

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA TENTANG KEDUDUKAN HUKUM AKTA PEMBAGIAN HAK BERSAMA DALAM PENYELESAIAN SENGKETA PERALIHAN HAK ATAS TANAH

A. Tinjauan Umum Mengenai Akta Pembagian Hak Bersama (APHB)

Pembagian Hak Bersama bisa terjadi karena peristiwa hukum pewarisan maupun tindakan hukum pembelian bersama. Salah satu ciri kepemilikan bersama atas tanah, diantaranya dalam sertifikat tertulis:

1. Nama orang-orang berdasarkan pewarisan.
2. Nama orang-orang berdasarkan tindakan hukum pembelian bersama.

Pengaturan tentang pembagian hak bersama terkait pewarisan, ditentukan dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 1997 tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997. Berdasarkan Pasal 111 ayat (3), ayat (4) dan ayat (5) PerMenAgra/kaBPN Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 1997, yaitu sebagai berikut :

3. Akta mengenai pembagian waris sebagai dimaksud pada ayat (2) dapat dibuat dalam bentuk akta dibawah tangan oleh semua ahli waris dengan disaksikan oleh 2 orang saksi atau dengan akta notaris.
4. Apabila ahli waris lebih dari 1 (satu) orang dan belum ada pembagian warisan, maka pendaftaran peralihan haknya dilakukan kepada para ahli waris sebagai pemilikan dan pembagian hak selanjutnya dapat dilakukan sesuai ketentuan Pasal 51 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.
5. Apabila ahli waris 1 (satu) orang dan pada waktu pendaftaran peralihan haknya disertai dengan akta pembagian waris yang memuat keterangan bahwa hak atas tanah atau Hak Milik Atas

Satuan Rumah Susun tertentu jatuh kepada 1 (satu) orang penerima warisan, maka pencatatan peralihan haknya dilakukan kepada penerima warisan yang bersangkutan berdasarkan akta pembagian waris tersebut. (Prof. DR. A. P. Parlindungan, n.d., hal. 372)

Selanjutnya dalam ketentuan Pasal 51 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 sebagaimana dimaksud pada ayat (4) diatas, berbunyi sebagai berikut :

1. Pembagian hak bersama atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun menjadi hak masing-masing pemegang hak Bersama didaftar berdasarkan akta yang dibuat PPAT yang berwenang menurut peraturan yang berlaku yang membuktikan kesepakatan antara para pemegang hak Bersama mengenai pembagian hak bersama tersebut. (Prof. DR. A. P. Parlindungan, n.d., hal. 372)

Berdasarkan ketentuan pada Pasal 51 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah secara tegas mewajibkan pembuatan akta PPAT yaitu Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) apabila terjadi peristiwa pewarisan dimana para ahli waris sepakat mengenai pembagian hak bersama tersebut.

Pasal 11 ayat (4) PerMenAgra/KaBPN Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 1997, merujuk kepada pembuatan Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) yang dibuat PPAT (akta PPAT) apabila dikemudian hari terjadi pembagian hak. Pengertian ayat (4) tersebut, bahwa oleh karena terjadi “peristiwa hukum” akibat meninggalnya “pewaris” sebagai pemegang hak atas tanah, maka sertifikat hak atas tanah dibalik nama ke atas nama para ahli waris (misalnya atas dasar Surat Keterangan Ahli Waris). Setelah sertifikat hak atas tanah tertulis atas nama para ahli waris, lalu dikemudian hari terjadi pembagian

hak, maka dibuatlah Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) dan pembagian hak selanjutnya dapat dilakukan sesuai ketentuan Pasal 51 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997.

Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) adalah akta autentik, dimana PPAT mempunyai kewenangan untuk membuatnya, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 2 ayat 2 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT dan Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) ini terjadi hanya apabila semua ahli waris sepakat memberikan hak bersamanya kepada satu orang.

Dengan dilakukannya pembuatan APHB maka terjadi Peralihan hak salah seorang atau beberapa orang diantaranya pemegang hak Bersama tersebut pemegang hak Bersama yang bersangkutan. Dibuatnya Akta Pembagian Hak Bersama (APHB), maka jelas disini pemisahan atau pembagian yang dilakukan berdasarkan Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) merupakan objek Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (PBHTB), sebagaimana dimaksud dalam Pasal 85 Ayat (2) a angka 7 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 tersebut dan karenanya terutang PBHTB, yang harus dilunasi sebelum dibuatnya akta APHB tersebut. Didalam perolehan hak karena warisan, pembuatan APHB ini dilakukan jika sertifikat tanah hak Bersama tersebut telah dibalik nama ke atas nama semua ahli waris dan sepakat untuk diberikan/dialihkan kepada salah seorang ahli waris. Dengan melakukan balik nama proses penerbitan sertifikat hak milik atas tanah harus melalui prosedur-

prosedur atau mekanisme ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Sertipikat hak milik atas tanah merupakan produk hukum yang di buat dan diterbitkan oleh instansi Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. Pengertian sertipikat hak milik atas tanah menurut Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud pada pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Pokok Agraria untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Menurut Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa pendaftaran tanah merupakan “rangkaiian kegiatan yang dilaksanakan oleh Pemerintah yang 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 sebagai bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya”. Agar subyek hukum pemohon hak milik atas tanah dapat memperoleh kepastian hukum kepemilikan hak atas tanah yakni berupa sertifikat, maka harus dilalui melalui berbagai tahapan yang telah di tetapkan oleh pemerintah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah dan Peraturan menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan

Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

1. Proses Pembuatan Akta Pembagian Hak Bersama (APHB)

Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) merupakan salah satu dokumen yang dijadikan dasar untuk mengurus pendaftaran peralihan hak ke Kantor Pertanahan setempat. Apabila ahli waris hanya menyertakan Surat Keterangan Waris, maka hak atas tanah tersebut masih berstatus kepemilikan bersama-sama. Namun, jika ahli waris menyertakan Akta Pembagian Hak Bersama, maka hak atas tanah tersebut sudah bisa berstatus sebagai hak individu, tergantung dengan kesepakatan yang tercantum di dalam Akta Pembagian Hak Bersama tersebut.

Pasal 111 ayat (4) PMNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1997 menyebutkan, bahwa pembuatan APHB dibuat oleh PPAT apabila dikemudian hari terjadi pembagian hak. Dalam aturan tersebut, juga dijelaskan karena terjadi peristiwa hukum akibat meninggalnya pewaris sebagai pemegang hak atas tanah, maka sertifikat hak atas tanah dibalik-nama ke atas nama para ahli waris. Setelah sertifikat hak atas tanah tertulis atas nama para ahli waris, kedepannya dibutuhkan untuk pembagian hak. Maka dari itu sebelum dilakukan pembuatan Akta Pembagian Hak Bersama (APHB), PPAT harus memeriksa syarat-syarat untuk sahnya perbuatan hukum yang bersangkutan dengan melakukan pengecekan sertifikat yaitu mencocokkan data yang terdapat dalam sertifikat asli dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Badan Pertanahan. Untuk balik nama berdasarkan akta pembagian

hak bersama dikenakan pajak penghasilan berdasarkan harga pasar yang dikeluarkan oleh Kantor Pajak masing-masing daerah.

Bagian Akta pembagian hak bersama terdiri awal akta, badan akta atau isi akta, dan penutup akta. Rinciannya sebagai berikut:

- a. Awal Akta memuat: kepala akta atau judul akta, nomor akta berdasarkan nomor urut akta pertahun pembuatan akta, jam hari, tanggal, bulan, dan tahun dibuat dan ditandatanganinya akta, nama lengkap PPAT, SK pengangkatan PPAT serta jabatan pejabat yang mengeluarkan SK tersebut, nomor dan tanggal SK pengangkatan PPAT, dasar hukum kewenangan PPAT, daerah kerja PPAT, alamat lengkap kantor PPAT
- b. Badan Akta terdiri dari: komparasi yang berisikan identitas/keterangan dan kewenangan bertindak dari penghadap/para pihak beserta dasar kewenangannya. Hal ini berlaku untuk masing-masing pihak atau penghadap. Dalam pembuatan akta pembagian hak bersama karena warisan tidak memerlukan suami atau isteri masing-masing . Selanjutnya para pihak dinyatakan bahwa dikenal oleh PPAT dan para pihak menerangkan nomor sertifikat. Surat Ukur, Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB), Nomor Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPTPBB), serta letak objek tanah tersebut. Kemudian dinyatakan bahwa tanah tersebut adalah hak bersama. Para pihak menerangkan bahwa mereka telah sepakat untuk mengakhiri kepemilikan bersama atas Hak Bersama tersebut, dan

menyepakati pembagian Hak Bersama. Dalam pembuatan akta pembagian hak bersama yang mana pada akta tersebut dijelaskan bahwa para pihak merupakan pemegang hak bersama atas objek berupa tanah baik itu berupa Hak Milik, Hak Guna Bangunan, ataupun Hak Pakai. Selanjutnya, dijelaskan tujuan dari pembuatan akta itu sendiri yaitu bahwa para pemegang hak bersama sepakat untuk mengakhiri kepemilikan bersama atas hak bersama tersebut menjadi pemegang tunggal hak atas tanah. Dengan demikian berdasarkan kesepakatan dari pemegang hak bersama untuk melakukan pembagian hak bersama sehingga para pihak memperoleh bagiannya masing-masing atau disepakati salah satu pihak memperoleh keseluruhan dari objek tanah tersebut. Kemudian dalam akta pembagian hak bersama adanya perbuatan hukum yang dipilih, diantaranya:

- 1) dalam pembagian hak bersama ini tidak terdapat kelebihan nilai yang diperoleh oleh salah satu pihak;
- 2) para pihak melepaskan haknya atas kelebihan nilai yang diperoleh oleh pihak yang memperoleh hak; dan
- 3) karena memperoleh kelebihan nilai dalam pembagian hak bersama ini, ada pihak yang membayar dengan uang tunai kepada pihak lainnya.

Terhadap perbuatan hukum yang tidak dilakukan sebagaimana dimaksud di atas maka akan dicoret atau dihilangkan. Isi akta yang menerangkan bahwa tanah yang merupakan hak bersama dari

pemegang hak bersama telah menjadi milik masing-masing para pihak yang memperoleh hak tersebut.

- c. Penutup Akta yang memuat uraian tentang akta dibuat dengan dihadiri oleh saksi-saksi dan masing-masing saksi dijelaskan nama lengkap, tempat tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, tempat tinggal, nomor induk Kependudukan (NIK). Pembuatan akta harus dihadiri oleh para pemegang hak atas tanah atau orang yang diberi kuasa dengan surat kuasa tertulis jika dikuasakan. Pembuatan akta harus dihadiri oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi yaitu dua pegawai PPAT. Para saksi memberikan kesaksian mengenai:

- 1) Kehadiran para pihak atau kuasanya;
- 2) Keberadaan dokumen-dokumen yang ditunjukkan dalam akta dan
- 3) telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan.

PPAT membacakan akta dan menjelaskan isi dan maksud pembuatan akta. Apabila isi akta telah dibacakan dan dipahami oleh seluruh pemegang hak maka kemudian akta ditandatangani oleh para pihak, saksisaksi dan PPAT. Akta dibuat dua lembar asli, satu lembar disimpan di Kantor PPAT dan satu lembar lainnya disampaikan ke Kantor Pertanahan untuk balik nama atas tanah kepemilikan bersama yang telah dibagi menjadi hak milik individu. Sedangkan kepada para pihak diberikan salinan. Setelah dipenuhinya syarat balik nama dan

salah satunya akta pembagian hak bersama maka akta tersebut dan dokumen lainnya disampaikan ke Kantor Badan Pertanahan. Selanjutnya, Kantor Badan Pertanahan akan memprosesnya lalu dengan dilakukan balik nama sertifikat atas nama seluruh pemegang hak bersama menjadi atas nama ke salah satu pemegang hak. (Benni et al., 2019, hal. 65)

B. Tinjauan Umum Mengenai Penyelesaian Sengketa

1. Pengertian Penyelesaian Sengketa

Sengketa tanah dalam ranah hukum dapat dikatakan masalah antara dua orang atau lebih dimana keduanya saling memperlmasalahakan suatu objek tertentu. Sengketa tanah merupakan sengketa yang sudah lama ada, dari era orde lama, orde baru, era reformasi dan hingga saat ini.

Terjadinya sengketa tanah dikarenakan kesalah pahamannya atau perbedaan pendapat atau presepsi antara keduanya kemudian menimbulkan akibat hukum bagi keduanya. (Limbong, 2011, hal. 1)

Sengketa atau konflik peratanahan juga dapat menjadi persoalan yang kronis dan bersifat klasik serta berlangsung dalam kurun waktu tahunan bahkan puluhan tahun dan selalu ada dimana-mana. Sengketa pertanahan merupakan bentuk permasalahan yang sifatnya kompleks dan multi dimensi.(Sumarto, SH, 2012, hal. 2)

Sudah merupakan fenomena yang inheren dalam sejarah kebudayaan dan perdaban manusia, terutama sejak masa agraris dimana sumber daya

berupa tanah mulai memegang peranan penting sebagai faktor produksi untuk memenuhi kebutuhan manusia.(Hadimulyo, 1997, hal. 13)

Berkaitan dengan pengertian Sengketa Pertanahan dapat dilihat dari dua bentuk pengertian yaitu pengertian yang diberikan para ahli hukum dan yang ditegaskan oleh peraturan perundang-undangan.

Menurut Rusmadi Murad sengketa hak atas tanah, yaitu : timbulnya sengketa hukum adalah bermula dari pengaduan suatu pihak (orang/badan) yang berisi keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah, baik terhadap status tanah, prioritas, maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku.(Rusmadi Murad, 1999, hal. 22–23)

Lebih lanjut menurut Rusmadi Murad, sifat permasalahan sengketa tanah ada beberapa macam, yaitu :

1. Masalah atau persoalan yang menyangkut prioritas untuk dapat diterapkan sebagai pemegang hak yang sah atas tanah yang berstatus hak, atau atas tanah yang belum ada haknya.
2. Bantahan terhadap suatu alas hak/bukti perolehan yang digunakan sebagai dasar pemberian hak (perdata).
3. Kekeliruan atau kesalahan pemberian hak yang disebabkan penerapan peraturan yang kurang atau tidak benar
4. Sengketa atau masalah lain yang mengandung aspek-aspek sosial praktis/bersifat strategis.

Menurut Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 1 Tahun 1999 tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan, Pasal 1 butir 1, Sengketa Pertanahan adalah perbedaan pendapat mengenai, keabsahan suatu hak, pemberian hak atas tanah, dan pendaftaran hak atas tanah termasuk peralihannya serta penerbitan bukti haknya, antara pihak yang berkepentingan maupun antara pihak-pihak yang berkepentingan dengan instansi dilingkungan Badan Pertanahan Nasional. (Nasional, 1998, hal. 2–5)

2. Faktor Penyebab Terjadinya Sengketa

Konflik pertanahan sudah ada dari zaman dulu hingga sekarang, akar konflik pertanahan merupakan faktor yang mendasar yang menyebabkan timbulnya konflik pertanahan. Akar permasalahan konflik pertanahan penting untuk diidentifikasi dan diinventarisasi guna mencari jalan keluar atau bentuk penyelesaian yang dilakukan. (Sumarto, SH, 2012, hal. 2)

Salah satu bidang yang mengatur tata kehidupan warna negara yang juga tunduk pada hukum yaitu bidang pertanahan. Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan dijabarkan dalam UUPA yang telah mengatur masalah keagrariaan/pertanahan di Indonesia sebagai suatu peraturan yang harus dipatuhi. Salah satu tujuan pembentukan UUPA adalah meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya. (Elfachri Budiman, 2005, hal. 74)

Dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria sebenarnya termaksud dalam satu ketentuan akan adanya jaminan

bagi setiap warga negara untuk memiliki tanah serta mendapat manfaat dari hasilnya (pasal 9 ayat2). Jika mengacu pada ketentuan itu dan juga merujuk pada PP No.24/1997 tentang Pendaftaran Tanah (terutama pasal 2) Badan Pertanahan Nasional (BPN) seharusnya dapat menerbitkan dokumen legal (sertifikat) yang dibutuhkan oleh setiap warga negara dengan mekanisme yang mudah, terlebih lagi jika warga negara yang bersangkutan sebelumnya telah memiliki bukti lama atas hak tanah mereka.

Namun sangat disayangkan pembuktian dokumen legal melalui sertifikat pun ternyata bukan solusi yang terbaik dalam kasus sengketa tanah. Seringkali sebidang tanah bersertifikat lebih dari satu, pada kasus yang sertifikat yang telah diterbitkan pun kemudian bisa dianggap asli tapi salah prosedur. Dari hal tersebut setidaknya ada 3 (tiga) faktor penyebab sering munculnya masalah sengketa tanah, diantaranya yaitu :

- a. Sistem administrasi pertanahan, terutama dalam hal sertifikat tanah yang tidak beres. Masalah ini muncul boleh jadi karena system administrasi yang lemah dan mungkin pula karena banyaknya oknum yang padai memainkan celah-celah hukum yang lemah.
- b. Distribusi kepemilikan tanah yang tidak merata. Munculnya ketidakseimbangan dalam distribusi kepemilikan tanah ini baik untuk tanah pertanian maupun bukan pertanian telah menimbulkan ketimpangan baik secara ekonomi, politis maupun sosiologis. Dalam hal ini, masyarakat bawah khususnya petani atau pengarap

tanah memikul beban paling berat. Ketimpangan distribusi tanah ini tidak terlepas dari kebijakan ekonomi yang cenderung kapitalistik dan liberalistik.

- c. Legalitas kepemilikan tanah yang semata-mata didasarkan pada bukti formal (sertifikat), tanpa memperhatikan produktivitas tanah. Akibatnya, secara legal (de jure), boleh jadi banyak tanah bersertifikat dimiliki oleh perusahaan atau para pemodal besar, Karena mereka telah membelinya dari para petani atau pemilik tanah, tetapi tanah tersebut lama ditelantarkan begitu saja. Ironisnya ketika masyarakat miskin mencoba memanfaatkan lahan terlantar tersebut dengan mengarapnya, bahkan ada yang sempat puluhan tahun, dengan gampang mereka dikalahkan haknya dipengadilan takala muncul sengketa.

3. Upaya Penyelesaian Sengketa Tanah

Sengketa tanah merupakan permasalahan yang sering ditemui oleh masyarakat, namun dibalik sengketa tanah dapat dipastikan terdapat sebuah penyelesaian atau bisa disebut penyelesaian sengketa tanah. Menurut Arie S. Hutagalung, pada prinsipnya secara garis besar penyelesaian sengketa tanah dapat diselesaikan melalui 3 (tiga) cara yaitu : (Arie S.Hutagalung, n.d., hal. 52)

- a. Penyelesaian secara langsung oleh para pihak dengan musyawarah.

Dasar dari musyawarah untuk mufakat ini tersirat dalam Pancasila

sebagai dasar kehidupan bermasyarakat Indonesia dan juga tersirat dalam Undang-Undang Dasar 1945.

- b. Penyelesaian melalui Badan Peradilan berdasarkan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, umumnya penyelesaian ini diajukan ke peradilan umum yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum atau apabila yang disengketakan adalah produk Tata Usaha Negara atau yang digugat pejabat Tata Usaha Negara melalui Peradilan Tata Usaha Negara yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, atau apabila menyangkut tanah wakaf diajukan ke Pengadilan Agama.
- c. Melalui mekanisme Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa (*Alternative Dispute Resolution*) berdasarkan Undang-Undang No 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, maka terdapat suatu kepastian hukum untuk mengakomodasi cara penyelesaian sengketa perdata diluar peradilan umum.

Dalam penyelesaian sengketa pertanahan, ada 2 (dua) jalur yang dapat ditempuh, di antaranya :

- a. Jalur Litigasi atau Pengadilan

para Ketika bentuk penyelesaian sengketa alternatif lainnya gagal, litigasi adalah proses penyelesaian perselisihan antara pihak yang diadakan didepan pengadilan. Para pihak diadu satu sama lain selama litigasi. Hasil akhir dari litigasi adalah kewajiban hukum

yang mengikat bagi semua pihak. Jalur menunjukkan bahwa negara hukum telah terbentuk Panitia pengadilan negeri setempat harus menerima gugatan tertulis dari kedua belah pihak yang diajukan sesuai dengan pedoman HIR atau Hukum Acara Perdata. Tujuannya adalah agar pengadilan memiliki kekuatan untuk meninjau dan memutuskan masalah tersebut. Penyelesaian sengketa secara litigasi dipengadilan membutuhkan waktu yang lama dan melelahkan dimulai di Pengadilan Negeri, Pengadilan Tinggi, bahkan mungkin sampai pada tingkat Mahkamah Agung. Hal ini sudah tentu juga membutuhkan biaya yang cukup besar serta dapat mengganggu hubungan pihak-pihak yang bersengketa.(Usman, 2003, hal. 75)

Perkara perdata terdapat dua jenis Tuntutan Hak, diantaranya :

1. *Voluntair Judiciary*

Voluntair adalah permasalahan perdata yang diajukan dalam bentuk permohonan. *Voluntair* disebut juga dengan permohonan, yaitu permasalahan perdata yang diajukan dalam bentuk permohonan yang ditandatangani oleh pemohon atau kuasanya yang ditunjukkan kepada ketua pengadilan. Permohonan ini merupakan kepentingan sepihak dari pemohon yang tidak mengandung sengketa dengan pihak lain. Sebagaimana sebutan *voluntair* dapat dilihat dalam penjelasan pasal 2 ayat (1) Undang-Undang No. 14 Tahun 1970 (diubah dengan Undang-Undang No. 35 Tahun 1999) yang menyatakan:

“Penyelesaian setiap perkara yang diajukan kepada badan-badan peradilan mengandung pengertian di dalamnya penyelesaian masalah yang bersangkutan dengan yuridiksi voluntair”. (Mahkamah Agung RI, 1994, hal. 110)

Ciri-ciri voluntair diantaranya adalah:

- a. Masalah yang diajukan bersifat kepentingan sepihak semata.
- b. permohonan ini adalah tanpa sengketa.
- c. Tidak ada pihak lain atau pihak ketiga yang ditarik sebagai lawan.
- d. Para pihak disebut Pemohon dan Termohon.

2. *Contentius Judiiciary*

Perkataan *contentiosa* atau *contentious* berasal dari bahasa latin. salah satu dari perkataan itu, yang dekat kaitannya dengan penyelesaian sengketa perkara adalah penuh semangat bertanding atau berpolemik. Itu sebabnya penyelesaian perkara yang mengandung sengketa, disebut yurisdiksi *contentiosa* atau *contentiosa jurisdiction*, yaitu kewenangan peradilan yang memeriksa perkara yang berkenaan dengan masalah persengketaan (*jurisdiction of court that is concerned with contested matters*) antara pihak yang bersengketa (*between contending parties*). Gugatan *contentiosa* inilah yang dimaksud dengan gugatan perdata dalam praktik. Sedang penggunaan

gugatan *contentiosa*, lebih bercorak pengkajian teoritis untuk membedakannya dengan gugatan voluntair. Dalam perundang-undangan, istilah yang dipergunakan adalah gugatan perdata atau gugatan saja.

Gugatan contentious adalah suatu permasalahan perdata yang berbentuk gugatan. Dalam penjelasan pasal 2 ayat (1) Undang-Undang No. 14 Tahun 1970 (diubah dengan Undang-Undang No. 35 Tahun 1999), tugas dan wewenang peradilan selain menerima gugatan voluntair namun juga menyelesaikan gugatan contentious. Ciri-ciri gugatan contentious diantaranya adalah:

- a. Masalah yang diajukan adalah penuntutan suatu hak atas sengketa antara seseorang atau badan hukum dengan seseorang atau badan hukum yang lain.
- b. Adanya suatu sengketa dalam gugatan ini.
- c. Terdapat lawan atau pihak lain yang bisa ikut diseret dalam gugatan ini.
- d. Para pihak disebut penggugat dan tergugat.

Gugatan dapat disimpulkan sebagai suatu tuntutan hak dari setiap orang atau pihak (kelompok) atau badan hukum yang merasa hak dan kepentingannya dirugikan dan menimbulkan perselisihan, yang ditujukan kepada orang lain atau pihak lain yang menimbulkan kerugian itu melalui pengadilan. Surat

gugatan ialah surat yang diajukan oleh penggugat kepada ketua pengadilan yang berwenang, yang memuat tuntutan hak yang didalamnya mengandung suatu sengketa dan sekaligus merupakan landasan dasar pemeriksaan perkara. (Mukti Arto, 2004, hal. 39)

b. Jalur di Luar Pengadilan atau Non-Litigasi

Jalur ini merupakan langkah awal penyelesaian perselisihan, apalagi jika ingin mengajukan gugatan ke pengadilan. Biasanya, begitu mengajukan gugatan ke pengadilan, hakim pengadilan akan memberikan rekomendasi untuk mediasi terlebih dahulu. Berbeda dengan jalur litigasi yang menggunakan sistem menang kalah sehingga dapat timbul sengketa baru yang terus memperebutkan kemenangan, jalur ini menggunakan sistem kekeluargaan dan musyawarah sesuai dengan sila ke empat Pancasila. Jalur Non-Litigasi lebih mengedepankan *win-win solution* atau menyelesaikan masalah dengan sebuah solusi. Penyelesaian sengketa alternatif atau *Alternative Dispute Resolution (ADR)* adalah suatu bentuk penyelesaian sengketa di luar pengadilan berdasarkan kata sepakat yang dilakukan oleh para pihak yang bersengketa baik tanpa ataupun dengan bantuan pihak ketiga yang netral. Seiring dengan berjalannya waktu dan perkembangan zaman, dimana kebutuhan masyarakat akan keadilan dan kesejahteraan semakin besar, maka penyelesaian sengketa melalui jalur litigasi lambat laun dirasakan

kurang efektif lagi dan memakan biaya yang cukup besar. Kondisi demikian menyebabkan pencari keadilan mencari alternatif lain yaitu penyelesaian sengketa diluar proses peradilan formal inilah yang disebut dengan ADR. Dibanding menempuh jalur litigasi, penyelesaian melalui jalur ini dapat dilakukan dengan lebih cepat dan mudah. Adapun penyelesaian sengketa tanah melalui jalur non-litigasi dapat melalui berbagai jalur, diantaranya yaitu mediasi, sebelum melakukan mendiasi, mediator akan melakukan pramediasi yaitu melakukan pertemuan antara dua belah pihak yaitu termohon dan pemohon untuk melakukan persiapan mediasi. Apabila pertemuan ini masing-masing pihak merasa cukup, mediator akan melakukan pertemuan dengan semua pihak.

Mediasi di luar pengadilan juga mempunyai 2 (dua) proses, yaitu :
(Mulyana, 2019, hal. 192)

1. Proses definisi, yaitu proses mediator memberikan kesempatan kepada para pihak untuk menyampaikan permasalahan yang sedang dihadapi dan apa harapan dalam penyelesaian sengketa ini. Lalu mediator juga dapat mendefinisikan permasalahan yang dihadapi para pihak.
2. Proses penyelesaian masalah, pada proses ini, para pihak menjelaskan permasalahan yang dipandu oleh mediator, lalu para pihak dapat melakukan tawar menawar untuk apa yang disepakati dari definisi masalah tersebut. Hal ini dilakukan

sampai seluruh butir permasalahan dibahas dan mencapai kesepakatan.

4. Proses Penyelesaian Sengketa Gugatan di Pengadilan

Perkara perdata umum merupakan perkara mengenai perselisihan antar kepentingan perseorangan atau antara kepentingan suatu badan pemerintah dengan kepentingan perseorangan. Penanganan kasus perdata tidak selalu harus ke Pengadilan, tetapi dapat juga dilakukan upaya negosiasi dan mediasi.

Biasanya gugatan perdata terkait dengan wanprestasi dan perbuatan melawan hukum. Wanprestasi merupakan gugatan yang berasal dari hubungan hukum para pihak yang berasal dari perjanjian. Salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana tercantum dalam perjanjian, dan pihak yang seharusnya mendapatkan haknya mengajukan tuntutan pemenuhan hak.

Sementara itu perbuatan melawan hukum merupakan gugatan yang diajukan karena seseorang telah melanggar hukum, sehingga mengakibatkan kerugian bagi orang lain. Baik wanprestasi maupun perbuatan melawan hukum berkembang dalam sengketa pertanahan, pembiayaan di bidang perbankan, asuransi, leasing, dan sengketa pembiayaan lainnya. Jenis-jenis gugatan yang lazim diajukan di Pengadilan Umum yaitu gugatan wanprestasi dan gugatan perbuatan melawan hukum (PMH), Kedua gugatan tersebut memiliki perbedaan prinsip, yaitu:

a. Gugatan Wanprestasi

Wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dengan debitur. (Salim HS, 2008, hal. 180) Wanprestasi atau tidak dipenuhinya janji dapat terjadi baik karena disengaja maupun tidak disengaja. Seorang debitur dikatakan lalai, apabila ia tidak memenuhi kewajibannya atau terlambat memenuhinya tetapi tidak seperti yang telah diperjanjikan. Wanprestasi terdapat dalam pasal 1243 KUH Perdata.

Kata lain wanprestasi juga dapat diartikan suatu perbuatan ingkar janji yang dilakukan oleh salah satu pihak yang tidak melaksanakan isi perjanjian, isi ataupun melaksanakan tetapi terlambat atau melakukan apa yang sesungguhnya tidak boleh dilakukannya.

Mengenai pengertian dari wanprestasi, menurut Ahmadi Miru wanprestasi itu dapat berupa perbuatan :

1. Sama sekali tidak memenuhi prestasi.
2. Prestasi yang dilakukan tidak sempurna.
3. Terlambat memenuhi prestasi.
4. Melakukan apa yang dalam perjanjian dilarang untuk dilakukan. (Ahmad Miru, 2008, hal. 12)

Sedangkan menurut A. Qirom Syamsudin Meliala, wanprestasi itu dapat berupa:

1. Tidak memenuhi prestasi sama sekali.

Sehubungan dengan debitur yang tidak memenuhi prestasi maka dikatakan debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali.

2. Memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktunya.

Apabila prestasi debitur masih dapat diharapkan pemenuhannya, maka debitur dianggap memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktu, sehingga dapat dikatakan wanprestasi.

3. Memenuhi prestasi tetapi tidak sesuai atau keliru.

Debitur yang memenuhi prestasi tapi keliru, apabila prestasi yang keliru tersebut tidak dapat diperbaiki lagi maka debitur dikatakan tidak memenuhi prestasi sama sekali. (A. Qirom Syamsuddin Meliala, 1985, hal. 26)

Abdul kadir Muhammad, menyatakan wanprestasi terjadi dikarenakan adanya 2 (dua) kemungkinan yaitu:

1. Keadaan memaksa (*overmach / force majeure*).
2. Karena kesalahan debitur, baik karena kesengajaan maupun lalai.

Overmach adalah suatu keadaan atau kejadian yang tidak dapat diduga-duga terjadinya, sehingga menghalangi seorang debitur untuk melakukan prestasinya sebelum ia lalai untuk apa dan keadaan mana tidak dapat dipersalahkan kepadanya. *Overmacht* di bagi dua yaitu:

1. Overmacht mutlak adalah apabila prestasi sama sekali tidak dapat dilaksanakan oleh siapapun.
2. Overmacht yang tidak mutlak adalah pelaksanaan prestasi masih dimungkinkan, hanya memerlukan pengobanan dari debitur.

Kesengajaan maupun lalai, kedua hal tersebut menimbulkan akibat yang berbeda, dimana akibat akibat adanya kesengajaan, sidebitur harus lebih banyak mengganti kerugian dari pada akibat adanya kelalaian. Surat peringatan yang menyatakan debitur telah melakukan wanprestasi disebut dengan somasi.

Somasi adalah pemberitahuan atau pernyataan dari kreditur kepada debitur yang berisi ketentuan bahwa kreditur menghendaki pemenuhan prestasi seketika atau dalam jangka waktu seperti yang ditentukan dalam pemberitahuan itu. Dari ketentuan pasal 1238 KUH Perdata dapat dikatakan bahwa debitur dinyatakan apabila sudah ada somasi (in grebeke stelling). Somasi itu bermacam bentuk, seperti menurut pasal 1238 KUH Perdata adalah:

1. Surat perintah tersebut berasal dari hakim yang biasanya berbentuk penetapan. Dengan surat penetapan ini juru sita memberitahukan secara lisan kepada debitur kapan selambat-lambatnya dia harus bprestasi. Hal ini biasa disebut “exploit juru sita”

2. Akta sejenis ini dapat berupa akta dibawah tangan maupun akta notaris.
3. Tersimpul dalam perikatan itu sendiri, Maksudnya sejak pembuatan perjanjian, kreditur sudah menentukan saat adanya wanprestasi.

Menurut Sri Soedewi Masyehoen Sofwan, debitur dinyatakan wanprestasi apabila memenuhi 3 (tiga) unsur, yaitu:

1. Perbuatan yang dilakukan debitur tersebut dalam disesalkan.
2. Akibatnya dapat diduga lebih dahulu baik dalam arti yang objektif yaitu orang yang normal dapat menduga bahwa keadaan itu akan timbul. Maupun dalam arti yang subjektif, yaitu sebagai orang yang ahli dapat menduga keadaan demikian akan timbul.
3. Dapat diminta untuk mempertanggung jawabkan perbuatannya, artinya bukan orang gila atau lemah ingatan.(Sri Soedewi Masyohoen Sofwan, 1981, hal. 15)

Apabila seorang dalam keadaan-keadaan tertentu beranggapan bahwa perbuatan debiturnya akan merugikan, maka ia dapat minta pembatalan perikatan. Menurut pendapat yang paling banyak dianut, bukanlah kelalaian debitur yang menyebabkan batal, tetapi putusan hakim yang membatalkan perjanjian, sehingga putusan itu bersifat “constitutief” dan tidak “declaratoir”. Malahan hakim itu mempunyai suatu kekuasaan “discretionair” artinya ia berwenang menilai wanprestasi debitur. Apabila kelalaian itu dianggapnya

terlalu kecil hakim berwenang untuk menolak pembatalan perjanjian, meskipun ganti rugi yang diminta harus diluluskan.

b. Gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH)

1. Pengertian Perbuatan Melawan Hukum

Istilah perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) sebelum tahun 1919 oleh Hoge Raad diartikan secara sempit, yakni tiap perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain yang timbul karena undang-undang atau tiap perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri yang timbul karena undang-undang. Menurut ajaran yang sempit sama sekali tidak dapat dijadikan alasan untuk menuntut ganti kerugian karena suatu perbuatan melawan hukum, suatu perbuatan yang tidak bertentangan dengan undang-undang sekalipun perbuatan tersebut adalah bertentangan dengan hal-hal yang diwajibkan oleh moral atau hal-hal yang diwajibkan dalam pergaulan masyarakat.

Pengertian perbuatan melawan hukum menjadi lebih luas dengan adanya keputusan Hoge Raad tanggal 31 Januari 1919 dalam perkara Lindebaum lawan Cohen. Hoge Raad telah memberikan pertimbangan yaitu : “bahwa dengan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) diartikan suatu perbuatan atau kealpaan, yang atau bertentangan dengan hak orang lain, atau bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku atau bertentangan, baik dengan kesusilaan, baik pergaulan hidup terhadap orang lain atau benda,

sedang barang siapa karena salahnya sebagai akibat dari perbuatannya itu telah mendatangkan kerugian pada orang lain, berkewajiban membayar ganti kerugian”.(M.A. Moegni Djodirdjo, 1982, hal. 25–26)

Perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) diatur dalam Pasal 1365 s/d Pasal 1380 KUH Perdata. Gugatan perbuatan melawan hukum didasarkan pada Pasal 1365 KUH Perdata yang berbunyi: “setiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”. Pasal 1365 tersebut biasanya dikaitkan dengan Pasal 1371 ayat (1) KUH Perdata yang berbunyi: “penyebab luka atau cacatnya sesuatu badan atau anggota badan dengan sengaja atau kurang hati-hati, memberikan hak kepada si korban untuk, selain penggantian biaya pemulihan, menuntut ganti kerugian yang disebabkan oleh luka cacat tersebut”.

Menurut Munir Faudy, perbuatan melawan hukum adalah sebagai suatu kumpulan dari prinsip-prinsip hukum yang bertujuan untuk mengontrol atau mengatur perilaku bahaya, untuk memberikan tanggung jawab atas suatu kerugian yang terbit dari interaksi sosial, dan untuk menyediakan ganti rugi terhadap korban dengan suatu gugatan yang tepat. (Munir Faudi, 2002, hal. 3)

Menurut R. Wirjono Projodikoro, perbuatan melawan hukum diartikan sebagai perbuatan melanggar hukum ialah bahwa

perbuatan itu mengakibatkan kegoncangan dalam neraca keseimbangan dari masyarakat. Lebih lanjut beliau mengatakan, bahwa istilah “*onrechtmatige daad*” dirafsirkan secara luas, sehingga meliputi juga suatu hubungan yang bertentangan dengan kesusilaan atau dengan yang dianggap pantas dalam pergaulan hidup masyarakat. (R. Wirjono Projodikoro, 1994, hal. 13)

Menurut salah satu ahli hukum terkemuka asal Belanda, perbuatan melawan hukum yaitu “*delict*” adalah “*elke eenzijdige evenwichtsverstoring, elke eenzijdige inbreak op de materiele en immateriele levensgoerden van een persoon of een, een eenheid vormende, veelheid van persoon/een groep*” (tiap-tiap gangguan dari keseimbangan, tiap-tiap gangguan pada barang-barang kelahiran dan kerohanian dari milik hidup seseorang atau gerombolan orang-orang).

Pasal 1365 KUH Perdata memuat ketentuan sebagai berikut :
“Setiap perbuatan melawan hukum yang oleh karenanya menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahannya menyebabkan kerugian itu mengganti kerugian”. Dari Ketentuan tersebut maka seseorang dikatakan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) apabila terpenuhi syarat-syarat atau unsurunsur sebagai berikut :

- a. Perbuatan tersebut perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatige daad*)

- b. Harus ada kesalahan
 - c. Harus ada kerugian yang ditimbulkan
 - d. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian.
- (Syahrul Mahmud, 2008)

2. Unsur-Unsur Gugatan Perbuatan Melawan Hukum

Berdasarkan pengertian perbuatan melawan hukum Pasal 1365 dan Pasal 1370, maka dalam melakukan gugatan perbuatan melawan hukum harus dipenuhi unsur- unsur sebagai berikut :

- a. Adanya suatu perbuatan, yaitu Suatu perbuatan melawan hukum diawali oleh perbuatan si pelakunya. Umumnya diterima anggapan bahwa dengan perbuatan di sini dimaksudkan, baik berbuat sesuatu (secara aktif) maupun tidak berbuat sesuatu (dalam arti pasif), misalnya tidak berbuat sesuatu padahal ia berkewajiban untuk membantunya, kewajiban mana timbul dari hukum yang berlaku (karena ada juga kewajiban yang timbul dari kontrak). Karena itu terhadap perbuatan melawan hukum tidak ada unsur persetujuan atau kata sepakat dan tidak ada juga unsur “causa yang diperbolehkan” sebagai mana yang terdapat dalam kontrak.
- b. Perbuatan yang melawan hukum, yaitu suatu perbuatan yang melanggar hak subyektif orang lain atau yang bertentangan dengan kewajiban hukum dari si pembuat sendiri yang telah diatur dalam undang-undang.

- c. Harus ada kesalahan, syarat kesalahan ini dapat diukur secara :
1. Objektif, yaitu dengan dibuktikan bahwa dalam keadaan seperti itu manusia yang normal dapat menduga kemungkinan akan timbulnya akibat dan kemungkinan ini akan mencegah manusia yang baik untuk berbuat atau tidak berbuat.
 2. Subyektif, yaitu dengan dibuktikan bahwa apakah si pembuat berdasarkan keahlian yang ia miliki dapat menduga akan akibat dari perbuatannya. (Syahrul Machmud, 2008)

Selain itu orang yang melakukan perbuatan melawan hukum harus dapat dipertanggungjawabkan atas perbuatannya, karena orang yang tidak tahu apa yang ia lakukan tidak wajib membayar ganti rugi. Sehubungan dengan kesalahan in terdapat dua kemungkinan :

1. Orang yang dirugikan juga mempunyai kesalahan terhadap timbulnya kerugian. Dalam pengertian bahwa jika orang yang dirugikan juga bersalah atas timbulnya kerugian, maka sebagian dari kerugian tersebut dibebankan kepadanya kecuali jika perbuatan melawan hukum itu dilakukan dengan sengaja.
2. Kerugian ditimbulkan oleh beberapa pembuat. Jika kerugian itu ditimbulkan karena perbuatan beberapa orang

maka terhadap masing- masing orang yang bertanggung jawab atas terjadinya perbuatan tersebut dapat dituntut untuk keseluruhannya.

d. Harus ada kerugian yang ditimbulkan. Kerugian yang disebabkan oleh perbuatan melawan hukum dapat berupa :

1. Kerugian materiil, dimana kerugian materiil dapat terdiri dari kerugian yang nyata-nyata diderita dan keuntungan yang seharusnya diperoleh. Jadi pada umumnya diterima bahwa si pembuat perbuatan melawan hukum harus mengganti kerugian tidak hanya untuk kerugian yang nyata-nyata diderita, juga keuntungan yang seharusnya diperoleh.
2. Kerugian idiil, dimana perbuatan melawan hukum pun dapat menimbulkan kerugian yang bersifat idiil seperti ketakutan, sakit dan kehilangan kesenangan hidup. (Syahrul Mahmud, 2008)

Untuk menentukan luasnya kerugian yang harus diganti umumnya harus dilakukan dengan menilai kerugian tersebut, untuk itu pada dasarnya yang dirugikan harus sedapat mungkin ditempatkan dalam keadaan seperti keadaan jika terjadi perbuatan melawan hukum. Pihak yang dirugikan berhak menuntut ganti rugi tidak hanya kerugian yang telah ia derita

pada waktu diajukan tuntutan akan tetapi juga apa yang ia akan derita pada waktu yang akan datang.

- e. Adanya hubungan causal antara perbuatan dan kerugian. Untuk memecahkan hubungan causal antara perbuatan melawan hukum dengan kerugian, terdapat dua teori yaitu :
 1. *Condition sine qua non*, dimana menurut teori ini orang yang melakukan perbuatan melawan hukum selalu bertanggung jawab jika perbuatannya *condition sine qua non* menimbulkan kerugian (yang dianggap sebagai sebab dari pada suatu perubahan adalah semua syarat-syarat yang harus ada untuk timbulnya akibat).
 2. *Adequate veroorzaking*, dimana menurut teori ini si pembuat hanya bertanggung jawab untuk kerugian yang selayaknya dapat diharapkan sebagai akibat dari pada perbuatan melawan hukum. Terdapat hubungan causal jika kerugian menurut aturan pengalaman secara layak merupakan akibat yang dapat diharapkan akan timbul dari perbuatan melawan hukum. Unsur-unsur tersebut berlaku kumulatif, artinya harus terpenuhi seluruhnya. Apabila unsur-unsur di atas tidak terpenuhi seluruhnya, maka suatu perbuatan tidak dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum sebagaimana telah diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata. Perbuatan melawan hukum dianggap

terjadi dengan melihat adanya perbuatan dari pelaku yang diperkirakan memang melanggar undang-undang, bertentangan dengan hak orang lain, bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku, bertentangan dengan kesusilaan dan ketertiban umum, atau bertentangan dengan kepatutan dalam masyarakat baik terhadap diri sendiri maupun orang lain, namun demikian suatu perbuatan yang dianggap sebagai perbuatan melawan hukum ini tetap harus dapat dipertanggungjawabkan apakah mengandung unsur kesalahan atau tidak.

3. Pasal 1365 KUH Perdata tidak membedakan kesalahan dalam bentuk kesengajaan (*opzet-dolus*) dan kesalahan dalam bentuk kurang hati-hati (*culpa*), dengan demikian hakim harus dapat menilai dan mempertimbangkan berat ringannya kesalahan yang dilakukan seseorang dalam hubungannya dengan perbuatan melawan hukum ini, sehingga dapat ditentukan ganti kerugian yang seadil-adilnya.

C. Tinjauan Umum Mengenai Hukum Agraria

1. Pengertian Hukum Agraria

Hukum Agraria dalam ilmu hukum sebenarnya memiliki pengertian yang lebih luas. Dalam Bahasa latin, agraria yang sering disebut *ager agrarius* berarti persawahan atau perladangan atau bisa juga pertanian.

Jika kita buka dalam Kamus Besar Indonesia dinyatakan bahwa “Agraria” berarti urusan pertanahan atau tanah pertanahan serta urusan pemilikan atas tanah. Sedangkan dalam Bahasa Inggris istilah agraria atau sering disebut dengan “agrarian” yang berarti tanah dan sering dihubungkan dengan berbagai usaha pertanian. (Purwanto, 2013, hal. 4)

Menurut Boedi Harsono, pengertian hukum agrarian adalah keseluruhan kaidah-kaidah hukum, baik tertulis maupun tidak tertulis yang mengatur mengenai agraria. Agraria ini meliputi bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya bahkan dalam batas-batas yang ditentukan, serta mengenai ruang angkasa. (Boedi Harsono, 2007, hal. 4)

Seperti yang telah kita ketahui Bersama bahwa hukum agraria bukan hanya merupakan satu perangkat bidang hukum. Sebagaimana yang tercantum dalam UUPA, hukum agraria merupakan suatu kelompok berbagai bidang hukum, yang masing-masing mengatur hak-hak penguasaan atas sumber-sumber daya alam tertentu yang termasuk dalam pengertian agrarian diatas. Kelompok tersebut terdiri atas: (Boedi Harsono, 2007, hal. 4)

- a. Hukum tanah, yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah, dalam arti permukaan tanah
- b. Hukum air, yang mengatur hak-hak penguasaan atas air
- c. Hukum pertambangan, yang mengatur hak-hak penguasaan atas bahan galian

- d. Hukum perikanan, yang mengatur penguasaan atas kekayaan alam yang terkandung didalam air.
- e. Hukum penguasaan atas tenaga dan unsur-unsur ruang angkasa, mengatur hak-hak penguasaan atas tenaga dan unsur-unsur dalam ruang angkasa yang dimaksud oleh Pasal 48 UUPA.

Menurut E. Utrecht yang dikutip oleh Boedi Harsono, hukum agraria dalam arti sempit sama dengan hukum tanah. Hukum agraria dan hukum tanah menjadi bagian dari hukum Tata Usaha Negara, yang menguji perhubungan-perhubungan hukum istimewa yang diadakan akan memungkinkan para pejabat yang bertugas mengurus soal-soal tentang agraria, melakukan tugas mereka itu. (Boedi Harsono, 2007, hal. 5)

2. Asas-Asas dalam Undang-Undang Pokok Agraria

a. Asas Kebangsaan

Menurut Pasal 1 ayat (1) UUPA, seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah, air dari seluruh rakyat Indonesia, yang bersatu sebagai bangsa Indonesia dan seluruh bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa dan merupakan kekayaan Nasional Indonesia.

b. Asas Tingkatan yang Tertinggi, Bumi, Air, Ruang Angkasa dan Kekayaan Alam yang Terkandung Didalamnya dikuasai oleh Negara.

Asas ini didasari pada Pasal 2 ayat (1) UUPA. Sesuai dengan pendirian tersebut, perkataan “dikuasai” disini bukan berarti

dimiliki, akan tetapi adalah pengertian yang memberikan wewenang kepada Negara sebagai organisasi kekuasaan bangsa Indonesia pada tingkatan yang tertinggi untuk:

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam;
 2. Menentukan dan mengatur hak dan kewajiban yang dapat dipunyai atas bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya yang ditimbulkan dari hubungan kepentingan orang dan unsur agrarian itu;
 3. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum terkait bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya.
- c. Asas Mengutamakan Kepentingan Nasional dan Negara berdasarkan atas Persatuan Bangsa dari pada Kepentingan Perseorangan dan Golongan.

Dilihat dalam Pasal 3 UUPA, sekalipun hak ulayat (tanah Bersama menurut hukum adat) masih diakui keberadaannya dalam system hukum agraria Nasional, akan tetapi karena pelaksanaannya berdasarkan asas ini, maka untuk kepentingan pembangunan, masyarakat hukum adat tidak dibenarkan untuk menolak penggunaan tanah untuk pembangunan dengan dasar hak ulayatnya. Sehingga Negara memiliki hak untuk membuka tanah secara besar-

besaran, misalnya untuk kepentingan transmigrasi, areal pertanian baru dan alasan lain yang merupakan kepentingan Nasional.

d. Asas Semua Hak Atas Tanah Mempunyai Fungsi Sosial.

Asas ini tertulis dalam Pasal 6 UUPA, berarti bahwa hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang, tidak dapat dibenarkan bila digunakan (atau tidak dipergunakan) semata-mata untuk kepentingan pribadinya, terutama apabila hal tersebut menimbulkan kerugian bagi masyarakat.

e. Asas Hanya Warga Negara Indonesia yang dapat Mempunyai Hak Milik atas Tanah.

Asas ini dapat ditemui dalam Pasal 21 ayat (1) UUPA, hak milik adalah hak tertinggi yang dapat dimiliki individu dan berlaku selamanya. Hak milik tidak dapat dipunyai oleh orang asing. Asas ini tidak mencakup warga negara Indonesia yang menikah dengan orang asing. Karena saat menikah terjadi percampuran harta. Sehingga pasangan warga negara Indonesia yang memiliki hak milik akan kehilangan haknya. Untuk mengatasi hal tersebut dapat dibuat perjanjian pra-nikah yang menyatakan pemisahan harta.

f. Asas Persamaan bagi Setiap Warga Negara Indonesia.

Sesuai dengan Pasal 9 ayat (2) bahwa setiap warga negara Indonesia, baik laki-laki maupun perempuan mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh suatu hak atas tanah serta

untuk mendapat manfaat dan hasilnya, baik bagi diri sendiri maupun keluarganya.

- g. Asas Tanah Pertanian harus Dikerjakan atau Diusahakan secara Aktif oleh Pemiliknya Sendiri dan Mencegah Cara-Cara Bersifat Pemerasan.

Asas ini terdapat pada Pasal 10 ayat (1) UUPA. Munculnya kegiatan *land reform* atau *agrarian reform*, yaitu perombakan mengenai pemilikan dan penguasaan tanah. Sehingga tanah yang dimiliki atau dikuasai seseorang tetapi tidak digunakan sebagaimana mestinya dapat digunakan untuk hal-hal yang bermanfaat.

- h. Asas Tata Guna Tanah/Penggunaan Tanah Secara Berencana.

Hal ini dalam Pasal 14 ayat (1) UUPA. Untuk mencapai apa yang terjadi cita-cita bangsa dan Negara Indonesia dalam bidang agraria, perlu adanya suatu rencana mengenai peruntukan, penggunaan dan persediaan bumi, air dan ruang angkasa untuk berbagai kepentingan hidup rakyat dan Negara. Rencana ini dibuat dalam bentuk rencana umum yang meliputi seluruh wilayah Indonesia, yang kemudian dirinci lebih lanjut menjadi rencana-rencana khusus tiap daerah. (Santoso, 2012, hal. 310)

3. Hak-Hak Atas Tanah Menurut Hukum Agraria

- a. Hak Milik

Hak Milik (HM) atas tanah disebutkan dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan

Dasar Pokok-Pokok Agraria, atau lebih dikenal dengan sebutan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Secara khusus, Hak Milik atas tanah diatur dalam Pasal 20 sampai dengan Pasal 27 UUPA. Pasal 50 ayat (1) UUPA menyatakan bahwa ketentuan lebih lanjut mengenai Hak Milik diatur dengan undang-undang. Undang-Undang tentang Hak Milik atas tanah yang diperintahkan oleh Pasal 50 ayat (1) UUPA sampai sekarang belum terbentuk. Selama Undang-Undang tentang Hak Milik belum terbentuk, maka diberlakukan Pasal 56 UUPA, yaitu: "Selama Undang-undang tentang Hak Milik belum terbentuk, maka yang berlaku adalah ketentuan-ketentuan Hukum Adat setempat dan peraturan-peraturan lainnya sepanjang tidak bertentangan dengan UUPA.(Urip Santoso, 2017, hal. 15)

Pengertian dan sifat Hak Milik atas tanah disebutkan dalam Pasal 20 ayat (1) UUPA, yaitu: "Hak Milik adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh, yang dapat di-Punyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan Pasal 6". Turun-temurun artinya Hak Milik atas tanah berlangsung terus selama pemiliknya masih hidup dan bila pemiliknya meninggal dunia, maka Hak Milik atas tanah dapat diteruskan oleh ahli warisnya sepanjang ahli warisnya memenuhi syarat sebagai subjek Hak Milik. Terkuat artinya Hak Milik lebih kuat bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, tidak mempunyai batas waktu tertentu, mudah dipertahankan dari

gangguan pihak lain, dan tidak mudah hapus. Terpenuhi artinya, Hak Milik atas tanah memberi wewenang kepada pemiliknya paling luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain. Dalam menggunakan Hak Milik atas tanah harus memperhatikan fungsi sosial hak atas tanah, yaitu tidak boleh merugikan kepentingan orang lain, penggunaan tanah harus memperhatikan sifat, tujuan, dan keadaan tanahnya, adanya keseimbangan antara kepentingan pribadi dengan kepentingan umum, dan tanah harus dipelihara dengan baik agar bertambah kesuburannya dan dicegah kerusakannya.

Hanya warga negara dan badan hukum di Indonesia ditentukan oleh Pemerintah dan dapat mempunyai hak milik. Badan hukum yang dimaksud yaitu badan keagamaan dan sosial. Berdasarkan Pasal 49 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria, badan-badan hukum yang dimaksud ialah : (Muljadi.K & Widjaja.G, 2008, hal. 25)

1. Bank-bank yang didirikan oleh negara;
2. Perkumpulan-perkumpulan koperasi pertanian;
3. Badan-badan keagamaan, yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria setelah mendengar Menteri Agama;
4. Badan-badan sosial, yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria setelah mendengar Menteri Kesejahteraan Sosial.

Luasnya kewenangan yang diberikan oleh undang-undang kepada pemegang Hak Milik sebagaimana yang tersebut diatas, tidak berarti pemegang Hak Milik dapat berbuat apa saja atau tanpa batas atas penggunaan tanah tersebut. Meskipun tanah itu berstatus Hak Milik, pemegang Hak Milik dibatasi dalam suatu koridor aturan yang berlaku dimana pemegang hak wajib memperhatikan fungsi sosial atas tanah sebagaimana yang diamanatkan dalam Pasal 6 Undang-Undang Pokok Agraria yang artinya (Soerodjo Irawan, 2014, hal. 22):

1. Dalam aktivitas penggunaan atau pemanfaatan tanah tidak boleh menimbulkan kerugian kepada orang lain.
2. Penggunaan tanah wajib disesuaikan dengan peruntukan yang telah ditetapkan sesuai dengan rencana tata ruang.
3. Penggunaan atau pemanfaatan tanah wajib memperhatikan kepentingan umum selain kepentingan pribadi.
4. Tanah yang digunakan atau dimanfaatkan harus dipelihara dengan baik dan mencegah terjadinya kerusakan tanah.
5. Tanah yang digunakan tidak boleh dilerantarkan sehingga menimbulkan kerugian atas tanah tersebut, baik dari sisi kesuburan, penggunaan dan kemanfaatan atas tanah tersebut.

Hapusnya Hak Milik atas tanah telah diatur dalam Pasal 27 UUPA yang menyatakan bahwa Hak Milik atas tanah hapus dan berakibat tanahnya jatuh kepada Negara yaitu:

1. Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya
2. Karena ditelantarkan
3. Karena ketentuan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 21 ayat yaitu karena subjek haknya tidak memenuhi syarat sebagai subjek Hak Milik atas tanah dan Pasal 26 ayat 2, yaitu: karena peralihan hak yang mengakibatkan tanahnya berpindah kepada pihak lain tidak memenuhi syarat sebagai subjek Hak Milik atas tanah.

b. Hak Guna Usaha

Hak Guna Usaha (HGU) disebutkan dalam Pasal 16 ayat (1) huruf b UUPA. Secara khusus, Hak Guna Usaha diatur dalam Pasal 28 sampai dengan Pasal 34 UUPA. Menurut Pasal 50 ayat (2) UUPA, ketentuan lebih lanjut mengenai Hak Guna Usaha diatur dengan peraturan perundangan. Peraturan perundangan yang dimaksudkan di sini adalah Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah. Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, Hak Guna Usaha diatur dalam Pasal 2 sampai dengan Pasal 18. Pengertian Hak Guna Usaha disebutkan dalam Pasal 28 ayat (1) UUPA, yaitu hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam Pasal 29, guna perusahaan pertanian, perikanan, atau peternakan. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996

menambahkan guna perusahaan perkebunan.(Urip Santoso, 2017, hal. 17)

Dengan demikian, Hak Guna Usaha digunakan untuk usaha pertanian, perikanan, peternakan, dan perkebunan.

Hak Guna Usaha Yang dapat mempunyai (subjek hukum) Hak Guna Usaha menurut Pasal 30 UUPA juncto Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, adalah :

1. Warga negara Indonesia;
2. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Hak Guna Usaha dapat dihapus dan tanahnya menjadi tanah negara dikarenakan : (Wiryani F, 2018, hal. 35)

1. Berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya.
2. Dibatalkan haknya oleh pejabat yang berwenang sebelum jangka waktunya berakhir karena:
3. Dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir.
4. Dicabut berdasarkan UU No 20 Tahun 1961
5. Ditelantarkan.
6. Tanahnya musnah.

7. Pemegang haknya tidak lagi memenuhi syarat sebagai pemegang Hak Guna Usaha kepada pihak lain yang memenuhi syarat

c. Hak Guna Bangunan

1. Pengertian dan Dasar Hukum Hak Guna Bangunan

Menurut Pasal 35 ayat (1) UUPA bahwa yang dimaksud dengan Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan apabila diperlukan dapat diperpanjang lagi selama 20 tahun. (Ruchiyat E, 1989, hal. 22)

Pasal 37 UUPA menjelaskan tentang terjadinya hak guna bangunan, yang disebabkan oleh:

- a. Mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh negara; yaitu karena penetapan Pemerintah
- b. Mengenai tanah Milik yaitu, karena perjanjian yang berbentuk otentik antara pemilik tanah yang bersangkutan dengan pihak yang akan memperoleh.

Berbeda dengan hak guna usaha, dalam hak guna bangunan penggunaan tanah bukan untuk pertanian, perikanan, atau peternakan melainkan untuk bangunan, oleh karena itu baik tanah negara atau tanah milik seseorang atau badan hukum dapat diberikan dengan hak guna bangunan.

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 mengatur mengenai kewajiban dari pemegang hak guna bangunan, sebagaimana diatur dalam Pasal 30 yang meliputi:

- a. Membayar uang pemasukan yang jumlah dan cara pembayarannya ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya
 - b. Menggunakan tanah sesuai dengan peruntukannya dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan dan perjanjian pemberiannya.
 - c. Memelihara dengan baik tanah dan bangunan yang ada diatasnya serta menjaga kelestarian lingkungan hidup.
 - d. Meyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan hak guna bangunan kepada negara, pemegang hak pengelolaan / pemegang hak milik sesudah HBG itu hapus.
 - e. Menyerahkan sertifikat hak guna bangunan yang telah hapus kepada Kepala Kantor.
 - f. Pertanahan
2. Hapusnya Hak Guna Bangunan
- a. Jangka waktu telah berakhir
 - b. Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak terpenuhi
 - c. Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir

- d. Dicabut untuk kepentingan umum
 - e. Diterlantarkan
 - f. Tanahnya Musnah
- d. Hak Pakai

Dalam pasal 41 ayat 1 UUPA, hak pakai merupakan hak untuk menggunakan 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 pengelolaan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-undang.

Hak pakai dapat diberikan selama jangka waktu yang tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan yang tertentu, dengan cuma-cuma, dengan pembayaran atau pemberian jasa berupa apapun. Sementara itu dalam Pasal 42 UUPA dijelaskan bahwa hak pakai dapat diberikan kepada warga Negara Indonesia, orang asing yang berkedudukan di Indonesia, badan hukum yang didirikan berdasarkan hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia dan badan hukum asing yang memiliki perwakilan di Indonesia.

e. Hak Sewa

Hak Sewa untuk Bangunan 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. (Wiryani F, 2018, hal. 35)

Pengertian Hak Sewa Atas Bangunan berdasarkan pada Pasal 44 adalah hak yang dimiliki oleh seseorang atau badan hukum untuk mempergunakan tanah milik orang lain bagi keperluan bangunan dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa, dengan tidak disertai adanya unsur-unsur pemerasan. Adapun untuk pembayaran uang sewa bisa dilakukan satu kali atau pada tiap-tiap waktu tertentu ataupun sebelum atau sesudah tanahnya dipergunakan.

Dari pengertian hak sewa atas bangunan itu kita bisa melihat unsur-unsur yang terdapat dalam hak sewa adalah sebagai berikut:

1. Tanah hak sewa untuk bangunan hanya berasal dari tanah hak milik dengan cara melakukan perjanjian penyewaan tanah antara pemilik tanah dengan penyewa.
2. Peruntukan tanah yang disewa adalah untuk digunakan mendirikan bangunan.
3. Jangka waktunya tertentu sesuai kesepakatan antara pemilik tanah dengan penyewa.

4. Adanya uang sewa yang besar dan pembayarannya ditentukan berdasarkan kesepakatan antara pemilik tanah dengan penyewa, yang bisa dibayarkan satu kali pada tiap-tap waktu tertentu ataupun sebelum atau sesudah tanahnya dipergunakan.
5. Yang bisa mempunyai hak sewa untuk bangunan (subyek dari hak sewa untuk bangunan) berdasarkan Pasal 45 UUPA terdiri dari: warga Negara Indonesia, orang asing yang berkedudukan di Indonesia, badan-badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia dan badan-badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Orang atau badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah apabila ia berhak mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan, dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa. (Florianus S, 2007, hal. 23)

f. Hak Membuka Tanah dan Hak Memungut Hasil Hutan

Hak membuka tanah dan memungut hasil hutan ini 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. Hukum adat memang mengenal konsep membuka tanah (*ontginingsrecht*) yang pada intinya mempersilahkan kepada seorang warga persekutuan hukum

(masyarakat adat) untuk menempati dan mengurus tanah. Penguasaan atas tanah tersebut dapat berujung pada hak milik atas tanah dan sebaliknya, jika tanah tersebut tidak diurus selama bertahun-tahun, maka hak milik atas tanah tersebut hilang dan/atau tanah kembali dikuasai oleh persekutuan hukum. (Wiryani F, 2018, hal. 35)

g. Hak Pengelolaan

Hak Pengelolaan adalah hak atas tanah yang tidak diatur dalam UUPA. Istilah hak pengelolaan ini muncul pertama kali dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 9/1965 tentang Pelaksanaan konversi hak penggunaan atas tanah negara dan ketentuan-ketentuan tentang kebijaksanaan selanjutnya. Untuk selanjutnya hak pengelolaan ini diatur dalam Peraturan Menteri Agraria nomor 1/1966 tentang Pendaftaran Hak Pakai dan Hak Pengelolaan, Peraturan Menteri Dalam Negeri (PMDN) Nomor 6 tahun 1972 tentang Pelimpahan wewenang pemberian hak atas tanah, PMDN Nomor 5/1973 tentang Ketentuanketentuan mengenai pemberian hak atas tanah, PMDN Nomor 5/1974 tentang ketentuan-ketentuan mengenai penyediaan dan pemberian tanah untuk keperluan perusahaan serta dalam PMDN Nomor 1/1977 tentang Tata cara permohonan dan penyelesaian pemberian hak atas tanah bagian-bagian tanah hak pengelolaan beserta pendaftarannya.

4. Sertifikat Tanah Sebagai Tanda Bukti Hak Tanah

a. Pengertian Sertifikat

Sertifikat dalam Peraturan Pemerintah No 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, 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 buku tanah yang bersangkutan.

Berdasarkan Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA dan Pasal 32 ayat (1) PP 24/1997 bahwa sertifikat yang merupakan surat bukti hak atas tanah berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Oleh karena itu data dalam sertifikat mencakup data mengenai jenis haknya, subjeknya maupun mengenai letak, batas dan luasnya maka sertifikat memberikan jaminan kepastian hukum terhadap data tersebut. (Ilyas Ismail, 2011, hal. 23–24)

b. Pembuktian Hak dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960

UUPA mengatur bahwa pemerintah mengadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia yang bertujuan untuk menjamin kepastian hukum atas hak-hak atas tanah. Adapun kegiatan pendaftaran tanahnya, meliputi pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah; pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut; dan pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Hak-hak atas tanah

dalam UUPA yang diterbitkan surat tanda bukti haknya adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan. (Urip Santoso, 2019, hal. 248–249)

c. Sertifikat Sebagai Alat Bukti Hak

Sertifikat menurut Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 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 buku tanah yang bersangkutan.

Sertifikat hak atas tanah membuktikan, bahwa seseorang atau suatu badan hukum mempunyai suatu hak atas suatu bidang tanah dan surat ukur. Sertipikat yang belum dilengkapi dengan surat ukur disebut sertifikat sementara yang baru dilengkapi gambar situasi sebagai petunjuk objek.

Sertipikat hak milik atas satuan rumah susun terdiri atas salinan buku tanah dan surat ukur atas tanah bersama dilengkapi dengan gambar denah tingkat rumah susun yang bersangkutan, dan perselaan mengenai besarnya bagian hak atas tanah bersama, bagian bersama dan benda bersama.

Sertifikat tanah wakaf adalah sertifikat hak milik atas tanah yang diwakafkan, yang dibubuhi catatan “wakaf” di belakang nomor hak milik yang bersangkutan.

Dasar hukum kekuatan pembuktian sertipikat terdapat dalam Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, sebagai berikut :

“Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.”

Menurut penjelasan pasal tersebut, sertipikat merupakan tanda bukti yang kuat, dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar. Sudah barang tentu data fisik maupun data yuridis yang tercantum dalam sertifikat harus sesuai dengan data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan, karena data itu diambil dari buku tanah dan surat ukur tersebut.(Prof. Boedi Harsono, 2016, hal. 36)

Sebagai kelanjutan dari pemberian perlindungan hukum kepada para pemegang sertifikat hak tersebut, dinyatakan dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang berbunyi :

“Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak

mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut.”

Sistem publikasi yang dianut dalam pendaftaran di Indonesia adalah sistem publikasi negatif bertendensi positif. Sistem ini dipilih karena karakter hukum tanah Indonesia yang bersifat komunal dalam arti tanah selain dapat dimiliki secara perseorangan namun peruntukannya tetap harus berfungsi sosial dalam arti seseorang harus benar-benar mengusahakan tanahnya sesuai dengan peruntukan dan perusahaan tersebut tidak boleh merugikan orang lain. pemerintah melalui Pasal 32 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mulai menerapkan bahwa sertifikat tanah yang telah terbit selama 5 tahun merupakan alat pembuktian yang kuat.

Sejalan dengan itu, menurut Urip Santoso, bahwa sertifikat hak milik atas tanah dapat dijadikan sebagai alat bukti hak yang kuat bahkan mutlak jika telah memenuhi kriteria-kriteria sebagai berikut:

1. Sertipikat hak milik atas tanah tersebut diterbitkan secara sah atas nama orang atau badan hukum;
2. Bahwa tanah tersebut diperoleh dengan itikad baik;
3. Bahwa tanah tersebut dikerjakan secara nyata; dan
4. Bahwa dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat tersebut tidak ada yang mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan kepala kantor pertanahan kabupaten/ kota setempat maupun tidak mengajukan

gugatan kepengadilan mengenai penguasaan atau penerbitan sertipikat.(Urip Santoso, 2010, hal. 261)

Dalam hal ini, bahwa kriteria-kriteria yang harus di penuhi agar sertipikat hak milik atas tanah dapat dijadikan sebagai alat bukti hak yang kuat selain sebagaimana yang telah di uraikan diatas adalah bahwa dalam proses penerbitan sertifikat tersebut harus melalui prosedur ketentuan peraturan perundang-perundangan yang berlaku. Ketentuan peraturan-peraturan perundangan yang di maksud yakni Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah dan Peraturan menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang pelaksanaan peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Sertipikat hak milik atas tanah dibuat oleh pemegang hak yang beritikad baik, sertipikat hak milik atas tanah diterbitkan oleh pejabat yang berwenang dan obyek tanah dikuasai serta dikerjakan secara nyata secara terus menerus lebih dari 5 tahun. Penjabaran sertifikat hak milik atas tanah sebagai alat bukti yang kuat sebagai berikut :

1. Proses penerbitan sertipikat hak milik atas tanah harus melalui prosedur-prosedur atau mekanisme ketentuan peraturan perundang-perundangan yang berlaku.

Sertipikat hak milik atas tanah merupakan produk hukum yang di buat dan diterbitkan oleh instansi Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional. Pengertian

sertipikat hak milik atas tanah menurut Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud pada pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Pokok Agraria untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Menurut Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa pendaftaran tanah merupakan “rangkaiian kegiatan yang dilaksanakan oleh Pemerintah yang meliputi, pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuansatuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya sebagai bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya”. Agar subyek hukum pemohon hak milik atas tanah dapat memperoleh kepastian hukum kepemilikan hak atas tanah yakni berupa sertifikat, maka harus dilalui melalui berbagai 36 tahapan yang telah di tetapkan oleh pemerintah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah dan Peraturan menteri Agraria Nomor 3

Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

2. Sertipikat Hak Milik Atas Tanah di Buat Oleh Pemegang Hak Yang Beriktikad Baik.

Sertifikat hak milik atas tanah diterbitkan oleh instansi kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional atas dasar permohonan Pemegang Hak yang beritikad baik atas obyek tanah. dalam hal pengajuan permohonan penerbitan sertifikat hak milik atas tanah, maka permohonan tersebut di mohonkan oleh pemegang hak atas tanah yang di dasari dengan itikad baik.

Kamus Besar Bahasa Indonesia memberikan pengertian itikad baik dengan kepercayaan, keyakinan yang teguh, maksud, kemauan yang baik. (*Kamus Besar Bahasa Indonesia Edisi II*, 1995) Wirjono Prodjodikoro memberikan batasan itikad baik dengan istilah “dengan jujur” atau “secara jujur”. (Wirjono Prodjodikoro, 1995) Itikad baik juga dibedakan dalam sifatnya yang subjektif dan objektif. Pada itikad baik yang subjektif, orang memperhatikan sikap dan tingkah laku yang nyata dari subjek. Pada itikad baik yang objektif atau hal yang sesuai dengan akal sehat dan keadilan, dibuat ukuran objektif untuk menilai keadaan sekitar perbuatan hukumnya (penilaian menurut norma-norma yang

objektif). Wirjono Prodjodikoro membagi itikad baik menjadi dua macam, yaitu: (Prawirohamidjojo, 1992, hal. 3)

- a. Itikad baik pada waktu mulai berlakunya suatu hubungan hukum. Itikad baik disini biasanya berupa perkiraan atau anggapan seseorang bahwa syarat-syarat yang diperlukan bagi dimulai hubungan hukum telah terpenuhi. Dalam konteks ini hukum memberikan perlindungan kepada pihak yang beritikad baik, sedang bagi yang beritikad tidak baik (*te kwader trouw*) harus bertanggungjawab dan menanggung risiko. Itikad baik semacam ini dapat disimak dari ketentuan Pasal 1977 ayat (1) KUH Perdata dan Pasal 1963 KUH Perdata, dimana terkait dengan salah satu syarat untuk memperoleh hak milik atas barang melalui daluwarsa. Itikad baik ini bersifat subjektif dan statis.
- b. Itikad baik pada waktu pelaksanaan hak-hak dan kewajiban yang termaksud dalam hubungan hukum itu. Pengertian itikad baik semacam ini sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata adalah bersifat objektif dan dinamis mengikuti situasi sekitar perbuatan hukumnya. Tentunya setelah sertifikat hak milik atas tanah di buat oleh pemegang hak atas tanah yang didasari dengan Itikad baik di dalam permohonan penerbitan

sertifikat hak milik tersebut, maka secara hukum, sertifikat tersebut dapat dijadikan sebagai alat bukti hak yang kuat terhadap kepemilikan terhadap suatu obyek tanah.

3. Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Diterbitkan Oleh Instansi Yang Berwenang.

Suatu sertifikat hak milik atas tanah agar dapat memiliki kekuatan pembuktian yang kuat harus memenuhi salah satu kriteria dalam penerbitannya dilakukan oleh Instansi yang berwenang dalam menerbitkan sertifikat hak milik atas tanah. Pejabat yang berwenang dalam hal menerbitkan suatu sertifikat hak milik atas tanah adalah Kepala Kantor Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. Kewenangan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional dalam menerbitkan sertifikat diatur di dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2013 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah Dan Kegiatan Pendaftaran Tanah. Hal tersebut tepatnya di atur pada bagian III pasal 12 dan Pasal 13 serta Bab IV tentang kewenangan kegiatan pendaftaran tanah Pasal 14 dan Pasal 18 Kewenangan yang diperoleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional dalam menerbitkan

sertifikat hak milik atas tanah merupakan kewenangan yang bersumber secara atributif yakni pemberian wewenang pemerintahan oleh pembuat undang-undang kepada organ pemerintahan.