

## BAB II KERANGKA TEORI

### A. Deskripsi Pustaka

#### 1. Pengertian Tanah dan Hukum Agraria Indonesia

Tanah adalah benda tidak bergerak yang dapat dimiliki oleh seseorang sehingga hal mengenai tanah diatur dalam suatu undang-undang. Sebelum ketentuan di bidang pertanahan diatur dalam suatu undang-undang, ketentuan tersebut sudah diatur dalam hukum adat yang membagi kepemilikan atas tanah berdasarkan warisan.

Tanah juga merupakan salah satu bagian penting dalam keberlangsungan hidup manusia dan menjadi salah satu sumber kekayaan alam yang berfungsi penting untuk pembangunan perekonomian masyarakat Indonesia. Peran tanah untuk kehidupan manusia antara lain untuk tempat tinggal maupun kegiatan usaha yang bervariasi mengikuti perkembangan ekonomi, sosial, budaya, dan teknologi.<sup>1</sup>

Dalam ruang lingkup agraria, tanah merupakan bagian dari bumi yang disebut dengan permukaan bumi. Tanah yang dimaksud dalam hukum agraria disini bukanlah tanah dalam berbagai aspeknya, tetapi hanya mengatur salah satu dari aspeknya, yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak.

Effendi Perangin berpendapat bahwa Hukum Tanah merupakan keseluruhan peraturan-peraturan hukum baik yang tertulis maupun tidak tertulis yang mengatur mengenai hak-hak penguasaan atas tanah yang merupakan lembaga-lembaga hukum dan hubungan-hubungan hukum yang konkret.<sup>2</sup>

Ketentuan-ketentuan Hukum Tanah yang tertulis tersebut bersumber pada Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan peraturan pelaksanaannya yang secara khusus berkaitan dengan tanah yang menjadi sumber hukum utamanya, sedangkan ketentuan-ketentuan hukum tanah yang tidak tertulis bersumber pada hukum adat tentang tanah dan

---

<sup>1</sup> MARIHOT PAHALA SIAHAAN, *Bae Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan*, (Jakarta, PT Grafindo Persada, 2003), 1.

<sup>2</sup> EFFENDI PERANGIN, *Hukum Agraria di Indonesia: Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, (Jakarta, Rajawali, 1989), 195.

yurisprudensinya terkait tanah yang menjadi sumber hukum pelengkapannya.<sup>3</sup>

Sehubungan dengan meningkatnya kebutuhan manusia akan tanah, maka tidak menutup kemungkinan memicu timbulnya konflik dalam bidang pertanahan. Oleh karenanya, diperlukan sebuah peraturan yang dapat dijadikan acuan untuk terciptanya suatu kepastian hukum dalam bidang pertanahan. Berkaitan dengan hal tersebut, pada tanggal 24 September 1960 pemerintah Indonesia memberlakukan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau yang lebih dikenal dengan sebutan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 merupakan implementasi untuk pembentukan hukum agraria nasional (UUPA) dan selanjutnya UUPA dijadikan dasar hukum utama yang formal dalam pembentukan peraturan perundang-undangan yang mengatur persoalan bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya.<sup>4</sup>

Ketentuan mengenai hal tersebut, dapat dijumpai dalam pasal 2 UUPA yang menyebutkan sebagai berikut:

- a. Atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar dan hal-hal sebagaimana yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi oleh negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.
- b. Hak menguasai dari negara termasuk dalam ayat (1) Pasal ini memberi wewenang untuk:
  - 1) Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa tersebut;
  - 2) Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air, dan ruang angkasa;
  - 3) Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum mengenai bumi, air, dan ruang angkasa.<sup>5</sup>

UUPA mempunyai dua substansi dari segi berlakunya, yaitu yang *pertama*, tidak memberlakukan lagi Hukum Tanah

---

<sup>3</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria: Kajian Komperhensif*, 11.

<sup>4</sup> M. Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta, Sinar Grafika, 2015), 16.

<sup>5</sup> Jimmy Jose Sembiring, *Panduan Menguru Sertipikat Tanah*, 3.

Kolonial, yang *kedua*, membangun Hukum Tanah Nasional. Boedi Harsono mengatakan bahwa dengan berlakunya UUPA ini, maka terjadilah perubahan yang fundamental terhadap hukum agraria di Indonesia, terutama pada hukum di bidang pertanahan. Perubahan yang fundamental tersebut mengenai struktur perangkat hukum, konsepsi yang mendasar maupun isinya.<sup>6</sup>

Dengan diundangkan UUPA tersebut, bangsa Indonesia mempunyai hukum tanah yang sifatnya nasional, baik ditinjau dari segi formal maupun materilnya. Dengan demikian negara mempunyai kekuasaan penuh untuk mengatur masalah pertanahan di Indonesia sehingga dapat membuat hak-hak yang dapat melekat pada suatu tanah. Negara juga mempunyai hak untuk memberikan hak kepemilikan dan hak penguasaan atas tanah kepada seseorang atau badan hukum. Hal tersebut diatur dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA yang menentukan bahwa “*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*”. Berdasarkan ketentuan ini, negara mempunyai hak sepenuhnya untuk membuat ketentuan ini, negara mempunyai hak sepenuhnya untuk membuat peraturan mengenai hal-hal yang berkaitan dengan pertanahan.

Tujuan dari hukum agraria sama halnya tujuan dari Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 untuk dijadikan dasar hukum pembentukan UUPA, yaitu “melindungi segenap bangsa Indonesia, memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa, dan ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan sosial”.<sup>7</sup>

Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, disebutkan tujuan pokok pembentukan UUPA, yaitu:

- a. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan Hukum Agraria Nasional yang akan merupakan alat membawakan kemakmuran, kebahagiaan, dan keadilan bagi negara dan

---

<sup>6</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaanya*, (Jakarta, Djambatan, 2003), 1.

<sup>7</sup> M. Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, 18.

rakyat, terutama rakyat tani dalam rangka masyarakat yang adil dan makmur;

- b. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesadaran dalam hukum pertanahan;
- c. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.<sup>8</sup>

Dilihat dari tujuan UUPA sebagaimana di atas, dapat disimpulkan bahwa UUPA dapat dijadikan sebagai alat untuk tercapainya kemakmuran, kebahagiaan serta keadilan bagi seluruh rakyat Indonesia. Maka demikian, setiap warga negara wajib mengakui dan menghormati bahwa hak-hak tersebut benar adanya.

## 2. Asas-asas Hukum Agraria di Indonesia

Adapun beberapa asas-asas dalam hukum agraria Indonesia meliputi:

### a. Asas Nasionalisme

Asas nasionalisme merupakan asas yang menyatakan jika hanya Warga Negara Indonesia (WNI) saja yang memiliki hak milik atas tanah.

Dasar kenasionalan terletak pada Pasal 1 ayat 1 dan 2. dalam ayat 1 menyatakan bahwa “seluruh wilayah Indonesia merupakan kesatuan tanah air dari seluruh rakyat Indonesia yang bersatu sebagai bangsa Indonesia” dan sedangkan dalam ayat 2 menyatakan bahwa “seluruh bumi, air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya di dalam wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia dan merupakan kekayaan nasional”. Hal ini menunjukkan bahwa bumi, air dan ruang angkasa di dalam wilayah Indonesia merupakan hak dari bangsa Indonesia, jadi tidak hanya menjadi hak dari para pemiliknyanya saja.<sup>9</sup>

### b. Asas Kekuasaan Negara

Asas ini memiliki arti bahwa bumi, air, dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung

---

<sup>8</sup> Urip Santoso, *Perolehan Hak Atas Tanah*, 6.

<sup>9</sup> Muhammad Bakri, dkk, *Pengantar Hukum Indonesia: Jilid II*, (Malang, Universitas Brawijaya Press, 2013), 154.

didalamnya, pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.<sup>10</sup>

Asas ini diatur dalam Pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar 1945, yang menjelaskan bahwa hubungan antara negara dengan bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Dalam penjelasan ini arti dari “dikuasai” oleh negara bukan berarti “dimiliki” oleh negara, melainkan hak yang member wewenang kepada negara untuk :

- 1) Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaannya.
- 2) Menentukan dan mengatur hak-hak yang dapat dimiliki atas bumi, air, dan ruang angkasa.
- 3) Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan hukum yang terkait bumi, air, dan ruang angkasa.

c. Asas Pengakuan Terhadap Hukum Adat

Asas ini menyatakan bahwa hukum adat yang dipakai sebagai dasar hukum agraria adalah hukum adat. Dalam Pasal 3 ditentukan bahwa “pelaksanaan hak ulayat dan hak-hak serupa itu dari masyarakat-masyarakat hukum adat sepanjang menurut kenyataannya masih ada, harus asedemikian rupa hingga sesuai dengan kepentingan nasional dan negara yang berdasar pada persatuan bangsa serta tidak boleh bertentangan dengan Undang-undang dan juga peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi”.

Berdasarkan pasal 3 UUPA hak ulayat dari masyarakat-masyarakat hukum adat diakui oleh hukum agraria Indonesia, ada dua syarat yang meliputi:

- 1) Syarat eksistensinya; yaitu hak ulayat diakui selama menurut kenyataan masih ada
- 2) Syarat pelaksanaannya; yaitu setelah syarat eksistensinya terpenuhi , artinya menurut kenyataannya hak ulayat itu benar-benar ada.

d. Asas Fungsi Sosial

Asas ini menyatakan bahwa penggunaan tanah tidak boleh bertentangan dengan hak-hak orang lain dan

---

<sup>10</sup> I Gusti Ayu Gangga Santi Dewi, *Hukum Agraria di Indonesia*, (Surabaya, CV. Jakad Media Publishing, 2020), 22

kepentingan umum, kesusilaanserta keagamaan. Dalam pasal 6 UUPA disimpulkan bahwa tanah yang dimiliki dengan suatu hak oleh seseorang mempunyai fungsi bagi pemegang haknya dan mempunyai fungsi bagi masyarakatnya.<sup>11</sup>

e. Asas Kebangsaan

Asas ini menyatakan bahwa setiap WNI baik asli maupun keturunan berhak memiliki hak atas tanah, yang artinya hanya warga negara Indonesia yang dapat memiliki hak milik atas tanah. Hak milik tidak dapat dimiliki oleh orang asing dan pemindahan hak milik kepada orang asing dilarang, hal ini terdapat dalam Pasal 26 ayat 2

f. Asas Non Diskriminasi (Tanpa Pembedaan)

Asas ini merupakan asas yang tidak membedakan antara sesama WNI baik asli maupun keturunan asing. Yang artinya asas ini tidak membeda-bedakan keturunan (setiap WNI berhak memiliki hak atas tanah. Asas ini dimuat dalam Pasa 9 ayat 2 yang menyatakan bahwa “tiap-tiap warga negara Indonesia baik laki-laki ataupun wanita memiliki kesempatan yang sama untuk memeproleh suatu hak atas tanah dan untuk mendapat manfaat dan hasil dari tanah tersebut, baik untuk diri sendiri maupun keluarganya.

g. Asas Perencanaan

Asas ini menyatakan bahwa untuk tercapainya tujuan bangsa dan negara maka diperlukan adanya rencana (*Planning*) mengenai peruntukan, penggunaan dan persediaan bumi, air, dan ruang angkasa untuk kepentingan hidup rakyat dan negara. Dalam hal ini Negara sebagai organisasi kekuasaan yang tertinggi diberi wewenang untuk mengatur bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya supaya dapat digunakan dan dimanfaatkan dengan sebaik-baiknya dalam rangka mencapai cita-cita bangsa Indonesia, yaitu masyarakat yang adil dan makmur.<sup>12</sup>

h. Asas Tanah Pertanian Harus Dikerjakan atau Dusahakan Secara Aktif oleh Pemiliknya

Asas ini terdapat dalam Pasal 10 ayat 1 UUPA, yang berbunyi “setiap orang dan badan hukum yang

<sup>11</sup> Muhammad Bakri, dkk, *Pengantar Hukum Indonesia: Jilid II*, 160.

<sup>12</sup> M Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, 21.

memiliki sesuai hak atas tanah pertanian pada dasarnya diwajibkan mengerjakan atau mengusahakan sendiri aktif, dengan mencegah cara-cara pemerasan”

i. **Asas Pemisahan Horizontal**

Asas ini merupakan suatu asas yang memisahkan antara pemilikan hak atas tanah dengan benda-benda atau bangunan-bangunan yang ada di atasnya. Asas pemisahan horizontal adalah kepemilikan atas tanah dan benda atau segala sesuatu yang berada di atas tanah itu adalah terpisah. Dalam artian asas ini memisahkan tanah dengan benda yang berdiri dan melekat pada tanah itu.

Jadi, ketika seseorang mendirikan bangunan di atas tanah dan sudah menempati bangunan tersebut bertahun-tahun lamanya, dan dikemudian hari tanah tersebut disengketakan dan ia kalah dalam sengketa tanah itu, maka ia menjadi pihak yang harus melaksanakan putusan dengan menyerahkan tanah sengketa tersebut. Meski terdapat asas pemisahan horizontal yang memisahkan tanah sengketa dan bangunan yang sudah ia bangun yang dimana seharusnya bangunan tersebut adalah menjadi haknya, namun ia tetap menjadi pihak yang tidak dapat dibenarkan karena sudah mendirikan bangunan di atas tanah milik pihak lain yang dimana ia tidak berhak atas tanah tersebut.

**3. Hak Atas Tanah**

**a. Pengertian Hak Atas Tanah**

Dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 dimuat hak penguasaan atas tanah. Hak atas tanah merupakan suatu hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan dan/atau mengambil manfaat dari tanah yang diwakunya tersebut. Kata “menggunakan” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah untuk kepentingan mendirikan bangunan (non-pertanian), sedangkan kata “mengambil manfaat” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah untuk kepentingan pertanian, perikanan, peternakan, dan perkebunan. Hak atas tanah yang disebutkan dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA diperinci macam-macamnya dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA menetapkan macam hak atas tanah.<sup>13</sup>

---

<sup>13</sup> Urip Santoso, *Perolehan Hak Atas Tanah*, 19.

Sedangkan Pasal 4 ayat (2) UUPA menentukan “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 diperlukan untuk kepentingan langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan huku yang lebih tinggi”<sup>14</sup>

Hak-hak atas tanah sebagaimana yang disebut di atas, diatur di dalam hukum tanah. Objek hukum tanah adalah hak penguasaan atas tanah. Yang dimaksud hak penguasaan atas tanah merupakan hak yang berisi serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihakinya tersebut. Objek dari hukum tanah adalah hak penguasaan atas tanah yang terbagi menjadi dua bagian atas tanah sebagai lembaga hukum. Hak penguasaan tanah ini yaitu:<sup>15</sup>

- 1) Hak penguasaan, hak ini belum dihubungkan dengan tanah dan orang-orang maupun badan hukum tertentu sebagai subjek atau pemegang dari haknya.
- 2) Hak penguasaan atas tanah sebagai hubungan hukum yang konkret. Hak penguasaan atas tanah ini telah dihubungkan dengan hak-hak tertentu sebagai objeknya maupun badan hukum tertentu sebagai subjek pemegang dari haknya.

Hak atas tanah merupakan salah satu hak penguasaan atas tanah. Hak Atas Tanah tersebut bersumber dari hak menguasai negara atas tanah yang diatur dalam Pasal 2 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960, yaitu;

- 1) Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat;
- 2) Hak menguasai negara atas tanah berisi 3 wewenang, yaitu;
  - a) Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa;

---

<sup>14</sup> M. Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, 11.

<sup>15</sup> M. Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, 13.

- b) Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air, dan ruang angkasa;
  - c) Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air, dan ruang angkasa.
- 3) Tujuan hak menguasai negara atas tanah adalah untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat dalam arti kebangsaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil, dan makmur;
  - 4) Hak menguasai negara atas tanah dalam pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada Daerah Swatantra (Pemerintah Daerah) dan masyarakat hukum adat sepanjang diperlukan menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah.

#### **b. Ketentuan Hak Penguasaan Atas Tanah**

Hak penguasaan atas tanah merupakan hubungan konkret antara subjek hukum dengan tanah yang berisi wewenang, kewajiban dan larangan yang harus dijalankan oleh subjek hukum dengan tanah. Subjek hukum disini termasuk Negara, perorangan (individu) dan badan hukum. Hak penguasaan atas tanah adalah suatu lembaga hukum yang menghubungkan antara objek tanah tertentu dan orang atau badan hukum tertentu sebagai subjek atau pemegang haknya.<sup>16</sup>

Adapun hierarki dalam hak penguasaan atas tanah, yaitu;<sup>17</sup>

##### **1) Hak Bangsa Indonesia Atas Tanah;**

Hak ini adalah hak penguasaan tertinggi dalam hukum tanah nasional, yang dimana pemilik dari hak ini adalah seluruh rakyat Indonesia. Hak ini meliputi seluruh tanah yang ada di dalam wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia, dan hak ini tercipta sebagai kerunia Tuhan kepada rakyat Indonesia. Selama rakyat Indonesia masih bersatu dan

---

<sup>16</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta, Djambatan, 2003), 24.

<sup>17</sup> Urip Santoso, *Hak Atas Tanah, Hak Pengelolaan dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun*, (Jakarta, Kencana, 2017), 4.

selama bumi, air, dan ruang angkasa Indonesia masih ada, dalam keadaan bagaimanapun, tidak ada sesuatu yang dapat memutuskan atau meniadakan hubungan tersebut<sup>18</sup>. Hal ini berarti tanah di seluruh Indonesia bersifat abadi. Tanah hak bangsa Indonesia ini dapat diberikan kepada orang atau badan hukum dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, atau hak pakai.

## 2) Hak Menguasai Negara Atas Tanah;

Hak menguasai negara adalah hak kedua setelah hak bangsa Indonesia. Kewenangan negara dalam pertanahan merupakan pelimpahan tugas bangsa seperti yang diatur dalam uraian 111 B dan 122 UUPA. Sifat dari kewenangan tersebut bersifat publik. Hak menguasai dari negara mencakup semua tanah dalam wilayah republik Indonesia baik tanah yang belum atau tidak dihaki dengan hak-hak perorangan melalui UUPA.

Sifat Hak Menguasai dari Negara untuk :

- a) Mengatur serta menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan juga pemeliharaan tanah bersama.
- b) Menentukan serta mengatur hak-hak yang dapat dimiliki subjek hukum atas tanah dan juga siapa yang dapat memiliki hak atas tanah.
- c) Menentukan serta mengatur hubungan hukum antara subjek hukum dengan perbuatan-perbuatan hukum terkait tanah.<sup>19</sup>

## 3) Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat;

Hak ulayat merupakan seperangkat wewenang dan kewajiban suatu masyarakat hukum adat yang berhubungan dengan tanah yang berada dalam lingkungan wilayahnya. Hak ulayat mempunyai dua unsur, yaitu unsur kepunyaan yang termasuk kewajiban hukum perdata didalamnya dan unsur-unsur kewenangan untuk mengatur penguasaan dan

---

<sup>18</sup> Siti Zumrokhatus, Darda Syahrizal, *Undang-Undang Agraria dan Aplikasinya*, (Jakarta, Dunia Cerdas, 2014), 71.

<sup>19</sup> Irene Eka Sihombing, *Segi-Segi Hukum Tanah Nasional Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, (Jakarta, Penerbit Universitas Trisakti, 2005), 17.

memimpin penggunaan tanah bersama yang termasuk di bidang hukum.<sup>20</sup>

Hak ulayat ini mencakup semua tanah yang terdapat di lingkungan wilayah hukum masyarakat adat yang bersangkutan, baik yang sudah dihaki maupun belum dihaki oleh seseorang. Masyarakat hukum adatlah sebagai penjelmaan seluruh anggotanya yang mempunyai hak ulayat.

#### 4) **Hak Perorangan Atas Tanah;**

Hak perorangan atas tanah adalah hubungan hukum antara perorang atau badan hukum dengan bidang tanah tertentu yang memberikan wewenang pada pemegang haknya untuk mempergunakan tanah tersebut sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan Negara, bangsa dan kepentingan umum. Hak perorangan atas tanah tersebut, meliputi;

- a) Hak atas tanah;
- b) Wakaf tanah hak milik;
- c) Hak tanggungan;
- d) Hak milik atas satuan rumah susun.

#### c. **Jenis-jenis Hak Atas Tanah Menurut UUPA**

Dengan berlakunya UUPA menghapuskan seluruh jenis hak yang berlaku di masa kolonial. Sebagai ganti dari hak-hak pada masa kolonial tersebut dalam UUPA telah disebutkan jenis-jenis hak yang merupakan hasil dari konversi hak, penegasan atau pengakuan hak dan pemberian hak.<sup>21</sup> Dalam Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 ditetapkan macam-macam Hak Atas Tanah, yang meliputi:

##### 1) Hak Milik (HM)

Hak Milik atas tanah disebutkan dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Hak milik merupakan hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dimiliki seseorang atas tanah (dengan mengingat fungsi sosial).

---

<sup>20</sup> Siti Zumrokhatus, Darda Syahrizal, *Undang-Undang Pokok Agraria dan Aplikasinya*, 75.

<sup>21</sup> Waskito, Hadi Arnowo, *Pertanahan, Agraria, dan Tata Ruang*, (Jakarta, kencana, 2018), 26.

Syarat-syarat subjek hukum agar dapat memiliki HM yaitu;

- a) Hanya Warga negara Indonesia yang dapat memiliki hak milik;
- b) Badan-badan hukum yang telah ditetapkan oleh Pemerintah (badan-badan keagamaan, sosial, dan lain-lain)

Dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah No. 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-badan Hukum yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah, adalah;<sup>22</sup>

- a) Bank-bank yang didirikan oleh negara (selanjutnya disebut Bank Negara);
  - b) Perkumpulan-perkumpulan Koperasi Pertanian yang didirikan berdasar atas UU No. 79 Tahun 1958 (Lembar Negara Tahun 1958 No. 139);
  - c) Badan-badan Keagamaan yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria, setelah mendengar Menteri Agama.
  - d) Badan-badan Sosial, yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria, setelah mendengar Menteri Kesejahteraan Sosial.
- 2) Hak Guna Usaha (HGU)

Dalam Pasal 28 ayat (1) UUPA dijelaskan Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu sebagaimana yang ditentukan. Jangka waktu Hak Guna Usaha dalam Pasal 8 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 dijelaskan jangka waktu Hak Guna Usaha yaitu 35 tahun, dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu 25 tahun, dan diperbaharui paling lama 35 tahun.<sup>23</sup>

Menurut Pasal 30 UUPA jo Pasal 2 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 dijelaskan yang dapat memiliki (subjek huum) Hak Guna Usaha adalah:<sup>24</sup>

---

<sup>22</sup> Urip Santoso, *Hak Atas Tanah, Hak Pengelolaan dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun*, 26.

<sup>23</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria: Kajian Komperhensif*, 103.

<sup>24</sup> Urip Santoso, *Perolehan Hak Atas Tanah*, 37.

- a) Warga negara Indonesia;
- b) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Untuk pemegang Hak Guna Usaha yang tidak memenuhi syarat tersebut, maka dalam waktu 1 tahun wajib untuk melepaskan atau mengalihkan tanahnya kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Apabila hal ini tidak dilakukan, maka HGU tersebut hapus karena hukum dan tanahnya menjadi tanah negara.

3) Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan (HGB) merupakan hak untuk mendirikan dan memiliki bangunan-bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dan dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.<sup>25</sup> Dan dapat diperpanjang lagi paling lama 20 tahun.

Menurut Pasal 36 UUPA jo. Pasal 19 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996, yang dapat mempunyai (subjek) HGB adalah:<sup>26</sup>

- a) Warga negara Indonesia;
- b) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia; dan berkedudukan di Indonesia (badan hukum Indonesia).

Jika orang atau badan hukum yang mempunyai HGB dan tidak lagi memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam Pasal 36 UUPA dalam jangka waktu 1 tahun harus dan wajib melepaskan atau mengalihkan hak tersebut kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Bila hal tersebut tidak dilakukan, maka HGB nya hapus karena hukum dan tanahnya akan menjadi tanah negara

4) Hak Pakai (HP)

Hak Pakai menurut Pasal 41 ayat (1) UUPA 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

---

<sup>25</sup> Waskito dan Hadi Arnowo, *Pertanahan, Agraria, dan Tata Ruang*, 29.

<sup>26</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria; Kajian Komperhensif*, 109.

bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan UUPA.<sup>27</sup>

Dalam Pasal 42 UUPA telah ditentukan bahwa yang dapat mempunyai (subjek) Hak Pakai adalah:

- a) Warga negara Indonesia;
  - b) Orang asing yang berkedudukan di Indonesia;
  - c) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
  - d) Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.
- 5) Hak Sewa Untuk Bangunan

Hak Sewa Untuk Bangunan merupakan hak yang dimiliki seseorang atau badan hukum untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah hak milik orang lain dengan membayar sejumlah uang sebagai sewa dan dalam jangka waktu tertentu untuk menggunakan tanah berdasarkan kesepakatan antara pemilik tanah dan pemegang Hak Sewa Untuk Bangunan.

Pada Hak Sewa Untuk Bangunan pemilik tanah menyerahkan tanahnya dalam keadaan kosong kepada penyewa tanah dengan maksud agar penyewa dapat mendirikan bangunan di atas tanah tersebut. Menurut hukum bangunan tersebut menjadi milik penyewa, kecuali ada perjanjian lain.<sup>28</sup>

Dalam Hak Sewa Untuk Bangunan, yang menjadi objek sewa-menyewanya adalah tanah kosong yang berstatus Hak Milik yang disewa oleh penyewa tanah untuk jangka waktu tertentu dengan membayar sejumlah uang sebagai sewa.

Jangka waktu Hak Sewa Untuk Bangunan adalah berdasarkan kesepakatan antara pemilik tanah dan pemegang Hak Sewa Untuk Bangunan. Hak Sewa Untuk Bangunan dapat berlangsung selama 5 tahun, 10 tahun, 20 tahun, atau 25 tahun. Tergantung pada kesepakatan antara pemilik tanah dan pemegang Hak

---

<sup>27</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria; Kajian Komperhensif*, 119.

<sup>28</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria; Kajian Komperhensif*, 130.

Sewa Untuk Bangunan yang dituangkan dalam perjanjian kedua belah pihak.<sup>29</sup>

- 6) Hak Membuka Tanah dan Hak Memungut Hasil Hutan  
Sebenarnya Hak Membuka Tanah dan Hak Memungut Hasil hutan bukanlah hak atas tanah, karena kedua hak tersebut tidak memberikan wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan tanah dan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya tersebut. Tetapi untuk menyesuaikan dengan adanya sistematika hukum adat, jadi kedua hak tersebut dicantumkan juga dalam hak atas tanah yang bersifat tetap pada Pasal di atas tersebut.

Selain Hak Atas Tanah yang bersifat tetap seperti telah tersebut di atas, dalam Pasal 53 ayat (1) UUPA juga disebutkan macam-macam Hak Atas Tanah yang bersifat Sementara, meliputi:

- 1) Hak Gadai
- 2) Hak Usaha Bagi Hasil
- 3) Hak Menumpang
- 4) Hak Sewa Tanah Pertanian

#### 4. Kepemilikan Hak Milik Tanah dalam Hukum Islam

Islam menerapkan hak milik individu dan hak milik umum, sama-sama dapat pengakuan yang seimbang. Hak milik dalam Islam, baik hak milik individu maupun hak milik umum tidaklah mutlak, tetapi terikat oleh ikatan untuk merealisasikan kepentingan orang banyak. Hal ini karena bahwa setiap orang memiliki kebebasan untuk mengupayakan sesuatu untuk menjadi hak milik pribadinya, selama cara yang ditempuh tidak melanggar ketentuan yang berlaku. Secara meteriil tidak ada Batasan dalam hal hak milik individu, namun Islam memberi kewajiban kepada pemilik hak individu untuk memberikan fungsi social untuk setiap harta atau kekayaan yang dimilikinya.<sup>30</sup> Hukum pertanahan dalam Islam dapat didefinisikan sebagai “hukum-hukum Islam mengenai tanah dalam kaitannya dengan hak kepemilikan (*malkiyah*),

---

<sup>29</sup> Urip Santoso, *Hak Atas Tanah, Hak Pengolaan, dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun*, 138.

<sup>30</sup> Zuman Malaka, “Kepemilikan Tanah dalam Konsep Hukum Positif Indonesia, Hukum Adat dan Hukum Islam”, *Al-Qanun, Jurnal Pemikiran dan Pembaharuan Hukum Islam Vol 21*, no. 1 (2018), 101-124.

pengelolaan (*tasarruf*), dan pendistribusian (*tauzi'*) tanah".<sup>31</sup> Adapun hak-hak atas tanah dalam hukum Islam yaitu:

**a. Al-Milkiyah (Hak Milik)**

Konsep hak milik atau kepemilikan dalam Islam, dalam tema fikih sering disebut sebagai *milkiyah*. Menurut etimologi hak milik berasal dari kata "hak dan milik". Hak adalah menetapkan sesuatu dan memastikannya. Dari segi kepemilikan terhadap harta, ulama fiqh membagi pemilikan dalam dua bentuk:

1) *Al-Milk al-Tam*

*Milk tam* adalah hak yang meliputi 'ain (zat) benda dan manfaat benda itu sekaligus, dengan demikian *milkut tam* memiliki suatu benda dan sekaligus mendapatkan manfaatnya. Bentuk kepemilikannya memiliki otoritas untuk menguasai materi (benda) dan manfaatnya sekaligus. Pemilik ini tidak dibatasi oleh waktu dan tidak dapat digugurkan hak milik oleh orang lain.

2) *Al-Milk al Naqis*

*Milk naqis* adalah seseorang yang hanya memiliki bendanya saja, tetapi manfaatnya diserahkan kepada orang lain atau sebaliknya, seseorang hanya memiliki hak memanfaatkan suatu benda, sedangkan hak miliknya dikuasai oleh orang lain.

Hak milik ini dapat diperoleh dengan cara peralihan hak seperti:

a) Jual Beli

Jual beli adalah tukar menukar barang dengan yang lain, yang dapat dilakukan dengan memberi sesuatu barang dengan mendapat ganti uang atau barang yang lain dengan ijab qabul. Pada prinsipnya jual beli dihalalkan sejauh tidak mengandung riba. Hal ini ditegaskan dalam Al-Qur'an surat Al-Baqarah ayat 257 yang berbunyi :

اللَّهُ وَلِيُّ الَّذِينَ ءَامَنُوا يُخْرِجُهُم مِّنَ الظُّلُمَاتِ إِلَى النُّورِ ۗ وَالَّذِينَ كَفَرُوا ءَٰوْلِيَآؤُهُمُ الطَّاغُوتُ

---

<sup>31</sup> Jamaluddin Mahasari, *Pertanahan dalam Hukum Islam*, (Yogyakarta, Gama Media, 2008), 39.

يُخْرِجُوهُمْ مِنَ النُّورِ إِلَى الظُّلْمَةِ أُولَئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ ﴿٢٥٧﴾

Artinya : “Allah pelindung orang-orang yang beriman; dia mengeluarkan mereka dari kegelapan (kekafiran) kepada cahaya (iman). dan orang-orang yang kafir, pelindung-pelindungnya ialah syaitan, yang mengeluarkan mereka daripada cahaya kepada kegelapan (kekafiran). mereka itu adalah penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya”. (QS. Al Baqarah : 257)

b) Waris

Peralihan hak milik tanah waris dapat terjadi karena pewarisan yang di dasari tanpa wasiat dan/atau dengan adanya sebuah perbuatan hukum pemindahan hak. Pewarisan yang di dasari tanpa wasiat dapat dimaknai sebagai berpindahnya hak atas tanah dari pemegang hak kepada pihak lain karena pemegang haknya meninggal dunia. Adanya perpindahan hak dari pewaris kepada ahli waris yang dikarenakan adanya kematian dan peristiwa hukum tertentu maka yang beralih tidak hanya objeknya tetapi juga haknya. Apabila terdapat surat atau bahkan sertipikat tanah yang ditinggalkan maka sertipikat tanah tersebut juga turut berpindah.<sup>32</sup>

Hukum kewarisan sebagaimana terdapat dalam Pasal 171 (a) Kompilasi Hukum Islam merupakan hukum yang mengatur tentang pemindahan hak pemilikan harta benda peninggalan (tirkah) pewaris, menentukan siapa-siapa yang berhak menjadi ahli waris dan berapa bagiannya masing-masing. Dasar hukum

<sup>32</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria*, (Jakarta, Djambatan, 2003), 128.

kewarisan Islam di atur dalam Al-Qur'an Surat An-Nisa' ayat 7 yang berbunyi;

لِّلرِّجَالِ نَصِيبٌ مِّمَّا تَرَكَ الْوَالِدَانِ وَالْأَقْرَبُونَ وَلِلنِّسَاءِ

نَصِيبٌ مِّمَّا تَرَكَ الْوَالِدَانِ وَالْأَقْرَبُونَ مِمَّا قَلَّ مِنْهُ

أَوْ كَثُرَ ۗ نَصِيبًا مَّفْرُوضًا ﴿٧﴾

Artinya : “Bagi orang laki-laki ada hak bagian dari harta peninggalan ibu-bapa dan kerabatnya, dan bagi orang wanita ada hak bagian (pula) dari harta peninggalan ibu-bapa dan kerabatnya, baik sedikit atau banyak menurut bahagian yang Telah ditetapkan”. (QS. An Nisa' : 7)

Ketentuan dalam ayat diatas merupakan landasan utama yang menunjukkan bahwa dalam Islam baik laki-laki maupun perempuan sama-sama mempunyai hak waris, dan sekaligus merupakan subjek hukum yang mempunyai hak dan kewajiban.<sup>33</sup>

c) Hibah

Hibah mempunyai arti pemberian atau sedekah, yang mengandung makna yaitu suatu persetujuan pemberian barang yang didasarkan atas rasa tanggungjawab sesamanya dan dilaksanakan dengan penuh keikhlasan tanpa pamrih apapun. Menurut hukum Islam, hibah adalah akad yang pokok, persoalannya adalah pemberian harta milik seseorang pada orang lain sewaktu ia masih hidup tanpa adanya imbalan. Peralihan yang dapat dialihkan melalui hibah salah satunya adalah hak milik yaitu hak turun temurun

<sup>33</sup> Mohammad Muhibbin dan Abdul Wahid, *Hukum Kewarisan Islam (Sebagai Pembaharuan Hukum Positif di Indonesia)*, (Jakarta, Sinar Grafika, 2009), 12.

dengan mengingat bahwa hak tersebut mempunyai fungsi social.

**b. Ijarah (Hak Sewa)**

Ijarah ialah akad terhadap suatu manfaat dalam jangka waktu tertentu dengan bayaran tertentu. Ijarah sendiri merupakan transaksi yang menjual belikan manfaat suatu harta benda, sedangkan kepemilikan pokok benda itu tetap pada pemiliknya. Jadi pada dasarnya prinsip ijarah sama saja dengan prinsip jual beli, tapi perbedaannya terletak pada objek transaksinya. Pada dasarnya sewa menyewa adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak yang lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak tersebut terakhir itu.

Menurut Amir Syarifudin al-ijarah secara sederhana dapat diartikan dengan akad atau transaksi manfaat atau jasa dengan imblan tertentu. Bila yang menjadi objek transaksi adalah manfaat atau jasa dari suatu benda disebut ijarah al'Ain, seperti sewa menyewa rumah untuk ditempati. Bila menjadi objek transaksi manfaat atau jasa dari tenaga seseorang disebut ijarah ad-Dzimah.<sup>34</sup> Ijarah atau sewa menyewa diperbolehkan. Hal ini didasarkan pada firman Allah SWT diantaranya ialah: Al-Qur'an Surah Al-Baqarah ayat [2]: 233

﴿ وَالْوَالِدَاتُ يُرْضِعْنَ أَوْلَادَهُنَّ حَوْلَيْنِ كَامِلَيْنِ لِمَنْ أَرَادَ أَنْ يُتِمَّ  
 الرَّضَاعَةَ ۚ وَعَلَى الْمَوْلُودِ لَهُ رِزْقُهُنَّ وَكِسْوَتُهُنَّ بِالْمَعْرُوفِ ۚ لَا  
 تُكَلِّفُ نَفْسٌ إِلَّا وُسْعَهَا ۚ لَا تُضَارَّ وَالِدَةٌ بِوَالِدِهَا وَلَا مَوْلُودٌ لَهُ  
 بِوَالِدِهِ ۚ وَعَلَى الْوَارِثِ مِثْلُ ذَلِكَ ۗ فَإِنْ أَرَادَا فِصَالًا عَنْ تَرَاضٍ  
 مِّنْهُمَا وَتَشَاوُرٍ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْهِمَا ۗ وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْرِعُوا

<sup>34</sup> Abdul Rahman, Ghufron Ihsan, dkk, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta, Kencana Prenada Media Group, 2010), 277.

أَوْلَدَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُم بِالْمَعْرُوفِ  
وَأَتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ ﴿٢٣٣﴾

Artinya : “Para ibu hendaklah menyusukan anak-anaknya selama dua tahun penuh, yaitu bagi yang ingin menyempurnakan penyusuan. dan kewajiban ayah memberi makan dan Pakaian kepada para ibu dengan cara ma'ruf. seseorang tidak dibebani melainkan menurut kadar kesanggupannya. janganlah seorang ibu menderita kesengsaraan Karena anaknya dan seorang ayah Karena anaknya, dan warispun berkewajiban demikian. apabila keduanya ingin menyapih (sebelum dua tahun) dengan kerelaan keduanya dan permusyawaratan, Maka tidak ada dosa atas keduanya. dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, Maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. bertakwalah kamu kepada Allah dan Ketahuilah bahwa Allah Maha melihat apa yang kamu kerjakan”. (QS. Al Baqarah : 233)

c. **Muzara'ah (Hak Pakai)**

Secara etimologis, muzara'ah adalah “akad transaksi pengolahan tanah atas apa yang dihasilkannya”. Maksudnya adalah “suatu kesepakatan antara empunya tanah dengan yang mengerjakan tanah (petani) dengan perjanjian pemberian hasil atau bagi hasil setengah atau sepertiga, atau lebih tinggi atau lebih rendah, disesuaikan dengan kesepakatan antara kedua belah pihak. Jika sebuah kebun dipersewakan dengan cara yang sama, disebut Musaqat.

Zira'ah merupakan salah satu bentuk kerja sama antara pekerja (buruh) dan pemilik tanah. Adapun unsur produksi dalam muzara'ah adalah lahan pertanian, pekerja (muzari') dan modal, dimana kadang pekerja bekerja sendiri dan tidak ada yang membantunya. Dalam hal ini pekerja tersebut lebih mirip buruh, namun terkadang muzari' bekerja dengan dibantu hamba sahaya yang

bekerja dibawah pengawasannya, dalam hal ini ia lebih mirip dengan manajer.

d. ***Ihya'al-Mawat* (Hak Membuka Tanah)**

Pengertian tanah mawat atau tanah mati menurut hukum Islam ditujukan terhadap tanah-tanah yang belum dimiliki atau dikelola oleh seseorang artinya tanah tersebut belum ada pemiliknya. Tanah boleh dianggap atau dinyatakan tidak bertuan tidak ada pemiliknya jika benar-benar tanah tersebut tidak ada pemiliknya atau tanah tersebut jauh dari perkampungan masyarakat sehingga tidak ada dugaan tanah tersebut ada pemiliknya atau penghuninya. Dasar dari pembukaan tanah ini melihat adat istiadat atau adat kebiasaan yang berlaku.

e. ***Rahn* (Hak Gadai Atas Tanah)**

Dalam istilah bahasa Arab “gadai” diistilahkan dengan “*rahn*” dan dapat juga dinamai dengan “*al-habs*”. Secara etimologis “*rahn*” berarti “tetap atau lestari”, sedangkan “*al-habs*” berarti “penahanan”. Pengertian gadai yang ada dalam *syari'at* Islam agak berbeda dengan pengertian gadai yang terdapat dalam KUH Perdata dan ketentuan yang terdapat dalam hukum adat. Gadai menurut ketentuan *syari'at* Islam adalah merupakan kombinasi pengertian gadai yang terdapat dalam KUH Perdata dan hukum adat terutama sekali menyangkut objek perjanjian gadai menurut *syari'at* Islam adalah barang mempunyai nilai harta, tidak dipersoalkan apakah dia merupakan benda bergerak atau tidak bergerak. Berdasarkan ketentuan itu maka tanah pertanian dapat dijadikan sebagai salah satu objek gadai. Perkembangan pelaksanaan gadai sekarang ini objeknya tidak hanya tanah (sawah) saja tetapi juga pohon atau tumbuhan yang berada di atas tanah, kolam ikan dapat digadaikan, Pada perinsipnya memang tidak membedakan benda yang dijadikan objek gadai, hukum perdata barat hanya mengenal objek gadai adalah benda bergerak saja dengan pemindahan penguasaan berada di tangan kreditur. Adapun dasar hukum lembaga gadai menurut hukum Islam adalah dalam Alquran yaitu QS. Al-Baqarah: 2/283

﴿ وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَىٰ سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهْنَ مَقْبُوضَةً فَإِنْ  
 مِنْ بَعْضِكُمْ بَعْضًا فَلَیُّودِ الَّذِي أُوتِیْنَ أَمْنَتَهُ وَلَیَّتِقِ اللَّهُ رَبَّهُ  
 وَلَا تَكْتُمُوا الشَّهَادَةَ ۗ وَمَنْ یَكْتُمْهَا فَإِنَّهُ آثِمٌ قَلْبُهُ ۗ وَاللَّهُ  
 بِمَا تَعْمَلُونَ عَلِيمٌ ﴿۲۸۳﴾

Artinya : “Jika kamu dalam perjalanan (dan bermu'amalah tidak secara tunai) sedang kamu tidak memperoleh seorang penulis, Maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang (oleh yang berpiutang). akan tetapi jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, Maka hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (hutangnya) dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya; dan janganlah kamu (para saksi) menyembunyikan persaksian. dan barangsiapa yang menyembunyikannya, Maka Sesungguhnya ia adalah orang yang berdosa hatinya; dan Allah Maha mengetahui apa yang kamu kerjakan”. (QS. Al Baqarah : 283)

## 5. Pendaftaran Tanah

### a. Pengertian Pendaftaran Tanah

Pengertian dari pendaftaran tanah ini tidak terlepas dari istilah *kadester*. Pengertian kadester menurut Parlindungan adalah alat yang tepat yang memberikan uraian dan identifikasi dari tanah dan juga sebagai rekaman yang berkesinambungan (*continuous recording*) dari hak-hak atas tanah.

Dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah, adalah suatu 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 bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.<sup>35</sup>

Inti dari pendaftaran tanah yaitu suatu bidang tanah dinyatakan telah terdaftar jika tanah yang diklaim oleh pemilik sudah tercatat dalam daftar buku tanah. Dalam daftar buku tanah tersimpan data-data yuridis dan data fisik.

Dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas-asas:<sup>36</sup>

- 1) Asas sederhana  
Asas ini dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak tanah.
- 2) Asas aman  
Asas ini dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.
- 3) Asas terjangkau  
asas ini dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh pihak yang memerlukan.
- 4) Asas mutakhir  
Asas ini dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaan dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian hari.

---

<sup>35</sup> Waksito dan Hadi Arnowo, *Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah di Indonesia*, (Jakarta, Kencana, 2019), 4.

<sup>36</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria: Kajian Komperhensif*, 291.

5) Asas terbuka

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

Menurut Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 terkait dokumen-dokumen pendaftaran tanah, yaitu:

- 1) Daftar tanah, merupakan dokumen dalam bentuk daftar yang memuat identitas bidang tanah dengan sistem penomoran.
- 2) Surat ukur, merupakan dokumen yang memuat data fisik suatu bidang tanah dalam bentuk peta dan uraian.
- 3) Daftar nama, merupakan dokumen dalam bentuk daftar yang memuat keterangan mengenai penguasaan fisik dengan suatu hak atas tanah, atau hak pengelolaan dan mengenai pemilikan hak milik atas satuan rumah susun oleh perseorangan atau badan hukum.
- 4) Buku tanah, merupakan dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu objek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya.

**b. Tujuan Pendaftaran Tanah**

Tujuan pendaftaran tanah yang dimaksud dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sebagaimana berikut:

- 1) Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas sebidang tanah, satuan rumah susun, dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan, maka itu pemegang hak diberikan sertipikat.
- 2) Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dapat dengan mudah memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
- 3) Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Dalam pasal tersebut menyatakan bahwa kepastian hukum adalah tujuan utama diselenggarakannya pendaftaran tanah seperti yang diperintahkan oleh pasal 19 UUPA. Dan dijelaskan juga bahwa pendaftaran tanah akan diselenggarakan dengan sederhana dan mudah dimengerti serta diselenggarakan oleh masyarakat yang bersangkutan<sup>37</sup>. dari ketentuan dalam Pasal 19 UUPA dijelaskan bahwa tujuan pendaftaran tanah di Indonesia ialah untuk kepentingan pemerintah untuk tujuan memberikan jaminan dan kepastian hukum pemilikan tanah dengan melibatkan rakyat.

Guna dalam menjamin kepastian hukum hak-hak atas tanah, maka pendaftaran tanah harus meliputi dua kegiatan, yaitu:

- 1) Kadaster hak, merupakan kegiatan pengukuran dan penataan bidang-bidang tanah dan pendaftaran bidang-bidang tanah tersebut dalam daftar-daftar tanah. Maksud dari bidang-bidang tanah tersebut adalah bidang tanah yang dimiliki orang atau badan hukum dengan suatu hak.
- 2) Pendaftaran hak, merupakan kegiatan pendaftaran hak-hak dalam daftar-daftar buku tanah atas pemegang haknya.

Dalam Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 yang termasuk obyek pendaftaran tanah adalah:<sup>38</sup>

- 1) Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai;
- 2) Tanah hak pengelolaan;
- 3) Tanah wakaf;
- 4) Hak milik atas satuan rumah susun;
- 5) Hak tanggungan;
- 6) Tanah negara;

Dalam hal tanah negara, berbeda dengan obyek-obyek pendaftaran tanah yang lain. Pendaftaran tanah negara dilakukan dengan cara membukukan bidang tanah yang merupakan tanah negara dalam daftar tanah. Untuk

---

<sup>37</sup> Muchtar Wahid, *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah*, (Jakarta, Penerbit Republika, 2008), 68.

<sup>38</sup> Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

tanah negara tidak disediakan buku tanah, karena itu tidak diterbitkan sertipikat. Sedangkan obyek-obyek pendaftaran tanah yang lain, didaftar dengan membukukannya dalam peta pendaftaran dan buku tanah juga menerbitkan sertipikat sebagai surat tanda bukti haknya.

**c. Pengertian Sertipikat**

Dalam Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 disebutkan pengertian sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun, hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.<sup>39</sup>

Terdapat beberapa jenis sertipikat Hak Atas Tanah, yaitu:

1) Sertipikat Hak Milik (SHM)

Hak milik merupakan jenis hak tanah yang paling kuat diantara hak-hak atas tanah yang lain, dan secara yuridis hak milik dapat menjadi hak yang tidak kuat jika tidak dilengkapi dengan pembuktian yang dinamakan alat bukti sertipikat. Maka dari itu, pemilik hak atas tanah ini perlu memiliki sertipikat atas hak milik untuk menjamin kepastian hukum kepemilikan hak atas tanah tersebut.

2) Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB)

HGB merupakan hak untuk menggunakan atau mendirikan bangunan di atas lahan yang bukan miliknya sendiri dan dalam jangka waktu tertentu, yang artinya pemegang HGB tidak memiliki lahan, namun hanya memiliki bangunan. Sedangkan lahan tersebut bisa hak milik negara, hak pengelolaan, ataupun hak milik perorangan. HGB yang lahannya merupakan Hak Milik Negara atau Hak Pengelolaan, pertama harus di dahului dengan keputusan pemberian Hak Guna Bangunan dari Pejabat yang berwenang dari lembaga pemerintah, yaitu Kementerian Agraria dan Tata Ruang atau BPN. Sedangkan HGB yang merupakan lahan hak milik perorangan harus didahului dengan akta yang dibuat oleh PPAT.

---

<sup>39</sup> Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

3) Sertipikat Hak Guna Usaha (SHGU)

HGU termasuk jenis kepemilikan hak atas tanah yang harus didaftarkan hak kepemilikannya dari setiap peralihan, termasuk juga penghapusan HGU. Hak ini merupakan hak yang dapat beralih dan dialihkan, baik itu melalui cara jual beli, waris, dan sebagainya.

4) Sertipikat Hak Pakai (SHP)

Hak Pakai merupakan hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasi langsung oleh negara atau tanah milik perorangan yang dimiliki orang lain. Penerbitan Sertipikat Hak Pakai adalah salah satu tujuan dari pendaftaran tanah sebagaimana yang ditetapkan dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 yang dimana bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang atas bidang tanah.

5) Surat Hak Pengelolaan (SHPL)

Pengertian dari Hak Pengelolaan Tanah atau HPL merupakan hak menguasai dari negara yang sebagian kewenangan pelaksanaannya dilimpahkan kepada pemegang hak yang terdiri dari kelembagaan pemerintah. Pendaftaran Hak Pengelolaan dilakukan oleh pemohon Hak Pengelolaan kepada Kepala Kantor Pertanahan yang berada diwilayah letak tanah yang bersangkutan. Dengan diterbitkan Surat Hak Pengelolaan, pemegang Hak Pengelolaan dapat dengan mudah membuktikan jika dirinya adalah pemegang hak atas tanah tersebut dan mendapatkan jaminan kepastian dan perlindungan hukum.<sup>40</sup>

## B. Penelitian Terdahulu

Penelitian terdahulu merupakan upaya peneliti untuk menemukan inspirasi baru untuk penelitian yang bertujuan untuk menjadi salah satu acuan bagi penulis dalam melangsungkan penelitian. Penelitian terdahulu yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

---

<sup>40</sup> Urip Santoso, *Hak Atas Tanah, Hak Pengolaan, dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun*, 198.

1. Penelitian yang dilakukan oleh Bronto Susanto dengan judul “Kepastian Hukum Sertipikat Hak Atas Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997”. Dari hasil penelitiannya menunjukkan beberapa sistem publikasi dalam pendaftaran tanah meliputi: *Sistem publikasi positif*, *Sistem publikasi negatif*, dan *sistem publikasi negatif bertendensi positif*. Dalam penelitiannya ia menyimpulkan bahwa pendaftaran tanah untuk pertama kali berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997 tidak menggunakan sistem publikasi negatif murni, akan tetapi menggunakan sistem publikasi negatif bertendensi positif. Namun tidak merubah makna dari PP No. 24 Tahun 1997 adalah sistem publikasi negatif. Artinya negara tidak menjamin kebenaran data yang tercatat dalam sertipikat, buku tanah, maupun surat ukur. Selanjutnya menurut Bronto Susanto sertipikat tanah merupakan tanda bukti yang kuat namun tidak mutlak. Artinya kepastian hukum bagi pemegang atau pemilik sertipikat hak atas tanah adalah “kuat”, sepanjang diterbitkannya atas nama yang berhak, hak atas tanahnya diperoleh dengan itikad baik, dikuasai secara fisik, dan tidak ada yang membuktikan sebaliknya. Sedangkan “tidak mutlak” mengartikan bahwa sertipikat hak atas tanah masih dapat dibatalkan oleh putusan pengadilan yang telah memperoleh ketetapan hukum tetap, atau karena cacat administrasi.<sup>41</sup>
2. Penelitian yang dilakukan Rahmat Ramadhani yang berjudul “Konstruksi Hukum Kepemilikan Bangunan di Atas Tanah Hak Milik Orang Lain Berdasarkan Perjanjian Build Operate and Transfer (BOT)” dari hasil penelitiannya ini ia berpendapat bahwa hukum tanah di Indonesia mengacu pada asas-asas yang berlaku umum pada hukum. Salahsatunya asas pemisahan horizontal, asas ini menekankan bahwa bangunan dan tanaman tidak merupakan bagian dari tanah. Oleh karenanya hak atas tanah tidak dengan sendirinya termasuk pemilikan bangunan dan tanaman yang ada di atasnya. Kepemilikan bangunan yang didirikan di atas hak milik orang lain didasari atas perjanjian pemegang hak atas tanah (pemilik hak primer) dengan pemegang hak atas tanah (pemilik hak sekunder) dimana perjanjian tersebut menghasilkan berbagai hak atas tanah terhadap bangunan itu. Menurutnya sejatinya sistem hukum

---

<sup>41</sup> Bronto Susanto, “Kepastian Hukum Sertipikat Hak Atas Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997,” *DIH Jurnal Ilmu Hukum* 10, no 20 (2016): 76-82.

perjanjian di Indonesia mengatur sistem terbuka. Dengan kata lain setiap kata sepakat yang terjadi atau dikeluarkan oleh para pihak menimbulkan daya ikat yang berlaku bagi para pihak. Maknanya, orang berhak untuk membuat perjanjian dengan siapapun, lalu dapat menentukan syarat dan ketentuan yang disepakati oleh para pihak, meski tidak berlaku mutlak.<sup>42</sup>

3. Penelitian yang dilakukan oleh Dyah Devina Maya Ganindra dan Faizal Kurniawan dengan judul “Kriteria Pemisahan Horizontal Terhadap Penguasaan Tanah dan Bangunan” dalam hasil penelitiannya menunjukkan bahwa hukum Indonesia yang menganut asas pemisahan horizontal menyatakan bahwa bangunan dan tanaman bukan merupakan bagian dari tanah. Artinya walaupun seseorang mendirikan sebuah bangunan diatas sebidang tanah dan sudah menempati bangunan tersebut bertahun-tahun lamanya, namun ketika tanah tersebut disengketakan dikemudian hari dan ia kalah dalam sengketa tanah itu, maka ia harus menyerahkan tanah sengketa itu, karena ia menjadi pihak yang tidak bisa dibenarkan atas dasar telah mendirikan bangunan di atas tanah yang bukan hak miliknya. Perlu adanya peraturan yang mengatur jelas tentang kriteria dan batasan-batasan asas pemisah horizontal terhadap penguasaan tanah dan atau bangunan agar memudahkan para hakim dalam memutuskan suatu kasus yang berkaitan dengan penguasaan tanah dan bangunan.<sup>43</sup>

### C. Kerangka Berpikir

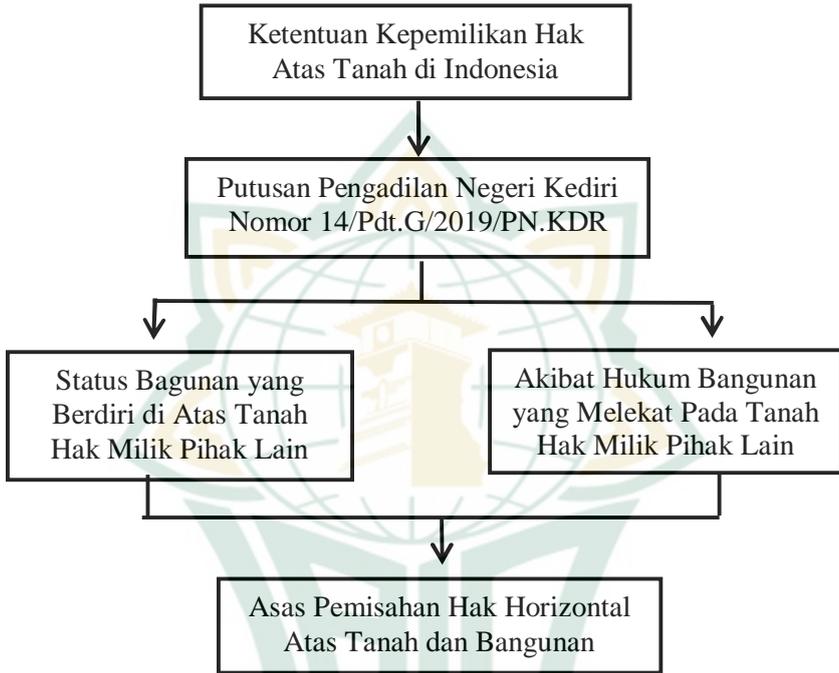
Ketentuan dasar mengenai tanah di Indonesia sudah tercantum dalam Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau yang biasa disebut UUPA. Hukum tanah di Indonesia menganut asas pemisahan horizontal, penerapan dari asas pemisah horizontal ini adalah hak sewa untuk bangunan, misalnya seseorang ataupun badan hukum menyewa sebuah lahan kosong yang merupakan hak milik pihak lain untuk didirikan bangunan diatasnya dengan membayar sejumlah uang sewa dengan jangka waktu tertentu yang telah disepakati kedua belah pihak. Selain itu, penguasaan dan

---

<sup>42</sup> Rahmat Ramadhani, “Kontruksi hukum Kepemilikan Bangunan di Atas Hak Milik Orang Lain Berdasarkan Perjanjian Build Operate and Transfer (BOT),” *Jurnal EduTech* 4, no 1 (2018): 21-28.

<sup>43</sup> Dyah Devina, “Kriteria Asas Pemisahan Horizontal Terhadap Penguasaan Tanah dan Bangunan,” *Yuridika* 32, no 2 (2017): 228-258.

penggunaan tanah harus mempunyai landasan dan bukti pemegang hak atas tanah tersebut agar penguasaan dan penggunaan tanah tersebut legal dan juga mendapat perlindungan hukum. Adapun bagan alur dari kerangka berpikir dalam penelitian ini sebagai berikut:



**Gambar 2.1**  
**Kerangka Berpikir**