

SKRIPSI

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PIHAK KETIGA ATAS KEPEMILIKAN TANAH DI ATAS TANAH OBJEK SENGKETA

(Studi Kasus Kampung Cambalagi, Desa Tupabbiring, Kabupaten Maros)



OLEH
MASEATI
B111 15 059

DEPARTEMEN HUKUM KEPERDATAAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS HASANUDDIN
MAKASSAR
2019



Optimization Software:
www.balesio.com

HALAMAN JUDUL

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PIHAK KETIGA ATAS KEPEMILIKAN TANAH DI ATAS TANAH OBJEK SENGKETA

(Studi Kasus Kampung Cambalagi, Desa Tupabbiring, Kabupaten Maros)

OLEH :

MASEATI

B111 15 059

SKRIPSI

Diajukan sebagai tugas akhir dalam rangka penyelesaian studi sarjana

pada Departemen Hukum Keperdataan

Program Studi Ilmu Hukum

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS HASANUDDIN

MAKASSAR

2019



PENGESAHAN SKRIPSI

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PIHAK KETIGA ATAS KEPEMILIKAN TANAH DI ATAS TANAH OBJEK SENGKETA

(Studi Kasus Kampung Cambalagi, Desa Tuppabiring, Kabupaten Maros)

Disusun dan diajukan oleh

MASEATI
B111 15 059

Telah Dipertahankan di Hadapan Panitia Ujian Skripsi yang Dibentuk
Dalam Rangka Penyelesaian Studi Program Sarjana Bagian Hukum Keperdataan
Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin
Pada Hari Rabu, 22 Mei 2019
dan Dinyatakan Lulus

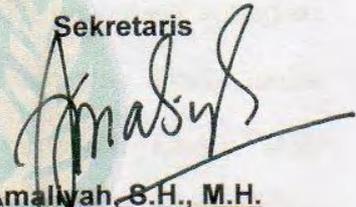
Panitia Ujian

Ketua



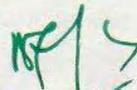
Prof. Dr. Anwar Borahima, S.H., M.H.
NIP. 19601008 198703 1 001

Sekretaris



Amalyah, S.H., M.H.
NIP. 19870226 201404 2 001

Ketua Program Studi Sarjana Ilmu Hukum



Dr. Maskun, S.H., LL.M.
NIP. 19761129 1999031 005



PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Maseati

Nomor Induk Mahasiswa : B111 15 059

Jenjang Pendidikan : S1

Program Studi : Ilmu Hukum

Menyatakan bahwa Skripsi yang berjudul “ **Perlindungan Hukum Bagi Pihak Ketiga Atas Kepemilikan Tanah di Atas Tanah Objek Sengketa (Studi Kasus Kampung Cambalagi, Desa Tupabbiring, Kabupaten Maros)**” adalah **BENAR** merupakan hasil karya saya sendiri, bukan merupakan pengambilan tulisan atau pemikiran orang lain.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan bahwa sebagian atau keseluruhan isi skripsi ini hasil karya orang lain atau dikutip tanpa menyebut sumbernya, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Makassar,

Mei 2019



Maseati



PERSETUJUAN PEMBIMBING

Diterangkan bahwa skripsi dari :

Nama : Maseati

Nomor Pokok : B111 15 059

Departemen : Hukum Keperdataan

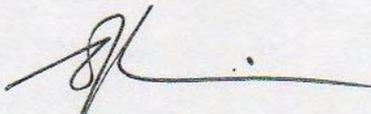
Judul : Perlindungan Hukum Bagi Pihak Ketiga Atas Kepemilikan Tanah di Atas Tanah Objek Sengketa (Studi Kasus Kampung Cambalagi, Desa Tupabbiring, Kabupaten Maros)

Telah diperiksa dan disetujui untuk diajukan dalam ujian skripsi.

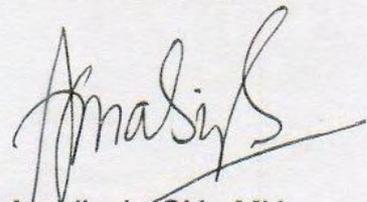
Makassar, Mei 2019

Pembimbing I

Pembimbing II



Prof. Dr. Anwar Borahima, SH., MH.
NIP. 196010081987031001



Amaliyah, SH., MH.
NIP. 198702262014042001





**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS HASANUDDIN
FAKULTAS HUKUM**

Jl. Perintis Kemerdekaan KM.10 Makassar 90245 Telp/Fax : (0411)584686,587219, E-mail:hukum@unhas.ac.id

PERSETUJUAN MENEMPUH UJIAN SKRIPSI

Diterangkan bahwa skripsi mahasiswa :

Nama : MASEATI
Nomor Pokok : B11115059
Program Studi : Ilmu Hukum
Departemen : Hukum Keperdataan
Judul Skripsi : Perlindungan Hukum Bagi Pihak Ketiga Atas Kepemilikan Tanah Di Atas Tanah Objek Sengketa (Studi Kasus Kampung Cambalagi, Desa Tuppabiring, Kabupaten Maros

Memenuhi syarat untuk diajukan dalam ujian skripsi sebagai ujian akhir program studi.

Makassar, Mei 2019

a.n. Dekan,
Wakil Dekan Bidang Akademik, Riset
dan Inovasi



Prof. Dr. Hamzah Halim, SH., MH
NIP. 19731231 199903 1 003



ABSTRAK

MASEATI (B111 15 059) “Perlindungan Hukum Bagi Pihak Ketiga Atas Kepemilikan Tanah di Atas Tanah Objek Sengketa (Studi Kasus Kampung Cambalagi, Desa Tupabbiring, Kabupaten Maros)”. Dibawah bimbingan Bapak Anwar Borahima selaku Pembimbing I dan Ibu Amaliyah selaku Pembimbing II.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui perlindungan hukum bagi pihak ketiga atas kepemilikan tanah di atas tanah objek sengketa yang terletak di Kampung Cambalagi, Desa Tupabbiring, Kabupaten Maros dan mengetahui kedudukan pihak ketiga di atas tanah objek sengketa sesuai dengan Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Penelitian ini dilakukan di Kabupaten Maros dengan memilih instansi dan pihak terkait dengan penelitian ini, yaitu Pengadilan Negeri Maros, Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Maros, Kantor Camat Bontoa, Kantor Desa Tupabbiring, dan pihak ketiga yang dirugikan berkenaan dengan objek sengketa. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian empiris, yaitu dengan menelaah secara langsung permasalahan yang terjadi di masyarakat.

Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa adanya pihak ketiga yang dirugikan haknya disebabkan batas yang disebutkan penggugat pada amar gugatannya tidak sama luasnya dengan yang ada di lokasi objek sengketa. Ditemukan bahwa tidak adanya pemeriksaan setempat yang dilakukan oleh pihak Pengadilan Negeri Maros sebelum menjatuhkan putusan dan tidak melibatkan pihak Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Maros yang sudah menerbitkan sertipikat dari pihak tergugat maupun pihak ketiga sehingga dengan adanya putusan Majelis Hakim menimbulkan kerugian dan masalah bagi pihak ketiga yang dirugikan haknya. Kedudukan hukum lebih kuat kepada pihak ketiga yang menguasai tanah dengan itikad baik dan memiliki sertipikat adapun perlindungan hukum yang dapat dilakukan oleh pihak ketiga, yaitu dengan mengajukan gugatan baru pada Pengadilan Negeri Maros.

Kata Kunci: Perlindungan Hukum, Pihak Ketiga, Kepemilikan Tanah, Kabupaten Maros.



ABSTRACT

MASEATI (B111 15 059) “Legal Protection towards Third Parties on Land Ownership of Land Disputes (Case Study in Cambalagi, Tupabbiring Village, Maros Regency)”. Under direction of Mr. Anwar Borahima as First Supervisor and Mrs. Amaliyah as Second Supervisor.

The aims of this research is to understand legal protection towards third Parties on Land Ownership of Land Disputes Located in Cambalagi, Tupabbiring Village, Maros Regency and to understand the foothold of the third parties on Land Disputes according to Law Number 5 of 1960 concerning Basic Agrarian Principles and Government Regulation No. 24 of 1997 concerning Land Registration.

This research was conducted in Maros Regency. Relevant agencies and third parties was chosen for this study which was Maros District Court, National Land Agencies of Maros Regency, Bontoa Sub-district Office, Tupabbiring Village Office, and Harmed Third Parties related on Land Disputes. The methods of this study was empirical study, which directly examine the problems in the society.

The result of this study shown that there were harmed third parties caused by the boundary differences mentioned by the plaintiff which not in accordance with the actual location of the disputed land. Found that there was not direct inspection by Maros District Court Party before decided the verdict and not coloborated with National Land Agency of Maros District which already issued the land ownership certificate towards the harmed third parties, hence those verdict provoke harm and loss to the third parties. Legal status of the third parties are stonger with good ownership intentions and legal of land ownership certificates. A new lawsuit can be submitted by the third parties towards Maros District Court.

Keywords : Legal

Protection, Third Parties, Land Ownership, Maros Regency.



KATA PENGANTAR

Assalamu Alaikum Wr.Wb

Alhamdulillah, puji syukur kehadirat Allah SWT karena atas berkat, rahmat dan izin-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi dengan judul: **“Perlindungan Hukum Bagi Pihak Ketiga Atas Kepemilikan Tanah di Atas Tanah Objek Sengketa (Studi Kasus Kampung Cambalagi, Desa Tupabbiring, Kabupaten Maros)”**.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan karena menyadari segala keterbatasan yang ada. Untuk itu demi kesempurnaan skripsi ini, penulis sangat membutuhkan dukungan dan sumbangsih pemikiran berupa kritik dan saran yang bersifat membangun.

Terkhusus hormat penulis hanturkan kepada orang tua, yaitu Ibunda Madana dan Ayahanda Rafi yang telah tulus ikhlas memberikan kasih sayang, cinta, doa, perhatian, pengorbanan, dukungan moral, dan materil yang telah diberikan selama ini. Terima kasih telah meluangkan segenap waktunya untuk mengasuh, mendidik, membimbing dan mengiringi perjalanan hidup penulis dengan dibarengi alunan doa, yang tiada henti agar penulis sukses dalam menggapai cita-cita. Kepada kedua kakak penulis, yaitu Syarifuddin, SE. dan Abdul Kadir, SE., kakak Ipar penulis Murniati A. Md. Kep. dan kedua keponakan penulis Lailatul Aisyah Syarif dan Ka Yusef Ramadhan yang senantiasa mendoakan dan memberi dukungan kepada penulis.



Penyusunan skripsi ini tak lepas dari segala pihak yang telah membimbing dan membantu dalam penelitian maupun penyusunan skripsi. Oleh karena itu, penulis menyampaikan penghargaan dan ucapan terima kasih kepada segenap pihak yang telah membantu baik secara moril maupun materil demi terselesaikannya skripsi ini,yaitu:

1. Kepada Rektor Universitas Hasanuddin, beserta seluruh jajaran dan staf.
2. Kepada Dekan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, beserta seluruh jajaran dan staf.
3. Kepada Bapak Dr.Winner Sitorus,S.H.,M.H.,LL.M dan Ibu Dr. Sri Susyanti Nur, S.H., M.H. selaku Ketua Bagian dan Sekretaris Hukum Keperdataan Fakultas Hukum.
4. Kepada Bapak Prof. Dr. Anwar Borahima, S.H., M.H dan Ibu Amaliyah, S.H.,M.H selaku Pembimbing I dan Pembimbing II. Terimakasih atas petunjuk, saran, bimbingan, dan semangat kepada penulis untuk menyelesaikan skripsi ini tepat pada waktunya. Semoga Allah SWT senantiasa melimpahkan rahmat dan hidayahnya untuk Bapak dan Ibu.
5. Kepada Ibu Prof. Dr. Farida Patittingi, S.H.,M.Hum dan Ibu Prof. Dr. A. Suriyaman M.Pide, S.H.,M.Hum, selaku penguji I dan Penguji II, Terima kasih atas segala bimbingan, kritik, dan saran yang dib erikan

pada penulis.



6. Kepada Bapak Prof. Dr. Muhammad Yunus, S.H.,M.H. selaku Pembimbing Akademik atas waktu dan nasihat yang dicurahkan kepada penulis.
7. Kepada seluruh dosen Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, terima kasih atas seluruh pengetahuan yang telah diajarkan selama kuliah kepada penulis.
8. Kepada Ketua Pengadilan Negeri Maros beserta jajarannya yang telah melayani dan membantu penulis selama proses penelitian.
9. Kepada Camat Bontoa dan Kepala Desa Tupabbiring beserta jajarannya yang telah melayani dan membantu penulis selama proses penelitian.
10. Kepada Ibu Ratna Dewi, S.Pd., M.Pd. yang tak henti-hentinya memberikan doa, semangat, dan bantuan kepada penulis selama penyusunan skripsi ini.
11. Untuk sahabat penulis yang tercinta Ica, Marda, Fitri,Ulfa, Hardiyanti, Evi, Tri, Puji, Wasti, Ahmad, Inna, Tiani, Grace, Tami, Rifa, Mustan, dan Alif. Terima kasih atas canda tawa dan seluruh kebersamaan yang telah kita rangkai selama proses perkuliahan.
12. Untuk teman-teman di Asosiasi Mahasiswa Perdata Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin (AMPUH) dan Lembaga Pers Mahasiswa Hukum (LPMH), terima kasih atas kebersamaannya selama ini.



Untuk teman-teman peserta KKN Gel. 99 Universitas Hasanuddin, di
sa Cilellang, Kecamatan Mallusetasi, Kabupaten Barru. Terkhusus

Yuli, kak Ira, Evi, Ica, zaldi, dan Alwan. Terima kasih atas kepercayaan dan seluruh pengalaman pada masa KKN.

14. Seluruh teman-teman angkatan JURIS 2015 dan seluruh Mahasiswa Fakultas Hukum Unhas, teruslah belajar, belajarlh untuk hidup dan hiduplah untuk belajar.

Seluruh pihak yang tak sempat penulis sebutkan satu per satu membantu penulis selama penyusunan skripsi ini. Semoga Allah SWT senantiasa melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya. Akhir kata, semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi seluruh pembaca. AMIN.

Wassalamualaikum wr.wb

Makassar, April 2019

Penulis



DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL.....	i
PENGESAHANSKRIPSI	ii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	iii
PERSETUJUAN PEMBIMBING	iv
PERSETUJUAN MENEMPUH UJIAN SKRIPSI.....	v
ABSTRAK.....	vi
KATA PENGANTAR	viii
DAFTAR ISI	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah	6
C. Tujuan Penelitian	6
D. Manfaat Penelitian	6
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	8
A. Hukum Tanah Nasional.....	8
1. Pengertian Tanah	8
2. Fungsi Tanah.....	10
3. Landasan Hukum.....	12
Hak Penguasaan Atas Tanah	14



C. Hak Milik Atas Tanah	18
1. Pengertian Hak Milik	18
2. Subjek Hak Milik	19
3. Peralihan Hak Milik	20
4. Hapusnya Hak Milik	22
5. Cara Terjadinya Hak Milik	29
6. Pembebanan Hak Milik	30
D. Sertipikat Sebagai Tanda Bukti Hak Milik Atas Tanah	33
E. Perlindungan Hukum Terhadap Hak Milik Atas Tanah	38
BAB III METODE PENELITIAN.....	42
A. Tipe Penelitian	42
B. Lokasi Penelitian	42
C. Populasi dan Sampel	42
D. Jenis dan Sumber Data	43
E. Teknik Pengumpulan Data	44
F. Analisis Data	44
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN.....	45
A. Kedudukan Hukum Pihak Ketiga di Atas Tanah Objek Sengketa.....	50
B. Perlindungan Hukum Pihak Ketiga yang menguasai Tanah di Atas Objek Sengketa.....	70
BAB V PENUTUP	76
A. Kesimpulan	76
B. Saran	77

DAFTAR PUSTAKA



AN

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan kebutuhan yang fundamental, hal ini bisa dilihat dari antusias masyarakat untuk mendapatkan tanah yang diinginkan, maupun mempertahankan tanah yang dimiliki. Dimana, disatu pihak ada kelompok manusia yang memiliki dan menguasai tanah secara berlebihan, namun dilain pihak ada kelompok manusia yang sama sekali tidak mempunyai tanah.¹ Oleh karena itu, tanah sangat penting peranannya bagi aspek kehidupan yang ada di bumi karena hampir seluruh kebutuhan manusia tersedia pada tanah.

Ketentuan yuridis yang mengatur mengenai tanah terdapat dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang lebih dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria (selanjutnya disingkat UUPA) yang mulai berlaku pada tanggal 24 September 1960. Pemberlakuan hukum agraria ini merupakan pelaksanaan dari Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945 (selanjutnya disingkat UUD NRI 1945) pada Pasal 33 Ayat (3), yaitu bumi, air, dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh

dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.

¹ Li, 2005, *Perlindungan Hak Asasi Manusia Di Bidang Kepemilikan Tanah*, Komnas HAM, h. 4.



Lahirnya UUPA mewujudkan suatu hukum agraria nasional yang akan memberikan kepastian hukum bagi seluruh rakyat Indonesia. Jadi, jelaslah bahwa UUPA merupakan sarana yang akan dipakai untuk mewujudkan cita-cita bangsa dan negara sebagaimana yang diamanatkan oleh pembukaan UUD NRI 1945, yaitu memajukan kesejahteraan umum dan mencerdaskan kehidupan bangsa Indonesia.²

Dalam ruang lingkup hukum agraria, tanah merupakan bagian dari bumi yang disebut permukaan bumi. Makna permukaan bumi sebagai bagian dari tanah yang dapat dihaki (dipunyai dengan suatu hak) oleh setiap orang atau badan hukum. Oleh karena itu, hak-hak yang timbul diatas hak permukaan bumi (hak atas tanah) termasuk di dalamnya bangunan atau benda-benda yang terdapat di atasnya merupakan suatu persoalan hukum.³ Persoalan hukum yang dimaksud, yaitu persoalan yang berkaitan dengan dianutnya asas-asas pada hukum pertanahan.

Tanah yang dimaksud di sini bukan mengatur tanah dalam segala aspeknya, melainkan hanya mengatur salah satu aspeknya, yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak. Banyak anggota masyarakat yang mengelola ataupun memiliki tanah selama bertahun-tahun, namun tidak memiliki bukti hak milik atas tanah tersebut.



²2012, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 3.

Hak milik merupakan suatu hak untuk menguasai sesuatu yang dapat dipergunakan secara leluasa yang tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan tidak mengganggu orang lain.⁴ Setiap orang yang mempunyai hak atas tanah berwenang untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah yang menjadi haknya dan termasuk mendapatkan perlindungan terhadap kepemilikan hak atas tanah. Jaminan perlindungan hak milik ditegaskan dalam Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia.

Tingginya kebutuhan masyarakat di Indonesia akan tanah semakin meningkat, sedangkan luas tanah tetap. Tanah juga merupakan aset ekonomi yang memiliki nilai tinggi sehingga banyak masyarakat yang berusaha untuk memperoleh tanah yang diinginkan agar mendapat hak milik atas tanah. Kepemilikan atas tanah dibuktikan dengan sertifikat tanah sebagai jaminan kepastian hukum.⁵

Meskipun secara normatif sertifikat merupakan bukti yang kuat terhadap kepemilikan atas tanah. Namun dalam kenyataannya masih menimbulkan banyak permasalahan, terutama ketika melakukan pendaftaran untuk memperoleh sertifikat. Selain itu, seringkali terdapat bukti kepemilikan berupa sertifikat yang sama tetapi dimiliki oleh beberapa orang atau biasa

dengan istilah sertifikat ganda.

⁴ <http://www.pirhukum.blogspot.com/2016/11/pengertian-hak-milik-dan-pembagiannya.html?m=1>,
diakses pada tanggal 24 Oktober 2018, pukul 19:32.
⁵ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.



Pada kenyataannya bahwa seseorang atau badan hukum menguasai secara fisik dan menggunakan tanah yang bersangkutan tidak serta merta langsung membuktikan bahwa ia mempunyai hak atas tanah yang dimaksud, sehingga sering terjadi pendudukan tanah secara tidak sah melalui alat bukti berupa dokumen (sertipikat) yang belum dapat dijamin kepastian hukumnya. Dalam pembuktian sertipikat sebagai tanda bukti hak dimuat dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Masyarakat di Sulawesi Selatan banyak yang mencoba memertahankan tanahnya dengan memperlihatkan bukti kepemilikan atas tanah yang dimiliki. Apabila tanah yang dimilikinya diakui oleh pihak lain, maka pihak yang mempunyai hak terhadap tanah tersebut mencoba memertahankan tanahnya dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri dengan bukti sertipikat hak kepemilikan atas tanah. Namun, yang menjadi permasalahan jika penggugat mengajukan gugatan kemudian Majelis Hakim menerima gugatan tersebut dan menetapkan kepemilikan yang melebihi batas objek yang digugat. Berdasarkan hal tersebut, tentu saja akan ada pihak ketiga yang akan dirugikan.

Di Kabupaten Maros, Kecamatan Bontoa, Desa Tupabiring, Dusun Peppebulaeng, Kampung Cambalagi pada tahun 2007 ahli waris dari H. g. Mangati (Penggugat) melayangkan gugatan kepada ahli waris H.



Kade, H. Side dan H. Musi (Tergugat) di Pengadilan Negeri Maros. Objek yang disengketakan berupa empang.

Batas-batas objek yang disebutkan dalam gugatan tidak sesuai dengan batas-batas objek yang ada di lokasi sengketa sehingga dengan adanya putusan dari Pengadilan Negeri Maros terdapat pihak ketiga yang sebelumnya telah membeli tanah, mendapatkan hibah, maupun tanah yang secara turun temurun telah diwariskan hingga sampai pada pihak ketiga menjadi pihak yang kepentingan hak-haknya dirugikan berkenaan dengan objek sengketa. Sedangkan pihak ketiga tidak memiliki sangkut paut dengan sengketa tanah antara pihak penggugat dan tergugat tersebut. Pada putusan No.09/Pdt.G/2007/PN.Mrs saat akan dieksekusi ternyata batas-batas objek yang disebutkan penggugat dalam gugatannya tidak sesuai dengan batas-batas objek yang ada di lokasi sengketa sehingga terdapat pihak ketiga sebagai pemegang hak milik atas tanah yang dibuktikan dengan sertipikat menjadi tidak jelas hak kepemilikan tanahnya setelah ada putusan dari Pengadilan Negeri Maros tersebut.

Pihak ketiga, telah mengajukan perlawanan (*derden verzet*), sampai pada tingkat kasasi di Mahkamah Agung tapi perlawanan pihak ketiga tetap dimenangkan penggugat asal. Pihak ketiga yang mengajukan *derden verzet*

bukanlah pihak ketiga yang dirugikan haknya karena batas-batas disebutkan penggugat lebih, tetapi pihak ketiga tersebut adalah ahli dari H. Kade, H. Side dan H. Musi yang turut menguasai tanah



sengketa tersebut namun tidak ikut digugat oleh penggugat di Pengadilan Negeri Maros.

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, terkhusus pada uraian kasus yang dijelaskan, maka terdapat sebuah permasalahan hukum agraria. Oleh karena itu, penulis akan mengkaji kedudukan pihak ketiga di atas tanah objek sengketa dan bentuk perlindungan hukum kepada pihak ketiga akibat sengketa tanah tersebut.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimanakah kedudukan hukum pihak ketiga di atas objek sengketa?
2. Bagaimanakah perlindungan hukum kepada pihak ketiga yang menguasai tanah di atas objek sengketa?

C. Tujuan Penulisan

1. Mengetahui kedudukan hukum pihak ketiga di atas objek sengketa.
2. Mengetahui perlindungan hukum kepada pihak ketiga yang menguasai tanah di atas objek sengketa.

D. Manfaat Penulisan

1. Secara teoritis, diharapkan hasil penelitian ini dapat dijadikan bahan referensi dalam pengembangan ilmu hukum, dan bahan penelitian pada bidang hukum perdata, khususnya hukum agraria.

Secara praktis, diharapkan hasil penelitian ini bermanfaat sebagai sumbangsi pemikiran kepada semua pihak utamanya masyarakat



Kabupaten Maros dan kalangan akademis yang memiliki perhatian serius dalam bidang Hukum Perdata khususnya.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Hukum Tanah Nasional

1. Pengertian Tanah

Tanah adalah salah satu sumber daya alam yang merupakan kebutuhan yang hakiki bagi manusia dan berfungsi sangat esensial bagi kehidupan dan penghidupan manusia, bahkan menentukan peradaban suatu bangsa. Tanah adalah tempat bermukim dari sebagian besar umat manusia di samping sebagai sumber penghidupan bagi mereka yang mencari nafkah melalui usaha yang menjadi tempat peristirahatan terakhir umat manusia.⁶

Istilah “tanah” dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), diartikan sebagai berikut:⁷

- a. Bumi, dalam arti permukaan bumi atau lapisan bumi di atas sekali, keadaan bumi, permukaan bumi yang diberi batas, daratan.
- b. Permukaan bumi yang berbatasan yang ditempati suatu bangsa atau yang diperintah oleh suatu negara.
- c. Bahan-bahan bumi atau bumi sebagai bahan sesuatu.
- d. Dasar.

Istilah “tanah” dalam arti yuridis sebagai suatu pengertian telah diberi batasan resmi seperti yang dijelaskan dalam UUPA Pasal 4, yaitu:

“ Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas tanah

ad Ilham Arisaputra, *Reforma Agraria Di Indonesia*, Jakarta Timur, Sinar Grafika, 2015, hlm.



permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.”

Ada beberapa pengertian tanah menurut para pakar.

Menurut Budi Harsono,⁸ tanah dalam pengertian hukum adalah permukaan bumi, sebagai yang dinyatakan dalam pasal 4 UUPA. Adapun Hukum Tanah adalah bidang hukum yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah, yaitu Hak Bangsa, Hak Menguasai dari Negara, Hak Ulayat, Hak Pengelolaan, Wakaf dan hak-hak atas tanah (Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan hak-hak atas tanah yang bersumber pada hukum adat masyarakat hukum adat setempat). Sedangkan menurut A.A Oka Mahendra,⁹ tanah adalah bagian dari kehidupan masyarakat dan bahkan dari kehormatan, karena itu, tanah bukan saja dapat dilihat dalam konteks ekonomi sebagai salah satu produksi, tetapi lebih dari itu telah mempunyai hubungan emosional dengan masyarakat. Tanah juga merupakan sesuatu yang sangat berharga dan bernilai bagi masyarakat Indonesia agraris.

Dalam *black law dictionary*, *agraria is relating to land, or land tenure to a division of landed property* (agraria adalah segala yang terkait dengan tanah, atau kepemilikan tanah terhadap suatu bagian dari suatu kepemilikan tanah).¹⁰ Sedangkan tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan



sono, 2003, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*, Universitas Trisakti, Jakarta,

uandara, 1994, *Hukum Pertanahan Indonesia*, PT Rineka Cipta, Jakarta, hlm. 9.

ikelddk.com/pengertian-agraria/ diakses Senin, 6 April 2019, pukul 09:45.

bumi, dan hak atas tanah adalah hak atas permukaan bumi yang berbatas, berdimensi dengan ukuran panjang lebar.¹¹ Oleh karena itu, hak-hak yang timbul di atas hak atas permukaan bumi (tanah) termasuk di dalamnya bangunan atau benda-benda yang terdapat di atasnya merupakan suatu persoalan hukum.

Persoalan hukum yang dimaksud adalah persoalan yang berkaitan dengan dianutnya asas-asas yang berkaitan dengan hubungan antara tanah dengan tanaman dan bangunan yang terdapat di atasnya. Asas-asas pada hukum pertanahan dalam UUPA, yaitu asas kebangsaan (Pasal 1), asas hak menguasai negara (Pasal 2), asas pengakuan hak ulayat (Pasal 3), asas hukum agraria nasional (Pasal 5), asas fungsi nasional (Pasal 6), asas landreform (Pasal 7,10, dan 17), asas tata guna tanah (Pasal 13,14, dan 15), asas kepentingan umum (Pasal 18), dan asas pendaftaran tanah (Pasal 19).¹²

2. Fungsi tanah

Tanah merupakan suatu kebutuhan primer dalam kehidupan manusia, baik dalam fungsinya sebagai sarana untuk mata pencaharian seperti perkebunan, pertanian, perikanan, peternakan maupun untuk tempat tinggal. Dalam UUPA terdapat asas fungsi sosial atas tanah, yaitu asas yang



erangin, 1994, *Hukum Agraria Indonesia, Suatu Telah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, do, Jakarta, hlm. 17.
ovitasari Ashar, "Tinjauan Yuridis ganti rugi hak milik atas tanah akibat kesalahan batas tanah di kabupaten wajo", *Skripsi*, Sarjana Hukum, Fakultas hukum, Universitas n, Makassar, hlm. 10.

mengatur bahwa penggunaan tanah tidak boleh bertentangan dengan hak-hak orang lain maupun dengan kepentingan umum, demikian pula tidak boleh bertentangan kepentingan pribadi yang menimbulkan kerugian bagi masyarakat.

Pasal 6 UUPA, yaitu semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Ketentuan Pasal 6 di atas sejalan dengan penjelasan umum pada UUPA. Ini berarti bahwa hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang, tidaklah dapat dibenarkan, baik tanahnya itu akan dipergunakan (atau tidak dipergunakan) semata-mata untuk kepentingan pribadinya apabila hal tersebut menimbulkan kerugian bagi masyarakat. Penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaannya dan sifat dari pada haknya sehingga bermanfaat bagi kesejahteraan maupun bagi masyarakat dan negara. Namun, dalam ketentuan tersebut tidak berarti bahwa kepentingan umum (masyarakat) saja, akan tetapi UUPA tetap memerhatikan pula kepentingan-kepentingan perseorangan.

Kepentingan masyarakat dan kepentingan perseorangan haruslah saling mengimbangi sehingga pada akhirnya akan tercapailah tujuan pokok, yaitu kemakmuran, keadilan, dan kebahagiaan bagi rakyat seluruhnya (Pasal 2 Ayat (3) UUPA¹³). Sesuai dengan fungsi sosialnya, maka tanah harus



Pasal 2 Ayat (3) UUPA, mengatur bahwa “Wewenang yang bersumber pada hak menguasai Negara tersebut pada Ayat (2) pasal ini digunakan untuk mencapai sebesar-besarnya kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan bangsa Indonesia yang merdeka, adil dan makmur”.

dipelihara agar bertambah kesuburannya serta dicegah kerusakannya. Kewajiban memelihara tanah ini tidak saja dibebani kepada pemiliknya atau pemegang haknya yang bersangkutan, melainkan menjadi beban pula dari setiap orang, badan hukum atau instansi yang mempunyai suatu hubungan hukum dengan tanah itu (Pasal 15 UUPA¹⁴). Dalam melaksanakan ketentuan ini akan diperhatikan kepentingan pihak yang ekonomi lemah.

3. Landasan Hukum

a) Pancasila

Pancasila merupakan Ideologi bangsa Indonesia sebagai sumber hukum agraria. Melalui hukum agraria, maka sila-sila Pancasila yang dirumuskan dalam pembukaan UUD 1945 dikonkritkan dalam berbagai peraturan perundang-undangan yang mengatur pengelolaan sumber daya alam di Indonesia.¹⁵

b) Tap Majelis Permusyawaratan Rakyat Republik Indonesia

Tap MPR yang berkenaan dengan peraturan dibidang agraria ialah Tap MPR No. IX Tahun 2001 tentang pembaharuan agraria dan pengelolaan sumber daya alam. Pada Pasal 1 secara tegas diatur bahwa ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat tentang Pembaharuan Agraria dan Pengelolaan Sumber Daya Alam. Merupakan landasan peraturan perundang-

¹⁴ Pasal 15 UUPA, mengatur bahwa "Memelihara tanah, termasuk menambah kesuburannya dan mencegah kerusakannya adalah kewajiban tiap-tiap orang, badan hukum atau instansi yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah itu, dengan memperhatikan pihak yang ekonomis lemah".

¹⁵ . 13.



undangan mengenai perbaruan agraria dan pengelolaan sumber daya alam.¹⁶

- c) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 (Perubahan Ke-4)

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 (UUD NRI 1945) merupakan dasar hukum yang menjadi sumber dari seluruh peraturan perundang-undangan di Negara Kesatuan Republik Indonesia. Paradigma dari UUD NRI 1945, antara lain Ketuhanan yang maha Esa, kemanusiaan, persatuan, kerakyatan, keadilan sosial, kekeluargaan, harmoni dan musyawarah.¹⁷ Salah satu pasal yang berkenaan dengan pengaturan sumber daya alam nasional, yaitu terdapat dalam Pasal 33 Ayat (3)¹⁸.

- d) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)

UUPA merupakan pelaksanaan prinsip-prinsip dasar dari UUD NRI 1945 dalam hubungannya dengan tanah, UUPA sebagai hukum agraria nasional yang mengatur prinsip dasar mengenai hak kepemilikan tanah dan pemanfaatan tanah di Indonesia. UUPA mengatur, bahwa hukum agraria nasional berdasarkan hukum adat tentang tanah yang menjamin



. 14.

pasal 33 Ayat (3), mengatur bahwa “bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.

kepastian hukum bagi seluruh rakyat Indonesia dengan tidak mengabaikan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama.¹⁹

B. Hak Penguasaan Atas Tanah

Hak bangsa Indonesia memiliki arah dan tujuan berhubungan erat dengan konsep bangsa dalam arti luas. Konsep bangsa merupakan artikulasi dari mengangkat kepentingan bangsa di atas kepentingan perorangan atau golongan. Pasal 1 Ayat (1),(2), dan (3) UUPA mengatur bahwa :

- (1) Seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah air dari seluruh rakyat Indonesia yang telah bersatu sebagai bangsa Indonesia.
- (2) Seluruh bumi, air, dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dalam wilayah Republik Indonesia, sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa adalah bumi, air, dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional.
- (3) Hubungan bangsa Indonesia dan bumi, air, serta ruang angkasa termaksud dalam Ayat (2) Pasal ini adalah hubungan yang bersifat abadi.

Ketentuan dalam Pasal 1 Ayat (1), (2) dan (3) UUPA tersebut sejalan dengan penjelasan umum dalam UUPA, yaitu:

“ Bumi, air, dan ruang angkasa dalam wilayah Republik Indonesia yang kemerdekaannya diperjuangkan oleh bangsa sebagai keseluruhan menjadi hak pula dari bangsa Indonesia, jadi tidak semata-mata menjadi hak dari pemiliknya saja. Demikian pula tanah-tanah di daerah-daerah dan pulau-pulau tidaklah semata-mata menjadi hak rakyat asli dari daerah atau pulau yang bersangkutan saja. Pengertian demikian maka hubungan bangsa Indonesia dengan bumi, air, dan ruang angkasa Indonesia merupakan semacam hubungan hak ulayat yang diangkat pada tingkatan yang mengenai seluruh wilayah negara.”²⁰



awan, 2009, *Pemberian Hak Milik Untuk Rumah Tinggal*, Cerdas Pustaka, Jakarta, hlm. 58.
Op.Cit., hlm 56.

Pengaturan mengenai hak-hak penguasaan sangat penting dalam pertanahan karena hak penguasaan dapat diakui oleh siapa saja apabila belum ada peraturan yang mengaturnya. Boedi Harsono dalam buku Supriadi yang berjudul Hukum Agraria memberikan uraian mengenai ketentuan-ketentuan pokok yang terkandung dalam hak menguasai bangsa Indonesia atas tanah, sebagai berikut:²¹

a. Sebutan dan isinya

Hak bangsa adalah sebutan yang diberikan oleh para ilmuwan hukum tanah pada lembaga hukum dan hubungan hukum konkret dengan bumi, air, dan ruang angkasa Indonesia, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya yang dimaksudkan dalam Pasal 1 Ayat (2) dan (3) UUPA. UUPA tidak memberikan nama yang khusus mengenai hak bangsa atas tanah. Hak ini merupakan hak penguasaan atas tanah yang tinggi dalam hukum tanah nasional. Oleh karena itu, semua hak atas yang lain, secara langsung maupun tidak langsung bersumber padanya. Hak bangsa memiliki dua unsur, yaitu unsur kepunyaan dan unsur tugas kewenangan untuk mengatur dan memimpin penguasaan dan penggunaan tanah bersama yang dipunyai.



. 57.

b. Pemegangan haknya

Subjek hak bangsa adalah seluruh rakyat Indonesia sepanjang masa, yaitu generasi-generasi terdahulu, sekarang dan generasi-generasi yang akan datang.

c. Tanah yang dihaki

Hak bangsa meliputi semua tanah yang ada dalam wilayah Negara Republik Indonesia, maka tidak ada tanah yang merupakan *res nullius*.²²

d. Terciptanya hak bangsa

Tanah bersama adalah karunia Tuhan Yang Maha Esa kepada rakyat Indonesia yang bersatu sebagai bangsa Indonesia. Hak bangsa sebagai lembaga hukum dan sebagai hubungan hukum konkret merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan.

e. Hubungan bersifat abadi

Hubungan yang bersifat abadi mempunyai makna bahwa hubungan akan berlangsung tidak akan putus untuk selama-lamanya.²³ Menurut Oloan Sitorus,²⁴ bahwa kewenangan negara dalam bidang pertanahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 Ayat (2) UUPA, merupakan pelimpahan tugas bangsa untuk mengatur penguasaan dan memimpin penggunaan tanah bersama yang merupakan kekayaan nasional. Tegasnya,



... adalah seseorang dapat mengklaim dan memperoleh kekuasaan terhadap suatu benda, n binatang liar yang tidak terdapat tanda kepemilikan di atas benda, properti dan binatang t.
. 58.

hak menguasai dari negara adalah pelimpahan kewenangan publik dari hak bangsa. Konsekuensinya, kewenangan tersebut hanya bersifat publik semata.²⁵

Tujuan hak menguasai dari negara atas tanah dimuat dalam Pasal 2 Ayat (3) UUPA, yaitu:

“ Wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari negara tersebut pada Ayat (2) Pasal ini digunakan untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat, dalam arti kebahagiaan, kesejahteraan, dan kemerdekaan dalam masyarakat dan negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil dan makmur.”²⁶

Pelaksanaan hak menguasai dari negara atas tanah dapat dikuasakan atau dilimpahkan kepada daerah-daerah swatantra (pemerintah daerah) dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional menurut ketentuan-ketentuan peraturan pemerintah (Pasal 2 Ayat (4) UUPA²⁷).²⁸

²⁵*Ibid.*



Pasal 2 Ayat (4) UUPA, mengatur bahwa “hak menguasai dari Negara tersebut di atasnya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah swantarta dan masyarakat-masyarakat at, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan Peraturan Pemerintah”
in Saleh, (dkk), 2010, *Hukum Agraria*, Aspublishing, Makassar, hlm. 99.

C. Hak Milik Atas Tanah

1. Pengertian Hak Milik

Hak milik sangat penting bagi manusia untuk kelangsungan hidupnya. Semakin tinggi nilai hak milik atas suatu benda, semakin tinggi pula penghargaan yang diberikan terhadap benda tersebut.²⁹

Hak milik dalam Pasal 20 Ayat (1) UUPA adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Arti turun-temurun, yaitu hak milik atas tanah dapat berlangsung terus selama pemiliknya masih hidup dan bila pemiliknya meninggal dunia, maka hak miliknya dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya sepanjang memenuhi syarat sebagai subjek hak milik.

Terkuat, artinya hak milik atas tanah lebih kuat bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, tidak mempunyai batas waktu tertentu, mudah dipertahankan dari gangguan pihak lain, dan tidak mudah terhapus.

Terpenuhi, artinya hak milik atas tanah memberi wewenang kepada pemiliknya paling luas bila dibandingkan hak yang lain, dapat menjadi induk bagi hak atas tanah yang lain, tidak berinduk pada hak atas tanah yang lain, dan penggunaan tanahnya lebih luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain.³⁰



²⁹Putri, 2006, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Garfika, Jakarta, hlm. 7.
³⁰Putri, 2012, *Hukum Agraria*, Kencana Prenadamedia Group, Jakarta, hlm. 92.

Menurut W.M. Kleyn,³¹ hak milik merupakan pengertian yang sentral dari hukum benda, sehingga dalam sistem hukum eropa kontinental, hak kebendaan yang terpenting adalah hak milik dan ditafsirkan sebagai hak yang absolut. Sedangkan menurut Budi Harsono,³² nama hak milik bukan nama asli Indonesia, tetapi sifat-sifat hak menguasai tanah yang diberi nama sebutan hak milik itu sudah dikenal dalam hukum adat yang disebut hak pakai khusus yang merupakan hasil perkembangan penguasaan atau penggunaan sebagai tanah ulayat secara intensif dan terus menerus oleh perorangan warga masyarakat hukum adat.

2. Subjek Hak Milik

Dalam UUPA yang dapat mempunyai (subjek hak) tanah hak milik dan peraturan pelaksanaannya adalah:³³

1. Perseorangan

Hanya warga negara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik (Pasal 21 Ayat (1) UUPA³⁴). Ketentuan ini menentukan perseorangan yang hanya berkewarganegaraan Indonesia yang dapat memiliki tanah hak milik.



syusephukum.Com/2016/04/Pengertian-Hak-Milik.Html?M=1, diakses Rabu, 5 Maret 2019,
D
oso, *Loc. Cit.*
. 95.
asal 21 Ayat (1) UUPA, mengatur bahwa “Hanya warganegara Indonesia dapat mempunyai

2. Badan hukum

Pemerintah menetapkan badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya (Pasal 21 Ayat (2) UUPA³⁵). Badan-badan hukum yang dapat mempunyai tanah hak milik berdasarkan Pasal 1 Peraturan Pemerintah No. 38 tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum yang dapat mempunyai Hak Milik Atas Tanah, yaitu bank-bank yang didirikan oleh negara (Bank Negara), koperasi pertanian, badan-badan keagamaan, dan badan-badan sosial.³⁶

3. Peralihan Hak Milik

Kepemilikan hak milik atas tanah diatur dalam Pasal 20 Ayat (2) UUPA, yaitu hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Ada dua bentuk peralihan hak atas tanah, sebagai berikut:

1. Beralih

Beralih artinya berpindahnya hak milik atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain dikarenakan suatu peristiwa hukum. Contoh peristiwa hukum, yaitu jual-beli, hibah, tukar-menukar, kematian dan sewa-menyewa. Apabila pemilik tanah meninggal, maka hak miliknya secara hukum



asal 21 Ayat (2), mengatur bahwa "Oleh pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya."

berpindah kepada ahli warisnya sepanjang ahli warisnya memenuhi syarat sebagai subjek hak milik.³⁷

Beralihnya hak milik atas tanah yang telah bersertipikat harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat dengan melampirkan surat keterangan kematian pemilik tanah yang dibuat oleh pejabat yang berwenang, surat keterangan sebagai ahli waris yang dibuat oleh pejabat yang berwenang, bukti identitas para ahli waris, dan sertipikat tanah yang bersangkutan. Pendaftaran peralihan hak milik atas tanah ini untuk dicatat dalam buku tanah dan dilakukan perubahan nama pemegang hak dari pemilik tanah kepada para ahli warisnya.³⁸

Prosedur pendaftaran peralihan hak karena beralihnya hak milik atas tanah diatur dalam Pasal 42 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Pasal 111 dan Pasal 112 Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.³⁹

2. Dialihkan/pemindahan hak

Dialihkan/pemindahan hak artinya berpindah hak milik atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain dikarenakan adanya suatu perbuatan hukum.



oso. 2006, *Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah*, Prenada Media, Jakarta, hlm. 91.

. 92.

Contoh perbuatan hukum, yaitu jual beli, tukar-menukar, hibah, penyertaan (pemasukan) dalam model perusahaan, dan lelang.⁴⁰

Berpindahnya hak milik atas tanah karena dialihkan pemindahan hak harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan/atau dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), kecuali lelang dibuktikan dengan Berita Acara Lelang (risalah lelang) yang dibuat oleh pejabat dari kantor lelang. Berpindahnya hak milik atas tanah ini harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam buku tanah dan dilakukan perubahan nama dalam sertipikat dari pemilik tanah yang lama kepada pemilik tanah yang baru.⁴¹

Prosedur pemindahan hak milik atas tanah karena jual beli, tukar menukar, hibah, dan penyertaan (pemasukan) dalam modal perusahaan diatur dalam Pasal 37 sampai dengan Pasal 40 PP No. 24 Tahun 1997 jo. Pasal 37 sampai dengan Pasal 106 Permen Agraria/ Kepala BPN No.3 Tahun 1997.⁴²

4. Hapusnya Hak Milik

Hapusnya hak milik diatur dalam Pasal 27 UUPA, adapun penyebab hapusnya hak milik atas tanah, adalah:

1. Hapusnya hak milik karena pencabutan hak



. 93.

Hal ini diatur dalam UUPA Pasal 18, yaitu:⁴³

“ Untuk kepentingan umum, termaksud kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur Undang-Undang”

Ketentuan UUPA Pasal 18 ini selanjutnya dilaksanakan dengan Undang-Undang Nomor 20 tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-Benda yang ada di atasnya. Pasal 1 dan Pasal 2 UU No. 20/1961 diatur bahwa:⁴⁴

Pasal 1

Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, demikian pula kepentingan pembangunan, maka Presiden dalam keadaan yang memaksa setelah mendengar Menteri Agraria, Menteri Kehakiman dan Menteri yang bersangkutan dapat mencabut hak-hak atas tanah dan benda-benda yang ada di atasnya.

Pasal 2

- (1) Permintaan untuk melakukan pencabutan hak atas tanah dan/atau benda tersebut pada Pasal 1 diajukan oleh yang berkepentingan kepada Presiden dengan perantaraan Menteri Agraria, melalui Kepala Inspeksi Agraria yang bersangkutan.
- (2) Permintaan tersebut pada Ayat 1 Pasal ini oleh yang berkepentingan disertai dengan:
 - i. Rencana peruntukannya dan alasan-alasannya, bahwa untuk kepentingan umum harus dilakukan pencabutan hak itu.
 - ii. Keterangan tentang nama yang berhak (jika mungkin) serta letak, luas, dan macam hak dari tanah yang akan dicabut haknya serta benda-benda yang bersangkutan.
 - iii. Rencana penampungan orang-orang yang haknya akan dicabut itu dan kalau ada, juga orang-orang yang menggarap tanah atau menempati rumah yang bersangkutan.⁴⁵



Suljadi dan Gunawan Widjaja, 2004, *Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana Prenamedia Group, h. 129.

Berdasarkan hal di atas, maka jelaslah bahwa pencabutan hak atas tanah harus didasarkan pada suatu rencana peruntukan dan penampungan pihak-pihak yang dicabut haknya tersebut. Jika ternyata setelah pencabutan hak dilakukan, tanahnya tidak dipergunakan sebagaimana peruntukannya, maka hal ini diatur dalam Pasal 11 UU No. 20/1961 mengatur bahwa:⁴⁶

“ Jika terjadi pencabutan hak sebagai yang dimaksudkan dalam Pasal 5 dan Pasal 6, Tetapi kemudian ternyata, bahwa tanah dan/atau benda yang bersangkutan tidak dipergunakan sesuai dengan rencana peruntukannya, yang mengharuskan dilakukannya pencabutan hak itu, maka orang-orang yang semula berhak atasnya diberi prioritas pertama untuk mendapatkan kembali tanah dan/atau benda tersebut.”

Agar supaya pencabutan tersebut mengikat pada ketiga ketentuan Pasal 7 UU No.2/1961 menentukan bahwa:⁴⁷

- (1) Surat keputusan tentang pencabutan hak tersebut pada Pasal 5 dan 6 dan tentang peranan untuk menguasai tersebut pada Pasal 6 Ayat (2) diumumkan di dalam berita Negara Republik Indonesia dan turunannya disampaikan kepada yang berhak atas tanah dan/atau benda-benda yang haknya dicabut itu. Isinya diumumkan pula melalui surat-surat kabar.
- (2) Biaya pengumuman tersebut pada Ayat (1) Pasal ini ditanggung oleh yang berkepentingan.

Dalam hal terdapat perselisihan mengenai penetapan yang berhubungan dengan pencabutan hak atas tanah tersebut, UU No. 20/1961 mengatur bahwa:

Pasal 8

131.



- (1) Jika yang berhak atas tanah dan/atau benda-benda yang haknya dicabut itu tidak bersedia menerima ganti kerugian sebagai yang ditetapkan dalam surat Keputusan Presiden tersebut pada Pasal 5 dan 6, karena dianggapnya jumlahnya kurang layak, maka ia dapat meminta banding kepada Pengadilan Tinggi, yang daerah kekuasaannya meliputi tempat letak tanah dan/atau benda tersebut, supaya pengadilan itulah yang menetapkan jumlah ganti kerugiannya. Pengadilan Tinggi memutus soal tersebut dalam tingkat pertama dan terakhir.
- (2) Acara tentang penetapan ganti kerugian oleh Pengadilan Tinggi sebagai yang dimaksud dalam Ayat (1) Pasal ini diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- (3) Sengketa tersebut pada Ayat (1) Pasal ini dan sengketa-sengketa lainnya mengenai tanah dan/atau benda-benda yang bersangkutan tidak menunda jalannya pencabutan hak dan penguasaannya.
- (4) Ketentuan dalam Ayat (1) dan (2) Pasal ini berlaku pula, jika yang bersangkutan tidak menyetujui jumlah ganti kerugian yang dimaksudkan dalam Pasal 6 Ayat (3).

Pasal 9

Setelah ditetapkannya surat keputusan pencabutan hak tersebut pada Pasal 5 dan 6, setelah dilakukannya pembayaran ganti kerugian kepada yang berhak, maka tanah yang haknya dicabut itu menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara, untuk segera diberikan kepada yang berkepentingan dengan sesuatu hak yang sesuai.

Pasal 10

Jika dalam penyelesaian persoalan tersebut di atas dapat dicapai persetujuan jual-beli atau tukar-menukar, maka penyelesaian dengan jalan itulah yang ditempuh, walaupun sudah ada surat keputusan pencabutan hak atas tanahnya dicabut.

2. Hapusnya hak milik karena ditelantarkan

Tanah yang diterlantarkan diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor

36 Tahun 1998 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar

dalamnya meliputi tanah milik dengan rumusan, sebagai berikut: ⁴⁸

 Juljadi dan Gunawan Widjaja, *Op.cit.*, hlm. 136.



Pasal 3

Tanah milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan 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

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.

Berdasarkan rumusan tersebut dapat diketahui bahwa yang dimaksud dengan tanah yang terlantar adalah:

1. Tanah yang tidak dimanfaatkan dan atau dipelihara dengan baik;
2. Tanah yang tidak dipergunakan sesuai dengan keadaan, sifat atau tujuan dari pemberian haknya tersebut.⁴⁹

Selanjutnya atas bidang tanah yang dinyatakan terlantar tersebut, ketentuan Pasal 15 Peraturan Pemerintah No. 36 Tahun 1998 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar memberikan sanksi berupa tindakan yang dapat diambil terhadap tanah terlantar tersebut:

- (1) Tanah yang sudah dinyatakan sebagai tanah terlantar menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara.
- (2) Kepada bekas pemegang hak atau pihak yang sudah memperoleh dasar penguasaan atas tanah yang kemudian dinyatakan sebagai tanah terlantar diberikan ganti rugi sebesar harga perolehan yang berdasarkan bukti-bukti tertulis yang ada telah dibayar oleh yang

1. 137.



- bersangkutan untuk memperoleh hak atau dasar penguasaan atas tanah tersebut yang jumlahnya ditetapkan oleh menteri.
- (3) Dalam hal pemegang hak atau pihak yang telah memperoleh dasar penguasaan atas tanah tersebut telah mengeluarkan biaya untuk membuat prasarana fisik atau bangunan di atas tanah yang dinyatakan terlantar, maka jumlah yang telah dikeluarkan tersebut telah diperhatikan dalam penetapan ganti sebagaimana yang dimaksud pada Ayat (2).⁵⁰
 - (4) Ganti rugi sebagaimana dimaksud pada Ayat (2) dibebankan pada pihak yang oleh menteri ditetapkan sebagai pemegang hak yang baru atas tanah tersebut.⁵¹

Sesuai rumusan Pasal 15 Peraturan Pemerintah No. 36 Tahun 1998 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar, khususnya ketentuan Ayat (4) yang cenderung akan melahirkan penyeludupan hukum. Dalam hal ini, dengan alasan suatu bidang tanah telah ditelantarkan, pihak-pihak tertentu yang berkepentingan dimungkinkan untuk memperoleh bidang tanah yang dikehendaknya tersebut dengan harga murah.⁵²

3. Hapusnya hak milik karena dikuasai atau dialihkan kepada subjek hukum yang tidak berhak memangku kedudukan hak milik atas tanah diatur dalam UUPA, antara lain:

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 warganegara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya undang-undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu di dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraannya wajib. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu tidak

n. 138.

n. 139.



dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.⁵³

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 warganegara yang di samping kewarganegaraan Indonesiannya mempunyai kewarganegaraan 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.⁵⁴

Ketentuan tersebut pada dasarnya merupakan pelaksanaan dari rumusan UUPA Pasal 21 Ayat (1) yang mengatur bahwa hanya warga negara Indonesia tunggal saja yang dapat memperoleh hak milik atas tanah.⁵⁵

4. Hapusnya hak milik karena kemusnahan tanahnya

Jika kembali kepada pengertian dasar hak-hak atas tanah, dan khususnya hak milik atas tanah maka sangat jelaslah bahwa pada dasarnya hak-hak atas tanah tersebut, termaksud hak milik atas tanah bersumber pada keberadaan atau eksistensi dari suatu bidang tanah tertentu. Musnahnya bidang tanah yang menjadi dasar pemberian hak atas tanah oleh negara,



ersono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia (Himpunan-Himpunan Hukum Tanah)*, Djambatan, n. 12.
. 139.
. 140.

maka demi hukum hak atas tanah tersebut, termaksud hak milik atas tanah menjadi hapus.⁵⁶

5. Cara Terjadinya Hak Milik

UUPA Pasal 22 menetapkan tiga cara terjadinya hak milik atas tanah, yaitu:

1. Hak milik atas tanah terjadi menurut hukum adat

Ada dua cara terjadinya hak milik atas tanah menurut hukum adat, yaitu melalui pembukaan tanah (pembukaan hutan) dan melalui lidah tanah (*Aanslibbing*). Pembukaan tanah (pembukaan hutan) adalah suatu lokasi yang semula berupa hutan, kemudian secara bersama-sama oleh masyarakat hukum adat yang dipimpin oleh kepala adat dibuka menjadi tanah untuk pertanian, tanah untuk pemukiman, tanah untuk kepentingan bersama masyarakat hukum adat. Tanah yang berasal dari hutan ini dibagikan secara individual kepada masyarakat hukum adat. Lidah tanah (*aanslibbing*) adalah timbulnya tanah yang berada di tepi sungai karena peristiwa alam atau bukan perbuatan manusia, tanah ini semakin lama semakin mengeras sehingga dapat ditanami. Dalam hukum adat ditetapkan bahwa lidah tanah menjadi hak dari pemilik tanah yang berbatasan.⁵⁷

2. Hak milik atas tanah terjadi karena penetapan pemerintah

Hak milik atas tanah yang terjadi karena penetapan pemerintah, yang berasal dari tanah negara. Hak milik atas tanah ini terjadi melalui

Toso, 2015, *Perolehan Hak Atas Tanah*, Prenadamedia Group, Jakarta, hlm. 40.



permohonan pemberian hak atas tanah negara kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPNRI) melalui Kepala Kantor Kabupaten/Kota wilayah (Kanwil) kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan.⁵⁸

Apabila permohonan pemberian haknya dikabulkan, maka oleh kepala BPNRI, atau Kanwil BPN Provinsi atau Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, yang diberikan pelimpahan kewenangan untuk memberikan hak atas tanah menerbitkan Surat Keputusan Pemberian Hak (SKPH). SKPH disampaikan kepada pemohon pemberian hak milik yang berasal dari tanah negara dan merupakan penetapan pemerintah untuk terjadinya hak milik.

3. Hak milik atas tanah terjadi karena ketentuan undang-undang

Hak milik atas tanah ini terjadi karena undang-undanglah yang menciptakannya, sebagaimana diatur dalam Pasal I, Pasal II, dan Pasal VII Ayat (1) ketentuan-ketentuan konversi UUPA. Sejak berlakunya UUPA semua hak atas tanah yang ada harus diubah menjadi salah satu hak atas tanah yang diatur dalam UUPA.⁵⁹

6. Pembebanan Hak Milik

Pada UUPA Pasal 25, hak milik atas tanah dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani dengan hak tanggungan, berikut benda-benda lain

merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang

oso. *Op.Cit.*, hlm. 90.



tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur lain (Pasal 1 Angka 1 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah).⁶⁰ Hak milik yang dapat dibebani hak tanggungan, yaitu:

1. Pembebanan hak guna bangunan di atas tanah hak milik

Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan hak untuk mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri, yang jangka waktunya paling lama adalah 30 tahun (UUPA Pasal 35 Ayat (1)). Suatu pemilikan hak di atas tanah orang lain yang bukan untuk usaha pertanian.

Pembebanan hak guna bangunan terdapat pada Pasal 24 Penjelasan Umum atas Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Pakai Atas Tanah, yang mengatur bahwa:

- (1) Pemberian hak guna bangunan atas tanah hak milik pada dasarnya merupakan pembebanan yang dilakukan oleh pemegang hak milik atas tanah miliknya. Karena itu pemberian itu dilakukan dengan suatu perjanjian antara pemegang hak milik dan calon pemegang hak guna bangunan yang dicantumkan dalam akta yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah.
- (2) Sebagai pembebanan suatu hak yang terdaftar, hak guna bangunan atas tanah hak milik perlu didaftar dengan pembuatan buku tanahnya dan pencatatannya pada buku tanah dan sertifikat hak milik yang bersangkutan.
- (3) Walaupun hak guna bangunan ini sudah terjadi pada waktu dibuatnya akta pejabat pembuat akta tanah yang dimaksud dalam Ayat (1), namun baru mengikat pihak ketiga sesudah didaftar di Kantor Pertanahan.⁶¹



. 99.
ersono, *Op.Cit.*, hlm. 103.

2. Pembebanan hak pakai di atas tanah hak milik

Pengertian hak pakai terdapat dalam UUPA Pasal 41 Ayat (1), yaitu :

“ Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan UUPA.”⁶²

Pembebanan hak milik terdapat pada Pasal 44 PP No. 24 tahun

1996, yang mengatur bahwa:

- (1) Hak pakai atas tanah hak milik terjadi dengan pemberian tanah oleh pemegang hak milik dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- (2) Pemberian hak pakai atas tanah hak milik sebagaimana dimaksud dalam Ayat (1) wajib didaftarkan dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan.
- (3) Hak pakai atas tanah hak milik mengikat pihak ketiga sejak saat pendaftarannya sebagaimana dimaksudkan dalam Ayat (2).
- (4) Ketentuan lain mengenai tata cara pemberian dan pendaftaran hak pakai atas tanah hak milik diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden.⁶³



o Soimin, 2004, *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 115.
. 44.

D. Sertipikat Sebagai Tanda Bukti Hak Milik Atas Tanah

UUPA Pasal 19 Ayat (2) Huruf C mengatur bahwa akhir kegiatan pendaftaran tanah yang diadakan oleh pemerintah adalah pemberian surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat bukti pembuktian yang kuat. UUPA tidak menyebutkan nama surat tanda bukti hak atas tanah yang didaftar.⁶⁴

Pada Pasal 13 Ayat (3) Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961 mengatur bahwa surat tanda bukti hak atas tanah yang didaftar dinamakan **sertipikat**, yaitu salinan buku tanah dan surat ukur setelah dijahit menjadi satu bersama-sama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria.⁶⁵ Produk akhir dari kegiatan pendaftaran tanah berupa sertipikat hak atas tanah mempunyai banyak fungsi bagi pemiliknya, dan fungsinya tidak dapat digantikan dengan benda lain. *Pertama*, sertipikat hak atas tanah berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat. Inilah fungsi yang paling utama sebagaimana yang diatur dalam UUPA Pasal 19 Ayat (2) Huruf C, yaitu seseorang atau badan hukum dengan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas suatu bidang tanah. Apabila telah jelas namanya tercantum dalam sertipikat itu diapun dapat membuktikan mengenai keadaan-keadaan dari tanah itu, misalnya luas, batas-batasnya, bangunan-



oso. *Op.Cit.*, hlm. 42.

bangunan yang ada, jenis haknya beserta beban-beban yang ada pada hak tanah itu, dan sebagainya.⁶⁶

Semua keterangan yang tercantum dalam sertipikat itu mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima (oleh hakim) sebagai keterangan yang benar sepanjang tidak ada bukti lain yang dapat membuktikan sebaliknya. Kalaupun ternyata ada yang termuat di dalamnya ada kesalahan maka diadakan perubahan dan pembetulan seperlunya oleh Badan Pertanahan Nasional sebagai instansi yang membuatnya. Pihak yang merasa dirugikan karena kesalahan dalam sertipikat itu, mengajukan permohonan untuk perubahan atas sertipikat dimaksud dengan melampirkan putusan pengadilan yang menyatakan tentang adanya kesalahan.⁶⁷

Kedua, sertipikat hak atas tanah memberikan kepercayaan bagi pihak bank/kreditor untuk memberikan pinjaman uang kepada pemiliknya. Apabila pemegang hak atas tanah itu seorang pengusaha misalnya, sudah tentu akan memudahkan baginya mengembangkan usahanya itu karena kebutuhan akan modal mudah diperoleh.

Ketiga, bagi pemerintah, adanya sertipikat hak atas tanah juga sangat menguntungkan walaupun kegunaan itu kebanyakan tidak langsung. Adanya sertipikat hak atas tanah membuktikan bahwa tanah yang

tersebut telah terdaftar pada Kantor Agraria, data tanah yang

⁶⁷ M. H. Djati, 2011, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 5.



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, pemasangan pipa-pipa irigasi, kabel telepon, penarikan pajak bumi dan bangunan, dan sebagainya.⁶⁸ Disamping manfaat tersebut diatas masih banyak manfaat lain dari sertipikat hak atas tanah tersebut. Jelaslah bahwa sertipikat hak atas tanah memberikan rasa aman dan tentram bagi pemilknya. Segala sesuatu mudah diketahui dan sifatnya pasti serta dapat dipertanggungjawabkan secara hukum.⁶⁹

Sertipikat diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, sedangkan pihak yang menerima penyerahan sertipikat yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, adalah:

- a. Untuk hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang dipunyai oleh satu orang, sertipikat hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau kepada pihak lain yang dikuasakan olehnya.
- b. Untuk tanah wakaf, sertipikat diserahkan kepada nadzirnya atau pihak lain yang dikuasakan olehnya.
- c. Dalam hal pemegang hak sudah meninggal dunia, sertipikat diterimakan kepada ahli waris yang lain.
- d. Untuk hak atas tanah atau hak milik atas tanah satuan rumah susun 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.



. 58.

- e. Untuk hak tanggungan, sertipikat diterimakan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan atau kepada pihak lain yang dikuasakan olehnya.⁷⁰

Sifat pembuktian sertipikat sebagai tanda bukti hak dimuat dalam

Pasal 32 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, yaitu:

1. Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.
2. Dalam hal suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat.⁷¹

Ketentuan Pasal 32 Ayat (1) PP No. 24 /1997 merupakan penjabaran dari ketentuan Pasal 19 Ayat (2) Huruf C, Pasal 23 Ayat (2), Pasal 32 Ayat (2), dan UUPA Pasal 38 Ayat (2), yang berisikan bahwa pendaftaran tanah menghasilkan surat tanda bukti yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.⁷²

Berdasarkan ketentuan Pasal 32 Ayat (1) PP No. 24/1997, maka sistem publikasi pendaftaran tanah yang dianut adalah sistem publikasi negatif, yaitu sertipikat hanya merupakan surat tanda bukti hak yang bersifat



oso. *Op.cit.*, hlm. 43.
. 44.
. 45.

kuat dan bukan merupakan surat tanda bukti hak yang bersifat mutlak. Hal ini berarti data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertipikat mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima hakim sebagai keterangan yang benar selama dan sepanjang tidak ada alat bukti yang membuktikan sebaliknya. Pengadilan yang berwenang memutuskan bukti mana yang benar dan apabila terbukti sertipikat tersebut tidak benar, maka diadakan perubahan dan pembetulan sebagaimana mestinya.⁷³

Ketentuan Pasal 32 Ayat (1) PP No. 24/1997 mempunyai kelemahan, yaitu negara tidak menjamin kebenaran data fisik dan data yuridis yang disajikan dan waktu adanya jaminan bagi pemilik sertipikat dikarenakan sewaktu-waktu akan mendapatkan gugatan dari pihak lain yang merasa dirugikan atas terbitkannya sertipikat. Untuk menutupi kelemahan dalam ketentuan Pasal 32 Ayat (1) PP No. 24/1997 dan untuk memberikan perlindungan hukum kepada pemilik sertipikat dari gugatan dari pihak lain dan menjadikannya sertipikat sebagai tanda bukti yang bersifat mutlak, maka dibuatlah ketentuan Pasal 32 Ayat (2) PP No. 24/1997. Sertipikat sebagai surat tanda bukti hak yang bersifat mutlak apabila memenuhi unsur-unsur secara kumulatif, yaitu:

1. Sertipikat diterbitkan secara sah atas nama orang atau badan hukum;
2. Tanah diperoleh dengan itikad baik;
3. Tanah dikuasai secara nyata;
4. Dalam waktu 5 tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak ada yang mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat



dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penertiban sertipikat.⁷⁴

E. Perlindungan Hukum Terhadap Hak Milik Atas Tanah

Philipus M. Hadjono (1987: 1) mengemukakan bahwa istilah perlindungan hukum dalam kepustakaan hukum berbahasa Belanda dikenal dengan sebutan “*rechbescherming van de burgers*”. Berdasarkan pendapat tersebut dapat disimpulkan bahwa perlindungan hukum berasal dari bahasa Belanda, yakni “*rechbescherming*” dengan mengandung pengertian bahwa dalam kata perlindungan terdapat suatu usaha untuk memberikan hak-hak pihak yang dilindungi sesuai dengan kewajiban yang dilakukan.⁷⁵

Perlindungan hukum merupakan konsep yang universal dari suatu negara hukum. Perlindungan hukum diberikan apabila terjadi pelanggaran maupun tindakan yang bertentangan dengan hukum yang dilakukan oleh pemerintah, baik perbuatan penguasa yang melanggar undang-undang maupun masyarakat yang harus diperhatikannya.⁷⁶

Perlindungan hukum terhadap hak-hak atas tanah mengacu pada UUD NRI 1945 khususnya pengakuan konstitusional tentang perlindungan hak asasi manusia yang diatur dalam Bab X A tentang Hak Asasi Manusia



. 276.
had Yusrizal. *Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Pengadaan Tanah
entingan Umum*. Vol2. Nomor 5, hal. 128.

yang terdiri dari 10 pasal dan 24 ayat. Terdapat 2 ketentuan yang mengatur mengenai perlindungan hak kepemilikan, yaitu:

Pasal 28 G Ayat (1)

Setiap orang berhak atas perlindungan diri pribadi keluarga, kehormatan, martabat, dan harta benda yang di bawah kekuasaannya, serta berhak atas rasa aman dan perlindungan dari ancaman ketakutan untuk berbuat atau tidak berbuat sesuatu yang merupakan hak asasi.⁷⁷

Pasal 28 H Ayat (4)

Setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapa pun.⁷⁸

Berdasar pada ketentuan di atas, dijaminnya secara konstitusional perlindungan hak kepemilikan termasuk di dalamnya adalah hak atas kepemilikan tanah. Hal ini menunjukkan bahwa hak atas kepemilikan merupakan salah satu hak yang paling essential bagi manusia selain hak untuk hidup. Konsekuensinya bahwa negara melalui institusinya bertanggung jawab untuk melindungi, memenuhi, menghormati, dan memfasilitasi masyarakat dalam mencapai dan mempertahankan hak atas kepemilikan oleh setiap orang tanpa diskriminasi.⁷⁹

Perlindungan hak asasi warga masyarakat dibidang hak atas kepemilikan tanah tidak akan terjadi perubahan yang amat mendasar

Ali, *Op. Cit.*, hlm. 41.

. 42.



terhadap politik hukum agraria nasional, artinya apakah tanah itu harus mewujudkan untuk kesejahteraan dan kemakmuran rakyat ataukah tanah itu dipandang sebagai faktor produksi semata-mata tanpa menghiraukan kesengsaraan yang diderita oleh rakyat suatu negara⁸⁰ karena landasan konstitusional yang diatur sesuai dengan UUD NRI 1945 dalam Pasal 33 Ayat (3), UUD NRI 1945 tetap dipertahankan (ketentuan asli) tidak mengalami perubahan dalam 4 tahap amandemen UUD NRI 1945, mengatur bahwa:

“Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.”

Kata “dikuasai” menimbulkan pro kontra bagi perumusan kebijakan pertanahan termasuk peraturan pelaksanaannya. Dalam kenyataan, belum ada pengertian dan sikap yang sama pada para pelaksana, sehingga timbul kesan hukum tidak memberikan perlindungan kepada rakyat yang tanahnya dipergunakan untuk pembangunan.⁸¹

Jaminan pengaturan perlindungan hak atas kepemilikan juga diatur melalui Pasal 36 Undang-Undang Nomor 39 tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia bagian ketujuh tentang hak atas kesejahteraan yang merupakan

undang organik dari Pasal 28 UUD NRI 1945, mengatur bahwa:

Chomzah, 2004, *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia)*, Prestasi Pustaka, Jakarta,

Ali, *Loc. Cit.*



- (1) Setiap orang berhak mempunyai milik, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain demi pengembangan dirinya, keluarga, bangsa, dan masyarakat dengan cara yang tidak melanggar hukum.
- (2) Tiada seorangpun boleh dirampas miliknya dengan sewenang-wenang dan secara melawan hukum.
- (3) Hak milik mempunyai fungsi sosial.⁸²

Upaya pemerintah untuk memberikan suatu bentuk perlindungan dan jaminan akan adanya kepastian hukum atas kepemilikan tanah bagi seseorang dengan dilakukannya suatu pendaftaran hak atas tanah sebagaimana rumusan Pasal 19 Ayat (1), (2) Huruf C, Pasal 23 Ayat (2), Pasal 38 Ayat (2) UUPA. Adanya kepastian hukum hak-hak atas tanah bagi setiap orang yang dinyatakan dalam Pasal 19 Ayat (1) UUPA mengatur bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia yang selanjutnya disempurnakan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.⁸³ Kemudian perlindungan hukum terhadap hak milik juga diatur dalam Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia, yang telah memberikan perlindungan hukum kepada pemilik tanah.

Pengaturan hukum di atas diharapkan dapat meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran rakyat secara adil dan merata, serta mengembangkan kehidupan masyarakat ke arah penyelesaian negara yang demokratis berdasarkan Pancasila.



43.
engko, *Jurnal Ilmiah Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Milik Atas Tanah*, Vol I, Nomor 5, hlm. 36.