

## **KEPASTIAN HUKUM DAN PERLINDUNGAN HUKUM KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH**

**Eman Sulaiman**

Fakultas Syari'ah dan Hukum Islam Universitas Islam Negeri (UIN) Alauddin

Email: emanjamaluddin059@gmail.com

### **Abstract:**

*This article describes legal certainty and legal protection of land rights ownership with a formal juridical approach. From the results of the study, it is understood that the concept of ownership of land rights is a hereditary right, the strongest and fulfilled compared to other land rights. Ownership rights to land can only be owned by a single Indonesian citizen, and certain legal entities are regulated in Government Regulation Number 38 of 1963. Legal certainty regarding land rights to provide certainty regarding the object of land rights, certainty regarding the subject of land rights and certainty regarding the status of land rights. Legal conception, land rights certificates are evidence issued by authorized legal institutions (BPN), which contain juridical data and physical data used as evidence of land rights ownership with the aim of providing legal certainty and certainty of rights to a plot of land. owned or owned by a person or legal entity. With the certificate of rights, it is expected that juridically it can provide legal certainty and rights by the state for holders of land rights. This state guarantee is given to the owner or certificate holder because the land is already registered in the state land administration system.*

**Keywords:** *Legal certainty, Legal protection, Ownership of land rights*

### **Abstrak:**

Artikel ini menguraikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepemilikan hak atas tanah dengan pendekatan yuridis formal. Dari hasil pengkajian diperoleh pemahaman bahwa konsep kepemilikan hak atas tanah merupakan hak turun-temurun, terkuat dan terpenuhi dibanding dengan hak-hak atas tanah lainnya. Hak milik atas tanah hanya dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia tunggal, dan badan hukum tertentu yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963. Kepastian hukum mengenai hak atas tanah untuk memberikan kepastian mengenai objek hak atas tanah, kepastian mengenai subjek hak atas tanah dan kepastian mengenai status hak atas tanah. Konsepsi hukum, sertifikat hak atas tanah merupakan tanda bukti yang diterbitkan oleh lembaga hukum yang berwenang (BPN), yang berisi data yuridis dan data fisik yang digunakan sebagai alat bukti kepemilikan hak atas tanah dengan tujuan guna memberikan jaminan kepastian hukum dan kepastian hak atas sebidang tanah yang dimiliki atau dipunyai oleh seseorang maupun badan hukum. Dengan adanya sertifikat hak maka diharapkan secara yuridis dapat memberikan jaminan kepastian hukum dan hak oleh negara bagi pemegang hak atas tanahnya. Jaminan negara ini diberikan kepada pemilik atau pemegang sertifikat dapat diberikan karena tanahnya sudah terdaftar dalam sistem administrasi pertanahan negara.

**Kata Kunci:** Kepastian hukum, Perlindungan hukum, Kepemilikan hak atas tanah

## I. PENDAHULUAN

Tanah atau permukaan bumi merupakan kebutuhan dasar bagi manusia. Mulai atau sejak lahir sampai meninggal dunia, manusia membutuhkan tanah untuk tempat hidupnya, secara kosmologis, tanah adalah tempat manusia tinggal, tempat dari mana mereka berasal, dan akan ke mana mereka pergi. Dalam hal ini, tanah mempunyai dimensi ekonomi, sosial, kultur, politik, dan ekologis.

Sedemikian pentingnya tanah sehingga Jean Jacques Rousseau menempatkan aspek pemilihan tanah rakyat sebagai bagian dari teori kontrak sosial (*social contract*). Dalam menentukan hak atas sebidang tanah, siapa penghuni pertama menjadi faktor yang menentukan, secara hukum, kedudukan penghuni pertama diakui sebagai pemilih jika memenuhi beberapa persyaratan berikut. Pertama, tidak ada seorangpun yang menempati tanah tersebut sebelumnya. Kedua, tanah tersebut dikuasai hanya sekedar untuk memenuhi kebutuhan hidupnya dan bukan untuk komoditas. Ketiga, proses pemilihan tanah tidak ditentukan sekedar upacara ritual, melainkan terdapat bukti atas pemilikan yang wajib dihormati oleh orang lain.

Dalam hukum internasional, perlindungan hukum hak milik diatur, antara lain dalam pasal 17.1 dan 17.2 Deklarasi Umum Hak Asasi Manusia.

Pasal 17.1 menyatakan “Setiap orang berhak memiliki harta, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain.” Pasal 17.2 menyatakan: “Tidak seorangpun boleh dirampas harta miliknya dengan semena-mena.”<sup>1</sup>

Demikian pula dalam hukum nasional, perlindungan hukum hak milik ini diatur antara lain dalam pasal 28 H ayat (4) UUD 1945, Pasal 29 ayat (1) UU No. 39 Tahun 1999 tentang HAM dan pasal 19 dan 20 UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA).

Pasal 28 ayat (4) UUD 1945 menyatakan: “Setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi, dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapapun.”

Pasal 29 ayat (1) UU No. 39 Tahun 1999 menyatakan: “Setiap orang berhak atas perlindungan diri pribadi, keluarga, kehormatan, martabat, dan hak miliknya.”

Pasal 19 ayat (1) UU No. 5 Tahun 1960 menyatakan: “Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah”. (Lihat Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah).

Pasal 20 UUPA menyatakan: “Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6 (semua hak atas tanah mempunyai sosial).”

Begitu pentingnya tanah bagi kehidupan manusia, sehingga tidak heran dan tidak jarang jika setiap manusia ingin memilikinya, yang biasanya menimbulkan akibat hukum atau perbedaan pendapat atau perselisihan atau bahkan pertentangan di kalangan keluarga terhadap penguasaan atau pemilikan tanah, bahkan banyak sengketa terjadi akibat persoalan batas atau perbatasan tanah hak milik (baik karena tidak jelasnya batas sebelah barat, timur maupun batas sebelah selatan dan utara).

Selanjutnya untuk mencegah terjadinya konflik atau sengketa terhadap penguasaan atau kepemilikan hak atas tanah tersebut, pemerintah membuat suatu peraturan di bidang agraria, yang di dalamnya mengatur bagian pertanahan, yaitu UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pihak-Pihak Agraria (UUPA). Atas lahirnya atau dengan disahkannya Undang-Undang tersebut, maka terjadilah perubahan yang mendasar dalam hukum pertanahan di

<sup>1</sup>Bernhard Limbong, 2012, *Pengadaan Tanah untuk Pembangunan*. (Bandung: Pustaka Marga retha), hlm.1.

Indonesia (dualisme atau pluralisme hukum pertanahan) dinyatakan tidak berlaku (lagi).

Berdasarkan dasar pemikiran di atas, maka fokus pembahasan artikel ini dibagi kepada dua, yaitu: 1. Bagaimanakah konsep pemilikan hak atas tanah? 2. Bagaimanakah aspek kepastian hukum dan perlindungan hukum kepemilikan hak atas tanah?

## II. PEMBAHASAN

### A. Konsep Kepemilikan Hak atas Tanah

#### 1. Pengertian hak milik

Hak milik menurut ketentuan pasal 20 Undang-undang pokok Agraria adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6. Turun-temurun artinya hak milik dapat berlangsung terus selama pemiliknya masih hidup dan bila pemiliknya meninggal dunia, maka hak miliknya dapat dilanjutkan kepada ahli waris sepanjang memenuhi syarat sebagai subyek hak milik. Terkuat artinya hak milik merupakan hak paling kuat atas tanah yang memberikan kewenangan kepada pemiliknya untuk memberikan hak lain di atas suatu bidang tanah hak milik yang dimilikinya tersebut, yang hampir sama dengan kewenangan negara untuk memberikan hak-hak atas tanah kepada warganya. Terpenuh artinya hak milik atas tanah memberi wewenang kepada pemiliknya paling luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, dapat menjadi induk bagi hak atas tanah 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.

Menurut Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja bahwa jenis-jenis hak atas tanah yang dimaksud dalam pasal 16 ayat 1 Undang-Undang Pokok Agraria, yaitu:

1) Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam pasal 4 ayat (1), ialah:

- Hak milik
- Hak guna usaha

- Hak guna bangunan
- Hak pakai
- Hak sewa
- Hak membuka tanah
- Hak memungut hasil hutan
- Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak tersebut di atas akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai disebutkan dalam pasal 53.<sup>2</sup>

Hak milik merupakan hak yang paling kuat atas tanah, yang memberikan kewenangan kepada pemiliknya untuk memberikan kembali suatu hak lain di atas bidang tanah hak milik yang dimilikinya tersebut (dapat berupa hak guna bangunan atau hak pakai, dengan pengecualian hak guna usaha) yang hampir sama dengan kewenangan Negara (sebagai penguasa) untuk memberikan hak atas tanah kepada warganya. Dari ketentuan selanjutnya mengenai hak milik yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria pasal 21 yang menyatakan bahwa:

Hanya warga Negara Indonesia dapat mempunyai hak milik. Oleh pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya.

Orang asing yang sesudah berlakunya undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau campuran harta karena perkawinan, demikian pula warga Negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya undang-undang ini kehilangan kewarganegaraannya itu, wajib melepaskan hak itu di dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut lampau hak milik itu tidak dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.

Selama seseorang disamping kewarganegaraannya Indonesiannya mempunyai kewarganegaraan asing maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik dan baginya berlaku ketentuan dalam pasal ayat (3) pasal ini.

---

<sup>2</sup> Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja, 2003. *Hak-hak Atas Tanah*. (Jakarta: Kencana Prenada Media Group), hlm.29

Menurut Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja dapat diketahui bahwa pada dasarnya hak milik atas tanah hanya dapat dimiliki oleh warga Negara Indonesia tunggal saja, dan tidak dapat dimiliki oleh warga Negara asing dan badan hukum, baik yang didirikan di Indonesia maupun yang didirikan di luar negeri dengan pengecualian badan-badan hukum tertentu yang diatur dalam peraturan pemerintah nomor 38 tahun 1963.<sup>3</sup>

Subyek hak milik atas tanah ada dua yaitu perseorangan dan badan hukum; Perseorangan Hanya warga Negara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik atas tanah. Hal ini diatur dalam Pasal 21 ayat (1) UUPA yang menentukan bahwa hanya perseorangan yang berkewarganegaraan Indonesia yang dapat mempunyai hak milik atas tanah. Badan-badan hukum tertentu Pemerintah menetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik hal ini diatur dalam Pasal 21 ayat (2) UUPA.

Badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik menurut Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 38 tahun 1963 tentang Penunjukan Badanbadan Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah, yaitu bank yang didirikan oleh Negara (Bank Negara), koperasi pertanian, badan keagamaan, dan badan sosial. Dalam pasal 8 ayat (1) Peraturan menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Cara pemberian dan Pembatalan Hak atas tanah negara dan hak pengelolaan, ditentukan bahwa badan-badan hukum yang dapat mempunyai tanah hak milik adalah bank pemerintah, badan keagamaan, dan badan sosial yang ditunjuk oleh pemerintah. Selain warga negara Indonesia dan badan-badan hukum yang telah ditentukan dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik atas tanah dan Pasal 8 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata cara pemberian dan pembatalan hak atas tanah Negara dan Hak

pengelolaan, bagi pemilik atas tanah, maka dalam waktu 1 tahun harus melepaskan atau mengalihkan hak milik atas tanahnya kepada pihak lain yang memenuhi syarat.

Menurut Supriadi sebagaimana dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dinyatakan bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas:<sup>4</sup>

a. Asas Sederhana

Yaitu agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama hak atas tanah.

b. Asas Aman

Yaitu pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.

c. Asas Terjangkau.

Yaitu keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan khususnya dengan memperhatikan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh pihak yang memerlukan.

d. Asas Mutakhir.

Yaitu kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaan dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian hari. Asas ini menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus-menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di kantor Pertanahan sesuai dengan keadaan nyata di lapangan.

e. Asas Terbuka

Yaitu, agar masyarakat dapat mengetahui atau memperoleh keterangan mengenai data fisik dan data yuridis yang benar setiap saat di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

<sup>3</sup> Ibid

<sup>4</sup>Supriadi, 2007. *Hukum Agraria*. (Jakarta: Sinar Grafika), hlm. 164

## 2. Penyerтификаtan Tanah.

Menurut Irma Devita Purnamasari dalam pasal 13 ayat 1 Peraturan Pemerintah No. 24/1997 tentang pendaftaran tanah, dikenal dua macam bentuk pendaftaran tanah, yaitu: 1) Pendaftaran tanah secara sistematis. Pendaftaran tanah yang didasarkan pada suatu rencana kerja dan dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri. 2) Pendaftaran tanah secara sporadic Untuk desa kelurahan yang belum ditetapkan sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis tersebut.<sup>5</sup>

Perbedaan antara kedua sistem tersebut adalah inisiatif pendaftarannya. Kalau yang berinisiatif untuk mendaftarkannya adalah pemerintah, yang dalam suatu wilayah tertentu secara serentak semua tanah dibuatkan sertifikatnya, ini disebut pendaftaran secara sistematis. Jika pemilik tanah yang berinisiatif mendaftarkan tanahnya. Pemilik tanah dapat mengajukan pendaftaran/penyerтификаtan tanahnya kepada kantor Pertanahan setempat. Hal inilah yang disebut pendaftaran tanah secara sporadis.

## 3. Sertifikat Sebagai Tanda Bukti Kepemilikan Hak atas Tanah

Menurut Urip Santoso Pengertian Sertifikat menurut pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah N0. 24 Tahun 1997, adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 Ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.<sup>6</sup>

Maksud diterbitkan sertifikat dalam kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah agar pemegang hak dengan mudah dapat membuktikan bahwa dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftarkan dalam buku tanah.

Menurut Effendi Perangin, banyak faktor yang menyebabkan jangka waktu penyelesaian terlambat, antara lain:<sup>7</sup>

- a. Kelengkapan surat-surat yang diperlukan. Seringkali terjadi si pemohon sendiri ingin cepat urusannya selesai, tetapi tidak menugurus/memenuhi persyaratan yang diminta. Alasannya bermacam-macam. Ada yang tidak mau keluar biaya, ada yang tidak sempat, ada pula yang tidak tahu (tidak diberitahu pejabat) surat-surat apa dan di instansi mana harus diurus. Tentu saja pejabat agraria yang mengurus tidak dapat menyelesaikan urusan permohonan itu selama surat-surat yang diperlukan belum dipenuhi pemohon.
- b. Birokrasi yang tidak sehat di dalam instansi yang bersangkutan dengan pemohon itu.
- c. Koordinasi yang tidak baik antara instansi yang bersangkutan dengan pemohon itu.

Satu contoh: panitia A terdiri dari pejabat agraria, pejabat kantor bupati dan pejabat kecamatan. Untuk memeriksa suatu bidang tanah yang dimohon seringkali sulit para pejabat itu siap pada waktu yang diperlukan saat ini, pejabat A yang tidak sempat, pada saat nanti pejabat B yang kebetulan rapat.

- d. Mental beberapa pejabat yang menangani permohonan itu sudah rusak, mengharap suap, kalau tidak diberi, membiarkan prosesnya macet.

Hal-hal yang di atas hanya beberapa sebab yang membuat proses permohonan hak tidak berjalan lancar dan sulit memastikan waktu penyelesaian. Pemohon sebaiknya jangan bosan-bosan menghubungi pejabat agraria setempat. Sebab seringkali kalau tidak ditanya, berkas pemohon itu terjepit di bawah meja dan bisa jadi lapuk di sana.

Menurut Ali Achmad Chomzah sebagaimana dimaklumi bahwa akhir-akhir ini masalah pertanahan muncul di permukaan dan merupakan bahan pemberitaan

<sup>5</sup> Irma Devita Purnamasari 2010. hlm.72

<sup>6</sup> Urip Santoso, 2010. *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*. (Jakarta: Kencana Prenada Media Group), hlm. 42

<sup>7</sup>Effendi Perangin, 1987. *Hukum Agraria Indonesia*. (Jakarta: CV Rajawali), hlm. 39

di media massa. Pada umumnya motif dan latar belakang penyebab kasus-kasus Pertanahan tersebut sangat bervariasi, yang antara lain:<sup>8</sup>

- a. Kurang tertibnya administrasi pertanahan di masa lampau;
- b. Harga tanah yang meningkat dengan cepat;
- c. Kondisi masyarakat yang semakin menyadari dan mengerti akan kepentingan dan haknya;
- d. Iklim keterbukaan sebagai salah satu kebijaksanaan yang digariskan pemerintah;
- e. Masih adanya oknum-oknum pemerintah yang belum dapat menangkap aspirasi masyarakat.

## B. Kepastian Hukum Kepemilikan Hak atas Tanah

Hak milik adalah hak yang sangat asasi dan merupakan hak dasar yang dijamin konstitusi. Kepastian hukum tanah bagi yang belum sertifikat terhadap hak tanah, apabila dihubungkan dengan Pasal 28D ayat (1) UUD 1945, yang menyatakan bahwa: "Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum". Sedangkan berdasarkan Pasal 28H ayat (4) UUD 1945 mengatur bahwa "setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapa pun". Sementara itu, UUPA sebagai peraturan dasar hukum tanah nasional mengatur bahwa "hak milik atas tanah adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial" (Pasal 20 UUPA).

Dalam konsep hukum, hubungan antara orang dengan benda merupakan hubungan yang disebut "hak". Makna dari

sebutan itu adalah hak kepemilikan atas suatu benda yang disebut hak milik atas benda itu atau yang dikenal dengan istilah "property right". Kata milik itu sendiri dalam makna hukum lebih menekankan pada hak dari pada kepada bendanya. Aspek hukum itu penting untuk mencapai keamanan hukum yang diperlukan untuk kepemilikan tanah. Semua hak kebendaan atas tanah adalah barang-barang yang terdaftar. Sebuah hak kebendaan adalah:<sup>9</sup>

1. Sebuah hak yang mengikuti objek (*droit de suite*);
2. Sebuah hak yang memiliki prioritas terhadap hak-hak kebendaan (*in rem*: perihal sesuatu) yang lebih muda (*droit de priorite, prior tempore potior iure*); dan
3. Sebuah hak yang memiliki prioritas terhadap hak-hak perorangan (*in personam*: perihal seseorang) secara umum (*droit de preference*).<sup>10</sup>

Negara memiliki kekuasaan untuk menguasai tanah yang berada dalam wilayah kekuasaannya. Hal ini dipertegas bahwa negara tidak hanya menguasai tanah tetapi juga memiliki wewenang untuk mengatur peruntukkan tanah-tanah itu. UUPA telah mengatur dengan jelas hak atas tanah seperti hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa untuk bangunan, dan hak tanah yang bersifat sementara seperti hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang dan sebagainya. Pengertian bumi meliputi permukaan bumi (yang disebut tanah), tubuh bumi di bawahnya serta yang berada di bawah air. Dengan demikian pengertian tanah meliputi permukaan bumi yang ada di daratan dan permukaan bumi yang berada di bawah air, termasuk air laut<sup>11</sup> Hal ini diatur dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA yang memberikan wewenang kepada negara untuk:

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukkan, penggunaan, persediaan dan

<sup>8</sup> Ali Achmad Chomzah (2003:21)

<sup>9</sup> (Muchtah Wahid, 2008. *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah: Suatu Analisis dengan Pendekatan Terpadu Secara Normatif dan Sosiologi*. (Jakarta: Republika), 43

<sup>10</sup> Arie Sukanti Hutagalung, dkk, 2012. *Hukum Pertanahan di Belanda dan Indonesia*. (Denpasar: Pustaka Larasan), hlm. 6

<sup>11</sup> Boedi Harsono, 2003. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*. (Jakarta: Djambatan), hlm.6

pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa;

2. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang dengan bumi, air, dan ruang angkasa; dan
3. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum yang mengenai bumi, air, dan ruang angkasa.

Sedangkan kepemilikan surat hak atas tanah dalam rangka mewujudkan kepastian hukum diatur dalam Pasal 19 UUPA, yang menyatakan:

1. Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah<sup>12</sup>.
2. Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) Pasal ini meliputi:
  - 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) di atas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Berdasarkan atas Pasal 19 UUPA tersebut di atas, maka ditegaskan dalam Pasal 3 PP Nomor 24 Tahun 1997 telah diatur lebih lanjut sebagai penegasan tentang hak tersebut 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 Pemerintah 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 pertanahan.

Sehingga jelaslah PP Nomor 24 Tahun 1997 ini telah memperkaya ketentuan Pasal 19 UUPA, yaitu:

1. Bahwa dengan diterbitkannya sertifikat hak atas tanah maka kepada pemiliknya diberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum.
2. Di zaman informasi ini maka Kantor Pertanahan sebagai kantor digaris depan haruslah terpelihara dengan baik setiap informasi yang diperlukan untuk sesuatu bidang tanah, baik untuk pemerintah sendiri sehingga dapat merencanakan pembangunan negara dan juga bagi masyarakat sendiri informasi itu penting untuk dapat memutuskan suatu yang diperlukan dimana terlihat tanah, yaitu data fisik dan yuridisnya termasuk satuan rumah susun. Informasi tersebut bersifat terbuka untuk umum artinya dapat diberikan informasi apa saja yang diperlukan atas sebidang tanah/bangunan yang ada.
3. Sehingga untuk itu perlulah tertib administrasi pertanahan dijadikan suatu hal yang wajar.<sup>12</sup>

UUPA menegaskan bahwa pemberian hak atas tanah atas suatu bidang tanah tertentu diberikan untuk digunakan atau dimanfaatkan. Diberikannya dan dimilikinya tanah dengan hak-hak penggunaannya tidak akan bermakna, jika penggunaannya terbatas pada tanah sebagai permukaan bumi. Pemanfaatan tanah selalu berbarengan dengan pemanfaatan apa yang ada di permukaan bumi dan di atasnya<sup>13</sup>

<sup>12</sup>Parlindungan, 2009. *Pendaftaran Tanah di Indonesia (Berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997)*. (Bandung: Mandar Maju), hlm.2).

<sup>13</sup> Boedi Harsono. *Op.cit.*, hlm.18

Oleh karenanya hak-hak atas tanah bukan hanya memberikan wewenang untuk mempergunakan sebagian tertentu permukaan bumi yang disebut tanah, tetapi juga tubuh bumi yang ada di bawahnya dan air serta ruang angkasa yang ada di atasnya. Dengan demikian makna yang dimiliki dengan hak atas tanah adalah tanahnya, dalam arti sebagian tertentu dari permukaan bumi.

Namun, wewenang penggunaan yang bersumber pada hak atas tanah tersebut diperluas hingga meliputi sebagian tubuh bumi yang ada di bawah tanah dan air serta ruang angkasa yang ada di atasnya. Dalam pengertian konteks agraria, tanah berarti permukaan bumi paling luar berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar. Hukum tanah di sini bukan mengatur tanah dalam segala aspeknya, melainkan hanya mengatur salah satu aspeknya saja yaitu aspek yuridisnya yang disebut dengan hak-hak penguasaan atas tanah. Dalam hukum, tanah merupakan sesuatu yang nyata yaitu berupa permukaan fisik bumi serta apa yang ada di atasnya buatan manusia.

Walaupun demikian perhatian utamanya adalah bukan tanahnya itu, melainkan kepada aspek kepemilikan dan penguasaan tanah serta perkembangannya. Objek perhatiannya adalah hak-hak dan kewajiban-kewajiban berkenaan dengan tanah yang dimiliki dan dikuasai dalam berbagai bentuk hak penguasaan atas tanah.

Untuk mendapatkan jaminan kepastian hukum atas bidang tanah, memerlukan perangkat hukum yang tertulis, lengkap, jelas dan dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan isi ketentuan-ketentuan yang berlaku. Hal tersebut tercapai melalui pendaftaran tanah. Sebagai bagian dari proses pendaftaran tanah, sertifikat sebagai alat pembuktian hak atas tanah terkuat pun diterbitkan. Dokumen-dokumen pertanahan sebagai hasil proses pendaftaran tanah adalah dokumen tertulis yang memuat data fisik dan data yuridis tanah bersangkutan. Dokumen-dokumen

pertanahan tersebut dapat dipakai sebagai jaminan dan menjadi pegangan bagi pihak-pihak lain yang memiliki kepentingan atas tanah tersebut<sup>14</sup>.

Pembaruan bidang hukum agraria khususnya pendaftaran tanah dilaksanakan dengan perubahan-perubahan peraturan pendaftaran tanah, hal ini dimaksudkan dalam rangka lebih untuk menjamin kepastian hukum. Pendaftaran tanah meliputi:

1. Pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah;
2. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut; dan
3. Pemberian surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Penyelenggaraan pendaftaran tanah dikenal adanya dua sistem pendaftaran tanah yaitu:

1. Sistem publikasi positif yaitu sistem di mana pendaftaran tanah seseorang dalam daftar-daftar umum karena memperoleh hak dengan itikad baik tidak dapat diganggu gugat. Sehingga pemegang hak di kemudian hari akan kehilangan haknya dan hanya mendapatkan ganti rugi; dan
2. Sistem publikasi negatif yaitu sistem di mana bahwa terdaptarnya seseorang dalam daftar umum sebagai pemegang hak, tidak mengakibatkan bahwa yang sebenarnya berhak akan kehilangan haknya, dengan kata lain pemegang hak terdahulu bisa kehilangan haknya apabila terbukti dengan putusan pengadilan bahwa pemegang hak di kemudian hari dibenarkan oleh putusan pengadilan.

Pendaftaran tanah juga mewajibkan pemegang hak atas tanah untuk melakukan pendaftaran haknya. Secara etimologi sertifikat berasal dari bahasa Belanda "certificaat" yang artinya surat bukti atau surat keterangan yang membuktikan tentang sesuatu. Maka sertifikat tanah adalah surat keterangan yang membuktikan hak seseorang atas sebidang tanah, atau dengan kata lain keadaan tersebut menyatakan

---

<sup>14</sup> Florianus SP Sangsung, 2007. *Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah*. (Jakarta: Visimedia), hlm.1-2

bahwa ada seseorang yang memiliki bidang-bidang tanah tertentu dan pemilikan itu mempunyai bukti yang kuat berupa surat yang dibuat instansi yang berwenang.

Dilihat dari aspek jaminan yang diberikan dengan pemberian surat-surat tanda bukti hak atas tanah (sertifikat hak atas tanah), sebagai alat pembuktian, maka *rechts cadaster* (pendaftaran tanah) mengenal dua macam sistem, yaitu sistem negatif dan sistem positif.

Selama ini, masalah pertanahan khususnya yang terkait dengan kegiatan pengukuran dan pemetaan tanah sangat mudah terjadi. Salah satu penyebab permasalahan tersebut adalah banyaknya peta yang digunakan oleh suatu kantor pertanahan untuk memetakan bidang-bidang tanah yang terdaftar sehingga kepastian letak suatu persil atau bidang tanah menjadi tidak terjamin. Permasalahan tersebut dapat diatasi apabila ada kepastian data mengenai bidang-bidang tanah yang terdaftar pada kantor pertanahan. Untuk menciptakan kepastian mengenai bidang-bidang tanah yang terdaftar tersebut harus dibangun satu sistem peta pendaftaran secara tunggal. Dengan peta tunggal, setiap bidang tanah yang terdaftar hanya akan dipetakan pada satu peta untuk satu wilayah dalam lokasi yang bersangkutan.

Untuk menjamin kepastian hak dan kepastian hukum apabila tanah sudah dikuasai oleh masyarakat yang waktunya sudah cukup lama dan tidak ada sanggahan pihak lain, maka tanah tersebut sudah menjadi tanah negara bebas. Dalam hal ini diperlukan pembuktian tertulis yang diketahui Lurah atau Kepala Desa dan Camat setempat untuk memenuhi unsur kepastian hukum. Oleh sebab itu, diperlukan pengumuman di media cetak bila diperlukan yang dapat berupa media elektronik yang dikenal dalam hukum perdata sebagai asas publisitas.

Tugas untuk melakukan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia dibebankan kepada pemerintah yang oleh Pasal 19 ayat (1) UUPA ditentukan bertujuan untuk menjamin kepastian hukum. Menurut penjelasan dari UUPA, pelaksanaan

kegiatan pendaftaran tanah merupakan kewajiban dari pemerintah bertujuan menjamin kepastian hukum yang bersifat *rechts cadaster*. *Rechts cadaster* artinya untuk kepentingan pendaftaran tanah saja dan hanya mempermasalahkan haknya apa dan siapa pemilikinya. Kepastian hukum yaitu sesuatu yang bersifat tetap dijamin melalui undang-undang atau ketetapan lainnya oleh negara yang dapat melindungi segala sesuatu yang dimiliki oleh seseorang.

Dengan diterbitkannya sertifikat sebagai hasil akhir kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya, maka terwujud jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang haknya. Dalam rangka pembuktian hak atas tanah, maksud diterbitkannya hak atas tanah adalah agar dengan mudah dapat membuktikan nama yang tercantum dalam sertifikat sebagai pemegang hak yang bersangkutan.

Kepastian hukum harus diterapkan untuk mencapai keadilan dan kebijakan pertanahan dapat dilaksanakan secara konsisten. Dalam rangka untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum, maka kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah.

Sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pembuktian pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftarkan dalam buku tanah. Dengan data fisik dan data yuridis yang tercantum didalam sertifikat harus sesuai dengan data yang tercantum di dalam buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan. Pendaftaran atas bidang tanah dilakukan agar mendapatkan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah maupun pihak lain yang berkepentingan dengan tanah. Penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaannya dan sifat daripada haknya, hingga bermanfaat baik bagi kesejahteraan dan kebahagiaan yang mempunyainya maupun bermanfaat pula bagi masyarakat dan negara. Ketentuan tersebut tidak berarti, bahwa kepentingan perseorangan akan terdesak sama sekali oleh kepentingan umum. UUPA juga memper-

hatikan kepentingan perseorangan haruslah saling mengimbangi, hingga pada akhirnya akan tercapai tujuan pokok yaitu kemakmuran, keadilan dan kebahagiaan bagi rakyat seluruhnya.

Dalam rangka tercapainya keadilan, kemakmuran, perlindungan, dan kepastian hukum dengan adanya pendaftaran tanah dan penerbitan sertifikat, maka akan tercapailah kepastian hukum akan hak-hak atas tanah, karena data yuridis dan data fisik yang tercantum dalam sertifikat tanah tersebut diterima sebagai data yang benar. Sertifikat hak atas tanah adalah tanda bukti atas tanah yang telah terdaftar dan didaftar oleh badan resmi yang sah dilakukan oleh negara atas dasar undang-undang. Sehingga dengan pengeluaran sertifikat ini, menandakan telah ada pendaftaran tanah yang dilakukan, dan pendaftaran ini akan menciptakan keuntungan akibat pelaksanaan administrasi pertanahan yang sah.

Kepastian hukum mengenai hak atas tanah untuk memberikan kepastian mengenai objek hak atas tanah, kepastian mengenai subjek hak atas tanah dan kepastian mengenai status hak atas tanah. Konsepsi hukum sertifikat hak atas tanah merupakan tanda bukti yang diterbitkan oleh lembaga hukum yang berwenang, yang berisi data yuridis dan data fisik yang digunakan sebagai alat bukti kepemilikan hak atas tanah dengan tujuan guna memberikan jaminan kepastian hukum dan kepastian hak atas sebidang tanah yang dimiliki atau dipunyai oleh seseorang maupun badan hukum.

Dengan adanya sertifikat hak maka diharapkan secara yuridis dapat memberikan jaminan kepastian hukum dan hak oleh negara bagi pemegang hak atas tanahnya. Jaminan negara ini diberikan kepada pemilik atau pemegang sertifikat dapat diberikan karena tanahnya sudah terdaftar dalam sistem administrasi pertanahan negara.

Kepastian hukum bagi pemilik hak atas tanah, oleh Undang-Undang Pokok Agraria sendiri disebutkan, hanya dapat

diperoleh melalui prosedur pendaftaran tanah. Dalam mewujudkan tanah untuk keadilan dan kesejahteraan, arah dan kebijakan pertanahan didasarkan pada 4 (empat) prinsip, yaitu:

1. Pertanahan harus berkontribusi secara nyata untuk meningkatkan kesejahteraan rakyat dan melahirkan sumber-sumber baru kemakmuran;
2. Pertanahan harus berkontribusi secara nyata untuk meningkatkan tatanan kehidupan bersama yang lebih berkeadilan dalam kaitannya dengan pemanfaatan penggunaan, penguasaan, dan pemilikan tanah;
3. Pertanahan harus berkontribusi nyata dalam menjamin berkelanjutan sistem kemasyarakatan kebangsaan dan kenegaraan Indonesia dengan memberikan akses seluas-luasnya pada generasi yang akan datang pada sumber-sumber ekonomi; dan
4. Pertanahan harus berkontribusi secara nyata dalam menciptakan tatanan kehidupan bersama secara harmonis dengan mengatasi berbagai sengketa dan konflik pertanahan dan menata sistem pengelolaan yang tidak lagi melahirkan sengketa dan konflik di kemudian hari.<sup>15</sup>

Untuk mendapatkan jaminan kepastian hukum atas bidang tanah, memerlukan perangkat hukum yang tertulis, lengkap, jelas dan dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan isi ketentuan-ketentuan yang berlaku. Hal tersebut tercapai melalui pendaftaran tanah. Sebagai bagian dari proses pendaftaran tanah, sertifikat sebagai alat pembuktian hak atas tanah terkuat pun diterbitkan. Dokumen-dokumen pertanahan sebagai hasil proses pendaftaran tanah adalah dokumen tertulis yang memuat data fisik dan data yuridis tanah bersangkutan. Dokumen-dokumen pertanahan tersebut dapat dipakai sebagai jaminan dan menjadi pegangan bagi pihak-pihak lain yang memiliki kepentingan atas tanah tersebut.<sup>16</sup>

<sup>15</sup>Sudantoko, dkk., 2009. *Dasar-Dasar Pengantar Ekonomi Pembangunan*. (Jakarta: PT PP Mardiy Mulya), hlm.85

<sup>16</sup> *Op.Cit.* hlm.1-2.

Pembaruan bidang hukum agraria khususnya pendaftaran tanah dilaksanakan dengan perubahan-perubahan peraturan pendaftaran tanah, hal ini dimaksudkan dalam rangka lebih untuk menjamin kepastian hukum. Pendaftaran tanah meliputi:

1. Pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah;
2. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut; dan
3. Pemberian surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Penyelenggaraan pendaftaran tanah dikenal adanya dua sistem pendaftaran tanah yaitu:

1. Sistem publikasi positif yaitu sistem dimana pendaftaran tanah seseorang dalam daftar-daftar umum karena memperoleh hak dengan itikad baik tidak dapat diganggu gugat. Sehingga pemegang hak dikemudian hari akan kehilangan haknya dan hanya mendapatkan ganti rugi; dan
2. Sistem publikasi negatif yaitu sistem dimana bahwa terdaptarnya seseorang dalam daftar umum sebagai pemegang hak, tidak mengakibatkan bahwa yang sebenarnya berhak akan kehilangan haknya, dengan kata lain pemegang hak terdahulu bisa kehilangan haknya apabila terbukti dengan putusan pengadilan bahwa pemegang hak di kemudian hari dibenarkan oleh putusan pengadilan.<sup>17</sup>

Pendaftaran tanah juga mewajibkan pemegang hak atas tanah untuk melakukan pendaftaran haknya. Secara etimologi sertifikat berasal dari bahasa Belanda "certificaat" yang artinya surat bukti atau surat keterangan yang membuktikan tentang sesuatu. Maka sertifikat tanah adalah surat keterangan yang membuktikan hak seseorang atas sebidang tanah, atau dengan kata lain keadaan tersebut menyatakan bahwa ada seseorang yang memiliki bidang-bidang tanah tertentu dan pemilikan itu mempunyai bukti yang kuat berupa surat yang dibuat instansi yang berwenang.

Dilihat dari aspek jaminan yang diberikan dengan pemberian surat-surat tanda bukti hak atas tanah (sertifikat hak atas tanah), sebagai alat pembuktian, maka rechts kadaster (pendaftaran tanah) mengenal dua macam sistem, yaitu sistem negatif dan sistem positif.<sup>18</sup>

Dalam sistem negatif bahwa sertifikat tersebut hanya dapat dipandang sebagai suatu bukti permulaan hak atas tanahnya, atau sertifikat sebagai salah satu alat pembuktian yang kuat, sehingga setiap orang dapat mempersoalkannya kembali. Pemilik tanah diberikan jaminan lebih kuat, apabila dibandingkan perlindungan yang diberikan kepada pihak ketiga.

Dengan demikian, maka pemilik tanah dapat menggugat haknya atas sebidang tanah dari mereka yang terdaftar pada kadaster. Dengan mengandung unsur positif, untuk memberikan kepastian hukum kepada pihak yang dengan itikad baik menguasai sebidang tanah yang didaftar sebagai pemegang hak dalam buku tanah dan dengan diterbitkannya sertifikat sebagai salah satu alat bukti yang kuat. Kepada yang memperoleh hak atas tanah akan diberikan jaminan lebih kuat, pihak ketiga harus percaya dan tidak perlu khawatir bila pada suatu ketika mereka atau orang-orang yang tercatat dalam daftar umum akan kehilangan haknya atau dirugikan.

Selama ini, masalah pertanahan khususnya yang terkait dengan kegiatan pengukuran dan pemetaan tanah sangat mudah terjadi. Salah satu penyebab permasalahan tersebut adalah banyaknya peta yang digunakan oleh suatu kantor pertanahan untuk memetakan bidang-bidang tanah yang terdaftar sehingga kepastian letak suatu persil atau bidang tanah menjadi tidak terjamin. Permasalahan tersebut dapat diatasi apabila ada kepastian data mengenai bidang-bidang tanah yang terdaftar pada kantor pertanahan.

Untuk menciptakan kepastian mengenai bidang-bidang tanah yang terdaftar tersebut harus dibangun satu sistem peta pendaftaran secara tunggal. Dengan

<sup>17</sup> Ibid

<sup>18</sup> Ibid

peta tunggal, setiap bidang tanah yang terdaftar hanya akan dipetakan pada satu peta untuk satu wilayah dalam lokasi yang bersangkutan. Untuk menjamin kepastian hak dan kepastian hukum apabila tanah sudah dikuasai oleh masyarakat yang waktunya sudah cukup lama dan tidak ada sanggahan pihak lain, maka tanah tersebut sudah menjadi tanah negara bebas. Dalam hal ini diperlukan pembuktian tertulis yang diketahui Lurah atau Kepala Desa dan Camat setempat untuk memenuhi unsur kepastian hukum. Oleh sebab itu, diperlukan pengumuman di media cetak bila diperlukan yang dapat berupa media elektronik yang dikenal dalam hukum perdata sebagai asas publisitas.

Tugas untuk melakukan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia dibebankan kepada pemerintah yang oleh Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria ditentukan bertujuan untuk menjamin kepastian hukum. Menurut penjelasan dari Undang-Undang Pokok Agraria, pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah merupakan kewajiban dari pemerintah bertujuan menjamin kepastian hukum yang bersifat *rechts cadaster*. *Rechts cadaster* artinya untuk kepentingan pendaftaran tanah saja dan hanya memperlakukan haknya apa dan siapa pemiliknya.<sup>19</sup>

Kepastian hukum yaitu sesuatu yang bersifat tetap dijamin melalui undang-undang atau ketetapan lainnya oleh negara yang dapat melindungi segala sesuatu yang dimiliki oleh seseorang. Dengan diterbitkannya sertifikat sebagai hasil akhir kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya, maka terwujud jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang haknya. Dalam rangka pembuktian hak atas tanah, maksud diterbitkannya hak atas tanah adalah agar dengan mudah dapat membuktikan nama yang tercantum dalam sertifikat sebagai pemegang hak yang bersangkutan.

Kepastian hukum mengenai hak atas tanah untuk memberikan kepastian mengenai objek hak atas tanah, kepastian

mengenai subjek hak atas tanah dan kepastian mengenai status hak atas tanah.<sup>20</sup> Konsepsi hukum sertifikat hak atas tanah merupakan tanda bukti yang diterbitkan oleh lembaga hukum yang berwenang, yang berisi data yuridis dan data fisik yang digunakan sebagai alat bukti kepemilikan hak atas tanah dengan tujuan guna memberikan jaminan kepastian hukum dan kepastian hak atas sebidang tanah yang dimiliki atau dipunyai oleh seseorang maupun badan hukum.

Dengan adanya sertifikat hak maka diharapkan secara yuridis dapat memberikan jaminan kepastian hukum dan hak oleh negara bagi pemegang hak atas tanahnya. Jaminan negara ini diberikan kepada pemilik atau pemegang sertifikat dapat diberikan karena tanahnya sudah terdaftar dalam sistem administrasi pertanahan negara.

### **C. Perlindungan Hukum Kepemilikan Hukum atas Tanah**

Di Indonesia, perlindungan kepemilikan tanah rakyat diatur dalam UUD 1945, TAP-MPR No. IX Tahun 2001, dan UU No. 5 Tahun 1960 serta Undang-undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang HAM.

Dalam UUD 1945, termaktub dalam pasal-pasal berikut ini:

- a. Pasal 18 B tentang pengakuan hak ulayat masyarakat adat.
- b. Pasal 28 G Ayat (1), yang menyatakan: "Setiap orang berhak atas perlindungan diri pribadi, keluarga, kehormatan, 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."
- c. Pasal 28 H Ayat (4), yang menyatakan: "Setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapapun."
- d. Pasal 28 I Ayat (3), yang berbunyi: "Identitas budaya dan hak masyarakat tradisional dihormati selaras dengan perkembangan zaman dan peradaban."

<sup>19</sup> Mochtar Kusumaatmadja, *Op.Cit.* hlm.10.

<sup>20</sup> Boedi Harsono, *Op.Cit.* hlm.25

Dalam TAP-MPR RI Nomor IX Tahun 2001 tentang Pembaruan Agraria dan Pengelolaan Sumber Daya Alam, perlindungan terhadap kepemilikan tanah tercantum dalam beberapa butir Pasal 5, yakni butir b, d, dan j.

- a) Butir j: “Mengakui dan menghormati hak masyarakat hukum adat dan keragaman budaya bangsa atas sumber daya agraria dan sumber daya alam.”
- b) Butir b berbunyi: “Menghormati dan menjunjung tinggi hak asasi manusia.”
- c) Pada butir d disebutkan “mengakui dan menghormati hak masyarakat hukum adat dan keragaman budaya bangsa atas sumber daya agraria dan sumber daya alam.”

Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dalam UU No. 5 Tahun 1960 diatur dalam pasal: “Pasal 18, yang berbunyi: “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 dengan undang-undang.

Perlindungan hukum kepemilikan tanah rakyat dalam UU No. 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia (UU HAM) diatur dalam beberapa pasal, yakni:

- a) Pasal 2 tentang pengakuan dan perlindungan negara terhadap HAM.
- b) Pasal 6 Ayat (1) dan (2) tentang pengakuan dan perlindungan hal ulayat.
- c) Pasal 29 Ayat (1) tentang perlindungan terhadap hak milik.
- d) Pasal 36 Ayat (1) dan (2) tentang hak milik sebagai hak asasi dan jaminan tidak adanya perampasan secara sewenang-wenang atas hak miliknya.
- e) Pasal 37 Ayat (1) tentang syarat mencabut hak milik adalah untuk kepentingan umum, dengan pemberian ganti rugi dan harus berdasarkan UU; menyatakan bahwa “Setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapa pun.”

Perlindungan hukum kepemilikan tanah sebagaimana diuraikan di atas

menjelaskan bahwa hak penguasaan atas tanah, baik hak milik individu maupun hak ulayat merupakan hak asasi yang harus dilindungi. Pengambilan tanah rakyat oleh siapapun, termasuk oleh pemerintah, tidak boleh dilakukan secara sewenang-wenang, dengan alasan apapun, termasuk alasan untuk kepentingan umum. Jika terpaksa tanah rakyat diambil bagi pembangunan untuk kepentingan umum, maka pengambilan tersebut haruslah didasarkan pada undang-undang dan dengan memberikan ganti rugi yang layak.

### III. PENUTUP

Berdasarkan kajian yang telah diuraikan di atas, maka disimpulkan bahwa konsep kepemilikan hak atas tanah (termasuk hak milik atas tanah) yaitu hak milik (atas tanah) merupakan hak turun-temurun, terkuat dan terpenuhi dibanding dengan hak-hak atas tanah lainnya. Pada dasarnya, hak milik atas tanah hanya dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia tunggal, dan badan hukum tertentu yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963. Hak milik atas tanah tidak dapat dimiliki oleh warga negara asing, dan badan hukum asing, baik orang asing yang berkedudukan di Indonesia maupun badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia, dan perwakilan negara asing serta perwakilan badan internasional.

Kepastian hukum mengenai hak atas tanah (termasuk hak milik) untuk memberikan kepastian mengenai objek hak atas tanah, kepastian mengenai subjek hak atas tanah dan kepastian mengenai status hak atas tanah. Konsepsi hukum, sertifikat hak atas tanah merupakan tanda bukti yang diterbitkan oleh lembaga hukum yang berwenang (BPN), yang berisi data yuridis dan data fisik yang digunakan sebagai alat bukti kepemilikan hak atas tanah dengan tujuan guna memberikan jaminan kepastian hukum dan kepastian hak atas sebidang tanah yang dimiliki atau dipunyai oleh seseorang maupun badan hukum. Dengan adanya sertifikat hak maka diharapkan secara yuridis dapat memberikan jaminan kepastian hukum dan hak oleh negara bagi pemegang

hak atas tanahnya. Jaminan negara ini diberikan kepada pemilik atau pemegang sertifikat dapat diberikan karena tanahnya sudah terdaftar dalam sistem administrasi pertanahan negara.

Perlindungan hukum kepemilikan tanah harus dijaga dan dipertahankan sehingga jika ada pengambilan tanah rakyat oleh siapapun, termasuk oleh pemerintah tidak boleh dilakukan secara sewenang-wenang dengan alasan apapun, termasuk alasan untuk kepentingan umum. Jika terpaksa tanah rakyat diambil bagi pembangunan untuk kepentingan umum, maka pengambilan tersebut haruslah berdasarkan pada undang-undang dengan memerikan ganti kerugian yang layak.

#### DAFTAR PUSTAKA

- Badan Pertahanan Nasional. *Laporan Instansi Pemerintah Tahun Anggaran 2012*. Jakarta: BPN RI, 2013.
- Harsono Boedi, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan, 2003.
- Hutagalung, Arie Sukanti dkk. *Hukum Pertanahan di Belanda dan Indonesia*. Denpasar: Pustaka Larasan, 2012.
- Kusumaatmadja, Mochtar. *Fungsi Hukum dan Perkembangan Hukum Dalam Pembangunan Nasional*. Bandung: Bina Cipta, 1976.
- Limbong, Bennhard. *Pengadaan Tanah untuk Pembangunan*. Bandung: Pustaka Margaretha, 2012.
- Lubis, Muhammad Yamin. *Hukum Pendaftaran Tanah*. Bandung: Mandar Maju, 2008.
- Muchtar Wahid. *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah: Suatu Analisis dengan Pendekatan Terpadu Secara Normatif dan Sosiologi*. Jakarta: Republika, 2008.
- Muljadi, Kartini & Gunawan Widjaja. *Hak-hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2004.
- Parlindungan, AP. *Pendaftaran Tanah di Indonesia (Berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997)*. Bandung: Mandar Maju, 2009.
- Perangin, Effendi. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: CV Rajawali, 1987.
- Rubaie, Achmad. *Hukum Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum*. Malang: Bayumedia, 2007.
- Sangsung, Plorianus S.P. *Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah*. Jakarta: Visimedia, 2007.
- Santoso, Urip. *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2012.
- Soemarjono, Maria S.W. *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dengan Implementasi*. Jakarta: Kompas. 2001.
- Sudantoko dkk. *Dasar-Dasar Pengantar Ekonomi Pembangunan*. Jakarta: PT PP Mardi Mulya, 2009.
- Supriadi. *Hukum Agraria*. Jakarta: Sinar Grafika, 2007.
- Sutendi, Adrian. *Sertifikat Hak atas Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika, 2014.
- Deklarasi Umum Hak Asasi Manusia.
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria.
- Undang-Undang No. 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia.
- Tap MPR RI No. IX Tahun 2001 tentang PA dan PSDA.
- Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.