

**KAJIAN YURIDIS HAK-HAK ATAS TANAH  
MENURUT UNDANG-UNDANG NOMOR 5  
TAHUN 1960 TENTANG PERATURAN DASAR  
POKOK-POKOK AGRARIA<sup>1</sup>**

Oleh : Eunike Syalom E. Pandey<sup>2</sup>

**ABSTRAK**

Tujuan dilakukannya penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana tata cara yang harus dilakukan untuk memperoleh suatu hak atas tanah dan bagaimana penyebab hapusnya hak – hak atas tanah. Dengan menggunakan metode penelitian yuridis normative, disimpulkan: 1. Tata cara – tata cara yang digunakan untuk memperoleh suatu hak atas tanah yaitu melalui Penetapan Pemerintah, Penegasan Konversi, Peralihan Hak Atas Tanah dan Pemberian Hak. Pendaftaran hak atas tanah yang dianut oleh Pemerintah Indonesia yaitu Pendaftaran Tanah *Recht Cadaster* yang merupakan pendaftaran tanah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah. Sertifikat Tanah merupakan alat bukti kepemilikan tanah yang kuat dan untuk memiliki sertifikat hak atas tanah orang atau badan hukum pemegang hak atas tanah harus melakukan pendaftaran tanah di kantor Badan Pertanahan Nasional. Pendaftaran Hak Atas Tanah dapat dilakukan melalui sporadic ataupun sistematis. Prosedur yang harus ditempuh untuk mendaftarkan tanah diawali dengan pemilik tanah mengajukan permohonan pendaftaran tanah kepada kantor Badan Pertanahan Nasional dengan melampirkan berkas – berkas yang menjadi persyaratan permohonan pendaftaran tanah. 2. Penghapusan Hak Atas Tanah antara lain terjadi karena tanahnya musnah, diterlantarkan, karena pemegang hak atas tanah sudah tidak berhak karena ada unsur yang tidak tercapai, dan dicabut untuk kepentingan umum. Masalah yang terjadi dalam penghapusan tanah ini yang paling sering terjadi karena pencabutan hak atas tanah untuk kepentingan umum. Penggantian rugi pemerintah terhadap orang/badan pemilik hak atas tanah menjadi masalah utama.

<sup>1</sup> Artikel Skripsi. Dosen Pembimbing: Ruddy Regah, S.H., M.H; Refly Umbas, S.H., M.H

<sup>2</sup> Mahasiswa pada Fakultas Hukum Unsrat, NIM. 16071101018

**Kata kunci:** Kajian Yuridis, Hak-Hak Atas Tanah.  
**PENDAHULUAN**

**A. Latar Belakang**

Ketentuan dalam Pasal 1 ayat (2) Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok - Pokok Agraria mengatakan; Seluruh bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya dalam wilayah Republik Indonesia, sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa adalah bumi, air dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan Nasional. Yang dimaksud dalam pasal 1 ayat (2) yaitu dikuasai oleh negara yaitu dimana negara diberi wewenang untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharannya dengan tujuan mencapai masyarakat adil dan makmur.<sup>3</sup>

Dengan dikeluarkannya Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria atau yang disingkat dengan UUPA pada tanggal 24 September 1960 mengakhiri Dualisme Hukum yang terjadi di Indonesia dan sejak itu untuk seluruh wilayah Republik Indonesia hanya ada 1 (satu) Hukum Agraria, yakni Hukum Agraria Indonesia berdasarkan Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau UUPA.<sup>4</sup>

Dualisme hukum yang terjadi sebelum adanya Undang – Undang Pokok Agraria yaitu adanya Hukum Agraria Adat dan Hukum Agraria Barat. Dalam Hukum Agraria Adat sebelumnya, dikenal hak atas tanah seperti *hak ulayat, hak milik, hak pakai* dan dalam Hukum Agraria Barat (Hukum Perdata Barat), yang melahirkan hak atas tanah seperti *hak eigendom, hak opstal, hak erfpacht, hak gebruik* dan sebagainya.<sup>5</sup> Karena adanya unifikasi hukum hak-hak atas tanah ini menjadi hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, dan hak – hak yang bersifat sementara (hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang dan sebagainya).

Berkenaan dengan paragraf sebelumnya, hak atas tanah dikaitkan dengan pasal 33 ayat

<sup>3</sup> Prof. Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia – Himpunan Peraturan – Peraturan Hukum Tanah*, Jakarta : Djambatan. 2002, hlm. 31

<sup>4</sup> Purnadi Purbacaraka dan A. Ridwan Halim, *Sendi – Sendi Hukum Agraria*, Jakarta Timur: Ghalia Indonesia, 1985, hlm. 25

<sup>5</sup> *Ibid.*, hlm. 23

(3) Undang - Undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia Tahun 1945, sebagaimana tertulis didalamnya makna dikuasai oleh negara bukan berarti bahwa tanah tersebut harus dimiliki secara keseluruhan oleh negara, tetapi pengertian dikuasai itu membawa wewenang kepada negara sebagai organisasi kekuasaan dari Bangsa Indonesia untuk tingkatan yang tertinggi :<sup>6</sup>

- a. Mengatur dan menyelenggarakan tanah untuk penggunaan persediaan dan pemeliharaannya;
- b. menentukan dan mengatur hak – hak yang dapat dipunyai atas bagian dari bumi, air dan ruang angkasa di atas tanah itu;
- c. menentukan dan mengatur hubungan – hubungan hukum antara orang dan perbuatan hukum antara orang mengenai bumi, air dan ruang angkasa diatas tanah itu .

Selanjutnya, adapun yang menjadi ciri khas dari hak atas tanah yakni pemegang hak berwenang untuk mempergunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya. Namun, untuk mencapai tujuan seperti dalam pasal 2 ayat (3) Undang – Undang Pokok Agraria yaitu mencapai sebesar – besar kemakmuran rakyat, dalam arti kebahagiaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan Negara Hukum Indonesia yang merdeka berdaulat, adil dan makmur diatur luas maksimum dan/atau minimum tanah yang boleh dipunyai dengan sesuatu hak tersebut oleh satu keluarga atau badan hukum.<sup>7</sup> Namun, kepemilikan hak atas tanah oleh subjek hukum memiliki batasan – batasan, yaitu berupa penetapan untuk batas maksimum dan minimum tanah dilakukan dengan peraturan perundang – undangan, karena tanah yang melebihi batas tidak akan disita tetapi diambil alih oleh pemerintah dengan memberi ganti rugi.

Berdasarkan uraian di atas yang menyatakan tentang pembagian hak – hak atas tanah menurut Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pencabutan Hak atas tanah dan

Pendaftaran Hak atas tanah, maka penulis tertarik untuk meneliti tentang : Kajian Yuridis Hak-Hak Atas Tanah Menurut Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

## B. Rumusan Masalah

1. Bagaimanakah tata cara yang harus dilakukan untuk memperoleh suatu hak atas tanah?
2. Bagaimanakah penyebab hapusnya hak – hak atas tanah?

## C. Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan penelitian hukum normatif, metode penelitian ini meneliti hukum dari perspektif internal dengan objek penelitiannya adalah norma hukum.<sup>8</sup> Sehingga peneliti menganalisa mengenai norma yang terkandung dalam suatu peraturan perundang-undangan terutama norma yang terkandung dalam peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan Hukum Agraria dan hak – hak atas tanah seperti Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, Undang – Undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia Tahun 1945, serta peraturan lain yang berhubungan dengan pokok masalah yang akan dibahas.

## PEMBAHASAN

### A. Prosedur Yang Harus Dilakukan Untuk Memperoleh Hak Atas Tanah

Seperti yang tercantun dalam Undang – Undang Pokok Agraria Pasal 16 ayat (1), hak atas tanah diklasifikasikan menjadi 8 jenis yaitu : hak milik, hak guna – usaha, hak guna – bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan, dan hak – hak lain yang tidak termasuk dalam hak – hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang – undang serta hak – hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53.<sup>9</sup> Perolehan tanah menurut Keputusan Menteri Negara Agraria No. 21 Tahun 1994

<sup>6</sup> G. Kartasapoetra, *Masalah Pertanahan di Indonesia*, Jakarta : PT. Rineka Cipta, 1992, hlm. 1

<sup>7</sup> Effendi Perangin, S.H., *Hukum Agraria di Indonesia*, Jakarta : PT. RajaGrafindo Persada, 1994, hlm. 231

<sup>8</sup> Prof. Dr. I Made Pasek Diantha, *Metodologi Penelitian Hukum Normatif dalam Justifikasi Teori Hukum*, Jakarta : Prenada Media Group, 2017, hlm. 12

<sup>9</sup> Undang – Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok Agraria Pasal 16 ayat (1)

tentang Tata Cara Perolehan Tanah Bagi Perusahaan Dalam Rangka Penanaman Modal adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah melalui pemindahan hak atas tanah atau dengan cara penyerahan atau pelepasan hak atas tanah dengan pemberian ganti kerugian kepada yang berhak.<sup>10</sup> Untuk memperoleh suatu hak atas ada 4 cara yang dapat dilakukan :

1. Perolehan Hak Atas Tanah Melalui Penetapan Pemerintah
2. Perolehan Hak Atas Tanah Melalui Penegasan Konversi;
3. Perolehan Hak Atas Tanah Melalui Peralihan Hak Atas Tanah;
4. Perolehan Hak Atas Tanah Melalui Pemberian Hak.

#### **Perolehan Hak Atas Tanah Melalui Penetapan Pemerintah**

Untuk cara perolehan hak atas tanah melalui penetapan pemerintah telah diatur dalam Undang – Undang Pokok Agraria pada beberapa pasal yaitu :<sup>11</sup>

- a. Pasal 22 ayat (2)  
Hak Milik terjadi karena penetapan pemerintah menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah.
- b. Pasal 31  
Hak Guna Usaha terjadi karena Penetapan Pemerintah.
- c. Pasal 37 huruf a  
Hak Guna Bangunan terjadi mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh negara karena Penetapan Pemerintah.
- d. Pasal 41 ayat (1)  
Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memunggut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa–menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan

jiwa dan ketentuan – ketentuan Undang – Undang Pokok Agraria.

Untuk cara perolehan hak atas tanah yang terjadi melalui pemberian hak diatur dalam beberapa pasal yang terdapat dalam Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah yaitu:<sup>12</sup>

- a. Pasal 6 ayat (1)  
Hak Guna Usaha diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk.
- b. Pasal 22 ayat (1)  
Hak Guna Bangunan atas tanah negara diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh menteri atau pejabat yang ditunjuk.
- c. Pasal 22 ayat (2)  
Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk berdasarkan usul pemegang Hak Pengelolaan.
- d. Pasal 42 ayat (1)  
Hak Pakai atas tanah negara diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk.
- e. Pasal 42 ayat (2)  
Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk berdasarkan usul pemegang Hak Pengelolaan.

#### **Perolehan Hak Atas Tanah Melalui Penegasan Konversi**

Sebelum diundangkan Undang – Undang no. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria atau yang lebih dikenal dengan sebutan Undang – undang Pokok Agraria (UUPA), di Indonesia terdapat dua jenis hak atas tanah yaitu hak atas tanah yang tunduk pada Hukum Barat dan hak atas tanah yang tunduk pada Hukum Adat seperti yang telah dijelaskan oleh penulis pada bab sebelumnya. Dengan diundangkannya Undang – Undang Pokok Agraria pada tanggal 24 September tahun 1960 menjadi pelopor terbentuknya Hukum Tanah Nasional. Tujuan dari

<sup>10</sup> Keputusan Menteri No. 21 Tahun 1994 tentang Tata Cara Perolehan Tanah Bagi Perusahaan Dalam Rangka Penanaman Modal, Pasal 1

<sup>11</sup> Dr. Urip Santoso, *Op.Cit.*, hlm. 89 – 90

<sup>12</sup> Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, Pasal 42

diundangkannya UUPA adalah untuk meletakkan dasar – dasar untuk mengadakan kesatuan dalam Hukum Pertanahan.<sup>13</sup>

Undang – Undang Pokok Agraria mengkonversikan Hak Atas Tanah yang tunduk pada Hukum Barat dan Hak Atas Tanah yang tunduk pada Hukum Adat menjadi Hak Atas Tanah menurut Undang – Undang Pokok Agraria. Undang – Undang Pokok Agraria memberikan jangka waktu selama 20 tahun sejak diundangkannya undang – undang pokok agraria untuk orang atau badan hukum mengajukan penegasan konversi menjadi hak atas tanah menurut undang – undang Pokok Agraria. Pemberian jangka waktu konversi hak atas tanah ini berlaku untuk bekas hak atas tanah yang tunduk pada Hukum Barat sedangkan untuk hak atas tanah yang tunduk pada Hukum Adat tidak dibatasi jangka waktu untuk konversinya.

Konversi terhadap hak atas tanah yang tunduk pada hukum adat (hak – hak Indonesia) awalnya diatur dalam Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria No. 2 Tahun 1962 tentang Penegasan Konversi dan Pendaftaran Bekas Hak – Hak Indonesia Atas Tanah. Saat ini, konversi terhadap bekas hak – hak Indonesia dilakukan dengan pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis. Peraturan yang mengatur konversi terhadap hak atas tanah yang tunduk pada Hukum Adat (Bekas Hak – hak Indonesia), adalah :

1. Pasal 24 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997  
Untuk keperluan pendaftaran hak – hak atas tanah yang berasal dari konversi hak – hak lama dibuktikan dengan alat – alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti – bukti tertulis, keterangan saksi dan/atau pernyataan yang bersangkutan kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam Pendaftaran Tanah secara sporadis, dianggap cukup untuk mendaftar hak, pemegang hak dan hak – hak pilihan lain yang membebani.
2. Pasal 65 ayat (1) huruf a Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan

Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

### **Perolehan Hak Atas Tanah Melalui Peralihan Hak Atas Tanah**

Hak atas tanah dapat beralih dan dialihkan dari pemegang haknya kepada pihak lain seperti disebutkan dalam Undang – Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok Agraria, bahwa “Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain, Hak Guna Usaha dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain, dan Hak Guna Bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.<sup>14</sup>

Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas tanah juga mengatur Perolehan Hak Atas Tanah melalui Peralihan Hak Atas Tanah dimana diatur dalam Pasal 16, Pasal 34 dan Pasal 54. Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain dengan cara jual-beli, tukar-menukar, hibah, penyertaan dalam modal dan pewarisan. Peralihan harus didaftarkan ke Kantor Badan Pertanahan Kabupaten/Kota. Peralihan karena jual-beli dilakukan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sedangkan untuk peralihan karena waris harus menyertakan surat wasiat atau surat keterangan waris yang dibuat oleh instansi yang berwenang . Untuk Peralihan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan dan Hak Milik harus dengan persetujuan tertulis dari pemegang Hak Pengelolaan dan dari pemegang Hak Milik yang bersangkutan. Peralihan Hak Pakai atas tanah negara harus dengan izin dari pejabat yang berwenang, Peralihan Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan harus dengan persetujuan tertulis dari pemegang Hak Pengelolaan dan Peralihan Hak Pakai atas tanah Hak Milik harus dengan persetujuan tertulis dari pemegang Hak Milik yang bersangkutan.<sup>15</sup>

<sup>14</sup> Undang – Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok Agraria, Pasal 20 ayat (1), Pasal 28 ayat (1) dan Pasal 35 ayat (1)

<sup>15</sup> Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah, Pasal 16, Pasal 34 dan Pasal 54

<sup>13</sup> Dr. Urip Santoso, *Op.Cit.*, hlm. 113

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dalam Pasal 37 ayat (1) menjelaskan bahwa “Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang – undangan yang berlaku”.<sup>16</sup>

### **Perolehan Hak Atas Tanah Melalui Pemberian Hak**

Perolehan hak atas tanah dapat diperoleh melalui pemberian hak yang berasal dari tanah pihak lain, yang diatur dalam Pasal 24 Peraturan Pemerintah No.40 Tahun 1996, Pasal 44 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996, Pasal 44 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997. Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai dapat terjadi pada (berasal dari) tanah Hak Milik. Perolehan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah yang berasal dari tanah Hak Milik dibuktikan dengan Akta Pemberian Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah Hak Milik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).<sup>17</sup>

Boedi Harsono menyatakan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberi tugas dan wewenang khusus memberikan pelayanan kepada masyarakat berupa pembuatan akta yang membuktikan, bahwa telah dilakukan di hadapannya perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah, hak milik atas satuan rumah susun atau pemberian Hak Tanggungan atas tanah.<sup>18</sup>

Tugas PPAT ditetapkan dalam Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 *juncto* Pasal 2 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI No. 1 Tahun 2006, yaitu : Pejabat Pembuat Akta Tanah bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti

telah dilakukan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

### **B. Hapusnya Hak – Hak Atas Tanah**

Menurut Pasal 27 Undang – Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok – Pokok Agraria hak milik dapat dihapus apabila:

- a. Tanahnya jatuh kepada Negara;
  1. Karena pencabutan hak berdasarkan Pasal 18
  2. Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya
  3. Karena diterlantarkan
  4. Karena ketentuan Pasal 21 ayat (3) dan Pasal 26 ayat (2)
- b. Tanahnya musnah.
  1. Hapusnya hak milik karena adanya pencabutan hak, diatur dalam Pasal 18 Undang – Undang Pokok Agraria yang berbunyi, “Untuk kepentingan umum termasuk kepentingan bangsa dan Negara, serta kepentingan bersama dari rakyat, Hak – Hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan Undang – Undang”.<sup>19</sup>
  2. Hapusnya hak milik karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya, diatur dalam Keputusan Presiden No. 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang dilaksanakan lebih lanjut dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.1 tahun 1994, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 2 Keputusan Presiden No. 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk kepentingan umum, yang menyatakan bahwa : (1) ketentuan tentang pengadaan tanah dalam Keputusan Presiden ini semata – mata hanya digunakan untuk pemenuhan kebutuhan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum. (2) pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan

<sup>16</sup> Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 37 ayat (1)

<sup>17</sup> Ibid., hlm. 141

<sup>18</sup> Boedi Harsono (Selanjutnya disebut Boedi Harsono – I), *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang – Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta : Djambatan, 2003, hlm. 1

<sup>19</sup> Undang – Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok – Pokok Agraria, Pasal 18

untuk kepentingan umum oleh pemerintah dilaksanakan dengan cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah. (3) pengadaan tanah selain untuk pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh pemerintah dilaksanakan dengan cara jual-beli, tukar-menukar, atau cara lain yang disepakati secara sukarela oleh pihak – pihak yang bersangkutan.<sup>20</sup>

3. Hapusnya hak milik karena diterlantarkan, diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 36 tahun 1998 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar. Pasal 3 dan Pasal 4 Peraturan Pemerintah No. 36 tahun 1998 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar tersebut mengatur mengenai kriteria tanah terlantar yang didalamnya meliputi tanah hak milik dengan rumusan sebagai berikut, Pasal 3 yang menyatakan bahwa tanah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan atau hak pakai dapat dinyatakan sebagai tanah terlantar apabila tanah tersebut dengan sengaja tidak dipergunakan oleh pemegang haknya sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan haknya atau tidak dipelihara dengan baik. Pasal 4 menyatakan bahwa tanah hak milik, hak guna bangunan atau hak pakai yang tidak dimaksudkan untuk dipecah menjadi beberapa bidang tanah dalam rangka penggunaannya tidak dipergunakan sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan haknya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3, apabila tanah tersebut tidak dipergunakan sesuai dengan peruntukannya menurut Rencana Tata Ruang wilayah yang berlaku pada waktu permulaan penggunaan atau pembangunan fisik di atas tanah tersebut.<sup>21</sup> Dari rumusan Pasal 3 dan Pasal 4 Peraturan Pemerintah No. 36 tahun 1998 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar dapat disimpulkan bahwa yang dimaksud dengan tanah terlantar adalah tanah yang tidak dimanfaatkan dan/atau dipelihara dengan baik dan tanah yang tidak dipergunakan

sesuai dengan keadaan, sifat atau tujuan dari pemberian haknya tersebut.<sup>22</sup>

4. Hapusnya hak milik karena dikuasai atau dialihkan, kepada subjek hukum yang tidak berhak memangku kedudukan hak milik atas tanah dijelaskan dalam Pasal 21 ayat (3) dan Pasal 26 ayat (2) Undang – Undang Pokok Agraria yang menentukan bahwa Pasal 21 ayat (3) menyatakan bahwa orang asing yang sesudah berlakunya undang – undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga Negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya undang – undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu didalam jangka waktu 1 tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu tidak dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan bahwa hak – hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung. Pasal 26 ayat (2) menyatakan bahwa setiap jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan – perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik pada orang asing, kepada seorang warga Negara yang di samping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum kecuali yang ditetapkan oleh pemerintah termasuk dalam Pasal 21 ayat (2), adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan, bahwa hak – hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.<sup>23</sup>
5. Hapusnya hak milik karena kemusnahan tanahnya, sangat jelas bahwa pada dasarnya hak – hak atas tanah bersumber pada keberadaan atau eksistensi dari suatu bidang tanah tertentu maka jika bidang

<sup>20</sup> Keputusan Presiden No. 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Pasal 2

<sup>21</sup> Peraturan Pemerintah No. 36 tahun 1998 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar, Pasal 3 dan Pasal 4

<sup>22</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Op. Cit.*, hlm. 137

<sup>23</sup> Undang – Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok – Pokok Agraria, Pasal 21 ayat (3) dan Pasal 26 ayat (2)

tanah tersebut musnah pemberian hak atas tanah demi hukum dihapuskan.

### Hapusnya Hak Guna Usaha

Hapusnya Hak Guna Usaha diatur dalam ketentuan Pasal 34 Undang – Undang Pokok Agraria yang menyatakan sebagai berikut :<sup>24</sup>

1. jangka waktunya berakhir;
2. dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi;
3. dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
4. dicabut untuk kepentingan umum;
5. diterlantarkan;
6. tanahnya musnah;
7. ketentuan dalam pasal 30 ayat (2).

### Hapusnya Hak Guna Bangunan

Menurut ketentuan Undang – Undang Pokok Agraria Pasal 40 Hak Guna Bangunan hapus karena :<sup>25</sup>

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

### Hapusnya Hak Pakai

Ketentuan mengenai hapusnya Hak Pakai dapat ditemukan dalam rumusan Pasal 55 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996, yang menyatakan bahwa, Hak Pakai hapus karena berakhirnya jangka waktu, dibatalkan oleh pejabat yang berwenang, dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir. Dengan hapusnya hak pakai tersebut, maka Pasal 57 dan Pasal 58 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 menyatakan bahwa hapusnya hak pakai mengakibatkan tanahnya menjadi tanah Negara, hapusnya hak pakai tanah pengelolaan mengakibatkan tanahnya kembali dalam

penguasaan pemegang Hak Pengelolaan, dan hapusnya hak pakai tanah hak milik mengakibatkan tanahnya kembali dalam penguasaan pemegang hak milik.

## PENUTUP

### A. Kesimpulan

1. Tata cara – tata cara yang digunakan untuk memperoleh suatu hak atas tanah yaitu melalui Penetapan Pemerintah, Penegasan Konversi, Peralihan Hak Atas Tanah dan Pemberian Hak. Pendaftaran hak atas tanah yang dianut oleh Pemerintah Indonesia yaitu Pendaftaran Tanah *Recht Cadaster* yang merupakan pendaftaran tanah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah. Sertifikat Tanah merupakan alat bukti kepemilikan tanah yang kuat dan untuk memiliki sertifikat hak atas tanah orang atau badan hukum pemegang hak atas tanah harus melakukan pendaftaran tanah di kantor Badan Pertanahan Nasional. Pendaftaran Hak Atas Tanah dapat dilakukan melalui sporadic ataupun sistematis. Prosedur yang harus ditempuh untuk mendaftarkan tanah diawali dengan pemilik tanah mengajukan permohonan pendaftaran tanah kepada kantor Badan Pertanahan Nasional dengan melampirkan berkas – berkas yang menjadi persyaratan permohonan pendaftaran tanah.
2. Penghapusan Hak Atas Tanah antara lain terjadi karena tanahnya musnah, diterlantarkan, karena pemegang hak atas tanah sudah tidak berhak karena ada unsur yang tidak tercapai, dan dicabut untuk kepentingan umum. Masalah yang terjadi dalam penghapusan tanah ini yang paling sering terjadi karena pencabutan hak atas tanah untuk kepentingan umum. Penggantian rugi pemerintah terhadap orang/badan pemilik hak atas tanah menjadi masalah utama.

### B. Saran

1. Penulis menyarankan pemerintah untuk memperhatikan kinerja Aparatur Sipil Negara di Kantor Pertanahan dan

<sup>24</sup> Undang – Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok – Pokok Agraria, Pasal 34

<sup>25</sup> Undang – Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok – Pokok Agraria, Pasal 40

Petugas Ukur Tanah sehingga tidak terjadi lagi permasalahan – permasalahan mengenai memperoleh Hak Atas Tanah. Untuk mencegah terjadinya sertifikat ganda harus mengoptimalkan administrasi pertanahan dan pembuatan peta pendaftaran tanah dengan adanya pendaftaran tanah dan administrasi yang baik, kesalahan penempatan letak dan batas tanah dapat diketahui sedini mungkin.

2. Penulis menyarankan untuk hapusnya Hak Atas Tanah perlu ditinjau kembali dalam penerapannya di lapangan sudah sesuai dengan Undang – Undang Pokok Agraria, khususnya untuk pencabutan hak atas tanah untuk kepentingan umum yang sering terjadi masalah.

#### DAFTAR PUSTAKA

##### Literatur :

- Chomzah, A, A. 2003. *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia)*. Jakarta. Prestasi Pustaka.
- \_\_\_\_\_. 2004. *Hukum Agraria (Pertanahan) Indonesia Jilid 2*. Jakarta. Prestasi Pustakaraya.
- Diantha, I M P. 2017. *Metodologi Penelitian Hukum Normatif dalam Justifikasi Teori Hukum*. Jakarta. Prenada Media Group.
- Gautama, S. 1990. *Tafsiran Undang – Undang Pokok Agraria*. Bandung. Citra Aditya Bakti.
- Harsono, B. 1971. *Undang – Undang Pokok Agraria Sedjarah Penjusunan Isi dan Pelaksanaannya (Boedi Harsono – III)*. Djakarta. Djmbatan.
- \_\_\_\_\_. 2002. *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan – Peraturan Hukum Tanah Edisi 2002*. Jakarta. Djambatan.
- \_\_\_\_\_. 2003. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang – Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta. Djambatan.
- \_\_\_\_\_. 2005. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang – Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta. Djambatan.
- Hutagulung, A, S. *Penerapan Lembaga Rechtsverweking untuk Mengatasi Kelemahan Sistem Publikasi Negatif Dalam Pendaftaran Tanah - Hukum dan Pembangunan*.
- Kartasapoetra, G. 1992. *Masalah Pertanahan di Indonesia*. Jakarta. PT. Rineka Cipta.
- Mertokusumo, S. 1998. *Hukum dan Politik Agraria*. Jakarta. Universitas Terbuka – Karunika.
- Mujadi, K dan Widjaja, G. 2005. *Hak – Hak Atas Tanah*. Jakarta. Kencana
- Mustafa, B. 1984. *Hukum Agraria dalam Perspektif*. Bandung. Remadja Karya CV.
- Parlindungan, A. P. 1990. *Konversi Hak – Hak Atas Tanah*. Bandung. Mandar Maju.
- \_\_\_\_\_. 1998. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Bandung. Mandar Maju.
- Perangin, E. 1994. *Hukum Agraria di Indonesia*. Jakarta. PT. RajaGrafindo Persada.
- \_\_\_\_\_. 1990. *Hukum Agraria di Indonesia Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Dari Praktisi Hukum*. Jakarta. Rajawali.
- Purbacaraka, P dan Halim, R A. 1985. *Sendi – Sendi Hukum Agraria*. Jakarta Timur. Ghalia Indonesia.
- Salle, A. 2007. *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*. Yogyakarta. Kreasi Total Media.
- Santoso, U. 2008. *Hukum Agraria dan Hak – Hak Atas Tanah*. Jakarta. Kencana Prenada Media Group.
- \_\_\_\_\_. 2015. *Perolehan Hak Atas Tanah*. Depok. Kencana.
- Sutedi, A. 2018. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta. Sinar Grafika.
- Wargakusuma, H. 1992. *Hukum Agraria I Buku Panduan Mahasiswa*. Jakarta. Gramedia Pustaka Utama.

##### Perundang - Undangan

- Keputusan Menteri No. 21 Tahun 1994 tentang Tata Cara Perolehan Tanah Bagi Perusahaan Dalam Rangka Penanaman Modal Pasal 1
- Keputusan Presiden No. 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
- Kitab Undang – Undang Hukum Perdata
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah



*Peraturan Pemerintah No. 36 Tahun 1998 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar.*

*Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah*

*Undang – Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.*

*Undang – Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok – Pokok Agraria*

#### **Jurnal**

Rafidah Dewi Muslimah. 2014. Pembuatan Sertifikat Tanah di Kantor BPN Kota Samarinda, *eJournal Ilmu Administrasi Negara*. 552 – 553

#### **Website**

Kamus Besar Bahasa Indonesia. <https://kbbi.web.id/tanah> . Diakses 29 Agustus 2019

Meliana Waty. 2016. Hak Milik Atas Tanah. “Hak – Hak Atas Tanah”, <https://www.kompasiana.com/melianawaty/5500006ea333117b6f50f8f1/hak-milik-atas-tanah-oleh-melianawaty> . Diakses 26 September 2019

Vid, Ndr. 2014. Ini Kata BPN Soal Sertifikat Ganda Yang Kadang Ada. <https://news.detik.com/berita/d-2428274/ini-kata-bpn-soal-sertifikat-ganda-yang-kadang-ada> . Diakses 2 Desember 2019.