan dalam pasal ini tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur-unsur pemerasan.

Berdasarkan Pasal 45 UUPA yang dapat menjadi pemegang hak sewa 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.

6. Hak membuka tanah dan memungut hasil hutan

Hak membuka tanah dan memungut hasil hutan diatur dalam pasal 46 UUPA. UUPA sendiri tidak memberikan penjelasan berkaitan dengan maksud dari hak membuka tanah serta hak memungut hasil hutan. Penjelasan Pasal 46 hanya menjelaskan bahwa kedua hak ini merupakan hak-hak dalam hukum adat yang menyangkut tanah. Hak membuka tanah dan memungut hasil hutan hanya dapat dipunyai oleh warga negara Indonesia dan diatur dengan peraturan pemerintah. Dengan mempergunakan hak memungut hasil hutan secara sah tidak dengan sendirinya diperoleh hak milik atas tanah itu.