

HAK ATAS TANAH SEBAGAI DASAR PEMBUKTIAN BAGI PEMILIKNYA DALAM HUKUM AGRARIA YANG DI DASARI UUPA

Dina Catur Ayu Ningtyas

Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya,
bibagmz@gmail.com;

ABSTRAK

Tanah merupakan salah satu sumber penghidupan dan mata pencaharian bagi manusia dan masyarakat sehingga menjadi kebutuhan manusia yang paling mendasar dengan keyakinan betapa sangat dihargai dan bermanfaat tanah untuk kehidupan manusia, bahkan tanah dan manusia tidak dapat dipisahkan. Manusia hidup dan berkembang serta melakukan aktivitas diatas tanah yang merupakan simbol sosial dalam masyarakat di mana penguasaan terhadap sebidang tanah melambangkan pula nilai kehormatan, kebanggaan dan keberhasilan pribadi sehingga secara ekonomi, sosial dan budaya, tanah yang dimiliki menjadi sebuah sumber kehidupan, simbol identitas, hak kehormatan dan martabat pendukungnya sehingga diperlukan pengaturan pendaftaran tanah sebagai implementasi penguasaan hak milik atas tanah tersebut. Karena tanah memiliki nilai ekonomis, maka hak milik tanah diperjualbelikan atau dapat dialihkan haknya melalui hibah, jual beli, waris dan yang lainnya. Hak Milik atas tanah merupakan hak yang paling istimewa dibandingkan dengan hak – hak atas tanah yang lainnya. Di dalam peralihan hak atas tanah yang terkandung dan diatur dalam UUPA yang melindungi pemegang hak yang sebenarnya yang berarti melindungi orang yang dengan itikad baik memperoleh suatu hak dari orang yang disangka sebagai pemegang hak yang sah. Asas ini dipakai untuk memberi kekuatan pembuktian bagi peta dan daftar umum, yang sudah tercantum dalam UUPA. Dalam artikel ini kita akan menganalisis tentang hak kepemilikan atas tanah yang ada dalam UUPA.

Kata kunci: *UUPA, Hak Atas Tanah*

A. PENDAHULUAN

Hukum agraria adalah keseluruhan norma-norma hukum baik tertulis maupun tidak tertulis yang mengatur hubungan hukum antara subjek hukum dalam bidang agraria. Hukum agraria sebenarnya merupakan sekelompok berbagai bidang hukum yang masing-masing mengatur hak-hak penguasaan atas sumber daya alam yakni hukum tanah, hukum air, hukum pertambangan, hukum perikanan dan hukum penguasaan atas tenaga dan unsur-unsur dalam ruang angkasa. Di Indonesia, sebutan agraria di lingkungan Administrasi Pemerintahan dipakai dalam arti tanah baik tanah pertanian maupun non pertanian, tetapi Agrarisch Recht atau Hukum Agraria di lingkungan Administrasi Pemerintahan dibatasi pada perangkat peraturan perundangundangan yang memberikan landasan hukum bagi penguasa dalam melaksanakan kebijaksanaannya di bidang pertanian, maka perangkat hukum tersebut merupakan bagian dari hukum

administrasi negara. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria merupakan produk hukum yang mengakhiri hukum agraria kolonial yakni Undang-undang Agraria Tahun 1870. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria sebagai produk hukum paling populis sekaligus benteng hukum agraria nasional terutama karena mmprioritaskan redistribusi tanah bagi petani miskin, menegakkan fungsi sisial dari tanah, serta melarang dominasi pihak swasta dalam sektor agraris. Ini merupakan kemenangan kecil bagi kaum tani miskin. Tanah dalam pengertian hukum adalah permukaan bumi sebagaimana uyg dinyatakan dalam Pasal Undang-undang Nomor 1 Tahun 1960 tentang Pokok- Pokok Agraria.

Hukum tanah sebagai suatu sistem bukan mengatur tanah dalam segala aspeknya. Ia hanya mengatur salah satu aspek yuridisnya yang disebut hak-hak penguasaan atas tanah, bukan sebagai lembaga hukum maupun hubungan hukum kongkret. Dalam sejarah perkembangan hukum agraria, masih banyak hal-hal yang belum diatur dalam UUPA. UUPA hanya mengatur sebagian besar masalah tentang pertanahan. Untuk masalah yang lebih mengkhusus UUPA belum menjelaskan lebih rinci lagi. Misal tentang kasus sengketa penguasaan hak atas tanah yang secara rinci belum di atur dalam UUPA. Karena belum adanya Undang-Undang yang mengatur secara rinci tentang kasus penguasaan atas tanah maka masih banyak juga kasus seperti ini yang belum terselesaikan, dan juga tidak adanya sanksi bagi pelaku atau tergugat dalam kasus seperti ini. Maka dari itu, penulis tertarik untuk membuat makalah yang berjudul hak-hak atas tanah.

Bagi kehidupan manusia, tanah mempunyai peranan yang sangat penting karena secara kodrati selama-lamanya terdapat hubungan langsung antara manusia dengan tanah. Dalam hal ini dapat dilukiskan bahwa hubungan antara manusia dengan tanah sangatlah eratnya karena tanah merupakan modal utama dan untuk bagian terbesar dari Indonesia tanahlah yang merupakan modal satu-satunya. Oleh karena itu, manusia mempunyai ketergantungan terhadap tanah karena tanah sudah ada sebelum manusia dilahirkan sehingga manusia tidak dapat ada jika tidak ada tanah.

Peralihan hak atas tanah biasanya dilakukan melalui proses pembuatan akta baik akta jual beli, akta waris atau akta hibah yang ditandatangani oleh pihak-pihak yang berkepentingan dalam peralihan hak atas tanah tersebut. Maka dalam proses peralihan hak atas tanah tersebut, notaris sangat berperan agar asas nemo plus iuris dan asas itkad baik ini dapat diimplementasikan oleh pihak-pihak yang berkepentingan agar memiliki kekuatan pembuktian Berdasarkan pada latar belakang tersebut di atas, penulis tertarik untuk menulis artikel dengan Peran Peralihan Hak Atas Tanah sebagai Dasar Pembuktian bagi pemiliknya yang berdasarkan UUPA atau Undang-Undang dasar Pokok Agraria. Bagaimanakah peralihan hak atas tanah sebagai dasar pembuktian bagi pemiliknya dalam UUPA?

B. KAJIAN PUSTAKA

Pengertian Pendaftaran Tanah

Pengertian pendaftaran tanah menurut ketentuan Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus berkesinambungan dan teratur, meliputi

pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Dasar Hukum Pendaftaran Tanah

Yang menjadi dasar hukum pendaftaran tanah di Indonesia adalah : a. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) Pasal 19, 23, 32, dan 38. b. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yang diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Pengertian Hak Atas Tanah

Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada seseorang yang mempunyai hak untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah tersebut. Hak atas tanah berbeda dengan hak penggunaan atas tanah. Dalam hukum agraria di kenal konsep hak atas tanah, di dalamnya terdapat pembagian antara hak tanah primer dan hak tanah sekunder. Hak tanah atas primer ialah hak atas tanah yang dapat di miliki atau di kuasai secara langsung oleh badan hukum ataupun perorangan yang bersifat lama dan dapat diwariskan, adapun hak tanah yang bersifat primer meliputi: Hak Milik Atas Tanah (HM), Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB) dan Hak Pakai (HP).³⁹ Sedangkan yang dimaksud dengan hak atas tanah sekunder ialah hak atas tanah yang memiliki sifat yang hanya sementara saja, seperti hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, dan hak menyewa atas tanah pertanian. Dalam hak-hak atas tanah juga diatur mengenai perlindungan dan kepastian hukum yang dimiliki yang memiliki mekanisme tersendiri yang disebut dengan *RechtKadaster*.

C. METODE PENELITIAN

Jenis Penulisan

Jenis penulisan yang digunakan penulis dalam artikel ini adalah penulisan kualitatif deskriptif. Dengan menggunakan jenis penulisan tersebut akan memberikan gambaran, menjabarkan, mendeskripsikan, dan menjelaskan secara keseluruhan mengenai sebuah masalah terhadap satu lingkungan, kondisi, maupun situasi, menggunakan sebuah gagasan yang kreatif dengan tujuan dapat menjadi solusi inovatif dengan sebuah kebijakan. Penelitiannya sendiri berdasarkan pada hasil studi pustaka penunjang.

Sumber Data

Sumber data yang dipergunakan dalam penyusunan artikel Ilmiah ini merupakan sumber data sekunder. Data tersebut bisa didapat dari berbagai pustaka penunjang seperti jurnal, data penelitian, buku teks, dan berbagai dokumentasi relevan.

Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data dengan melakukan studi kepustakaan. Data-data sekunder yang memiliki relevansi kuat dengan topik Penerapan Electronic Government Dalam Program E-RT/RW Di Kota Surabaya.

Analisis Data

Proses analisis data baru dilakukan setelah semua data sekunder berhasil terkumpul. Membaca, menelaah, membandingkan, dan mempelajari dilakukan sebagai cara analisis data. Penarikan kesimpulan pun dilakukan sebagai tahap akhir untuk menjawab permasalahan.

D. PEMBAHASAN

Hak-hak atas tanah merupakan hak atas tanah adalah hak yang member wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan dan/atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya. Perkataan “menggunakan” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu digunakan untuk kepentingan mendirikan bangunan, sedangkan perkataan “mengambil manfaat” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu digunakan untuk kepentingan bukan mendirikan bangunan, misalnya pertanian, perikatan, peternakan, dan perkebunan. Atas dasar ketentuan Pasal 4 ayat (2) UUPA, kepada pemegang hak atas tanah diberi wewenang untuk menggunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang di atasnya sekadar diperlukan untuk kepentingan langsung yang berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi. Penguasaan yang di atur dalam UUPA adalah penguasaan oleh Negara.

Dalam Pasal 2 UUPA menjelaskan tentang apa saja hak-hak yang diperoleh oleh Negara. Adapun bunyi Pasal 2 UUPA yaitu:

1. Atas dasar ketentuan dalam pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam pasal 1, bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.
2. Hak menguasai dari Negara termaksud dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk:
 - a. mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
 - b. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa,
 - c. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.
3. Wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari Negara tersebut pada ayat (2) pasal ini digunakan untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat, dalam arti kebahagiaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan Negara hukum Indonesia yang merdeka berdaulat, adil dan makmur.
4. Hak menguasai dari Negara tersebut diatas pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah Swatantra dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan-ketentuan Peraturan Pemerintah.

UUPA adalah penguasaan oleh Negara. Dalam Pasal 2 UUPA menjelaskan tentang apa saja hak-hak yang diperoleh oleh Negara.

Hak Menguasai

Pengertian Penguasaan atas Tanah Pengertian “penguasaan” dapat dipakai dalam arti fisik, juga dalam arti yuridis. Juga beraspek privat dan beraspek publik. Penguasaan dalam arti yuridis adalah penguasaan yang dilandasi hak, yang dilindungi oleh hukum dan pada umumnya member kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang dihaki, misalnya pemilik tanah menggunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihaki, tidak diserahkan kepada pihak lain. Ada penguasaan yuridis, yang biar pun member kewenangan untuk menguasai tanah yang dihaki, tidak diserahkan kepada pihak lain. Ada penguasaan yuridis, yang biarpun memberi kewenangan untuk menguasai tanah yang dihaki secara fisik, pada kenyataannya penguasaan fisiknya dilakukan oleh pihak lain, misalnya seseorang yang memiliki tanah tidak menggunakan tanahnya sendiri akan tetapi disewakan kepada pihak lain, dalam hal ini secara yuridis tanah tersebut dimiliki oleh pemilik tanah akan tetapi secara fisik dilakukan oleh penyewa tanah. Ada juga penguasaan secara yuridis yang tidak member kewenangan untuk menguasai tanah yang bersangkutan secara fisik, misalnya kreditur (Bank) pemegang hak jaminan atas tanah mempunyai hak penguasaan yuridis atas tanah yang dijadikan agunan (jaminan), akan tetapi secara fisik penguasaannya tetap ada pada pemegang hak atas tanah.

Penguasaan yuridis dan fisik atas tanah ini dipakai dalam aspek privat. Ada penguasaan yuridis yang beraspek publik, yaitu penguasaan atas tanah sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan Pasal 2 UUPA⁹, yang berbunyi: Pasal 33 ayat (3): “Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.”¹⁰ Pasal 2 UUPA:

- (1) Atas dasar ketentuan dalam pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam pasal 1, bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.
- (2) Hak menguasai dari Negara termaksud dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk: a. mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut; b. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa, c. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.
- (3) Wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari Negara tersebut pada ayat 2 pasal ini digunakan untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat, dalam arti kebahagiaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan Negara hukum Indonesia yang merdeka berdaulat, adil dan makmur. 9 Ibid, hal. 75 dan 76 10 Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945.
- (4) Hak menguasai dari Negara tersebut di atas pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah Swatantra dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan-ketentuan Peraturan Pemerintah. Boedi Harsono menyatakan bahwa hak penguasaan atas tanah berisi serangkaian wewenang,

kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu yang boleh, wajib, atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriterium atau tolok ukur pembeda antara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam Hukum Tanah.

Hak Penguasaan Atas Tanah Sebagai Hubungan Hukum Yang Konkret

Hak penguasaan atas tanah ini sudah dihubungkan dengan tanah tertentu sebagai objeknya dan orang atau badan hukum tertentu sebagai subjek atau pemegang haknya. Pengaturan hak-hak atas tanah dalam Hukum Tanah Dalam Hukum Tanah pengaturan hak-hak penguasaan atas tanah di bagi menjadi dua, yaitu Hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga hukum Hak penguasaan atas tanah ini belum dihubungkan dengan tanah sebagai objek dan orang atau badan hukum tertentu sebagai pemegang haknya. Ketentuan-ketentuan dalam hak penguasaan atas tanah, adalah sebagai berikut:

1. Memberi nama pada hak penguasaan yang bersangkutan
2. Menetapkan isinya, yaitu mengatur apa saja yang boleh, wajib dan dilarang untuk diperbuat oleh pemegang haknya serta jangka waktu penguasaannya
3. Mengatur hal-hal mengenai subjeknya, siapa yang boleh menjadi pemegang haknya dan syarat-syarat bagi penguasaannya, dan 11 Pasal 2 Undang-Undang Pokok Agraria 12 Opcit.
4. Mengatur hal-hal mengenai tanahnya.

Dalam perspektif hukum, tanah dikaji berdasarkan hak-hak penguasaan tanah sebagai suatu system hukum. Artinya bagaimana hukum memandang persoalan pertanahan berkaitan dengan hak-hak penguasaan atas tanah dalam suatu system. Sebagai suatu system maka hak atas tanah harus dilihat sebagai suatu nilai. Karena hukum sebagai perwujudan nilai-nilai, maka pengaturan penguasaan dan pemilikan tanah mengandung arti bahwa kehadirannya adalah untuk melindungi dan memajukan nilai-nilai yang dijunjung tinggi oleh masyarakat, maka penguasaan dan pemilikan hak atas tanah harus dilindungi. Pengkajian hak atas tanah dari perspektif ilmu hukum berarti membahas hak atas tanah dari aspek penguasaan dan pemilikannya. Kedudukan tanah dalam tata nilai yang berbeda-beda tersebut apabila ditinjau dari kajian filsafat ilmu hukum, maka tanah mengandung nilai yang berbeda-beda, tergantung pada tempat dan waktu dimana tata nilai itu tumbuh dan berkembang. Perbedaan tata nilai tersebut mengakibatkan perbedaan system hukum tanah. Selain itu, pengaruh faktor ekonomi, politik dan hukum telah mengakibatkan kecenderungan untuk memaksakan tata nilai tertentu pada tata nilai lain, yang berujung pada dekonstruksi dan rekonstruksi system hukum tanah tertentu. Dengan pendekatan filsafat Hukum akan dicari hakikat dari tanah dan hak atas tanah serta apa yang ada dibelakang tanah dan hak atas tanah, serta menyelidiki kaidah-kaidah hukum sebagai pertimbangan nilai. Dengan demikian secara filsafati, penguasaan dan pemilikan tanah sarat dengan muatan nilai yang melatarbelakangi lahirnya norma hukum yang mengatur penguasaan dan pemilikan atas tanah yang didalamnya terdapat kewenangan, hak dan kewajiban serta kekuasaan. Filsafat ilmu hukum merupakan terminology yang digunakan untuk memahami hukum tanah sebagai realita utuh dengan pendekatan holistic yang didalamnya mengandung tiga aspek yaitu:

- (1) aspek keadilan, keadilan adalah kesamaan hak untuk semua orang dalam penguasaan dan pemilikan tanah;
- (2) aspek tujuan keadilan atau finalitas, yaitu menentukan isi hukum, sebab isi hukum memang sesuai dengan tujuan yang hendak dicapai atas penguasaan dan pemilikan tanah yakni masyarakat yang adil dan makmur;
- (3) aspek kepastian hukum atau legalitas, yaitu menjamin bahwa hukum tanah dapat berfungsi sebagai peraturan yang harus ditaati dan memberikan kepastian hukum.

E. PENUTUP

Sesuatu pihak (orang/badan) yang berisi keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah, baik terhadap status tanah, prioritas, maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Maka dari itu pengetahuan mengenai Hukum Tanah dan Hak-Hak atas tanah dirasa cukup penting demi menghindari permasalahan mengenai tanah atas sengketa. Hak atas tanah bersumber dari hak menguasai dari negara atas tanah dapat diberikan kepada perseorangan baik warga Negara Indonesia maupun warga negara asing, sekelompok orang secara bersama-sama, dan badan hukum baik badan hukum privat maupun badan hukum publik. HGU adalah hak yang khusus untuk mengusahakan tanah dengan kata lain hak diberikan kepada Negara kepada perusahaan. HGU terjadi karena penetapan Pemerintah. melalui pemberian keputusan hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk. Pemberian HGU wajib didaftarkan dikantor Pertanahan dan terjadi sejak didaftarkan. HGU termasuk syarat- syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan penghapusan hak tersebut, harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19 Jo Pasal 32 UUPA.

DAFTAR PUSTAKA

- A Sonny Keraf, (1996) *Hukum Kodrat Dan Teori Hak Milik Pribadi*, Kanisius, Jakarta.
- Aslan Noor, (2003), *Konsepsi Hak Milik atas Tanah bagi Bangsa Indonesiadi Tinjau dari Hak Asasi Manusia*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.
- Ardiwilaga, Roestadi, (1991), *Hukum Agraria Indonesia , Masa Baru*, Bandung.
- Bahari Syaiful, (2004), *Landreform di Indonesia: Tantangan dan Prospeknya ke Depan*, Sinar Grafika, Bandung,
- Christiana Tri Budhayati, (2017), *Hak Atas Tanah Peralihan dan Pendaftaran*, Fakultas Hukum Universitas Kristen Satya Wacana, Salatiga.
- Hans Kelsen, (2012), “Pengantar Teori Hukum” (Introduction to the Problem of Legal Theory), Nusa Media, Bandung.
- Iman Soetikno, (1987), *Proses Terjadinya UUPA*, Gadjra Mada University Press, Yogyakarta.
- Sudargo Gautama, (1990), *Tafsir Undang – Undang Pokok Agraria*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria