

BAB III

KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH

3.1 Pertanahan

3.1.1 Pengertian Pertanahan

Berdasarkan Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) tanah merupakan permukaan bumi, atau lapisan bumi yang paling atas. Dalam pasal 4 UUPA pengertian tanah dinyatakan sebagai berikut: “Atas dasar hak menguasai negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut dengan tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum”. Selanjutnya yang dimaksud dalam pasal 4 tersebut yaitu permukaan bumi. Akan tetapi, yang dimaksud disini bukan segala aspeknya melainkan dalam mengatur salah satu aspek yuridis yang disebut dengan hak. Hak-hak yang berada di atas bumi disebut dengan hak atas tanah termasuk juga bangunan dan benda-benda yang di atasnya termasuk persoalan hukum. Hak-hak atas tanah ini yang dimanfaatkan oleh setiap manusia (Yusri, 2020)

Tanah merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa yang dikaruniai kepada manusia sebagai sumber kehidupan sebagai tumpuan masa depan kesejahteraan manusia itu sendiri. Boedi Harsono mendefenisikan tanah sebagai berikut:

- a. Permukaan bumi atau lapisan bumi di atas sekali
- b. Keadaan bumi di suatu tempat
- c. Permukaan bumi diberi batas
- d. Bahan-bahan dari bumi, bumi sebagai bahan sesuatu (pasir, cadas, napal, dan sebagainya) (Ramadhani, 2018).

Pernyataan di atas dapat disimpulkan bahwa tanah adalah bagian paling atas dari permukaan bumi, tanah merupakan media yang penting bagi kehidupan tumbuhan dan berbagai aktivitas manusia. Tanah sering dipahami sebagai sebidang wilayah yang memiliki batas tertentu dan dapat dimiliki, dikelola, atau dimanfaatkan oleh individu maupun negara. Tanah tidak hanya

terbatas pada aspek fisik semata, melainkan mencakup nilai guna, status hukum, serta kedudukannya dalam kehidupan sosial dan lingkungan.

3.1.2 Dasar Hukum Hak Atas Tanah

Dasar hukum ketentuan hak atas tanah diatur dalam Pasal 4 Ayat (1) UUPA, yaitu “atas dasar hak menguasai dari negara sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dimiliki oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum”.

Adapun peraturan perundang-undangan yang membahas tentang mengatur hak atas tanah, yaitu:

1. Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.
2. Undang-undang No.16 Tahun 1985 tentang Peraturan Rumah Susun.
3. Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah.
4. Undang-undang No. 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun.
5. Peraturan Pemerintah No.40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Atas Tanah.
6. Peraturan Pemerintah No.41 Tahun 1996 tentang pemilikan rumah tempat tinggal atau hunian oleh orang asing yang berkedudukan di Indonesia.
7. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
8. Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang peraturan pejabat pembuat akta tanah.
9. Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No.3 Tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
10. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.3 Tahun 1999 tentang pelimpahan kewenangan pemberian dan pembatalan keputusan pemberian hak atas tanah Negara.
11. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1997 tentang tata cara pemberian dan pembatalan hak atas tanah Negara dan hak pengelolaan (Santoso, Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah, 2010)

Undang- undang dan peraturan di atas merupakan dasar hukum yang membahas tentang pengaturan dan mengelola hak atas tanah di Indonesia baik dalam bentuk undang-undang, peraturan pemerintah, maupun peraturan

menteri (PERMEN). Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) Tahun 1960 yang menjadi dasar utama yang mengatur prinsip-prinsip kepemilikan dan penguasaan tanah oleh warga negara. Selain itu, terdapat berbagai undang-undang dan peraturan pemerintahan yang mengatur aspek-aspek khusus seperti rumah susun, hak tanggungan, hak guna bangunan, hak guna usaha, serta hak milik atas satuan rumah susun. Peraturan-peraturan tersebut juga membahas mengenai pendaftaran tanah, pembatalan hak atas tanah, serta kewenangan pejabat pembuat akta tanah. Bahkan kepemilikan bagi warga asing juga pengaturan secara khusus dalam peraturan pemerintah (PP).

3.1.3 Macam-macam Hak Atas Tanah

Hak atas tanah adalah hak yang diberi wewenang kepada seseorang yang mempunyai hak untuk mempergunakan atau pengambilan manfaat atas tanah tersebut. Hak-hak atas tanah yang dimaksud ditentukan dalam Pasal 16 *Jo*. Pasal 53 UUPA, antara lain:

1. Hak milik
2. Hak guna usaha
3. Hak guna bangunan
4. Hak pakai
5. Hak sewa
6. Hak membuka tanah
7. Hak memungut hasil hutan
8. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang diterapkan oleh undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana disebut dalam pasal 53 (Santoso, Hukum Agraria dan Hak-hak Atas Tanah, 2006)

Jenis hak atas tanah yang diakui dalam hukum agraria Indonesia. Hak-hak tersebut mencakup hak milik sebagai hak tertinggi yang dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia. Selain itu terdapat juga hak guna usaha dan hak guna bangunan yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak untuk memanfaatkan tanah negara dalam jangka waktu tertentu untuk kepentingan pertanian dan pembangunan. Hak pakai dan hak sewa memberi hak kepada seseorang atau badan hukum untuk menggunakan tanah milik pihak lain dalam batas tertentu. Hak membuka tanah dan memungut hasil hutan

merupakan bentuk hak tradisional yang masih diakui, khususnya di wilayah adat atau perdesaan. Di luar itu, terdapat juga hak-hak lain yang bersifat khusus atau sementara, sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan. Dengan demikian, sistem kepemilikan hak atas tanah di Indonesia dirancang telah sesuai ketentuan peraturan yang berlaku.

Adapun macam-macam hak atas tanah yang ditetapkan dalam Pasal 16 *Jo.* Pasal 53 UUPA, dikelompokkan menjadi 3 bidang, yaitu:

1. Hak atas tanah yang bersifat tetap

Yaitu hak-hak atas tanah ini akan tetap ada selama UUPA masih berlaku atau belum dicabut dengan undang-undang yang baru. Macam-macam hak atas tanah ini adalah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa untuk bangunan, hak membuka tanah dan hak memungut hasil hutan.

2. Hak atas tanah yang akan ditetapkan dengan undang-undang

Yaitu hak atas tanah yang akan lahir kemudian, yang ditetapkan dengan undang-undang. Hak atas tanah ini belum ada.

3. Hak atas tanah ini sifatnya sementara

Yaitu hak atas tanah yang sifatnya sementara, dalam waktu yang singkat akan dihapuskan dikarenakan mengandung sifat-sifat pemerasan, mengandung sifat feodal dan bertentangan dengan jiwa UUPA. Macam-macam hak atas tanah ini adalah hak gadai (gadai tanah), hak usaha bagi hasil (perjanjian bagi hasil), hak menumpang dan hak sewa tanah pertanian. Macam hak atas tanah yang bersifat sementara ditetapkan dalam pasal 53 ayat (1) UUPA, yaitu:

1. Hak gadai
2. Hak usaha bagi hasil
3. Hak menumpang
4. Hak sewa tanah pertanian (Santoso, 2015)

Hak atas tanah di atas merupakan beberapa bentuk hak atas tanah yang bersifat tradisional dan dikenal dalam praktik hukum adat maupun agraria di Indonesia yang merupakan bentuk-bentuk pemanfaatan tanah yang lahir dari

hubungan sosial ekonomi di masyarakat. Meskipun hak-hak ini tidak selalu tercatat secara formal dalam system hukum pertanahan modern, karena keberadaannya tetap diakui secara sosiologis masih dipraktikkan secara turun temurun.

Hak-hak atas tanah yang disebut dalam Pasal 16 *Jo.* Pasal 53 UUPA bersifat liminatif, artinya disamping hak-hak atas tanah yang disebutkan dalam UUPA, kelak dimungkinkan lahirnya hak atas tanah baru yang diatur secara khusus dengan undang-undang.

3.1.4 Pendaftaran Hak Atas Tanah

Pendaftaran tanah merupakan rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus-menerus untuk mengumpulkan, mengolah, mencatat, kemudian dibukukan, serta penyajian dan pemeliharaan data yuridis dan data fisik dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang tanah di suatu wilayah ataupun satuan rumah susun serta hak-hak yang membebaninya. Tujuannya pendaftaran tanah yaitu memberikan bukti bahwa hak atas tanah tersebut resmi ada kepemilikan atas nama seseorang yang menjamin memberikan kepastian hukum dan perlindungan hak atas tanah tersebut bagi pemilik tanah, yang kemudian menghindari sengketa tanah, serta mendukung perencanaan pembangunan dan ekonomi di suatu wilayah.

Boedi Harsono mengemukakan, pendaftaran tanah merupakan serangkaian kegiatan yang dilakukan secara teratur dan terus menerus untuk mengumpulkan, mengolah, menyimpan, dan menyajikan data tertentu mengenai bidang-bidang tanah yang ada di suatu wilayah tertentu.

Jadi, pendaftaran tanah merupakan kumpulan langkah-langkah administratif yang dilakukan oleh pemerintah dengan dikumpulkan, mengolah, mencatat, dan menerbitkan data mengenai tanah di suatu daerah.

Tujuan dari pendaftaran tanah yaitu sebagai berikut:

- a. Memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun, dan hak-

hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan

- b. Menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan hukum mengenai bidang-bidang tanah atau satuan rumah susun terdaftar
- c. Terselenggaranya tertib administrasi pertanahan, maka kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah yang tertuang dalam pasal 4, sedangkan untuk melaksanakan fungsi informasi, data yang berkaitan dengan aspek fisik dan yuridis dari bidang-bidang tanah yang sudah terdaftar, terbuka untuk umum.

Pendaftaran tanah yang dilakukan pihak pemerintah mengacu pada berbagai peraturan yang termasuk di dalamnya:

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) mengatur pendaftaran tanah dengan tujuan memberikan jaminan kepastian hukum. Pendaftaran tanah ini merupakan kewajiban baik bagi pemerintah maupun pemegang hak atas tanah. Ketentuan mengenai kewajiban pemerintah untuk melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia diatur dalam Pasal 19 UUPA, yaitu:

- 1) Sebagai penjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia berdasarkan ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah
- 2) Dalam ayat 1, pendaftaran tanah itu meliputi:
 - a. Pengukuran, pemetaan, serta pembukuan tanah.
 - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut.
 - c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
- 3) Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaranya menurut pertimbangan menteri agrarian.

- 4) Di dalam peraturan pemerintah diaturlah biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termasuk dalam ayat 1 di atas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari biaya-biaya tersebut.

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) menetapkan bahwa pemegang hak atas tanah, seperti hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan, memiliki kewajiban untuk mendaftarkan tanah yang dimilikinya. Kewajiban pendaftaran bagi pemegang hak milik diatur secara khusus dalam Pasal 23 UUPA, yaitu:

- (1) Hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19
 - (2) Pendaftaran termaksud dalam ayat 1 merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut
- Kewajiban bagi pemegang hak guna usaha untuk mendaftarkan

tanahnya diatur dalam Pasal 32 UUPA, yaitu:

- (1) Hak guna usaha, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan penghapusan tersebut, harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19
 - (2) Pendaftaran termaksud dalam ayat 1 merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai peralihan serta hapusnya hak guna usaha, kecuali dalam hal hak itu hapus karena jangka waktunya berakhir
- Kewajiban bagi pemegang hak guna bangunan untuk mendaftarkan

tanahnya diatur dalam pasal 38 UUPA, yaitu:

- (1) Hak guna bangunan, termasuk syarat-syarat pemberiannya, dengan demikian juga setiap peralihan dan hapusnya hak tersebut harus didaftar menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam 19
- (2) Pendaftaran termaksud ayat 1 merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak guna bangunan serta sahnya peralihan hak tersebut, kecuali dalam hal hak itu hapus karena jangka waktunya berakhir.

UUPA juga mengatur pendaftaran Hak Pakai atas tanah, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 41 UUPA, yaitu:

“Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya

atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan undang-undang ini” (Santoso, Hukum Agraria: Kajian Komprehensif, 2012).

Dapat disimpulkan hak pakai merupakan hak yang memberikan kewenangan kepada seseorang atau badan hukum untuk memanfaatkan atau memperoleh hasil dari tanah, baik yang dikelola langsung oleh pemerintah maupun milik pihak lain. Hak ini didasarkan pada keputusan pejabat yang berwenang atau melalui perjanjian dengan pemilik tanah, namun tidak termasuk dalam kategori sewa menyewa atau pengelolaan tanah biasa. Penggunaan hak pakai harus dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta tidak boleh melanggar asas-asas utama yang ditetapkan dalam Undang-Undang Pokok Agraria.

3.1.5 Sengketa Pertanahan

Tanah memiliki peran penting bagi kehidupan rakyat Indonesia sehingga tanah diatur dalam Konstitusi Negara Indonesia. Pentingnya tanah karena adanya hubungan yang erat antara manusia dengan tanah. Karena tanah merupakan modal hidup dari manusia. Hal ini telah dijelaskan dalam UUD Republik Indonesia 1945 Pasal 33 ayat (3) dinyatakan bahwa “Bumi, air, dan semua kekayaan alam yang terdapat di dalamnya, dikuasai oleh negara dan digunakan untuk kesejahteraan rakyat sebesar-besarnya”. Ketentuan hukum mengenai tanah juga terdapat dalam Undang-undang Nomor 1 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria. Namun kenyataannya pada saat ini sangat banyaknya terjadi sengketa tanah yang disebabkan karena banyaknya oknum-oknum yang memanfaatkan kondisi dimana adanya kelemahan penegakan hukum sehingga terjadilah peningkatan pada jumlah sengketa tanah. Hal ini disebabkan karena oknum penegak hukum yang lemah dan juga disebabkan karena peningkatan berbagai kebutuhan terhadap tanah yang sangat tinggi di zaman sekarang sementara bidang tanah yang terbatas (Alrasyid, 2021).

Sengketa tanah merupakan sengketa yang timbul karena adanya suatu konflik kepentingan atas tanah. Sangatlah perlu adanya penataan terhadap

perbidangan dan pemanfaatan tanah ditujukan untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat, khususnya dalam menjamin kepastian hukum terhadap hak atas tanah tersebut. Sengketa tanah diatur dalam Undang-undang tentang sengketa tanah. Dalam hal tersebut, Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Indonesia No. 3 Tahun 2011 mendefinisikannya sebagai sengketa tanah yang melibatkan badan hukum, badan, atau orang perseorangan. Secara singkat, tanah yang dipermasalahkan adalah tanah yang kepemilikannya menjadi sengketa antara dua pihak yang saling bersaing untuk mengklaim hak atas tanah tersebut (Sukmawati, 2022).

Sengketa tanah disebabkan oleh beberapa faktor. Faktor-faktor tersebut yaitu karena peraturan yang kurang sempurna yang mana masih lemahnya penegakan hukum, ketidaksesuaian dengan peraturan, dan kurangnya respon dari otoritas pertanahan terhadap integritas dan kuantitas tanah yang tersedia. Kemudian faktor selanjutnya yaitu berisinya data yang tidak akurat, data tanah yang tidak lengkap atau tidak akurat. Sengketa tanah yang ada di Indonesia biasanya terkait dengan persetujuan pemilikan tanah, peralihan hak, dan penguasaan milik pribadi sebelumnya.

3.2 Kepemilikan Atas Tanah

3.2.1 Pengertian Kepemilikan Atas Tanah

Kepemilikan atas tanah merupakan hak yang paling kuat dan penuh yang dapat dimiliki seseorang terhadap sebidang tanah. Dalam konteks hukum agraria di Indonesia, kepemilikan atas tanah merupakan salah satu jenis hak atas tanah yang diatur dalam UUPA No. 5 Tahun 1960. Berdasarkan Pasal 20 UUPA menyatakan bahwa hak milik adalah hak atas tanah yang paling kuat dan paling lengkap. Dalam penjelasan pasal tersebut, dijelaskan bahwa tidak ada batas waktu untuk penguasaan tanah dan luas lingkup penggunaannya mencakup baik untuk diusahakan maupun digunakan sebagai lokasi untuk membangun sesuatu. Hak milik dalam hukum agrarian tersebut mempunyai ciri-ciri yaitu, turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat oleh subyek hukum di antara hak hak lain, tidak terbatas oleh waktu, dapat beralih dan

dialihkan, hak milik hanya dapat dimiliki oleh Warga Negara Indonesia dan badan hukum yang berdiri berdasarkan hukum di Indonesia, dan kemudian dapat dijadikan utang dengan dibebani hak tanggungan (Mutiah, 2018).

3.2.2 Macam-macam Kepemilikan Atas Tanah

Pengaturan mengenai kepemilikan hak atas tanah di Indonesia diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960. Berikut ini adalah jenis-jenis hak atas tanah yang utama:

1. Hak Milik

Hak terkuat dan terpenuh yang dapat dimiliki seseorang atas tanah tidak memiliki batas waktu kepemilikan, artinya berlaku selamanya. Hak ini hanya dapat dimiliki oleh Warga Negara Indonesia (WNI) dan dapat diwariskan kepada ahli waris. Selain itu, badan hukum tertentu yang ditetapkan oleh Pemerintah, termasuk badan-badan keagamaan dan sosial, juga berhak atas kepemilikan tanah. Kriteria untuk badan hukum yang dapat memiliki hak milik ini telah diatur dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah No. 38 Tahun 1963 mengenai penunjukan badan-badan hukum yang diperbolehkan memiliki hak milik atas tanah, yaitu:

- 1) Bank-bank yang didirikan oleh negara.
- 2) Perkumpulan-perkumpulan Koperasi Pertanian yang didirikan berdasarkan atas Undang-undang No. 79 Tahun 1958.
- 3) Badan-badan keagamaan yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria setelah mendengar Menteri Agama.
- 4) Badan-badan sosial, yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria, setelah mendengar Menteri Kesejahteraan Sosial.

2. Hak Guna Usaha

Hak Guna Usaha (HGU) merupakan hak untuk mengelola tanah yang dikuasai oleh Negara dalam waktu tertentu, dengan tujuan untuk kegiatan pertanian, perikanan, atau peternakan. Luas lahan yang diberikan untuk HGU adalah minimal 5 hektar. Namun, jika lahan yang dimohon mencapai 25 hektar, pemohon diwajibkan untuk menunjukkan investasi modal yang

memadai serta kinerja perusahaan yang baik. Jangka waktu yang diberikan untuk HGU ini maksimal adalah 25 tahun.

Menurut pasal 30 UUPA ada beberapa subjek yang dapat memiliki HGU, yaitu:

- 1) Warga Negara Indonesia
- 2) Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia
- 3) Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan (HGB) adalah hak untuk mendirikan dan memiliki bangunan di atas tanah yang bukan milik pribadi, dengan jangka waktu maksimum 30 tahun. Berdasarkan Pasal 36 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), subjek yang berhak memiliki HGB adalah:

- 1) Penduduk Negara Indonesia.
- 2) Badan hukum yang dibentuk sesuai peraturan hukum di Indonesia dan beroperasi di wilayah Indonesia.

3. Hak Pakai

Hak Pakai (HP) merupakan suatu hak untuk memanfaatkan dan mengambil hasil dari tanah yang dikuasai oleh negara atau dimiliki oleh orang lain. Hak ini disertai dengan tanggung jawab yang ditentukan dalam ketetapan yang dikeluarkan oleh otoritas berwenang atau melalui kesepakatan dengan pemilik tanah. Kesepakatan tersebut bukan merupakan kontrak sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, selama tidak bertentangan dengan prinsip dan peraturan yang berlaku. Berdasarkan pasal 42 UUPA subjek yang dapat memiliki hak pakai, yaitu:

- 1) Warga Negara Indonesia
- 2) Orang asing yang berkedudukan di Indonesia
- 3) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia
- 4) Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia

4. Hak Pengelolaan

Hak pengelolaan adalah hak yang dimiliki oleh Negara untuk menguasai, di mana sebagian dari kewenangannya dapat dialihkan kepada pemegang hak tersebut. Sesuai dengan ketentuan Pasal 67 ayat (1) dan ayat (2) dari PMNA/KBPN No. 9 Tahun 1999, hak pengelolaan dapat diberikan kepada badan-badan hukum, asalkan sesuai dengan tugas pokok dan fungsi mereka terkait dengan pengelolaan tanah, yaitu:

- 1) Instansi pemerintahan termasuk pemerintah daerah provinsi/kabupaten/kota.
- 2) Badan Usaha Milik Negara.
- 3) Badan Usaha Milik Daerah.
- 4) PT Persero.
- 5) Badan otorita.
- 6) Badan-badan hukum lainnya yang ditunjuk oleh pemerintah (Waskito & Arnowo, 2017)

Berdasarkan ketentuan undang-undang di atas dapat dijelaskan bahwa hak pengelolaan bersifat strategis dan hanya dapat diberikan kepada lembaga yang memiliki tanggung jawab langsung dalam mengatur dan memanfaatkan tanah untuk kepentingan pembangunan dan pelayanan publik.

5. Hak membuka tanah dan memungut hasil hutan

Hak ini hanya dapat dimiliki oleh Warga Negara Indonesia dan telah diatur dalam peraturan pemerintah.

6. Hak sewa untuk bangunan

Hak untuk mendirikan dan memiliki bangunan di atas tanah milik orang lain dengan membayar sejumlah sewa yang telah disepakati oleh pemilik tanah, serta jangka waktu sewa sesuai dengan kesepakatan antara pemilik tanah dan penyewa.

7. Hak ulayat

Hak ulayat merupakan sebuah hak tradisional masyarakat hukum adat atas wilayah tertentu, Hak ulayat ini masih diakui sepanjang masih ada dalam praktik dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional.

3.3 Sertifikat Hak Milik Atas Tanah

3.3.1 Pengertian Sertifikat Hak Milik Atas Tanah

Sertifikat hak atas tanah adalah bukti bahwa tanah tersebut telah terdaftar. Sertifikat ini sangat berkaitan dengan esensi kepentingan dan manfaat tanah, baik dalam konteks penyewaan, perdagangan, kerjasama, maupun sebagai agunan (Sutedi, 2011)

Sertifikat tanah adalah dokumen resmi yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang berfungsi sebagai bukti kepemilikan sah atas suatu bidang tanah. Sertifikat ini tidak hanya sebagai tanda bukti hak, tetapi juga berperan sebagai alat pembuktian yang kuat terkait dengan data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya. Secara umum, sertifikat tanah terdiri dari dua bagian utama:

1. Salinan buku tanah yang mengandung data yuridis, yaitu keterangan tentang status hukum bidang tanah, pemegang haknya, serta hak-hak pihak lain yang terkait.
2. Surat ukur yang berisi data fisik, mencakup informasi mengenai letak, batas, dan luas tanah tersebut (Solina et al., 2020)

Dengan demikian, sertifikat tanah memberikan kepastian hukum bagi pemiliknya dan dapat digunakan untuk berbagai keperluan, seperti jaminan kredit di bank, transaksi jual beli, serta sebagai bukti dalam penyelesaian sengketa pertanahan.

Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) mengatur bahwa akhir dari kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan oleh pemerintah adalah pemberian surat tanda bukti hak, yang berfungsi sebagai bukti kepemilikan yang sah dan kuat. Hal ini juga dipertegas dalam Pasal 13 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 mengenai Pendaftaran Tanah, yang menyatakan bahwa surat tanda bukti hak atas tanah yang telah didaftarkan disebut sebagai sertifikat. Sertifikat ini merupakan salinan dari buku tanah dan surat ukur yang disatukan dalam bentuk yang ditetapkan oleh Menteri Agraria. Dengan demikian, kegiatan pendaftaran tanah menghasilkan surat tanda bukti hak yang berupa sertifikat (A. Dilapanga, 2017)

Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengatur sebagai berikut:

1. Sertifikat merupakan bukti hak yang sah yang berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat terkait data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya, dengan syarat bahwa data tersebut sesuai dengan informasi yang terdapat pada surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.
2. Apabila sertifikat atas suatu bidang tanah telah dikeluarkan secara sah atas nama individu atau badan hukum yang memperolehnya dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa memiliki hak atas tanah tersebut tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan haknya. Ketentuan ini berlaku jika dalam jangka waktu lima tahun sejak sertifikat itu diterbitkan, pihak yang mengklaim hak tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kantor Pertanahan yang relevan, atau tidak mengajukan gugatan ke pengadilan terkait penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut (Murni & Sulaiman, 2022).

Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 di atas menegaskan bahwa sertifikat tanah merupakan alat bukti yang sah dan kuat mengenai kepemilikan tanah, selama ada data yang tercantum di dalamnya terdapat surat ukur dan buku tanah resmi. Selain itu, jika seseorang atau badan hukum memperoleh sertifikat tersebut secara sah, beritikad baik, dan benar-benar menguasai tanahnya, maka klaim dari pihak lain atas tanah tersebut tidak dapat diterima apabila dalam jangka waktu lima tahun tidak ada keberatan atau gugatan yang diajukan ke pengadilan. Ketentuan ini memberikan perlindungan hukum kepada pemegang sertifikat dan menjamin kepastian hukum dalam penguasaan tanah.

3.3.2 Sertifikat Sebagai Akta Otentik

Salah satu fungsi akta adalah sebagai alat pembuktian. Sertifikat mempunyai kedudukan sebagai akta otentik mempunyai kekuatan lahir, formil, dan materil berdasarkan Pasal 165 HIR bahwa akta otentik mempunyai kekuatan hukum yang sempurna. Artinya apa yang tercantum didalamnya harus diterima sebagai suatu yang benar selama tidak ada pihak yang dapat membuktikan sebaliknya.

Kedudukan sertifikat tanah sebagai akta otentik memiliki landasan hukum yang kuat dalam sistem hukum Indonesia. Sertifikat tanah merupakan dokumen resmi yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai bukti kepemilikan atas tanah, yang memuat data fisik dan yuridis mengenai bidang tanah tertentu. Dalam perspektif hukum perdata, sertifikat tanah tergolong akta otentik, karena disusun oleh instansi yang berwenang yaitu Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam bentuk dan prosedur yang diatur oleh hukum yang berlaku, sesuai dengan ketentuan Pasal 1868 KUHPperdata. Sebagai akta otentik, sertifikat tanah memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna dalam hal isi dan kebenaran yang tercantum di dalamnya, sepanjang tidak dibuktikan sebaliknya di pengadilan. Dengan demikian, pemegang sertifikat tanah diakui secara hukum sebagai pihak yang sah memiliki hak atas tanah tersebut, dan sertifikat itu dapat dijadikan dasar yang kuat dalam setiap proses hukum atau sengketa pertanahan. Selain itu, sertifikat tanah juga menjalankan fungsi publikasi, yaitu memberikan informasi kepada masyarakat mengenai status kepemilikan suatu bidang tanah.

Namun demikian, kekuatan hukum sertifikat tanah bukanlah mutlak, karena dapat digugat dan dibatalkan apabila terbukti bahwa penerbitannya dilakukan secara melawan hukum, seperti dengan cara menyembunyikan fakta, memalsukan data, atau melanggar prosedur hukum. Dalam praktiknya, banyak terjadi kasus di mana sertifikat tanah dibatalkan oleh pengadilan karena cacat hukum dalam proses penerbitannya. Oleh sebab itu, meskipun sertifikat tanah berkedudukan sebagai akta otentik, keabsahannya tetap bersyarat pada kejujuran dan legalitas prosedur yang mendasarinya. Dengan demikian, kedudukan sertifikat tanah sebagai akta otentik memberikan perlindungan hukum yang kuat bagi pemegang hak, namun tetap harus didasarkan pada proses administrasi dan substansi hukum yang sah dan benar. Sertifikat tanah bukan hanya alat bukti administratif, tetapi juga

instrumen penting dalam menjamin kepastian hukum dan perlindungan hak atas tanah di Indonesia.

3.3.3 Fungsi dan Tujuan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah

Di jelaskan sejumlah kegunaan/fungsi dari sertifikat hak milik atas tanah yaitu:

1. Bukti kepemilikan yang sah

Sertifikat merupakan sebagai alat bukti kepemilikan yang kuat secara umum, sertifikat memiliki kekuatan dalam pembuktian yang sempurna di pengadilan, dan kemudian menjadi rujukan utama dalam penentuan pemilik yang sah.

2. Instrumen ekonomi

Sertifikat dalam instrumen ekonomi kerap kali dijadikan sebagai jaminan/agunan untuk kredit perbankan, kemudian meningkatkan nilai ekonomis tanah, dan memfasilitasi transaksi properti dan investasi di sektor pertanahan.

3. Perlindungan hukum

Dengan adanya sertifikat dapat melindungi pemilik dari pengambilalihan tanah secara illegal, mencegah penyerobotan atau okupasi liar, dan mengurangi resiko terjadinya sengketa dan gugatan dari pihak ketiga (Entiman Nae, 2013)

4. Kemudahan transaksi

Dengan adanya sertifikat dapat memudahkan proses jual beli tanah, mempercepat proses peralihan hak, dan mengurangi resiko penipuan dalam transaksi properti.

5. Dasar pengenaan pajak

Dalam hal ini sertifikat menjadi rujukan untuk pengenaan pajak bumi dan bangunan (PBB), juga memudahkan perhitungan nilai objek pajak, dan mendukung peningkatan pendapatan negara dari sektor perpajakan.

6. Kejelasan status tanah

Sertifikat memberikan informasi jelas tentang lokasi, luas, dan batas tanah, mencatat beban hak seperti hak tanggungan yang ada pada tanah, dan kemudian memuat riwayat kepemilikan tanah.

Adapun beberapa tujuan dari sertifikat tanah yaitu:

1. Kepastian hukum

Dengan adanya sertifikat dapat memberikan jaminan kepastian hukum mengenai hak atas tanah bagi pemiliknya, kemudian melindungi pemilik dari klaim pihak lain yang tidak sah, dan mencegah sengketa tanah dan konflik kepemilikan (Klaudius Ilkam Hulu, 2021)

2. Tertib administrasi pertanahan

Sertifikat menciptakan system administrasi pertanahan yang teratur, dengan memudahkan pendaftaran dan pemetaan tanah kepemilikan tanah, dan selanjutnya mendukung perencanaan tata ruang wilayah.

3. Implementasi reforma agrarian

Dapat mewujudkan redistribusi tanah yang adil, mendukung program pemerataan kepemilikan tanah, dan mengurangi kesenjangan kepemilikan tanah.