



Artikel Penelitian

Article history:

Received 27 October, 2023

Revised 9 December, 2023

Accepted 16 January, 2024

Kata Kunci:Kepemilikan Tanah;
Kewenangan Sertifika.**Keywords:**Land Ownership;
Certificate Authority**INDEXED IN**SINTA - Science and
Technology Index
Crossref
Google Scholar
Garba Rujukan Digital: Garuda**CORRESPONDING
AUTHOR**

Heru Wardoyo

Pascasarjana, Universitas
Muhammadiyah Palu**EMAIL**heruardoyo331@gmail.com**OPEN ACCESS**

E ISSN 2623-2022

Syarat Sah Kepemilikan Hak Atas Tanah dan Kewenangan dalam Penerbitan Sertifikat Tanah di Indonesia

Legal Requirements for Ownership of Land Rights and Authority in Issuing Land Certificates in Indonesia

Heru Wardoyo

Pascasarjana, Universitas Muhammadiyah Palu

Abstrak: Berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Adapun yang dimaksud dengan hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada yang mempunyai hak untuk menggunakan atau mengambil manfaat atas tanah tersebut. Adapun tujuan dilakukannya penelitian ini yaitu itu untuk mengetahui bagaimana syarat sah kepemilikan hak atas tanah serta ingin mengetahui siapa yang mempunyai kewenangan dalam penerbitan sertifikat tanah di Indonesia. Metode penelitian hukum normatif digunakan dalam penelitian ini, data yang diperoleh dari sumber data sekunder artinya data yang diperoleh dengan cara mengekstrak dari buku, jurnal, karya ilmiah dan sumber lainnya yang ada hubungan dengan masalah yang diteliti. Adapun hasil penelitian, kepemilikan atas tanah haruslah jelas sumbernya sehingga tidak menimbulkan permasalahan dikemudian hari, kemudian pihak yang berwenang menerbitkan sertifikat atas tanah adalah kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN). Kesimpulan Syarat sah kepemilikan tanah di Indonesia terbagi atas beberapa unsur yang harus dipenuhi diantaranya ialah, terjadinya hak milik atas tanah melalui beberapa cara yaitu, 1).Terjadi karena hukum adat ; 2). Terjadi karena penetapan pemerintah, menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan ; 3). Terjadi karena ketentuan Undang-undang.

Abstract: Based on the provisions of Law Number 5 of 1960 concerning Basic Agrarian Regulations and Government Regulation Number 24 of 1997. What is meant by land rights are rights that give authority to those who have the right to use or take advantage of the land. The purpose of this research is to find out the legal conditions for ownership of land rights and to find out who has the authority to issue land certificates in Indonesia. Normative legal research methods are used in this research, data obtained from secondary data sources means data obtained by extracting from books, journals, scientific works and other sources that are related to the problem being studied. As for the research results, the source of land ownership must be clear so that it does not cause problems in the future, then the party authorized to issue land certificates is the National Land Agency (BPN) office. Conclusion: The legal conditions for land ownership in Indonesia are divided into several elements that must be fulfilled, including the emergence of ownership rights to land in several ways, namely, 1). Occurs because of customary law; 2). Occurs due to government determination, according to the methods and conditions determined; 3). This occurs because of the provisions of the law

Jurnal Kolaboratif Sains (JKS)

Doi: 10.56338/jks.v7i1.4714

Pages: 119-129

LATAR BELAKANG

Berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, jual beli hak atas tanah haruslah dilakukan dihadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT). Akan tetapi, dalam kehidupan sehari-hari masih banyak terjadi peralihan hak atas tanah yang dilakukan dibawah tangan, dalam arti tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Hal tersebut mengakibatkan kerugian pada pihak pembeli. (Satrianingsih, et al. 2019).

Namun, tidak dapat dipungkiri dalam kehidupan masyarakat sehari-hari masih banyak jual beli tanah yang dilakukan antara penjual dan pembeli dengan cara dibawah tangan artinya tanpa adanya campur tangan PPAT. Kegiatan jual beli ini hanya dibuktikan dengan selembaran kwitansi sebagai bukti telah terjadi jual- beli. Jual beli dalam hal ini juga sudah memenuhi syarat 1320 KUHPdata. Tetapi, untuk memperoleh peralihan hak milik atas tanah (balik nama) maka pembeli harus mempunyai akta yang dibuat oleh PPAT karena peralihan hak atas tanah harus dalam jual beli harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang sudah didaftarkan sebelumnya. Hal ini sesuai dengan Pasal 19 UUPA. Pendaftaran peralihan hak atas tanah dilaksanakan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disingkat PPAT. Hal tersebut sesuai dengan ketentuan peraturan jabatan PPAT yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. (Angreni, et al. 2018).

Berbagai macam kasus yang telah terjadi bahwa perjanjian atau jual beli tanah yang tidak dilakukan secara baik dan benar berakibat buruk bagi semua pihak baik penjual maupun pembeli sebagaimana putusan dari Mahkamah Konstitusi (MK) menolak untuk seluruhnya uji materiil Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Putusan Nomor 12/PUU-XIX/2021 dibacakan oleh Ketua MK Anwar Usman yang didampingi delapan hakim konstitusi lainnya dalam Sidang Pengucapan Putusan yang digelar pada Selasa (29/6/2021). Rega Felix yang berprofesi sebagai advokat tercatat sebagai Pemohon mendalilkan bahwa Pasal 23 ayat (1) UUPA bertentangan dengan UUD 1945. Dalam pertimbangan hukum Mahkamah yang dibacakan Hakim Konstitusi Manahan M.P. Sitompul disebutkan demi memperoleh kepastian hukum terhadap kepemilikan hak atas tanah (dalam hal ini hak milik), setiap perbuatan hukum yang menyangkut peralihan atau pembebanannya menjadi tidak sah jika tidak dilakukan pendaftaran pada instansi yang berwenang yang telah ditentukan. Selain itu, ketentuan tersebut juga merupakan suatu keharusan yang harus dilewati sesuai dengan proses dan prosedur yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan. (MKRI, 2021).

Sebelum melangkah kepada pengertian hak milik atas tanah, maka perlu dipahami terlebih dahulu mengenai pengertian hak atas tanah terlebih dahulu. Adapun yang dimaksud dengan hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada yang mempunyai hak untuk menggunakan atau mengambil manfaat dan tanah yang dihakinya. Kata “menggunakan” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah digunakan untuk kepentingan mendirikan bangunan, misalnya rumah, toko, hotel, kantor, pabrik. Sedangkan kata “mengambil manfaat” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah digunakan untuk kepentingan bukan mendirikan bangunan, misalnya untuk kepentingan pertanian, peternakan, perikanan dan perkebunan. (Soedikno, M. 1988). Objek kajian atas pendaftaran tanah menurut pasal 9 PP No. 24 Tahun 1997: (Ruchiyat, E. 2006).

Hak Milik

Landasan idil daripada hak milik (baik atas tanah maupun atas barang-barang dan hak-hak lain) adalah Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Jadi secara yuridis formil, hak perseorangan ada dan diakui oleh negara. Hal ini dibuktikan anatara lain dengan adanya Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang diatur dalam UU No. 5 Tahun 1960 (UUPA). Dahulu, hak milik dalam pengertian hukum barat bersifat mutlak, hal ini sesuai dengan faham yang mereka anut yaitu individualisme, kepentingan individu menonjol sekali, individu diberi kekuasaan bebas dan penuh terhadap miliknya. Hak milik tadi

tidak dapat diganggu-gugat. Akibat adanya ketentuan demikian, pemerintah tidak dapat bertindak terhadap milik seseorang, meskipun hal itu perlu untuk kepentingan umum.

Sebagai contoh dari kemutlakan hak milik ini dibuktikan dengan adanya Arres 14 Maret 1904, yaitu Lantaarpaal Arres, sehingga perbuatan kotapraja yang waktu itu memerintahkan penyediaan kira-kira satu meter persegi tanah dari seorang pemilik tanah untuk menancapkan tiang lentera bagi penerangan umum, oleh Hakim dianggap bertentangan dengan undang-undang, karena membatasi hak milik perseorangan. Konsepsi hak milik semacam ini pada zaman sekarang sudah tidak dapat diterima lagi. Hak milik atas tanah dalam pengertian sekarang, sebagaimana tercantum dalam Pasal 20 Ayat 1 UUPA adalah sebagai berikut:“ Hak milik adalah hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6. Menurut Pasal 6 dari UUPA semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Terkuat dan terpenuh disini tidak berarti hak milik merupakan hak yang mutlak, tidak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat. Ini dimaksudkan untuk membedakannya dengan hak-hak atas tanah lainnya yang dimiliki oleh individu.

Rumusan masalah yang penulis teliti yaitu terkait dengan bagaimana syarat sah kepemilikan hak atas tanah dan siapa yang mempunyai kewenangan dalam penerbitan sertifikat tanah di Indonesia.

Adapun tujuan dilakukannya penelitian ini yaitu itu untuk mengetahui bagaimana syarat sah kepemilikan hak atas tanah serta ingin mengetahui siapa yang mempunyai kewenangan dalam penerbitan sertifikat tanah di Indonesia.

METODE

Metode penelitian hukum normatif digunakan dalam penelitian ini, data yang diperoleh dari sumber data sekunder artinya data yang diperoleh dengan cara mengekstrak dari buku, jurnal, karya ilmiah dan sumber lainnya yang ada hubungan dengan masalah yang diteliti. Sumber data yang digunakan sumber data sekunder, dengan data yang diperoleh secara tidak langsung, terdiri atas data primer, sekunder, dan tersier. Data diperoleh melalui studi pustaka yaitu pengumpulan data yang dilakukan melalui data tertulis, yang dapat dilakukan dengan cara membaca, mempelajari buku-buku perpustakaan, dokumen, karya ilmiah, makalah, majalah dan koran. Analisis data menggunakan teknik analisa kualitatif yaitu cara pemilihan yang menghasilkan data-data deskriptif, yakni apa yang dinyatakan dalam studi pustaka ini dipelajari secara utuh, kemudian membandingkan dengan fakta.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Syarat Sah Kepemilikan Tanah di Indonesia

Sertifikat hak milik atas tanah diperoleh dari perbuatan hukum, yakni dengan mendaftarkan hak atas tanah di Kantor Pertanahan. Dengan mendaftarkan hak atas tanah maka akan diterbitkan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat atas kepemilikan tanah bagi pemegang hak. Sesuai dengan Pasal 32 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menegaskan bahwa sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah sebagai tanda bukti hak yang berlaku untuk alat pembuktian yang kuat atas kepemilikan tanah. Sertifikat merupakan tanda bukti hak yang bersifat mutlak apabila memenuhi unsur-unsur secara kumulatif, yaitu sertifikat diterbitkan secara sah atas nama orang atau badan hukum, tanah diperoleh dengan etidak baik, tanah dikuasai secara nyata dan dalam waktu 5 tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak ada yang mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota setempat ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atas penerbitan sertifikat (Pasal 32 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah). (Murni, et al. 2022)

Terjadinya hak milik atas tanah melalui beberapa cara yaitu, 1).Terjadi karena hukum adat ; 2). Terjadi karena penetapan pemerintah, menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan ; 3). Terjadi karena ketentuan Undang-undang. Deni Damayanti, 2013).

1) Terjadinya karena hukum adat.

Dasar ketentuan tersebut bersumber pada, Pasal 56 yang menentukan bahwa; Selama Undang-undang mengenai Hak Milik sebagai tersebut dalam Pasal 50 Ayat (1) belum terbentuk, maka yang berlaku adalah ketentuan-ketentuan hukum adat setempat dan peraturan-peraturan lainnya mengenai hak-hak atas tanah yang memberi wewenang sebagaimana atau mirip dengan yang dimaksud dalam Pasal 20, sepanjang tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-undang ini.

2) Terjadi karena penetapan pemerintah,

Menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan Hak milik yang terjadi karena penetapan pemerintah diberikan oleh instansi yang berwenang menurut cara dan dengan syarat-syarat yang ditetapkan dengan peraturan-peraturan pemerintah. Pemberian hak atas tanah menurut penetapan pemerintah ini diberikan dari tanah yang semula berstatus tanah negara, atas dasar Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1999 Tentang Pelimpahan kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara.

3) Terjadi karena ketentuan Undang-undang.

Pasal 1 ketentuan konversi, yang menyatakan; Hak Eigendom atas tanah yang ada pada mulai berlakunya undang- undang ini sejak saat tersebut menjadi hak milik, kecuali jika yang mempunyai tidak memenuhi syarat sebagai yang tersebut dalam Pasal 129. Untuk memperoleh hak- hak milik atas tanah tersebut dilaksanakan dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, sebagaimana diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Tanah dalam arti hukum memiliki peranan yang sangat penting dalam kebutuhan manusia karena dapat menentukan keberadaan dan kelangsungan hubungan dan perbuatan hukum, baik dari segi individu maupun dapat bagi orang lain. Untuk mencegah masalah tanah tidak sampai menimbulkan konflik kepentingan dalam masyarakat, diperlukan pengaturan, penguasaan dan penggunaan tanah atau dengan kata lain disebut dengan hukum tanah. (K. Wantjik Saleh, 1982). Hukum tanah adalah keseluruhan ketentuan-ketentuan hukum, baik yang tertulis maupun tidak tertulis yang semuanya mempunyai objek pengaturan yang sama yaitu hak-hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga-lembaga hukum dan sebagai hubungan hukum konkret, ber aspek public dan privat yang dapat disusun dan dipelajari secara sistematis, hingga keseluruhannya menjadi satu kesatuan yang merupakan satu system. (Urip Santoso, 2008)

Menurut Harsono pada masa pemerintahan Belanda di Indonesia berlaku dua aturan hukum tanah, yaitu hukum tanah yang berdasarkan hukum adat dan hukum tanah yang berdasarkan hukum barat. System pemilikan tanah berdasarkan hukum barat berbeda dengan system pemilik tanah berdasarkan hukum adat. System hukum barat yang berkonsepsi individualistic mengatur bahwa hak penguasaan atas tanah yang tertinggi adalah hak milik pribadi, yang disebut hak *eigendom*. Tanah yang diatur menurut hukum perdata barat itu ada beberapa macam hak, antara lain :

1. Hak *Recht van Eigendom*.

Pasal 570 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan bahwa hak *eigendom* adalah hak untuk menikmati suatu barang dengan leluasa dan untuk berbuat terhadap barang itu secara bebas sepenuhnya, asalkan tidak bertentangan dengan undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh kuasa yang berwenang dan asal tidak mengganggu hak-hak orang lain : kesemuanya itu mengurangi kemungkinan pencabutan hak demi kepentingan umum dan penggantian yang pantas, berdasarkan ketentuan-ketentuan perundang-undangan.

2. Hak *Recht van Opstal*

Hak opstal atau disebut juga dengan *recht van postal* adalah suatu kebendaan (*zakelijk recht*) untuk mempunyai rumah-rumah, bangunan-bangunan dan tanaman di atasnya tanah milik orang lain.

3. Hak *Recht van Erfpacht*.

Hak *Erfpacht*, menurut pasal 720 Kitab Undang-Undang Hukum perdata adalah suatu hak kebendaan untuk menikmati sepenuhnya akan kegunaan suatu barang tak bergerak milik orang lain, dengan kewajiban akan membayar upeti tahunan kepada pemilik tanah sebagai pengakuan akan kepemilikannya, baik berupa uang, baik berupa hasil atau pendapatan.

4. Tanah *Recht van Vruchgrebuijk*

Menurut pasal 756 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, *recht vangebruik* adalah suatu hak kebendaan untuk mengambil hasil dari barang milik orang lain, seakan-akan ia sendiri pemiliknya, dengan kewajiban memelihara barang tersebut sebaik-baiknya. (Eddy Rukhiyat, 1999)

Selain hukum tanah berdasarkan hukum barat, berlaku juga aturan hukum tanah berdasarkan hukum tanah adat. Hukum tanah adat yaitu hukum yang tidak tertulis dan sejak semula telah berlaku di kalangan masyarakat asli Indonesia sebelum datangnya penjajah, sedangkan hukum tanah barat berkembang bersamaan dengan datangnya Belanda di Indonesia dan membawa perangkat hukum Belanda tentang tanah yang mula-mula masih berdasarkan hukum Belanda kuno yang didasarkan pada kebiasaan yang tidak tertulis. (Boedi Harsono, 2005).

Pada masa penjajahan Belanda, hak-hak atas tanah di Indonesia juga dikelompokkan ke dalam 3 jenis hak, yaitu:

- 1) Hak-hak asli Indonesia, yaitu hak-hak atas tanah menurut hukum adat;
- 2) Hak-hak barat, yaitu hak-hak atas tanah menurut hukum barat, yaitu hukum yang dibawa oleh Pemerintah Hindia Belanda ke Indonesia bersamaan dengan Hukum Eropa. Dalam hal ini, Pemerintah Hindia Belanda memperlakukan asas konkordansi dengan menerapkan aturan yang berlaku di Negeri Belanda ke Indonesia;
- 3) Hak-hak atas tanah daerah yang di atasnya masih ada penguasaan dari kerajaan setempat. (Mudjiono, M. (2007)

Buku II *Burgelijk Wetboek* (BW) mengatur tentang jenis-jenis hak atas tanah yang dapat dimiliki oleh perseorangan atau badan hukum, termasuk mengatur isi dari hak yang bersangkutan beserta hubungan hukum antara pemegang hak dengan tanah yang dikuasainya. Hal ini menunjukkan bahwa hukum tanah yang tercakup dalam BW cenderung bersifat keperdataan. Selain itu, BW juga memuat ketentuan-ketentuan yang mengatur hal-hal yang bersifat administratif, yang berisi kebijakan Pemerintah Hindia Belanda tentang pemberian hak atas tanah Indonesia. Menurut Purbacaraka dan Halim, tanah-tanah hak adat terdiri atas:

1. Hak ulayat, yaitu hak atas tanah yang dipegang oleh seluruh anggota masyarakat hukum adat secara bersama-sama.
2. Hak milik dan hak pakai. Hak milik adat atas tanah adalah suatu hak atas tanah yang dipegang oleh perseorangan atas sebidang tanah tertentu dalam wilayah masyarakat hukum adat yang bersangkutan. Hak pakai adat atas tanah adalah, suatu hak atas tanah menurut hukum adat yang telah diberikan kepada seseorang tertentu untuk memakai sebidang tanah bagi kepentingannya, biasanya tanah yang dipakai dalam hukum adat dengan dasar hak pakai, biasanya terhadap tanah sawa ladang.

Van Dijk menyebutkan bahwa hak atas tanah adat dapat dibedakan atas:

- a. Hak persekutuan atau hak petuanan;
- b. Hak persekutuan yang berakibat keluar, ialah:
 - 1) Larangan terhadap orang luar untuk menarik keuntungan dari tanah ulayat, kecuali setelah mendapat izin dan sesudah membayar uang pengakuan (*recognite*);
 - 2) Larangan pembatasan atau berbagai peraturan yang mengikat terhadap orang-orang untuk mendapat hak-hak perorangan atas tanah pertanian.
- c. Hak perorangan atas tanah adat, terdiri dari :
 - 1) Hak milik adat (*inland bezitrecht*) adalah hak perorangan atas tanah, di mana yang bersangkutan tenaga dan usahanya telah terus menerus ditanamnya pada tanah tersebut, sehingga kekuatannya semakin nyata dan diakui oleh anggota lainnya, dan kekuasaan kaum/persekutuan semakin menipis, dan kekuasaan perorangan semakin kuat.
 - 2) Hak memungut hasil tanah (*genotrecht*) ialah, suatu hak pribadi yang mempunyai kekuatan tertentu, yaitu tentang menikmati hasil tanah saja, sedangkan kekuasaan atas tanah yang berada pada persekutuan, hak ini mempunyai kekuatan sementara.
 - 3) Hak menarik hasil ialah, suatu hak yang didapat dengan suatu persetujuan para pemimpin persekutuan dengan orang yang mengelola sebidang tanah untuk satu atau dua kali panen. (Purbacaraka, et al 1985).

Sistem kepemilikan tanah menurut hukum adat yang dapat dimiliki oleh warga pribumi dapat terjadi dengan cara: (a) Membuka hutan; (b) Mewarisi tanah; (c) Menerima tanah karena pemberian, penukaran atau hadiah, (d) Daluwarsa/verjaring. (Iman Sudiyat, 1981)

Berdasarkan pengelompokan macam-macam hak atas tanah di atas, maka pembahasan selanjutnya akan dibatasi hanya pada ruang lingkup hak-hak atas tanah yang bersifat tetap sebagaimana tercantum di dalam UUPA yang dapat diberikan kepada seseorang atau badan hukum, sehingga penerima hak akan dapat mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah tersebut. Macam-macam hak atas tanah tersebut adalah sebagai berikut :

1) Hak Milik

Hak milik adalah hak turun-temurun yang dapat diteruskan pada ahli warisnya. Hak ini merupakan hak tertua dan terkuat karena memiliki jangka waktu yang tidak terbatas dan merupakan induk dari hak-hak lainnya. Zainal Asikin menyatakan bahwa : “Adapun yang berhak atas hak milik adalah warganegara Indonesia dan badan hukum Indonesia yang ditentukan UUPA.” (Zainal Asikin,2012).

Urip Santoso menyatakan bahwa : “Ketentuan mengenai Hak Milik disebutkan dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a UUPA. Secara khusus hak milik diatur dalam Pasal 20 hingga Pasal 27 UUPA.”¹⁰ Selanjutnya, Hak Milik diatur juga di dalam Pasal 50 ayat (1) dan Pasal 56 UUPA.”.

2) Hak Guna Usaha

Hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam Pasal 29, guna usaha pertanian, perikanan, atau peternakan (Pasal 28 ayat 1 UUPA). Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah (selanjutnya disebut PP 40/1996) menambahkan guna perusahaan perkebunan. Subjek hukum Hak Guna Usaha adalah WNI dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia (badan hukum Indonesia).

3) Hak Guna Bangunan

Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun. Subjek hukum Hak Guna Bangunan adalah WNI dan

badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia (badan hukum Indonesia).

4) Hak Pakai

Hak pakai adalah hak untuk menggunakan atau memungut hasil dari lahan yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau pengolahan tanah.

5) Hak Sewa Untuk Bangunan

Menurut Pasal 44 ayat (1), dinyatakan bahwa : (1) Seseorang atau suatu badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak menggunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa. Berdasarkan pasal di atas, Urip Santoso menyatakan bahwa : Hak Sewa Untuk Bangunan adalah hak yang dimiliki seseorang atau badan hukum untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah Hak Milik orang lain dengan membayar sejumlah uang sewa tertentu dan dalam jangka waktu tertentu yang disepakati oleh pemilik tanah dengan pemegang Hak Sewa Untuk Bangunan.

Kewenangan Dalam Penerbitan Sertifikat Tanah Di Indonesia

Pendaftaran berasal dari kata *cadastre* (bahasa Belanda Kadaster) suatu istilah teknis untuk suatu *record* (rekaman), menunjukan kepada luas, nilai dan kepemilikan suatu bidang tanah. Selanjutnya Pendaftaran juga berasal dari bahasa latin *capitastum* yang berarti suatu register atau capita atau unit diperbuat untuk pajak tanah Romawi (*capotatio terrens*) . Menurut A.P Parlindungan, *cadastre* adalah record (rekaman dari lahan-lahan, nilai dari tanah dan pemegang haknya dan untuk kepentingan perpajakan). Demikian pula *cadastre* merupakan alat yang tepat untuk memberikan uraian dan identifikasi dari lahan tersebut dan juga sebagai *continous recording* (rekam yang berkesinambungan) dari hak atas tanah. (Parlindungan, A. P. (1999). Sedangkan menurut Rawton Simpson bahwa pendaftaran tanah merupakan suatu upaya yang tangguh dalam administrasi kenegaraan, sehingga dapat juga dikatakan sebagai bagian dari mekanisme pemerintahan. Selanjutnya pendaftaran tanah menurut Douglas Jwillem, merupakan pekerjaan yang kontinu dan konsisten atas hak-hak seseorang sehingga memberikan informasi dan data administrasi atas bagian-bagian yang didaftarkan. Menurut Pasal 1 angka 1 PP Nomor 24 Tahun 1997, pendaftaran tanah merupakan rangkaian kegiatan yang dilaksanakan oleh Pemerintah yang meliputi, pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya sebagai bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya. (Harsono, B. (2007).

Kata-kata “rangkai kegiatan” menunjukkan adanya berbagai kegiatan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah. Kata-kata “terus menerus” menunjukkan kepada pelaksanaan kegiatan bahwa sekali dimulai tidak akan ada akhirnya. Kata “teratur” menunjukkan bahwa semua kegiatan harus berlandaskan kepada peraturan perundang-undangan yang sesuai. Berdasarkan rumusan pengertian dari pendaftaran tanah di atas, dapat disebutkan bahwa unsur-unsur dari pendaftaran tanah yaitu : (Suhadi dan Rofi Wahasisa, 2008).

- a) Rangkaian kegiatan bahwa kegiatan yang dilakukan dalam pendaftaran tanah adalah kegiatan mengumpulkan baik data fisik maupun data yuridis dari tanah.
- b) Oleh pemerintah bahwa dalam kegiatan pendaftaran tanah ini terdapat instansi khusus yang mempunyai wewenang dan berkompeten yaitu Kementerian Agraria dan Tata Ruang.

- c) Teratur dan terus-menerus bahwa proses pendaftaran tanah merupakan suatu kegiatan yang didasarkan dari peraturan perundang-undangan kegiatan ini dilakukan secara terus-menerus tidak berhenti sampai dengan seseorang mendapatkan tanda bukti hak.
- d) Data tanah bahwa hasil pertama dari proses pendaftaran tanah adalah dihasilkan data fisik dan data yuridis. Data fisik memuat data mengenai tanah, antara lain, lokasi, batas-batas, luas bangunan, serta nama yang ada di atasnya. Sedangkan data yuridis memuat data mengenai haknya, antara lain, hak apa, dan pemegang haknya siapa.
- e) Wilayah bisa merupakan wilayah kesatuan dengan obyek dari pendaftaran tanah.
- f) Tanah-tanah tertentu, berkaitan dengan obyek dari pendaftaran tanah.
- g) Adanya tanda bukti kepemilikan hak yang berupa sertifikat.

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 sejak tanggal 08 Juli 1997, dinyatakan tidak berlaku sejak diundangkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam PP-PT ini ditegaskan bahwa instansi Pemerintah yang menyelenggarakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia adalah Badan Pertanahan Nasional (BPN), sedangkan pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Nama surat tanda bukti hak sebagai produk akhir dari kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya adalah sertifikat. (Urip Santoso, S. H. 2019). Pendaftaran tanah merupakan suatu proses dimana terdapat aspek formal dan materil dalam pelaksanaan pendaftaran tanah menghasilkan sertifikat hak atas tanah yang memberikan kepastian hukum, kepastian hak dan kepastian pemilik sertifikat hak atas tanah.

Salah satu tujuan dari pendaftaran tanah adalah memberikan kepastian hukum hak atas tanah yang dimiliki. Kepastian hukum hak atas tanah dapat diperoleh pemegang hak atas tanah dengan cara melakukan pendaftaran tanah. Sasaran dari kepastian hukum hak atas tanah adalah memberikan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, (siapa pemiliknya, ada /tidak beban di atasnya) dan kepastian mengenai obyeknya, yaitu letaknya, batas-batasnya dan luasnya serta ada atau tidaknya bangunan, tanaman di atasnya. (Bachtiar Effendie, 1993). Berdasarkan asumsi tersebut, maka dalam suasana pembangunan yang semakin marak, kebutuhan akan tanah semakin meningkat sehingga dalam pemecahan masalahnya seharusnya memperhatikan dan mengacuh pada aturan perundang-undangan yang berlaku.

Populasi penduduk Indonesia yang semakin meningkat setiap tahunnya membuat ketersediaan lahan pemukiman semakin terbatas. Di daerah perkotaan lahan-lahan produktif yang biasanya menjadi lahan perkebunan dan pertanian di timbun untuk tempat mendirikan perumahan maupun perkantoran, sehingga untuk kebutuhan sehari-hari masyarakat perkotaan memasoknya dari daerah pedesaan di karenakan menipisnya lahan produktif di daerah perkotaan. Populasi penduduk semakin meningkat dan kebutuhan akan tanah semakin terbatas, maka diperlukan adanya pengaturan dari Negara. Pengaturan yang dimaksud dalam hal ini meliputi pemilikan, penguasaan, serta pemeliharaannya sehingga tertata secara sistematis. (Soedarmanto, 2011).

Pada intinya secara spesifik pemerintah mengatur pemberian hak milik atas tanah melalui prosedur pendaftaran tanah yang tertuang dalam UUPA supaya tidak menimbulkan kepemilikan ganda ataupun meminimalisir kepemilikan yang tidak jelas yang berdampak menimbulkan sengketa tanah karena tidak adanya bukti autentik yang menjadi alas hak yang sah dan kuat. Mendaftarkan tanah menjadikan kepemilikan dan penguasaan tanah menjadi teratur dan tertata dengan baik, sehingga berdampak positif juga terhadap pemerintah baik dari pemungutan Pajak Bumi Bangunan, pemberian ganti rugi terhadap pengambilan tanah untuk fungsi sosial maupun pendataan kepemilikan tanah. (Chomzah, et al (2002).

Sertifikat tanah adalah suatu surat tanda bukti hak yang dikeluarkan pemerintah dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah atau merupakan suatu tanda bukti bahwa seseorang atau suatu badan hukum mempunyai suatu hak atas tanah atas suatu bidang tanah tertentu.” Lebih lanjut Irawan Soerodjo, bahwa sertifikat merupakan surat tanah bukti yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai

data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.

Dapat dipahami bahwa sertifikat hak milik dalam konstruksi yuridisnya merupakan suatu dokumen formal yang dipergunakan sebagai tanda dan atau instrument yuridis bukti hak kepemilikan atas tanah yang dikeluarkan oleh BPN lembaga atau institusi negara yang ditunjuk dan diberikan wewenang oleh negara untuk menerbitkannya. Sertifikat sebagai tanda dan atau sekaligus alat bukti hak kepemilikan atas tanah merupakan produk hukum yang diterbitkan oleh BPN didalamnya memuat data fisik dan yuridis. (Soerodjo, I. 2003). Sebagai penganut negara hukum material (negara kesejahteraan), dimana negara ikut campur dalam berbagai bidang termasuk tanah. Suatu negara kesejahteraan menuntut adanya kebebasan yang diberikan kepada badan atau pejabat administrasi dalam rangka penyelenggaraan pemerintahan. (Latief, A., et al 2005).

Pada prinsipnya pendapat tersebut sejalan dengan pengertian pendaftaran tanah menurut Pasal 1 angka 1 PP No.24 Tahun 1997 yakni :

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

Pada tahun 1960 bangsa kita memasuki suatu babak baru dalam bidang pertanahan atau agraria, karena pada tahun ini baru pertama kali membuat produk hukum yang menyangkut perkembangan pertanahan di Indonesia. Tepatnya pada tanggal 24 September 1960 pemerintah mengesahkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

Posisi pendaftaran tanah yang merupakan bagian dari urusan agraria kemudian mengacu pada UUPA, ketentuan pendaftaran tanah pada UUPA terdapat dalam Pasal 19. Aturan ini kemudian diatur lebih lanjut melalui peraturan pelaksana, yaitu PP Nomor 10 tahun 1961 yang kemudian diganti dengan PP Nomor 24 Tahun 1997, hadirnya peraturan pelaksana ini menjadi jawaban akan kebutuhan kepastian hukum pada para pemilik tanah. Mengingat pendaftaran tanah diselenggarakan untuk menjamin kepastian hukum, pendaftaran tanah ini diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dan pemerintah. Dengan adanya PP Nomor 10 tahun 1961 untuk pertama kalinya Indonesia mempunyai suatu lembaga tanah, hal ini tambah sempurna dengan dikeluarkannya PP Nomor 24 Tahun 1997. Sebelum adanya kedua produk hukum ini, dikenal Kantor Kadaster sebagai Kantor Pendaftaran untuk hak-hak atas tanah. (Adrian Sutedi, , 2007).

Kewenangan Negara dalam bidang pertanahan dalam hal penerbitan dan hal penyelesaian sengketa dalam pembatalan sertifikat yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional, yang pelaksanaan pendaftaran tanah diserahkan oleh badan/pejabat Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Ketentuan selanjutnya sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran tanah dijelaskan bahwa Kewenangan penerbitan sertifikat oleh Badan Pertanahan Nasional terhadap pemegang hak atas tanah sesuai dengan pasal 31 Badan Pertanahan Nasional berwenang dalam penerbitan sertifikat atas permohonan pihak yang bersangkutan atau yang mengajukan permohonan penerbitan sertifikat dengan ketentuan bahwa sertifikat tersebut dapat diterbitkan ketika sudah sesuai dengan data yuridis dan data fisik yang sudah yang telah didaftarkan dalam buku tanah sesuai dengan pasal 30 ayat 1.

Secara prosedur setelah diterbitkannya sertifikat lalu pejabat Badan Pertanahan Nasional wajib memberikan sertifikat kepada orang yang namanya terdapat dalam buku tanah sebagai pemegang hak atau kepada orang lain yang di kuasai olehnya. Selain kewenangan penerbitan sertifikat Badan

Pertanahan Nasional juga mempunyai kewenangan pembatalan penerbitan sertifikat apabila terdapat catatan dalam buku tanah yang menyangkut data fisik dan data yuridis sampai catatan tersebut dihapus.

Penerbitan suatu sertifikat hak milik diatur dalam Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2013 Tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak atas Tanah Dan Kegiatan Pendaftaran Tanah Pasal 3 Yakni Kepala Kantor Pertanahan memberi putusan bahwa :

- a) pemberian hak milik untuk orang perorangan atas tanah pertanian yang luasnya tidak lebih dari 50.000 M² (lima puluh ribu meter persegi)
- b) pemberian hak milik untuk orang perorangan atas tanah non pertanian yang luasnya lebih dari 3.000 M² (tiga ribu meter persegi)
- c) pemberian hak milik terhadap badan hukum keagamaan dan social yang telah ditetapkan berdasarkan peraturan pemerintah nomor 38 tahun 1963 tentang penunjukan badan hukum yang bisa mempunyai hak milik atas tanah, atas tanah non pertanian yang luasnya tidak lebih dari 50.000 M² (lima puluh ribu meter persegi)
- d) pemberian hak milik atas tanah dalam rangka pelaksanaan program :
 1. transmigrasi
 2. redistribusi tanah
 3. konsolidasi tanah
 4. program yang dibiayai oleh APBN dan APBD
 5. pendaftaran tanah yang bersifat strategis dan massal.

Badan Pertanahan Nasional yang berwenang dan bertugas menerbitkan sertifikat hak milik atas tanah yang tanahnya sesuai dengan pasal 3 dan diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional di karenakan Badan Pertanahan Nasional yang berwenang menerbitkan sertifikat. dilaksanakannya pemberian wewenang dan tugas dalam pemberian hak tersebut bertujuan untuk hal yang menjadi keperluan Badan Pertanahan Nasional dibidang pertanahan lebih spesifik tentang penerbitan sertifikat sesuai dengan jenisnya yang sudah dijelaskan diatas.

KESIMPULAN

Syarat sah kepemilikan tanah di Indonesia terbagi atas beberapa unsur yang harus dipenuhi diantaranya ialah, terjadinya hak milik atas tanah melalui beberapa cara yaitu, 1).Terjadi karena hukum adat ; 2). Terjadi karena penetapan pemerintah, menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan ; 3). Terjadi karena ketentuan Undang-undang. Kemudian pihak yang berwenang untuk penerbitan sertifikat tanah merujuk pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam PP-PT ini ditegaskan bahwa instansi Pemerintah yang menyelenggarakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia adalah Badan Pertanahan Nasional (BPN), sedangkan pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

SARAN

Sebaiknya dalam penerbitan sertifikat tanah kantor Badan Pertanahan Nasional atau BPN wajib menelusuri asal muasal tanah sehingga tidak terjadi sengketa dikemudian hari mengingat saat ini banyak mafia tanah yang menyalah gunakan kepemilikan tanah terlebih bagi orang miskin yang tidak mengerti akan hak kepemilikan tanah.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Adrian Sutedi, , 2007, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Cetakan Pertama, (Jakarta : Sinar Grafika), hlm.112.
- Boedi Harsono, 2005, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pebentukan Undang-Undang Pokok Agraria dan Pelaksanaannya*, Jakarta, Djambatan, hlm. 174.

- Bachtiar Effendie, 1993, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-Perturan Pelaksananya*, Bandung: Alumni, h. 5.
- Chomzah, A. A., Pertanahan, H., & Pemerintah, P. T. I. (2002). Prestasi Pustaka. *Cetakan Pertama, Jakarta*.
- Deni Damayanti, Panduan lengkap menyusun Proposal, Skripsi, Tesis, Desertasi, Araska, Yogyakarta, 2013, hal 30.
- Eddy Rukhiyat, 1999, *Politik Pertanahan Nasional Sampai Orde Reformasi*, Bandung, Alumni, hlm. 30
- Harsono, B. (2007). Hukum agraria Indonesia: sejarah pembentukan undang-undang pokok agraria, isi dan pelaksanaannya. (No Title).
- Iman Sudiyat, Hak Adat Sketsa Azas, Yogyakarta, Liberty, 1981, hlm. 3
- K. Wantjik Saleh, 1982, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta, hlm.7
- Latief, A., & Malian, S. (2005). *Hukum dan Peraturan Kebijaksanaan (Beleidsregel) pada Pemerintahan Daerah*. (No Title).
- Purbacaraka, P., & Halim, A. R. (1985). *Sendi-sendi hukum agraria*. Ghalia Indonesia.
- Parlindungan, A. P. (1999). *Pendaftaran tanah di Indonesia:(berdasarkan PP 24 Tahun 1997) dilengkapi dengan Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PP 37 Tahun 1998)*. Mandar Maju.
- Ruchiyat, E. (2006). Politik Pertanahan Nasional Sampai Orde Baru. *PT Alumni, Bandung*.
- Soedikno, M. (1988). Hukum dan Politik Agraria. *Universitas Terbuka, Jakarta: Karunia*.
- Soedarmanto, 2011, *Status hukum Penguasaan Tanah Timbul (Tanah Lorong) Pada tepian Sungai Walenna Kabupaten Soppeng, Makassar: Universitas Hasanuddin*, h. 2.
- Soerodjo, I. (2003). *Kepastian Hukum Pendaftaran Hak Atas Tanah di Indonesia*. Arkola.
- Suhadi dan Rofi Wahasisa, 2008, *Buku Ajar Pendaftaran Tanah*, Universitas Negeri Semarang, Hlm, 12.
- Urip Santoso, 2008, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, hlm. 12
- Zainal Asikin, Pengantar Tata Hukum Indonesia, Rajawali Pers, Jakarta, 2012, h. 175.
- Jurnal**
- Angreni, N. K. D., & Wairocana, I. G. N. (2018). Legalitas Jual Beli Tanah Dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. *Jurnal Kertha Semaya Fakultas Hukum Universitas Udayana*.
- Murni, C. S., & Sulaiman, S. (2022). Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Merupakan Tanda Bukti Hak Kepemilikan Tanah. *Lex Librum: Jurnal Ilmu Hukum*, 8(2), 183-198.
- Mudjiono, M. (2007). Alternatif penyelesaian sengketa pertanahan di indonesia melalui revitalisasi fungsi badan peradilan. *Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM*, 14(3).
- Satrianingsih, N. N. P., & Wirasila, A. N. (2019). Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Perjanjian Jual Beli Dibawah Tangan. *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum*, 7(6).