

**SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH  
BAGI WARGA NEGARA INDONESIA  
BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 5  
TAHUN 1960 TENTANG  
PERATURAN DASAR POKOK-POKOK AGRARIA<sup>1</sup>**

Oleh : Glorya Tesalonika Timpua<sup>2</sup>

Telly Sumbu<sup>3</sup>

Harly S. Muaja<sup>4</sup>

**ABSTRAK**

Tujuan penelitian ini untuk mengetahui bagaimana Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria mengatur mengenai hak milik atas tanah bagi warga Negara Indonesia dan bagaimana penerbitan sertifikat hak milik atas tanah bagi warga Negara Indonesia, dengan Metode penelitian normatif, disimpulkan : 1. Hak milik atas tanah bagi warga Negara Indonesia, diatur dalam UU Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, hanya warga-negara Indonesia dapat mempunyai hak milik. Hak milik adalah hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. 2. Penerbitan sertifikat hak milik atas tanah bagi warga Negara Indonesia, untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah. diserahkan kepada pihak sebagai pemegang hak atau kepada pihak lain yang dikuasakan olehnya. Bentuk, isi, cara pengisian dan penandatanganan sertifikat ditetapkan oleh Menteri.

Kata Kunci : Sertifikat, Hak, Milik, WNI, UUPA

**PENDAHULUAN**

**A. LATAR BELAKANG**

Berdasarkan Penjelasan Umum Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. II. Dasar-Dasar Dari Hukum Agraria Nasional. Angka (5) Sesuai dengan azas kebangsaan tersebut dalam Pasal 1 maka menurut Pasal 9 yo Pasal 21 ayat (1) hanya warga Negara Indonesia saja yang dapat mempunyai hak milik atas tanah. Angka (6) Kemudian dalam hubungannya pula dengan asas kebangsaan tersebut di atas ditentukan dalam

Pasal 9 ayat 2, bahwa: "Tiap-tiap warganegara Indonesia baik laki-laki maupun wanita mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh sesuatu hak atas tanah serta untuk mendapat manfaat dan hasilnya, baik bagi diri sendiri maupun keluarganya".

Pasal 1 ayat:

- (1) Seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah-air dari seluruh rakyat Indonesia yang bersatu sebagai bangsa Indonesia.
- (2) 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
- (3) Hubungan antara bangsa Indonesia dan bumi, air serta ruang angkasa termaksud dalam ayat (2) pasal ini adalah hubungan yang bersifat abadi.
- (4) Dalam pengertian bumi, selain permukaan bumi, termasuk pula tubuh bumi dibawahnya serta yang berada dibawah air.
- (5) Dalam pengertian air termasuk baik perairan pedalaman maupun laut wilayah Indonesia.
- (6) Yang dimaksud dengan ruang angkasa ialah ruang diatas bumi dan air tersebut pada ayat (4) dan (5) pasal ini.

Tujuan pendaftaran tanah untuk menghimpun dan menyediakan informasi yang lengkap mengenai bidang-bidang tanah dipertegas dengan dimungkinkannya menurut Peraturan Pemerintah ini pembukuan bidang-bidang tanah yang data fisik dan atau data yuridisnya belum lengkap atau masih disengketakan, walaupun untuk tanah-tanah yang demikian belum dikeluarkan sertipikat sebagai tanda bukti haknya.<sup>5</sup> Dalam rangka memberikan kepastian hukum kepada para pemegang hak atas tanah dalam Peraturan Pemerintah ini diberikan penegasan mengenai sejauh mana kekuatan pembuktian sertifikat, yang dinyatakan sebagai alat pembuktian yang kuat oleh UUPA. Untuk itu diberikan ketentuan bahwa selama belum dibuktikan yang sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang dicantumkan dalam sertipikat harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam pembuatan hukum sehari-hari

<sup>1</sup> Artikel Skripsi.

<sup>2</sup> Mahasiswa pada Fakultas Hukum Unsrat, NIM. 16071101044

<sup>3</sup> Fakultas Hukum Unsrat, Guru Besar Ilmu Hukum

<sup>4</sup> Fakultas Hukum Unsrat, Magister Ilmu Hukum

<sup>5</sup> Penjelasan Atas Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

maupun dalam sengketa di Pengadilan, sepanjang data tersebut sesuai dengan apa yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan (Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah ini), dan bahwa orang tidak dapat menuntut tanah yang sudah bersertipikat atas nama orang atau badan hukum lain, jika selama 5 (lima) tahun sejak dikeluarkannya sertipikat itu dia tidak mengajukan gugatan pada Pengadilan, sedangkan tanah tersebut diperoleh orang atau badan hukum lain tersebut dengan itikad baik dan secara fisik nyata dikuasai olehnya atau oleh orang lain atau badan hukum yang mendapatkan persetujuannya (Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah ini).

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengatur bahwa pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.<sup>6</sup>

Pentingnya pendaftaran tanah tersebut menurut Pasal 3 PP No.24 Tahun 1997, disebutkan sebagai berikut:

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah. Satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintahan agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi.<sup>7</sup>

---

<sup>6</sup>Dadi Arja Kusuma, Rodliyah dan Sahnan.Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Sebagai Alat Bukti Hak Yang Kuat. Certificate Of The Property Right As An Evidence Of Powerfull Right. Jurnal Ius| Vol V | Nomor 2 | Agustus 2017 | Kajian Hukum dan Keadilan IUS310-321.hlm. 310.

<sup>7</sup> *Ibid.*

Menurut pendapat Soerojo Wigjodipuro tanah mempunyai nilai yang sangat penting, karena adanya sifat dan faktanya. Berdasarkan sifatnya, karena tanah bersifat tetap, tidak berubah, sehingga tanah mempunyai nilai investasi yang cukup menjanjikan bagi sebagian besar masyarakat, hal ini disebabkan kecenderungan harga atau nilai jual tanah yang terus meningkat. Berdasarkan faktanya, yaitu bahwa tanah merupakan tempat tinggal persekutuan atau masyarakat hukum adat, tanah sebagai tempat kehidupan dan penghidupan, tanah juga sebagai tempat penguburan anggota warga persekutuan, tanah juga sebagai tempat perlindungan.<sup>8</sup>

Dewasa ini peranan tanah bagi berbagai keperluan meningkat, baik sebagai tempat bermukim maupun untuk kegiatan bisnis. Sehubungan dengan hal tersebut akan meningkat pula kebutuhan akan dukungan berupa kepastian hukum di bidang pertanahan. Pemberian kepastian hukum di bidang pertanahan ini, memerlukan tersedianya perangkat hukum yang tertulis, lengkap dan jelas yang dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan isi ketentuan-ketentuannya. Selain itu, dalam rangka menghadapi berbagai kasus nyata diperlukan pula terselenggaranya kegiatan pendaftaran tanah yang memungkinkan bagi para pemegang hak atas tanah untuk dengan mudah membuktikan haknya atas tanah yang dikuasainya, dan bagi para pihak yang berkepentingan, untuk memperoleh keterangan yang diperlukan mengenai tanah yang menjadi obyek perbuatan hukum yang akan dilakukan, serta bagi pemerintah untuk melaksanakan kebijakan pertanahan.<sup>9</sup>

Ketentuan tersebut mengandung makna bahwa selama belum dibuktikan yang sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang dicantumkan dalam sertifikat harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam sengketa di Pengadilan, sepanjang data tersebut sesuai dengan apa yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah yang

---

<sup>8</sup> Rofi Wahanisa, Suhadi, Arif Hidayat, Nurul Fibrianti.Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang. Sosialisasi Pentingnya Kepemilikan Sertifikat Tanah Sebagai Bukti Penguasaan Hak Milik Atas Tanah Berdasar Pp No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Di Desa Jetis Kecamatan Bandungan Kabupaten Semarang. hlm. 1-2. Diakses 30/10/2020 11:31 Wita.

<sup>9</sup> *Ibid.* hlm. 207.

bersangkutan. Perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah, pada umumnya disebabkan oleh kekurangtahuan dan kepedulian masyarakat akan pentingnya tanda bukti hak milik. Meskipun secara normatif telah diusahakan oleh pemerintah melalui peraturan-peraturan yang telah disusun untuk sedapat mungkin melindungi masyarakat atas hukum kepemilikan hak atas tanah.<sup>10</sup>

Menjamin kepastian hukum dan memberikan perlindungan hukum, hak Milik atas tanah, Hak Pengelolaan, tanah Wakaf, Hak Milik atas Satuan Rumah Susun dan Hak Tanggungan, sebagaimana yang dimaksud oleh Pasal 1 angka 20 PP 24 Tahun 1997, dibuatlah sertifikat sebagai alat pembuktian yang kuat, maksudnya adalah bahwa sertifikat 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 yang bersangkutan. Jadi selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam melakukan perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam perkara di pengadilan.<sup>11</sup>

Sertifikat sebagai surat tanda bukti hak, diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan, sesuai dengan data fisik yang ada dalam surat ukur dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah. Memperoleh sertifikat adalah hak pemegang hak atas tanah, yang dijamin Undang-Undang.<sup>12</sup> Setelah sertifikat selesai dibuat oleh Kantor Pertanahan, kemudian di serahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau pihak lain sebagai kuasanya. Bila pemegang hak sudah meninggal dunia, sertifikat diserahkan pada ahli warisnya.<sup>13</sup>

Pengaturan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang mengatur mengenai hak milik atas tanah bagi warga Negara Indonesia dan adanya penerbitan

sertifikat hak milik atas tanah bagi warga Negara Indonesia merupakan bagian upaya untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak milik atas tanah. Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis.

## **B. Rumusan Masalah**

1. Bagaimana Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria mengatur mengenai hak milik atas tanah bagi warga Negara Indonesia?
2. Bagaimana penerbitan sertifikat hak milik atas tanah bagi warga Negara Indonesia?

## **C. Metode Penelitian**

Penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder belaka, dapat dinamakan penelitian hukum normatif atau penelitian hukum kepustakaan (di samping adanya penelitian hukum sosiologis atau empiris yang terutama meneliti data primer).<sup>14</sup>

## **PEMBAHASAN**

### **A. Hak Milik Atas Tanah Bagi Warga Negara Indonesia**

Tujuan dari UUPA adalah (1) meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional yang merupakan alat untuk membawa kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi negara dan rakyat, terutama rakyat dalam rangka masyarakat adil dan makmur; (2) meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhaan dalam hukum pertanahan; dan (3) meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya. Oleh karena itu, untuk dapat mencapai kemakmuran dan kesejahteraan rakyat, maka dalam memanfaatkan dan menggunakan tanah yang merupakan bagian dari sumber daya alam harus dilaksanakan secara bijaksana dan dalam pengelolaannya diserahkan kepada negara.<sup>15</sup>

Dalam konsep hukum, hubungan antara orang dengan benda merupakan hubungan yang disebut hak. Artinya hak kepemilikan atas suatu benda, disebut hak milik atas benda itu. Dalam

---

<sup>10</sup> *Ibid.*

<sup>11</sup>Haryati. Fungsi Sertifikat Hak Atas Tanah Dalam Menjamin Kepastian hukum. Hukum Dan Dinamika Masyarakat. Vol.5 No.1 Oktober 2007.ISSN: NO. 0854-2031.hlm. 66-67.

<sup>12</sup> *Ibid.* hlm. 68-69.

<sup>13</sup> *Ibid.* hlm. 69.

---

<sup>14</sup>Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta. 1995, hlm. 13-14.

<sup>15</sup> *Ibid.*, hlm. 27-28

hubungannya dengan hak milik atas tanah, maka ada satu proses yang harus dilalui yaitu proses penguasaan, dimana hak menguasai itu harus didahului dengan tindakan pendudukan atau menduduki untuk memperoleh penguasaan itu, dan dengan batas waktu tertentu akan menjadi hak milik. Pengaturan hak milik atas tanah dapat didasarkan pada Pasal 28 huruf h ayat (4) UUD 1945 yang menyatakan bahwa setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapapun, selanjutnya dalam pasal 33 Ayat (3) UUD 1945 menyatakan bahwa: Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.<sup>16</sup>

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, mengatur mengenai hak milik atas tanah bagi warga Negara Indonesia. Pasal 4 ayat:

- (1) Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dimiliki oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.
- (2) Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut Undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.
- (3) Selain hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini ditentukan pula hak-hak atas air dan ruang angkasa.

Pasal 16 ayat:

- (1) Hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) ialah:
  - a. hak milik,
  - b. hak guna-usaha,
  - c. hak guna-bangunan,
  - d. hak pakai,
  - e. hak sewa,

- f. hak membuka tanah,
- g. hak memungut-hasil hutan,
- h. 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.

- (2) Hak-hak atas air dan ruang angkasa sebagai yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat (3) ialah:
  - a. hak guna air,
  - b. hak pemeliharaan dan penangkapan ikan,
  - c. hak guna ruang angkasa.

Pasal 17 ayat:

- (1) Dengan mengingat ketentuan dalam pasal 7 maka untuk mencapai tujuan yang dimaksud dalam pasal 2 ayat (3) diatur luas maksimum dan/atau minimum tanah yang boleh dimiliki dengan sesuatu hak tersebut dalam pasal 16 oleh satu keluarga atau badan hukum.
- (2) Penetapan batas maksimum termaksud dalam ayat (1) pasal ini dilakukan dengan peraturan perundangan didalam waktu yang singkat.
- (3) Tanah-tanah yang merupakan kelebihan dari batas maksimum termaksud dalam ayat (2) pasal ini diambil oleh Pemerintah dengan ganti kerugian, untuk selanjutnya dibagikan kepada rakyat yang membutuhkan menurut ketentuan-ketentuan dalam Peraturan Pemerintah.
- (4) Tercapainya batas minimum termaksud dalam ayat (1) pasal ini, yang akan ditetapkan dengan peraturan perundangan, dilaksanakan secara berangsur-angsur.

Pasal 18. 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.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, mengatur mengenai Hak milik. Pasal 20 ayat:

- (1) Hak milik adalah hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dimiliki orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6.
- (2) Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Pasal 21 ayat:

---

<sup>16</sup> Indri Hadisiswati. *Op. Cit.* hlm. 125-126.

- (1) Hanya warga-negara Indonesia dapat mempunyai hak milik.
- (2) Oleh Pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya.
- (3) Orang asing yang sesudah berlakunya Undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga-negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya Undang-undang ini kehilangan kewarga-negaraannya wajib melepaskan hak itu didalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarga-negaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.
- (4) Selama seseorang disamping kewarga-negaraan Indonesiannya mempunyai kewarga-negaraan asing maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik dan baginya berlaku ketentuan dalam ayat (3) pasal ini.

Pasal 42 UUPA mengatur ketentuan kepemilikan hak atas tanah bagi warga negara asing yaitu bahwa WNA hanya dapat memiliki hak pakai dan hak sewa. PP No 41 tahun 1996 mengatur bahwa Hak pakai bagi WNA dapat terjadi di atas Tanah Negara, Tanah Hak Milik dan tanah hak pengelolaan. Selanjutnya diatur bahwa Hak Pakai di atas Tanah Negara diberikan untuk jangka waktu 25 tahun dan dapat diperpanjang dengan 20 tahun dan dapat diperbaharui, Hak Pakai yang berasal dari tanah Hak Milik jangka waktunya 25 tahun dan tidak dapat diperpanjang, tetapi dapat diperbaharui berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak yang dituangkan dalam akta PPAT dan Hak Pakai wajib didaftarkan untuk diterbitkan sertifikat, (Hak Pakai di atas tanah Hak Milik pemberiannya harus dicatat dalam buku Tanah dan sertifikat hak milik yang bersangkutan). Adapun Hak Pakai atas tanah Hak pengelolaan diatur dalam PP 40 tahun 1996 dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan.<sup>17</sup>

Pasal 22 ayat:

- (1) Terjadinya hak milik menurut hukum adat diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- (2) Selain menurut cara sebagai yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini hak milik terjadi karena:
  - a. penetapan Pemerintah, menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah;
  - b. ketentuan Undang-undang.

Pasal 23 ayat:

- (1) Hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19.
- (2) Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut.

Pasal 24. Penggunaan tanah milik oleh bukan pemiliknya dibatasi dan diatur dengan peraturan perundangan.

Pasal 25. Hak milik dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan.

Pasal 26 ayat:

- (1) Jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- (2) Setiap jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warga-negara yang disamping kewarganegaraan Indonesiannya mempunyai kewarga-negaraan asing atau kepada suatu badan hukum kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah termaksud 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.

Pasal 27. Hak milik hapus bila:

- a. tanahnya jatuh kepada negara,

<sup>17</sup> Widyarini indriasti. W. Prospektif Kebijakan Kepemilikan Hak Atas Tanah Bagi Warganegara Asing Di

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 26 ayat (2).

b. tanahnya musnah.

Pasal 21 ayat (3) Orang asing yang sesudah berlakunya Undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga-negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya Undang-undang ini kehilangan kewarga-negaraannya wajib melepaskan hak itu didalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarga-negaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.

Pasal 26 ayat (2) Setiap jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warga-negara yang disamping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarga-negaraan asing atau kepada suatu badan hukum kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah termaksud 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.

Ruang lingkup bumi Menurut UUPA adalah permukaan bumi, dan tubuh bumi di bawahnya serta yang berada di bawah air. Permukaan bumi sebagai bagian dari bumi juga disebut tanah. Tanah yang dimaksudkan di sini bukan mengatur tanah dalam segala aspeknya, melainkan hanya mengatur salah satu aspeknya, yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak-hak penguasaan atas tanah.<sup>18</sup>

Pengertian “penguasaan” dapat dipakai dalam arti fisik, juga dalam arti yuridis. Juga beraspek privat dan beraspek publik. Penguasaan dalam arti yuridis adalah penguasaan yang dilandasi hak, yang dilindungi oleh hukum dan pada umumnya memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang dihaki, misalnya pemilik tanah mempergunakan atau mengambil manfaat penguasaan fisiknya dilakukan oleh pihak lain, misalnya seseorang yang memiliki tanah tidak mempergunakan misalnya seseorang yang memiliki tanah tidak mempergunakan tanahnya sendiri akan tetapi disewakan kepada pihak lain, dalam hal ini secara yuridis tanah tersebut dimiliki oleh pemilik tanah akan tetapi secara fisik dilakukan oleh penyewa tanah. Ada juga penguasaan secara yuridis yang tidak memberi kewenangan untuk menguasai tanah yang bersangkutan secara fisik, misalnya (bank) pemegang hak jaminan atas tanah mempunyai penguasaan yuridis atas tanah yang dijadikan agunan (jaminan), akan tetapi secara fisik penguasaannya tetap ada pada pemegang hak atas tanah. Penguasaan yuridis dan fisik atas tanah ini dipakai dalam aspek privat. Ada penguasaan yuridis yang beraspek publik, yaitu penguasaan atas tanah sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan Pasal 2 UUPA.<sup>19</sup>

Hak penguasaan atas tanah berisi serangkaian wewenang kewajiban dan atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki. Sesuatu yang boleh wajib atau di larang untuk diperbuat yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriterium atau tolok ukur pembeda di antara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah.<sup>20</sup>

Pada era reformasi ini, kedudukan BPN sebagai satu-satunya lembaga atau institusi yang diberikan kewenangan (kepercayaan) untuk mengemban amanah dalam mengelola bidang pertanahan diakui secara normatif melalui Peraturan Presiden (Perpres) No. 10. Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional. Dalam pasal 2 Perpres tersebut disebutkan bahwa badan pertanahan nasional mempunyai tugas

<sup>18</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah*, Edisi Pertama, Kencana, Jakarta, April 2005, hlm. 72.

<sup>19</sup> *Ibid*, hlm. 73-74.

<sup>20</sup> *Ibid*, hlm. 74.

pemerintahan di bidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral.<sup>21</sup>

Harapannya, BPN mampu memegang kendali perumusan kebijakan nasional di bidang pertanahan, kebijakan teknis, perencanaan dan program, penyelenggaraan pelayanan administrasi pertanahan dalam rangka menjamin kepastian hukum hak atas tanah, penatagunaan tanah, reformasi agraria, penguasaan dan pemilikan hak atas tanah, termasuk pemberdayaan masyarakat, bahkan institusi/lembaga ini salah satu misinya adalah melakukan pengkajian dan penaganan masalah, sengketa perkara dan konflik di bidang pertanahan.<sup>22</sup>

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 yang lebih dikenal dengan sebutan uupa secara ideologis mempunyai hubungan yang sangat erat dengan kaum tani Indonesia. Hal ini dikarenakan sejak berlakunya uupa secara yuridis formal ada keinginan yang sangat kuat untuk menfungsikan hukum agraria nasional sebagai alat untuk membawa kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi negara dan masyarakat tani dalam rangka masyarakat adil dan makmur, sebab dalam kehidupan masyarakat, khususnya di daerah pedesaan, tanah merupakan salah satu sumber hidup dan kehidupan mereka. Di samping itu, tanah-tanah adat sering dihubungkan dengan nilai kosmis-magis-religius. Hubungan ini bukan saja antara individu dengan tanah, tetapi juga antar sekelompok anggota masyarakat suatu persekutuan hukum adat di dalam hubungan dengan hak ulayat.<sup>23</sup>

Sering kali karena pentingnya peran tanah dalam kehidupan manusia, tanah menjadi objek yang rawan perselisihan atau sengketa antarmanusia. Hal ini terjadi karena kebutuhan hidup akan tanah semakin meningkat, namun persediaan tanah relatif tetap. Sengketa tanah dalam masyarakat setiap tahun semakin meningkat dan terjadi hampir di seluruh daerah di Indonesia, baik perkotaan maupun di pedesaan.<sup>24</sup> Sengketa dan konflik pertanahan yang semakin semarak dan kompleks belakangan ini terlihat sangat jelas lebih banyak konflik dan sengketa vertikal antara masyarakat dengan pemerintah atau pihak yang berwenang. Secara

sepintas yang terlihat memang konflik horizontal antara masyarakat dengan pengusaha/investor dan atau badan usaha milik negara (BUMN), namun di balik itu, rakyat sebenarnya berhadapan dengan negara yang melindungi para pengusaha dan badan usaha milik negara. Dibanding konflik horizontal antara masyarakat dengan masyarakat lainnya, konflik berdimensi vertikal lebih dominan.<sup>25</sup>

Pembangunan Jangka Panjang Kedua peranan tanah bagi pemenuhan berbagai keperluan akan meningkat, baik sebagai tempat bermukim maupun untuk kegiatan usaha. Sehubungan dengan itu akan meningkat pula kebutuhan akan dukungan berupa jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan. Pemberian jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, pertama-tama memerlukan tersedianya perangkat hukum yang tertulis, lengkap dan jelas yang dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan isi ketentuan-ketentuannya. Selain itu dalam menghadapi kasus-kasus konkret diperlukan juga terselenggaranya pendaftaran tanah yang memungkinkan bagi para pemegang hak atas tanah untuk dengan mudah membuktikan haknya atas tanah yang dikuasainya, dan bagi para pihak yang berkepentingan, seperti calon pembeli dan calon kreditor, untuk memperoleh keterangan yang diperlukan mengenai tanah yang menjadi obyek perbuatan hukum yang akan dilakukan, serta bagi Pemerintah untuk melaksanakan kebijaksanaan pertanahan.<sup>26</sup>

Dalam Peraturan Pemerintah yang menyempurnakan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 ini, tetap dipertahankan tujuan dan sistem yang digunakan, yang pada hakikatnya sudah ditetapkan dalam Undang-undang Pokok Agraria (UUPA), yaitu bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan dan bahwa sistem publikasinya adalah sistem negatif, tetapi yang mengandung unsur positif, karena akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, seperti yang dinyatakan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c, Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2) dan Pasal 38 ayat (2) UUPA.

---

<sup>21</sup> Bernhard Limbong, *Op. Cit.*, hlm. 113.

<sup>22</sup> *Ibid*, hlm. 113.

<sup>23</sup> Bernhard Limbong, *Op. Cit.* hlm. 28

<sup>24</sup> *Ibid*, hlm. 28-29.

---

<sup>25</sup> *Ibid*, hlm. 4

<sup>26</sup>Penjelasan Atas Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Pendaftaran tanah juga tetap dilaksanakan melalui dua cara, yaitu pertama-tama secara sistematis yang meliputi wilayah satu desa atau kelurahan atau sebagiannya yang terutama dilakukan atas prakarsa Pemerintah dan secara sporadik, yaitu pendaftaran mengenai bidang-bidang tanah atas permintaan pemegang atau penerima hak yang bersangkutan secara individual atau masal.

Penyempurnaan yang diadakan meliputi penegasan berbagai hal yang belum jelas dalam peraturan yang lama, antara lain pengertian pendaftaran tanah itu sendiri, asas-asas dan tujuan penyelenggaraannya, yang disamping untuk memberi kepastian hukum sebagaimana disebut di atas juga dimaksudkan untuk menghimpun dan menyajikan informasi yang lengkap mengenai data fisik dan data yuridis mengenai bidang tanah yang bersangkutan. Prosedur pengumpulan data penguasaan tanah juga dipertegas dan dipersingkat serta disederhanakan. Guna menjamin kepastian hukum di bidang penguasaan dan pemilikan tanah faktor kepastian letak dan batas setiap bidang tanah tidak dapat diabaikan. Dari pengalaman masa lalu cukup banyak sengketa tanah yang timbul sebagai akibat letak dan batas bidang-bidang tanah tidak benar. Karena itu masalah pengukuran dan pemetaan serta penyediaan peta berskala besar untuk keperluan penyelenggaraan pendaftaran tanah merupakan hal yang tidak boleh diabaikan dan merupakan bagian yang penting yang perlu mendapat perhatian yang serius dan seksama, bukan hanya dalam rangka pengumpulan data penguasaan tanah tetapi juga dalam penyajian data penguasaan/pemilikan tanah dan penyimpanan data tersebut. Perkembangan teknologi pengukuran dan pemetaan, seperti cara penentuan titik melalui Global Positioning System (GPS) dan komputerisasi pengolahan, penyajian dan penyimpanan data, pelaksanaan pengukuran dan pemetaan dapat dipakai di dalam pendaftaran tanah. Untuk mempercepat pengukuran dan pemetaan bidang tanah yang harus didaftar penggunaan teknologi modern, seperti Global Positioning System (GPS) dan komputerisasi pengolahan dan penyimpanan data perlu dimungkinkan yang pengaturannya diserahkan kepada Menteri.

Di samping pendaftaran tanah secara sistematis pendaftaran tanah secara sporadik juga akan ditingkatkan pelaksanaannya, karena

dalam kenyataannya akan bertambah banyak permintaan untuk mendaftar secara individu dan massal yang diperlukan dalam pelaksanaan pembangunan, yang akan makin meningkat kegiatannya. Pendaftaran tanah secara sistematis diutamakan karena melalui cara ini akan mempercepat perolehan data mengenai bidang-bidang tanah yang akan didaftar dari pada melalui pendaftaran tanah secara sporadik. Tetapi karena prakarsanya datang dari Pemerintah, diperlukan waktu untuk memenuhi dana, tenaga dan peralatan yang diperlukan. Maka pelaksanaannya harus didasarkan pada suatu rencana kerja yang meliputi jangka waktu yang agak panjang dan rencana pelaksanaan tahunan yang berkelanjutan melalui uji kelayakan agar berjalan lancar.<sup>27</sup>

Negara hukum ialah negara yang susunannya diatur dengan sebaiknya-baiknya dalam undang-undang, sehingga segala kekuasaan dari alat-alat pemerintahannya didasarkan pada hukum. Rakyat tidak boleh melakukan tindakan yang bertentangan dengan hukum. Negara hukum itu ialah negara yang diperintah bukan oleh orang-orang tetapi oleh undang-undang (*state not governed by men, but by laws*). Oleh karena itu di dalam negara hukum, hak-hak rakyat dijamin sepenuhnya oleh negara dan terhadap negara, sebaliknya kewajiban-kewajiban rakyat harus dipenuhi seluruhnya dengan tunduk dan taat kepada segala peraturan pemerintah dan undang-undang negara.<sup>28</sup>

## **B. Penerbitan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Bagi Warga Negara Indonesia**

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, mengatur mengenai Pendaftaran tanah. Pasal 19 ayat:

- (1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- (2) Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi:

---

<sup>27</sup> Penjelasan Atas Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

<sup>28</sup> H. Murtir Jeddawi, *Negara Hukum Good Governance dan Korupsi di Daerah*, Total Media, Yogyakarta, 2011, hlm. 1-2.

- a. pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah;
  - b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
  - c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
- (3) Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu-lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.
- (4) Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat (1) diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Dalam rangka memberikan kepastian akan hak atas tanah, dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dinyatakan bahwa Pemerintah menyelenggarakan pendaftaran tanah. Terhadap tanah yang telah didaftarkan selanjutnya diberikan tanda bukti hak atas tanah atau sering disebut sertifikat hak atas tanah. Sertifikat merupakan alat bukti yang kuat mengenai kepemilikan tanah.<sup>29</sup>

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, mengatur mengenai Penerbitan Sertifikat. Pasal 31 ayat:

- (1) Sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1).
- (2) Jika di dalam buku tanah terdapat catatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1) huruf b yang menyangkut data yuridis, atau catatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1) huruf c, d dan e yang menyangkut data fisik maupun data yuridis penerbitan sertipikat ditangguhkan sampai catatan yang bersangkutan dihapus.
- (3) Sertifikat hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau kepada pihak lain yang dikuasakan olehnya.

- (4) Mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susu kepunyaan bersama beberapa orang atau badan hukum diterbitkan satu sertipikat, yang diterimakan kepada salah satu pemegang hak bersama atas penunjukan tertulis para pemegang hak bersama yang lain.
- (5) Mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun kepunyaan bersama sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dapat diterbitkan sertifikat sebanyak jumlah pemegang hak bersama untuk diberikan kepada tiap pemegang hak bersama yang bersangkutan, yang memuat nama serta besarnya bagian masing-masing dari hak bersama tersebut.
- (6) Bentuk, isi, cara pengisian dan penandatanganan sertifikat ditetapkan oleh Menteri.

Penjelasan Pasal 31 ayat (2) Penerbitan Sertifikat dimaksudkan agar pemegang hak dapat dengan mudah membuktikan haknya. Oleh karena itu sertifikat merupakan alat pembuktian yang kuat sebagaimana dimaksud Pasal 19 UUPA. Sehubungan dengan itu apabila masih ada ketidakpastian mengenai hak atas tanah yang bersangkutan, yang ternyata dari masih adanya catatan dalam pembukuannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1), pada prinsipnya sertipikat belum dapat diterbitkan. Namun apabila catatan itu mengenai ketidaklengkapan data fisik yang tidak disengketakan, sertipikat dapat diterbitkan. Ayat (3) Sertifikat tanah wakaf diserahkan kepada Nadzirnya. Dalam hal pemegang hak sudah meninggal dunia, sertipikat diterimakan kepada ahli warisnya atau salah seorang ahli waris dengan persetujuan para ahli waris yang lain.

Ayat (4) Dalam hal hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun kepunyaan seorang laki-laki yang beristeri atau seorang perempuan yang bersuami, surat penunjukan tertulis termaksud tidak diperlukan. Ayat (5) Dengan adanya ketentuan ini tiap pemegang hak bersama memegang sertipikat yang menyebutkan besarnya bagian masing-masing dari hak bersama tersebut. Dengan demikian masing-masing akan dengan mudah dapat melakukan perbuatan hukum mengenai bagian haknya yang bersangkutan tanpa perlu mengadakan perubahan pada surat tanda bukti hak para pemegang hak bersama yang bersangkutan, kecuali kalau secara tegas ada

<sup>29</sup> Faisal dan Lalu Muhammad. *Op. Cit.* hlm. 203.

larangan untuk berbuat demikian jika tidak ada persetujuan para pemegang hak bersama yang lain.

Pasal 32 ayat:

- (1) Sertifikat 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.
- (2) Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat 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 sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.

Penjelasan Pasal 32 ayat (1) Sertifikat 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. Ayat (2) Pendaftaran tanah yang penyelenggaraannya diperintahkan oleh UUPA tidak menggunakan sistem publikasi positif, yang kebenaran data yang disajikan dijamin oleh Negara, melainkan menggunakan sistem publikasi negatif. Di dalam sistem publikasi negatif Negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan. Tetapi walaupun demikian tidaklah dimaksudkan untuk menggunakan sistem publikasi negatif secara murni. Hal tersebut tampak dari pernyataan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, bahwa surat tanda bukti hak yang diterbitkan berlaku sebagai alat bukti yang kuat dan dalam Pasal 23, 32, dan 38 UUPA bahwa pendaftaran berbagai peristiwa hukum merupakan alat pembuktian yang kuat.

Ketentuan-ketentuan mengenai prosedur pengumpulan, pengolahan, penyimpanan dan penyajian data fisik dan data yuridis serta penerbitan sertifikat dalam Peraturan Pemerintah ini, tampak jelas usaha untuk sejauh mungkin memperoleh dan menyajikan data yang benar, karena pendaftaran tanah adalah untuk menjamin kepastian hukum. Sehubungan dengan itu diadakanlah ketentuan dalam ayat (2) ini. Ketentuan ini bertujuan, pada satu pihak untuk tetap berpegang pada sistem publikasi negatif dan pada lain pihak untuk secara seimbang memberikan kepastian hukum kepada pihak yang dengan itikad baik menguasai sebidang tanah dan didaftar sebagai pemegang hak dalam buku tanah, dengan sertifikat sebagai tandanya, yang menurut UUPA berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Kelemahan sistem publikasi negatif adalah, bahwa pihak yang namanya tercantum sebagai pemegang hak dalam buku tanah dan sertifikat selalu menghadapi kemungkinan gugatan dari pihak lain yang merasa mempunyai tanah itu. Umumnya kelemahan tersebut diatasi dengan menggunakan lembaga *acquisitieve verjaring* atau *adverse possession*. Hukum tanah kita yang memakai dasar hukum adat tidak dapat menggunakan lembaga tersebut, karena hukum adat yang dapat digunakan untuk mengatasi kelemahan sistem publikasi negatif dalam pendaftaran tanah, yaitu lembaga *rechtsverwerking*. Dalam hukum adat jika seseorang selama sekian waktu membiarkan tanahnya tidak dikerjakan, kemudian tanah itu dikerjakan orang lain yang memperolehnya dengan itikad baik, maka hilanglah haknya untuk menuntut kembali tanah tersebut. Ketentuan di dalam UUPA yang menyatakan hapusnya hak atas tanah karena diterlantarkan (Pasal 27, 34 dan 40 UUPA) adalah sesuai dengan lembaga ini. Dengan pengertian demikian, maka apa yang ditentukan dalam ayat ini bukanlah menciptakan ketentuan hukum baru, melainkan merupakan penerapan ketentuan hukum yang sudah ada dalam hukum adat, yang dalam tata hukum sekarang ini merupakan bagian dari Hukum Tanah Nasional Indonesia dan sekaligus memberikan wujud konkrit dalam penerapan ketentuan dalam UUPA mengenai penelantaran tanah.

Bagi masyarakat perkotaan, kita akui sudah ada kesadaran untuk mensertifikatkan hak atas tanahnya. Tetapi bagi masyarakat pedesaan dimungkinkan masih banyak yang tidak

mensertifikat kan hak atas tanahnya karena kurangnya pengetahuan akan pentingnya sertifikat hak atas tanah serta ada nya kekhawatiran mengenai mahal nya biaya yang dikeluarkan. Karena itu cara mengatasinya adalah dengan cara memberikan penyuluhan hukum di bidang pertanahan, yang diberikan oleh Instansi terkait dengan melibatkan Perguruan Tinggi setempat. Demi menjamin kepastian hukum dan kepastian hak, maka tanah harus didaftarkan, agar mendapatkan alat bukti yang kuat berupa sertifikat hak atas tanah.<sup>30</sup>

Sebagai alat bukti yang kuat, maka sertifikat dapat dijadikan 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 untuk menyelesaikan sengketa.

Konflik berasal dari kata kerja latin *configere* yang berarti saling memukul. Secara sosiologis, konflik diartikan sebagai suatu proses sosial antara dua orang atau lebih (bisa juga kelompok) di mana salah satu pihak berusaha menyingkirkan pihak lain dengan menghancurkannya atau membuatnya tidak berdaya.<sup>31</sup> Dalam ranah hukum dapat dikatakan bahwa sengketa adalah masalah antara dua orang atau lebih di mana keduanya saling memperlakukan suatu objek tertentu. Hal ini terjadi dikarenakan kesalahpahaman atau perbedaan pendapat atau persepsi antara keduanya yang kemudian menimbulkan akibat hukum bagi keduanya. Berdasarkan keputusan kepala BPN RI Nomor 34 Tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan, sengketa pertanahan: "adalah perbedaan nilai, kepentingan, pendapat dan atau persepsi antara orang perorangan dan atau badan hukum (privat atau publik) mengenai status penguasaan dan atau status kepemilikan dan atau status penggunaan atau pemanfaatan atas bidang tanah tertentu".

Definisi mengenai sengketa pertanahan mendapat sedikit penanganan dalam peraturan kepala BPN RI Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan, adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, badan hukum atau lembaga yang tidak berdampak luas secara sosio-

politis.<sup>32</sup> Sengketa tanah dapat berupa sengketa administrasi, sengketa perdata, sengketa pidana terkait dengan pemilikan, transaksi, pendaftaran, penjaminan, pemanfaatan, penguasaan dan sengketa hak ulayat.<sup>33</sup>

Sengketa tanah tentu subjeknya tidak hanya satu, namun lebih dari satu, entah itu antar individu, kelompok, organisasi bahkan lembaga besar sekalipun seperti badan usaha milik negara (BUMN) ataupun negara. Status hukum antara subyek sengketa dengan tanah yang menjadi obyek sengketa bisa berupa pemilik, pemegang hak tanggungan, pembeli, penerima hak, penyewa, pengelola, penggarap dan sebagainya.<sup>34</sup> Sedangkan obyek sengketa tanah meliputi tanah milik perorangan atau badan hukum, tanah asset negara atau pemda, tanah negara, tanah adat dan ulayat, tanah eks hak barat, tanah hak nasional, tanah perkebunan, serta jenis kepemilikan lainnya.<sup>35</sup>

Hak milik atas tanah bagi warga Negara Indonesia merupakan bagian dari upaya untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak milik atas tanah. Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis. Pengaturan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang mengatur mengenai hak milik atas tanah bagi warga Negara Indonesia. Hak milik adalah hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

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 kewarga-negaraannya wajib melepaskan hak itu didalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarga-negaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap

---

<sup>30</sup>Haryati. *Op. Cit.* hlm.74.

<sup>31</sup>Bernhard Limbong, *Op. Cit.* hlm. 29.

---

<sup>32</sup>*Ibid.*, hlm. 49

<sup>33</sup> *Ibid.*

<sup>34</sup> *Ibid.*

<sup>35</sup> *Ibid.*

berlangsung. Selama seseorang disamping kewarga-negara Indonesia mempunyai kewarga-negara asing maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik.

## **PENUTUP**

### **A. Kesimpulan**

1. Hak milik atas tanah bagi warga Negara Indonesia, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, hanya warga-negara Indonesia dapat mempunyai hak milik. Hak milik adalah hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. 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 kewarga-negaraannya wajib melepaskan hak itu didalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarga-negaraannya itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebani tetap berlangsung. Selama seseorang disamping kewarga-negara Indonesia mempunyai kewarga-negara asing maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik.
2. Penerbitan sertifikat hak milik atas tanah bagi warga Negara Indonesia, untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah. Sertifikat hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau kepada pihak lain yang dikuasakan olehnya. Bentuk, isi, cara pengisian dan penandatanganan sertifikat ditetapkan oleh Menteri. Penerbitan Sertifikat dimaksudkan agar pemegang hak dapat dengan mudah membuktikan haknya. Oleh karena itu sertifikat merupakan alat pembuktian yang kuat sebagaimana dimaksud Pasal 19 UUPA. Sertifikat 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.

### **B. Saran**

1. Hak milik atas tanah bagi warga Negara Indonesia merupakan hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain dan tiap-tiap warga-negara Indonesia, baik laki-laki maupun wanita mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh sesuatu hak atas tanah serta untuk mendapat manfaat dari hasilnya, baik bagi diri sendiri maupun keluarganya, tetapi semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial, sehingga 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.
2. Penerbitan sertifikat hak milik atas tanah bagi warga Negara Indonesia merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Jika di dalam buku tanah terdapat catatan yang menyangkut data yuridis, atau catatan yang menyangkut data fisik maupun data yuridis penerbitan sertifikat perlu ditangguhkan sampai catatan yang bersangkutan dihapus. Oleh karena itu apabila masih ada ketidakpastian mengenai hak atas tanah dan ternyata masih adanya catatan dalam pembukuannya pada prinsipnya sertifikat belum dapat diterbitkan. Namun apabila catatan mengenai ketidaklengkapan data fisik tidak lagi disengketakan, sertifikat dapat diterbitkan.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku:

- Hadisiswati Indri. Kepastian Hukum Dan Perlindungan Hukum Hak Atas Tanah. AHKAM, Volume 2, Nomor 1, Juli 2014.
- Jeddawi Murtir H., *Negara Hukum Good Governance dan Korupsi di Daerah*, Total Media, Yogyakarta, 2011.
- Limbong Bernhard, *Konflik Pertanahan*, Cetakan Pertama, Margaretha Pustaka, Jakarta, Februari 2012.
- Santoso Urip, *Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah*, Edisi Pertama, Kencana, Jakarta, April 2005.
- Soekanto Soerjono dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta. 1995.
- Soetiknjo Imam, *Politik Agraria Nasional, Hubungan Manusia Dengan Tanah Yang Berdasarkan Pancasila*, Cetakan Ketiga, Gadjah Mada, University Press, Yogyakarta, 1990.

### Jurnal:

- Faisal dan Lalu Muhammad. Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan Umum. *Journal Ilmiah Rinjani Universitas Gunung Rinjani*. Vol. 5 No. 1 Tahun 2017.
- Haryati. Fungsi Sertifikat Hak Atas Tanah Dalam Menjamin Kepastian hukum. *Hukum Dan Dinamika Masyarakat*. Vol.5 No.1 Oktober 2007. ISSN: NO. 0854-2031.
- Kusuma Arja Dadi, Rodliyah dan Sahnun. Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Sebagai Alat Bukti Hak Yang Kuat. *Certificate Of The Property Right As An Evidence Of Powerfull Right*. *Jurnal Ius* | Vol V | Nomor 2 | Agustus 2017 | Kajian Hukum dan Keadilan IUS310-321.
- W. Indriasti Widayarini. Prospektif Kebijakan Kepemilikan Hak Atas Tanah Bagi Warganegara Asing Di Indonesia. *Hukum Dan Dinamika Masyarakat*. Vol.12 No.1 Oktober 2014. ISSN: NO. 0854-2031.

### Peraturan Perundang-Undangan:

- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

### Internet:

- Wahanisa Rofi, Suhadi, Arif Hidayat, Nurul Fibrianti. Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang. Sosialisasi Pentingnya Kepemilikan Sertifikat Tanah Sebagai Bukti Penguasaan Hak Milik Atas Tanah Berdasar Pp No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Di Desa Jetis Kecamatan Bandungan Kabupaten Semarang. hlm. 1-2