

**PERLINDUNGAN HAK KEPERDATAAN BAGI PEMILIK TANAH  
YANG BELUM BERSERTIFIKAT DITINJAU DARI UNDANG-  
UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960 TENTANG  
DASAR-DASAR POKOK AGRARIA**

**SKRIPSI**

**Diajukan Untuk Memenuhi Syarat  
Mendapatkan Gelar Sarjana Hukum**

**Oleh:**

**ANGGREY REYRAY WANSA**

**NPM. 1906200162**



**UMSU**

**Unggul | Cerdas | Terpercaya**

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA  
MEDAN  
2023**



**UMSU**  
Unggul | Cerdas | Terpercaya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**  
**FAKULTAS HUKUM**

UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 89/SK/BAN-PT/Akred/PT/III/2019  
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003  
<http://fahum.umsu.ac.id> [fahum@umsu.ac.id](mailto:fahum@umsu.ac.id) [fahum](#) [umsu](#) [umsu](#) [umsu](#) [umsu](#)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

### KARTU BIMBINGAN SKRIPSI MAHASISWA

**NAMA LENGKAP** : ANGGREY REYRAY WANSA  
**NPM** : 1906200162  
**PRODI/BAGIAN** : HUKUM / HUKUM PERDATA  
**JUDUL SKRIPSI** : PERLINDUNGAN HAK KEPERDATAAN BAGI PEMILIK TANAH YANG BELUM BERSERTIFIKAT DITINJAU DARI UNDANG-UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960 TENTANG DASAR-DASAR POKOK AGRARIA  
**PEMBIMBING** : RAHMAT RAMADHANI, S.H., M.H.

TANGGAL	MATERI BIMBINGAN	TANDA TANGAN
09-11-2022	Bimbingan Judul	
10-01-2023	Bimbingan Proposal	
06-02-2023	Revisi Proposal	
13-02-2023	Acc Seminar Proposal	
13-03-2023	Bimbingan Bab 1	
03-05-2023	Bimbingan Bab 2	
12-06-2023	Bimbingan Bab 3	
10-07-2023	Bimbingan Bab 4	
20-07-2023	Acc Untuk di sidangkan	

Diketahui  
DEKAN FAKULTAS HUKUM

(Dr. FAISAL, S.H., M.Hum)  
NIDN. 0122087502

DOSEN PEMBIMBING

(RAHMAT RAMADHANI, S.H., M.H)  
NIDN. 0111088002



**UMSU**  
Unggul | Cerdas | Terpercaya

UIN (Universitas Islam Negeri) adalah salah satu jenis perguruan tinggi Islam yang memiliki ciri khas yang berbeda dengan perguruan tinggi lainnya.

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**  
**FAKULTAS HUKUM**

UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 59/SK/BAN-PT/Akred/PT/III/2019  
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003  
<http://fahum.umsu.ac.id> [fahum@umsu.ac.id](mailto:fahum@umsu.ac.id) [umsumedan](#) [umsumedan](#) [umsumedan](#) [umsumedan](#)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

## LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

**NAMA LENGKAP** : ANGGREY REYRAY WANSA  
**NPM** : 1906200162  
**PRODI/BAGIAN** : HUKUM / HUKUM PERDATA  
**JUDUL SKRIPSI** : PERLINDUNGAN HAK KEPERDATAAN BAGI PEMILIK TANAH YANG BELUM BERSERTIFIKAT DITINJAU DARI UNDANG-UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960 TENTANG DASAR-DASAR POKOK AGRARIA

DISETUJUI UNTUK DISAMPAIKAN  
KEPADA PANITIA UJIAN SKRIPSI

Medan, 28 Juli 2023

DOSEN PEMBIMBING

**RAHMAT RAMADHANI, S.H., M.H**  
NIDN. 0111088002

UMSU  
Unggul | Cerdas | Terpercaya



**UMSU**  
Unggul | Cerdas | Terpercaya

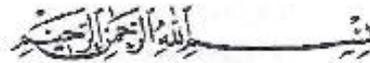
Umsu merupakan salah satu perguruan tinggi terbaik  
di Indonesia

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH -  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**  
**FAKULTAS HUKUM**

UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 89/SK/IBAN-PT/Akred/PT/10/2019

Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003

<http://fahum.umsu.ac.id> [fahum@umsu.ac.id](mailto:fahum@umsu.ac.id) [fumsu](#) [umsu](#) [umsu](#) [umsu](#) [umsu](#)



## PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

Pendaftaran Skripsi Sarjana Strata I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, bagi:

**NAMA** : ANGGREY REYRAY WANSA  
**NPM** : 1906200162  
**PRODI/BAGIAN** : HUKUM/HUKUM PERDATA  
**JUDUL SKRIPSI** : PERLINDUNGAN HAK KEPERDATAAN BAGI PEMILIK TANAH YANG BELUM BERSERTIFIKAT DITINJAU DARI UNDANG-UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960 TENTANG DASAR-DASAR POKOK AGRARIA

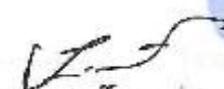
**PENDAFTARAN** : 21 Agustus 2023

Dengan diterimanya Skripsi ini, sesudah lulus dari Ujian Skripsi penulis berhak memakai gelar:

**SARJANA HUKUM (S.H)**

Diketahui  
DEKAN FAKULTAS HUKUM

PEMBIMBING

  
Dr. FAISAL, S.H., M.Hum.  
NIDN: 0122087502

  
RAHMAT RAMADHANI, S.H., M.H.  
NIDN: 0111088002



**UMSU**  
Unggul | Cerdas | Terpercaya

Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara  
Jalan M. Y. Sumartono, Medan, Sumatera Utara 20135  
Telp. (061) 6622400 - 06224567 Fax. (061) 6625474 - 6631093  
Email: info@umsu.ac.id, rektor@umsu.ac.id, dekan@umsu.ac.id, pib@umsu.ac.id, pib@umsu.ac.id, pib@umsu.ac.id, pib@umsu.ac.id

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**  
**FAKULTAS HUKUM**

UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 89/SK/RAN-PT/Akred/P7/III/2019  
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 06224567 Fax. (061) 6625474 - 6631093  
http://fahum.umsu.ac.id fahum@umsu.ac.id umsumedan umsumedan umsumedan umsumedan

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

**BERITA ACARA**  
**UJIAN MEMPERTAHANKAN SKRIPSI SARJANA**  
**BAGI MAHASISWA PROGRAM STRATA I**

Panitia Ujian Sarjana Strata-I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dalam sidangnya yang diselenggarakan pada hari Rabu, tanggal 30 Agustus 2023 Jam 08.30 WIB sampai dengan selesai, setelah mendengar, melihat, memperhatikan, menimbang:

**MENETAPKAN**

**NAMA** : ANGGREY REYRAY WANSA  
**NPM** : 1906200162  
**PRODI/BAGIAN** : HUKUM/ HUKUM PERDATA  
**JUDUL SKRIPSI** : PERLINDUNGAN HAK KEPERDATAAN BAGI PEMILIK TANAH YANG BELUM BERSERTIFIKAT DITINJAU DARI UNDANG-UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960 TENTANG DASAR-DASAR POKOK AGRARIA

Dinyatakan : ( A ) Lulus Yudistum dengan predikat Istimewa  
( ) Lulus Bersyarat, memperbaiki/ujian ulang  
( ) Tidak Lulus

Setelah lulus, dinyatakan berhak dan berwenang mendapatkan gelar Sarjana Hukum (SH) dalam Bagian Hukum Perdata.

Ketua **PANITIA UJIAN**

Sekretaris

Dr. FAISAL, S.H., M. Hum.  
NIDN: 0122087502

Dr. ZAINUDDIN, S.H., M.H  
NIDN: 0118047901

**ANGGOTA PENGUJI:**

1. Dr. MHD. TEGUH SYUHADA LUBIS, S.H., M.H
2. MUKLIS, S.H., M.H.
3. RAIMAT RAMADHANI, S.H., M.H

- 1.
- 2.
- 3.



**UMSU**  
Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bila mesjuaun nang ni ager disebatkan  
camon dei langgalnye

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**  
**FAKULTAS HUKUM**

UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 89/SK/BAN-PT/Akred/PT/III/2019

Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003

<https://fahum.umsu.ac.id> [fahum@umsu.ac.id](mailto:fahum@umsu.ac.id) [fumsumedan](#) [umsumedan](#) [umsumedan](#) [umsumedan](#)

**PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI**

Saya yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : **ANGGREY REYRAY WANSA**  
NPM : **1906200162**  
Fakultas : **HUKUM**  
Program Studi : **II.MU HUKUM**  
Bagian : **HUKUM PERDATA**  
Judul Skripsi : **PERLINDUNGAN HAK KEPERDATAAN BAGI PEMILIK  
TANAH YANG BELUM BERSERTIFIKAT DITINJAU DARI  
UNDANG-UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960 TENTANG  
DASAR-DASAR POKOK AGRARIA**

Dengan ini menyatakan sesungguhnya bahwa skripsi yang saya tulis secara keseluruhan adalah hasil penelitian/karya saya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya. Apabila ternyata di kemudian hari skripsi ini diketahui merupakan hasil plagiat atau merupakan karya orang lain, maka dengan ini saya menyatakan bersedia menerima sanksi akademik sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Medan, 8 Agustus 2023  
Saya yang menyatakan,

**ANGGREY REYRAY WANSA**  
NPM. 1906200162

## ABSTRAK

### PERLINDUNGAN HAK KEPERDATAAN BAGI PEMILIK TANAH YANG BELUM BERSERTIFIKAT DITINJAU DARI UNDANG-UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960 TENTANG DASAR-DASAR POKOK AGRARIA

Anggrey Reyray Wansa

Tanah adalah salah satu unsur untuk memenuhi kebutuhan hidup manusia, dan salah satu objek tanah adalah yang diatur oleh Hukum Agraria. Seseorang yang memiliki tanah, pasti memiliki alat bukti kepemilikan atas tanah. Sertifikat merupakan alat bukti kepemilikan hak atas tanah dan kegiatan dari pendaftaran tanah untuk pertama kalinya yang menghasilkan surat tanda bukti hak, yang berupa Sertifikat. Tanah yang belum bersertifikat adalah tanah adat yang belum didaftarkan ke Kantor Badan Pertanahan Negara. Tanah yang belum bersertifikat rentan terjadi konflik atau sengketa dengan pihak lain. Tujuan penelitian ini yaitu: *pertama*, untuk mengetahui hak keperdataan bagi pemilik tanah yang belum bersertifikat. *Kedua*, untuk mengetahui perlindungan hak keperdataan yang diberikan oleh undang-undang nomor 5 tahun 1960 tentang dasar-dasar pokok agraria terhadap tanah-tanah yang belum bersertifikat. *Ketiga*, untuk mengetahui akibat hukum hak keperdataan terhadap tanah yang belum bersertifikat.

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian yuridis normatif yang bersifat deskriptif, menggunakan pendekatan perundang-undangan (*Statute Approach*). Pengumpulan data dilakukan dengan cara penelitian kepustakaan (*library research*), data dalam penelitian ini bersumber dari data kewahyuan dan data sekunder dengan menggunakan analisa kualitatif.

Berdasarkan hasil penelitian diketahui bahwa hak-hak atas tanah yang dimuat dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA, dengan catatan tanah tersebut harus terlebih dahulu didaftarkan dan mempunyai sertifikat. Kemudian bentuk perlindungan hukum terhadap tanah yang belum bersertifikat ada 2, yaitu perlindungan hukum Preventif yaitu dengan melakukan pendaftaran tanah dan perlindungan hukum Represif yaitu bentuk perlindungan hukum yang arahnya lebih kepada upaya penyelesaian sengketa. Mengenai hak milik atas tanah yang belum bersertifikat tetap mendapatkan perlindungan hukum apabila memperoleh tanahnya dengan itikad baik. Perlindungan hukum terhadap pemegang hak milik atas tanah yang belum bersertifikat dengan itikad baik sebagaimana diatur pada Pasal 32 dan Pasal 27 PP 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu dapat mengajukan pengaduan, keberatan dan gugatan melalui pengadilan untuk mencari kebenaran mengenai kepemilikan hak atas tanah yang sah.

**Kata Kunci : Perlindungan, Tanah Tidak Bersertifikat, Undang-Undang Nomor 5  
Tahun 1960 Tentang Dasar-Dasar Pokok Agraria**

## KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

*Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh*

Pertama-tama disampaikan rasa syukur kehadiran Allah SWT yang maha pengasih lagi maha penyayang atas segala rahmat dan karunia-Nya sehingga skripsi ini dapat terselesaikan, dan tak lupa pula sholawat beriringan salam di hadiahkan kepada Nabi Muhammad SAW. Skripsi merupakan salah satu persyaratan bagi setiap mahasiswa yang ingin menyelesaikan Studinya di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Sehubungan dengan itu, disusunlah skripsi yang berjudul **“Perlindungan Hak Keperdataan Bagi Pemilik Tanah Yang Belum Bersertifikat Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Dasar–Dasar Pokok Agraria”**.

Dengan selesainya skripsi ini, perkenankanlah diucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Bapak Prof. Dr. Agussani., M.AP atas kesempatan dan fasilitas yang diberikan kepada kami untuk mengikuti dan menyelesaikan pendidikan program Sarjana ini.
2. Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Bapak Dr. Faisal, S.H., M.Hum atas kesempatan menjadi mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
3. Demikian juga halnya kepada Wakil Dekan I Bapak Dr. Zainuddin., S.H., M.H dan Wakil Dekan III Ibu Atikah Rahmi, S.H., M.H.

4. Terimakasih yang tak terhingga dan penghargaan setinggi-tingginya diucapkan kepada Bapak Rahmat Ramadhani,S.H.,M.H. selaku Pembimbing yang dengan penuh perhatian telah memberikan dorongan, bimbingan, masukan, dan arahan sehingga skripsi ini selesai.
5. Kemudian disampaikan juga penghargaan kepada seluruh staf pengajar di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, serta kepada seluruh Civitas akademika Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
6. Secara khusus dengan rasa hormat serta penghargaan yang setinggi-tingginya penulis ucapkan kepada Ayahanda tercinta Muhammad Ridwan dan Ibunda tercinta Salmiah selaku orang tua penulis yang telah mengasuh dan mendidik penulis dengan curahan kasih sayang. Terimakasih atas doa yang tulus tiada henti, motivasi dan cinta yang diberikan. Juga kepada keluarga penulis lainnya yang tidak dapat diutarakan satu persatu yang sedikit banyaknya telah berperan dalam mendukung penulis untuk menyelesaikan penulisan skripsi ini.
7. Tiada hal yang paling indah, kecuali persahabatan, untuk itu dalam kesempatan ini diucapkan terimakasih kepada sahabat-sahabat penulis yang telah banyak berperan, serta teman-teman seperjuangan di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, terimakasih atas semua kebaikannya semoga Allah SWT membalas kebaikan kalian semua.

8. Terima kasih kepada bang Fattah inal tarigan yang telah membimbing dan mengarahkan dengan baik.

Akhirnya, tiada gading yang tak retak, retaknya gading karena alami, tiada sesuatu yang tak bersalah, kecuali Illahi Robbi. Mohon maaf atas segala kesalahan selama ini, begitupun disadari bahwa skripsi ini jauh dari sempurna. Untuk itu, penulis berharap masukan yang membangun untuk kesempurnaannya. Terimakasih semua, tiada lain yang diucapkan selain kata semoga kiranya mendapat balasan dan selalu dalam lindungan Allah SWT, Amin. Sesungguhnya Allah mengetahui akan niat baik hamba-hambanya.

*Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh*

Medan, Juni 2023

**Hormat Saya**

**Penulis,**

**ANGGREY REYRAY WANSA  
NPM. 1906200162**

## DAFTAR ISI

ABSTRAK.....	i
KATA PENGANTAR.....	ii
DAFTAR ISI.....	v
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang.....	1
1. Rumusan Masalah.....	6
2. Faedah Penelitian.....	7
B. Tujuan Penelitian.....	7
C. Definisi Operasional.....	8
D. Keaslian Penelitian.....	10
E. Metode Penelitian.....	12
1. Jenis dan Pendekatan Penelitian.....	13
2. Sifat Penelitian.....	13
3. Sumber Data.....	14
4. Alat Pengumpul Data.....	16
5. Analisis Data.....	16
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b>	
A. Hak Keperdataan.....	17
B. Kepemilikan Tanah Di Indonesia.....	19
1) Pengertian Kepemilikan.....	19
2) Hak Atas Tanah Di Indonesia.....	21
3) Konsep Dasar Penguasaan Hak Atas Tanah.....	29

C. Sertifikat Tanah .....	33
1) Pengertian Sertifikat Hak Atas Tanah .....	33
2) Jenis-Jenis Sertifikat Hak Atas Tanah .....	37
<b>BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN</b>	
A. Hak Keperdataan Bagi Pemilik Tanah Yang Belum Bersertifikat..	39
B. Perlindungan Hak Keperdataan Yang Diberikan Oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Dasar-Dasar Pokok Agraria Terhadap Tanah Yang Belum Bersertifikat.....	54
C. Akibat Hukum Hak Keperdataan Terhadap Tanah Yang Belum Bersertifikat .....	63
<b>BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN</b>	
A. Kesimpulan.....	68
B. Saran .....	70
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>71</b>

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Hukum pada dasarnya memiliki peranan yang sangat penting dalam kehidupan bermasyarakat, karena hukum bukan hanya menjadi parameter untuk keadilan, keteraturan, ketentraman dan ketertiban, tetapi juga untuk menjamin adanya kepastian hukum. Pada tataran selanjutnya, hukum semakin diarahkan sebagai sarana kemajuan dan kesejahteraan masyarakat.<sup>1</sup>

Tanah merupakan bagian dari Bumi yang disebut permukaan Bumi. Tanah adalah salah satu objek yang diatur oleh Hukum Agraria. Tanah yang diatur di dalam Hukum Agraria itu bukanlah Tanah dalam berbagai aspeknya, akan tetapi tanah dari aspek yuridisnya yaitu yang berkaitan langsung dengan hak atas tanah yang merupakan bagian permukaan bumi sebagaimana diatur dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (untuk seterusnya disebut UUPA), yang menyebutkan :

Atas dasar hak menguasai dari negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan Bumi, yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dapat dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan Hukum

Tanah merupakan sumber daya alam yang sangat dibutuhkan manusia, Kebutuhan tanah tersebut baik dari segi ekonomi, sosial maupun segi teknologi. Tanah juga merupakan tempat dimana manusia hidup dan berkembang, serta sumber bagi kepentingan hidup manusia pada umumnya. Tanah merupakan salah

---

<sup>1</sup> Surya Perdana. "Perlindungan Hukum Terhadap Notaris Dalam Melaksanakan Hak Dan Kewajiban Ingkar Notaris Pada Saat Penyidikan Kepolisian Negara Republik Indonesia". *De Lega Lata: Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 5, No. 2, Juli–Desember, 2020, Halaman 2.

satu jenis benda tetap yang memiliki kedudukan yang sangat penting dalam tata kehidupan masyarakat. Terlebih lagi ketika era modernisasi, segenap lintasan mulai dipacu, peranan tanah semakin mengedepan. Pada gilirannya nilai tanah menjadi semakin tajam dialami oleh masyarakat kota yang tingkat pertumbuhannya semakin pesat, sehingga kebutuhan terhadap tanah menjadi bertambah rumit dan langka.<sup>2</sup>

Adapun definisi Tanah menurut beberapa para Ahli dan juga Doktrin, yaitu:

- a) Effendi Perangin Mengatakan bahwa hukum tanah adalah keseluruhan peraturan-peraturan hukum baik yang tertulis maupun tidak tertulis yang mengatur hak-hak penguasaan atas Tanah yang merupakan lembaga-lembaga dan hubungan-hubungan hukum yang konkret.<sup>3</sup>
- b) Budi Harsono Memberi batasan tentang pengertian tanah berdasarkan apa yang dimaksud dalam Pasal 4 UUPA, bahwa dalam hukum tanah, kata tanah dipakai dalam arti yuridis sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh UUPA.<sup>4</sup> Sebagaimana dalam Pasal 4 bahwa hak menguasai dari negara ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah.

Dalam rangka menuju terciptanya kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah maka diperlukan pondasi hukum yang kuat. Pondasi hukum terkait dengan

---

<sup>2</sup> Muhammad Yusrizal. "Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum". *De Legata: Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 2, No.1, Januari – Juni 2017, Halaman 114.

<sup>3</sup> Urip Santoso, 2015. *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*. Jakarta: Prenadamedia Group, Halaman 7.

<sup>4</sup> Boedi Harsono. 2015. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Penerbit Universitas Trisakti, Halaman 18.

masalah keagrariaan di Indonesia secara umum diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang lebih dikenal dengan sebutan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).<sup>5</sup>

Sebelumnya adapun landasan dirumuskannya Hukum Agraria yaitu terdapat dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang berbunyi: “Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.

Pengaturan hak-hak atas tanah bertujuan untuk menciptakan keadilan, kepastian hak atas tanah, dan kesederhanaan hak atas tanah. Arah utama dari pengaturan itu adalah bahwa semua hak atas tanah harus dilaksanakan untuk mencapai keadilan sosial dan keadilan ekologis.<sup>6</sup>

Keberadaan atau eksistensi tanah sebagai anugerah Tuhan dan hubungannya dengan bangsa Indonesia, khususnya dalam rangka mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat guna tercapainya keadilan sosial bagi seluruh rakyat, terutama rakyat Indonesia, yang telah dirumuskan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar-Dasar Pokok Agraria.

Upaya membangun demokrasi yang berkeadilan sosial dan menjamin hak manusia diperlukan adanya suasana yang aman, tertib, dan damai, dan dilaksanakan secara bertanggungjawab sesuai dengan ketentuan peraturan

---

<sup>5</sup> Rahmat Ramadhani “Jaminan Kepastian Hukum Yang Terkandung Dalam Sertifikat tanah” *De Legis Lata: Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 2, No. 1, Januari–Juni, 2017, Halaman 139.

<sup>6</sup> Limbong, Bernhard. 2012. *Hukum Agraria Nasional*, Jakarta: Margaretha Pustaka, Halaman 12.

perundang-undangan yang berlaku<sup>7</sup>. Lahirnya UUPA mengandung makna idiologis, karena mencerminkan kehendak dan tekad seluruh rakyat Indonesia untuk melawan terhadap penindasan hak-hak seluruh rakyat atas tanah yang dilakukan para penguasa kolonial (Penjajah Belanda).

Pembentukan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Dasar-Dasar Pokok Agraria bukanlah proses yang mudah dan melewati proses yang cukup panjang karena sebelum diresmikannya UUPA, kedaulatan atas tanah belum sepenuhnya dikuasai oleh seluruh rakyat Indonesia karena masih banyak tanah peninggalan dari kolonial dan menggunakan sistem kolonial. Oleh karena itu, diperlukan segera untuk membuat Hukum Agraria yang sifatnya Hukum Nasional yang dimana diberlakukan sama untuk seluruh wilayah Indonesia.

Di dalam Al-Quran dan Hadits juga terdapat terkait mengenai pertanian yaitu pada QS. Al-A'raf Ayat 58, firman Allah SWT:

وَالْبُلْدُ الطَّيِّبُ يَخْرُجُ نَبَاتُهُ بِإِذْنِ رَبِّهِ وَالَّذِي خَبَتْ لَا يَخْرُجُ إِلَّا نَكِدًّا كَذَلِكَ نُصَرِّفُ الْآيَاتِ لِقَوْمٍ يَشْكُرُونَ ۝

Artinya:

Dan tanah yang baik, tanaman-tanamannya tumbuh subur dengan izin Tuhan; dan tanah yang buruk, tanaman-tanamannya yang tumbuh merana. Demikianlah Kami menjelaskan berulang-ulang tanda-tanda (kebesaran Kami) bagi orang-orang yang bersyukur.

Dan pada Hadist, HR Bukhari.

عَنْ عَائِشَةَ عَنِ النَّبِيِّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ : مَنْ أَعْمَرَ أَرْضًا لَيْسَتْ لِأَحَدٍ فَهُوَ أَحَقُّ (رواه البخاري)

“Dari Aisyah ra. Nabi SAW bersabda:”Siapa yang membuka tanah yang tidak berpunya, dialah yang lebih berhak menerimanya”. (HR Bukhari).

---

<sup>7</sup> Mhd.Teguh Syuhada Lubis dan Rahmad abduh “Pengembangan Model Penyelesaian Sengketa Keputusan Pemberhentian Mahasiswa Secara Mediasi” *Jurnal EduTech*, Vol. 4, No. 2, September 2018, Halaman 57.

Yang dimaksud dengan “tanah yang baik” dalam ayat diatas yaitu tanah yang subur. Maka manusia diwajibkan untuk melestarikan tanah sebagai wujud rasa syukur dan keimanan kepada Allah SWT atas apa yang telah karuniakan terhadap umat manusia.

Adapun sebuah dasar dipertimbangkannya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) tersebut adalah:

1. bahwa di dalam Negara Republik Indonesia yang susunan kehidupan rakyatnya, termasuk perekonomiannya, terutama bercorak agraris, bumi, air dan ruang angkasa sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa mempunyai fungsi yang sangat penting untuk membangun masyarakat adil dan makmur;
2. bahwa Hukum Agraria yang berlaku sebelum UUPA sebagian tersusun berdasarkan tujuan dan landasan dari pemerintah jajahan dan sebagian dipengaruhi olehnya, sehingga bertentangan dengan kepentingan rakyat dan negara di dalam menyelesaikan revolusi nasional sekarang serta pembangunan semesta;
3. bahwa sebelum diberlakukannya UUPA Hukum Agraria bersifat Dualisme, dengan berlakunya hukum adat disamping diberlukannya juga Hukum Barat;
4. bahwa bagi rakyat asli Indonesia Hukum Agraria penjajahan tidak menjamin kepastian.

Tanah itu harus mempunyai fungsi sosial bagi seluruh rakyat Indonesia, artinya adalah bahwa kepemilikan atau penguasaan tanah lebih mengutamakan kepentingan bersama dari pada kepentingan pribadi. Jaminan kepastian hukum

mengenai hak atas tanah sangat diperlukan untuk menciptakan keadilan dalam penguasaan tanah antara berbagai elemen yang ada dalam suatu negara.

Pengaturan hak atas tanah harusnya berpihak kepada masyarakat agar terciptanya keadilan dan memberikan kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah masyarakat.

Penjelasan diatas dapat diketahui jika seseorang memiliki tanah, pasti memiliki alat bukti kepemilikan atas tanah. Dalam ketentuan Pasal 19 ayat 2 huruf c UUPA bahwa Sertifikat merupakan alat bukti Hak atas tanah dan sebagai alat bukti yang kuat. Jika seseorang yang belum memiliki sertifikat hak atas tanah, maka seseorang tersebut perlu menunjukkan dirinya sebagai pemegang hak atas tanah dengan alat-alat bukti lain selain sertifikat. Tanah yang belum memiliki sertifikat sangat rawan terjadinya konflik maupun sengketa.

Berdasarkan pemaparan situasi di atas, maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dalam bentuk skripsi dengan judul **“Perlindungan Hak Keperdataan Bagi Pemilik Tanah Yang Belum Bersertifikat Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun Tahun 1960 Tentang Dasar-Dasar Pokok Agraria”**.

### **1. Rumusan Masalah**

Berdasarkan pada uraian latar belakang di atas, untuk mencapai tujuan penelitian maka dalam penelitian ini akan menguraikan permasalahan terkait beberapa hal, sebagai berikut:

1. Bagaimana hak keperdataan bagi pemilik tanah yang belum bersertifikat?

2. Bagaimana perlindungan hak keperdataan yang diberikan oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Dasar-Dasar Pokok Agraria terhadap tanah-tanah yang belum bersertifikat?
3. Bagaimana akibat hukum hak keperdataan terhadap tanah yang belum bersertifikat?

## **2. Faedah Penelitian**

Berdasarkan uraian latar belakang dan rumusan masalah di atas, maka manfaat yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah berupa manfaat teoritis dan praktis, sebagai berikut:

- a. Dari sisi teoritis, penelitian ini diharapkan untuk dapat memberikan informasi dan referensi yang berfaedah bagi penelitian selanjutnya mengenai topik penelitian yang sama dan bisa memperkaya pengetahuan penulis mengenai perlindungan hak keperdataan bagi pemilik tanah yang bersertifikat berdasarkan undang-undang nomor 5 tahun 1960 tentang dasar-dasar pokok agraria.
- b. Dari sisi praktis, Pengembangan ilmu pengetahuan, wawasan, dan informasi yang bersifat praktis dalam hal perlindungan hak keperdataan bagi pemilik tanah yang belum bersertifikat berdasarkan undang-undang nomor 5 tahun 1960 tentang dasar-dasar pokok agraria.

## **B. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan uraian latar belakang dan rumusan masalah di atas, maka tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui hak keperdataan bagi pemilik tanah yang belum bersertifikat.
2. Untuk mengetahui perlindungan hak keperdataan yang diberikan oleh undang-undang nomor 5 tahun 1960 tentang dasar-dasar pokok agraria terhadap tanah-tanah yang belum bersertifikat.
3. Untuk mengetahui akibat hukum hak keperdataan terhadap tanah yang belum bersertifikat.

### **C. Definisi Operasional**

Definisi Operasional atau kerangka konsep adalah kerangka yang berhubungan antara definisi-definisi atau konsep khusus yang akan diteliti.<sup>8</sup> Sesuai dengan judul penelitian yaitu “Perlindungan Hak Keperdataan Bagi Pemilik Tanah Yang Belum Bersertifikat Ditinjau Dari Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Dasar-Dasar Pokok Agraria”, dan untuk memudahkan penjabaran konsep dan teori yang digunakan, serta menghindari penafsiran ganda terhadap penelitian ini, maka beberapa variabel yang secara kontekstual di gunakan dalam penelitian ini, sebagai berikut:

1. Hak Keperdataan; yang dimaksud dengan hak keperdataan dalam penelitian ini adalah hak asasi manusia yang harus dijunjung tinggi dan dihormati oleh sesama manusia lainnya dalam rangka terwujudnya kedamaian dalam hubungan kemasyarakatan.<sup>9</sup>

---

<sup>8</sup> Ida Hanifah, dkk. 2018. *Pedoman Penulisan Tugas Akhir Mahasiswa*. Medan: Pustaka Prima, Halaman 17.

<sup>9</sup> Rahmat Ramadhani. 2019. *Dasar-Dasar Hukum Agraria*. Medan: Pustaka Prima, Halaman. 40

2. Sertifikat Hak Atas Tanah; yang dimaksud dengan Sertifikat Hak Atas Tanah dalam penelitian ini adalah sertifikat hak atas tanah dapat diartikan sebagai sebuah surat tanda bukti hak atas tanah atau surat keterangan yang membuktikan tentang sesuatu hak atas tanah.<sup>10</sup>
3. Pemilik Tanah; yang dimaksud dengan Pemilik Tanah ataupun Pemegang Hak Atas Tanah dalam penelitian ini adalah Pemegang hak milik atas tanah pada prinsipnya hanyalah dimiliki oleh perorangan, yaitu warga negara Indonesia tunggal. Maka dari itu, hak milik pada hakekatnya diperuntukkan khusus bagi warga negara Indonesia saja yang berkewarganegaraan tunggal.
4. Tanah Yang Belum Bersertifikat; yang dimaksud dengan Tanah Yang Belum Bersertifikat adalah tanah yang sama sekali belum pernah didaftarkan di Kantor Pertanahan, namun tanah tersebut secara nyata (*de facto*) berada di dalam kekuasaan pemilik tanah, seperti ada rumah di atasnya atau yang ditanami dengan tanaman.
5. Undang-Undang No. 5 Tahun 1960; yang dimaksud dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 dalam penelitian ini adalah dalam penjelasan umum angka 1 UUPA menegaskan tujuan diberlakukannya UUPA, yaitu; Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional, yang merupakan alat untuk membawakan kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi negara dan rakyat, terutama rakyat tani dalam rangka masyarakat adil dan makmur; Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum

---

<sup>10</sup> Rahmat Ramadhani. 2018. "*Beda Nama Dan Jaminan Kepastian Hukum Sertifikat Hak Atas Tanah*", Medan: CV. Pustaka Prima, Halaman 59.

pertanahan; Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.<sup>11</sup>

#### **D. Keaslian Penelitian**

Orisinalitas atau keaslian karangan ilmiah berhubungan dengan kemampuan penalaran dan sikap ilmiah seseorang. Semakin tinggi kemampuan menalar seseorang, maka akan semakin tinggi pula penghargaan terhadap karya orang lain.<sup>12</sup> Berdasarkan judul yang penulis teliti tentang “Perlindungan Hak Keperdataan Bagi Pemilik Tanah Yang Belum Bersertifikat Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Dasar–Dasar Pokok Agraria”, maka dapat dikatakan bahwa judul yang penulis teliti asli dan dilakukan oleh penulis sendiri berdasarkan berbagai literature seperti buku-buku, jurnal, peraturan perundang–undangan yang berlaku serta fakta–fakta sosial yang terjadi. Adapun beberapa penelitian yang mendasari penelitian ini, yaitu:

1. Penelitian yang dilakukan oleh Sianti Amalia mahasiswa UIN Raden Fatah Palembang tahun 2019, yang berjudul “Perlindungan Hukum Terhadap Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Yang Belum Bersertifikat Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Ditinjau Dari Hukum Ekonomi Syariah”. Hasil dalam penelitian menunjukkan bahwasannya Untuk mendapatkan Perlindungan Hukum Terhadap Jual Beli Hak Milik Atas Tanah haruslah diadakan pendaftaran di Wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur oleh Peraturan Pemerintah dan telah

---

<sup>11</sup> Rahmat Ramadhani. 2018. *Buku Ajar: Hukum Agraria*. Medan: Umsu Press, Halaman. 23-24.

<sup>12</sup> Ramlan, Tengku Erwinsyahbana, Nurul Hakim. 2017. *Malu Menjadi Plagiat & Sanksi Bagi Penulis*. Malang: Intelegensia media, Halaman 6.

dinyatakan dalam Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 19 ayat (2) huruf c bahwa akhir kegiatan pendaftaran tanah yang diadakan oleh Pemerintah adalah surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Begitu juga dengan Hukum ekonomi Syariah agar untuk menghindari perselisihan di antara berbagai pihak yang melakukan transaksi jual beli diperkuat dengan adanya surat tanda bukti dan haruslah menggelar saksi ketika mengadakan jual beli.

2. Penelitian yang dilakukan oleh Ridho Afriani, S.H.I., Lc.,M.H. dengan judul “Kepastian Hukum Bagi Tanah Adat Setelah Adanya Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok–Pokok Agraria” pada tahun 2018. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Kepastian hukum dalam bentuk peraturan perundang-undangan yang mengatur terkait tanah adat sebelum diberlakukannya UUPA telah diatur juga dalam UUPA mengenai ketentuan konversi serta dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Kepastian hukum tersebut berupa tanah adat yang belum didaftarkan maka dari itu, harus dikonversi terlebih dahulu sesuai dengan ketentuan PP Nomor 24 Tahun 1997. Selanjutnya Terhadap hak atas tanah adat yang memiliki bukti-bukti tertulis atau tidak tertulis dimana pelaksanaan konversi dilakukan oleh Panitia Pendaftaran Ajudikasi yang bertindak atas nama Kepala Kantor Pertanahan Nasional, prosesnya dilakukan dengan penegasan hak sedangkan terhadap hak atas tanah adat yang tidak mempunyai bukti dilakukan dengan proses pengakuan hak.

Apabila dilihat secara konstruktif, substantif dari pembahasan kedua penelitian tersebut di atas tentunya berbeda dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis saat ini. Dalam topik kajian yang peneliti angkat kedalam penelitian ini juga mengarah kepada hak keperdataan bagi pemilik tanah yang belum bersertifikat dan perlindungan hak keperdataan yang diberikan oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Dasar-Dasar Pokok Agraria terhadap tanah-tanah yang belum bersertifikat dan akibat hukum hak keperdataan terhadap tanah yang belum bersertifikat.

Penelitian ini adalah asli dan bukan merupakan tiruan atau plagiat yang artinya adalah perbuatan tidak jujur seseorang plagiator yang melanggar peraturan perundang-undangan, baik dengan sengaja atau tidak sengaja mengambil karya atau hasil ide pemikirannya sendiri.<sup>13</sup> Dengan demikian, berdasarkan uraian di atas, dapat dikatakan bahwa penelitian ini berbeda atau tidak sama dengan penelitian terdahulu, Sehingga bisa dikatakan bahwa penelitian ini orisinal dan tidak ada kesamaan dengan penelitian lainnya.

#### **E. Metode Penelitian**

Mengadakan suatu penelitian ilmiah jelas harus memakai metode, sebab ciri khas ilmu ialah dengan memakai metode. Metode berarti penyelidikan berlangsung berdasarkan suatu rencana tertentu. Menempuh suatu jalan tertentu untuk mencapai tujuan, mengandung arti peneliti tidak bekerja secara acak. Langkah langkah yang diambil harus jelas serta terdapat pembatasan-pembatasan

---

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

tertentu untuk menghindari jalan yang menyesatkan dan tidak terkendalikan.<sup>14</sup> Agar mendapatkan hal yang maksimal maka metode yang digunakan dalam penelitian ini terdiri:

### **1. Jenis dan Pendekatan Penelitian**

Penelitian ini menggunakan penelitian hukum Normatif. Penelitian hukum Normatif disebut juga dengan penelitian hukum Doktrinal. Pada penelitian Doktrinal hukum dikonsepsikan sebagai apa yang tertuliskan pada peraturan perundang-undangan (*law in books*).<sup>15</sup>

Pendekatan dalam penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), yaitu dengan menelaah semua Undang-Undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang diteliti.<sup>16</sup> Adapun yang dimaksud dengan pendekatan perundang-undangan adalah menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang diketengahkan. Pendekatan perundang-undangan dilakukan dalam rangka penelitian hukum untuk kepentingan praktis maupun penelitian hukum untuk kepentingan akademis.<sup>17</sup>

### **2. Sifat Penelitian**

Menurut Tengku Erwinsyahbana, sifat penelitian dari ketentuan sudut sifatnya dapat dibedakan menjadi tiga jenis, yaitu: (1) penelitian Eksploratoris; (2)

---

<sup>14</sup> Jonaedi Effendi Dan Johnny Ibrahim. 2018. *Hukum Normatif dan Empiris*. Depok: Prenada Media, Halaman 21.

<sup>15</sup> Amiruddin dan Zainal Asikin. 2014. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Rajawali pers, Halaman 118.

<sup>16</sup> Peter Mahmud Marzuki. 2019. *Penelitian Hukum Edisi Revisi*, Bandung : PT Kharisma Putra utama, Halaman. 136.

<sup>17</sup> Dyah Ochtorina Susanti Dan A'an Efendi. 2016. *Penelitian Hukum (Legal Research)*. Jakarta: Sinar Grafika, Halaman 19.

penelitian Deskriptif; dan (3) penelitian Eksplanatoris.<sup>18</sup> Penelitian ini menggunakan sifat penelitian Deskriptif. Penelitian Deskriptif adalah penelitian yang bertujuan untuk memberikan data yang seteliti mungkin tentang manusia, keadaan atau gejala-gejala lainnya dan bertujuan untuk mengungkapkan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan teori-teori hukum yang menjadi objek penelitian.<sup>19</sup>

### 3. Sumber Data

Sumber data yang digunakan dalam melakukan penelitian ini terdiri dari:

- a. Data yang bersumber dari hukum Islam yaitu Al-Quran dan Hadist. pada QS.

Al-A'raf Ayat 58, firman Allah SWT:

وَالْبَلَدُ الطَّيِّبُ يَخْرُجُ نَبَاتُهُ بِإِذْنِ رَبِّهِ وَالَّذِي خَبثَ لَا يَخْرُجُ إِلَّا نَكِدًا كَذَلِكَ نُصَرِّفُ الْآيَاتِ لِقَوْمٍ يَشْكُرُونَ ؕ

Artinya:

Dan tanah yang baik, tanaman-tanamannya tumbuh subur dengan izin Tuhan; dan tanah yang buruk, tanaman-tanamannya yang tumbuh merana. Demikianlah Kami menjelaskan berulang-ulang tanda-tanda (kebesaran Kami) bagi orang-orang yang bersyukur.

Dan pada Hadist, HR Bukhari.

عَنْ عَائِشَةَ عَنِ النَّبِيِّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ : مَنْ أَعْمَرَ أَرْضًا لَيْسَتْ لِأَخِيهِ فَهُوَ أَحَقُّ (رواه البخاري )

“Dari Aisyah ra. Nabi SAW bersabda: Siapa yang membuka tanah yang tidak mempunyai, dialah yang lebih berhak menerimanya”. (HR Bukhari).

Data yang bersumber dari hukum Islam tersebut lazim pula sebagai data kewahyuan.<sup>20</sup>

---

<sup>18</sup> Tengku Erwinsyahbana. "Pertanggungjawaban Yuridis Direksi Terhadap Risiko Kerugian Keuangan Daerah Pada Badan Usaha Milik Daerah". *jurnal De Lega Lata: Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 2, No. 1, Januari - Juni 2017, Halaman 188.

<sup>19</sup> *Ibid.*

<sup>20</sup> Ida Hanifah, dkk, *Pedoman Penulisan Tugas Akhir Mahasiswa*, *Op.cit.*, Halaman 19.

b. Data Sekunder yang merupakan data yang didapatkan melalui bahan kepustakaan atau literatur yang ada hubungannya dengan objek penelitian, seperti peraturan perundang-undangan, laporan, dokumen, buku ilmiah dan hasil penelitian terdahulu, yang terdiri dari:

1. Bahan Hukum Primer, yaitu bahan hukum yang mengikat atau yang menciptakan orang taat hukum, meliputi produk hukum yang membuat bahan kajian dan produk hukum sebagai alat kritiknya.<sup>21</sup> Bahan hukum primer pada penelitian ini seperti: Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Dasar-Dasar Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan-Peraturan sejenis yang terkait.
2. Bahan Hukum Sekunder yaitu bahan yang memberi penjelasan terkait bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder berupa publikasi tentang hukum meliputi buku-buku teks, kamus-kamus hukum, dan jurnal-jurnal hukum.
3. Bahan Hukum Tersier Bahan hukum tersier yaitu bahan hukum yang memberi informasi tentang bahan hukum Primer dan Sekunder, misalnya bibliografi dan indeks kumulatif, atau berupa kamus hukum atau kamus ensiklopedia atau kamus bahasa Indonesia, internet untuk menjelaskan maksud atau pengertian istilah-istilah yang sulit diartikan.<sup>22</sup>

---

<sup>21</sup>Ida Nadirah. "Perlindungan Hukum Kekayaan Intelektual Terhadap Pengrajin Kerajinan Tangan". *Jurnal Ilmu Hukum Fakultas Hukum UMSU*. Vol.5, No. 1, Januari - Juni 2020, Halaman 40.

<sup>22</sup> Ida Hanifah, dkk, *Pedoman Penulisan Tugas Akhir Mahasiswa*, *Op.cit.*, Halaman 21.

#### 4. Alat Pengumpul Data

Alat pengumpul data yang digunakan dalam penelitian ini adalah studi kepustakaan (*library research*) yang dilakukan dengan dua cara, yaitu:

1. *Offline*; yaitu menghimpun data studi kepustakaan (*library research*) secara langsung dengan mengunjungi toko-toko buku, perpustakaan (baik didalam maupun diluar kampus Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara) guna menghimpun data sekunder yang dibutuhkan dalam penelitian dimaksud.
2. *Online*; yaitu Studi kepustakaan (*library research*) yang dilakukan dengan cara *searching* melalui data Internet guna menghimpun data skunder yang dibutuhkan dalam penelitian dimaksud.<sup>23</sup>

#### 5. Analisis Data

Untuk menganalisis data yang terhimpun dari penelusuran kepustakaan, maka penelitian ini menggunakan Analisis Kualitatif. Jenis analisis data kualitatif yaitu menganalisis data berdasarkan kualitasnya (tingkat keterkaitannya) bukan didasarkan pada kuantitasnya<sup>24</sup>. Berkualitas tersebut berhubungan dengan norma-norma, asas-asas dan kaidah-kaidah yang relevan dengan judul penelitian ini. Analisis data tersebut didasarkan pada ketentuan yang terdapat dalam perundang-undangan yang tertulis. Hasil analisis tersebut ditarik kesimpulan yang menggambarkan keadaan umum tentang status dan kondisi objek yang diteliti.

---

<sup>23</sup> *Ibid.*

<sup>24</sup> *Ibid*, Halaman 23.

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Hak Keperdataan

Saat hak-hak keperdataan dapat dibagi menjadi dua macam, yaitu hak absolut yang bersifat kebendaan dan hak-hak absolut yang tidak bersifat kebendaan. Hak absolut yang bersifat kebendaan objeknya adalah benda, seperti hak milik, hipotek dan sebagainya. Yang termasuk hak absolut yang bukan bersifat kebendaan, seperti hak cipta, hak octroi, dan hak atas merek. Hak relatif adalah hak yang berisi wewenang untuk menuntut hak yang hanya dimiliki seseorang terhadap orang-orang tertentu.<sup>25</sup>

Menurut Abdulkadir Muhammad untuk memahami hak kebendaan menurut sistem KUHPdt, terlebih dulu perlu dikaji tentang hak perdata. Hak perdata adalah hak seseorang yang diberikan oleh hukum perdata. Hak perdata tersebut ada yang bersifat absolut dan ada yang bersifat relatif. Hak yang bersifat absolut memberikan kekuasaan langsung dan dapat dipertahankan terhadap siapapun. Sedangkan hak yang bersifat relatif memberikan kekuasaan terbatas dan hanya dapat dipertahankan terhadap lawan (pihak dalam hubungan hukum).<sup>26</sup>

Hak perdata yang bersifat absolut meliputi:

1. Hak kebendaan (*zakelijkrecht*)
2. Hak kepribadian (*persoonlijkheidsrecht*)<sup>27</sup>

---

<sup>25</sup> Salim, 2021, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Jakarta: Bumi Aksara, Halaman 34-35.

<sup>26</sup> Abdulkadir Muhammad, 2000, *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung: PT.Citra Aditya Bakti, Halaman 133.

<sup>27</sup> *Ibid.*

Hak Perdata yang bersifat relatif ialah hak yang timbul karena adanya hubungan hukum berdasarkan perjanjian atau berdasarkan ketentuan undang-undang. Dikatakan bersifat relatif, karena hak ini hanya dapat ditujukan dan dipertahankan terhadap pihak dalam hubungan hukum. Contohnya ialah hak untuk memakai barang, hak untuk membeli barang, hak untuk menyewa barang, hak untuk memperoleh ganti rugi. Hak *persoonlijk* adalah hak untuk memperoleh suatu benda berdasarkan perikatan.<sup>28</sup>

Hak Keperdataan merupakan hak asasi manusia yang harus dijunjung tinggi dan dihormati oleh sesama manusia lainnya dalam rangka terwujudnya kedamaian dalam hubungan kemasyarakatan.<sup>29</sup> Oleh karena dalam lingkup perbuatan hukum pertanahan lebih condong mengarah kepada hak keperdataan bagi pemegang haknya, maka pra-syarat untuk suatu subjek hukum dapat dinyatakan cakap hukum, lebih didasari pada apa yang ditentukan oleh hukum perdata yang berlaku di Indonesia.<sup>30</sup>

Seperti misalkan batas usia kedewasaan seseorang melakukan permohonan hak dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer), harus berusia 21 tahun (atau yang dibawah usia 21 tahun dan telah terlebih dahulu menikah) yang dibuktikan dengan identitas diri pemohon (seperti KTP, Akta kelahiran dan/atau kartu keluarga) dan contoh-contoh lainnya. Namun demikian perbuatan

---

<sup>28</sup> *Ibid.*, Halaman 133-134.

<sup>29</sup> Rahmat Ramadhani. "Dasar-Dasar Hukum Agraria", *Op., Cit.*, Halaman 40.

<sup>30</sup> Rahmat Ramadhani. "Beda Nama Dan Jaminan Kepastian Hukum Sertifikat Hak Atas Tanah", *Op., Cit.*, Halaman 57.

keperdataan seorang subjek hukum terhadap hak atas tanah yang dipegangnya tidak menutup kemungkinan menimbulkan aspek pidana.<sup>31</sup>

Di dalam hukum adat hak keperdataan lahir melalui penguasaan dan pendudukan bidang tanah untuk dimanfaatkan dan digunakan oleh warga masyarakat hukum. Terdapat 4 (empat) dasar utama bagi lahirnya hak keperdataan tersebut yaitu:

- a. Karena kedudukan hukum orang sebagai warga persekutuan masyarakat hukum;
- b. Karena sudah mendapatkan perkenan berupa izin dan dengan sepengetahuan kepala persekutuan masyarakat hukum adat;
- c. Karena maksud dan tujuan penggunaannya adalah untuk dikelola sendiri secara langsung agar bisa dinikmati hasilnya; dan
- d. Tidak ada maksud dan tujuan penguasaan tanah untuk dijadikan objek perdagangan bagi keuntungan diri sendiri.<sup>32</sup>

Dengan demikian, pendudukan (*occupation*) dan penguasaan (*possession*) atas tanah dengan itikad baik merupakan dasar dari lahirnya hak keperdataan seseorang atas tanah. Dalam perkembangannya, pembayaran sejumlah uang dari seseorang atau badan hukum tertentu merupakan dasar lahirnya hak keperdataan.<sup>33</sup>

## **B. Kepemilikan Tanah Di Indonesia**

### **1. Pengertian Kepemilikan**

Kepemilikan menurut KBBI berarti kepunyaan; Hak, sehingga kepemilikan kemudian diartikan sebagai hal-hal yang berhubungan dengan milik baik berupa proses, perbuatan, dan cara memiliki. Kepemilikan adalah kekuasaan

---

<sup>31</sup> *Ibid.*, Halaman 58.

<sup>32</sup> Julius Sembiring, 2018, *Pengertian, Pengaturan, Dan Permasalahan Tanah Negara*, Jakarta: Prenadamedia Group, Halaman 79-80.

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

yang didukung secara sosial untuk memegang kontrol terhadap sesuatu yang dimiliki secara eksklusif dan menggunakannya untuk tujuan pribadi. Definisi ini mirip dengan definisi kekayaan, baik pribadi atau publik.

Secara bahasa kepemilikan bermakna pemilikan seseorang atas suatu harta dan kewenangan untuk bertransaksi secara bebas terhadapnya. Kepemilikan merupakan suatu keistimewaan atas suatu benda yang menghalangi pihak lain bertindak atasnya dan memungkinkan pemiliknya untuk bertransaksi secara langsung selama tidak bertentangan dengan peraturan yang berlaku. Kepemilikan dapat diartikan sebagai sesuatu yang dapat dikuasai. Seseorang dapat jika ingin menguasai suatu benda, tentunya harus memiliki kepemilikan atas benda tersebut.

Menurut KUHPerdara kepemilikan sebuah benda diterapkan dalam bentuk hak-hak atas kebendaan. Hak tersebut diantaranya Hak Milik, Bezit, dan hak-hak kebendaan di atas kebendaan milik orang lain. Hak milik adalah hak untuk menikmati kegunaan sesuatu kebendaan dengan leluasa, dan untuk berbuat bebas terhadap kebendaan itu dengan kedaulatan sepenuhnya, asal tidak bertentangan dengan undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh suatu kekuasaan yang berhak menetapkannya, dan tidak mengganggu hak-hak orang lain, kesemuanya itu dengan tak mengurangi kemungkinan akan pencabutan hak itu demi kepentingan umum berdasarkan atas ketentuan undang-undang dan dengan pembayaran ganti rugi.

Pasal 21 Undang-Undang Pokok Agraria menentukan bahwa hanya warga negara Indonesia yang berkewarganegaraan tunggal saja, yang pada azasnya dapat mempunyai hak milik atas tanah. Bukti kepemilikan yang sah atas

tanah adalah sertifikat hak atas tanah karena melalui pendaftaran tanah akan dapat diketahui tentang siapa pemegang hak atas tanah, kapan diperalihkan hak atas tanah tersebut, dan siapa pemegang hak yang baru, termasuk juga jika tanah tersebut dibebani hak tanggungan. Hak milik adalah hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6 hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Selanjutnya dalam konsep kepemilikan tanah dalam hukum adat adalah: yang pertama, dikenal adanya hak Ulayat; kedua, subjeknya masyarakat hukum adat, dan ketiga obyeknya adalah meliputi semua tanah masyarakat hukum adat. Hak milik adat adalah hak yang lahir karena adanya persekutuan hukum adat. Itulah sebabnya hak milik adat tidak bisa terpisahkan daripada persekutuan hukum. Hak milik terkait dengan kepentingan orang, perorangan dan persekutuan hukum adat dan hubungan hukum terhadap sesuatu objek atau benda.

## **2. Hak Atas Tanah di Indonesia**

Tanah merupakan salah satu jenis benda tetap yang memiliki kedudukan yang sangat penting dalam tata kehidupan masyarakat. Terlebih lagi ketika era modernisasi, segenap lintasan mulai dipacu, peranan tanah semakin mengedepan. Pada gilirannya nilai tanah menjadi semakin tajam dialami oleh masyarakat kota yang tingkat pertumbuhannya semakin pesat, sehingga kebutuhan terhadap tanah menjadi bertambah rumit dan langka.<sup>34</sup>

---

<sup>34</sup> Muhammad Yusrizal. "Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum". *De Lega Lata: Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 2, No.1, Januari – Juni 2017, Halaman 114.

Tanah memiliki peran penting terhadap hajat hidup manusia. Peran penting dimaksud tentunya berada dalam tafsiran yang sangat luas, setidaknya dimulai dari kehidupan dan penghidupan manusia yang berasal dan bahkan akan kembali kepada tanah. Di lain sisi, meningkatnya kebutuhan ekonomis terhadap tanah yang berbanding terbalik dengan ketersediaan jumlah tanah (cenderung bersifat statis) menjadi salah satu faktor pemicu lonjakan angka sengketa, konflik dan perkara pertanahan yang terjadi di Indonesia ini.<sup>35</sup>

Tanah adalah permukaan bumi. Tanah memiliki manfaat nilai ekonomi yang tinggi, salah satu bentuk manfaat ekonomi tersebut adalah dapat dijadikannya hak atas tanah sebagai objek jaminan utang piutang baik pada lembaga perbankan maupun non perbankan. Lembaga perbankan cenderung lebih menerima jaminan kebendaan (berupa tanah) karena merupakan jaminan yang paling menguntungkan Kreditur, sebab nilai ekonomi terhadap tanah tidak pernah berkurang.<sup>36</sup>

Hak atas tanah adalah hak yang berisikan wewenang bagi subjek hak (orang maupun badan hukum) untuk mempergunakan dan mengambil manfaat dari tanah yang di atas bidang tanahnya melekat hak tersebut. Penegasan terhadap hak atas tanah tersebut dituliskan dalam rumusan pasal 4 ayat (2) UUPA, yaitu sebagai berikut: Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini memberikan wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar

---

<sup>35</sup> Rahmat Ramadhani. "Penanggulangan Kejahatan Terhadap Tanah". *Jurnal EduTech: Jurnal Ilmu Pendidikan dan Ilmu Sosial*, Vol. 2 No. 2 September 2016, Halaman 84.

<sup>36</sup> Ida Hanifah, dkk..2016."Catatan Kecil Seputar Hukum Di Indonesia: Kejahatan Terhadap Tanah". Medan: UMSU, Halaman 189.

diperlukan untuk kepentingan langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan hukum lain yang lebih tinggi.<sup>37</sup>

Lebih jauh, UUPA membedakan antara pengertian bumi dengan pengertian tanah, sebagaimana yang dirumuskan dalam Pasal 1 ayat (3) dan Pasal 4 ayat (1). Yang dimaksud dengan tanah ialah permukaan bumi. Oleh karenanya, membahas hak-hak penguasaan atas tanah maka pokok bahasan yang kemudian akan diuraikan adalah hal-hal yang berkaitan dengan hak-hak atas permukaan bumi.<sup>38</sup>

Pada dasarnya, istilah hak atas tanah berasal dari bahasa Inggris, yaitu; *land rights*, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan *landrechten*, dan dalam bahasa Jerman yaitu *landrechte*. Secara *terminology*, hak diartikan sebagai kekuasaan untuk berbuat sesuatu (karena telah ditentukan oleh undang-undang) atau kekuasaan yang benar atas sesuatu atau untuk menuntut sesuatu. Hak atau *recht* diartikan sebagai “wewenang tertentu yang diberikan kepada seseorang berdasarkan peraturan umum atau persyaratan tertentu”.<sup>39</sup>

Boedi Harsono menyatakan bahwa hak penguasaan atas tanah berisi serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki. Sesuatu yang boleh, wajib, atau dilarang untuk diperbuat yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang

---

<sup>37</sup> Rahmat Ramadhani.” *Dasar-Dasar Hukum Agraria*”, *Op., Cit.*, Halaman 30.

<sup>38</sup> *Ibid.*, Halaman 31.

<sup>39</sup> *Ibid.*

menjadi kriterium atau tolak ukur pembeda di antara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam Hukum Tanah.<sup>40</sup>

Hak atas tanah berdasarkan UUPA adalah hak atas tanah yang lahir setelah pemberlakuan UUPA pada tanggal 24 September 1960. Menurut UUPA, ada 4 sebab lahirnya tanah hak yaitu; (1) tanah hak yang lahir karena hukum adat, (2) tanah hak yang lahir karena penetapan pemerintah, (3) tanah hak yang lahir karena undang-undang dan (4) tanah hak yang lahir karena pemberian.<sup>41</sup>

Meskipun demikian, UUPA tetap dijadikan sebagai salah satu dasar negara untuk mengatur hubungan hukum antara orang dengan bidang tanah di Indonesia. Hal demikian tegas tertulis dalam Pasal 4 Undang–Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok–pokok Agraria (UUPA) menyatakan, bahwa atas dasar menguasai dari Negara tersebut ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yaitu tanah, yang dapat diberikan dan dipunyai oleh orang-orang. Di lain sisi, tanah merupakan salah satu sumber penghidupan dan mata pencaharian bagi manusia dan masyarakat sehingga menjadi kebutuhan manusia yang paling mendasar, dengan keyakinan betapa sangat dihargai dan bermanfaat tanah untuk kehidupan manusia, bahkan tanah dan manusia tidak dapat dipisahkan. Manusia hidup dan berkembang serta melakukan aktivitas di atas tanah sehingga setiap saat manusia berhubungan dengan tanah<sup>42</sup>

---

<sup>40</sup> Boedi Harsono. 2008. *Hukum Agraria Indonesia; Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Cetakan Kedua belas (edisi revisi). Jakarta: Djambatan, Halaman 24.

<sup>41</sup> Rahmat Ramadhani.” *Dasar-Dasar Hukum Agraria*”, *Op., Cit.*, Halaman 62.

<sup>42</sup> Rahmat Ramadhani. “ Korelasi Hukum Antara Pengaturan Zonasi Wilayah Dengan Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah Di Kota Medan” *Jurnal EduTech: Jurnal Ilmu Pendidikan dan Ilmu Sosial*, Vol. 4, No. 2, September 2018, Halaman 44.

Hak atas tanah berdasarkan UUPA melahirkan tanah hak yaitu bidang tanah yang telah dilekati suatu hak atau disebut pula dengan tanah terdaftar yang berisikan register nomor hak sebagaimana tercantum dalam produk akhir dari suatu proses pendaftaran tanah yang dikenal dengan sebutan sertifikat hak atas tanah. Sesuai dengan *title*-nya maka di dalam hak atas tanah selain memiliki kewenangan sebagai salah satu bentuk hak juga memiliki kewajiban dalam mempertahankan haknya tersebut terhadap suatu bidang tanah<sup>43</sup>.

Macam-macam hak atas tanah dijelaskan dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA, antara lain:

- 1) Hak milik;
- 2) Hak Guna Usaha (“HGU”);
- 3) Hak Guna Bangunan (“HGB”);
- 4) Hak pakai;
- 5) Hak sewa;
- 6) Hak membuka tanah;
- 7) Hak memungut hasil hutan;
- 8) Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53.

Berdasarkan uraian Pasal 16 ayat (1) dan Pasal 53 UUPA tersebut di atas, maka menurut sifatnya hak atas tanah terbagi dua berdasarkan UUPA yaitu hak atas tanah yang bersifat primer dan hak atas tanah yang bersifat skunder.

Hak-hak atas tanah yang bersifat primer adalah hak atas tanah bersifat tetap yang berasal dari tanah negara dan memiliki jangkauan dan batasan waktu sebagaimana diatur dalam UUPA dan peraturan perundang-undangan lainnya.

---

<sup>43</sup> Rahmat Ramadhani. “*Dasar- Dasar Hukum Agraria*”, *Op., Cit.*, Halaman 62.

Sedangkan hak atas tanah yang bersifat sekunder adalah hak atas tanah yang bersifat sementara yang berasal dari tanah hak primer (pihak lain).<sup>44</sup>

a. Hak Atas Tanah Primer

Macam-macam hak atas yang bersifat primer, antara lain;

1) Hak milik

Pasal 20 ayat (1) UUPA mendefinisikan hak milik adalah; “hak turun temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6 UUPA”. Hak milik adalah hak yang terkuat dan terpenuh oleh karenanya hak milik berbeda dengan hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, dan lainnya. Pengaturan tentang hak milik dapat ditemui dalam Pasal 20 sampai dengan Pasal 27 UUPA.<sup>45</sup>

2) Hak Guna Usaha (HGU)

Pengertian Hak Guna Usaha berdasarkan Pasal 28 ayat (1) UUPA adalah adalah hak yang khusus untuk mengusahakan tanah yang bukan milik sendiri guna perusahaan pertanian, perikanan dan peternakan. Pada ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 menambahkan adanya kata “Guna Perusahaan Perkebunan”.<sup>46</sup>

3) Hak Guna Bangunan (HGB)

Pengertian HGB tertulis di dalam Pasal 35 UUPA, yaitu; hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu 30 tahun dan dapat diperpanjang 20 tahun. HGB dapat dialihkan kepada pihak lain. Tujuan penggunaan HGB adalah untuk

---

<sup>44</sup> Arba. 2015. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika, Halaman 97-130.

<sup>45</sup> Rahmat Ramadhani. “*Dasar- Dasar Hukum Agraria*”, *Op., Cit.*, Halaman 64.

<sup>46</sup> *Ibid.*, Halaman 70.

mendirikan bangunan saja, meliputi; bangunan rumah tinggal, usaha perkantoran, pertokoan industri dan lain-lain.<sup>47</sup>

#### 4) Hak Pakai

Pengertian hak pakai menurut Pasal 41 ayat (1) UUPA 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-ketentuan undang-undang ini.

Menurut Pasal 41 ayat (1) UUPA: Terjadinya hak pakai karena pemberian oleh pejabat yang berwenang memberikan atau dalam perjanjian dengan pemilik tanah. Pada pasal 41 ayat 2 UUPA Hak Pakai menegaskan bahwa jangka waktu hak pakai adalah diberi waktu tertentu atau selama tanahnya dipergunakan.<sup>48</sup>

#### 5) Hak Pengelolaan

Pengertian HPL tertuang dalam Pasal 3 PMDN Nomor 5 Tahun 1974 mendefenisikan HPL adalah hak atas tanah yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk: Merencanakan peruntukkan dan penggunaan tanah yang bersangkutan; Menggunakan tanah yang bersangkutan untuk keperluan pelaksanaan usaha; Menyerahkan bagian tanah yang bersangkutan kepada pihak

---

<sup>47</sup> *Ibid.*, Halaman 77-78.

<sup>48</sup> *Ibid.*, Halaman 82.

ketiga dengan Hak Pakai dalam jangka waktu 6 (enam) tahun; Menerima uang pemasukan/ganti kerugian dan uang wajib tahunan.

#### b. Hak Atas Tanah Skunder

Berikut adalah uraian tentang macam-macam Hak Atas tanah yang bersifat Skunder, yaitu antara lain;<sup>49</sup>

##### 1) Hak Gadai Tanah

Yaitu penyerahan tanah dengan pembayaran sejumlah uang dengan ketentuan bahwa orang yang menyerahkan berhak atas pengembalian tanahnya dengan memberi uang tebusan. Ciri-cirinya antara lain; jangka waktunya terbatas, tidak berakhir karena meninggalnya pemegang gadai, dapat dibebani dengan hak hak lain dan dapat diahlikan dengan izin pemiliknya. Dasar hukum terhadap hak ini dimuat dalam Pasal 53 UUPA jo. Pasal 7 Undang-Undang Nomor 56/Prp Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian Yang Dimiliki Oleh Satu Keluarga.

##### 2) Hak Usaha Bagi Hasil

Hak usaha bagi hasil adalah hak seorang atau badan hukum untuk mengarap diatas tanah peratanian milik orang lain dengan perjanjian bahwa hasilnya akan dibagi antara kedua belah pihak menurut imbangan yang telah disetujui sebelumnya. Perbedaan dengan hak sewa menyewa terletak pada tanggung jawab risiko yang ditanggung oleh penyewa, sedangkan pada hak bagi hasil resiko ditanggung bersama.

##### 3) Hak Sewa Tanah Pertanian

---

<sup>49</sup> Arba, *Op.Cit.*, Halaman 126-127.

Hak sewa pertanian adalah penyerahan tanah pertanian kepada orang lain yang memberi sejumlah uang kepada pemiliknya dengan perjanjian bahwa setelah penyewa itu menguasai tanah selama waktu tertentu, tanahnya akan kembali kepada pemiliknya.

#### 4) Hak menumpang

Hak menumpang adalah hak yang memberi wewenang kepada seseorang untuk untuk mendirikan dan menempati rumah di atas pekarangan orang lain.

### 3. Konsep Dasar Penguasaan Hak Atas Tanah

Secara substansi konsep dasar penguasaan hak atas sebagaimana diatur dalam hukum agraria nasional terbagi menjadi dua, yaitu:<sup>50</sup>

- 1) Hak Penguasaan atas tanah sebagai lembaga hukum.
- 2) Hak Penguasaan Atas Tanah sebagai hubungan hukum yang konkret.

Konsep dasar penguasaan hak atas tanah berdasarkan hierarki yang diatur dalam hukum agraria nasional adalah sebagai berikut:

#### a. Hak Bangsa Indonesia Atas Tanah

Hak bangsa Indonesia atas tanah ini merupakan hak penguasaan atas tanah yang tertinggi dan meliputi semua tanah yang ada dalam wilayah negara, yang merupakan tanah bersama, bersifat abadi dan menjadi induk bagi hak-hak penguasaan yang lain atas tanah. Pengaturan hak penguasaan atas tanah ini dimuat dalam Pasal 1 ayat (1) ayat (3) UUPA.<sup>51</sup>

Hak bangsa Indonesia atas tanah mempunyai sifat komunalistik, artinya semua tanah yang ada dalam wilayah negara Republik Indonesia merupakan tanah

---

<sup>50</sup> Rahmat Ramadhani. "Dasar- Dasar Hukum Agraria", *Op., Cit.*, Halaman 41-42.

<sup>51</sup> *Ibid.*, Halaman 43.

bersama rakyat Indonesia, yang bersatu sebagai bangsa Indonesia (Pasal 1 ayat (1) UUPA). Selain itu juga mempunyai sifat religius, artinya seluruh tanah yang ada dalam wilayah Negara Republik Indonesia merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa (Pasal 1 ayat (2) UUPA).<sup>52</sup>

Bangsa Indonesia atas tanah merupakan induk bagi hak-hak yang penguasaan yang lain atas tanah, mengandung pengertian bahwa semua hak penguasaan atas tanah yang lain bersumber pada hak-hak bangsa Indonesia atas tanah dan bahwa keberadaan hak penguasaan apa pun, hak yang bersangkutan tidak meniadakan eksistensi hak bangsa Indonesia atas tanah.<sup>53</sup>

#### **b. Hak Menguasai Negara Atas Tanah**

Hak menguasai negara atas tanah pada prinsipnya merupakan perwujudan mandat dari hak bangsa atas tanah bersifat publik yang memberikan tugas dan kewenangan kepada negara untuk mengatur dan mengelola tanah bersama tersebut bagi sebesar-besar kemakmuran rakyat sebagaimana diatur dalam Pasal 2 ayat (1) UUPA, yaitu;

Atas dasar ketentuan dalam pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam pasal 1, bumi air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.

Oloan Sitorus dan Nomadyawati berpendapat bahwa HMN merupakan pelimpahan tugas bangsa untuk mengatur penguasaan dan pemimpin penggunaan tanah bersama yang merupakan kekayaan nasional yang sifatnya merupakan

---

<sup>52</sup> *Ibid.*, Halaman 44.

<sup>53</sup> *Ibid.*

pelimpahan kewenangan publik dari hak bangsa sehingga kewenangan tersebut semata-mata hanya bersifat publik.<sup>54</sup>

Subjek Hak menguasai Negara adalah Negara Republik Indonesia sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat Indonesia. Sedangkan Objek Hak menguasai Negara semua tanah dalam wilayah Republik Indonesia, baik tanah-tanah yang tidak dihak-i maupun tanah yang dihak-i dengan hak-hak perorangan, tanah-tanah yang dikuasai oleh Negara yang disebut tanah Negara (Pasal 28,37,41,43,49). Hak menguasai Negara disebut tanah Negara ini berbeda dengan “*landsdomein*” atau “Milik Negara” dalam rangka *domein verklaring*.<sup>55</sup>

Hak Menguasai Negara ini tidak dapat dipindahtangankan kepada pihak lain. Akan tetapi pelaksanaannya dapat dilimpahkan kepada pemerintah daerah dan masyarakat hukum adat, juga kepada badan-badan otorita, perusahaan-perusahaan Negara atau Daerah, sepanjang hal itu tidak diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional sebagai tugas pembantuan, bukan otonomi, dan segala sesuatunya akan diatur dengan peraturan pemerintah.<sup>56</sup>

### **c. Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat**

Pengaturan tentang Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat ini semula tertuang dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (Permen Agraria/Kepala BPN) Nomor 5 Tahun 1999 tentang Pedoman Masalah Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat, yang kemudian diganti dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Ka. Badan Pertanahan Nasional

---

<sup>54</sup> Rahmat Ramadhani . 2022. *Hukum Pertanahan Indonesia Dan Perkembangannya*. Medan: UMSU Press. Halaman 34.

<sup>55</sup> Rahmat Ramadhani. “Dasar- Dasar Hukum Agraria”, Op.,Cit.,Halaman 48.

<sup>56</sup> *Ibid.*,Halaman 49.

(Permen ATR/Ka. BPN) Nomor 9 Tahun 2015 tentang Tata Cara Penetapan Hak Komunal Atas Tanah Masyarakat Hukum Adat Dan Masyarakat Yang Berada Dalam Kawasan Tertentu.<sup>57</sup>

Dibandingkan dengan peraturan sebelumnya, terdapat perbedaan mencolok terkait konsep hak ulayat masyarakat hukum adat yang dituliskan dalam Permen ATR/KA.BPN Nomor 9 Tahun 2015 ini, yaitu Permen Komunal Atas Tanah menjadi dua kategori, yaitu; masyarakat hukum adat dan kelompok masyarakat tertentu (Pasal 2), yang dalam penjabarannya masyarakat hukum adat merupakan masyarakat yang terikat dengan hukum adat, baik secara garis keturunan maupun kesamaan tempat tinggal, sedangkan masyarakat pada kawasan tertentu adalah masyarakat yang menguasai tanah selama 10 tahun yang bergantung pada hasil hutan dan sumber daya alam serta ada kegiatan sosial-ekonomi yang terintegrasi dalam kehidupan masyarakat tersebut (Pasal 3).

Pada dasarnya hak ulayat masyarakat hukum adat adalah serangkaian wewenang dan kewajiban suatu masyarakat Hukum Adat yang berhubungan dengan tanah yang terletak dalam lingkungan wilayahnya. Keberadaan hak ulayat masyarakat Hukum Adat dinyatakan masih ada apabila memenuhi tiga unsur, yaitu:

- (1). Masih adanya suatu kelompok orang sebagai warga suatu persekutuan Hukum Adat tertentu, yang merupakan suatu masyarakat Hukum Adat.
- (2). Masih adanya wilayah yang merupakan ulayat masyarakat ulayat masyarakat Hukum Adat tersebut, yang disadari sebagai tanah kepunyaan bersama para warganya sebagai "*labensraum*"-nya.

---

<sup>57</sup> *Ibid.*, Halaman 50.

- (3). Masih adanya penguasa adat yang pada kenyataannya dan diakui oleh para warga masyarakat Hukum Adat yang yang bersangkutan melakukan kegiatan sehari-sehari sebagai pelaksana hak ulayat.<sup>58</sup>

#### **d. Hak Perseorangan Dan Badan Hukum Atas Tanah**

Dasar hukum pemberian hak atas tanah kepada perseorangan atau badan hukum dimuat dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, yaitu:

“Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam- macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang- orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.”

Ada 2 cara memperoleh hak atas tanah bagi orang atau badan hukum, yaitu; Hak atas tanah yang diperoleh secara orisinil, yaitu hak atas tanah yang diperoleh seseorang atau badan hukum untuk pertama kalinya dan Hak atas tanah yang diperoleh secara *derivatif*, yaitu hak atas tanah yang diperoleh seseorang atau badan hukum secara turun temurun dari hak atas tanah yang dimiliki atau dikuasai oleh pihak lain.<sup>59</sup>

### **C. Sertifikat Hak Atas Tanah**

#### **1. Pengertian Sertifikat Hak Atas Tanah**

Secara etimologi sertifikat berasal dari bahasa Belanda yaitu ”*certificat*” yang berarti surat tanda bukti atau surat keterangan yang membuktikan tentang sesuatu hal. Jika dikaitkan dengan hak atas tanah, dari penjabaran tersebut di atas maka sudah barang tentu sertifikat hak atas tanah dapat diartikan sebagai sebuah

---

<sup>58</sup> *Ibid.*, Halaman 54.

<sup>59</sup> *Ibid.*, Halaman 55.

surat tanda bukti hak atas tanah atau surat keterangan yang membuktikan tentang sesuatu hak atas tanah.<sup>60</sup>

Penjelasan terperinci tentang sertifikat pernah dijelaskan oleh PP 10 Tahun 1961 yang kemudian dicabut dengan PP 24 Tahun 1997. Di dalam PP 10 Tahun 1961 Pasal 13 ayat (3) Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 menyebutkan bahwa; “Salinan buku tanah dan surat ukur setelah dijahit menjadi satu bersama-sama dengan satu berkas sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria, disebut sertifikat dan diberikan kepada yang berhak.”<sup>61</sup>

Jika dilihat dari bentuk fisik dan isi dari sertifikat hak atas tanah, maka dapat dijelaskan bahwa sertifikat adalah gabungan antara Surat Ukur (lembaran yang memuat data objek bidang tanah) dengan Buku Tanah (lembaran yang memuat data subjek yang menguasai bidang tanah serta data yang menerangkan aspek yuridis bidang tanahnya) yang telah di tandatangani serta di cap oleh pejabat yang berwenang yang kemudian dijilid dan dijahit dan dibungkus oleh sampul serta di beri segel lambang burung Garuda Pancasila.<sup>62</sup>

Dengan demikian ada dua informasi yang dituangkan dalam sertifikat: Pertama, Data Fisik: menurut Pasal 1 angka 6 PP 24 Tahun 1997 adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang terdaftar serta keterangan mengenai bangunan atau bagian bangunan di atasnya. Kedua, Data Yuridis; menurut Pasal 1 angka 7 PP 24 Tahun 1997 adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang

---

<sup>60</sup> Rahmat Ramadhani. “*Beda Nama Dan Jaminan Kepastian Hukum Sertifikat Hak Atas Tanah*”, *Op., Cit.*, Halaman 59.

<sup>61</sup> *Ibid.*, Halaman 60.

<sup>62</sup> *Ibid.*

didaftar, tentang pemegang haknya dan pihak-pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya.<sup>63</sup>

Singkatnya, maksud diterbitkannya sertifikat hak atas tanah dalam kegiatan pendaftaran tanah adalah agar pemegang hak dengan mudah dapat membuktikan bahwa dirinya sebagai pemegang hak. Sehingga dengan demikian sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan rekaman data fisik dan data yuridis yang telah terdaftar dalam buku tanah.<sup>64</sup>

Keberadaan sertifikat hak atas tanah merupakan hasil dari proses pendaftaran tanah. Sebagaimana disebutkan dalam Pasal 19 ayat (2) UUPA bahwa pendaftaran tanah meliputi beberapa rangkaian kegiatan yang diakhiri dengan pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang sah. Alat pembuktian yang sah bagi kepemilikan hak atas tanah adalah dalam bentuk sertifikat hak atas tanah.

Sertifikat adalah salinan buku tanah dan surat ukur (untuk pendaftaran tanah sistemik) atau gambar situasi (untuk pendaftaran tanah sporadis) yang dijahit menjadi satu dan bentuknya ditetapkan oleh menteri. Dengan demikian maka dapat dikatakan apabila suatu hak atas tanah telah didaftarkan maka tanah tersebut mempunyai sertifikat sebagai tanda bukti haknya.

Sebaliknya apabila suatu hak atas tanah belum mempunyai sertifikat berarti tersebut belum didaftarkan sebagaimana yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku. Keberadaan sertifikat hak atas tanah

---

<sup>63</sup> *Ibid.*

<sup>64</sup> *Ibid.*, Halaman 62.

mempunyai arti penting yang menandakan bahwa hak atas tanah bersangkutan telah didaftarkan di mana hal itu dibuktikan dengan adanya (diterbitkannya) sertifikat oleh instansi yang berwenang.

Fungsi sertifikat hak atas tanah adalah untuk membuktikan adanya hak atas tanah dan subyek yang berhak atas tanah tersebut. Pembuktian mengenai subyek dan obyek hak atas tanah dapat dilihat dari data yuridis dan data fisik yang tercantum dalam sertifikat hak atas tanah tersebut. Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah yang didaftar serta keterangan mengenai bangunan dan bagian-bagian di atasnya. Sedang data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta hak-hak lain yang membebaninya.

Dengan adanya sertifikat tanah maka akan memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah bersangkutan. Kepastian hukum berarti dapat diketahui dengan pasti dan jelas siapa pemegang hak atas tanah dan apa obyek hak atas tanah bersangkutan. Jaminan perlindungan hukum diberikan kepada pemegang hak atas tanah yang telah bersertifikat manakala ada pihak lain yang mengajukan gugatan atau klaim dari pihak lain atas kepemilikan hak atas tanah seseorang.

Kendati sertifikat hak atas tanah bukan merupakan alat bukti yang bersifat mutlak, namun keberadaannya sangat penting dalam hukum pembuktian. Apalagi jika sertifikat tersebut telah melampaui jangka waktu tertentu (5 tahun sesuai asas *rechtsverwerking* yang dianut dalam PP Nomor 24 Tahun 1997) sehingga kepemilikan hak atas tanah menjadi pasti.

Sertifikat sebagai tanda bukti hak yang bersifat mutlak apabila memenuhi unsur-unsur secara kumulatif yaitu:

- a. Sertifikat diterbitkan secara sah atas nama orang atau badan hukum
- b. Tanah diperoleh dengan itikad baik
- c. Tanah di kuasai secara nyata
- d. Dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkan sertifikat itu tidak ada yang mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbit sertifikat.<sup>65</sup>

## **2. Jenis-Jenis Sertifikat Hak Atas Tanah**

Sebelumnya telah disebutkan bahwa akhir dari kegiatan pendaftaran tanah adalah diterbitkannya sertifikat sebagai tanda bukti hak. Melihat beragam jenis hak sebagai objek pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA maka terdapat macam-macam pula jenis sertifikat hak atas tanah. Namun di antara jenis-jenis hak tersebut ada yang diterbitkan sertifikatnya secara fisik dan ada juga yang tidak diterbitkan sebagai tanda bukti hak.<sup>66</sup>

Merujuk pada PP 40 Tahun 1996 dan PP 24 Tahun 1997, jenis-jenis sertifikat antara lain;

- 1) Sertifikat Hak Milik (SHM).
- 2) Sertifikat Hak Guna Usaha.
- 3) Sertifikat Hak Guna Bangunan atas Tanah Negara.
- 4) Sertifikat Hak Guna Bangunan atas Tanah Pengelolaan.
- 5) Sertifikat Hak Pakai atas Tanah Negara.
- 6) Sertifikat Hak Pakai atas Tanah Pengelolaan.

---

<sup>65</sup> I Gusti Agung Dwi Satya Permana dan I Ketut Sandi Sudarsana. "Kepastian Hukum Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Sebagai Bukti Kepemilikan Bidang Tanah" *dalam Jurnal Hukum Bisnis Fakultas Hukum Universitas Udayana*. Vol. 3, No.1, Desember 2017, Halaman 3.

<sup>66</sup> *Ibid.*

- 7) Sertifikat Tanah Hak Pengelolaan.
- 8) Sertifikat Wakaf Tanah Hak Milik.
- 9) Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun.
- 10) Sertifikat Hak Milik atas Satuan NonRumah Susun.
- 11) Sertifikat Hak Tanggungan.

Selanjutnya, Hak atas tanah yang tidak diterbitkan sertifikat sebagai tanda bukti haknya adalah:

- 1) Hak Guna Bangunan atas Tanah Hak Milik.
- 2) Hak Pakai atas Tanah Hak Milik.
- 3) Hak Sewa untuk Bangunan.

### **BAB III**

#### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

##### **A. Hak Keperdataan Bagi Pemilik Tanah Yang Belum Bersertifikat**

Menurut Abdulkadir Muhammad untuk memahami hak kebendaan menurut sistem KUHPdt, terlebih dulu perlu dikaji tentang hak perdata. Hak perdata adalah hak seseorang yang diberikan oleh hukum perdata. Hak perdata tersebut ada yang bersifat absolut dan ada yang bersifat relatif. Hak yang bersifat absolut memberikan kekuasaan langsung dan dapat dipertahankan terhadap siapapun. Sedangkan hak yang bersifat relatif memberikan kekuasaan terbatas dan hanya dapat dipertahankan terhadap lawan (pihak dalam hubungan hukum).<sup>67</sup>

Hak Keperdataan merupakan hak asasi manusia yang harus dijunjung tinggi dan dihormati oleh sesama manusia lainnya dalam rangka terwujudnya kedamaian dalam hubungan kemasyarakatan. Perlindungan hak keperdataan yaitu melindungi suatu hak kepemilikan atau wewenang seseorang terhadap hak milik atas suatu bidang tanah.

Dalam rangka menuju terciptanya kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah maka diperlukan pondasi hukum yang kuat. Pondasi hukum terkait dengan masalah keagrariaan di Indonesia secara umum diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang lebih dikenal dengan sebutan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).<sup>68</sup>

---

<sup>67</sup> Abdulkadir Muhammad, "*Hukum Perdata Indonesia*", *Op., Cit.*, Halaman 133.

<sup>68</sup> Rahmat Ramadhani "Jaminan Kepastian Hukum Yang Terkandung Dalam Sertifikat Tanah" *De Lega Lata: Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 2, No. 1, Januari–Juni, 2017, Halaman 139.

Ketentuan pasal 19 ayat 2 huruf c UUPA bahwa sertifikat merupakan alat bukti Hak atas tanah dan sebagai alat bukti yang kuat. Penjelasan terperinci tentang sertifikat pernah dijelaskan oleh PP 10 Tahun 1961 yang kemudian dicabut dengan PP 24 Tahun 1997. Di dalam PP 10 Tahun 1961 Pasal 13 ayat (3) Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 menyebutkan bahwa; “Salinan buku tanah dan surat ukur setelah dijahit menjadi satu bersama-sama dengan satu berkas sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria, disebut sertifikat dan diberikan kepada yang berhak.”.<sup>69</sup>

Singkatnya, maksud diterbitkannya sertifikat hak atas tanah dalam kegiatan pendaftaran tanah adalah agar pemegang hak dengan mudah dapat membuktikan bahwa dirinya sebagai pemegang hak. Sehingga dengan demikian sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan rekaman data fisik dan data yuridis yang telah terdaftar dalam buku tanah.

Sebelum tahun 1960, di Indonesia berlaku Dualisme hukum pertanahan. Disatu sisi berlaku hukum-hukum tanah hak kolonial belanda, tanah yang tunduk dan diatur hukum perdata barat yang sering disebut tanah barat atau tanah eropa. Penguasaan tanah dengan hak penduduk asli atau bumi putera yang tunduk pada hukum adat.<sup>70</sup>

Sebagaimana dikutip dalam jurnal Rahmat Ramadhani, bahwa Boedi Harsono berpendapat hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu dari permukaan bumi, yang berbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan

---

<sup>69</sup> Rahmat Ramadhani. “*Beda Nama Dan Jaminan Kepastian Hukum Sertifikat Hak Atas Tanah*”, *Op., Cit.*, Halaman 60.

<sup>70</sup> Ulfiah Hasanah “ Status Kepemilikan Tanah Hasil Konversi Hak Barat Berdasarkan Uu. No 5 Tahun 1960” *Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 2, No. 2, Februari 2012, Halaman 2.

lebar. Selanjutnya Maria S. W. Sumardjono menyatakan bahwa hak atas tanah sebagai hak permukaan bumi yang memberi wewenang kepada pemegangnya untuk menggunakan tanah yang bersangkutan beserta tubuh bumi, air serta ruang angkasa yang berada di atasnya. Senada dengan pendapat tersebut, Soedikno Mertokusumo mendefinisikan yang dimaksud dengan hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada yang mempunyai hak untuk menggunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya.<sup>71</sup>

Hak keperdataan bagi pemilik tanah yang belum besertifikat, dapat menggunakan bukti kepemilikan sebelum lahirnya UUPA, Hak-hak atas tanah sebelum berlakunya UUPA mengacu kepada dualisme hukum yang mengatur tentang hak-hak atas tanah, yaitu hukum kolonial dan hukum adat atas tanah.

Berikut ini adalah macam-macam hak atas tanah sebelum berlakunya UUPA, sebagai berikut:

1. Hak *eigendom*;

*Eigendom recht* atau *right of property* diterjemahkan sebagai hak milik sebagaimana diatur dalam Pasal 570 Buku II BW (*burgerlijke wetboek*) atau Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH-Per).

Hak *eigendom* merupakan hak kepemilikan keperdataan atas tanah yang terpenuh, tertinggi yang dapat dipunyai oleh seseorang. Terpenuh karena penguasaan hak atas tanah tersebut bisa berlangsung selamanya, dapat diteruskan atau diwariskan kepada anak cucu. Tertinggi karena hak atas tanah ini tidak

---

<sup>71</sup> Ida Hanifah, dkk." *Catatan Kecil Seputar Hukum Di Indonesia: Kejahatan Terhadap Tanah*". *Op.cit.*, Halaman 189.

dibatasi jangka waktu, tidak seperti jenis hak atas tanah yang lain, misalnya hak *erfpacht* atau hak *opstal*.

Hak *eigendom* adalah hak untuk dengan bebas mempergunakan suatu benda sepenuhnya-penuhnya dan untuk menguasai seluas-luasnya, asalkan tidak bertentangan dengan undang-undang atau peraturan-peraturan umum yang ditetapkan oleh instansi (kekuasaan) yang berhak menetapkannya, serta tidak mengganggu hak-hak orang lain; semua itu terkecuali pencabutan *eigendom* untuk kepentingan umum dengan pembayaran yang layak menurut peraturan-peraturan umum.

## 2. Hak *erfpacht*;

Hak *erfpacht* adalah hak benda yang paling luas yang dapat dibebankan atas benda kepada orang lain. Pada pasal 720 KUH-Per disebutkan; "bahwa suatu hak kebendaan untuk menikmati sepenuhnya barang tak bergerak milik orang lain, dengan kewajiban memberi upeti tahunan kepada pemilik tanah, sebagai pengakuan tentang pemilikannya, pendapatan."

Hak ini bersifat turun-temurun, banyak diminta untuk keperluan pertanian. Di Jawa dan Madura, hak *erfpacht* diberikan untuk pertanian besar, tempat-tempat kediaman di pedalaman, perkebunan, dan pertanian kecil. Sedangkan di daerah luar Jawa hanya untuk pertanian besar, perkebunan, dan pertanian kecil.

## 3. Hak *Opstal*

Hak *opstal* adalah hak untuk mempunyai rumah, bangunan, atau tanam-tanaman di atas tanah orang lain. Menurut ketentuan Pasal 711 KUH Perdata, hak numpang karang (hak *opstal*) adalah suatu hak kebendaan untuk mempunyai

gedung-gedung, bangunan-bangunan, dan penanaman di atas pekarangan orang lain.

#### 4. Hak *Gebruik*

Hak *gebruik* adalah suatu hak kebendaan atas benda orang lain bagi seseorang tertentu untuk mengambil benda sendiri dan memakai apabila ada hasilnya sekedar buat keperluannya sendiri beserta keluarganya.

Hak *gebruik* ini memberikan wewenang kepada pemegangnya untuk dapat memakai tanah eigendom orang lain guna diusahakan dan diambil hasilnya bagi diri dan keluarganya saja. Di samping itu, pemegang hak *gebruik* ini boleh pula tinggal di atas tanah tersebut selama jangka waktu berlaku haknya itu.

Hak *gebruik* ini diatur oleh apa yang telah ditentukan sendiri dalam perjanjian kedua belah pihak. Tapi jika tidak ada perjanjian antara kedua belah pihak, maka berlakulah pasal 821 dan pasal-pasal yang berkaitan dengan hal itu dalam KUH-Per.

#### 5. Hak Milik dan Hak Pakai (Adat)

Hak milik (adat) atas tanah adalah suatu hak atas tanah yang dipegang oleh perorangan atas sebidang tanah tertentu yang terletak di dalam wilayah hak ulayat masyarakat hukum adat yang bersangkutan. Pada dasarnya, pemilik tanah belum mempunyai kekuasaan penuh atas tanah yang dimilikinya atau dikuasainya tersebut. Artinya, belum bisa menguasainya secara bebas, karena hak milik ini masih mempunyai fungsi sosial. Contohnya tanah yang dikuasai dengan hak milik dalam hukum adat itu berupa sawah dan beralih turun-menurun.

Hak pakai (adat) atas tanah ialah suatu hak atas tanah menurut hukum adat yang telah memberikan wewenang kepada seseorang tertentu untuk memakai sebidang tanah tertentu bagi kepentingannya.

Hak ini mirip dengan hak yang dinikmati oleh orang asing atau orang luar persekutuan atas tanah persekutuan. Hanya saja, perseorangan anggota persekutuan tidak dituntut untuk membayar biaya atau ganti rugi tertentu. Biasanya tanah yang dikuasai dengan hak dalam hukum adat itu berupa ladang.

Bentuk hukum penguasaan tanah pada masyarakat adat dikenal dengan hak atas tanah adat. Ini merupakan istilah yang digunakan secara formal, walaupun sesungguhnya pada setiap etnik maupun suku istilah yang digunakan berbeda-beda.

Macam-macam sebutan untuk hak atas tanah tersebut di atas antara lain sebagai berikut:

- a. Hak *Gogol*; ialah hak seorang *Gogol*, atas apa yang ada dalam perundang-undangan agraria di jaman hindia belanda dahulu, atau juga disebut komunal desa. “Hak *Gogol*” biasanya disebut “Hak Sanggao”, atau “Hak *Pekulen*”. Untuk diketahui Hak *Gogol* itu disebut hak komunal (*Communal Bezit*) yang dianggap sebagai tanah desa, yang diusahakan oleh orang-orang tertentu, *Gogol* (Kuli), sedang tanahnya disebut tanah Gogolan atau tanah *Pekulen*. Hak *Gogol* dibedakan menjadi dua, yaitu; Gogolan yang bersifat tetap adalah hak Gogolan, apabila para *Gogol* tersebut terus menerus mempunyai tanah Gogolan yang dan apabila si *Gogol* itu meninggal dunia, dapat diwariskan kepada ahli warisnya yang tertentu, misalnya; Istri dan anak-anaknya.

Maka, untuk dapat disebut “Hak Gogolan” ada dua syarat, yaitu; Bahwa tanah yang dikuasainya tetap pada tanah yang sama dan apabila si Gogol meninggal dunia, maka Hak Gogol-nya dapat dilanjutkan oleh salah seorang ahli waris tertentu. Apabila tidak ada, maka yang menjadi ahli warisnya adalah jandanya. Dengan demikian turun temurun terbatas.

Gogolan yang bersifat tidak tetap adalah hak Gogolan, apabila para Gogol tersebut tidak terus menerus memegang tanah Gogolan yang sama atau apabila si Gogol itu meninggal dunia, maka tanah Gogolan tersebut kembali pada desa. Dengan demikian ada dua unsur dalam hak Gogolan yang bersifat tidak tetap, yaitu: Apabila tanah yang digarap/dikuasai berganti ganti atau apabila si Gogol meninggal dunia, maka tanah Gogolan dimaksud tidak dapat diwariskan pada ahli warisnya.

- b. Hak *Grant*; adalah hak atas tanah atas pemberian Hak raja-raja kepada bangsa asing. Hak *Grant* dapat disebut juga *Grant* Sultan, Geran Datuk atau Geran Raja. Hak *Grant* dikenal ada 3 macam , yaitu:
- 1) *Grant* Sultan adalah merupakan hak untuk mengusahakan tanah, yang diberikan oleh Sultan kepada para kaula Swapraja. Hak Grant Sultan ini, didaftar dikantor Pejabat Pamong Praja.
  - 2) *Grant Controleur* adalah hak yang diberikan kepada para bukan kaula Swapraja. Hak dimaksud disebut *Controleur*, karena pendaftarannya dilakukan di kantor Controleur. Hak ini banyak diubah menjadi hak opstal atau hak *erfpacht*.

- 3) *Grant Deli Maatschappy* adalah hak yang diberikan oleh Sultan kepada Deli *Maatschappy*, lalu Deli *Maatschappy* diberikan wewenang untuk memberikan bagian bagian tanah *Grant* kepada pihak ketiga/lain.
- 4) Hak *Hanggadhuh*; adalah hak untuk memakai tanah kepunyaan raja. Menurut pernyataan ini, maka semua tanah Yogyakarta, adalah kepunyaan raja, sedang Rakyat hanya menggadhuh saja. Untuk diketahui, bahwa tanah-tanah didaerah istimewa Yogyakarta, adalah tanah-tanah yang berasal: hak-hak yang berasal bekas Hak Barat dan hak-hak yang berasal dari bekas Swapraja.

#### 6. Hak Ulayat

Hak ulayat adalah kewenangan yang menurut hukum adat, dimiliki oleh masyarakat hukum adat atas wilayah tertentu yang merupakan lingkungan warganya, di mana kewenangan ini memperbolehkan masyarakat untuk mengambil manfaat dari sumber daya alam, termasuk tanah, dalam wilayah tersebut bagi kelangsungan hidupnya. Masyarakat dan sumber daya yang dimaksud memiliki hubungan secara lahiriah dan batiniah turun-temurun dan tidak terputus antara masyarakat hukum adat tersebut dengan wilayah yang bersangkutan. Hak ulayat berbeda dengan hak komunal atas tanah.<sup>72</sup>

Setelah diberlakukannya UUPA, sertifikat merupakan alat bukti Hak atas tanah dan sebagai alat bukti yang kuat. Jika seseorang yang belum memiliki sertifikat hak atas tanah, maka seseorang tersebut perlu menunjukkan dirinya sebagai pemegang hak atas tanah dengan alat-alat bukti lain selain sertifikat.

---

<sup>72</sup> Rahmat Ramadhani." *Dasar-Dasar Hukum Agraria*", *Op., Cit.*, Halaman 55-61.

Dengan adanya sertifikat tanah sebagai surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang sah, maka alat bukti yang dimiliki akan semakin kuat. Pembuktian kepemilikan hak atas tanah hanya dapat dilakukan apabila ada penegasan dari hak lama menjadi hak baru yang di daftar, yang diatur dalam penjelasan peraturan pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah dalam pasal 24 ayat 1. Bentuk bentuk alat bukti yang di maksud untuk membuktikan hak atas kepemilikan tanah dapat berupa :

- a. *Grosse* akta hak eigendom
- b. Surat Tanda Bukti Hak Milik
- c. Sertifikat Hak Milik
- d. Surat keputusan pemberian hak milik dari pejabat yang berwenang
- e. Akta pemindahan hak atas tanah
- f. Akta ikrar wakaf
- g. Risalah lelang
- h. Surat penunjukkan atau pembelian
- i. Bentuk pajak bumi
- j. Surat keterangan riwayat tanah<sup>73</sup>

Berdasarkan UU No 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria, sertifikat Tanah yang sah di mata hukum adalah Sertifikat Hak Milik, Sertifikat Hak Guna Bangunan, dan Sertifikat Hak Satuan Rumah Susun. Namun di luar dari ketentuan undang undang tersebut ada bentuk penguasaan hak tanah yang di akui oleh peraturan pertanahan Indonesia yaitu:

- a. Girik, girik ini merujuk pada sebuah surat yang di pergunakan unuk keperluan pajak. Kepemilikan girik ini juga biasanya di dukung dengan bukti lain seperti surat waris atau akta jual beli

---

<sup>73</sup> Wita Sari Peranginangin dan Devi Siti Hamzah Marapaung. "Penyelesaian Sengketa Tanah Yang Belum Bersertifikat Melalui Mediasi Oleh Badan Pertanahan Nasional" *dalam Jurnal Hukum*, Vol.5 No. 1, Juni 2022, halaman 198.

- b. Rincik, atau surat pendaftaran sementara tanah milik Indonesia sebelum berlakunya PP No 10 Tahun 1961 yang menjadi salah satu alat bukti kepemilikan atas tanah yang diatur berdasarkan penjelasan Pasal 24 ayat 1 Undang-undang Nomor 24 Tahun 1997. Rincik dibuat oleh pejabat daerah dan didasarkan atas hak ulayat masyarakat hukum adat yang diakui keberadaannya oleh undang-undang
- c. Wigendom atau Eigendom Verponding, merupakan hak tanah yang berasal dari hak-hak barat yang diterbitkan pada zaman Belanda untuk orang-orang pribumi atau warga Indonesia. Saat ini Verponding berubah menjadi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Bangunan
- d. Hak Ulayat, adalah kewenangan yang menurut hukum adat, dimiliki oleh masyarakat hukum adat atas wilayah tertentu. Yang termasuk syarat untuk pegakuan terhadap tanah yang diakui masyarakat adat adalah; 1) Diatas tanah ulayat tersebut terdapat masyarakat hukum adat yang mengelola tanah tersebut. 2) Masyarakat adat tersebut memiliki tatanan/aturan-aturan adat yang sifatnya mengikat kepada masyarakat hukum adat. 3) Tanah kelompok hukum adat di klaim sebagai tanah ulayat adalah tanah tempat masyarakat hukum adat anda mengambil keperluan hidup sehari-hari. 4) Terdapat tatanan atau aturan hukum adat yang mengatur tentang bagaimana tata cara pengelolaan tanah adat.<sup>74</sup>

Pada umumnya sertifikat sebagai tanda bukti hak yang tertulis, selanjutnya adapun bagi pemilik tanah yang belum bersertifikat, dapat menggunakan alat bukti tertulis kepemilikan tanah yang ada sebelum lahirnya UUPA, seperti :

---

<sup>74</sup> *Ibid.*, Halaman 199.

## 1. Girik

Sebelum lahirnya Undang-Undang Peraturan Dasar-Dasar Pokok Agraria, Girik masih diakui sebagai tanda bukti hak atas tanah, tetapi setelah Undang-Undang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria lahir dan PP No. 10 Tahun 1961 sebagaimana telah dirubah dengan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, hanya sertifikat hak atas tanah yang diakui sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah.<sup>75</sup>

Girik adalah surat pajak hasil bumi/*verponding* sebelum diberlakukannya UUPA memang merupakan bukti kepemilikan hak atas tanah, tetapi setelah berlakunya UUPA, girik bukan lagi sebagai bukti hak atas tanah, namun hanya berupa surat keterangan objek atas tanah. Apabila ditelusuri lebih jauh sebelum lahirnya UUPA, secara yuridis formal, Girik benar-benar diakui sebagai tanda bukti hak atas tanah, tetapi sekali lagi bahwa setelah lahirnya UUPA girik tidak berlaku lagi. Hal ini juga dipertegas dengan Putusan Mahkamah Agung RI. No. 34/K/Sip/1960, tanggal 19 Februari 1960 yang menyatakan bahwa surat petuk/girik (bukti penerimaan PBB) bukan tanda bukti hak atas tanah.<sup>76</sup>

## 2. Letter C

*Letter C* digunakan oleh masyarakat zaman penjajahan Belanda hingga sebelum UUPA berlaku. Masyarakat pada zaman dulu menganggap *Letter C* adalah alat bukti kepemilikan yang sah atas tanah yang sedang ia kuasai. *Letter C* merupakan tanda bukti berupa salinan catatan yang dari Kantor Desa atau

---

<sup>75</sup> A.P Parlindungan. 1999. *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*. Bandung: Mandar Maju, Halaman 3.

<sup>76</sup> Shinta Novi Wardhani, Rusdianto sesung “Kekuatan Hukum Sertifikat Hak Atas Tanah Dikaitkan Dengan Kepastian Hukum Dalam Pendaftaran Tanah” *De Lega Lata: Jurnal Pemikiran dan Pembaharuan Hukum Islam*, Vol. 21, No. 1, Juni, 2018, Halaman 74.

Kelurahan. Buku *Letter C* dapat digunakan sebagai alat bukti yang dimiliki oleh seseorang pada saat orang tersebut ingin memperoleh hak atas tanahnya, Jadi buku *Letter C* dapat dikatakan sebagai alat bukti tertulis.

### 3. Petok D

Sebelum diberlakukannya UUPA, surat Petok D ini memiliki kekuatan yang setara atau sama dengan sertifikat kepemilikan hak atas tanah. Namun setelah diundangkannya UUPA pada 24 Desember 1960, kekuatan pembuktian tersebut tidak lagi berlaku. sehingga, surat Petok D hanya dianggap sebagai alat bukti pembayaran pajak tanah oleh sang pemilik tanah.

### 4. Pipil

Sebelum diterbitkannya UUPA, Pipil dianggap oleh masyarakat sebagai alat bukti tertulis kepemilikan hak atas tanah. Setelah diterbitkannya UUPA pipil hanyalah dianggap sebagai bukti surat tanda pembayaran pajak.

### 5. Ketitir

Ketitir juga dijadikan sebagai alat bukti kepemilikan tanah oleh masyarakat sebelum diterbitkannya UUPA. namun setelah diterbitkannya UUPA, ketitir juga dianggap sebagai bukti tanda pembayaran pajak.

### 6. *Verponding*

*Verponding* dalam masyarakat adalah salah satu produk hukum pertanahan pada zaman kolonial, masyarakat Indonesia menyatakan *verponding* adalah bukti kepemilikan seseorang atas tanah. sehingga dengan memiliki surat *verponding* Indonesia masyarakat sudah merasa aman.

Sedangkan menurut Pasal 16 ayat (1) UUPA bahwa hak-hak atas tanah terdiri dari:

- a. Hak milik; Untuk sekarang ini, Hak Milik adalah yang terkuat dan terpenuh, dan berlaku turun-temurun dalam jangka waktu yang tidak terbatas, pemiliknya warga Negara Indonesia dan dimungkinkan badan hukum tertentu sesuai PP No. 38 Tahun 1963, dapat dialihkan kepada pihak lain, dapat dijadikan jaminan hutang, dapat hilang karena tanahnya jatuh kepada Negara yang disebabkan oleh pencabutan hak; penyerahan sukarela; ditelantarkan; pengalihan kepada warga Negara/badan hukum asing.
- b. Hak guna-usaha; Biasanya Hak guna usaha ini diberikan untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara dalam bidang usaha pertanian, perikanan atau peternakan, dan dengan jangka waktu yang terbatas dan dapat diperpanjang (maksimal 35 tahun). Pemiliknya warga Negara Indonesia dan atau badan hukum yang ada dan didirikan berdasarkan hukum Indonesia, dapat dialihkan kepada pihak lain serta dapat dijadikan jaminan hutang. Hak guna usaha ini dapat dihapus karena jangka waktunya berakhir; dihentikan jangka waktunya; dilepaskan oleh pemegangnya; dicabut untuk kepentingan umum; ditelantarkan; tanahnya musnah.
- c. Hak guna-bangunan; Hak guna bangunan ini berarti mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri; dengan jangka waktu yang terbatas dan dapat diperpanjang (maksimal 30 tahun). Pemiliknya warga Negara Indonesia dan atau badan hukum yang ada dan didirikan berdasarkan hukum Indonesia yang dapat memiliki hak tersebut; dapat

dialihkan kepada pihak lain; dapat dijadikan jaminan hutang. Hak guna bangunan ini akan tidak berlaku lagi karena jangka waktunya berakhir; dihentikan jangka waktunya; dilepaskan oleh pemegangnya; dicabut untuk kepentingan umum; ditelantarkan; tanahnya musnah.

- d. Hak pakai; Hak Pakai ini dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia dan warga Negara asing yang berkedudukan di Indonesia dan atau badan hukum yang ada dan didirikan berdasarkan hukum Indonesia serta badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia yang dapat memiliki hak tersebut untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain dalam jangka waktu tertentu selama tanahnya masih diperlukan (maksimal 25 tahun). Hak pakai ini dapat dialihkan kepada pihak lain ataupun jaminan hutang.
- e. Hak sewa,
- f. Hak membuka tanah,
- g. Hak memungut-hasil hutan,
- h. Hak-Hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan Undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53.

Macam-macam hak atas tanah tersebut di atas umumnya muncul setelah diterbitkannya sertipikat hak atas tanah. Perbuatan hukum pendaftaran tanah maupun pendaftaran hak atas tanah adalah peristiwa penting karena menyangkut segi hak keperdataan seseorang bukan hanya sekedar kegiatan administratif. Hak keperdataan seseorang merupakan hak asasi manusia yang harus dijunjung tinggi

dan dihormati oleh sesama manusia lainnya dalam rangka terwujudnya kedamaian dalam hubungan kemasyarakatan.

Terhadap tanah yang belum bersertifikat, maka tanah tersebut dapat dikatakan termasuk tanah yang dikuasai oleh negara. Tanah merupakan kekayaan alam yang dikuasai negara dan dipergunakan sebesar-besarnya kesejahteraan rakyat, hal ini dinyatakan Pasal 33 ayat (3) UUD 45, yang dipertegas kembali dalam Pasal 2 ayat (1) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Dasar-Dasar Pokok Agraria dinyatakan; Atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat 3 Undang-undang Dasar dan hal-hal sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara, sebagai organisasi kekuasaan. Pasal 2 ayat (1) UUPA, telah memberikan kewenangan pengaturan pemanfaatan hak-hak atas tanah baik secara luas maupun secara terbatas pada hak-hak tertentu (hak milik). Artinya dalam hal-hal khusus Negara berperan aktif sebagai penguasa mengatur dan mengurus penggunaan tanah sesuai dengan wewenangnya. Ditarik kesimpulan bahwa Negara mempunyai kewenangan salah satunya adalah menentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang dapat diberikan dan dipunyai oleh perorangan (baik sendiri maupun bersama-sama)/badan hukum (Pasal 4 UUPA). Hal ini berarti bahwa bagi perorangan/badan hukum tertentu dimungkinkan mempunyai hak milik atas tanah. Termasuk terhadap tanah yang belum dilakukan pendaftaran tanah atau terhadap tanah yang belum bersertifikat.

## **B. Perlindungan Hak Keperdataan Yang Diberikan Oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Dasar-Dasar Pokok Agraria Terhadap Tanah-Tanah Yang Belum Bersertifikat**

Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) menyatakan yang dimaksud dengan perlindungan adalah cara, proses, dan perbuatan melindungi.<sup>77</sup> Sedangkan hukum menurut KBBI, yang dimaksud dengan hukum adalah peraturan atau adat yang secara resmi dianggap mengikat, yang dikukuhkan oleh penguasa atau pemerintah.<sup>78</sup>

Perlindungan hukum merupakan perlindungan yang diberikan oleh pemerintah mengenai harkat dan martabat, pengakuan hak asasi manusia yang dimiliki subjek hukum menurut ketentuan hukum dari kesewenangan atau kumpulan peraturan hukum yang melindungi sesuatu hal dari hal-hal lainnya. Perlindungan hukum memberikan suatu pengayoman terhadap hak asasi manusia yang dirugikan oleh pihak lain. Perlindungan hukum diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum. Perlindungan Hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.

Perlindungan hukum merupakan gambaran dari bekerjanya fungsi hukum untuk mewujudkan tujuan-tujuan hukum, yaitu keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum. perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan kepada subyek hukum sesuai dengan aturan hukum, baik itu yang bersifat

---

<sup>77</sup>Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), “Perlindungan” dalam <https://kbbi.web.id/lindung>, diakses pada 22 Oktober 2021, 22.05 WIB.

<sup>78</sup> Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), “Hukum” <https://kbbi.web.id/hukum>, diakses pada 22 Oktober 2021, 22.11 WIB.

Preventif (pencegahan) maupun dalam bentuk yang bersifat Represif (pemaksaan), baik yang secara tertulis maupun tidak tertulis dalam rangka menegakkan peraturan hukum.

Di Indonesia, tanah mempunyai arti yang penting bagi kehidupan rakyatnya. Akan tetapi, dalam kehidupan masyarakat yang ada di wilayah hukum dari suatu negara, sering terjadi berbagai permasalahan dalam bidang pertanahan dalam hal kepemilikan hak atas tanah. Negara yang memegang penuh tanggung jawab pada kehidupan rakyatnya harus mampu menyelesaikan permasalahan-permasalahan yang ditimbulkan akibat kepemilikan hak atas tanah yang belum bersertifikat. Oleh karena itu, kebijakan yang dibuat dan dikeluarkan oleh negara diharapkan dapat menjadi solusi akan permasalahan-permasalahan yang berkembang dalam kehidupan masyarakat tersebut untuk dapat memperoleh perlindungan hukum.

Untuk itu demi terjaminnya perlindungan hukum oleh negara kepada masyarakat, maka dituangkan dalam ketentuan Pasal 28 D ayat (1) UUD 1945, menyebutkan “setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum”.

Wujud dari jaminan perlindungan hukum kepada masyarakat dalam hal kepemilikan hak atas tanah yang belum bersertifikat, maka dari itu pemerintah mengadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah, sebagaimana yang diamanatkan dalam Pasal 19 UUPA. Adapun peraturan pemerintah sebagaimana yang dimaksud, merupakan peraturan induk dari pendaftaran tanah adalah PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Pendaftaran tanah yang bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, 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 yang sudah terdaftar dan untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan sebagaimana yang diharapkan oleh pemerintah Republik Indonesia tidak dapat berjalan sebagaimana mestinya.<sup>79</sup>

Pendaftaran tanah adalah tugas dan beban pemerintah. Akan tetapi, untuk mensukseskan pendaftaran tanah sangat tergantung pada partisipasi aktif dan/atau peranan masyarakat terutama pemegang hak. Sehingga tujuan dari pendaftaran tanah untuk menjamin perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah dapat tercapai dengan maksimal.

Penyelenggaraan pendaftaran tanah perlindungan hukum yang diberikan kepada mereka yang melakukan perbuatan hukum berdasarkan data yang disajikan tergantung pada sistem publikasi yang digunakan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah. Sistem publikasi pendaftaran tanah terbagi atas dua bagian, yaitu sistem publikasi positif dan sistem publikasi negatif.

Pada dasarnya ada dua sistem publikasi yang dikenal dalam pendaftaran tanah, yaitu:

1. Sistem publikasi positif, suatu sertifikat tanah yang diberikan itu adalah berlaku sebagai tanda bukti hak atas tanah yang mutlak serta merupakan satu-satunya tanda bukti atas tanah. Memberikan perlindungan yang mutlak, baik

---

<sup>79</sup> Arie Hardian, "Jual Beli Tanah Yang Belum Bersertipikat Dan Pendaftarannya Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 (Studi Di Kantor Badan Pertanahan Nasional Medan)", *Dalam Jurnal Notarius*, Vol 3, No 2, Oktober 2017, Halaman 33.

terhadap pemegang haknya maupun terhadap pihak ketiga karena keterangan yang tercantum dalam tanda bukti hak tidak dapat diubah. Hasil pendaftaran ini memberikan alat pembuktian yang mutlak sifatnya dan tidak dapat diganggu gugat. Seandainya terjadi kekeliruan, maka walaupun ada keputusan hakim, keterangan dalam tanda bukti hak tetap tidak dapat diubah. Pemerintahlah yang bertanggung jawab atas kesalahan petugasnya sehingga pihak yang dirugikan akan memperoleh ganti rugi dari pemerintah sejumlah harga tanah. Dengan demikian, orang yang tadinya berhak bisa menjadi tidak berhak.

2. Sistem publikasi negatif, sahnya perbuatan hukum menentukan berpindahnya hak kepada pembeli, dan hanya memberi perlindungan hak kepada pemegang haknya saja (yang berhak), sehingga sistem publikasi ini dikenal dengan asas *Nemo Plus Yuris*, yakni suatu asas yang menyatakan seseorang tidak boleh melakukan jual beli kalau dia tidak berwenang atas tanah yang bersangkutan. Bahwa orang yang tidak dapat bertindak melebihi kewenangan yang ada padanya, siapa namanya tercantum dalam tanda bukti hak tersebut maka dialah pemegang haknya. Orang lain boleh percaya, boleh tidak percaya atas keterangan yang ada. Bilamana terjadi kesalahan dalam pencatatan, berdasarkan putusan hakim dapat diperbaiki oleh petugas penyelenggara pendaftaran tanah. Dengan demikian orang yang berhak tetap dilindungi.<sup>80</sup>

Sistem pendaftaran tanah yang dianut di Indonesia menggunakan sistem negatif yang mengandung unsur-unsur positif, dimana sistem pendaftarannya

---

<sup>80</sup> Baiq Henni Paramita Rosandi, "Akibat Hukum Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Belum Didaftarkan", *Dalam Jurnal IUS*, Vol.4, No.3,2016, Halaman 430.

menggunakan pendaftaran hak, sebagaimana yang tertuang dalam Pasal 32 ayat 1 PP No. 24 Tahun 1997, yang menyebutkan :

Sertifikat merupakan suatu 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 tanda hak yang bersangkutan.

Dalam penjelasan umum juga dijelaskan bahwa, dalam rangka memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah dalam peraturan pemerintah itu diberikan penegasan mengenai sejauh mana kekuatan pembuktian sertifikat, yang dinyatakan sebagai alat pembuktian yang kuat oleh UUPA. Untuk itu diberikan ketentuan bahwa selama belum dibuktikan yang sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang dicantumkan dalam sertifikat harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam sengketa di pengadilan.<sup>81</sup>

Permasalahan pertanahan bertalian erat dengan tindak kejahatan terhadap tanah. Oleh karenanya, dalam hal upaya penanggulangan kejahatan terhadap tanah, pada hakekatnya tidak hanya terpaku pada upaya aparat penegak hukum dalam menanggulangi tindak kejahatan tersebut. Penanggulangan juga membutuhkan peran semua pihak meliputi instansi Badan Pertanahan Nasional (BPN) maupun instansi lain terkait dengan perannya sebagai *stakeholder* pemerintah di bidang legalitas hak atas tanah.<sup>82</sup>

Boedi Harsono juga menegaskan bahwa maksud dari sertifikat sebagai alat pembuktian yang kuat. Dijelaskan, bahwa sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data

---

<sup>81</sup> *Ibid.*

<sup>82</sup> Rahmat Ramadhani." *Dasar-Dasar Hukum Agraria*", *Op., Cit.*, Halaman 217-218.

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.<sup>83</sup> Ini berarti, demikian dijelaskan dalam Pasal 32 ayat (1) PP No.24 Tahun 1997, bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum didalamnya harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam melakukan perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam berpekarra di pengadilan. Maka tidak ditentukan bahwa sertifikat merupakan satu-satunya pembuktian, jika masih dimungkinkan adanya alat pembuktian lainnya.

Demikian ditegaskan juga dalam ketentuan Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyebutkan “dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.”

Demikian juga, maka makna dari pernyataan bahwa sertifikat merupakan alat pembuktian yang kuat dan bahwa tujuan dari pendaftaran tanah yang diselenggarakan adalah dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, menjadi tampak dan dirasakan arti praktisnya, sungguhpun

---

<sup>83</sup> Boedi Harsono, “*Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*“, Op.cit.,Halaman.479.

sistem publikasi yang digunakan adalah sistem publikasi negatif. Ketentuan tersebut tidak mengurangi asas pemberian perlindungan yang seimbang baik kepada pihak yang mempunyai tanah dan dikuasai serta digunakan sebagaimana mestinya maupun kepada pihak yang memperoleh dan menguasainya dengan itikad baik dan dikuatkan dengan pendaftaran tanah yang bersangkutan atas namanya.

Keadilan merupakan suatu hasil pengambilan keputusan yang mengandung kebenaran, tidak memihak, dapat dipertanggungjawabkan dan memperlakukan setiap manusia pada kedudukan yang sama di depan hukum. Perwujudan keadilan dapat dilaksanakan dalam ruang lingkup kehidupan masyarakat, bernegara dan kehidupan masyarakat internasional, ditunjukkan melalui sikap dan perbuatan yang tidak berat sebelah dan memberikan sesuatu kepada orang lain yang menjadi haknya.

Jika ditinjau dari kelemahan sistem publikasi negatif ialah bahwa namanya tercantum sebagai pemegang hak dalam buku tanah dan sertifikat selalu menghadapi kemungkinan gugatan dari pihak lain yang merasa mempunyai tanah itu, umumnya kelemahan tersebut diatasi dengan menggunakan lembaga *acquiitieve verjaring (adverse possession)*. Karena hukum tanah kita memakai dasar hukum adat tidak dapat menggunakan lembaga tersebut, karena hukum adat tidak mengenalnya. Tetapi dalam hukum adat terdapat lembaga yang dapat digunakan untuk mengatasi kelemahan sistem publikasi negatif dalam pendaftaran tanah yaitu lembaga *rechtsverwerking*. Dalam hukum adat jika seseorang selama sekian waktu membiarkan tanahnya dikerjakan, kemudian tanah itu dikerjakan

orang lain, yang memperolehnya dengan itikad baik, maka hilanglah haknya untuk menuntut kembali tanah tersebut. Ketentuan didalam UUPA yang menyatakan hapusnya hak atas tanah karena ditelantarkan (Pasal 27, 34, dan 40 UUPA) adalah sesuai dengan lembaga ini.<sup>84</sup>

Berdasarkan pada hukum adat yang mengenal lembaga *rechtsverwerking*, maka perlindungan hukum terhadap pemilik tanah yang belum didaftarkan juga berlaku lembaga tersebut. Karena dalam hukum adat jika seseorang selama sekian waktu membiarkan tanahnya dikerjakan, kemudian tanah itu dikerjakan orang lain, yang memperolehnya dengan itikad baik, maka hilanglah haknya untuk menuntut kembali tanah tersebut, ketentuan di dalam UUPA yang menyatakan hapusnya hak atas tanah karena ditelantarkan.

Adapun upaya perlindungan hukum bagi pemilik tanah yang belum mempunyai sertifikat hak atas tanah dan terdapat dua upaya perlindungan, yaitu:

1. Bentuk Perlindungan Hukum Preventif

Perlindungan hukum preventif terhadap pemegang hak milik atas tanah yang belum bersertifikat adalah dengan melakukan pendaftaran tanah. Seseorang yang telah mendaftarkan tanahnya akan menerbitkan surat tanda bukti berupa sertifikat yang diterbitkan oleh BPN. Dengan sertifikat tersebut, seseorang dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas tanah yang sah dan dapat memberikan kepastian hukum serta perlindungan hukum bagi pemegang hak beserta tanahnya sebagaimana maksud dari tujuan pendaftaran tanah yang di atur dalam Pasal 3 PP No. 24 Tahun 1997 dan Pasal 2 ayat (2) Peraturan

---

<sup>84</sup> *Ibid.*, Halaman 480.

Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional No. 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

## 2. Bentuk Perlindungan Hukum Represif

Mengenai hak milik atas tanah yang belum bersertifikat tetap mendapatkan perlindungan hukum apabila memperoleh tanahnya dengan itikad baik. Maksud dari itikad baik adalah seseorang memperoleh tanahnya dengan itikad baik telah menguasai dan memanfaatkan serta mengelola tanah, maka ia berhak memperoleh hak atas tanah. Perlindungan hukum terhadap pemegang hak milik atas tanah yang belum bersertifikat dengan itikad baik sebagaimana diatur pada Pasal 27 dan Pasal 32 PP No. 24 Tahun 1997, yaitu dapat mengajukan pengaduan, keberatan dan gugatan melalui pengadilan untuk mencari kebenaran mengenai kepemilikan hak atas tanah yang sah.

Jadi, secara garis besar dapat disimpulkan bahwa untuk hak atas tanah dikatakan lahir ketika sudah dilakukan pendaftaran terhadap objek tanah yang akan bermuara kepada lahirnya sertifikat tanah yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Jika sertifikat tanah sudah terbit maka sertifikat tanah tersebut merupakan tanda bukti hak bagi pemilik tanah yang memiliki kekuatan secara yuridis. Namun, jika belum bersertifikat, maka tanda bukti atau pembuktian atas kepemilikan tanah tersebut tidak ada, atau dapat dikatakan tidak kuat kepemilikan atas tanah tersebut.

### **C. Akibat Hukum Hak Keperdataan Terhadap Tanah Yang Belum Bersertifikat**

Akibat hukum merupakan suatu peristiwa yang ditimbulkan oleh karena suatu sebab, yaitu perbuatan yang dilakukan oleh subjek hukum, baik perbuatan yang sesuai dengan hukum, maupun perbuatan yang tidak sesuai dengan hukum. Tanah-tanah yang belum bersertifikat juga turut membawa akibat hukum, diantaranya:

#### **1. Rentan Terjadi Sengketa Tanah Dan Akan Sulit Membuktikannya**

Kasus sengketa tanah merupakan yang sering terjadi di Indonesia. Apalagi jika ternyata sengketa tanah yang terjadi adalah terhadap tanah yang belum bersertifikat. Tanah sengketa adalah tanah yang kepemilikannya dipermasalahkan oleh dua pihak, dimana kedua belah pihak saling berebut untuk mengklaim kepemilikan tanah tersebut. Sengketa tanah adalah perselisihan tanah yang melibatkan badan hukum, lembaga atau perseorangan.

Sertifikat sebagai alat pembuktian kuat diatur pada Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3696) (untuk seterusnya disebut PP 24/1997), menyatakan sebagai berikut:

Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.

Untuk memperoleh suatu alat bukti hak yang sah dan kuat yaitu berupa sertifikat, maka setiap individu atau badan hukum perlu melakukan Pendaftaran Tanah. Ketentuan Pasal 1 ayat (1) PP 24/1997, pendaftaran tanah adalah

rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan, dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, penyajian, serta pemeliharaan data fisik dan yuridis dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun serta pemberian surat tanda bukti haknya terhadap bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Jadi, jika dikemudian hari terjadi tuntutan hukum di pengadilan tentang hak kepemilikan atas tanah, maka semua keterangan yang dimuat dalam sertipikat hak atas tanah itu mempunyai kekuatan pembuktian yang kuat dan karenanya hakim harus menerima sebagai keterangan-keterangan yang benar, sepanjang tidak ada bukti lain yang mengingkarinya atau membuktikan sebaliknya. Namun sebaliknya, jika tanah belum bersertifikat, maka menyelesaikan kasus sengketa tanahnya memang cukup riskan dan berliku karena akan menjadi sulit untuk beban pembuktiannya. Pemilik tanah tidak bisa mempertahankan tanah yang dimilikinya karena tidak memiliki bukti yang otentik terhadap tanah yang dimilikinya.<sup>85</sup>

## 2. Rentan Dengan Mafia Tanah Dan Pengambil Alihan

Di Indonesia saat ini banyak kasus “mafia tanah” yang menyebabkan sengketa diantara para pihak yang berkepentingan terhadap tanah. Mafia tanah merupakan kejahatan pertanahan yang melibatkan sekelompok orang untuk menguasai tanah milik orang lain secara tidak sah atau melanggar hukum. Permasalahan yang timbul dari perbuatan “mafia tanah” adalah terjadinya

---

<sup>85</sup> Ningrum Ambarsari dan Noor Azizah. “Urgensi Pendaftaran Pada Tanah Yang Belum Bersertifikat”, *dalam Jurnal Al'Adl*, Volume 1, No 1, Januari 2019, halaman 100.

perampasan tanah milik orang lain secara melawan hukum. Dampak yang ditimbulkan oleh mafia tanah, antara lain tidak terwujudnya kepastian hukum dan keadilan bagi masyarakat, menghambat pembangunan karena investor enggan berinvestasi, berkurangnya kepercayaan masyarakat terhadap negara, serta terjadi sengketa penguasaan hak kepemilikan atas tanah.<sup>86</sup>

Tanah yang belum bersertifikat juga rentan sekali terjadi pengakuan sepihak oleh pihak-pihak lain dengan berbagai dalih, baik itu dalih atas nama jual beli, hibah, wasiat, hadiah bahkan warisan dan lain-lain. Hal ini bisa terjadi karena tanah memiliki nilai ekonomis yang tinggi sehingga menjadikannya sebagai bahan incaran berbagai pihak, terlebih setelah diketahui kepemilikan terhadap alas hak terhadap tanah tersebut tidak ada.

### 3. Tidak Adanya Kepastian, Perlindungan Dan Keadilan Bagi Pemilik Tanah Yang Belum Bersertifikat

Pada ketentuan UUPA, tujuan diadakan pendaftaran tanah yaitu untuk memberikan jaminan kepastian hukum. Maksud Pasal 19 ayat (1) UUPA, memerintahkan kepada Pemerintah untuk diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia sesuai ketentuan yang diatur pada Peraturan Pemerintah guna menjamin kepastian hukum.

Sementara itu, pada Pasal 19 ayat (2) pendaftaran tanah itu meliputi pengukuran, perpetakan, pembukuan tanah, pendaftaran dan peralihan hak atas tanah, serta pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Berkaitan dengan Pasal 19 UUPA dapat ditarik

---

<sup>86</sup> “Mafia Tanah” dalam <https://www.unpad.ac.id/2023/03/pakar-unpad-jelaskan-soal-mafia-tanah-dan-upaya-menghindarinya/>, diakses pada 26 Juli 2023, 12.00 WIB.

kesimpulan, bahwa diadakan pendaftaran tanah untuk memperoleh surat-surat tanda bukti sebagai alat pembuktian yang kuat yaitu sertifikat. Pada Pasal 19 UUPA ayat (2) huruf c, disebutkan dengan tegas dan jelas bahwa akhir diadakan kegiatan pendaftaran tanah oleh Pemerintah adalah untuk pemberian surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Salah satu tujuan diadakan pendaftaran tanah sebagaimana diatur Pasal 3 PP 24/1997 adalah memberikan kepastian hukum serta perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah sehingga mereka dengan mudah untuk membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas tanah tersebut. Untuk memberikan kepastian hukum beserta perlindungan hukum terhadap pemegang hak yang bersangkutan diberikannya sertifikat hak atas tanah.

Secara hukum, tanah-tanah yang belum memiliki sertifikat tidak dapat dikatakan sebagai hak milik dari orang yang menguasainya. Hal ini dikarenakan tanah tersebut belum memiliki sertifikat yang sah. Sekalipun tanah tersebut diperoleh dari warisan atau karena adat masyarakat setempat, akan tetapi jika belum memiliki sertifikat, maka tanah tersebut sepenuhnya belumlah menjadi milik orang yang menguasainya.

Apabila suatu hak atas tanah tidak atau belum didaftarkan, maka tanah tersebut tidaklah memiliki bukti kepemilikan yang artinya tanah tersebut sewaktu-waktu dapat diklaim oleh pihak-pihak yang merasa tanah tersebut adalah miliknya. Akan tetapi jika tanah pernah didaftarkan untuk kebutuhan pemungutan pajak, maka tanah tersebut biasanya memiliki bukti berupa bukti-bukti pajak.

Bukti-bukti berupa pemungutan pajak atas tanah, oleh sebagian masyarakat masih dianggap sebagai bukti kepemilikan yang sah.<sup>87</sup>

Selanjutnya yang juga sering terjadi dimasyarakat, dalam hal tanah yang hendak di alihkan dengan cara jual beli, Seharusnya peralihan hak atas tanah karena jual beli terhadap tanah yang belum didaftarkan berdasarkan Pasal 19 UUPA harus diadakannya pendaftaran tanah. Maka peralihan hak atas tanah karena jual beli terhadap tanah yang belum didaftarkan harus didaftarkan. Tanah tersebut harus dapat dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang.

Selain itu pula akibat hukum tanah yang tidak bersertifikat adalah rentan terjadi konflik atau sengketa kepemilikan hak atas tanah, kurangnya bukti yang menunjukkan objek tanah tersebut membuat objek tanah tersebut tidak memiliki kepastian hukum sehingga keabsahan kepemilikannya tidak bisa ditentukan. Keadaan tanah tidak bersertifikat juga dapat merugikan bagi orang yang menguasainya ketika hendak menjual tanah tersebut karena harga jual tanahnya akan lebih murah dari harga tanah yang sudah disertifikatkan atau justru tidak dapat dilakukan jual beli tanah sama sekali karena tidak adanya alat pembuktian yang kuat.<sup>88</sup>

---

<sup>87</sup> Putri Gracia Lempoy. "Kajian Hukum Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat Yang Diduduki Seseorang Menurut Pasal 1963 Kuhperdata" dalam *Jurnal Lex Crimen* Vol. 6, No. 2. Maret-April 2017, halaman 100.

<sup>88</sup> Muhammad Alrizky Ekiawan dan Teddy Lesmana. "Jual Beli Tanah Tidak Bersertifikat Dalam Perspektif Hukum Agraria Indonesia (Studi Di Kecamatan Palabuhan Ratu Kabupaten Sukabumi)" dalam *Jurnal Hukum Lex Generalis*, Vol.4 No.3, Maret 2023, Halaman 281.

## **BAB IV**

### **KESIMPULAN DAN SARAN**

#### **A. Kesimpulan**

1. Hak-Hak atas tanah yang dimuat dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA adalah a. hak milik, b. hak guna-usaha, c. hak guna-bangunan, d. hak pakai, e. hak sewa, f. hak membuka tanah, g. hak memungut-hasil hutan, h. hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan Undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53. Dengan catatan tanah tersebut harus terlebih dahulu didaftarkan dan mempunyai sertifikat.
2. Bentuk perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah yang belum bersertifikat terdiri dari dua, yaitu : 1. Perlindungan hukum preventif adalah perlindungan yang diberikan oleh pemerintah dengan tujuan untuk mencegah sebelum terjadinya pelanggaran. Perlindungan hukum preventif terhadap pemegang hak milik atas tanah yang belum bersertifikat adalah dengan melakukan pendaftaran tanah. Seseorang yang telah mendaftarkan tanahnya akan menerbitkan surat tanda bukti berupa sertifikat yang diterbitkan oleh BPN. Dengan sertifikat tersebut, seseorang dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas tanah yang sah dan dapat memberikan kepastian hukum serta perlindungan hukum bagi pemegang hak beserta tanahnya sebagaimana maksud dari tujuan pendaftaran tanah yang di atur dalam Pasal 3 PP No. 24 Tahun 1997 dan Pasal 2 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional No. 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah

Sistematis Lengkap; 2. Perlindungan hukum represif adalah perlindungan akhir berupa sanksi seperti denda, penjara, dan hukuman tambahan yang diberikan apabila sudah terjadi sengketa atau telah dilakukan suatu pelanggaran. Mengenai hak milik atas tanah yang belum bersertifikat tetap mendapatkan perlindungan hukum apabila memperoleh tanahnya dengan itikad baik. Maksud dari itikad baik adalah seseorang memperoleh tanahnya dengan itikad baik telah menguasai dan memanfaatkan serta mengelola tanah, maka ia berhak memperoleh hak atas tanah. Perlindungan hukum terhadap pemegang hak milik atas tanah yang belum bersertifikat dengan itikad baik sebagaimana diatur pada Pasal 27 dan Pasal 32 PP No. 24 Tahun 1997, yaitu dapat mengajukan pengaduan, keberatan dan gugatan melalui pengadilan untuk mencari kebenaran mengenai kepemilikan hak atas tanah yang sah. Untuk hak atas tanah dikatakan lahir ketika sudah dilakukan pendaftaran terhadap objek tanah yang akan bermuara kepada lahirnya sertifikat tanah yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Jika sertifikat tanah sudah terbit maka sertifikat tanah tersebut merupakan tanda bukti hak bagi pemilik tanah yang memiliki kekuatan secara yuridis. Namun, jika belum bersertifikat, maka tanda bukti atau pembuktian atas kepemilikan tanah tersebut tidak ada, atau dapat dikatakan tidak kuat kepemilikan atas tanah tersebut.

3. Terhadap tanah yang belum bersertifikat turut membawa akibat hukum yaitu diantaranya rentan terjadi sengketa tanah dan akan sulit membuktikannya, rentan dengan mafia tanah dan pengambil alihan serta tidak adanya kepastian, perlindungan dan keadilan bagi pemilik tanah yang belum bersertifikat.

## **B. Saran**

Saran yang diajukan sehubungan dengan pemaparan serta pembahasan diatas adalah:

1. Mengingat bahwa pangkal dari diperolehnya hak terhadap tanah adalah kepemilikan sertifikat tanah, maka perlu dan sangat penting untuk dilakukan pendaftaran tanah untuk menjamin pemilik tanah memperoleh hak-hak atas tanah sebagaimana diakui dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. Mengingat pentingnya sertifikat sebagai alat bukti yang sah menurut hukum dan sebagai alat pembuktian yang kuat, maka disarankan kepada masyarakat yang masih menggunakan alat bukti kepemilikan tanah yang bukan berupa sertifikat hak atas tanah untuk segera mendaftarkan tanahnya kepada pejabat yang berwenang untuk mendapatkan alat bukti yang sah dan kuat.
3. Terhadap kepemilikan tanah yang belum bersertifikat diharap melaksanakan pendaftaran tanah. Karena pendaftaran tanah ditunjukan untuk memberikan kepastian hak dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah dengan pembuktian sertifikat tanah, sebagai instrument untuk penataan penguasaan dan pemilikan tanah serta sebagai instrument pengendali dalam penggunaan dan pemanfaatan tanah. Agar kedepannya tidak membawa akibat hukum yang merugikan bagi para pihak.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

- Abdulkadir Muhammad. 2000. *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: PT.Citra Aditya Bakti.
- Amiruddin dan Zainal Asikin. 2014. *Pengantar metode penelitian hukum*. Jakarta: Rajawali pers.
- A.P Parlindungan. 1999. *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*. Bandung: Mandar Maju.
- Arba. 2015. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Bernhard Limbong. 2012. *Hukum Agraria Nasional*. Jakarta: Margaretha Pustaka.
- Boedi Harsono. 2015. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Penerbit Universitas Trisakti.
- Dyah Ochtorina Susanti dan A'an Efendi. 2016. *Penelitian Hukum (Legal Research)*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Ida Hanifah, dkk. 2018. *Pedoman Penulisan Tugas Akhir Mahasiswa*. Medan: Pustaka Prima.
- Ida Hanifah, dkk. 2016. *Catatan Kecil "Seputar Hukum Di Indonesia"*. Medan: UMSU Press.
- Limbong, 2000. *Hukum Pertanahan*. Jakarta: Prestasi Pustaka.
- Julius sembirin. 2018. *Pengertian, Pengaturan, Dan Permasalahan Tanah Negara*. Jakarta: Prenadamedia Group.
- Jonaedi Effendi dan Johnny Ibrahim. 2018. *hukum normatif dan empiris*. Depok: Prenada Media.
- Rahmat Ramadhani. 2018. *Beda Nama Dan Jaminan Kepastian Hukum Sertifikat Hak Atas Tanah*. Medan: CV. Pustaka Prima.
- . 2018. *Buku Ajar: Hukum Agraria*. Medan: Umsu Press.
- . 2019. *Dasar-Dasar Hukum Agraria*. Medan: Pustaka Prima.
- . 2022. *Hukum Pertanahan Indonesia Dan Perkembangannya*. Medan: UMSU Press.
- Ramlan, Tengku Erwinsyahbana, Nurul Hakim. 2017. *Malu menjadi plagiator & sanksi bagi penulis*. Malang: Intelegensia Media.

Peter Mahmud Marzuki. 2019. *Penelitian Hukum Edisi Revisi*. Bandung: PT Kharisma Putra Utama.

Salim. 2021. *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Jakarta: Bumi Aksara.

Urip Santoso. 2015. *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*. Jakarta: Prenadamedia Group.

## **B. Jurnal dan Karya Ilmiah**

Arie Hardian. "Jual Beli Tanah Yang Belum Bersertipikat Dan Pendaftarannya Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 (Studi Di Kantor Badan Pertanahan Nasional Medan)" *dalam Jurnal* Vol 3 No 2, Oktober 2017.

Baiq Henni Paramita Rosandi. "Akibat Hukum Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Belum Didaftarkan" *dalam Jurnal* vol.4, No.3, 2016.

Ida Nadirah. "Perlindungan Hukum Kekayaan Intelektual Terhadap Pengrajin Kerajinan Tangan". *dalam Jurnal Ilmu Hukum Fakultas Hukum UMSU* Vol.5, No. 1, Januari - Juni 2020.

I Gusti Agung Dwi Satya Permana dan I Ketut Sandi Sudarsana. "Kepastian Hukum Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Sebagai Bukti Kepemilikan Bidang Tanah" *dalam Jurnal Hukum Bisnis Fakultas Hukum Universitas Udayana*. Vol. 3, No.1, Desember 2017.

I Made Handika Putra, I Ketut Sukadana dan Luh Putu Suryani. "Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Yang Belum Bersertifikat" *Jurnal Analogi Hukum*, Vol. 1, No. 3, 2019.

Muhammad Yusrizal. "Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum". *dalam De Lega Lata: Jurnal Ilmu Hukum* Vol. 2, No.1, Januari – Juni 2017.

Muhammad Alrizky Ekiawan dan Teddy Lesmana. "Jual Beli Tanah Tidak Bersertifikat Dalam Perspektif Hukum Agraria Indonesia (Studi Di Kecamatan Palabuhan Ratu Kabupaten Sukabumi)" *dalam Jurnal Hukum Lex Generalis*, Vol.4 No.3, Maret 2023.

Mhd.Teguh Syuhada Lubis dan Rahmad Abduh "Pengembangan Model Penyelesaian Sengketa Keputusan Pemberhentian Mahasiswa Secara Mediasi" *dalam Jurnal EduTech*, Vol. 4, No. 2, September 2018.

Ningrum Ambarsari dan Noor Azizah. "Urgensi Pendaftaran Pada Tanah Yang Belum Bersertifikat", *dalam Jurnal Al'Adl*, Volume 1, No 1, Januari 2019.

Putri Gracia Lempoy. “Kajian Hukum Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat Yang Diduduki Seseorang Menurut Pasal 1963 Kuhperdata” *dalam Jurnal Lex Crimen* Vol. VI No. 2. Maret-April 2017.

Rahmat Ramadhani. “ Korelasi Hukum Antara Pengaturan Zonasi Wilayah Dengan Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah Di Kota Medan” *Jurnal EduTech: Jurnal Ilmu Pendidikan dan Ilmu Sosial*, Vol. 4, No. 2, September 2018.

-----, “Penanggulangan Kejahatan Terhadap Tanah”. *dalam Jurnal EduTech: Jurnal Ilmu Pendidikan dan Ilmu Sosial*, Vol. 2 No. 2 September 2016.

-----, “Jaminan Kepastian Hukum Yang Terkandung Dalam Sertifikat tanah” *dalam De Lega Lata: Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 2, No. 1, Januari–Juni 2017.

Shinta Novi Wardhani, Rusdianto sesung “Kekuatan Hukum Sertifikat Ha Katas Tanah Dikaitkan Dengan Kepastian Hukum Dalam Pendaftaran Tanah” *dalam De Lega Lata: Jurnal Pemikiran dan Pembaharuan Hukum Islam*, Vol. 21, No. 1, Juni 2018.

Surya Perdana. “Perlindungan Hukum Terhadap Notaris Dalam Melaksanakan Hak Dan Kewajiban Ingkar Notaris Pada Saat Penyidikan Kepolisian Negara Republik Indonesia” *dalam De Lega Lata: Jurnal Ilmu Hukum* Vol. 5, No. 2, Juli–Desember 2020.

Tengku Erwinsyahbana. "Pertanggungjawaban Yuridis Direksi Terhadap Risiko Kerugian Keuangan Daerah Pada Badan Usaha Milik Daerah". *Dalam De Lega Lata: Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 2, No. 1, Januari - Juni 2017.

Ulfiah Hasanah. “Status Kepemilikan Tanah Hasil Konversi Hak Barat Berdasarkan UU No 5 Tahun 1960” *Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 2, No. 2.

Wita Sari Peranginangin dan Devi Siti Hamzah Marapaung. “Penyelesaian Sengketa Tanah Yang Belum Bersertifikat Melalui Mediasi Oleh P<sup>er</sup> Pertanahan Nasional” *dalam Jurnal Hukum*, Vol.5 No. 1, Juni 2022.

### **C. Peraturan Perundang-Undangan**

Undang-Undang Dasar 1945

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

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

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

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

#### **D. Internet**

Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), “Perlindungan” dalam <https://kbbi.web.id/lindung>, diakses pada 22 Oktober 2021, 22.05 WIB.

Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), “Hukum” <https://kbbi.web.id/hukum>, diakses pada 22 Oktober 2021, 22.11 WIB.