

TINJAUAN JURUDIS HAK MILIK ATAS TANAH BERDASARKAN HUKUM AGRARIA

Oleh :
Aritha Esther Tarigan, S.H., M.H.

Abstrak

Property rights to land are the most fulfilled and hereditary rights, which are only given to single Indonesian citizens and legal entities established by the government with certain conditions. Property rights to land can occur and be erased based on the prevailing laws and regulations. Foreign nationals and Indonesian citizens who also have foreign citizenship are not permitted to own land rights. Indonesian citizens and legal entities designated by the government that have ownership rights on land have full authority to use ownership rights on the land. However, it must also pay attention to all functions of land rights that have social functions.

Key Word: Property rights, Land

PENDAHULUAN

Latar Belakang

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) salah satunya mengatur tentang hak-hak terkait atas tanah. Dalam Pasal 16 UUPA yang dimaksud hak-hak atas tanah yaitu Hak Milik; Hak Guna Usaha; Hak Guna Bangunan; Hak Pakai; Hak Sewa; Hak Membuka Tanah; dan Hak Memungut Hasil Hutan. Hak milik atas tanah di atur dalam Bagian III Hak Milik Pasal 20 sampai 27 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria (UUPA). Dalam Pasal 20 UUPA dinyatakan Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6.

Hak milik Atas Tanah merupakan hak yang terpenuh dan paling kuat serta bersifat turun-temurun, yang hanya diberikan kepada warga negara Indonesia tunggal dan badan-badan

hukum yang ditetapkan oleh pemerintah dengan syarat-syarat tertentu. Hak milik atas tanah dapat terjadi dan terhapus berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Warga negara asing dan Warga negara Indonesia yang juga mempunyai kewarganegaraan asing tidak diperbolehkan mempunyai hak milik atas tanah. Warga negara Indonesia dan badan-badan hukum yang ditetapkan pemerintah yang memiliki hak milik atas tanah mempunyai kewenangan penuh untuk mempergunakan hak milik atas tanah tersebut. Namun, juga harus memperhatikan akan semua fungsi hak atas tanah yang memiliki fungsi sosial.

Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, maka timbul pertanyaan:

- a. Apa yang dimaksud Hak Milik atas tanah menurut UUPA?

- b. Bagaimana melakukan pendaftaran Hak Milik atas Tanah
- c. Apa saja yang dapat menyebabkan hapusnya Hak Milik atas Tanah?

Maksud dan Tujuan

Penelitian ini disusun dengan maksud dan tujuan di antaranya adalah sebagai berikut:

- a. Mengetahui pengertian Hak Milik atas tanah menurut UUPA
- b. Mengetahui cara melakukan pendaftaran Hak Milik atas Tanah
- c. Mengetahui hal-hal apa saja yang menyebabkan hapusnya Hak Milik atas Tanah

Metode Penulisan

Penyusunan penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif yang mengacu pada tinjauan pustaka (referensi) yang ada.

PEMBAHASAN

Hak Milik dalam UUPA

Hak Milik dalam UUPA diatur dalam Pasal 20 sampai dengan Pasal 27. Menurut Pasal 20 Ayat 1 UUPA, yang dimaksud *Hak Milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6*. Sedangkan Ayat 2 menyatakan bahwa *Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain*. Turun temurun maksudnya adalah hak milik atas tanah dapat berlangsung terus selama pemiliknya masih hidup dan apabila pemiliknya meninggal dunia, maka hak milik tersebut dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya sepanjang memenuhi syarat sebagai subjek hak milik.

Terkuat, yaitu bahwa hak milik atas tanah lebih kuat dibandingkan dengan hak atas tanah lainnya, tidak

memiliki batas waktu tertentu, mudah dipertahankan dari gangguan pihak lain, dan tidak mudah hapus.

Terpenuhi, maksudnya adalah hak milik atas tanah memberi wewenang kepada pemiliknya paling luas apabila dibandingkan dengan hak atas tanah lainnya, dapat menjadi induk dari hak atas tanah lainnya, tidak berinduk pada hak atas tanah lainnya, dan penggunaan tanahnya lebih luas apabila dibandingkan dengan hak atas tanah lainnya.

Subyek Hak Milik Atas Tanah

Subyek hak milik dalam UUPA terdapat dalam Pasal 21 Ayat 1 yaitu *hanya warganegara Indonesia dapat mempunyai hak milik*. Sedangkan Ayat 2 *Oleh Pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai Hak milik dan syarat-syaratnya*. Badan-badan hukum yang menjadi subyek hak milik atas tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 38 Tahun 1963. Adapun badan-badan hukum yang ditunjuk dalam PP No. 38 Tahun 1963 itu adalah

1. Bank-bank yang didirikan oleh negara (selanjutnya disebut Bank Negara);
2. Perkumpulan-perkumpulan Koperasi Pertanian yang didirikan berdasarkan atas Undang-Undang No. 79 Tahun 1958 (Lembaga Negara tahun 1958 No. 139);
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;

Selain itu, tidak ada subyek lain yang dapat menjadi pemegang hak milik atas tanah di Indonesia. Dengan ketentuan yang demikian berarti setiap orang tidaklah dapat dengan begitu saja melakukan pengalihan hak milik atas tanah. Ini berarti Undang-Undang Pokok Agraria memberikan pembatasan peralihan hak milik atas tanah. Agar hak milik atas tanah dapat dialihkan, maka pihak terhadap siapa hak milik atas tanah tersebut hendak dialihkan haruslah merupakan orang perorangan warga negara Indonesia tunggal, atau badan-badan hukum tertentu yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tersebut.

Terjadinya Hak Milik Atas Tanah

Hak milik atas tanah dapat terjadi melalui tiga cara sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 22 UUPA, yaitu:

Hak Milik atas tanah yang terjadi menurut hukum adat

Hak milik atas tanah terjadi dengan jalan pembukaan tanah (pembukaan hutan) atau terjadi karena timbulnya lidah tanah (Aanslibbing). Yang dimaksud dengan pembukaan tanah adalah pembukaan tanah (pembukaan hutan) yang dilakukan secara bersama-sama dengan masyarakat hukum adat yang dipimpin oleh ketua adat melalui tiga sistem penggarapan, yaitu matok sirah matok galeng, matok sirah gilir galeng dan sistem bluburan. Yang dimaksud dengan istilah lidah tanah (Aanslibbing) adalah pertumbuhan tanah di tepi sungai, danau, atau laut, tanah yang tumbuh demikian itu dianggap menjadi kepunyaan orang yang memiliki tanah yang berbatasan, karena biasanya pertumbuhan

tersebut sedikit banyak terjadi karena usahanya. Dengan sendirinya terjadinya hak milik secara demikian itu juga melalui suatu proses pertumbuhan yang memakan waktu. Lidah tanah (Aanslibbing) adalah tanah yang timbul atau muncul karena berbeloknya arus sungai atau tanah yang timbul di pinggir pantai, dan terjadi dari lumpur, lumpur tersebut makin lama makin tinggi dan mengeras sampai akhirnya menjadi tanah. Dalam hukum adat, lidah tanah yang tidak begitu luas menjadi hak milik bagi pemilik tanah yang berbatasan. Hak milik atas tanah yang terjadi di sini dapat didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk mendapatkan Sertifikat Hak Milik atas tanah. Hak milik atas tanah yang terjadi menurut Hukum Adat akan diatur dengan Peraturan Pemerintah. Peraturan Pemerintah yang diperintahkan di sini sampai sekarang belum terbentuk.

Hak milik atas tanah terjadi karena penetapan pemerintah

Hak milik atas tanah yang terjadi di sini semula berasal dari tanah negara. Hak milik atas tanah ini terjadi karena permohonan pemberian hak milik atas tanah oleh pemohon dengan memenuhi prosedur dan persyaratan yang telah ditentukan oleh Badan Pertanahan Nasional. Apabila semua persyaratan yang telah ditentukan dipenuhi oleh pemohon, maka Badan Pertanahan Nasional menerbitkan Surat Keputusan Pemberian Hak (SKPH). SKPH ini wajib didaftarkan oleh pemohon kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam Buku Tanah dan diterbitkan Sertifikat Hak Milik atas tanah. Pendaftaran SKPH

menandai telah lahirnya Hak Milik atas tanah.

Pejabat Badan Pertanahan Nasional yang berwenang menerbitkan SKPH diatur dalam Pasal 3 dan Pasal 7 Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara.

Prosedur dan persyaratan terjadinya hak milik atas tanah melalui pemberian hak diatur dalam Pasal 8 sampai dengan Pasal 16 Permen Agraria/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah negara dan Hak Pengelolaan.

Hak milik atas tanah terjadi karena ketentuan undang-undang

Hak milik atas tanah ini terjadi karena undang-undang yang menciptakannya, sebagaimana yang diatur dalam Pasal I, Pasal II, dan Pasal VII ayat (1) Ketentuan-ketentuan Konversi UUPA.

Terjadinya hak milik atas tanah ini atas dasar berlakunya konversi (perubahan) menurut UUPA. Sejak berlakunya UUPA pada tanggal 24 September 1960, semua hak atas tanah yang ada harus diubah menjadi salah satu hak atas tanah yang diatur dalam UUPA.

Yang dimaksud dengan konversi adalah perubahan hak atas tanah sehubungan dengan berlakunya UUPA. Hak-hak atas tanah yang ada sebelum berlakunya UUPA diubah menjadi hak-hak atas tanah yang ditetapkan dalam UUPA (Pasal 16 UUPA). Penegasan konversi yang berasal dari tanah milik adat diatur dalam Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria (PMPA) No. 2 Tahun 1962 tentang Penegasan dan

Pendaftaran Bekas Hak-hak Indonesia Atas Tanah.

Selain itu hak milik atas tanah juga dapat terjadi melalui dua cara, yaitu:

1) Secara Origanir

Terjadinya hak milik atas tanah untuk pertama kalinya menurut hukum adat, penetapan pemerintah, dan karena undang-undang.

2) Secara Derifatif

Suatu subjek hukum memperoleh tanah dari subjek hukum lain yang semula sudah berstatus tanah hak milik, misalnya jual beli, tukar-menukar, hibah, pewarisan. Dengan terjadinya perbuatan hukum atau peristiwa hukum tersebut, maka hak milik atas tanah yang sudah ada beralih atau berpindah dari subjek hukum yang satu kepada subjek hukum yang lain.

Tata Cara Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah

Pendaftaran hak milik atas tanah diatur dalam Pasal 23 Ayat (1) UUPA, yang menyatakan *Hak Milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud Pasal 19.*

Sedangkan Pasal 23 Ayat (2) menyatakan *Pendaftaran termaksud dalam ayat 1 merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hal tersebut.* Dari Pasal 23 Ayat (1) dan (2) dapat disimpulkan bahwa pendaftaran Hak Milik Atas Tanah merupakan suatu hal yang mutlak harus dilakukan. Bahkan terhadap setiap bentuk peralihan, hapusnya

maupun pembebanan terhadap hak milik juga wajib didaftarkan.

Terkait dengan pendaftaran tanah ini, perlu diketahui bahwa sebelum berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria, sistem pendataran tanah yang diberlakukan adalah *registration of deed*. Dengan *registration of deed* dimaksudkan bahwa yang didaftarkan adalah akta yang memuat perbuatan hukum yang melahirkan hak atas tanah (hak kebendaan atas tanah, termasuk di dalamnya *eigendom* hak milik sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).

Sistem *registration of deed* ini diatur dalam ketentuan *Overschrijvings Ordonnantie* 1834, yang merupakan ketentuan yang berlaku sehubungan dengan pendaftaran benda tidak bergerak yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang memberikan aturan mengenai pendaftaran benda tidak bergerak, tidak pernah berlaku dan diberlakukan sama sekali sampai dengan ketentuan tersebut dicabut dengan berlakunya Undang-Undang Dalam *overschrijvings ordonnsntie* 1934 akta pemindahan hak dan akta pembebanan hak termasuk hipotek atas benda tidak bergerak tidak dibuat oleh notaris melainkan oleh pejabat yang disebut dengan *overschrijvings ambtenaar*. Selanjutnya pendaftaran atas pemindahan hak dan pembebanan hak, termasuk hipotek atas benda tidak bergerak tersebut juga dilakukan oleh *overschrijving ambteenaar* tersebut, yang dibubuhi nomor pendaftaran sesuai dengan urutan pendaftaran dalam registrasi akta yang diselenggarakan oleh *overschrijvings ambtenaar* tersebut. Dengan demikian berarti kegiatan

pembuatan akta oleh *overschrijvings ambtenaar* tersebut dilaksanakan pada hari yang sama dengan kegiatan dengan kegiatan pendaftaran akta tersebut oleh *overschrijvings ambtenaar*. Untuk memperoleh data yuridis yang lengkap harus dilakukan "title search" terhadap seluruh akta-akta yang pernah dibuat sehubungan dengan akta tersebut. Cacat hukum pada suatu akta dapat menyebabkan tidak sahnya perbuatan hukum yang dilakukan kemudian.

Sistem pendaftaran tanah yang demikian jelas menyulitkan, dan memakan waktu yang lama dan banyak manakala seseorang bermaksud untuk mencari tahu keautentikan dari suatu akta yang sah untuk memperoleh hak milik atas benda tidak bergerak, termasuk ada tidaknya beban-beban yang diletakkan di atasnya.

Untuk keperluan tersebut, maka Robert Richard Torrens menciptakan suatu sistem pendaftaran tanah, yang selanjutnya disebut dengan *registration of titles* atau *system Torrens*. Dalam *system registration of titles* ini, setiap penciptaan hak baru, peralihan hak, termasuk pembebanannya harus dapat dibuktikan dengan suatu akta. Akan tetapi akta tersebut tidaklah didaftar, melainkan haknya yang dilahirkan dari akta tersebut yang didaftar. Dengan demikian akta hanyalah dipergunakan sebagai sumber data untuk memperoleh kejelasan mengenai terjadinya suatu hak, peralihan hak, atau pembebanan hak. Setiap orang memerlukan data yuridis yang lengkap atas suatu hak atas tanah, tidak perlu lagi untuk mempelajari seluruh akta yang berhubungan dengan hak atas tanah

tersebut, melainkan cukup jika dipelajari urutan pemberian hak, perubahan pemegang hak, dan pembebanan yang dicatat dalam register yang disediakan untuk itu. Register tersebut dalam sistem yang dianut Undang-Undang Pokok Agraria, yang dilaksanakan lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dan selanjutnya Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menggantikan Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tersebut, disebut dengan Buku Tanah. Kepada pemilik hak, atau yang memperoleh hak lebih lanjut melalui pembebanan atas hak tersebut diberikan sertifikat yang merupakan certificate of title yang merupakan salinan dari register tersebut. Dalam Peraturan Pemerintah No. 1 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dan selanjutnya Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menggantikan Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961, bukti dari keberadaan hak atas tanah tersebut, termasuk pembebanannya diwujudkan dalam bentuk Sertifikat Hak Atas Tanah, yang terdiri dari Salinan Buku Tanah, dan Surat Ukur atau Gambar Situasi. Saat ini yang berlaku terkait dengan pendaftaran tanah adalah Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menggantikan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah.

Pendaftaran Tanah Menurut PP No. 24 Tahun 1997

Adapun ketentuan pendaftaran tanah yang diatur dalam PP No. 24 Tahun 1997 tersebut di antaranya:

1. Pasal 1 Ayat (1) menyatakan bahwa *Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dengan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan ruah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.*
2. Pasal 9 menyatakan bahwa *Objek pendaftaran tanah meliputi:*
 - a. *Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan Hak Milik, Hak Milik Guna Usaha, hak Guna Bangunan dan Hak Pakai;*
 - b. *Tanah hak pengelolaan;*
 - c. *Tanah wakaf;*
 - d. *Hak milik atas satuan rumah susun;*
 - e. *Hak tanggungan;*
 - f. *Tanah negara.*
3. Pasal 11 menyatakan bahwa *Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah.*
4. Pasal 12 menyatakan bahwa *Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi :*
 - a. *pengumpulan dan pengolahan data fisik;*
 - b. *pembuktian hak dan pembukuannya;*
 - c. *penerbitan sertifikat;*
 - d. *penyajian data fisik dan data yuridis;*

e. penyimpanan daftar umum dan dokumen.

Kegiatan Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah meliputi:

a. Pendaftaran peralihan dan pembebanan hak

b. Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya

5. Pasal 31 menyatakan bahwa:

a. Sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftarkan dalam buku tanah.

b. Sertifikat hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak

6. Pasal 32 menyatakan bahwa:

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

b. Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan

ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.

Pendaftaran merupakan pembuktian berlangsungnya atau eksistensi hak milik seseorang terhadap pihak ketiga. Pendaftaran akan menjadi bukti yang kuat bagi kepemilikan seseorang atas bidang tanah tertentu dengan status hak milik.

Selanjutnya terhadap pemberian hak atas tanah yang baru, termasuk hak milik, yang diberikan di atas tanah negara atau tanah dengan Hak Pengelolaan, maka tentunya Hak Milik Atas Tanah tersebut baru ada pada saat pemberian hak atas tanah tersebut didaftarkan. Ini berarti untuk pendaftaran hak baru, saat lahirnya hak adalah juga saat dibukukannya hak milik atas tanah tersebut pada buku tanah yang tersedia.

Pendaftaran Peralihan dan Pembebanan Menurut PP No. 24 Tahun 1997

Ketentuan mengenai pendaftaran peralihan dan pembebanan hak atas tanah dapat ditemukan pengaturannya mulai dari Pasal 37 hingga Pasal 46 PP No. 24 Tahun 1997. Adapun aturan-aturan tersebut adalah sebagai berikut:

1. Pemindahan Hak

Pasal 37 ayat (1) PP No 24 Tahun 1997 menyatakan Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui

- a) jual-beli,
- b) tukar-menukar,
- c) hibah,
- d) pemasukan dalam perusahaan dan
- e) perbuatan hukum pemindahan hak lainnya,

- f) kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
Sedangkan Pasal 38 Ayat (1) PP No 24 Tahun 1997 menegaskan bahwa pembuatan akta sebagaimana dimaksud Pasal 37 Ayat (1) dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu. Selanjutnya Ayat (2) menyatakan bahwa bentuk, isi dan cara pembuatan akta-akta PPAT diatur oleh Menteri.
- Pemindahan Hak dengan Lelang**
Pemindahan hak atas tanah dengan lelang diatur dalam Pasal 41 PP No. 24 Tahun 1997. Aturan dalam Pasal 41 menyatakan bahwa:
- a. Peralihan hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan kutipan risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang.
 - b. Selamat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sebelum lelang, Kepala Kantor Lelang wajib meminta keterangan kepada Kantor Pertanahan mengenai bidang tanah atau satuan rumah susun yang akan dilelang.
 - c. Kepala Kantor Pertanahan mengeluarkan keterangan selambat-lambatnya 5 (lima) hari kerja setelah diterimanya permintaan dari Kepala Kantor Lelang
 - d. Kepala Kantor Lelang menolak melaksanakan lelang apabila:
 - a) kepadanya tidak diserahkan sertifikat asli hak yang bersangkutan, kecuali dalam hal lelang eksekusi yang dapat tetap dilaksanakan walaupun sertifikat asli hak tersebut tidak diperoleh oleh Pejabat Lelang dari pemegang haknya.
 - b) Sertifikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan
 - c) Untuk bidang tanah yang belum terdaftar:
 - Tidak disampaikan surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai tanah tersebut.
 - Tidak disampaikan surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum besertifikat dari Kantor Pertanahan
 - d) Ada perintah Pengadilan Negeri untuk tidak melaksanakan lelang berhubung dengan sengketa mengenai tanah yang bersangkutan.
 - e. Pendaftaran peralihan hak yang diperoleh melalui lelang disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan dengan menyertakan:
 - a) Kutipan risalah lelang
 - b) Bukti identitas pembeli lelang
 - c) Bukti pelunasan harga pembelian
- Peralihan hak Karena Pewarisan**
Peralihan hak atas tanah karena pewarisan diatur dalam Pasal 42 PP No. 24 Tahun 1997. Adapun aturan yang ada di Pasal 42 ini adalah sebagai berikut:

- a. Untuk pendaftaran peralihan, penerima waris/ahli waris wajib menyerahkan ke Kantor Pertanahan berupa:
 - a) Sertifikat hak pewaris yang bersangkutan (Pewaris)
 - b) Surat kematian orang yang namanya dicatat sebagai pemegang haknya dan
 - c) surat tanda bukti sebagai ahli waris.
 - b. Untuk pendaftaran peralihan mengenai bidang tanah yang merupakan warisan belum didaftar maka:
 - a) Harus melampirkan surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai tanah tersebut.
 - b) Harus melampirkan surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum besertifikat dari Kantor Pertanahan
 - c. Jika penerima warisan terdiri dari satu orang, pendaftaran peralihan hak tersebut dilakukan kepada orang tersebut berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris dan melampirkan sertifikat hak yang bersangkutan (pewaris) serta surat kematian orang yang namanya dicatat sebagai pemegang hak (pewaris).
 - d. Jika penerima warisan lebih dari satu orang dan hak atas tanah jatuh kepada seorang penerima waris tertentu, maka waktu peralihan hak tersebut didaftarkan melampirkan:
 - a) Surat tanda bukti sebagai ahli waris
 - b) Akta pembagian waris
 - e. Jika penerima warisan lebih dari satu orang dan berdasarkan Akta pembagian waris harus dibagi bersama antara beberapa penerima warisan atau waktu didaftarkan belum ada Akta pembagian warisnya, maka didaftar peralihan haknya kepada para penerima waris yang berhak sebagai hak bersama mereka berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris dan/atau akta pembagian waris tersebut.
- Peralihan Hak karena Penggabungan Atau Peleburan Perseroan Atau Koperasi**
- Peralihan Hak Karena Penggabungan Atau Peleburan Perseroan Atau Koperasi diatur dalam Pasal 43 PP No. 24 Tahun 1997, yaitu.
- a. Bila penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi yang tidak didahului dengan likuidasi maka dapat didaftar berdasarkan akta penggabungan atau peleburan yang telah disahkan oleh Pejabat yang berwenang sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
 - b. Bila penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi yang didahului dengan likuidasi maka didaftar berdasarkan pemindahan hak dalam rangka likuidasi yang dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang.
- Pembebanan Hak**
- Pembebanan Hak diatur dalam Pasal 44 PP No. 24 Tahun 1997. Dalam aturan itu dinyatakan bahwa pembebanan hak tanggungan pada hak atas tanah dapat didaftar jika

dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Penolakan Pendaftaran Peralihan Dan Pembebanan Hak

Kepala Kantor Pertanahan dapat menolak pendaftaran peralihan dan pembebanan hak. Penolakan tersebut diatur dalam Pasal 45 PP No. 24 Tahun 1997 apabila salah satu syarat di bawah ini tidak terpenuhi:

- a. Sertifikat atau surat keterangan tentang keadaan hak atas tanah tidak sesuai lagi dengan daftar-daftar yang ada pada Kantor Pertanahan;
- b. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) tidak dibuktikan dengan akta PPAT atau kutipan risalah lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41, kecuali dalam keadaan tertentu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (2);
- c. Dokumen yang diperlukan untuk pendaftaran peralihan atau pembebanan hak yang bersangkutan tidak lengkap;
- d. Tidak dipenuhi syarat lain yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan;
- e. Tanah yang bersangkutan merupakan obyek sengketa di Pengadilan.
- f. Perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta PPAT batal atau dibatalkan oleh putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap; atau
- g. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dibatalkan oleh para pihak

sebelum didaftar oleh Kantor Pertanahan.

Penolakan Kepala Kantor Pertanahan tersebut harus dilakukan secara tertulis, dengan menyebut alasan-alasan penolakan itu. Selanjutnya surat penolakan itu disampaikan kepada yang berkepentingan, disertai pengembalian berkas permohonannya, dengan salinan kepada PPAT atau Kepala Kantor Lelang yang bersangkutan.

Hapusnya Hak Milik atas Tanah

Ketentuan yang mengatur mengenai hapusnya Hak Milik dapat ditemukan dalam Pasal 27 Undang-Undang Pokok Agraria. Adapun hapusnya hak milik atas tanah tersebut hapus karena:

Tanahnya Jatuh kepada Negara : Pencabutan Hak berdasarkan Pasal 18;

Alasan pertama hapusnya hak milik adalah karena adanya pencabutan hak, menurut ketentuan Pasal 18 UUPA, yang menyatakan Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan Undang-undang. Ketentuan Pasal 18 UUPA ini selanjutnya dilaksanakan dengan UU No. 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-Benda yang ada di atasnya. Dalam Pasal 1 UU No. 20 Tahun 1961 dikatakan bahwa untuk kepentingan umum dan pembangunan maka Presiden dapat mencabut hak-hak atas tanah dan benda-benda yang ada di atasnya. Namun dalam pencabutan ini ada syarat-syaratnya yang dinyatakan dalam Pasal 2 sampai dengan Pasal 9

UU No. 20 Tahun 1961. Adapun syarat-syarat tersebut adalah:

- a) Permintaan pencabutan diajukan kepada Presiden dengan perantara Menteri Agraria, melalui Kepala Inspeksi Agraria yang bersangkutan.
- b) Permintaan pencabutan disertai dengan:
 - Rencana peruntukannya dan alasan-alasannya
 - Keterangan tentang nama yang berhak, letak, luas dan macam hak dari tanah yg akan dicabut haknya.
 - Rencana penampungan orang-orang yang haknya akan dicabut
- c) Kepala Inspeksi Agraria meminta pertimbangan Kepala Daerah yang bersangkutan terkait permintaan pencabutan hak tersebut dan meminta Panitia Penaksir untuk melakukan penafsiran ganti-kerugian.
- d) Selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan setelah permintaan Kepala Inspeksi Agraria, maka Kepala Daerah harus sudah menyampaikan pertimbangannya dan Panitia Penaksir harus sudah menyampaikan taksiran ganti-kerugian.
- e) Kepala Inspeksi Agraria setelah menerima pertimbangan Kepala Daerah dan Panitia Penaksir maka segera menyampaikan permintaan pencabutan hak kepada Menteri Agraria disertai pertimbangannya.
- f) Penguasaan tanah dan/atau benda-benda yang bersangkutan baru dapat dilakukan setelah ada Surat Pencabutan hak dari Presiden.

g) Surat Pencabutan Hak tersebut harus diumumkan dalam berita Negara Indonesia.

h) Setelah ditetapkan Surat Keputusan Pencabutan Hak dan setelah dilakukannya pembayaran ganti-kerugian, maka tanah yang dicabut haknya itu menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara.

Dalam hal terjadi perselisihan mengenai penetapan yang berhubungan dengan pencabutan hak atas tanah tersebut, ketentuan Pasal 8 hingga pasal 10 UU No. 20 Tahun 1961 menentukan bahwa:

- a) Jika tidak setuju dengan ganti-kerugian yang ditetapkan dalam Surat Keputusan Presiden, maka bisa minta banding kepada Pengadilan Tinggi untuk menetapkan jumlah ganti-kerugiannya. Pengadilan Tinggi memutus soal tersebut dalam tingkat pertama dan terakhir.
- b) Sengketa tidak menunda jalannya pencabutan hak dan penguasaannya.
- c) Jika telah terjadi pencabutan hak tetapi dikemudian ternyata tanah dan/atau benda yang bersangkutan tidak dipergunakan sesuai rencana peruntukannya, maka yang berhak atasnya diberikan prioritas pertama untuk mendapatkan kembali tanah dan/atau benda tersebut.

Penyerahan dengan Sukarela oleh Pemiliknya;

Penyerahan sukarela ini menurut Keputusan Presiden No. 55 Tahun 1993 sengaja dibuat untuk kepentingan Negara, yang dalam hal ini dilaksanakan oleh pemerintah. Selanjutnya dalam ketentuan Pasal 3 hingga Pasal 5 Keputusan Presiden

No. 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Dalam Pasal 3 Keppres No. 55 Tahun 1993 dinyatakan bahwa *Pelepasan atau penyerahan hak atas tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum dilakukan berdasarkan prinsip penghormatan terhadap hak atas tanah.*

Pembangunan untuk kepentingan umum berdasarkan Keputusan Presiden ini dibatasi untuk tidak digunakan mencari keuntungan, dalam bidang antara lain:

- a) Jalan umum, saluran pembangunan air;
- b) Waduk, bendungan dan bangunan pengairan lainnya termasuk saluran irigasi;
- c) Rumah Sakit Umum dan Pusat-pusat kesehatan Masyarakat;
- d) Pelabuhan atau bandar udara atau terminal;
- e) Peribadatan;
- f) Pendidikan atau sekolahan;
- g) Pasar Umum atau Pasar INPRES;
- h) Fasilitas pemakaman umum;
- i) Fasilitas keselamatan umum seperti antara lain tanggul penanggulangan bahaya banjir, lahar dan lain-lain bencana.
- j) Pos dan telekomunikasi;
- k) Sarana olah raga;
- l) Stasiun penyiaran radio, televisi beserta sarana pendukungnya;
- m) Kantor Pemerintah;
- n) Fasilitas Angkatan Bersenjata Republik Indonesia

Ditелantarkan;

Pengaturan mengenai tanah yang terlantar dapat ditemukan dalam Peraturan Pemerintah No. 11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar.

Tanah terlantar seperti yang diatur dalam Pasal 2 PP No. 11 Tahun 2010 adalah *Obyek penertiban tanah terlantar meliputi tanah yang sudah diberikan hak oleh Negara berupa Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, dan Hak Pengelolaan, atau dasar penguasaan atas tanah yang tidak diusahakan, tidak dipergunakan, atau tidak dimanfaatkan sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan pemberian hak atau dasar penguasaannya.*

Dari rumusan tersebut dapat diketahui bahwa yang dimaksud dengan tanah yang terlantar adalah:

- a) Tanah yang tidak diusahakan, dipergunakan atau tidak dimanfaatkan dengan baik;
- b) Tanah yang tidak dipergunakan sesuai dengan keadaan, sifat atau tujuan dari pemberian hak atau dasar penguasaannya tersebut.

Setelah berdasarkan hasil identifikasi dan penelitian disimpulkan terdapat tanah terlantar seperti dalam Pasal 7 Ayat (2), maka Kepala Kantor Wilayah BPN seperti tercantum dalam Pasal 8 memberikan surat peringatan tertulis pertama. Bila dalam satu bulan setelah surat peringatan pertama dikeluarkan tidak dilaksanakan, maka surat peringatan tertulis kedua. Sebulan setelah surat peringatan kedua tidak dilaksanakan, maka Kepala Kantor Wilayah BPN mengeluarkan surat peringatan tertulis ketiga. Setelah surat peringatan tertulis ketiga tidak juga dilaksanakan, maka Kepala Kantor Wilayah BPN mengusulkan kepada Kepala BPN untuk menetapkan tanah yang bersangkutan sebagai tanah terlantar.

Berdasarkan Pasal 12 PP No. 11 Tahun 2010, sejak tanggal pengusulan sebuah tanah untuk ditetapkan sebagai tanah terlantar, maka sejak itu pula tanah tersebut dalam keadaan status quo. Tanah yang dinyatakan dalam keadaan status quo maka tidak dapat dilakukan perbuatan hukum atas bidang tanah tersebut.

Penetapan tanah terlantar, seperti tercantum dalam Pasal 9 PP No. 11 Tahun 2010 dilakukan oleh Kepala BPN berdasarkan usulan Kepala Kantor Wilayah BPN. Dalam keputusan tanah terlantar tersebut juga memuat penetapan hapusnya hak atas tanah sekaligus memutuskan hubungan hukum serta ditegaskan sebagai tanah yang dikuasai langsung oleh negara.

Ketentuan Pasal 21 Ayat (3) dan Pasal 26 Ayat (2) UUPA.

Dalam ketentuan Pasal 21 Ayat (3) dan Pasal 26 Ayat (2) UUPA hapusnya hak milik karena dikuasai atau dialihkan kepada subyek hukum yang tidak berhak memangku kedudukan hak milik atas tanah.

Adapun ketentuan Pasal 21 Ayat (3) UUPA adalah *Orang asing yang sesudah berlakunya Undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warganegara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya undang-undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraannya itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu tidak*

dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.

Sedangkan ketentuan Pasal 26 Ayat (2) UUPA adalah *Setiap jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warganegara yang disamping kewarganegaraan Indonesia mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah termaksud dalam pasal 21 ayat 2, adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan, bahwa pihak-pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.* Dalam Pasal 21 Ayat (1) dan Ayat (2) dinyatakan yang berhak mempunyai hak milik atas tanah adalah warganegara Indonesia dan badan-badan hukum yang oleh pemerintah ditetapkan dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya.

Tanahnya Musnah.

Jika kembali kepada pengertian dasar hukum hak atas tanah, dan khususnya Hak Milik Atas Tanah, maka sangat jelaslah bahwa pada dasarnya hak-hak atas tanah tersebut, termasuk Hak Milik Atas Tanah bersumber pada keberadaan atau eksistensi dari suatu bidang tanah tertentu. Dengan musnahnya bidang tanah yang menjadi dasar pemberian hak atas tanah oleh negara, maka demi hukum

hak atas tanah tersebut, termasuk Hak Milik Atas Tanah menjadi hapus.

PENUTUP

Kesimpulan

Hak milik Atas Tanah merupakan hak yang terpenuh dan paling kuat serta bersifat turun-temurun, yang hanya diberikan kepada warga negara Indonesia tunggal dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah dengan syarat-syarat tertentu. Hak milik atas tanah dapat terjadi dan terhapus berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Warga negara asing dan Warga negara Indonesia yang juga mempunyai kewarganegaraan asing tidak diperbolehkan mempunyai hak milik atas tanah.

Warga negara Indonesia dan badan-badan hukum yang ditetapkan pemerintah yang memiliki hak milik atas tanah mempunyai kewenangan penuh untuk mempergunakan hak milik atas tanah tersebut. Namun, juga harus memperhatikan akan semua fungsi hak atas tanah yang memiliki fungsi sosial.

Saran

Kepemilikan Hak Atas Tanah haruslah berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaannya dan sifat dari haknya, hingga dapat memberikan manfaat baik bagi kesejahteraan dan kebahagiaan yang mempunyainya maupun bermanfaat pula bagi masyarakat dan negara. Kepentingan-kepentingan masyarakat dan perorangan haruslah berada dalam keadaan yang seimbang.

Eksekutif dan Legislatif harus segera membuat UU tentang Hak Milik Atas

Tanah seperti amanat Pasal 50 Ayat (1) UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

DAFTAR PUSTAKA

1. UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
2. UU No. 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-Benda yang Ada di Atasnya.
3. PP No. 38 Tahun 1963 tentang Penunjukkan Badan-Badan Hukum yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah
4. PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
5. Pp No. 36 Tahun 1998 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar
6. Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara.
7. Permen Agraria/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan hak Pengelolaan.
8. Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi. Hak-Hak Atas Tanah. Jakarta, Kencana Prenada Media Group, 2003.
9. Santoso Urip. Hukum Agraria Dan Hak-Hak Atas Tanah. Jakarta, Kencana Prenada Media Group, 2005.
10. <https://elkafilah.wordpress.com/2012/05/23/sejarah-hak-atas-tanah/>, diakses pada Senin, 24 September 2018