

BAB II

**ASPEK LEGALITAS SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH TANAH SESUAI
DENGAN UU NO. 5 TAHUN 1960**

2.1 Aspek Hukum Legalitas

Legalitas memiliki kata dasar “legal” yang berarti merupakan suatu hak yang sesuai dengan perundang-undangan atau hukum. Berdasarkan Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), legalitas merupakan suatu perihal keadaan yang sah atau keabsahan.¹⁵ Dapat disimpulkan bahwa legalitas membahas suatu keadaan ataupun benda yang keberadaannya diakui secara sah.

2.2 Penguasaan Hak Atas Tanah

2.2.1 Pengertian Tanah

Tanah merupakan karunia dari Tuhan Yang Maha Esa dan menjadi aset setiap orang bahkan aset negara karena setiap manusia, bangsa dan negara hidup dan berkembang diatas tanah¹⁶. Tanah secara yuridis adalah permukaan bumi, sementara itu, hak atas tanah adalah hak atas bagian dari permukaan bumi yang memiliki batasan, memiliki dimensi panjang dan lebar. Oleh karena itu, hak-hak yang muncul diatas bagian dari permukaan bumi tersebut seperti bangunan, tumbuh-tumbuhan, atau benda-benda lainnya masuk dalam persoalan hukum. Persoalan hukum yang dimaksudkan disini adalah persoalan hukum terkait asas-

¹⁵ “Legalitas”, (<https://kbbi.web.id/legalitas>, Diakses 20 Januari 2022, 00.20 WIB).

¹⁶ Rosmidah, “Kepemilikan Hak Atas Tanah di Indonesia”, Jurnal Inovatif Vol 6 No.2, 2013

asas tanah yang berhubungan langsung dengan tanaman, bangunan, maupun benda di atasnya. Dalam Hukum Agraria, istilah “tanah” sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi yang tercantum dalam UUPA. Tanah adalah bagian dari permukaan bumi, hal ini tercantum dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA yang berbunyi : “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 orang lain serta badan-badan hukum.”¹⁷ Hal ini dapat diartikan bahwa negara memberikan macam-macam hak atas tanah kepada masyarakat secara individu, ataupun secara bersama-sama berdasarkan hak menguasai Negara.¹⁸

2.2.2 Pengertian Penguasaan Hak Atas Tanah

Penguasaan merupakan hak yang dimiliki pemegang hak untuk menggunakan ataupun berbuat dengan tanah yang dikuasai. Penguasaan dalam artian yuridis berarti penguasaan berlandaskan hak yang secara sah dilindungi oleh hukum dan memiliki kewenangan untuk menggunakan atau menguasainya secara fisik. Sementara itu, penguasaan secara yuridis merupakan hak yang dimiliki pemilik tanah untuk menguasainya namun dapat memberikan kewenangan kepada pihak lain untuk menguasai tanahnya secara fisik. Sebagai contoh, pemilik tanah yang tidak mempergunakan tanah miliknya lalu disewakan kepada pihak lain untuk sementara dipakai atau dikuasai. Secara yuridis tanah tersebut milik pemilik tanah,

¹⁷ Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

¹⁸ Audina Sintasari, “*Analisis Yuridis Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Sengketa Sertipikat Ganda*”, Digital Repository Universitas Jember, 2018, hlm 20.

namun secara fisik tanah tersebut dikuasai penyewa tanah. Sedangkan pengertian “penguasaan” dan “menguasai” secara yuridis beraspek publik dinyatakan dalam Pasal 33 ayat 3 UUD 1945 dan Pasal 2 UUPA yang berbunyi :

(1) Atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 dan hal-hal 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 termasuk dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk :

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, 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) ini digunakan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat dalam arti kebangsaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil dan makmur.

(4) Hak menguasai dari negara tersebut di atas pelaksanaannya dapat dikuasai kepada daerah-daerah swantara dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan-ketentuan Peraturan Pemerintah.

Dapat disimpulkan hak menguasai atas tanah berisikan rangkaian kewajiban, wewenang, dan atau larangan bagi pemegang hak untuk bertindak sesuatu mengenai tanah yang dihakinya. Kewenangan, kewajiban, larangan perbuatan itu yang menjadi tolak ukur pembeda antara hak-hak penguasaan atas tanah lainnya yang diatur dalam undang-undang.

Menurut Soedikno Mertokusumo, wewenang dari pemegang hak atas tanah terhadap tanahnya sendiri dibagi menjadi 2, yaitu :¹⁹

1. Wewenang Umum

Wewenang bersifat umum diartikan sebagai pemegang hak atas tanah memiliki wewenang untuk menggunakan tanahnya yang meliputi tubuh bumi, air, dan ruang di atasnya untuk sekedar dipergunakan untuk kepentingan yang sesuai dengan batasan-batasan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 dan peraturan hukum lainnya yang lebih tinggi.

2. Wewenang Khusus

Wewenang bersifat khusus di artikan sebagai pemegang hak atas tanah yang mempunyai wewenang untuk mempergunakan tanahnya sesuai

¹⁹ Urip Santoso, S. H., “Pendaftaran dan peralihan hak atas tanah”, Prenada Media, 2019, hlm.49.

dengan hak atas tanahnya, seperti contohnya wewenang pada tanah Hak Milik dapat digunakan untuk kepentingan pertanian ataupun mendirikan bangunan, sementara wewenang tanah Hak Guna Bangunan hanya dapat mendirikan dan memiliki bangunan diatas tanah yang bukan miliknya. Lain halnya dengan wewenang pada tanah Hak Guna Usaha dimana tanah hanya dapat digunakan untuk kepentingan berusaha di bidang perikanan, perkebunan, pertanian dan peternakan.

2.2.3 Macam-Macam Penguasaan Hak Atas Tanah

Menurut Urip Santoso, hak penguasaan atas tanah memiliki hierarki. Hierarki penguasaan atas tanah dijabarkan sebagai berikut:²⁰

1. Hak Bangsa Indonesia atas tanah

Hak Bangsa Indonesia atas tanah ini merupakan hak penguasaan atas tanah yang tertinggi dibandingkan hak penguasaan lainnya dan mencakup seluruh tanah yang ada di wilayah Indonesia yang bersifat abadi dan menjadi pusat dari hak-hak penguasaan lainnya. Hak penguasaan ini memiliki sifat komunalistik dimana seluruh tanah yang ada merupakan tanah milik bersama yaitu tanah rakyat Indonesia. Selain itu hak ini memiliki sifat religius dimana seluruh tanah yang ada pada wilayah Indonesia merupakan karunia dari Tuhan Yang Maha Esa. Tak hanya itu, hak penguasaan ini juga memiliki sifat abadi dimana selama

²⁰ Urip Santoso, “*Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah*”, Kencana Prenada Media Group, 2015, Hlm.12.

seluruh rakyat Indonesia bersatu sebagai Bangsa Indonesia, dan selama tanah tersebut masih ada, dalam keadaan apapun tidak ada kekuasaan apapun yang dapat memutuskan hubungan tersebut. Hak Bangsa Indonesia atas tanah yang menjadi pusat hak-hak lainnya menjadi sumber hak penguasaan atas tanah lainnya sehingga keberadaan hak penguasaan apapun tidak akan menghilangkan eksistensi Hak Bangsa Indonesia atas tanah.

2. Hak menguasai dari Negara atas tanah

Hak menguasai dari Negara atas tanah bersumber dari hak Bangsa Indonesia atas tanah yang pelaksanaan tugas dan wewenangnya mengandung unsur publik. Tugas pengelolaan seluruh tanah di Indonesia ini tidak mungkin dilaksanakan seluruh rakyat Indonesia, maka dalam penyelenggaraannya, pada tingkatan tertinggi pengembalian amanat dilaksanakan oleh organisasi kekuasaan seluruh rakyat Negara Republik Indonesia. Wewenang dari hak menguasai dari negara atas tanah dimuat dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA yang berbunyi :

Hak menguasai dari negara termasuk dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk :

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, 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.

Kewenangan yang tertuang dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA tersebut merupakan amanah tugas bangsa untuk mengatur penguasaan atas penggunaan tanah bersama yang merupakan kekayaan nasional. Pada intinya, hak menguasai dari negara adalah tugas kewenangan publik sehingga kewenangan tersebut bersifat publik.²¹

3. Hak Ulayat masyarakat hukum adat

Hak ulayat masyarakat hukum adat merupakan rangkaian wewenang dan kewajiban masyarakat adat mengenai tanah yang terletak di lingkungan wilayahnya.²² Hak ulayat masyarakat hukum adat ini diatur dalam Pasal 3 UUPA yang berbunyi “Dengan mengingat ketentuan-ketentuan dalam pasal 1 dan 2 pelaksanaan hak ulayat dan hak-hak yang serupa itu dari masyarakat-masyarakat hukum adat, sepanjang menurut kenyataan. Masih ada, harus sedemikian rupa sehingga sesuai dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa serta tidak boleh bertentangan dengan Undang-undang dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi.”

²¹ Audina Sintasari, “*Analisis Yuridis Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Sengketa Sertipikat Ganda*”, Digital Repository Universitas Jember, 2018, hlm 18.

²² *Ibid*, hlm.18.

4. Hak Perseorangan Atas Tanah

Hak perseorangan atas tanah merupakan hak bagi individual atas tanah secara langsung maupun tidak langsung yang bersumber dari hak bangsa.²³ Berdasarkan Pasal 4 UUPA dan dijabarkan dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA, hak-hak perseorangan atas tanah meliputi :²⁴

- a. Hak Milik;
- b. Hak Guna Usaha;
- c. Hak Guna Bangunan (HGB);
- d. Hak Pakai;
- e. Hak Sewa untuk Bangunan;
- f. Hak Membuka Tanah;
- g. Hak Memungut Hasil Hutan.
- h. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas tanah yang ditetapkan undang-undang, serta hak-hak yang sidatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53.

Sementara itu ada hak-hak atas tanah yang bersifat sementara saja yang macamnya tertuang dalam Pasal 53 UUPA, yaitu :

- a. Hak Gadai;
- b. Hak Usaha Bagi Hasil;
- c. Hak Menumpang;
- d. Hak Sewa Tanah Pertanian.

²³ Audina Sintasari, “*Analisis Yuridis Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Sengketa Sertipikat Ganda*”, Digital Repository Universitas Jember, 2018, hlm 18.

²⁴ Urip Santoso, S. H., “*Pendaftaran dan peralihan hak atas tanah*”, Prenada Media, 2019, hlm.49.

2.2.4 Jenis-Jenis Peralihan Penguasaan Hak Atas Tanah

Peralihan penguasaan hak atas tanah dapat diartikan sebagai berpindahnya hak atas tanah dari penguasa hak yang lama kepada penguasa hak yang baru.²⁵ Peralihan hak atas tanah memiliki 2 (dua) cara peralihan yaitu beralih dan dialihkan. Beralih merujuk pada berpindahnya hak atas tanah tanpa ada perbuatan hukum terjadi oleh pemiliknya, sebagai contoh peralihan hak atas tanah melalui pewarisan. Sementara itu, dialihkan merujuk pada berpindahnya hak atas tanah karena adanya perbuatan hukum yang terjadi oleh pemiliknya, sebagai contoh peralihan hak atas tanah melalui jual beli.²⁶

Dasar ketentuan atau peraturan peralihan hak atas tanah tertuang dalam Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dan telah di perbaharui dalam Peraturan Pemeirntah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang khususnya berada dalam Pasal 37 ayat (1) menyatakan bahwa “Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam peusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku.”²⁷ Seperti yang tertuang dalam pasal tersebut, terdapat beberapa cara peralihan hak atas tanah, yaitu :

²⁵ Putri Ayu Trisnawati, S.H., “*Jenis-Jenis Peralihan Hak Atas Tanah*”, (<https://pdb-lawfirm.id/>), Diakses 20 Januari 2022, 01.06 WIB).

²⁶ *Ibid.*

²⁷ Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

1. Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Pewarisan

Peralihan hak atas tanah melalui pewarisan merupakan tindakan pemindahan hak atas suatu benda, harta kekayaan, maupun sebidang tanah milik seseorang yang telah meninggal dunia kepada orang yang berhak berdasarkan penunjukan ataupun keturunan dan oleh pengadilan disebut ahli waris.²⁸ Dalam peristiwa peralihan ini, Pasal 36 PP No. 24 Tahun 1997 telah mengatur bahwa :²⁹

- (1) Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar.
- (2) Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kantor Pertanahan.

2. Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Hibah

Peralihan hak atas tanah melalui hibah merupakan tindakan pemindahan hak atas sebidang tanah berdasarkan perjanjian semasa penghibah hidup, dilakukan dengan cuma-cuma kepada penerima hibah. Dalam pasal 166 KUHPerdara, hibah sendiri merupakan peristiwa dimana adanya suatu perjanjian oleh penghibah semasa hidupnya dengan cuma-cuma dan tidak akan ditarik kembali, memberikan sesuatu berupa barang, harta kekayaan maupun sebidang tanah kepada penerima yang dirasa memerlukan

²⁸ Putri Ayu Trisnawati, S.H., “*Jenis-Jenis Peralihan Hak Atas Tanah*”, (<https://pdb-lawfirm.id/>, Diakses 20 Januari 2022, 02.04 WIB).

²⁹ Pasal 36 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

peninggalannya tersebut. Setiap orang dan badan hukum dapat menjadi pemberi maupun penerima hibah, kecuali penerima dianggap tidak cakap untuk melakukan perbuatan hukum.

Peralihan karena hibah ini tidak semata-mata terjadi pada saat tanah diberikan oleh penghibah tetapi berdasarkan Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997, peralihan hak atas tanah tersebut harus dibuktikan dengan akta yang dibuat PPAT sebagai pihak berwenang menurut undang-undang.

Peralihan hak atas tanah melalui hibah juga memiliki kriteria tertentu, berdasarkan Pasal 1684 KUHPerdota, apabila penerima hibah merupakan perempuan yang bersuami maka barang yang dihibahkan tidak dapat diterima. Selain itu berdasarkan Pasal 1685 KUHPerdota, apabila penerima hibah belum dewasa dan masih berada dalam kekuasaan orang tua atau wali maka barang yang dihibahkan harus diterima orang tua atau jika wali harus dengan pemberian kuasa oleh Pengadilan Negeri.³⁰ Penghibahan dapat diambil kembali apabila penerima hibah beserta keturunannya meninggal dunia lebih dulu dari si penghibah, hal ini tertuang pada Pasal 1672 KUHPerdota.³¹

3. Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Lelang

Lelang merupakan penjualan suatu barang ke muka umum / publik dengan standar harga yang telah ditetapkan, sementara calon pembeli melakukan penawaran harga secara lisan dan/atau tertulis. Dalam Pasal

³⁰ Putri Ayu Trisnawati, S.H., “*Jenis-Jenis Peralihan Hak Atas Tanah*”, (<https://pdb-lawfirm.id/>, Diakses 20 Januari 2022, 02.24 WIB).

³¹ *Ibid.*

20 Undang-Undang No 4 Tahun 1996, lelang memiliki 3(tiga) cara eksekusi hak tanggungan, yaitu :³²

1. *Parate Executie* yang berarti eksekusi dengan kekuasaan sendiri, artinya eksekusi sudah ada dalam perjanjian sebelumnya, apabila debitur melakukan wanprestasi maka kreditur sebagai pemegang hak tanggungan memiliki hak untuk menjual objek hak tanggungan melalui pelelangan sehingga piutangnya lunas dari hasil penjualan objek tersebut.
2. *Titel Eksekutorial* yang berarti eksekusi berdasarkan “Demi Keadilan berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” yang terdapat pada sertifikat hak tanggungan. Biasanya eksekusi ini melalui fiat ketua pengadilan dan menggunakan Pasal 224 HIR/258 Rbg.
3. Eksekusi di bawah tangan, yang berarti terdapat kesepakatan antara pemberi dan pemegang hak tanggungan. Apabila kesepakatan berujung pada penjualan objek hak tanggungan maka penjualan bawah tangan hanya dapat dilakukan setelah lewat 1 bulan dari pemberitahuan tertulis oleh pemegang hak tanggungan pada pihak-pihak yang berkepentingan dan telah diumumkan setidaknya dalam 2 surat kabar serta tidak ada pihak yang keberatan.

³² Ananda Fitki Ayu Saraswati, “*Dilematis Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Parate Executie Dan Eksekusi Melalui Grosseakta*”, Doctoral Dissertation, 2015.

Berdasarkan sifatnya, lelang dibagi menjadi 2 (dua) sifat, yaitu :

- a. Lelang eksekutorial, disini lelang diselenggarakan karena adanya putusan pengadilan yang berhubungan dengan hak tanggungan, sita pajak, sita oleh Kejaksaan atau Penyidik, dan sita oleh panitia urusan piutang negara.³³
- b. Lelang non-eksekutorial, disini lelang diselenggarakan untuk barang yang dimiliki instansi pemerintahan, Badan Usaha Milik Negara (BUMN), Badan Usaha Milik Daerah (BUMD), juga lelang hak atas sebuah tanah yang dikuasai oleh perseorangan ataupun badan hukum.³⁴

4. Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli

Jual beli tanah merupakan suatu perjanjian antara penjual yang menyerahkan hak atas tanahnya pada pihak pembeli yang akan membayarkan sejumlah uang sesuai dengan harga yang telah ditentukan. Ketika kedua belah pihak telah sepakat, maka proses jual beli dianggap telah terjadi dan selanjutnya dilakukan penandatanganan Akta Jual Beli (AJB). Namun meskipun akta jual beli telah ditandatangani, tanah belum diserahkan dan pembayaran belum dilakukan. Sehingga meskipun proses jual beli telah dianggap terjadi, namun hak atas tanah belum beralih. Untuk mengesahkan proses jual beli, maka perlu dilakukan perbuatan hukum seperti penyerahan yuridis (balik nama) sebagai proses

³³ Putri Ayu Trisnawati, S.H., "*Jenis-Jenis Peralihan Hak Atas Tanah*", (<https://pdb-lawfirm.id/>), Diakses 20 Januari 2022, 14.48 WIB).

³⁴ *Ibid.*

pengukuhan hak dari pembeli, dan saat itulah proses pembayaran juga dilakukan. Apabila proses pembelian menggunakan pemindahan hak atas tanah dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) maka berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapan Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah berdasarkan PPJB terjadi secara hukum apabila pembayaran telah lunas serta telah menguasai objek jual beli yang dilakukan dengan itikad baik.³⁵

2.3 Sistem Persertifikatan

2.3.1 Pengertian Sertifikat

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), sertifikat merupakan tanda atau surat keterangan tertulis yang dicetak oleh orang yang berwenang yang dapat digunakan menjadi bukti kepemilikan. Sementara sertifikat tanah merupakan surat keterangan tertulis yang menjadi bukti dari kepemilikan sebuah tanah yang diterbitkan oleh instansi yang berwenang.³⁶

Dalam Pasal 32 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang

³⁵ Putri Ayu Trisnawati, S.H., “*Jenis-Jenis Peralihan Hak Atas Tanah*”, (<https://pdb-lawfirm.id/>), Diakses 20 Januari 2022, 16.13 WIB).

³⁶ Inaka Partia Farino, “*Perlindungan Hukum Bagi Ahli Waris Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah Yang Memiliki Sertipikat Ganda*”, Digital Repository Universitas Jember, 2017, hlm 32.

termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.³⁷

2.3.2 Fungsi dan Jenis – Jenis Sertifikat Hak Atas Tanah

2.3.2.1 Fungsi Sertifikat Hak Atas Tanah

Fungsi dari kepemilikan Sertifikat Hak Atas Tanah ini adalah sebagai bukti adanya hak atas objek tanah dari sertifikat tersebut. Pembuktian atas subjek dan objek hak atas tanah dapat terlihat dari data yuridis dan fisik yang ada dalam sertifikat tersebut. Data fisik disini meliputi letak, batasan-batasan, dan luasan dari objek tanah yang didaftarkan beserta keterangan bangunan dan lain-lain di atasnya. Sementara data yuridis disini meliputi keterangan status hukum objek tanah tersebut, siapa pemegang haknya.³⁸ Dengan adanya sertifikat tanah, akan memudahkan pemilik untuk membuktikan kepemilikannya serta terdapat kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemilik hak atas tanah yang bersangkutan. Kepastian hukum dinyatakan dengan kejelasan siapa pemegang hak dan atas objek mana yang dimaksud. Sementara untuk jaminan perlindungan hukum dapat diberikan kepada pemilik hak atas tanah yang telah bersertifikat apabila ada pihak lain yang menggugat atau mengakui atau menge-klaim kepemilikan hak atas tanah tersebut.³⁹ Memang sertifikat tersebut bukanlah alat bukti yang mutlak, namun keberadaannya sangat berguna apabila suatu saat diperlukan pembuktian. Bahkan

³⁷ Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

³⁸ Randhika A. Manoppo, “Fungsi Sertifikat Atas Tanah Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah”, *Lez Crimen* Vol. VI/No. 10, 2017, hlm. 96.

³⁹ Randhika A. Manoppo, “Fungsi Sertifikat Atas Tanah Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah”, *Lez Crimen* Vol. VI/No. 10, 2017, hlm. 96.

apabila sertifikat telah melebihi 5 tahun dari waktu penerbitannya, sesuai asas *rechtsverwerking* pada PP No. 24 Tahun 1997, kepemilikan hak atas tanah menjadi lebih pasti dan kekuatannya menjadi lebih diperhitungkan apabila terdapat ajuan gugatan dari pihak lain.⁴⁰ Pada intinya, fungsi dari sertifikat hak atas tanah merupakan alat bukti atau tanda bukti kepemilikan hak atas suatu tanah yang berkekuatan hukum dan sifatnya setelah lebih dari 5 tahun sejak penerbitannya berubah menjadi mutlak selagi tidak dapat dibuktikan sebaliknya dengan alat bukti lain.

Selain itu, sertifikat juga berfungsi sebagai penguat “kepercayaan” bagi bank atau kreditor dalam proses peminjaman dana / kredit. Adanya sertifikat dapat menjadi “pegangan” bagi bank/kreditor karena terkadang pemilik hak atas tanah menjaminkan tanahnya sebagai jaminan atas peminjaman sejumlah dana yang sebanding atau kurang dari nilai tanah tersebut.

Dari sisi pemerintah, sertifikat hak atas tanah juga memiliki kegunaan meskipun tidak secara langsung. Adapun kegunaan tersebut bersangkutan dengan kantor pertanahan karena apabila bidang-bidang tanah telah terdaftar dan tersisip dengan baik dan benar maka data-data pertanahan menjadi semakin lengkap sehingga jika suatu saat nanti diperlukan, data-data menjadi mudah untuk diakses. Data tersebut juga berguna untuk perencanaan pembangunan seperti pengembangan tata kota di masa depan ataupun sebagai sumber data penarikan pajak bumi dan bangunan.⁴¹

⁴⁰ Ibid, hlm. 97.

⁴¹ Morrets Hendro Hansun, “Kajian Yuridis Peralihan Hak Atas Tanah”, Lex Administratum Vol. IV/No. 1, 2016, hlm. 146-147.

2.3.2.2 Jenis-Jenis Sertifikat Hak Atas Tanah

Hukum agraria atau hukum pertanahan yang ada di Indonesia ini membagi hak-hak atas tanah menjadi 2 (dua) bentuk, yaitu:⁴²

a. Hak Primer :

Hak primer merupakan hak yang bersumber langsung dari hak Bangsa Indonesia yang dapat dimiliki perorangan ataupun badan hukum. Berikut hak yang termasuk hak primer, yakni :

- Hak Milik;
- Hak Guna Usaha;
- Hak Guna Bangunan;
- Hak Pakai.

b. Hak Sekunder :

Hak sekunder merupakan hak yang tidak bersumber secara langsung dari hak Bangsa Indonesia. Sifat dari hak ini adalah sementara, contohnya seperti :

- Hak Gadai;
- Hak Usaha Bagi Hasil;
- Hak Menumpang;
- Hak Menyewa atas Pertanian.

Hak-hak diatas dapat diperkuat dengan adanya sertifikat hak atas tanah, namun disini yang dapat diluncurkan sertifikatnya hanyalah hak-hak primer saja. Oleh sebab itu, terbitlah sertifikat-sertifikat dengan ragam jenis sebagai berikut :

⁴² *Ibid*, hlm. 147.

- Sertifikat Hak Milik (SHM)

Sertifikat hak milik merupakan satu-satunya yang memiliki kedudukan paling kuat dibandingkan dengan hak-hak primer lainnya dan hal ini dinyatakan dalam Pasal 20 ayat (1) UUPA yang berisi “Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6.” Berikut penjelasannya :⁴³

1. Turun-temurun : hak milik atas tanah terus berlangsung selama pemiliknya masih hidup dan apabila pemiliknya telah meninggal maka hak miliknya dapat diwariskan ke ahli warisnya selama memenuhi syarat dan ketentuan.
2. Terkuat : hak milik atas tanah merupakan hak yang terkuat dibandingkan dengan hak-hak atas tanah yang bisa dimiliki orang dan tidak memiliki batas waktu serta mudah dipertahankan dari berbagai gugatan/gangguan.
3. Terpenuh : hak milik atas tanah memiliki wewenang yang lebih luas untuk pemiliknya dibandingkan hak primer lainnya, dalam artian penggunaan tanahnya dapat lebih luas/bermacam-macam.

Hak ini dapat menjadi induk bagi hak atas tanah lainnya.

Sertifikat hak milik ini dapat beralih dan dialihkan yang berarti dalam peristiwa beralih dapat terjadi tanpa ada subjek yang melakukan

⁴³ Randri Entiman Nae, “Kepastian Hukum Terhadap Hak Milik Atas Tanah yang Sudah Bersertifikat”, *Lex Privatum*, Vol. 1/No. 5, 2013, Hlm 54-55.

pengalihan atau bisa disebut tanpa ada subjek movens. Sementara itu dalam peristiwa dialihkan harus ada subjek movens.⁴⁴

- Sertifikat Hak Guna Usaha (SHGU)

Hak guna usaha merupakan hak atas yang termasuk dalam hak primer. SHGU ini tidak memiliki sifat terkuat dan terpenuh karena Hak Guna Usaha ini daya berlakunya terbatas meskipun dapat beralih dengan sendirinya.⁴⁵ Objek tanah yang sertifikatnya merupakan sertifikat hak guna usaha merupakan tanah-tanah yang dikuasai oleh negara. Hal ini diatur dalam Pasal 28 ayat (1) UUPA yang berbunyi “Hak guna-usaha adalah hak yang untuk mengusahakan tanah yang dikuasai oleh Negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam pasal 29, guna peusahaan pertanian, perikanan, atau peternakan.” Hak guna usaha ini diberikan untuk sebidang tanah yang luasannya paling sedikit 5 hektar, dan apabila mencapai 25 hektar atau lebih, maka penggunaannya haru dengan investasi modal yang layak dan teknik perusahaan yang baik juga.⁴⁶ Pemberian jangka waktu penggunaan usaha tersebut untuk kali pertama ialah selama 35 tahun dan selanjutnya untuk perpanjangan jangka waktu paling lama 25 tahun dengan ketentuan pengajuan permohonan perpanjangan atau pembaharuan jangka waktu hak selambat-lambatnya 2 tahun sebelum

⁴⁴ Hak Milik Atas Tanah, (<https://jasahukumbali.com>, Diakses 24 November 2021, 22.10 WIB)

⁴⁵ Sheila Namira, “*Perlindungan Hukum Pemegang Sertifikat Hak Guna Usaha Akibat Kekeliruan Penetapan Batas Tanah*”, 2018, hlm. 35.

⁴⁶ Pasal 28 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

hak guna usaha tersebut berakhir dan hal ini telah diatur dalam Pasal 29 UUPA jo Pasal 8 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996.⁴⁷

- Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB)

Hak guna bangunan merupakan hak atas tanah yang tergolong hak primer. Hak ini berfokus pada hak untuk mendirikan dan menguasai suatu bangunan diatas sebidang tanah kepemilikannya memiliki jangka waktu tertentu.⁴⁸ Singkatnya, pemilik hak hanya memiliki bangunan yang dibuat diatas sebidang tanah tersebut. Hal ini telah ditetapkan dalam Pasal 35 ayat (1) UUPA yang berbunyi “Hak guna-bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.”⁴⁹ Dasar-dasar hukum mengenai hak guna bangunan terdapat pada Pasal 35 hingga Pasal 40 Undang-Undang Pokok Agraria dan dalam Pasal 19 hingga Pasal 38 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996.⁵⁰ Hak guna bangunan dapat beralih dan dialihkan ke pihak lain seperti jual-beli, penyertaan dalam modal, pewarisan, dan tukar menukar.⁵¹ Meskipun hak guna bangunan memiliki jangka waktu tertentu, namun hak gunanya dapat

⁴⁷ Sheila Namira, “*Perlindungan Hukum Pemegang Sertifikat Hak Guna Usaha Akibat Kekeliruan Penetapan Batas Tanah*”, 2018, hlm. 39.

⁴⁸ “*Ulasan Hak Guna Bangunan (HGB) dan Perbedaan dengan SHM*”, (<https://www.rumah.com/>, Diakses 19 Januari 2022, 23.13 WIB)

⁴⁹ Pasal 35 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

⁵⁰ Tesa Herlina, “*Tinjauan Yuridis Tentang Kedudukan Sertifikat Hak Guna Bangunan Yang Tidak Memiliki Izin Mendirikan Bangunan Di Atas Tanah Ulayat Yang Di Sakralkan*”, Skripsi (S1) thesis, 2019

⁵¹ *Ibid*, hlm. 40.

diperpanjang maksimal 3 tahun sebelum masa masa berlakunya habis. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, jangka waktu HGB untuk kali pertama ialah 30 tahun dan selanjutnya dapat diperpanjang maksimal 20 tahun.⁵²

- Sertifikat Hak Pakai

Hak pakai menurut Pasal 41 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria ialah : “Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atas tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikan atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengelolaan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-undang ini.”⁵³ Berdasarkan undang-undang diatas, dapat disimpulkan bahwa sertifikat hak pakai merupakan hak guna bangunan/properti yang diberikan ke pihak lain yang memiliki tujuan pengembangan, pembangunan, dan sebagainya. Sertifikat hak pakai ini memiliki jangka waktu seperti sertifikat hak guna bangunan dan ketentuannya tertuang dalam Pasal 45 PP No. 40 Tahun 1996 bahwa kali pertama hak tersebut terbit berlaku selama 25 tahun dan maksimal 20 tahun

⁵² Inten Esti Pratiwi, “*Syarat dan Prosedur Perpanjangan Sertifikat HGB*”, (<https://www.kompas.com/>, Diakses 19 Januari 2022, 23.33 WIB).

⁵³ Pasal 41 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

untuk setiap masa perpanjangannya.⁵⁴ Hak pakai ini dapat digunakan dengan cuma-cuma, membayar, ataupun dengan pemberian jasa berupa apapun, namun pemberian hak ini tetap memiliki tidak boleh terdapat syarat yang mengandung unsur pemerasan.⁵⁵

2.3.3 Prosedur Penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah

A. Persyaratan dokumen yang perlu dipersiapkan berdasarkan proses mendapat tanahnya⁵⁶ :

- Proses Jual-Beli :
 - Fotokopi KTP dari pemohon yang telah dilegalisir oleh pejabat berwenang;
 - Fotokopi bukti bayar PBB tahun terakhir;
 - Fotokopi Kartu Keluarga (KK) dari pemohon;
 - Fotokopi Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP);
 - Izin Mendirikan Bangunan (IMB);
 - Akta Jual Beli (AJB);
 - Pajak Penghasilan (PPh);
 - Bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB);
 - Surat Pernyataan tanah tidak sengketa.

⁵⁴ “Pengertian Sertifikat Hak Pakai dan Cara Mengubahnya Jadi Hak Milik”, (<https://www.rumah123.com/>, Diakses 19 Januari 2022, 23.55 WIB).

⁵⁵ *Ibid.*

⁵⁶ “7 Syarat Mengurus Sertifikat Tanah Terlengkap di BPN Seluruh Indonesia”, (<https://www.rumah.com/panduan-properti/>, Diakses 2 Januari 2021, 22.55 WIB)

- Proses Hibah/Waris :
 - o KTP pewaris dan penerima waris, Akta Perkawinan (jika ada), KK pewaris dan penerima waris;
 - o Akta hibah (bukti peralihan hak);
 - o Bukti penguasaan tanah dari pewaris;
 - o Pajak Bumi dan Bangunan (PBB);
 - o Izin Mendirikan Bangunan (IMB);
 - o Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP);
 - o Surat keterangan riwayat tanah, Surat keterangan belum bersertifikat, surat keterangan tidak sengketa, dan surat keterangan tanah secara Sporadik.

B. Prosedur Pembuatan Sertifikat Tanah

Setelah persyaratan dokumen yang diperlukan telah lengkap, terdapat 3 (tiga) langkah dalam pembuatan sertifikat tanah :⁵⁷

1. Bawa seluruh dokumen yang diperlukan ke kantor Badan Pertanahan Nasional dimana tanah tersebut berada, isi formulir pengajuan pembuatan sertifikat tanah, serta lunasi biaya pemeriksaan dan pengukuran tanah.
2. Setelah proses administrasi selesai, petugas Badan Pertanahan Nasional (BPN) akan datang ke lokasi tanah yang diajukan untuk melakukan pengukuran dan validasi tanah. Hasil dari pengukuran dan

⁵⁷ “7 Syarat Mengurus Sertifikat Tanah Terlengkap di BPN Seluruh Indonesia”, (<https://www.rumah.com/panduan-properti/>, Diakses 2 Januari 2021, 22.55 WIB)

survei akan menjadi putusan apakah BPN dapat menerbitkan sertifikat atas tanah tersebut.

3. Setelah proses pengukuran, lunasi biaya pendaftaran SK Hak. Lalu penerbitan sertifikat akan berlangsung sekitar 60-120 hari.

C. Prosedur Pembuatan Sertifikat Tanah dengan bantuan PPAT

Dalam proses beserta dokumen yang dibutuhkan untuk mengurus sertifikat tanah dengan bantuan PPAT sama dengan pengurusan secara mandiri tetapi proses balik nama sertifikat tanah di bantu oleh PPAT. Proses dimulai dengan menyerahkan dokumen balik nama sertifikat ke kantor BPN, setelah itu bukti permohonan balik nama diserahkan kepada PPAT untuk pengurusan balik nama sebelum diserahkan ke pihak pembeli/pemilik tanah baru. Setelah proses selesai, di dalam buku tanah yang telah di balik nama, pemegang hak sebelumnya (penjual) akan dicoret dengan validasi dan paraf kantor BPN, kemudian digantikan dengan pemegang hak terbaru (pembeli) dan ditandatangani oleh Kepala Badan Pertanahan. Proses balik nama dengan bantuan PPAT berlangsung sekitar 14 hari.⁵⁸

⁵⁸ “7 Syarat Mengurus Sertifikat Tanah Terlengkap di BPN Seluruh Indonesia”, (<https://www.rumah.com/panduan-properti/>, Diakses 2 Januari 2021, 22.55 WIB)

2.4 Legalitas Sertifikat

Ketentuan legalitas sebuah sertifikat diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria atau yang biasa disebut UUPA. Ketentuan ini tertuang pada pasal berikut:

Pasal 19 UUPA⁵⁹

- (1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah.
- (2) Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi:
 - a. Pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah;
 - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
 - c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
- (3) Pendaftaran Tanah diselenggarakan dengan meningkatkan keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu-lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.
- (4) Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termasuk dalam ayat (1) diatas dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

⁵⁹ Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Dalam pasal tersebut dinyatakan bahwa sertifikat tanah yang sah dan legal merupakan sertifikat yang terbit dari proses pendaftaran tanah yang sah di pihak yang berwenang.⁶⁰ Pendaftar tanah ini bertujuan untuk memberikan kepastian hukum serta perlindungan kepada pemegang hak atas sebidang tanah serta hak-hak atas tanah lainnya yang terdaftar agar dapat dengan mudah pemilik membuktikan bahwa ia adalah pemegang hak atas tanah tersebut.⁶¹

Pada Pasal 19 ayat 2c UUPA disebutkan bahwa akhir dari rangkaian pendaftaran tanah ini adalah pemberian surat tanda bukti hak sebagai pegangan bagi pemilik agar dapat menjadi alat pembuktian yang kuat. Selanjutnya, dalam pasal 13 ayat 3 Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 menegaskan bahwa surat tanda bukti hak atas tanah yang telah didaftarkan tersebut merupakan sertifikat yang mana menjadi salinan dari buku tanah dan surat ukur yang telah di jahit menjadi satu kesatuan dan bersampul kertas hijau yang bentuknya telah ditetapkan oleh Menteri Agraria.

Sertifikat yang sah dimata hukum adalah sertifikat yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dan telah ditandatangani pejabat yang berwenang. Pejabat berwenang tersebut berbeda-beda tergantung dari sistem pendaftarannya, berikut penjabarannya :⁶²

⁶⁰ Reynaldi A Dilapanga, "Sertifikat Kepemilikan Hak Atas Tanah Merupakan Alat Bukti Otentik Menurut Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960", Lex Crimen Vol. VI/No. 5, 2017, hlm.139.

⁶¹ Angga B. Ch. Eman, "Penyelesaian terhadap Sertifikat Ganda oleh Badan Pertanahan Nasional", Lex et Societatis Vol. 1/No. 5, 2013, hlm. 30.

⁶² Reynaldi A Dilapanga, "Sertifikat Kepemilikan Hak Atas Tanah Merupakan Alat Bukti Otentik Menurut Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960", Lex Crimen Vol. VI/No. 5, 2017, hlm.139.

- a. Untuk pendaftaran tanah secara sistematis, pejabat berwenang untuk menandatangani sertifikat tersebut adalah Ketua Panitia adjudikasi atas nama Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.
- b. Untuk pendaftaran tanah secara sporadik yang bersifat individual atau perseorangan, pejabat bewenang untuk menandatangani sertifikat tersebut adalah Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.
- c. Untuk pendaftaran tanah secara sporadik yang bersifat massal, pejabat berwenang untuk menandatangani sertifikat tersebut adalah Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah atas nama Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

