

212
7211 19 02
102
8

TESIS
PEROLEHAN HAK MILIK ATAS TANAH
DI ATAS TANAH NEGARA



MILIK
PERPUSTAKAAN
UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA

OLEH :

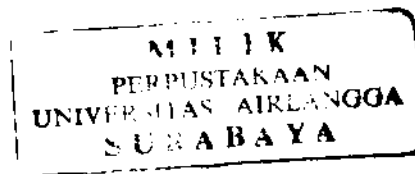
I. G. A. SRI IRYANI
NIM : 030010024 N

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA
2002

**PEROLEHAN HAK MILIK ATAS TANAH
DI ATAS TANAH NEGARA**

TESIS

**Diajukan Untuk Memenuhi Persyaratan Menyelesaikan Pendidikan
pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum
Universitas Airlangga Surabaya**



OLEH :

I. G. A. SRI IRYANI
NIM : 030010024 N

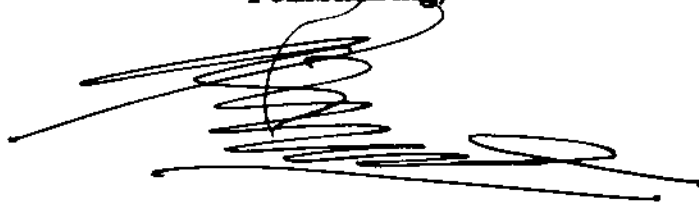
**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA
2002**

LEMBAR PENGESAHAN

Tesis ini telah disetujui

Tanggal : 26 November 2002

Pembimbing,

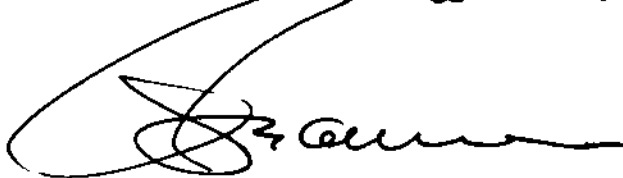


EMAN RAMELAN, SH., MS.

NIP : 131 268 715

Mengetahui,

**Ketua Program Studi Magister Kenotariatan
Universitas Airlangga Surabaya**



Prof. DR. MOCH. ISNAENI, SH., MS.

NIP. 130 604 270

Telah diuji pada

Tanggal 26 November 2002

Panitia Penguji Tesis

Ketua : Prof. DR. MOCH. ISNAENI, SH., MS.

Anggota : - EMAN RAMELAN, SH., MS.

- Hj. SRI HAJATI, SH., MS.

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kehadiran Tuhan Yang Maha Esa, yang telah melimpahkan rahmat dan karunia-Nya, sehingga tesis ini dengan judul : “PEROLEHAN HAK MILIK ATAS TANAH DI ATAS TANAH NEGARA”.

Tesis ini disusun untuk memenuhi syarat guna mencapai gelar Sarjana Srata Dua (S-2). Magister Notaris Universitas Airlangga Surabaya. Dalam pelaksanaan penyusunannya, penulis banyak memperoleh pengarahan dari berbagai pihak. Pada kesempurnaan ini penulis sampaikan banyak terima kasih kepada yang terhormat :

1. Bapak H. Machsoen Ali, SH. MS, selaku Penanggung Jawab Program Magister Kenotariatan Universitas Airlangga Surabaya.
2. Bapak Prof. DR. Moch Isnaeni, SH, MS selaku Ketua Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Airlangga.
3. Bapak Eman Ramelan, SH, MS., selaku Dosen Pembimbing Tesis yang telah memberikan pengarahan saat bimbingan.
4. Bapak/Ibu TIM penguji.
5. Seluruh Dosen Program Magister Notariat yang telah memberikan bekal Ilmu Kenotariatan.
6. Kedua orang tua, saudara, suami dan anak-anak tercinta yang telah memberikan waktunya meninggalkan mereka, serta memberi dorongan semangat.

7. Teman-teman di kantor BPN Propinsi Bali yang telah membantu memberikan data dan informasi untuk bahan penyusunan Tesis ini.

Semoga apa yang telah diberikan kepada penulis, memperoleh imbalan yang setimpal dari Tuhan Yang Maha Esa.

Surabaya, 2002

Penyusun

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL i

LEMBAR PENGESAHAN ii

KATA PENGANTAR iii

DAFTAR ISI v

BAB I : PENDAHULUAN

 1.1 Latar Belakang Masalah 1

 1.2 Rumusan Masalah 8

 1.3 Kajian Pustaka 9

 1.4 Tujuan dan Manfaat Penulisan 10

 1.5 Metode Penelitian 11

 1.6 Sistematika Penulisan 12

**BAB II : ASPEK PEMBUKTIAN HAK DALAM PEROLEH HAK MILIK
ATAS TANAH DIATAS TANAH NEGARA**

 2.1 Perolehan Hak-Hak Atas Tanah Pada Tanah Negara 14

 2.2 Kedudukan Hak Milik Terhadap Hak-Hak Atas Tanah
 Yang Lain 18

 2.3 Subyek Pemegang Hak Milik 22

 2.4 Terjadinya Hak Milik Berdasarkan Penetapan Pemerintah 25

BAB III	: KEDUDUKAN SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH DENGAN BERLAKUNYA LEMBAGA PELEPASAN HAK (RECHT VERWERKING)	
3.1	Proses Pembuktian Dalam Peroleh Hak	35
3.2	Sertifikat Hak Atas Tanah Sebagai Alat Bukti	50
BAB IV	: PENUTUP	
4.1	Kesimpulan	54
4.2	Saran	55
DAFTAR BACAAN		

BAB I**PENDAHULUAN****1.1 Latar Belakang Masalah**

Masalah tanah merupakan salah satu permasalahan pokok pembangunan nasional kita, oleh karena itu usaha pemecahannya akan sangat menentukan berhasilnya kita mencapai tujuan nasional masyarakat adil dan makmur, sehingga tanah juga sangat erat hubungannya dengan kehidupan manusia. Setiap orang tentu memerlukan tanah, bahkan bukan hanya dalam kehidupannya untuk matipun manusia memerlukan sebidang tanah.¹

Dalam proses pemberian suatu hak atas tanah maka sejak diadakan pemeriksaan tanah oleh panitia pemeriksaan tanah, sudah harus diperhatikan segala aspek yang menyangkut pertanahan, dalam hal ini bukan hanya aspek sosial, ekonomi saja akan tetapi harus diperhatikan pula aspek politis, yuridis psikologis dan magis religius lebih-lebih pada dewasa ini dimana kebutuhan tanah untuk pembangunan makin meningkat baik di desa maupun di kota, sedangkan tanah yang ada tidak bertambah jelas malahan semakin sempit.²

Kondisi semacam ini menyebabkan nilai tanah semakin tinggi, berdasarkan hal tersebut dimana pentingnya peranan tanah bagi kehidupan manusia maka sering timbul masalah dengan tanah baik dari segi perolehan, kepemilikan dan pemanfaatannya, maka dalam pemecahan berbagai masalah yang berkenaan dengan

¹ K. Wantjik Saleh, Hak atas Tanah, Cet IV, Jakarta 1982, halaman 7.

² D. Djioen, Tata Laksana Pengurusan Hak Atas Tanah, Jakarta 1985, halaman 96.

tanah bukan saja harus mengindahkan prinsip-prinsip hukum akan tetapi juga harus memperhatikan azas ketertiban keamanan serta, azas kemanusiaan agar masalah pertanahan tersebut tidak berkembang menjadi suatu gangguan yang dapat meresahkan masyarakat. Untuk mendukung dan menjamin kelangsungan hidup dari masyarakat bangsa dan negara Indonesia, dengan melihat begitu pentingnya peranan tanah maka diperlukanlah adanya hukum pertanahan Nasional.

Dengan melihat kepentingan-kepentingan itu sebagai realisasinya maka pada tanggal 24 September 1960, Pemerintah Indonesia mengeluarkan Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960, tentang peraturan dasar pokok agraria diundangkan dalam LN Nomor 104, pada dasarnya adalah merupakan pelaksanaan pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar 1945. Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara, dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. UUPA telah melekatkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum hak atas tanah. Kepastian hukum hak atas tanah yang tertuju pada bidang pertanahan khususnya mengenai Kepemilikan dan Penguasaan tanah secara sah.

Adanya kepastian hukum hak atas tanah itu akan memberikan kejelasan tentang :

- a. Kepastian mengenai orang/badan hukum yang menjadi pemegang hak atas tanah yang disebut juga sebagai kepastian mengenai subyek hak.
- b. Kepastian mengenai letak dan batas-batasnya luasnya, dibebani hak-hak lain atau disebut juga sebagai kepastian mengenai obyek hak.³

Dan dalam pasal 2 ayat 1 UUPA nomor 5 /1960 dikatakan bahwa:

³ Sudjito, Prana, edisi I, Cet I, Liberty Yogyakarta, 1987

Atas dasar ketentuan dalam pasal 33 ayat 3 UUD 45 dan hal-hal yang dimaksud dalam pasal 1, bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkat tertinggi dikuasai oleh negara, sebagai organisasi seluruh rakyat.

Berdasarkan pada ketentuan pasal tersebut diatas berarti bumi, air dan ruang angkasa didalam wilayah Republik Indonesia yang kemerdekaannya diperjuangkan oleh bangsa sebagai keseluruhan, adalah menjadi hak pula dari bangsa Indonesia, jadi tidak semata-mata menjadi hak dari pemiliknya. Dengan demikian dapatlah dikatakan bahwa hubungan bangsa Indonesia dengan bumi, air dan ruang angkasa Indonesia adalah merupakan semacam hak ulayat yang diangkat pada tingkat yang paling atas, yaitu pada tingkat yang mengenai seluruh wilayah Indonesia. Dalam hubungannya dengan kekuasaan negara atas tanah, negara masih menghormati adanya hak-hak perseorangan dan badan hukum terhadap tanah dengan ketentuan bahwa mengenai hak-hak itu tentulah ada pembatasannya. Pengakuan dari negara terhadap hak dari perseorangan dan badan hukum aturannya dapat ditemukan dalam UUPA pasal 4 ayat 1 yang menyatakan 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 lain serta badan hukum.

Melihat ketentuan pasal 16 ayat 1 tersebut UUPA hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam pasal 4 ayat 1 adalah : hak milik, hak guna usaha hak guna

bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan hak-hak lain tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas.

Tiap-tiap hak mempunyai karakteristik tersendiri dan semua harus didaftarkan menurut pasal 19 UUPA Nomor 5 / 1960, ketentuan tersebut juga diatur Dalam PP 24/1997 pasal 9, obyek-obyek hak atas tanah harus didaftar. Untuk mencapai unifikasi hak-hak atas tanah di dalam UUPA terdapat ketentuan yang mengatur tentang konvensi hak-hak menjadi hak yang dikenal dalam hukum tanah nasional. Pada saat diundangkannya UUPA semua hak yang ada secara hukum di konvensi menjadi hak- hak baru menurut UUPA.⁴

Pemerintah mengakui adanya, hak milik atas tanah yaitu suatu hak yang sifatnya turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai seseorang atas tanah. Jadi hak milik adalah hak yang paling sempurna diantara hak-hak yang lainnya. Pengakuan tentang adanya hak milik ini adalah untuk menyatakan bahwa UUPA masih mengakui adanya hak perseorangan atas tanah dan pengakuan ini adalah dari tindakan yang telah diambil dan ditempuh oleh pemerintah.

Secara khusus hak milik diatur dalam pasal 20 sampai dengan pasal 27 UUPA dan pasal I, pasal II dan pasal VII dari ketentuan-ketentuan konversi. Apa yang diatur dalam Undang-undang Pokok Agraria baru, baru merupakan ketentuan ketentuan pokok saja, sedangkan ketentuan lebih lanjut mengenai hak milik belum diatur. Dasar hukum yang dipergunakan dalam pemberian hak milik selain UUPA diatur dalam peraturan menteri Agraria, dan peraturan menteri dalam negeri.

⁴ UUPA, Ps Konversi I-IX

Untuk mencapai apa yang menjadi tujuan dari UUPA khususnya yang menyangkut masalah pertanahan, maka usaha pemerintah untuk mencapai harapan agar petani yang ada mendapatkan tanah garapan yang pasti dengan berdasarkan pada suatu hak, hingga tanah tersebut dikerjakan atau didapat diproduktifkan dengan layak perlu direalisasikan. Realisasi dari tindakan pemerintah untuk mencapai tujuan diatas sehingga terdapat adanya keseimbangan antara jumlah petani yang ada dengan tanah garapan yang tersedia demi meningkatkan kesejahteraan petani sendiri dan masyarakat umumnya.

Pemerintah juga mempertimbangkan kepada pemohon untuk perolehan hak milik atas tanah negara disamping telah memenuhi persyaratan serta kewajiban-kewajibannya yang telah ditetapkan oleh peraturan pemerintah, juga pemerintah memperhatikan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon. Pembuktian hak ini dapat kita lihat dalam pasal 24 PP 24/ 1997.

Tindakan pemerintah dalam memberikan hak milik khususnya hak milik atas tanah dapat kita lihat dalam UUPA nomor 5/1960, pasal 22 menyebutkan : terjadinya hak milik yaitu :

1. Terjadinya hak milik menurut hukum adat.

Diatur dengan peraturan pemerintah.

2. Hak milik dapat terjadi karena
 - a. Ketetapan Undang-Undang.
 - b. Penetapan Pemerintah.

Secara umum berdasarkan pasal 22 ayat 2 huruf a, Pemerintah memberikan hak milik atas tanah negara dapat terjadi dengan adanya Penetapan Pemerintah. Hak milik yang demikian adalah hak milik yang terjadi melalui suatu, proses pemberian dari pemerintah atas tanah-tanah negara yang ada.

Seseorang yang memohon hak atas tanah, tentu saja telah mengetahui secara pasti tanah yang hak di atasnya akan dimohon olehnya. Mengetahui tidak hanya secara fisik tetapi si pemohon juga, harus mengetahui status hukum tanah itu. Yang berhak memohon hak atas tanah adalah orang yang mempunyai hubungan hukum atau kepentingan atas tanah tertentu. Hubungan hukum yang dimaksud misalnya orang itu tadinya adalah pemegang hak atas tanah diatas tanah itu, kemudian hak atas tanah itu berakhir jangka waktunya maka orang itu, berhak memohon hak diatas tanah itu. Hubungan kepentingan yang dimaksud misalnya ; orang tersebut tadi menyewa tanah dan diatas tanah itu ia mendirikan bangunan, kemudian tanah itu ternyata menjadi tanah Negara maka orang tersebut berhak memohon suatu hak diatas tanah itu. Atau bisa juga permohonan oleh perorangan atau badan hukum dengan Hak Baru. Memohon adalah hak setiap orang, tetapi dikabulkan atau ditolak itu adalah wewenang negara (melalui jabatannya) yang akan mengambil keputusan berdasarkan peraturan perundang-undangan diatur dalam PMA nomor 3 Tahun 1999. Dan peraturan mengenai Tata Cara Permohonan dan pemberian hak atas tanah diatur dalam PMA nomor 9/ 1999.

Permohonan Hak milik (atas tanah untuk bangunan) maka permohonan ditujukan secara tertulis oleh pemohon dengan persyaratan yang telah ditetapkan dalam PMA nomor 9/1999 kepada :

1. Kepala Kantor BPN jika luas tanahnya kurang atau 2000 m².
2. Kepala Kantor Wilayah BPN jika luas tanahnya, lebih dari 2000 m².

Apabila semua keterangan yang diperlukan telah lengkap dan tidak ada keberatan untuk meluluskan permohonan yang bersangkutan, sedangkan wewenang untuk memutuskan ada pada Kepala Kantor BPN atau pada Kepala Kantor Wilayah BPN maka pejabat tersebut diatas segera mengeluarkan surat keputusan pemberian hak atas tanah yang dimohon itu disebut dengan SKPH. Kewajiban pemohon setelah keluarnya SKPH tersebut adalah :

1. Membayar uang pemasukan.
2. Membayar BPHTB.

Kemudian pemohon segera mendaftarkan perolehan hak atas tanahnya ke Kantor Pertanahan Kabupaten / Kotamadya setempat dengan menunjukkan bukti SKPH. Kemudian SKPH tersebut dicatat dalam daftar khusus disediakan untuk itu dan diberi nomor urut pada saat inilah lahirnya hak atas tanah itu. Setelah hak itu didaftarkan dalam buku tanah, maka Kepala seksi pendaftaran tanah membuat salinan buku tanah hak itu. Salinan buku tanah disatukan dengan surat ukur atau gambar situasi tanah itu, diberi sampul khusus. Maka selesailah sertifikat, dan sertifikat tersebut diserahkan kepada, pemegang hak sebagai alat bukti yang kuat terhadap pemegang hak atas tanah.

Tapi kalau dilihat dalam teknis pelaksanaannya tidaklah semudah yang dibayangkan, sebab banyak faktor dan persyaratan yang harus dipenuhi, agar tidak menimbulkan problem hukum, yang akibatnya permohonan dibatalkan, maka aturan-aturan sebelum mengajukan permohonan harus diperhatikan.

Dewasa ini di daerah Bali banyak warga memohon, khususnya perorangan mengajukan permohonan untuk memperoleh tanah negara menjadi hak miliknya untuk digarap maupun untuk tempat tinggal, karena kesulitan dalam birokrasi dan persyaratan yang harus dipenuhi, kadang kala pemohon sampai tiga kali mengajukan permohonan tidak secara otomatis dikabulkan oleh pemerintah (yang berwenang), karena tanah dewasa ini sudah mempunyai nilai ekonomis, sehingga perolehannya dibatasi sesuai dengan peruntukan tanah tersebut.

Berdasarkan latar belakang tersebut saya tertarik mengkaji permasalahan diatas dengan judul " PEROLEHAN HAK MILIK ATAS TANAH DI ATAS TANAH NEGARA ".

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah diatas dan berkaitan dengan judul tersebut ada 2 (dua) permasalahan pokok yaitu :

1. Bagaimana aspek pembuktian hak dalam peroleh hak milik atas tanah diatas tanah negara
2. Bagaimanakah sertifikat hak atas tanah dengan berlakunya lembaga pelepasan hak (recht verwerking)

1.3 Kajian Pustaka

Kajian Pustaka merupakan upaya untuk memberikan penjelasan yang sistematis berdasarkan teori normatif tentang sesuatu permasalahan hukum berdasarkan, hal tersebut di atas sesuai dengan UUPA. Nomor : 5 tahun 1960 merupakan peraturan dasar pokok Agraria.

UUPA. Telah melekatkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum hak atas tanah, yang tertuju pada bidang pertanahan khususnya mengenai kepemilikan dan penguasaan tanah secara sah. Dalam hubungan dengan kekuasaan negara atas tanah, negara masih menghormati adanya hak-hak perseorangan dan badan hukum terhadap tanah.

Subyek hak ini hanya warga negara Indonesia saja yang boleh mempunyai hak milik, sedangkan badan hukum tertentu saja yang boleh mempunyai hak ini seperti telah ditentukan dalam PP. Nomor 38/1963.

Secara khusus hak milik diatur dalam UUPA, baru merupakan pokok-pokok saja, sedangkan ketentuan lebih lanjut mengenai hak milik belum diatur. Selain UUPA. Sebagai dasar hukum dalam pemberian hak milik juga diatur dalam peraturan menteri Agraria yaitu dalam Permen. Nomor 9/1999. Pemberian hak milik berdasarkan penetapan pemerintah, dimana pemerintah memberikan hak milik yang secara langsung dikuasai oleh negara berdasarkan suatu permohonan.

Permohonan hak atas tanah baik itu hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai harus didaftarkan berdasarkan PP. 24/1997, ke kantor pertanahan setempat. Tujuannya untuk menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak tersebut yang meliputi kegiatan-kegiatan :

- a. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah.
- b. Pendaftaran hak-hak tersebut.
- c. Pemberian surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Tujuan ini dicapai dengan memberikan surat tanda bukti hak (sertifikat) kepada pemegang hak yang bersangkutan berlaku sebagai alat bukti yang kuat. Tanpa adanya sertifikat hak, hak milik atas tanah, maka kewenangan tersebut tidak dapat dilaksanakan, meskipun barangkali terhadap tanah tersebut secara materiil nyata atau secara fisik telah dikuasainya dalam waktu yang lama.

1.4 Tujuan dan Manfaat Penulisan

Tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini ialah :

- a. Untuk mengetahui dan memahami bagaimana prosedur permohonan perolehan hak milik atas tanah yang dikuasai oleh negara.
- b. Untuk mengetahui sejauh mana kekuatan sertifikat sebagai pembuktian terhadap pemegang hak atas tanah yang diperoleh melalui permohonan oleh perorangan.

Manfaat penulisan :

Digunakan sebagai sumbangan pemikiran substansi terkait agar dapat digunakan sebagai pertimbangan dalam mengambil kebijakan dalam pelaksanaan penggunaan dan pemberian hak atas tanah pada perseorangan yang didasarkan atas permohonan, dan dapat menambah wawasan pengetahuan bagi penulis berkaitan dengan pemberian mengenai hak lama (yang sudah dikuasai oleh

pemohon) maupun hak baru, hak-hak atas tanah pada tanah negara khususnya hak milik. Serta hak-hak dan kewajiban apa yang harus dipenuhi oleh pemohon setelah permohonan hak atas tanah dikabulkan.

1.5 Metode Penelitian

1.5.1 Pendekatan Masalah.

Penelitian yang dipergunakan dalam tesis ini adalah penelitian dengan tipe normatif, pendekatan yang dipergunakan adalah pendekatan terhadap peraturan perundang-undangan (*statute approach*) untuk mengkaji masalah prosedur perolehan hak-hak atas tanah negara khususnya hak milik diberikan pada perorangan.

1.5.2 Bahan hukum penelitian dengan kajian yuridis normatif ini menggunakan bahan hukum yang bersumber pada kepustakaan atau literatur yang terdiri dari bahan hukum primer dan sekunder.

Bahan hukum yang utama primer adalah mencakup peraturan perundang-undangan yaitu UUPA, PP 24 Tahun 1997, Permen Agraria No. 9/99 dan Permen Agraria No. 3/99. Dalam bidang yang berkaitan dengan permasalahan yang dibahas. Bahan hukum sekunder adalah berupa karya-karya yang ilmiah para Sarjana, hasil penelitian dan majalah yang memuat materi yang berkaitan dengan bidang kajian tulisan ini.

1.5.3 Bahan hukum dalam penelitian secara yuridis normatif diperoleh melalui studi dokumen, dengan menginventarisikan peraturan perundang-undangan, karya

ilmiah para sarjana, literatur dan majalah-majalah yang ada hubungannya dengan tulisan ini disusun secara sistematis.

1.5.4 Pengolahan dan analisis bahan hukum, bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder dianalisis melalui kualitatif dilandasi oleh bahan pustaka maupun peraturan perundang-undangan dan data penunjang lainnya.

1.6 Sistematika Penulisan

Tesis ini dibagi 4 (empat) Bab yang masing-masing terdiri dari beberapa sub Bab, dan sub bab sesuai dengan pembahasan dan materi yang diteliti.

- Bab I : Merupakan bab pendahuluan yang memuat latar belakang tentang prosedur atau tata cara perolehan hak atas tanah negara dengan permohonan hak secara tertulis oleh yang bersangkutan, dan jika pembuktian secara tertulis tidak ada, maka pembuktian kepemilikan tanah dapat dilampirkan/menunjukkan saksi-saksi.
- Bab II : Membahas mengenai aspek pembuktian hak dalam peroleh hak milik atas tanah diatas tanah negara dan substansinya dibahas secara umum mengenai perolehan hak-hak atas tanah pada tanah negara. Kemudian bagaimana kedudukan hak milik terhadap hak-hak atas tanah yang lain, dan subyek pemegang hak milik, dan terjadinya hak milik berdasarkan penetapan pemerintah.
- Bab III : Membahas mengenai sertifikat hak atas tanah dengan berlakunya lembaga pelepasan hak (recht verwaking), proses pembuktian

dalam perolehan hak dan sertifikat sebagai alat bukti yang kuat.

Bab IV : Merupakan penutup yang berisikan kesimpulan dan rekomendasi atau saran-saran. Kesimpulan di dalamnya berisikan jawaban atas masalah dengan didasarkan atas landasan teoritis, dan saran-saran sumbangan pemikiran atas masalah yang dibahas sebagai pemecahan atas masalah tersebut.

BAB II

ASPEK PEMBUKTIAN HAK DALAM PEROLEH HAK MILIK ATAS TANAH DIATAS TANAH NEGARA

2.1 Perolehan Hak – Hak Atas Tanah Pada Tanah Negara

Hubungan antara negara dalam Bumi, Air, dan kekayaan yang terkandung didalamnya, merupakan hubungan penguasaan. Pola hubungan antara negara dengan tanahnya yang bersifat penguasaan ini memberikan kewenangan kepada negara seperti yang diatur dalam pasal 2 ayat 2 UUPA, yang didasarkan pada pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar 1945 (UUD 1945) menyatakan Bumi, Air, dan kekayaan yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara, dan dipergunakan sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat.⁵

Ketentuan yang ada pada pasal 33 ayat 3 UUD 1945 ini kemudian ditegaskan pada pasal 2 ayat 1 dari UUPA yang menyatakan bahwa : Bumi, Air, Ruang angkasa, dan kekayaan yang terkandung didalamnya pada tingkat tertinggi dikuasai oleh negara.

Hubungan yang bersifat penguasaan ini memberikan kewenangan kepada negara seperti yang diatur dalam pasal 2 ayat 2 UUPA. Menurut ketentuan ini, kewenangan negara tersebut meliputi 3 (tiga) hal yaitu :

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan Bumi, Air , dan Ruang angkasa;

⁵ Eman Ramelan, Majalah Yuridika No. 3 Tahun X, Mei-Juni 1996.

- 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.

Dalam melaksanakan kewenangan tersebut diatas, khususnya kewenangan yang ada pada huruf b pasal 2 ayat 2 UUPA, negara dapat memberikan hak atas tanah kepada orang-orang baik sendiri maupun bersama- sama dengan orang lain, serta badan-badan hukum, seperti yang diatur dalam pasal 4 ayat 1 UUPA. Macam – macam hak atas tanah yang dapat diberikan dapat dibedakan seperti yang diatur dalam pasal 16 ayat 1 UUPA yang terbagi dalam :⁶

1. Hak atas tanah yang bersifat tetap yaitu hak atas tanah yang keberadaannya tetap diakui dan tidak akan dihapuskan. Yang termasuk dalam hak atas tanah yang bersifat tetap ini adalah : Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, dan yang lainnya.
2. Hak atas tanah yang bersifat sementara adalah hak atas tanah yang keberadaannya pada waktu tertentu akan dihapus, mengingat dalam hak tersebut mengandung unsur pemerasan. Hak yang semacam ini dapat dilihat dalam pasal 53 UUPA, yaitu : Hak usaha bagi hasil, Gadai tanah pertanian, Hak menumpang, dan Hak sewa atas tanah pertanian.

⁶ Ibid.

3. Hak atas tanah yang akan ditetapkan dengan undang-undang, pengaturan semacam ini memberikan peluang bagi munculnya hak atas tanah baru yang cukup diatur dalam peraturan tersendiri, tanpa mengubah UUPA.

Pengertian macam – macam hak atas tanah yang bersifat tetap yaitu :

- Hak Milik, menurut pasal 20 ayat (1) UUPA, yang dimaksud dengan hak milik adalah hak turun temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6 UUPA.
- Hak Guna Usaha, menurut pasal 28 jo pasal 29 UUPA, yang dimaksud dengan Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai oleh negara, untuk jangka waktu paling lama 25 tahun guna perusahaan pertanian , perikanan atau peternakan.
- Hak Guna Bangunan, menurut pasal 35 UUPA yang dimaksud dengan Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, untuk jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun.
- Hak Pakai, menurut pasal 41 UUPA yang dimaksud dengan hak pakai adalah hak untuk mempergunakan 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.

- Hak Sewa Untuk Bangunan, UUPA tidak memberikan pengertian hak sewa untuk bangunan, akan tetapi memberi kriteria hak sewa untuk bangunan sebagaimana yang ditegaskan dalam pasal 44 ayat 1 UUPA, yaitu seseorang atau suatu badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan, dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa.

Untuk hak- hak atas tanah yang bersifat sementara, yang terdiri dari hak gadai (gadai tanah), hak usaha bagi hasil (perjanjian bagi hasil), hak menampung , dan hak sewa tanah pertanian dalam UUPA tidak diberikan pengertian .

Pengertian hak- hak atas tanah baru yang diatur dalam Peraturan tersendiri adalah :

- Hak Pengelolaan menurut pasal 1 angka 2 PPNo.40 tahun 1996 jo pasal 1 angka 4 PP No.24 tahun 1997, adalah hak menguasai dari Negara yang kewenangannya pelaksanaannya sebagai dilimpahkan kepada pemegangnya .
- Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun , diatur dalam pasal 8 ayat 2 dan ayat 3 UU No.16 tahun 1985, yang dimaksud adalah Hak Milik atas satuan yang bersifat perseorangan dan terpisah , meliputi juga hak atas bagian bersama, benda bersama yang semuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan satuan yang bersangkutan.

2.2 Kedudukan Hak Milik Terhadap Hak-Hak Atas Tanah Yang Lain

Kalangan rakyat dan masyarakat, sejak dulu sudah mengenal Hak milik. Tanah dengan kedudukan Hak Milik ada dimana-mana dalam masyarakat kita. Jadi tanah Hak Milik bagi masyarakat Indonesia bukanlah suatu hal yang baru dan asing.⁷

Dalam UUPA pasal 20 ayat 1 menyebutkan bahwa :

“Hak Milik adalah hak turun temurun , terkuat dan terpenuh yang dapat diperoleh oleh seseorang atas tanah, dengan mengingat ketentuan pasal 6 UUPA. “

Istilah Turun-Temurun artinya bahwa Hak Milik itu dapat terus menerus diturunkan kepada ahli waris setiap pemegang. Kata- kata Terkuat dan Terpenuh Itu maksudnya : untuk membedakannya dengan Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan lain- lainnya. Untuk menunjukan bahwa diantara hak- hak Atas tanah yang dapat dipunyai orang, Hak Miliklah yang paling kuat dan yang paling penuh.⁸ Akan tetapi walaupun telah diberikan kedudukan tingkat “Paling”, terhadap suatu Hak Milik, sifat itu tidak berarti bahwa hak itu merupakan hak yang Mutlak “tak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat“, karena sifat demikian itu akan bertentangan dengan sifat hukum adat dan fungsi sosial dari tiap hak.

Dengan demikian Hak Milik atas tanah memberikan kewenangan kepada pemegang hak untuk mempergunakan tanah tersebut baik untuk usaha pertanian maupun untuk mendirikan bangunan dan memperoleh kemanfaatan lain sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan. Hak milik tidak dibatasi masa berlakunya, karakteristik inilah yang membedakan hak milik dengan hak atas

⁷ Wantjik Saleh K, Hak anda atas tanah, Ghalia Indonesia. Tahun 1997

⁸ Ibid.

tanah yang lainnya. Hak milik dapat beralih dan dialihkan dari pemegang haknya kepada pihak lain yang memenuhi syarat sebagai subyek hak atas tanah tersebut.

Pengertian *beralih* menunjuk pada berpindahnya hak atas tanah kepada pihak lain karena pemegang haknya meninggal dunia. Peralihan hak atas tanah disini terjadi karena hukum, artinya dengan meninggalnya pemegang hak atas tanah, maka ahli warisnya memperoleh tanah tersebut. Sedangkan pengertian *dialihkan* menunjuk pada berpindahnya hak atas tanah kepada pihak lain karena perbuatan hukum yang di sengaja dilakukan dengan tujuan agar pihak lain tersebut memperoleh hak itu. Adapun perbuatan hukum ini bisa berupa jual- beli, tukar menukar, hibah atau pemberian dengan wasiat.⁹ Hak- hak atas tanah yang dapat beralih dan dialihkan dari pemegang haknya kepada pihak lain adalah : Hak Milik (berdasarkan ketentuan pasal 20 ayat (2) UUPA), Hak Guna Usaha (berdasarkan ketentuan pasal 28 ayat (3) UUPA dan ketentuan ini dipertegas lagi dalam pasal 16 ayat (1) PP No. 40 Tahun 1996), Hak Guna Bangunan (berdasarkan ketentuan pasal 35 ayat (3) UUPA, ketentuan ini dipertegas lagi dengan pasal 34 ayat (1) PP No. 40 Tahun 1996), dan Hak Pakai (berdasarkan ketentuan pasal 43 UUPA yaitu :

Sepanjang mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh negara, maka hak pakai hanya dapat dialihkan kepada pihak lain dengan izin pejabat yang berwenang dan Hak Pakai atas tanah milik hanya dapat dialihkan kepada pihak lain, jika hak itu dimungkinkan dalam perjanjian yang bersangkutan. Ketentuan ini dipertegas lagi dalam pasal 54 PP No. 40 Tahun 1996.

⁹ Boedi Harsono, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya Djambata, Jakarta 1997, halaman 128.

Jadi hak-hak atas tanah yang dapat beralih dan dialihkan dari pemegang haknya kepada pihak lain adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai yang dihaki oleh perseorangan dan badan hukum privat, dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Sedangkan hak-hak atas tanah yang tidak dapat beralih dan dialihkan adalah Hak Sewa untuk Bangunan; Hak atas tanah yang bersifat sementara, yang meliputi hak gadai (gadai tanah), hak usaha bagi hasil (perjanjian bagi hasil), hak sewa tanah pertanian, dan hak menumpang; Hak Pakai yang dihaki oleh badan hukum publik; dan Hak Pengelolaan.

Prosedur peralihan hak atas tanah karena pewarisan harus dibuktikan dengan adanya surat keterangan waris yang diterbitkan oleh pejabat yang berwenang, prosedur peralihan hak atas tanah karena dialihkan harus dibuktikan dengan adanya akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang, dan prosedur peralihan hak atas tanah karena pelelangan harus dibuktikan dengan adanya Berita Acara Lelang yang dibuat oleh pejabat yang berwenang. Dengan bukti-bukti tersebut dilakukan pendaftaran peralihan hak ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya setempat untuk diadakan perubahan nama pemegang hak dan dicatat dalam daftar buku tanah.¹⁰

Secara khusus hak milik diatur dalam pasal 20 – pasal 27 UUPA. Apa yang diatur dalam UUPA baru merupakan ketentuan pokok saja, sedangkan ketentuan lebih lanjut mengenai hak milik belum diatur. Adapun yang dipergunakan sebagai dasar hukum dalam pemberian hak milik selain UUPA adalah :

- a. Undang – Undang No.56 Prp 1960 tentang penetapan luas tanah pertanian .

¹⁰ Urip Santosa, Tinjauan Teoritis Peralihan Hak Atas Tanah, Media Hukum Edisi 4/Tahun V/Mei 1998, halaman 77.

- b. Peraturan Pemerintah No. 24/ 1997.tentang Pendaftaran Tanah
- c. PMA No. 4 Tahun 1998 jo No. 6/ 1998 tentang Pedoman Penetapan Uang Pemasukan dalam pemberian Hak Atas Tanah Negara.
- d. Peraturan Menteri Agraria No.9/1999. tentang Tata cara Perolehan Hak atas tanah termasuk Hak Milik atas tanah.
- e. Peraturan Meteri Agraria No.3/1999, tentang pelimpahan wewenang Pejabat yang memberi hak atas tanah.

Ciri-Ciri Hak Milik antara lain disebutkan :¹¹

1. Merupakan hak atas tanah terkuat, bahkan menurut pasal 20 Undang – Undang Pokok Agraria (UUPA) artinya tidak mudah hapus dan mudah dipertahankan terhadap gangguan pihak lain.
2. Merupakan hak turun- temurun dan dapat beralih artinya dapat dialihkan kepada ahli waris yang berhak.
3. Dapat menjadi hak induk tetapi tidak dapat berinduk terhadap hak- hak atas tanah lainnya seperti : Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa, Hak Gadai, Hak usaha bagi hasil , Hak Menumpang.
4. Dapat dejadiakan jaminan hutang dengan dibebani Hipotik atau Credietverband.
5. Dapat dialihkan yaitu dijual, ditukar dengan benda lain, dihibahkan dan diberi dengan wasiat.
6. Dapat dilepaskan oleh yang punya sehingga tanah menjadi milik negara.

¹¹ Noto Nogoro, Politik Hukum dan Pembangunan Agraria di Indonesia, CV. Pancuran Tujuh Jakarta 1974, halaman 79.

7. Dapat diwakafkan.
8. Sipemilik mempunyai hak untuk menuntut kembali ditangan siapa benda itu berada.

2.3 Subyek Pemegang Hak Milik

Negara dengan kekuasaannya dapat memberikan hak atas tanah kepada seseorang atau suatu Badan Hukum, pemberian hak itu berarti pemberian wewenang untuk mempergunakan tanah dan memelihara dalam batas-batas yang diatur oleh peraturan per Undang-Undang yang berlaku. Sesuai dengan azas kebangsaan maka menurut pasal 9 ayat 1 dan pasal 21 ayat 1 UUPA hanya Warga Negara Indonesia saja yang dapat mempunyai hak milik atas tanah.

Pada umumnya Badan Hukum tidak dapat mempunyai Hak Milik, tapi pemerintah dapat mengadakan penunjukan khusus dari pada badan-badan hukum. Yang dikecualikan seperti diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 38 tahun 1963 (LN 1963 No.61 Penjelasa TLN No.2555) Yaitu :

- a. Bank-Bank yang didirikan oleh Negara.
- b. Perkumpulan koperasi, Pertanian yang didirikan berdasarkan atas Undang No.19 tahun 1958 (LN 1958 No.139).
- c. Badan-Badan keagamaan dan badan Sosial yang ditunjuk oleh Menteri Dalam Negeri setelah mendengar pertimbangan Menteri Agama dan Menteri Sosial.

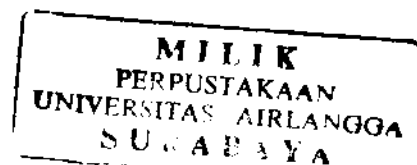
Dari uraian diatas kiranya jelas ternyata perbedaan antara Hak Milik menurut UUPA dengan Hak Eigendom menurut hukum tanah yang lama . Menurut hukum

yang lama itu, hak Eigendom dapat dipunyai oleh setiap orang, apakah ia Warga Negara Indonesia ataupun orang asing, begitu pula semua Badan Hukum baik menurut hukum Indonesia maupun hukum asing.

Orang asing yang berkewarga negaraan rangkap, apabila memperoleh suatu Hak Milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan diberi kesempatan tetap mempunyai hak miliknya itu satu tahun sejak diperolehnya. Setelah satu tahun, maka hak milik wajib dilepaskan, hak itu menjadi hapus dan tanahnya dikuasai oleh Negara. Diberi kesempatan pula untuk meminta kembali suatu hak yang lain, yaitu kalau dia orang asing, dapat meminta Hak Pakai, sedangkan bagi yang berkewarganegaraan rangkap dapat memperoleh Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, atau Hak Pakai. Akan tetapi kalau waktu satu tahun itu belum habis ia dapat saja memindahkan Hak Miliknya kepada pihak lain, asal saja pihak lain itu memenuhi syarat untuk mempunyai Hak Milik. Kesempatan yang diberikan seperti diuraikan diatas, didasarkan kepada pertimbangan prikemanusiaan, sehingga seorang asing atau berkewarga negaraan rangkap tidak begitu saja kehilangan hak miliknya.

Pada perolehan hak-hak atas tanah Negara baik tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pakai atas tanah, didalamnya terkandung hubungan hukum antara subyek pemegang hak dengan sebidang tanah tertentu. Dalam hubungan hukum tersebut terkandung kewajiban yang harus dipenuhi serta memberikan wewenang tertentu pada sipemegang hak.¹² Kewajiban pemegang hak-

¹² Boedi Harsono, op cit, halaman 278.



hak atas tanah negara dengan pelaksanaan pasal 6 UUPA, (hak atas tanah mempunyai fungsi sosial), pasal 15 jo 52 ayat 1 UUPA yaitu : Kewajiban untuk memelihara tanah serta menjaga kesuburannya, serta pasal 10 UUPA yaitu : Kewajiban untuk menggunakan tanah secara aktif. Setiap orang dan Badan hukum sebagai subyek yang mempunyai suatu hak atas tanah, secara umum dapat dilihat dalam pasal 4 ayat 2 yaitu : Mempergunakan tanah, demikian pula tubuh Bumi, Air serta ruang Angkasa yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu. Dalam batas-batas menurut Undang-Undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi, wewenang yang demikian ini disebut sebagai wewenang yang bersifat umum. Mengingat yang diatur dalam pasal 4 ayat 2 adalah wewenang dari semua jenis-jenis hak atas tanah yang dikenal dalam UUPA.¹³

Suatu Hak Milik dapat hapus artinya terlepas atau hilang dari yang berhak atasnya seperti ditentukan dalam pasal 27 UUPA apabila : Tanah tersebut jatuh pada Negara, karena :

1. Karena pencabutan hak artinya, pencabutan hak tersebut semata-mata untuk kepentingan umum dapat dibaca dalam pasal 18 UUPA yaitu : 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 yang diatur dengan Undang-Undang.

¹³ Eman Ramelan, op cit, halaman 48.

2. Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya, dikarenakan adanya pihak lain yang memerlukan tanah, tetapi tidak dapat mempunyai Hak Milik, maka orang yang mempunyai Hak Milik itu dapat melepaskan haknya itu dengan sukarela dengan mendapat penggantian kerugian (yang sesuai dengan harga pasaran) dari pihak yang menghendaki tanah tersebut. Dengan pelepasan itu, maka tanah tersebut menjadi tanah negara, selanjutnya Negara memberikan tanah itu kepada pihak lain dengan hak yang lain. Badan hukum atau orang yang menerima hak yang baru itu biasa dikatakan memperoleh hak dari suatu "pembebasan hak", hal tersebut menimbulkan hak baru maka peranan instansi agraria penting sekali serta harus pula didaftar pada Kepala Kantor Pendaftaran Tanah.
3. Karena diterlantarkan ; artinya mengenai hapusnya Hak Milik karena di terlantarkan dan tanahnya musnah, karena pemilik menganggap tanah itu tidak berguna baginya atau tidak sanggup mengurusnya. Sedangkan untuk tanahnya musnah, umpunya longsor.

2.4 Terjadinya Hak Milik Berdasarkan Penetapan Pemerintah

1. Terjadinya Hak Milik dan cara mendapatkannya , menurut pasal 22 ayat 1 dan ayat 2 UUPA :
 1. Menurut Hukum Adat.
 2. Penetapan Pemerintah menurut cara dan syarat- syarat Pemerintah.
 3. Ketentuan Undang- Undang.

Cara lain yang bisa menimbulkan Hak Milik dapat melalui Peralihan yaitu Beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Ad 1. Terjadinya Hak Milik menurut Hukum Adat, dalam hubungan dengan hak ulayat. Dalam hukum Adat seseorang anggota masyarakat hukum adat mempunyai hak untuk membuka hutan dalam lingkungan wilayah masyarakat hukum adat itu dengan persetujuan kepala adat. Hutan yang dibuka itu lambat laun dapat menjadi hak milik yang membukanya .

Ad 2. Terjadinya Hak Milik dengan Penetapan Pemerintah yaitu : Pemerintah memberikan hak milik atas tanah yang secara langsung dikuasai oleh Negara, berdasarkan suatu permohonan, juga dapat memberikan hak milik berdasarkan perubahan dari suatu hak yang sudah ada misalnya : Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai.

Ad 3. Terjadinya Hak Milik karena ketentuan Undang-Undang. Hal ini terjadi karena konversi, sebagaimana diatur dalam ketentuan konversi. Menurut ketentuan tersebut, berapa hak yang ada sebelum diundangkannya UUPA dan sejak mulai berlakunya UUPA, hak- hak dimaksud dapat dikonversi menjadi Hak Milik apabila yang mempunyai hak itu memenuhi syarat untuk mempunyai hak milik menurut UUPA. Adapun tanah-tanah tersebut adalah :

1. Hak Eigendom.
2. Hak Agrarische Eigendom.
3. Milik.
4. Yasan.

5. Andarbeni.
6. Hak atas Drue Desa.
7. Posini.
8. Grant Sultan.
9. Landrijen Bezitsrecht.
10. Altijd Durende Erfpacht.
11. Hak Usaha Bekas Tanah Partikelir.

Dengan berlakunya UUPA, maka dualisme dalam pertanahan dihilangkan. Semua peralihan hak atas tanah diperlakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Peralihan yang harus dilakukan dihadapan seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah seperti :¹⁴

1. Jual – Beli.
2. Hibah.
3. Tukar Menukar.
4. Pemisahan dan Pembagian Biasa.
5. Pemisahan dan Pembagian Harta Warisan.
6. Penyerahan Hibah Wasiat.
7. Hak Tanggungan.
8. Credit Verband.

¹⁴ Soetomo, Pedoman Jual Beli Tanah Peralihan Hak dan Sertifikat, Lembaga Penerbitan Universitas Brawijaya Malang, Tahun 1981, halaman3.

2. Tata Cara Terjadinya Hak Milik berdasarkan Penetapan Pemerintah

Dasar hukumnya : Peraturan Menteri Agraria No. 9/1999 dan PMA No.3/1999.

Permohonan hak milik atas tanah Negara diajukan secara tertulis, permohonan yang diajukan dengan mengisi formulir itu haruslah secara lengkap dengan maksud supaya terdapat adanya kejelasan tentang siapa pemohon dan yang mana tanah yang dimohon tersebut. Keterangan lain yang menyangkut tanah yang dipunyai pemohon (termasuk istri dan anak- anak yang masih menjadi tanggungannya), perlu sehubungan dengan adanya penetapan batas- batas maksimal dari tanah yang dimiliki oleh seseorang.¹⁵

Setelah permohonan tersebut lengkap maka didalam mengajukannya haruslah dilampirkan :

- a. Mengenai diri Pemohon, karena permohonan tersebut adalah perseorangan maka harus melampirkan :foto copy surat bukti identitas, surat bukti kewarga negaraan Republik Indonesia, sesuai dengan ketentuan perundang- undangan yang berlaku.
- b. Mengenai Tanahnya.
 1. Data yuridis : sertifikat, girik,surat kapling, surat- surat bukti pelepasan hak dan pelunasan tanahnya dan rumah atau tanah yang telah dibeli dari Pemerintah , akta PPAT, akta Pelepasan hak , Putusan Pengadilan, dan surat- surat bukti perolehan tanah lainnya.
 2. Data fisik : surat ukur, gambar situasi dan IMB, apabila ada.

¹⁵ Effendi Perangin, Praktek Permohonan Hak Atas Tanah, Rajawali, pers Jakarta, 1987, halaman 3.

3. Surat lain yang dianggap perlu.

- c. Surat pernyataan permohonan mengenai jumlah bidang, Luas dan status tanah – tanah yang telah dimiliki oleh pemohon termasuk bidang tanah yang dimohon .

Yang dimaksud disini adalah mengenai surat yang menyatakan tentang penguasaan dari tanah tersebut yaitu apakah tanah tersebut sudah atau belum dikuasai oleh pemohon, kalau sudah dikuasai atas dasar apa ia memperoleh dan menguasainya, kemudian permohonan Hak Milik di ajukan kepada Menteri melalui Kepala Kantor Pertanahan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan.

Setelah berkas permohonan diterima, Kepala Kantor Pertanahan memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik. Kemudian mencatat dalam formulir isian. Setelah itu memberikan tanda terima berkas permohonan dan memberitahukan kepada pemohon untuk membayar biaya yang diperlukan untuk menyelesaikan permohonan tersebut dengan rinciannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang- undangan yang berlaku.

Kepala Kantor Pertanahan meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis data fisik permohonan Hak Milik atas tanah , dan memeriksa kelayakan permohonan tersebut dapat atau tidaknya dikabulkan atau diproses lebih lanjut sesuai dengan ketentuan peraturan perundang- undangan yang berlaku. Dalam hal ini tanah yang dimohon belum ada surat ukurnya, Kepala Kantor Pertanahan memerintahkan kepada Kepala Seksi Pengukuran Dan Pendaftaran Tanah untuk melakukan pengukuran. Selanjutnya Kepala Kantor Pertanahan memerintahkan kepada :

- Kepala Seksi Hak Atas Tanah atau Petugas yang ditunjuk untuk memeriksa permohonan hak terhadap tanah yang sudah terdaftar dan tanah yang data yuridis dan data fisiknya telah cukup untuk mengambil keputusan yang dituangkan dalam Risalah Pemeriksaan tanah (konstatering rapport).
- Tim penelitian tanah untuk memeriksa permohonan hak terhadap tanah yang belum terdaftar yang dituangkan dalam Berita Acara.
- Panitia Pemeriksa Tanah A untuk memeriksa permohonan hak selain yang diperiksa sebagaimana dimaksud pada tersebut diatas , yang dituangkan dalam Risalah Pemeriksaan Tanah.
- Dalam hal data yuridis dan data fisik belum lengkap Kepala Kantor Pertanahan memberitahukan kepada pemohon untuk melengkapinya.
- Dalam hal keputusan pemberian Hak Milik tidak dilimpahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan, setelah mempertimbangkan pendapat Kepala Seksi Hak Atas Tanah atau Pejabat yang ditunjuk atau Tim Penelitian Tanah atau Panitia Pemeriksaan Tanah A, Kepala Kantor Pertanahan menerbitkan keputusan pemberian Hak Milik atas tanah yang dimohon atau keputusan penolakan yang disertai dengan alasan penolakannya.
- Dalam hal keputusan pemberian Hak Milik tidak dilimpahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan maka Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan menyampaikan berkas permohonan tersebut kepada Kepala Kantor Wilayah , disertai pendapat dan pertimbangannya.

Setelah menerima berkas permohonan yang disertai pendapat dan pertimbangan, Kepala Kantor Wilayah memerintahkan kepada Kepala Bidang Hak-

hak atas tanah untuk mencatat dalam formulir isian, memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik, apabila belum lengkap segera meminta Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan untuk melengkapinya. Kemudian Kepala Kantor Wilayah meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik atas tanah yang dimohon beserta pendapat dan pertimbangan Kepala Kantor Pertanahan serta memeriksa kelayakan permohonan tersebut dapat atau tidaknya dikabulkan atau proses lebih lanjut sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam hal keputusan pemberian Hak Milik telah dilimpahkan kepada Kepala Kantor Wilayah sebagaimana dimaksud, setelah mempertimbangkan pendapat Kepala Kantor Pertanahan, Kepala Kantor Wilayah menerbitkan Keputusan Pemberian Hak Milik atas tanah yang dimohon atau Keputusan penolakan yang disertai dengan alasan penolakan. Dalam hal Keputusan pemberian Hak Milik tidak dilimpahkan kepada Kepala Kantor Wilayah maka Kepala Kantor Wilayah menyampaikan berkas permohonan dimaksud kepada menteri disertai pendapat dan pertimbangannya.

Keputusan pemberian Hak Milik atau keputusan penolakan sebagaimana yang dimaksud, disampaikan kepada pemohon melalui surat tercatat atau dengan cara lain yang menjamin sampainya keputusan tersebut kepada yang berhak. Dalam PMA / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1999, pemberian hak atas sebidang tanah kepada seorang atau sebuah badan hukum tertentu atau kepada beberapa orang atau badan hukum secara bersama sebagai penerima hak bersama, yang dilakukan dengan suatu penetapan pemberian hak. Dan juga mengenai pelimpahan kewenangan pemberian hak atas tanah dalam peraturan ini meliputi pula

kewenangan untuk menegaskan bahwa tanah yang akan diberikan dengan suatu hak atas tanah adalah tanah negara.

Kewenangan kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya memberi keputusan mengenai :

- Pemberian Hak Milik atas tanah Pertanian yang luasnya tidak lebih dari 2 ha (dua hektar).
- Pemberian Hak Milik atas tanah Non Pertanian yang luasnya tidak lebih dari 2.000 m² (dua ribu meter persegi), kecuali mengenai tanah bekas Hak Guna Usaha.
- Pemberian Hak Milik atas tanah dalam rangka pelaksanaan program :
 1. Transmigrasi.
 2. Redistribusi tanah.
 3. konsolidasi tanah.
 4. Pendaftaran tanah secara massal baik dalam rangka pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematik maupun sporadik.

Jadi pada dasarnya perolehan hak milik atas tanah Negara diawali dengan mengajukan permohonan secara tertulis oleh si pemohon, setelah dikabulkan oleh yang berwenang tentunya semua kewajiban dan persyaratan tersebut dalam Surat Keputusan Pemberian Hak dipenuhi maka pemohon atau penerima hak segera harus mendaftarkan tanah tersebut pada Kantor Agraria Kabupaten/Kota Madya setempat untuk mendapatkan sertifikat, dengan menyerahkan bukti-bukti :

1. Surat Keputusan Pemberian Hak Milik (SKPH).

2. Bukti Pembayaran Uang Pemasukan ,berdasarkan PMA No.4/1998 , dalam hal pemberian Hak Milik , Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) tanah yang bersangkutan, dengan ketentuan bahwa apabila untuk tanah yang bersangkutan belum ditetapkan Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) nya, maka harga dasar tanah ditetapkan oleh Kepala Kantor Pertanahan dengan memperhatikan NJOP yang sudah ditetapkan disekitar lokasi tersebut dan pendapat dari Kepala Kantor Pelayanan PBB setempat (diatur dalam pasal 1 ayat 4 huruf a) dan besarnya uang pemasukan untuk pemberian Hak Milik ditetapkan dengan rumus :

a. Untuk tanah pertanian ;

1. Sampai dengan seluas 2 Hektar.

$0 \% \times \text{luas tanah} \times \text{harga dasar.}$

2. Lebih dari 2 Hektar sampai dengan 5 Hektar,

$2 \% \times \text{luas tanah} \times \text{harga dasar.}$

3. lebih dari 5 hektar.

$5 \% \times \text{luas tanah} \times \text{harga dasar.}$

b. Untuk tanah non pertanian termasuk untuk rumah, kebun

1. Sampai dengan seluas 200 m² .

$0 \% \times \text{luas tanah} \times \text{harga dasar.}$

2. Lebih dari 200 m² sampai dengan 600 m² .

$2 \% \times \text{luas tanah} \times \text{harga dasar.}$

3. Lebih dari 600 m² sampai dengan 2000 m².

$4 \% \times \text{luas tanah} \times \text{harga dasar.}$

4. Lebih dari 2000 m²

6 % x luas tanah x harga dasar.

3. BPHTB (Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan), tarif yang ditetapkan menurut undang-undang sebesar : 5 % (lima persen) dari Nilai Perolehan Obyek Pajak, kena pajak (NPOP).

Kemudian penanda tangan Buku Tanah dilakukan oleh Kasi Pendaftaran tanah dan ditanda tangani oleh Kepala Kantor Agraria Kabupaten/Kotamadya yang bersangkutan .

B A B III**KEDUDUKAN SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH DENGAN BERLAKUNYA
LEMBAGA PELEPASAN HAK (RECHT VERWERKING)****3.1 Proses Pembuktian Dalam Perolehan Hak**

Seperti sudah diketahui bahwa ketentuan pokok yang mengatur tentang pendaftaran tanah adalah diatur dalam pasal 19 UUPA, sedang landasan oprasionalnya adalah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 sebagai pengganti PP 10/ 1961, yang merupakan peraturan pelaksanaan dari pasal 19 UUPA yaitu :

1. Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan peraturan Pemerintah.
2. Pendaftaran tersebut meliputi :
 - a. pengukuran, pemetaan, dan pembukuan tanah.
 - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut.
 - c. Pemberian surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
3. Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalulintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.

4. Dalam peraturan Pemerintah diatur biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Bahwa dengan PP 10 /1961 tentang Pendaftaran Tanah, dipandang tidak dapat lagi sepenuhnya mendukung tercapainya hasil yang lebih nyata pada pembangunan Nasional, sehingga perlu dilakukan penyempurnaan. Dalam PP 24/ 1997 ini maka sejumlah tanah yang selama ini diragukan tentang bukti keabsahannya maupun prosesnya dan bukti haknya telah dipertegas sebagai tanah- tanah yang dapat dikonversi menjadi hak- hak menurut UUPA, dengan berkembangnya suatu pranata hukum "Ajudikasi" dan Pendaftaran Tanah secara sistematik dan sporadik.¹⁶

Ketentuan PP 24/1997 selain mempertegas apa yang dapat dikonversi menjadi hak-hak menurut UUPA, juga ada peristiwa hukum yang kalau dibiarkan tidak diperhatikan akan menjadi sumber konflik-konflik dimasa yang akan datang. Dan atas tanah tersebut dikata gorikan dimungkinkan juga untuk dikonvensi. Dengan PP 24/1997 mengantisipasi beberapa kesulitan dan demikian juga hak-hak yang dapat dikonvensi menjadi hak menurut UUPA. Kesemuanya ini terjadi karena pertimbangan praktis untuk mengurangi kemungkinan kesulitan dimasa-masa yang akan datang. Dalam Peraturan Pemerintah yang menyempurnakan Peraturan Pemerintah nomor 10 tahun 1961 ini, tetap dipertahankan tujuan dan sistem yang digunakan, yang pada hakekatnya sudah ditetapkan dalam Undang Undang Pokok Agraria (UUPA) yaitu bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan dalam rangka

¹⁶ Perlindungan, Pendaftaran Tanah di Indonesia, Penerbit Mandar Maju/1999/Bandung. Halaman 4.

memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan dan bahwa sistem publikasinya adalah sistem negatif, tetapi yang mengandung unsur positif.

Sistim publikasi mempunyai arti dalam hal bagaimana pemerintah menjamin kebenaran alat bukti yang dihasilkan.

Sistem Publikasi ada 2 (dua) macam yaitu :

1. Sistem Publikasi Positif dimana

- a. Pejabat Pendaftaran tanah bersifat aktif meneliti kebenaran data.
- b. Negara menjamin kebenaran data yang disajikan , dan alat bukti yang disajikan merupakan alat bukti yang mutlak .
- c. Pihak yang (dengan itikad baik) bertidak atas dasar alat bukti itu mendapat perlindungan mutlak, walaupun kebenaran yang tercantum didalamnya tidak benar.

2. Sistem Publikasi Negatif.

- a. Pejabat Pendaftaran tanah tidak bersifat aktif meneliti data-data.
- b. Negara tidak menjamin kebenaran data keterangan-keterangan yang ada. Jika ternyata masih ada kesalahan maka masih dapat dirubah, jadi bukan alat bukti yang mutlak.
- c. Titik berat perlindungan diberikan kepada pihak yang benar-benar berhak.
- d. Sistem ini tidak mengakibatkan orang yang tidak berhak menjadi berhak.

Seperti apa yang telah dijelaskan diatas, sistem Publikasi dan Pendaftaran tanah di Indonesia adalah Negatif dengan unsur-unsur positif, karena akan menghasilkan surat-surat bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat,

seperti yang dinyatakan dalam pasal 19 ayat 2 huruf c, Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2), dan Pasal 38 ayat (2), Positifnya terlihat dari :

- Pasal 7 PMPA 2/1962;

Karena Pendaftaran tanah dilakukan dengan sangat teliti, dengan adanya pengumuman- pengumuman dalam rangkaian kegiatan Pendaftaran tanah, dimana pengumuman itu bertujuan memberi kesempatan kepada orang- orang yang berkepentingan mengajukan keberatan .

- Pasal 32 ayat 2, PP 24/1997;

Yang menyatakan bahwa sejak 5 tahun diterbitkannya sertifikat maka tidak dapat diganggu gugat. UUPA dan Pendaftaran tanah tidak memilih sistim positif karena antara lain sistem ini memerlukan banyak waktu, biaya dan tenaga .

Bahwa Hak milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan harus didaftarkan baik setiap pendaftaran pertama kali, peralihan dan hapusnya demikian pula hak-hak yang sejenisnya yang berasal dari ketentuan konversi hak atas tanah ataupun hak- hak yang sejenis berasal dari hak pengelolaan, disamping itu juga harus didaftar pengikatannya sebagai jaminan hutang dan hak tanggungan atau creditverband. Hak- hak yang karena peralihan, seperti jual-beli, hibah, tukar menukar, pemasukan tanah sebagai modal dalam perusahaan, akta pemisahan dan pembagian yang menyangkut tanah, akta hak tanggungan, akta creditverband, akta fidusia dan akta pemberian hak diatas Hak milik ataupun bagian-bagian dari pada rumah susun, pewarisan tanah, pelelangan tanah kesemuanya harus didaftarkan di Kantor Pendaftaran tanah. Dalam PP24/1997 yang menjadi obyek pendaftaran tanah meliputi bidang-bidang tanah

yang dipunyai dengan Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, tanah Hak Pengelolaan, tanah wakaf, Hak milik atas satuan rumah susun, Hak Tanggungan dan Tanah Negara.

Mengenai Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha dan Hak Pakai adalah yang sudah dipahami karena hak ini sudah diatur dalam UUPA, namun diperjelas lagi sesuai juga dengan perkembangan yang diatur oleh PP 40 dan 41 tahun 1996 dan UU no 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan. Kemudian mengenai Hak Pengelolaan ini secara resmi disebutkan harus didaftarkan dan diterbitkan sertifikatnya, hanya saja hak ini tidak dapat dialihkan kepada orang lain atau Badan hukum atau dijadikan jaminan hutang, tapi dapat diterbitkan Hak Milik, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai dengan suatu perjanjian antara pemegang HPL dengan perseorangan atau badan hukum. Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang berasal dari HPL tidak ada bedanya dengan Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang berasal dari pemberian hak dari Tanah Negara walaupun ada beberapa hal yang khusus, seperti harus dimulai dengan perjanjian atau permohonan hak kepada B.P.N serta membayar uang pemasukan.¹⁷ Dalam hal tanah negara sebagai obyek pendaftaran tanah yang berstatus tanah negara dilakukan dengan mencatatnya dalam daftar tanah dan tidak diterbitkan sertifikat.

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali juga tetap dilaksanakan melalui dua cara, yaitu pertama-tama secara sistematik yang meliputi kegiatan Pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak, yang meliputi

¹⁷ Parlindungan, op cit, halaman 85.

semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar, dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan umumnya prakarsa pemerintah dan biaya ditanggung oleh Pemerintah. Anggota masyarakat tinggal membantu dalam pelaksanaannya yang berkaitan dengan penyediaan data yang diperlukan, misalnya menunjukkan batas- batas bidang tanah, menunjukkan bukti pemilikan tanah demi kebenaran data fisik dan data yuridis. Dengan adanya pendaftaran tanah secara sistematik ini, maka semua bidang tanah yang ada di wilayah pendaftaran yang ditetapkan yaitu satu atau beberapa desa/ kelurahan dilakukan pengumpulan dan pengolahan data fisik dan data yuridisnya, untuk ditentukan dan disahkan. Data fisik adalah berkaitan dengan letak, batas- batas dan luas bidang tanah serta adanya benda- benda yang ada diatas tanah misalnya bangunan, tanaman. Sedangkan data yuridisnya berkaitan dengan status tanah atau macam hak atas tanah (hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai) subyek hukum, hak- hak lain yang membebani hak atas tanah tersebut misalnya hak tanggungan atau hak atas tanah yang lain. Pendaftaran tanah secara sistematik ini oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional dibentuk Panitia Ajudikasi yang ketua dan anggota anggotanya ditunjuk dari pegawai BPN dan ditambah dengan Kepala Desa/ Lurah atau tetua adat/ tokoh masyarakat yang dianggap tahu mengenai kepemilikan bidang tanah yang akan didaftar. Kedua Pendaftaran tanah secara Sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau masal, yang dilakukan atas permintaan pemegang/penerima hak atas tanah yang bersangkutan. Yang pendaftarannya diwajibkan. Dari inisiatif ini sama dengan pendaftaran

sistematik yaitu untuk memperoleh sertifikat sebagai alat bukti hak atas tanah yang kuat, oleh karena inisiatif ini datang dari anggota masyarakat, maka semua biaya ditanggung anggota masyarakat sendiri. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi kegiatan – kegiatan : pengumpulan dan pengolahan data fisik, pembuktian hak dan pembukuannya, serta penerbitan sertifikat.

Pada prinsipnya pengumpulan dan pengolahan data fisik tanah bertujuan menentukan kepastian data tersebut. Untuk ini dilakukan kegiatan- kegiatan yang sifatnya teknis yaitu pembuatan peta dasar, penetapan batas bidang tanah, pengukuran dan pemetaan bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran, pembuatan daftar tanah dan pembuatan surat ukur. Pada akhirnya surat ukur inilah yang sebenarnya dapat digunakan sebagai sarana untuk menunjukkan kepastian data fisik tanah. Dengan mengamati surat ukur dapat diketahui letak, batas- batas, dan luas bidang tanah.

Dalam PP 24/ 1997 yang dimaksud dengan Pendaftaran tanah adalah : rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan diatur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak- hak tertentu yang membebaninya.

Azas dan tujuan pendaftaran tanah, Pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan azas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir. Artinya azas sederhana didalam pendaftaran tanah dimaksud agar ketentuan- ketentuan pokoknya maupun prosudurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak- pihak yang berkepentingan ,

terutama para pemegang hak atas tanah, sedangkan azas aman 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. Azas terjangkau artinya keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Sedangkan azas mutakhir dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan keseimbangan dalam pemeliharaan datanya, secara terus menerus dan berkesinambungan sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata dilapangan, dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat. Untuk itu diberlakukan pula azas terbuka.¹⁸

Pendaftaran tanah bertujuan untuk memberi :

- a. 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. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang – bidang tanah dan satuan- satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

¹⁸ Parlindungan, op cit, halaman 77

Ada perbedaan dengan apa yang diatur dalam pasal 19 UUPA, bahwa Pendaftaran tersebut bukan hanya untuk kepastian hukum tetapi juga untuk perlindungan hukum bagi para pemiliknya.¹⁹

Tertib administrasi berarti juga bahwa seluruh berkas-berkas dari Kantor Pertanahan tersebut harus sudah tersimpan dengan baik dan teratur sehingga sangat mudah sekali jika akan mencari suatu data yang diperlukan, terbukti dari adanya sejumlah buku-buku yang tersedia dalam menunjang pendaftaran tanah tersebut. Sebagai konsekuensi pernyataan tersebut diatas maka pemberian bukti hak tanah yang tertuang dalam sertifikat hak atas tanah, demi kepastian hukum dan perlindungan hukum, pendaftaran tanah tersebut bersifat publikrechtelijk atau terbuka, artinya setiap orang atau badan dapat saja meminta informasi lisan atau tertulis (dinamakan SKPT), SKPT ini mempunyai arti penting dalam pembuatan akta peralihan hak. Salah satu fungsi SKPT itu untuk memberikan informasi yang benar sekaligus sebagai pengujian apakah sertifikat hak atas tanah sebagai bukti kepemilikan yang menjadi obyek peralihan hak tersebut sudah benar atau sesuai dengan data atau Document yang ada dikantor pendaftaran tanah. Dipertegas lagi dalam Pasal 37 ayat 1 dan 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24/ 1997. Ayat 1 mengatakan Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindah hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat

¹⁹ K. Wantjik Saleh, op cit, halaman 64

didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundangan-undangan yang berlaku.

Ayat 2, dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorangan warganegara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.

Dalam ayat 1 tersebut di atas perlu diberikan dalam keadaan tertentu yaitu untuk daerah-daerah yang terpencil dan belum ditunjuk PPAT sementara, dan dalam ayat 2, untuk memudahkan rakyat melaksanakan perbuatan hukum mengenai tanah.

Dari penjelasan tersebut di atas pada prinsipnya mutasi hak, pengikatan hak tanggungan dan sebagainya harus melalui seorang PPAT, namun ada pengecualian yang dimungkinkan jika menurut penilaian Kepala Kantor Pertanahan dapat juga diterima sebelum diangkat seorang PPAT Sementara bentuk-bentuk peralihan yang lain, yang bukan dilakukan dihadapan PPAT. Atau juga ada putusan-putusan yang menerangkan kebenaran dari transaksi yang ada namun sebelum berlakunya PP 24/1997 tidak dapat dipakai untuk diproses dalam pendaftaran tanah tetapi harus mengajukan permohonan hak kepada instansi pemerintah yang berhak.

Pembuktian hak atas tanah yang akan didaftarkan dibedakan atas hak baru dan hak lama. Yang dimaksud hak baru adalah hak atas tanah yang diperoleh oleh subyek hak / pemegang hak setelah berlakunya UUPA. Sebagai contoh hak milik atas tanah yang diperoleh oleh seseorang/ badan hukum dari pemberian oleh negara melalui

permohonan hak dan dikabulkan dengan Surat Keputusan Pemberian Hak Milik (SKPH) atau pemberian hak guna bangunan oleh subyek pemegang hak milik kepada pihak lain melalui suatu perjanjian pemberian hak. Sedangkan hak atas tanah lama adalah hak atas tanah yang telah dipunyai oleh subyek hak sebelum berlakunya UUPA. Hak yang lama ini bisa hak atas tanah yang semula tunduk pada hukum barat (misalnya hak eigendom) atau hak atas tanah yang tunduk pada hukum adat (misalnya hak milik adat). Dengan berlakunya UUPA hak lama tersebut dikonversikan / diubah menjadi hak atas tanah menurut UUPA. Konversi hak dapat dilakukan secara langsung dan dapat pula secara tidak langsung melalui pengakuan hak.

1. Hak atas Tanah Baru dibuktikan dengan :

- a. Surat Keputusan Pemberian Hak dari Pejabat yang berwenang, untuk hak atas tanah yang berasal dari tanah negara atau
- b. Akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), untuk hak atas tanah yang berasal dari pemberian hak diatas hak milik oleh pemilik atau;
- c. Akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW), untuk tanah wakaf.

2. Pembuktian hak lama dilakukan dengan mengumpulkan bukti- bukti berupa :

- a. Grose akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan Overschrijvings Ordonnantie (S 1834-27) yang dibubuhi catatan, bahwa hak eigendom yang bersangkutan dikonversi menjadi Hak Milik atau;
- b. Grose akta hak atas tanah yang diterbitkan berdasarkan Overschrijvings ordonnantie (S1834-27) sejak berlakunya UUPA sampai tanggal pendaftaran

tanah dilaksanakan menurut Peraturan Pemerintah nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (disebut PP10/1961) di daerah yang bersangkutan, atau ;

- c. Surat tanda bukti Hak Milik dan Grant Sultan yang dikeluarkan berdasarkan Peraturan Swapraja yang bersangkutan; atau
- d. Sertifikat Hak Milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria nomor 9 tahun 1959; atau
- e. Surat keputusan pemberian hak milik dari Pejabat yang berwenang, baik sebelum ataupun sejak berlakunya UUPA, yang tidak disertai kewajiban untuk mendaftarkan hak yang diberikan, tetapi telah dipenuhi semua kewajiban yang disebut di dalamnya; atau
- f. Akta pemindahan hak yang dibuat dibawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala adat/Kepala Desa /Kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini; atau
- g. Akta pemindahan hak atas yang dibuat oleh PPAT, yang tanahnya belum dibukukan; atau
- h. Akta ikrar wakaf/surat ikrar wakaf yang dibuat sebelum atau sejak mulai dilaksanakan Peraturan Pemerintah nomor 28 tahun 1977; atau
- i. Risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang berwenang yang tanahnya belum dibukukan; atau
- j. Surat penunjukan atau pembelian kaveling tanah pengganti tanah yang diambil oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah; atau

- k. Petuk pajak bumi/Landrente, girik, pipil, kekitir, dan verponding Indonesia sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah nomor 10 tahun 1961; atau
- l. Surat keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan; atau
- m. Lain-lain bentuk alat pembuktian tertulis tersebut tidak lengkap atau tidak ada lagi, pembuktian kepemilikan itu dapat dilakukan dengan keterangan saksi atau pernyataan yang bersangkutan yang dapat dipercaya kebenarannya menurut pendapat Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau Kepala kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik.

Apabila bukti kepemilikan sebidang tanah sebagaimana dimaksud diatas tidak lengkap atau tidak ada, pembuktian hak atas bidang tanah itu dapat dilakukan dengan bukti lain yang dilengkapi dengan pernyataan yang bersangkutan dan keterangan yang dapat dipercaya dari sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi dari lingkungan masyarakat setempat yang tidak mempunyai hubungan keluarga dengan yang bersangkutan sampai derajat kedua baik dalam kekerabatan vertikal maupun horizontal, yang menyatakan bahwa yang bersangkutan adalah benar pemilik bidang tanah tersebut. Untuk menilai kebenaran keterangan saksi atau keterangan yang bersangkutan sebagaimana yang dimaksud diatas, Panitia Ajudikasi dapat :

- a. Mencari keterangan tambahan dari masyarakat yang berada disekitar bidang tanah tersebut yang dapat digunakan untuk memperkuat kesaksian atau keterangan mengenai pembuktian kepemilikan tanah tersebut.

- b. Meminta keterangan tambahan dari masyarakat yang diperkirakan dapat mengetahui riwayat kepemilikan bidang tanah tersebut dengan melihat usia dan lamanya bertempat tinggal pada daerah tersebut.
- c. Melihat keadaan bidang tanah dilokasinya untuk mengetahui apakah yang bersangkutan secara fisik menguasai tanah tersebut atau digunakan pihak lain dengan seijin yang bersangkutan, dan selain itu dapat menilai bangunan dan tanaman yang ada diatas bidang tanah yang mungkin dapat digunakan sebagai penunjuk untuk pembuktian kepemilikan seseorang atas bidang tanah tersebut.

Bukti tertulis wajib diserahkan oleh pemegang hak atau kuasanya atau Pihak lain yang berkepentingan kepada Panitia Adjudikasi dan diberikan tanda terima. Pemegang hak atau kuasanya atau pihak lain yang berkepentingan yang menyerahkan bukti tertulis, dan bertanggung jawab secara hukum pidana maupun hukum perdata mengenai kebenaran bukti tertulis yang diserahkan dan Panitia Adjudikasi sebagai bahan penelitian dan pengumuman data yuridis bidang tanah yang bersangkutan dan untuk selanjutnya sebagai warkah dikantor Pertanahan. Dan apabila pemegang hak berhalangan, penyerahan bukti tertulis dapat dilakukan oleh kuasanya dengan menyerahkan surat kuasa yang sah. Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat- alat pembuktian sebagaimana dimaksud, pembukuan hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut- turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu- pendahuluannya, dengan syarat :

- a. Penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya;
- b. Penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lain.

Ketentuan tersebut diatas memberikan jalan keluar apabila pemegang hak tidak dapat menyediakan bukti kepemilikan baik yang berupa bukti tertulis maupun bentuk lain yang dapat dipercaya. Dalam hal demikian pembukuan hak dapat dilakukan tidak berdasarkan bukti kepemilikan akan tetapi berdasarkan bukti penguasaan fisik yang telah dilakukan oleh pemohon dan pendahuluannya.

Berdasarkan hasil pengumpulan data fisik dan data yuridis sebagaimana dikemukakan, kemudian dituangkan dalam Risalah Pemeriksaan Data Fisik dan Data Yuridis untuk diumumkan dan disahkan . Pengumuman dilakukan di Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota, di Kantor Kepala Desa/ Kelurahan atau tempat- tempat lain yang dianggap perlu guna memberikan kesempatan bagi warga masyarakat yang mempunyai kepentingan untuk mengajukan keberatan mengenai data tanah yang telah dikumpulkan dan diumumkan . Pengumuman dilakukan selama 30 (tiga puluh) hari untuk pendaftaran tanah secara sistematis, dan 60 (enam puluh) hari untuk pendaftaran tanah secara sporadis. Apabila dalam tenggang waktu pengumuman tersebut tidak ada yang mengajukan keberatan maka dilakukan pengesahan data fisik dan data yuridisnya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis dan oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam hal pendaftaran dilakukan

secara sporadik dalam berita acara pengesahan. Apabila dalam tenggang waktu pengumuman ada yang mengajukan keberatan, maka diusahakan adanya penyelesaian secara kekeluargaan melalui kesepakatan diantara pihak- pihak yang berkepentingan. Jika tidak ada kesepakatan dalam penyelesaian maka pihak yang berkeberatan diberitahu secara tertulis agar mengajukan gugatan ke Pengadilan. Dalam hal ini meskipun masih ada yang mengajukan keberatan / gugatan, namun pengesahan data fisik dan data yuridis tanah tetap dilakukan memberikan catatan-catatan terhadap adanya keberatan. Setelah pencatatan / pembukuan hak dalam buku tanah dilakukan , maka tiap bidang tanah hak dan tanah wakaf yang memenuhi syarat yaitu : yang sudah terbebas dari keberatan / gugatan maka dibuatkan / diterbitkan sertifikat untuk diserahkan kepada pemegang hak sebagai alat bukti hak atas tanahnya.

3.2 Sertifikat Hak Atas Tanah Sebagai Alat Bukti

Kalau akta adalah suatu surat yang dibuat dihadapan dan oleh PPAT yang menerangkan tentang adanya suatu perbuatan hukum. Sedangkan Sertifikat adalah salinan buku tanah dan surat ukurnya setelah dijilid menjadi satu bersama-sama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan dengan Peraturan Menteri.¹⁹ Sertifikat itu diberikan kepada yang berhak dan merupakan surat tanda bukti hak yang dimaksud dalam pasal 19 UUPA.

Dengan melihat ketentuan pasal 19 UUPA tersebut, khususnya ayat 1 dan 2, maka akibat hukum dari pendaftaran tanah atau pendaftaran hak atas tanah adalah berupa diberikannya Surat tanda Bukti hak yang lazimnya disebut Sertifikat Tanah

yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat terhadap pemegang hak atas tanah. Sertifikat tanah yang diberikan itu akan memberikan arti dan peranan penting bagi pemegang hak yang bersangkutan, yang dapat berfungsi sebagai alat bukti hak atas tanah. Sebagai surat tanda bukti hak, maka fungsi Sertifikat terletak pada bidang pembuktian.²⁰ Dengan sertifikat hak atas tanah dengan mudah kita dapat membuktikan :

- a. Dari segi yuridis, mengenai status hukum tanah yang dikuasai, apakah tanah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai atau Hak Pengelolaan.
- b. Beban-beban yang mungkin ada diatas tanah itu, apakah tanah tersebut sedang dalam sitaan atau sedang dijadikan tanggungan atau jaminan utang.
- c. Peristiwa-peristiwa hukum apa yang pernah terjadi diatas tanah tersebut misalnya : jual-beli, tukar-menukar, hibah, hibah wasiat, pewarisan dan lain-lain peristiwa yang harus dicatat didalam buku tanah dan Sertifikat hak tanah menurut PP 24/1997.

Dalam Pasal 32 ayat 1 menyebutkan apa yang dimaksud dengan Sertifikat adalah merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada didalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.

²⁰ Boedi Harsono., Beberapa Analisa tentang Hukum Agraria Bagian 123 Literatur wajib pada jurusan NOTARIAT Fakultas Hukum Universitas Indonesia, penerbit ESA Study club.

Hal yang bersifat yuridis itu dapat dilihat dari salinan Buku Tanah yang merupakan bagian dari Sertifikat yang bersangkutan, sedang yang bersifat kadaster dari surat ukurnya yang merupakan bagian lain dari sertifikat itu, jika tanah yang bersangkutan belum ada surat ukur maka letak, batas, dan luas tanah itu dilakukan didalam apa yang disebut gambar situasi. Makna dari ketentuan ini adalah bahwa data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertifikat harus dianggap sebagai data yang benar baik dalam melakukan perbuatan sehari-hari maupun dalam berperkara di pengadilan dengan syarat, pertama sesuai dengan data yang ada dalam buku tanah dan surat ukur dan kedua tidak ada pihak yang dapat menyangkal kebenarannya.

Selanjutnya apa yang dikemukakan oleh pasal 32 ayat (1) diperbaiki oleh pasal 32 ayat (2) dengan menyatakan :

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

Bahwa meskipun Peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 1997 menganut sistem publikasi negatif akan tetapi hak untuk menyangkal / menggugatnya dibatasi dalam jangka waktu sebelum 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat untuk pertama kali artinya orang yang merasa sebagai pemilik sebenarnya hak atas tanah

yang sudah didaftar dan diterbitkan sertifikatnya atas nama orang lain , masih diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan dan gugatan , sebatas hanya sebelum 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat . Begitu sertifikat sudah berumur 5 (lima) tahun atau lebih maka sudah gugurlah hak gugatnya.

Kekuatan pembuktian yang bersifat mutlak ini tidak hanya berlaku terhadap pemilik sebenarnya tanah yang bersangkutan tetapi terhadap siapapun termasuk bagi pihak Kantor Pertanahan selaku instansi yang menerbitkan sertifikat itu sendiri. Dengan demikian orang yang namanya tercantum dalam sertifikat sebagai pemegang hak atas tanah benar- benar bebas dari rasa was- was dari gangguan / gugatan pihak lain. Disamping itu sertifikat yang dimaksud tidak hanya diterbitkan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 melainkan juga sertifikat yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 sebagaimana ditentukan dalam pasal 64 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997²¹

²¹ Sumardji, Sertifikat Sebagai Alat Bukti Hak Atas Tanah Majalah Yuridika Vol 16 No. 1. Januari-Februari 2001. Hal 100.

BAB IV

PENUTUP

4.1 KESIMPULAN

1. Prosedur Perolehan Hak Milik menurut UUPA terjadi karena :
 - a. Menurut hukum adat.
 - b. Terjadinya hak milik karena Penetapan Pemerintah.
 - c. Terjadinya Hak Milik karena ketentuan Undang-Undang

Sedangkan perolehan hak milik di atas tanah Negara hanya dapat terjadi melalui Penetapan Pemerintah yang didasarkan atas permohonan hak yang bersangkutan.

2. Dengan diterbitkannya sertifikat Hak Milik di atas tanah negara maka hak tersebut mendapatkan kekuatan hukum. Sertifikat menurut UUPA dan Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 merupakan alat bukti yang kuat, karena proses dan prosedur penerbitannya dilakukan secara teliti dan mendalam, sehingga tingkat kesalahannya sangat kecil sekali. Namun demikian kebenaran sertifikat masih dapat dipermasalahkan atau diganggu gugat apabila belum berumur 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya. Ketika sudah mencapai 5 (lima) tahun atau lebih sertifikat hak atas tanah sudah mempunyai kekuatan bukti yang bersifat mutlak dan tidak dapat diganggu gugat oleh siapapun.

4.2 SARAN

1. Terjadinya Hak Milik atas tanah karena permohonan melalui prosedur dan persyaratan diatur dalam Permeneg Agraria, saran penulis kalau bisa agar ditingkatkan dalam bentuk Keppres. Karena Permen Agraria sifatnya interen, sedangkan Keppres mempunyai kekuatan mengikat yang lebih luas.
2. BPN dalam menerbitkan Sertifikat, atau dalam mekanisme penerbitan sertifikat agar lebih cermat sehingga data yang diperoleh akan lebih akurat demikian juga terhadap sumber daya manusianya perlu pula ditingkatkan ketrampilannya, alat teknologi yang dipergunakan lebih canggih agar tidak terjadi kesalahan dalam penggalian dan penemuan data yang menjadi dasar bagi penerbitan sertifikat.

DAFTAR BACAAN

- A.P. Parlindungan SH, Prof. Dr., Pendaftaran Tanah Di Indonesia. Penerbit Mandar Maju, Bandung, 1999.
- Boedi Harsono, SH. Undang-Undang Pokok Agraria, Sejarah, Isi dan Pelaksanaan, Djambatan, Jakarta, 1971.
-, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah, Djambatan Edisi 2000.
-, Beberapa Analisa Tentang Hukum Agraria. Penerbit Esa Study Club.
- D. Djioen, SH. Tata Laksana Pengurusan Hak Atas Tanah, Jakarta, 1985.
- Eman Ramelan, SH, MS., Majalah Yuridika No 3, Tahun X; 1996.
- Effendi Perangin, SH. Praktek Permohonan Hak Atas Tanah. Rajawali, Jakarta 1987.
- Notonagoro, SH, Prof. Drs. Politik Pembangunan dan Agraria Di Indonesia, Cet. I. CV. Pancuran Tujuh. Jakarta. 1979.
- Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963. Tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum Yang Dapat Memperoleh Hak Milik Atas Tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1977 Tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1999. Tentang Pelimpahan Kewenangan dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara.
- Peraturan Menti Agraria Nomor 9 Tahun 1999. Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatasan Hak-Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengolahan.
- Peraturan Menteri Agraria Nomor 4 Tahun 1998 jo Nomor 6 Tahun 1998. Tentang Pedoman Penerapan Uang Pemasukan Dalam Pemberian Hak Atas Tanah Negara.
- Soetomo, SH. Pedoman Jual Beli Tanah Peralihan dan Sertifikat. Lembaga Penerbitan Universitas Brawijaya Malang Tahun 1981.
- Pembebasan Pencabutan, Permohonan Hak-Hak Atas Tanah. Penerbit Usaha Nasional. Surabaya 1984.

Sumardji, Sertifikat Sebagai Alat Bukti Hak Atas Tanah. *Majalah Yuridika* Vol. 16 No. 1. Januari-Februari. 2001. Hal 100.

Urip Santosa. Tinjauan Teoritis Peralihan Hak Atas Tanah. *Media Hukum* Edisi 4, Tahun V; 1998.

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

Undang-Undang Nomor 56 Prp Tahun 1960 Tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian.

Wantjik Saleh K, SH., Hak Anda Atas Tanah. Cetakan I. Ghalia Indonesia, Jakarta 1977.