

KAJIAN YURIDIS PERALIHAN HAK ATAS TANAH¹

Oleh: Morrets Hendro Hansun²

ABSTRAK

Tujuan dilakukannya penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimanakah jenis-jenis hak atas tanah menurut UUPA dan bagaimanakah sistem peralihan hak atas tanah berdasarkan ketentuan hukum, yang dengan menggunakan metode penelitian hukum normative disimpulkan bahwa: 1. Jenis-jenis hak atas tanah menurut UUPA antara lain adalah Hak Milik; Hak Guna Usaha; Hak Guna Bangunan; Hak Pakai; Hak Sewa; Hak Membuka Tanah; dan Hak Memungut Hasil Hutan. 2. Sistem peralihan hak atas tanah berdasarkan ketentuan hukum adalah bahwa peralihan hak atas tanah terjadi karena sebab tertentu yang secara hukum mengalihkan kepemilikan hak atas tanah dari satu orang atau badan hukum kepada orang lain atau badan hukum. Sistem peralihan hak atas tanah terjadi melalui beberapa mekanisme, antara lain peralihan hak atas tanah melalui jual beli, peralihan hak atas tanah melalui sistem hukum adat lokal daerah, peralihan hak atas tanah melalui konversi peralihan hak atas tanah yang diamanatkan UUPA.

Kata kunci: peralihan hak, tanah

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Fakta yang terjadi selama ini bisa diketahui bahwa dalam hal peralihan hak atas tanah banyak masyarakat yang telah melakukan proses peralihan misalnya melalui jual beli sesuai dengan aturan yang berlaku, namun ada juga banyak warga masyarakat yang belum bisa melakukan peralihan hak atas tanah misalnya melalui jual beli sesuai dengan aturan yang berlaku. Buktinya adalah bahwa sampai dengan saat ini, masih saja dijumpai sengketa dalam hal jual beli tanah. Sebagai contoh konkret bisa diingat kembali kasus sengketa jual beli tanah yang terjadi di Manado beberapa waktu lalu

yang melibatkan pemilik Hotel Sutan Raja (Pembeli), yakni DL. Sitorus yang membeli sebidang tanah dari pihak H. Wulur. Dalam kasus ini, putusan pengadilan menyatakan bahwa lahan yang disengketakan karena mengalami cacat kepemilikan harus dieksekusi. Eksekusi lahan tempat Hotel Sutan Raja tersebut berdasarkan putusan pengadilan negeri Airmadidi bernomor 04/Pen.Pdt.Eks/2012/PN.AMD tertanggal 21 September 2012. Putusan tersebut terjadi atas sengketa lahan tanah yang menurut kejadiannya diketahui dilakukan transaksi jual beli dalam situasi belum ada kejelasan pemilik sah tanah tersebut sehingga menyebabkan adanya konflik yang harus diselesaikan di pengadilan.³

Contoh lain adalah soal sengketa jual beli tanah yang menyebabkan muncul isu kepemilikan sah atas tanah di lokasi Depot BBM Pertamina Bitung yang marak dibicarakan di kota Bitung tahun 2012 lalu yang melibatkan tiga pihak, yakni pihak Pertamina, pihak keluarga Sompotan (Merry cs), dan keluarga Simon Tudus dan Marinus Pontoh.⁴ Berbagai fakta tersebut menunjukkan bahwa peralihan hak atas tanah merupakan salah satu fakta pelanggaran hukum yang banyak terjadi dalam masyarakat. Oleh karena itu maka perlu dilakukan dengan sangat hati-hati dan harus memenuhi prosedur yang ditetapkan atau diatur dalam undang-undang.

Dalam Undang-Undang Pokok Agraria, Pasal 16 diketahui bahwa hak atas tanah terdiri dari tujuh jenis hak, yakni: hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka hutan, dan hak memungut

¹ Artikel skripsi. Pembimbing skripsi: Dr. Friend Anis, SH, MSi, MH dan Dr. Cornelius Tangkere, SH, MH.

² Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Sam Ratulangi, Manado; NIM: 100711345

³ Berita terkait persoalan ini dapat dilihat dalam *Tribun Manado* dengan topik: "Lubis: Eksekusi Sutanraja Hotel Seakan Dipaksakan Pengadilan." Hari Kamis, 27 September 2012 dalam website: <http://manado.tribunnews.com/2012/09/27/lubis-eksekusi-sutanraja-hotel-seakan-dipaksakan-pengadilan>

⁴ Sumber: *Tribun Manado* dengan topik: "Guntur: Keluarga Sompotan tak Masuk Penetapan Ahli Waris", Haris Selasa, 9 Oktober 2012 dalam website *Tribun Manado*:

<http://Manado.tribunnews.com/2012/10/09/guntur-keluarga-sompotan-tak-masuk-penetapan-ahli-waris>. diakses pada tanggal 12 November 2014.

hasil hutan.⁵ Sedangkan dalam Pasal 53 dijelaskan mengenai adanya hak-hak lainnya yang sifatnya sementara.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimanakah jenis-jenis hak atas tanah menurut UUPA?
2. Bagaimanakah sistem peralihan hak atas tanah berdasarkan ketentuan hukum?

C. Metode Penelitian

Adapun metode yang digunakan dalam penelitian skripsi ini adalah metode penelitian hukum yuridis normatif. Penelitian ilmu hukum normatif meliputi pengkajian mengenai asas-asas hukum; sistematika hukum; taraf sinkronisasi hukum perbandingan hukum dan sejarah hukum.⁶

PEMBAHASAN

A. Jenis-jenis Hak Atas Tanah Menurut UUPA

1. Dasar Hukum Hak Milik Atas Tanah

Aturan hukum mengenai hak milik, merupakan salah satu jenis hak atas tanah sebagaimana tercantum dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a Undang-Undang RI Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA). Lebih lanjut ketentuan mengenai hak milik atas tanah ini diatur pada Bab III Pasal 20-Pasal 27 UUPA yang memuat prinsip-prinsip umum mengenai hak milik atas tanah. Ketentuan lain mengenai hak milik atas tanah terdapat pada Pasal 50 ayat (1) UUPA yang menyebutkan bahwa ketentuan-ketentuan lebih lanjut mengenai hak milik atas tanah diatur dengan undang-undang. Hanya saja sampai saat ini amanat Pasal 50 UUPA ini belum dibuat. Oleh karena itu maka mengikuti ketentuan Pasal 56 UUPA bahwa: "Selama Undang-undang mengenai hak milik belum terbentuk, maka yang berlaku adalah ketentuan-ketentuan hukum adat setempat serta peraturan-peraturan lainnya mengenai hak-hak atas tanah yang memberi wewenang sebagaimana atau mirip dengan Pasal 20 UUPA,

sepanjang tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan UUPA."⁷

2. Fungsi dan Jenis-Jenis Hak Atas Tanah

Menurut Adrian Sutedi, Sertifikat hak atas tanah memiliki beberapa fungsi, antara lain:⁸

- a. Sertifikat hak atas tanah berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat. Fungsi inilah yang paling utama sebagaimana disebut dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA. Seseorang atau badan hukum akan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas suatu bidang tanah. Apabila telah jelas namanya tercantum dalam sertifikat itu. Dia pun dapat membuktikan mengenai keadaan-keadaan dari tanah itu, misalnya luas, batas-batasnya, bangunan-bangunan yang ada, jenis haknya beserta badan-badan yang ada pada hak atas tanah itu dan sebagainya. Semua keterangan yang tercantum dalam sertifikat itu mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima (oleh hakim) sebagai keterangan yang benar sepanjang tidak ada bukti lain yang dapat membuktikan sebaliknya. Kalau ternyata apa yang dimuat didalamnya ada kesalahan, maka diadakan perubahan dan pembetulan seperlunya. Dalam hal ini yang berhak mengadakan pembetulan itu bukan pengadilan, melainkan Badan Pertanahan Nasional sebagai instansi yang membuatnya. Pihak yang merasa dirugikan karena kesalahan dalam sertifikat itu, mengajukan permohonan untuk perubahan atas sertifikat dimaksud, dengan melampirkan Putusan Pengadilan yang menyatakan tentang adanya kesalahan.
- b. Sertifikat hak atas tanah memberikan kepercayaan bagi pihak bank/kreditor untuk memberikan pinjaman uang kepada pemiliknya. Dengan demikian, apabila pemegang hak atas tanah itu seorang pengusaha misalnya, sudah tentu akan mempermudah baginya

⁵Anonim, (2010). *Kompilasi Hukum Agraria seri Perundang-undangan*, (Yogyakarta: Pustaka Yustitia), 13.

⁶Nasution, Bahder Johan, (2008). *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, (Bandung: Mandar Maju), 86.

⁷ Pasal 56 Undang-Undang RI Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.

⁸ Sutedi, Adrian, *Ibid.*, 57-58.

mengembangkan usahanya itu karena kebutuhan akan modal mudah diperoleh.

- c. Bagi pemerintah, adanya sertifikat hak atas tanah juga sangat menguntungkan walaupun kegunaan itu kebanyakan tidak langsung. Adanya sertifikat atas tanah membuktikan bahwa tanah yang bersangkutan telah terdaftar pada kantor agraria. Data tentang tanah yang bersangkutan secara lengkap telah tersimpan di Kantor Pertanahan, dan apabila sewaktu-waktu diperlukan dengan mudah ditemukan. Data ini sangat penting untuk perencanaan kegiatan pembangunan, misalnya pengembangan kota, penarikan pajak bumi dan bangunan dan lain sebagainya.

Di samping manfaat tersebut di atas, masih banyak manfaat lain dari sertifikat hak atas tanah tersebut. Jelaslah bahwa sertifikat hak atas tanah memberikan rasa aman dan tenteram bagi pemiliknya. Segala sesuatu mudah diketahui dan sifatnya pasti serta dapat dipertanggungjawabkan secara hukum.

Hukum agraria di Indonesia membagi hak-hak atas tanah ke dalam dua bentuk, yakni:

- a. Hak Primer, yaitu hak yang bersumber langsung pada hak Bangsa Indonesia, dapat dimiliki seorang atau badan hukum. Yang termasuk dalam hak primer ini antara lain adalah:
- Hak Milik,
 - Hak Guna Usaha,
 - Hak Guna Bangunan, dan
 - Hak Pakai.
- b. Hak sekunder, yaitu hak yang tidak bersumber langsung dari hak bangsa Indonesia, sifat dan penikmatannya sementara. Yang termasuk dalam hak sekunder ini antara lain adalah:
- Hak Gadai,
 - Hak Usaha Bagi Hasil,
 - Hak Menumpang, dan
 - Hak Menyewa atas Pertanian.⁹

B. Peralihan Hak Atas Tanah berdasarkan Ketentuan Perundang-Undangan

⁹*Ibid.*, 15.

1. Peralihan Hak Atas Tanah Menurut Hukum Tanah Adat

Dalam perspektif hukum adat, maka antara kelompok masyarakat hukum adat mempunyai hubungan yang erat dengan tanah. Tanah-tanah tersebut tidak hanya diperuntukan bagi generasi saat itu, tetapi juga diperuntukan bagi generasi berikutnya dari kelompok masyarakat hukum adat tersebut.

Konsep seperti ini menurut Budi Harsono disebutkan sebagai komunalistik religius, sehingga memungkinkan penguasaan bagian-bagian tanah bersama sebagai karunia Tuhan yang Maha Esa oleh para warga negara secara individual, dengan hak-hak atas tanah yang bersifat pribadi sekaligus mengandung unsur kebersamaan.¹⁰ Dibanding dengan konsep tanah Barat atau feodal maka hukum tanah nasional yang didasarkan pada hukum adat adalah sesuai dengan falsafah dan budaya bangsa Indonesia.

Berbicara mengenai pengertian hukum tanah adat, tidak terlepas dari dijadikannya hukum adat sebagai dasar hukum berlakunya UUPA. Hal ini sesuai penjelasan konsiderans dalam UUPA, dinyatakan bahwa hukum tanah nasional disusun berdasarkan hukum adat.

Pernyataan mengenai hukum adat dalam UUPA dapat dijumpai dalam Penjelasan umum angka III (1), dan Pasal 5 dan penjelasannya.¹¹

Dalam hukum tanah adat, peralihan hak atas tanah terjadi dalam bentuk kesepakatan adat di wilayah hukum adat yang bersangkutan. Dengan adanya kesepakatan pihak-pihak yang terkait, dan diketahui oleh warga masyarakat adat, maka peralihan hak atas tanah dengan sendirinya telah terjadi. Peralihan hak atas tanah dalam hukum adat bisa dikatakan terjadi secara tidak tertulis namun memiliki kekuatan hukum yang mengikat secara adat karena

¹⁰ Harsono, Budi, (2002). *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional dalam Hubungannya dengan TAP MPR RI NO. IX/MPR/2001*, (Universitas Trisakti, Jakarta) 49.

¹¹ Supriadi, (2012). *Hukum Agraria*, (Jakarta: Sinar Grafika), 52.

diketahui oleh seluruh masyarakat adat setempat.

2. Peralihan Hak Atas Tanah Menurut Hukum Tanah Barat (Hukum Kolonial)

Hukum tanah Barat (Eropa) yang didasarkan pada semangat individualisme dan liberalisme jelas tidak sesuai dengan *way of life* bangsa Indonesia yang bersifat komunal dan religius. Konsep individualisme dan liberalisme tersebut tidak membawa kemakmuran bagi rakyat, karena kemakmuran hanya dimiliki oleh segelintir orang atau kelompok yang memiliki tanah dan alat-alat produksi.

Dalam konsep hukum tanah barat, yang dapat dilihat dalam *Burgerlijk Wetboek* (BW) hak *eigendom* yang merupakan hak penguasaan atas tanah yang tertinggi. Sebagai hak yang paling sempurna maka pemegang hak *eigendom* dapat berbuat apa saja terhadap tanah-tanah yang dimiliki, termasuk menjual, menggadaikan, menghibahkan, bahkan merusaknya sekalipun asal tidak bertentangan dengan undang-undang atau hak orang lain.¹²

Konsep hukum tanah feodal tidak sesuai dengan hukum tanah nasional, karena menurut konsep feodal hak penguasaan tanah yang ada di seluruh wilayah kerajaan adalah milik sepenuhnya dari Raja yang bersangkutan. Di negara-negara yang tidak menganut sistem kerajaan, kemudian dilakukan analogi bahwa tanah-tanah adalah milik negara, sehingga penguasaan tertinggi atas tanah ada pada negara sebagai pengganti kedudukan raja.

Dalam hukum tanah barat yang pernah berlaku di Indonesia ada konsep *domein Verklaring* berdasarkan *Agrarische Wet 848* yang didasarkan pada keputusan Raja Belanda bahwa terhadap tanah-tanah yang tidak dapat dibuktikan kepemilikannya oleh rakyat Indonesia, maka menjadi hak negara. Berdasarkan ketentuan tersebut maka hak-hak atas tanah yang dikuasai oleh masyarakat hukum adat Indonesia yang

tidak ada bukti kepemilikannya menurut hukum tanah Barat berdasarkan prinsip di atas, maka tanah-tanah tersebut adalah menjadi milik Negara.¹³

3. Peralihan Hak Atas Tanah Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960

Ketentuan dalam *Agrarische Wet* dan hukum tanah peninggalan Pemerintah Penjajah Belanda kemudian dicabut dengan UUPA yang tidak membedakan hak-hak kepemilikan tanah baik yang dikuasai dengan hukum Barat maupun hukum adat. Melalui pembentukan UUPA maka hak-hak atas tanah yang sebelumnya dibagi berdasarkan hak atas tanah berdasarkan hukum Barat dan hak atas tanah menurut hukum adat., kemudian diubah menjadi hak-hak atas tanah menurut hukum tanah nasional. Terhadap tanah-tanah yang sampai berlakunya UUPA masih menggunakan nama hak atas tanah yang lama, maka kemudian dilakukan konversi menjadi hak-hak atas tanah nasional menurut UUPA sebagaimana yang diatur dalam Pasal 16, yaitu terdiri atas hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, hak pakai, hak sewa dan hak-hak lainnya.¹⁴

Kelahiran UUPA dinilai sebagai suatu keberhasilan perjuangan bangsa Indonesia dalam melepaskan diri dari belenggu hukum kolonial yang pada dua dekade pasca kemerdekaan RI tahun 1945 masih menguasai jagat hukum di Indonesia. melalui UUPA maka bangsa Indonesia berarti telah melepaskan diri dari keterikatan terhadap peraturan hukum tanah yang bersendikan pemerintah jajahan yang amat bertentangan dengan kepentingan dan jiwa bangsa Indonesia, sehingga kontra-produktif dengan kepentingan dan tujuan pembangunan nasional.

Hukum tanah di Indonesia pada jaman penjajahan bersifat dualisme, yakni di satu sisi diatur dengan produk hukum kolonial, sedang di sisi lain diatur dengan hukum

¹² Subekti, (2001). *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, (Jakarta: Intermedia), 69.

¹³ Murhaini, H. SURIANSYAH (2009). *Kewenangan Pemerintah Daerah Mengurus Bidang Pertanian*, (Surabaya: Laksbang Justitia), 22.

¹⁴ *Ibid.*, 22.

adat, yakni untuk tanah-tanah yang dikuasai oleh masyarakat dan orang-orang Indonesia Asli (pribumi). Dualisme tersebut kemudian diakhiri dengan dibentuknya UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau disebut juga dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).¹⁵

UUPA merupakan produk hukum Nasional sebagai sarana unifikasi pengaturan hukum tanah di Indonesia. sumber utama hukum tanah di Indonesia dalam UUPA adalah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara. Menurut UUPA, tanah hanya permukaan bumi saja. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA: "atas dasar hak menguasai negara, ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut Tanah, yang dapat diberikan dan dimiliki oleh orang-orang, baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum lainnya."

Hal ini kemudian diperjelas dengan penjelasan Umum II ayat (1) UUPA, yaitu: "...ditegaskan bahwa, dikenal hak milik yang dapat dimiliki seseorang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain atas bagian dari bumi Indonesia. Dalam pada itu hanya bumi sajalah yang disebut sebagai Tanah, yang dapat dihibahkan oleh seseorang."¹⁶

Berdasarkan penjelasan di atas, maka dapat disimpulkan bahwa siapa saja hanya berhak atas permukaan buminya saja, itu pun dengan memperhatikan tata ruang dan kelestarian lingkungan hidup yang mendasarkan kepada prinsip-prinsip pembangunan berkelanjutan yang ketentuannya diatur dalam Peraturan Perundang-Undangan tersendiri.

Jika seseorang memiliki hak atas tanah yang merupakan hak milik, yang hak atas tanah tersebut merupakan hak yang paling sempurna dan terpenuhi sifat dan kewenangannya dibanding dengan hak-hak

lain yang ada dan berlaku sesuai dengan ketentuan perundangan agraria di Indonesia, tetap saja apabila ditemukan benda peninggalan bersejarah atau pun barang-barang tambang, dan benda-benda berharga lainnya walaupun itu di dalam tubuh bumi berada tetap di bawah hak.

Hak atas tanah adalah hak yang diberikan kepada seseorang atau badan hukum yang meliputi atas permukaan bumi saja. Sedangkan hak mempergunakan tanah adalah hak yang diberikan oleh negara kepada Badan Hukum Indonesia untuk dapat melakukan eksplorasi, eksploitasi, serta penelitian untuk mengambil manfaat ekonomi dan manfaat-manfaat lainnya dari alam Indonesia, yang bertujuan untuk kepentingan ekonomi yang pada akhirnya, baik langsung maupun tidak langsung akan menyejahterakan rakyat dan demi terwujudnya kemakmuran secara nasional yang wilayah haknya meliputi tanah, tubuh bumi, dan Ruang Angkasa. (Pasal 4 ayat (2) UUPA).¹⁷

4. Sistem Peralihan Hak Atas Tanah Menurut UUPA

a. Konversi Hak Atas Tanah

Konversi dalam hal ini adalah perubahan status dari hak atas tanah menurut hukum agraria sebelum berlakunya UUPA, menjadi hak atas tanah menurut ketentuan yang tercantum dalam UUPA. Hak-hak atas tanah berasal dari hak adat, yang menyerupai hak milik seperti, hak yasan, hak druwe desa, hak gogolan, dan lain sebagainya dengan nama beragam (tergantung pada adat istiadat/hukum adat setempat), yang bersifat tetap, dapat dikonversi (diubah statusnya) menjadi hak milik menurut ketentuan UUPA. Terhadap kepemilikan hak atas tanah yang belum mempunyai sertifikat dari BPN berdasarkan ketentuan PP Nomor 10 tahun 1961 atau PP nomor 24 tahun 1997, maka pemilik terkait dapat menempuh mekanisme konversi,

¹⁵ Murhaini, H. Suriasyah, (2009). *Kewenangan Pemerintah Daerah Mengurus Bidang Pertanahan*, (Surabaya: Laksbang Justitia), 19.

¹⁶ Sutanto, Teguh, *Op.Cit.*, 13.

¹⁷ *Ibid.*, 14.

untuk kemudian mendapatkan sertifikat atas nama pemilik terkait itu sendiri.¹⁸

Syarat-syarat pendaftaran tanah untuk pertama kali berdasarkan Konversi adalah:

1. Surat permohonan yang ditandatangani oleh pemohon atau kuasa hukumnya.
2. Fotokopi KTP pemohon yang telah dilegalisasi oleh pejabat berwenang
3. Surat keterangan dari kepala desa/kelurahan, tentang penguasaan dan pemilikan hak atas tanah
4. Bukti kepemilikan hak atas tanah sebelum bersertifikat, dapat berupa salinan *letter C* yang diketahui oleh kepala desa; model D asli, model E asli, serta fotokopi pemeriksaan desa yang diketahui oleh kepala desa terkait.
5. Fotokopi buku C, memuat tentang identitas tanah yang dimohon/didaftarkan ke Kantor Pertanahan. Hal ini disebabkan, di *Leter C* dasar pencatatan adalah pada subjek pemilik hak atas tanah, bukan pada bidang tanahnya. Ini tentunya berbeda dengan pendaftaran tanah di kantor pertanahan, yang merupakan administrasi kepemilikan hak per bidang tanah.
6. Surat pernyataan yang diketahui oleh Kepala Desa/Kelurahan, yang menjelaskan tentang perihal status Yuridis tanah belum bersertifikat, tidak dijadikan jaminan utang, serta tidak dalam sengketa.
7. Surat pernyataan yang diketahui oleh Kepala Desa/Kelurahan tentang pemasangan batas-batas permanen.
8. Surat pernyataan persetujuan dari dan ditandatangani pemilik tanah yang berbatasan langsung, dengan diketahui oleh Kepala Desa. Memuat tentang perihal luas tanah yang didaftarkan, dan disetujui oleh pemilik tanah yang bersebelahan/berbatasan langsung tersebut.

9. DI.20 (Risalah penelitian data yuridis dan penetapan batas tanah), dibuat per bidang tanah;

10. Bukti pembayaran pajak bumi dan bangunan terakhir atau SPPT PBB tahun berjalan.

b. Konversi Peralihan Hak Atas Tanah

Konversi peralihan hak dalam pengertian, pemilikan hak atas tanah yang didaftarkan/dimohonkan sertifikatnya, bukanlah milik pemohon melainkan berasal dari pemilik hak atas tanah sebelumnya yang telah beralih hak karena hubungan hukum tertentu, yang sah dan dibenarkan menurut hukum kepada pemohon. Bentuk peralihan hak atas tanah yang banyak diketahui di masyarakat antara lain, warisan, hibah, jual beli, sewa-menyewa, wakaf, dan sebagainya, yang dilandasi kesepakatan damai.

Namun dalam kondisi tertentu, ada juga peralihan hak yang pihak-pihaknya tidak menyepakati secara damai melainkan didasarkan pada satu perjanjian bersifat memaksa sebelumnya, atau karena ada persengketaan yang telah diputuskan oleh pengadilan.

Merujuk pada UU Nomor 5 Tahun 1960 jo PP Nomor 24 Tahun 1997, dalam kondisi normal transaksi seharusnya dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Tujuannya, agar pelaporan peralihan hak atas tanah terkait, dapat segera ditindaklanjuti ke Kantor Pertanahan, untuk kemudian didaftarkan.

Syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam pendaftaran Tanah Konversi Hak berdasarkan perolehan hak karena wakaf atau peralihan hak atas tanah, adalah:

1. Surat permohonan yang ditandatangani oleh pemohon atau kuasa hukumnya.
2. Bukti tertulis yang membuktikan adanya hak yang bersangkutan, yaitu:
 - Surat tanda bukti hak milik yang diterbitkan berdasarkan peraturan Swapraja yang bersangkutan atau,
 - Sertifikat hak milik yang diterbitkan berdasarkan PMA No.9/1959, atau
 - Surat keputusan pemberian hak milik dari pejabat berwenang, baik sebelum atau pun sejak berlakunya UUPA,

¹⁸ Isnur, Eko Yulian, (2012). *Tata Cara Mengurus Segala Macam Surat Tanah dan Rumah*, (Jakarta: PT. Buku Seru), 37-38.

- yang tidak disertai kewajiban untuk mendaftarkan hak yang diberikan, tetapi telah memenuhi semua kewajiban yang disebutkan di dalamnya, atau
- Petuk Pajak Bumi dan *Verponding* Indonesia sebelum berlakunya PP No. 10/1961, atau
 - Akta peralihan hak di bawah tangan, yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Adat/Kepala Desa/kelurahan setempat, yang dibuat sebelum berlakunya PP No. 24 Tahun 1997, dengan disertai dasar hak yang dialihkan, atau
 - Akta pemindahan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT, yang tanahnya belum dibukukan dengan disertai dasar hak yang dialihkan, atau
 - Akta ikrar wakaf/surat ikrar wakaf yang dibuat sebelum atau sejak dilaksanakannya PP Nomor 28 Tahun 1977, dengan disertai dasar hak yang diwakafkan, atau
 - Surat penunjukkan atau pembelian Kaveling tanah pengganti atas tanah yang diambil oleh pemerintah daerah, atau
 - Risalah lelang yang dibuat oleh pejabat lelang berwenang, yang tanahnya belum dibukukan dengan disertai dasar hak yang dialihkan
 - Surat keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh Kantor Pelayanan PBB, dengan disertai dasar Hak yang dialihkan, atau
 - Bentuk lain dari alat pembuktian tertulis, dengan nama apa pun juga, sebagaimana dimaksud dalam pasal II, VI dan VII Ketentuan-ketentuan Konversi Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960.
 - Surat-surat bukti kepemilikan lainnya, yang terbit dan berlaku sebelum diberlakukannya Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960.
3. Surat pernyataan tidak dalam sengketa, yang diketahui kades/lurah dan 2 saksi dari tetua adat/penduduk setempat.

4. Bukti dasar perolehan hak karena waris (keterangan pembagian waris), atau peralihan hak (perjanjian jual-beli, hibah, dan sebagainya).
5. Identitas diri pemohon dan atau kuasanya (fotokopi KTP dan KK yang masih berlaku), serta identitas pemilik hak sebelumnya, atau KTP seluruh ahli waris dalam hal peralihan hak karena pembagian waris.
6. Fotokopi SPPT PBB tahun berjalan.
7. Bukti SSBPHTB (Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan), meskipun nihil namun tetap terlampirkan.

c. Pendaftaran Tanah Kedua

Pendaftaran Tanah Kedua dimaksudkan bahwa kepemilikan hak atas tanah dilakukan dengan ketentuan: Hak atas tanah yang diperoleh melalui peralihan hak atau waris; Hak atas tanah yang diperoleh melalui pendaftaran peningkatan hak; dan Penggantian sertifikat karena rusak.¹⁹

5. Peralihan Hak Atas Tanah menurut Instruksi Menteri Negara/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1998 Tanggal 20 Juli 1998

Mekanisme proses pendaftaran kepemilikan hak atas tanah di BPN telah menentukan sistem pelayanan pendaftaran pada Kantor Pertanahan sebagai pelaksanaan Instruksi Menteri Negara/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1998 Tanggal 20 Juli 1998, dengan system Loker. Loker adalah sistem pelayanan terpadu dalam pengurusan sertifikat hak atas tanah dan merupakan hasil instruksi menteri/kepala BPN.²⁰

Loker I berfungsi sebagai sarana informasi pelayanan yang memberikan informasi, arahan serta gambaran tentang bentuk layanan. *Loker II*, adalah bagian penyerahan dokumen di mana di sini pendaftar yang hendak mengurus segala surat-surat tanah dapat mendaftarkan diri

¹⁹*Ibid.*, 46-47.

²⁰*Ibid.*, 24.

melalui loket ini. Loker III adalah bagian penyerahan biaya/pembayaran segala bentuk biaya administrasi yang dikenakan kepada pemohon atau pendaftar selama proses pengurusan surat-surat atau akta tanah.²¹

Sesuai sistem pelayanan Kantor Pertanahan yang sudah dipadukan di seluruh Indonesia, mekanisme pendaftaran tanah meliputi proses:²²

1. Pengajuan permohonan/pendaftaran hak atas tanah melalui loket II;
2. Pemeriksaan kelengkapan berkas permohonan/pendaftaran oleh petugas loket II;
3. Penerbitan TTBP (Tanda Terima Berkas Permohonan/Pendaftaran) oleh petugas Loker II, yang biasanya berisi tentang:
 - a. Penerimaan berkas permohonan, dan surat-surat kelengkapan permohonan
 - b. Rincian biaya.
 - c. Perintah pembayaran dan pengambilan tanda bukti pendaftaran di loket III.
4. Pembayaran oleh pemohon/pendaftar di loket III
5. Penerbitan kuitansi pembayaran dan surat tanda bukti pendaftaran dan pembayaran oleh petugas loket III, yang diserahkan kepada pemohon/pendaftar.
6. Proses pendaftaran tanah dari pengukuran, pengumuman, pembukuan, serta penerbitan sertifikat.
7. Pengambilan sertifikat di loket IV oleh pemohon/pendaftar, dengan menunjukkan surat keterangan pendaftaran tanah.

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Jenis-jenis hak atas tanah menurut UUPA antara lain adalah Hak Milik; Hak Guna Usaha; Hak Guna Bangunan; Hak Pakai; Hak Sewa; Hak Membuka Tanah; dan Hak Memungut Hasil Hutan
2. Sistem peralihan hak atas tanah berdasarkan ketentuan hukum adalah bahwa peralihan hak atas tanah terjadi

karena sebab tertentu yang secara hukum mengalihkan kepemilikan hak atas tanah dari satu orang atau badan hukum kepada orang lain atau badan hukum. Sistem peralihan hak atas tanah terjadi melalui beberapa mekanisme, antara lain peralihan hak atas tanah melalui jual beli, peralihan hak atas tanah melalui sistem hukum adat lokal daerah, peralihan hak atas tanah melalui konversi peralihan hak atas tanah yang diamanatkan UUPA.

A. Saran

Berdasarkan penjelasan di atas, maka beberapa saran yang dapat disampaikan antara lain adalah:

1. Terdapat enam jenis hak atas tanah yang diatur dalam UUPA. Keenam jenis hak tersebut merupakan hak warga negara atas sebidang tanah yang dimiliki dan dikelola. Oleh karena itu maka disarankan agar masyarakat dapat memahami jenis hak apa yang dimiliki atas tanahnya sehingga bisa mempermudah dalam pengurusan dan pengelolaan hak atas tanah tersebut. Hal ini penting untuk menghindari terjadinya salah tafsir atas tanah yang dimiliki
2. Sistem peralihan hak atas tanah adalah sistem peralihan yang melibatkan semua pihak baik masyarakat dan pemerintah. Oleh karena itu dibutuhkan kerjasama yang baik antara pemerintah dan masyarakat dalam memperoleh kejelasan status hukum atas tanah. Hal ini untuk menghindari jangan sampai masyarakat berurusan dengan hukum karena kekurangjelasan status hukum kepemilikan hak atas tanah.

DAFTAR PUSTAKA

- Ghazali, Kurinawan**, (2013). *Cara Mudah Mengurus Sertifikat Tanah*, (Jakarta: Kata Pena).
- Hartanto, J. Andi**, (2014). *Hukum Pertanahan karakteristik Jual Beli Tanah Yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya*, (Surabaya: LaksBang Justitia).

²¹Isnur, Eko Yulian, *Op.Cit*, 24-26.

²²*Ibid.*, hlm.35-36.

- Harsono, Budi**, (2002). *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional dalam Hubungannya dengan TAP MPR RI NO. IX/MPR/2001*, (Universitas Trisakti, Jakarta).
- Isnur, Eko Yulian**, (2012). *Tata Cara Mengurus Segala Macam Surat Tanah dan Rumah*, (Jakarta: PT. Buku Seru).
- Marzuki, Peter Mahmud**, (2011). *"Penelitian Hukum"*, (Jakarta Prenada media Group).
- Murhaini, H.Suriansyah**, (2009). *Kewenangan Pemerintah Daerah Mengurus Bidang Pertanahan*, (Surabaya: LaksBang Justitia).
- Nasution, Bahder Johan**, (2008). *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, (Bandung: Mandar Maju).
- Sarkawi**, (2014). *Hukum Pembebasan Tanah Hak Milik Adat Untuk Pembangunan Kepentingan Umum*, (Yogyakarta: Graha Ilmu).
- Soesilo dan Pramudji R.**, (2007). *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*, (Jakarta: Wipress).
- Supriadi**, (2012). *Hukum Agraria*, (Jakarta: Sinar Grafika).
- Subekti**, (2001). *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, (Jakarta: Intermasa).
- Sutedi, Adrian**, (2010). *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, (Jakarta: Sinar Grafik).
-, *Sertifikat Hak atas Tanah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2011).
- Sutanto, Teguh**, (2014). *Panduan Praktis Mengurus Sertifikat Tanah dan Perizinannya*, (Yogyakarta: Buku Pintar).
- Syarief, Elza**, (2012). *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*, (Jakarta: Kepustakaan Populer Gramedia (KPG)).
- PERPU No 51 tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin Yang Berhak atau Kuasanya.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Prajogo, Soesilo**, (2007). *Kamus Hukum Internasional dan Indonesia*, (Jakarta: Wipress).
- Poerwadarminta, W.J.S.** (1988). *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, (Jakarta).
- Sudjoko, Albertus**, (2007). *Etika Umum* (Traktat Kuliah untuk Mahasiswa Sekolah Tinggi Filsafat Seminari Pineleng),
- Anonim**, (2014). *UUD 1945 (Amandemen) dan Kabinet Kerja Jokowi-JK 2014-2019*, (Yogyakarta: Cemerlang Publishing).
- Anonim**, (2010). *Kompilasi Hukum Agraria seri Perundang-undangan*, (Yogyakarta: Pustaka Yustitia).
- Tribun Manado**. "Lubis: Eksekusi Sutanraja Hotel Seakan Dipaksakan Pengadilan." Hari Kamis, 27 September 2012 dalam website: <http://manado.tribunnews.com/2012/09/27/lubis-eksekusi-sutanraja-hotel-seakan-dipaksakan-pengadilan>
- Tribun Manado**. "Guntur: Keluarga Sompotan tak Masuk Penetapan Ahli Waris", Haris Selasa, 9 Oktober 2012 dalam website Tribun Manado: <http://Manado.tribunnews.com/2012/10/09/guntur-keluarga-sompotan-tak-masuk-penetapan-ahli-waris>

Sumber-Sumber Lain:

Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Tata Cara Penggantian Sertifikat Hak atas Tanah.

Pengertian Tanah dalam <http://id.m.wikipedia.org/wiki/tanah>.