

Pembaharuan Hukum Tanah Nasional dalam Rangka Memberikan Perlindungan dan Kepastian Hukum Pemegang Sertipikat Hak Milik

Bakhrul Amal

Fakultas Syariah, Universitas Islam Negeri Raden Mas Said Surakarta
Jalan Pandawa, Pucangan, Kartasura, Sukoharjo, Jawa Tengah
bakhrul.amal@staff.uinsaid.ac.id



Abstract

Holders of certificates of ownership with the mechanism of the principle of negative publication with positive elements applied Government Regulation on Land Registration must still provide an opportunity for other parties who feel they have rights to the land to sue for up to a period of five years. In addition to the specified period, holders of certificates of ownership of land still have the possibility of their certificates being canceled, if there are objections and cancellations. Therefore, legal uncertainty arises for holders of certificates of ownership. This study uses a doctrinal research method. The understanding of ownership rights in society is different. The procedure for obtaining ownership rights can be done in various ways, starting from systematic and sporadic registration. Protection of holders of certificates of ownership must be carried out so that there is legal certainty for holders of certificates of ownership.

Keywords: *Ownership Rights; Legal Certainty; Certificate*

Abstrak

Pemegang sertipikat hak dengan mekanisme asas publikasi negatif berunsur positif yang diterapkan oleh Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah masih harus memberikan kesempatan pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu untuk menuntut hingga jangka waktu lima tahun. Selain jangka waktu yang ditentukan tersebut, pemegang sertipikat hak milik atas tanah pun masih memiliki kemungkinan sertipikatnya dibatalkan apabila ada keberatan dan pembatalan. Oleh sebab itu muncul ketidakpastian hukum bagi pemegang sertipikat hak milik. Penelitian ini menggunakan metode penelitian doktrinal. Pemahaman hak milik di masyarakat berbeda. Tata cara perolehan hak milik bisa dilakukan dengan berbagai cara dari mulai pendaftaran secara sistemik dan sporadik. Perlindungan pemegang sertipikat hak milik harus dilakukan agar terjadi kepastian hukum bagi pemegang sertipikat hak milik.

Kata Kunci: *Hak Milik; Kepastian Hukum; Sertipikat*

A. Pendahuluan

Steven Vago dan Steven E. Barkan mengatakan bahwa lahirnya suatu aturan hukum di dalam sebuah negara dapat dilihat dari dua pandangan. Menurut pandangan pertama, hukum lahir dengan terlebih dahulu ditentukan oleh rasa keadilan dan sentimen moral masyarakat. Menurut pandangan kedua, hukum, dan terutama proses pembentukannya melalui mekanisme legislatif, adalah sarana yang memungkinkan masyarakat untuk memperoleh suatu perubahan sosial sesuai dengan apa yang dikehendaki bersama secara terprogram (Scallly, 2020). Roscoe Pound memberikan istilah untuk kegunaan hukum seperti itu dengan sebutan *law as a tool of social engineering* (Pound, 1940).

Pandangan tersebut menekankan bahwa pembentukan hukum itu tidak boleh lepas dari aspek-aspek historis dimana hukum itu hendak diterapkan. Para begawan hukum pun sepakat bahwa hukum muncul, dimana pun wilayah dan corak kebudayaannya, karena didasari oleh

kebutuhan masyarakat. Hukum, dengan ciri khasnya yang memaksa, secara universal diharapkan oleh masyarakat dapat membawa kondisi masyarakat yang baru, yang jauh dari kondisi yang tidak diharapkan oleh masyarakat. Ketertiban, keinginan untuk senantiasa berbuat baik, harapan untuk dapat hidup berdampingan, kebahagiaan karena rasa saling hormat menghormati diantara umat manusia, pemerolehan perlakuan yang adil, adalah mimpi perubahan sosial yang diharapkan masyarakat kepada hukum. Keinginan-keinginan tersebut kemudian disesuaikan penerapan aturannya berdasarkan kesepakatan bersama suatu masyarakat di suatu lingkungan yang, menurut Montesquieu, antara satu komunitas masyarakat dengan komunitas masyarakat lainnya tidak bisa diberlakukan model yang sama (Tamanaha, 2017).

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang menurut diktum kelima dapat disebut dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) (Harsono, 2003), adalah salah satu contoh dari pembentukan aturan hukum yang dibentuk dengan melihat sisi historis dari masyarakat, dalam hal ini masyarakat Indonesia. Sebelum kemerdekaan, arah kebijakan hukum tanah Indonesia dibuat secara sengaja oleh Pemerintah Hindia-Belanda untuk lebih menguntungkan pemodal dan masyarakat asing. Waktu itu ada dua aturan yang amat terkenal, yakni *Agrarische Wet* (AW) dan *Agrarische Besluit* (AB) yang berlaku di tahun yang sama, tahun 1870. Dua aturan tersebut memiliki perbedaan fokus, AW dibuat atas desakan pengusaha sedangkan AB adalah aturan lanjutan yang meligitimasi kepemilikan tanah bagi Pemerintah. Kedua aturan itu saling berkaitan satu dengan lainnya. Pengusaha agar mudah perizinan pemakaian tanahnya, maka tanah di seluruh wilayah Nusantara dimonopoli semuanya milik Pemerintah dengan asas *Domein Verklaring* (Amal, 2017). Monopoli tanah tersebut kemudian mengakibatkan tidak adanya jaminan perlindungan dan kepastian hukum bagi pemilik tanah pada waktu itu sebab tanahnya kapanpun dapat diambilalih oleh penguasa.

Pemerintah Indonesia, pasca kemerdekaan, dalam menghadapi persoalan diskriminasi dan kepemilikan yang cenderung koruptif di bidang hukum tanah maka membentuk UUPA. Asas-asas dalam UUPA pun memperbaharui asas-asas hukum tanah lama dengan tujuan memberikan perlindungan hak terhadap bangsa dan Warga Negara Indonesia. (Basuni, 2024) Tanah yang semula dimiliki oleh negara oleh UUPA diubah menjadi sekedar dikuasai oleh negara dengan peruntukannya bagi kesejahteraan masyarakat (Pasal 2 UUPA). Kepemilikan yang semula dibebaskan kepada siapapun kemudian diatur bahwa hanya Warga Negara Indonesia yang boleh memiliki tanah. Asas-asas tersebut tentunya diterapkan untuk memberikan jaminan perlindungan dan kepastian hukum bagi pemegang sertipikat hak milik, yang semula dihantui *Domein Verklaring*, untuk memiliki tanah sepenuhnya.

Aturan perlindungan terhadap pemegang sertipikat hak milik yang muncul di dalam UUPA tidak serta merta muncul begitu saja. Aturan tersebut muncul didahului oleh

kesepakatan bersama yang norma-normanya tertuang dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD 1945). Terkait perlindungan dan kepastian hukum pemegang hak milik sendiri norma dasarnya terdapat dalam Pasal 28H ayat (4) UUD 1945 yang menyebutkan bahwa “setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapa pun”. Oleh sebab itu, setiap pemegang sertipikat hak milik harus dilindungi dan diberikan kepastian hukum yang tidak boleh diambil secara sewenang-wenang oleh siapapun.

Pada perjalanannya perlindungan terhadap pemegang sertipikat hak milik tersebut tidak sepenuhnya diberikan secara leluasa. Pemegang sertipikat hak milik merujuk pada Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan mekanisme asas publikasi negatif berunsur positif yang diterapkan oleh PP 24 Tahun 1997 tersebut, masih harus memberikan kesempatan pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu untuk menuntut hingga jangka waktu 5 tahun (Febrianti, 2021). Selain jangka waktu yang ditentukan tersebut, pemegang sertipikat hak milik atas tanah pun masih memiliki kemungkinan sertipikatnya dibatalkan apabila ada keberatan dan pembatalan yang dilakukan sesuai dengan mekanisme Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan. Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan. Bukti-bukti yang menjadi materi gugatan sendiri adalah bukti historis yang meliputi pembuktian terhadap data fisik dan data yuridis.

Pemegang sertipikat hak milik pun tidak hanya diberikan ketidakpastian dari tumpang tindihnya peraturan-peraturan yang memuat tentang pembuktian sertipikat hak milik tersebut. Di dalam persoalan lain, seperti persoalan pemilikan sertipikat ganda dan persoalan jangka waktu penguasaan, pemegang sertipikat hak milik masih mungkin kehilangan hak miliknya. Mahkamah Agung melalui kumpulan yurisprudensinya dengan sumber putusan 976/K/Pdt/2015 pada tahun 2018 mengeluarkan putusan yang berbunyi “jika terdapat sertipikat ganda atas tanah yang sama, dimana keduanya sama-sama otentik maka bukti hak yang paling kuat adalah sertipikat yang terbit lebih dahulu” (Mahkamah Agung RI, 2018). Yurisprudensi ini terkesan mengesampingkan asas publikasi negatif berunsur positif yang melihat tanah dari sisi historinya. Selain itu terdapat pula yurisprudensi putusan nomor 783/K/Sip/1973 terkait pembiaran tanah yang menjadi haknya selama-lamanya 30 tahun dikuasai oleh orang lain dianggap telah melepaskan haknya atas tanah tersebut (*rechtsverwerking*).

Persoalan-persoalan yang muncul tersebut kemudian berakibat pada tidak adanya kepastian hukum bagi pemegang sertipikat hak milik. Pemegang sertipikat hak milik harus merasa khawatir karena setiap saat mereka bisa saja kehilangan hak yang telah dimilikinya meskipun kepemilikan tersebut telah melalui prosedur yang ditetapkan. Ketidakpastian hukum tersebut secara simultan kemudian menimbulkan suatu ketidakadilan di tengah-tengah

kehidupan masyarakat. Norma yang terdapat di UUD 1945 mengenai perlindungan Warga Negara Indonesia dalam hak milik pun tidak termanifestasi secara betul. Akibatnya masyarakat tidak menerima manfaat yang penuh dari adanya perubahan yang digagas dari munculnya UUPA beserta aturan-aturan turunannya.

Penelitian tentang perlindungan bagi pemegang sertifikat hak milik ini sudah banyak dilakukan. Anak Agung Dwi Jayantri menulis Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Milik Atas Tanah yang Dialihfungsikan Sebagai Jalan Raya yang lebih fokus pada perlindungan pemegang sertifikat hak milik sebab alih fungsi tanah (Jayantri et al., 2019). Ada juga Faisal yang pernah menulis Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan Umum yang membahas perlindungan pemegang hak atas tanah yang tanahnya menjadi objek kepentingan umum (Faisal, 2017). Selain itu terdapat juga Jurnal yang berjudul Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Milik Dalam Kawasan Hutan Lindung Di Kabupaten Agam yang ditulis oleh Faizatul Isman yang lebih mengkaji tentang perlindungan pemegang sertifikat hak milik yang berada di dalam kawasan hutan (Isman et al., 2023). Penelitian ini berbeda dengan penelitian penulis yang lebih fokus pada bangunan konseptual terkait perlindungan yang memberikan kepastian hukum bagi pemegang sertifikat hak milik.

Atas dasar hal tersebut maka penulis tertarik untuk melakukan suatu kajian berdasarkan suatu penelitian dengan judul **“Pembaharuan Hukum Tanah Nasional Dalam Rangka Memberikan Perlindungan dan Kepastian Hukum Pemegang Sertipikat Hak Milik”**. Fokus kajian dalam penelitian ini adalah menelaah secara doktrinal mengenai kondisi eksisting dari pendefinisian hak milik atas tanah, ketentuan hukum mengenai tata cara perolehan sertifikat hak milik atas tanah, berdasarkan dari temuan dari kondisi eksisting tersebut Penulis merumuskan bagaimana model pembaharuan hukum tanah nasional dalam rangka memberikan perlindungan hukum pemegang Sertipikat Hak Milik.

B. Metode Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian kualitatif, dilakukan dengan metode pendekatan doktrinal. Penelitian ini berbentuk penelitian evaluatif atau penelitian berupa penilaian terhadap sesuatu yang akan dan telah dijalankan (Soekanto, 2014). Metode itu diharapkan mampu membantu penulis untuk menemukan makna Sertipikat Hak Milik dan tafsirnya mengenai hak milik secara lebih komperhensif. Makna yang diperoleh tersebut nantinya akan diuraikan dengan kondisi aktual perihal perlindungan dan kepastian hukum terhadap pemegang sertifikat hak milik yang saat ini ada di dalam aturan perundang-undangan.

Adapun data yang penulis peroleh dalam melakukan penelitian ini terdiri dari data sekunder dengan tiga bahan yakni bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier (Marzuki, 2006). Bahan hukum primer terdiri dari buku dan jurnal berkaitan dengan hukum tanah

nasional (Ibrahim, 2008). Bahan hukum sekunder berupa peraturan perundang-undangan dari mulai peraturan tertinggi hingga yang terendah, dari mulai Undang-Undang Dasar 1945 hingga aturan UUPA dan PP 24 Tahun 1997 mengenai Pendaftaran Tanah. Sementara bahan hukum tersier penulis peroleh dari kamus hukum dan Kamus Besar Bahasa Indonesia.

C. Hasil dan Pembahasan

1. Hak Milik

Secara bahasa hak milik, berdasarkan Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), adalah hak untuk menggunakan atau mengambil keuntungan dari suatu benda yang berada dalam kekuasaan tanpa merugikan pihak lain dan dipertahankan terhadap pihak mana pun. Berbeda dengan KBBI, Cambridge Dictionary mengartikan hak milik atau kepemilikan (*ownership*) dengan tiga makna. Pertama *ownership* berarti adalah fakta bahwa seseorang memiliki sesuatu (*the fact that you own something*). Fakta itu perlu ditunjukkan dengan bukti formil. Kedua *ownership* ialah suatu hak atau keadaan dimana seseorang dinyatakan memiliki sesuatu (*the right or state of being an owner*). Terakhir, atau ketiga, *ownership* yakni keadaan atau fakta seseorang memiliki sesuatu yang terjadi karena sebuah tindakan (*the state or fact of owning something*). Penjelasan ketiga ini tentang konsep kepemilikan yang diperoleh karena keadaan seseorang telah lama menempati suatu tempat atau kepemilikan sebab adanya aktivitas peralihan kepemilikan, seperti seseorang membeli sesuatu dari orang lain (Cambridge Dictionary, n.d.).

Secara teori, merujuk pada Teori Romawi, hak milik (*domain*) atas tanah itu muncul tidak serta merta. Hak milik atas tanah terjadi karena adanya dua keadaan yang diawali dari keadaan seseorang itu menguasai atau menduduki suatu tanah dan kemudian pendudukan itu disahkan oleh Negara melalui keputusan Pemerintah (*de jure*). Menurut Teori Romawi ini pada awalnya seseorang itu memiliki penguasaan (*de facto*) dan kemudian diakui memiliki hak kepunyaan (*jus possessionis*) setelah orang tersebut menguasai tanah dalam waktu yang cukup lama tanpa sengketa. Setelah itu kemudian pemegang hak tersebut (*jus possessionis*) akan mendapatkan pengakuan hukum yang lebih kuat oleh negara sehingga haknya disebut *jus possidendi*. Pengakuan sah itu datang dari pemerintahan yang sah dengan bukti berupa keputusan pejabat Negara (Soesangobeng, 2012). Pada saat itulah, saat *de facto* telah dilengkapi dengan *de jure*, seseorang disebut memiliki hak milik (*domain*), sebagai hak pribadi atau privat yang tertinggi, sempurna, dan mutlak.

Secara yuridis, atau dari sisi keadilan hukum yang mengedepankan keadilan formal, hak milik menurut Pasal 20 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) adalah hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah yang dapat beralih dan dapat dialihkan kepada pihak lain. Hak Milik dalam definisi UUPA tersebut tidak sekedar dilihat dari penguasaan atau pendudukan. Hak Milik juga tidak diberikan sekedar berdasarkan siapa dan untuk apa tanah itu dimanfaatkan. UUPA

menegaskan bahwa hak milik, terlepas dari penguasaan dan kemanfaatannya, yang paling utama adalah hanya boleh dipunyai oleh Warga Negara Indonesia (Rokilah & Mukaromah, 2018). Hak milik juga, masih merujuk pada Pasal 21 ayat (2) UUPA, dalam keadaan tertentu melalui kewenangan yang dimiliki oleh Pemerintah dapat pula diberikan kepada Badan Usaha dengan ketentuan khusus. Ketentuan khusus dimaksud adalah Pemerintah dapat menetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik namun disertai dengan disertai syarat.

Lahirnya definisi hak milik berdasarkan UUPA ini turut berdampak bagi orang asing yang diketahui pada masa kolonial telah memiliki hak milik atas tanah. Pasal 21 ayat (3) menyebutkan bahwa orang asing yang sesudah berlakunya UUPA yang memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula Warga Negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya UUPA telah kehilangan kewarganegaraannya (baca: tidak lagi sebagai WNI) wajib melepaskan hak itu dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarga-negaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut berakhir maka hak milik itu dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada Pemerintah Indonesia.

Hal selanjutnya yang harus dipahami dari hak milik di dalam aturan perundang-undangan di Indonesia adalah bahwa hak milik, meskipun dikatakan terkuat dan terpenuh, akan tetapi tetap tunduk pada aturan yang menyebutkan bahwa hak milik atas tanah tetap berfungsi sosial (Pasal 6 UUPA). Fungsi sosial tanah (Sulaiman, 2021) seringkali dipahami sebagai ketentuan bagi kepemilikan pribadi yang tidak boleh merugikan masyarakat. Penggunaan tanah atas hak milik harus disesuaikan dengan keadaan dan sifat dari haknya hingga bermanfaat bagi pribadi pemilik hak dan bagi kesejahteraan serta kebahagiaan masyarakat dan negara. Oleh sebab itu, menurut UUPA, kepentingan masyarakat dan kepentingan perseorangan haruslah saling mengimbangi (Rejekiingsih, 2016) sehingga pada akhirnya akan tercapailah tujuan pokok kemerdekaan Indonesia yakni kemakmuran, keadilan dan kebahagiaan bagi rakyat seluruhnya. Penjelasan tersebut dapat ditemukan dalam Penjelasan Umum UUPA Romawi II angka (4).

Konsep kepemilikan yang sekaligus juga berfungsi sosial di dalam UUPA adalah konsep yang menjadi ciri khas hukum di Indonesia, yakni hukum yang bersifat prismatic. Hukum prismatic adalah hukum yang dibentuk dengan upaya untuk menggabungkan dua gagasan besar dunia yang terdiri dari gagasan individualisme dan kolektivisme (MD, 2006). Arif Hidayat menjelaskan bahwa dengan sudut pandang yang prismatic maka hukum di Indonesia diupayakan dibentuk dengan memadukan antara prinsip kepastian hukum dengan prinsip keadilan, serta konsep dan sistem hukum lain, misalnya sistem hukum adat dan sistem hukum agama yang hidup di Indonesia. Perpaduan tersebut kemudian menciptakan kepastian hukum yang harus ditegakkan demi menegakkan keadilan dalam masyarakat sesuai dengan prinsip-prinsip Pancasila (Hidayat, 2013).

2. Tata Cara Perolehan Hak Milik

Negara yang baik adalah negara yang mampu membuat aturan, utamanya terkait dengan sumber daya yang dimilikinya, secara stabil. Pada saat yang sama, isi dan sifat peraturan harus dihadapkan pada kemungkinan bahwa peraturan dapat berubah sama seperti keadaan ekonomi, sosial dan politik tempat mereka beroperasi. Ciri paling khas dari suatu negara yang berhasil adalah negara tersebut harus mampu setidaknya mengakui hak milik seorang warganya, sementara itu juga mengakui perlunya memodifikasi aturan dan distribusi hak milik tersebut dalam keadaan yang sesuai secara berkelanjutan. Dalam istilah praktis, negara harus memiliki kekuatan untuk memberikan hak milik sekaligus juga mengambil hak milik, mengenakan pajak pada hak milik tersebut, dan dalam keadaan tertentu dapat pula mengatur hak milik tersebut tanpa persetujuan dari pemilik individu, tetapi semua pelaksanaan kekuasaan negara tadi harus tunduk pada pembatasan yang diatur oleh konstitusi (Allen, 2000).

Upaya Pemerintah Indonesia untuk mewujudkan tujuan sebagaimana alinea di atas direalisasikan dengan membentuk Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) pada tanggal 24 September 1961. UUPA lahir untuk menghapuskan dualisme hukum di bidang pertanahan yang ada sebelumnya yakni hukum adat dan hukum kolonial. Kelahiran UUPA ini secara lebih jelas bertujuan untuk meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan Hukum Agraria Nasional, yang akan menjadi alat untuk membawa kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi Negara dan rakyat, terutama rakyat tani, dalam rangka masyarakat yang adil dan makmur. Selain itu, menurut Penjelasan Umum UUPA Romawi I, UUPA juga memiliki tujuan untuk meletakkan dasar-dasar yang mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan dan meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya. Salah satunya adalah UUPA mengatur tentang tata cara seorang Warga Negara Indonesia dalam memperoleh tanah.

Pasal 22 ayat (2) UUPA menyebutkan bahwa perolehan hak milik terjadi dikarenakan penetapan pemerintah, menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah. Secara eksplisit perolehan tersebut terdiri dari jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Hak milik dapat diperoleh oleh seorang Warga Negara Indonesia dengan tiga cara. Cara pertama adalah hak milik yang diperoleh berdasarkan hukum adat. Perolehan melalui hukum adat ini nantinya ditentukan lebih lanjut melalui Peraturan Pemerintah. Cara kedua adalah dengan penetapan Pemerintah, menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah. Cara yang dilakukan adalah dengan pendaftaran tanah baik secara sistemik maupun sporadik (Khalidah & Ratna, 2019). Cara perolehan hak milik yang selanjutnya adalah dengan adanya sebuah ketentuan Undang-undang. Ketiga cara ini dilakukan dengan mekanisme pendaftaran tanah yang berakhir pada penyerahan sertipikat hak milik atas tanah

oleh Badan Pertanahan Nasional kepada mereka yang berhak. Sertipikat hak milik atas tanah adalah alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut.

Hak milik yang telah diperoleh tersebut pada perjalanannya dapat beralih kepemilikannya. Peralihan itu terjadi karena adanya jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Pada proses peralihan hak milik, UUPA memberikan batasan atau rambu-rambu yang cukup tegas. Menurut Pasal 26 ayat (2) UUPA setiap jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warga-negara yang memiliki kewarganegaraan ganda kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah akan dianggap peralihan tersebut batal. Selain peralihannya batal UUPA juga menyebutkan jika tanah yang dialihkan kepada mereka yang tidak termasuk kriteria pemilik sertipikat tadi tanahnya jatuh di bawah penguasaan Negara. Pembatalan itu disertai dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.

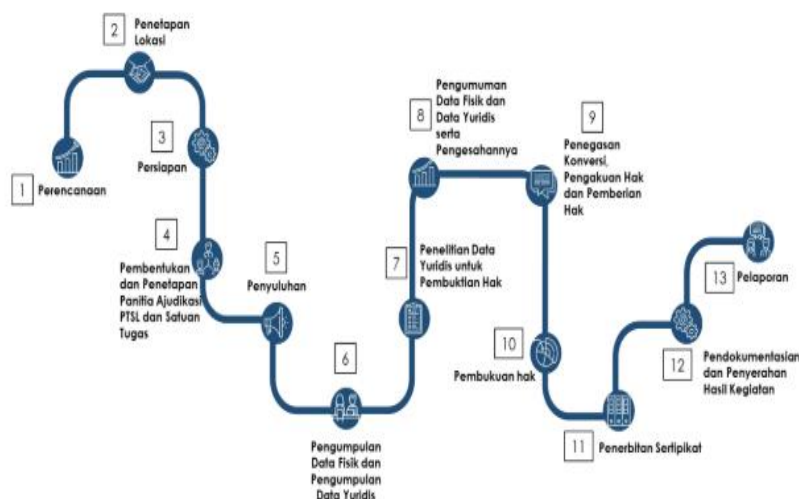
Selain dapat dialihkan hak milik juga dapat dihapus oleh Pemerintah Indonesia. Penghapusan ini terjadi apabila tanah yang dimiliki tersebut jatuh kepada negara. Jatuh kepada negara sendiri terjadi karena empat hal. Pertama adalah hak milik hapus karena adanya pencabutan hak karena hak tersebut dipergunakan untuk kepentingan umum seperti disebutkan pada Pasal 18 UUPA (Wahanisa, 2019). Kedua, hak milik dapat hapus karena terjadi keadaan adanya penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya. Ketiga, hak milik juga bisa terhapus apabila oleh pihak yang berwenang diketahui pemilik asal tersebut karena diterlantarkan (Ardiyaningtyas, 2023). Dan, terakhir hak milik juga dapat dihapuskan apabila terjadi keadaan dimana Orang Asing tidak segera mengganti kepemilikannya menjadi Hak Pakai (Sutanto, 2022) dalam jangka waktu satu tahun semenjak UUPA disahkan (Pasal 21 ayat (3) UUPA) dan adanya kekeliruan dalam proses peralihan tanah yang diberikan kepada mereka yang tidak berhak (Pasal 26 ayat (2) UUPA).

Setelah memahami tentang tata cara perolehan tanah maka hal yang harus dipahami selanjutnya adalah tata cara mengenai pendaftaran tanah. Pendaftaran ini merupakan rangkaian yang menjadi satu kesatuan dengan perolehan tanah. Perolehan tanah tidak bisa dikatakan sempurna apabila perolehan tersebut tidak didaftarkan melalui proses pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah ini wajib dilakukan guna pihak yang memperoleh tanah itu memiliki bukti kepemilikan sertipikat hak milik (Manthovani & Istiqomah, 2017). Di Indonesia tata cara tersebut pendaftaran tanah tersebut diatur oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Pasal 3 Peraturan Pemerintah itu menjelaskan bahwa Pendaftaran Tanah memiliki tujuan sebagai berikut

: *Pertama*, untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun, dan hak-hak lain yang terdaftar dalam hal pembuktian; *Kedua*, untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan; *Ketiga*, untuk terselenggaranya tertib administrasi.

Bukti kepemilikan Hak Atas Tanah setelah didaftarkan nantinya berupa sebuah dokumen sertipikat. Dalam proses sebelum menerbitkan sertipikat, Badan Pertanahan Nasional menverifikasi data-data yang terdiri dari data fisik dan data yuridis dari tanah. Data fisik adalah data keterangan mengenai letak, batas, dan luas bidang tanah serta ada atau tidak bangunan di atas tanah tersebut. Sedangkan data yuridis adalah data mengenai keterangan status hukum bidang tanah, pemegang hak, serta beban lain yang membebaninya (Santoso, 2015). Hal ini diperlukan sebagai antisipasi bahwa penerbitan sertipikat Hak Atas Tanah yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional nantinya tidaklah menimbulkan suatu masalah. Sertipikat yang nantinya diterbitkan itu sendiri terdiri atas salinan buku-tanah dan surat-ukur yang dijilid menjadi satu dalam sampul dokumen.

Pada perkembangannya tata cara bagi masyarakat untuk memperoleh hak milik saat ini telah banyak difasilitasi oleh program-program Pemerintah. Salah satunya adalah pendaftaran tanah sistematis yang dijadikan Program Strategis Nasional dalam bentuk Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Pendaftaran tanah sistematis tersebut dilaksanakan pada seluruh desa di wilayah kabupaten dan seluruh kelurahan di wilayah perkotaan yang meliputi semua bidang tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia. Kebijakan ini menjadi Program Strategis Nasional dengan konsep membangun data bidang tanah baru dan sekaligus meningkatkan serta menjaga kualitas data bidang tanah terdaftar yang sudah ada agar seluruh bidang-bidang tanah terdaftar lengkap dan akurat yang memberikan jaminan kepastian dan perlindungan hukum hak atas tanah dan jaminan kepastian letak dan batas bidang tanah (Kementrian ATR/BPN, 2022).



Gambar 1 Tahapan pekerjaan PTSL

Selain melalui tahapan-tahapan formil sebagaimana telah disebutkan di atas. Perolehan tanah juga bisa terjadi dengan menggunakan sarana pembuktian di Pengadilan. Sarana pembuktian tersebut nantinya dibuktikan dengan suatu produk hukum berupa Putusan Pengadilan. Berikut adalah beberapa contoh perolehan tanah yang terjadi karena proses litigasi atau melalui Putusan Pengadilan.

a. Perolehan Hak Milik Berdasarkan Surat Pajak Pra Kemerdekaan

Untuk dapat membuat suatu aturan tentang hak milik, yang tentunya dilakukan oleh Pemerintah Indonesia, bukanlah hal yang sederhana. Pengaturan tersebut beriringan dengan pemahaman tentang hak milik di Indonesia yang diketahui dari dulu hingga saat ini amatlah beragam. Hal ini terjadi karena sebelum adanya undang-undang resmi yang dibuat dan ditetapkan oleh pemerintah pengakuan terhadap hak milik di dalam kehidupan masyarakat Indonesia telah lebih dulu ada. Hak milik, pada periode pra kemerdekaan hingga pasca kemerdekaan sebelum diterbitkannya UUPA, terbagi ke dalam beberapa bagian seperti hak milik adat, hak milik yang disahkan oleh Pemerintah Hindia-Belanda (hak *eigendom*), dan hak milik melalui bukti kepemilikan pajak seperti tanah girik, letter c dan sejenisnya.

Semua jenis hak milik yang disebutkan pada alinea sebelumnya sampai saat ini masih diakui dan dilindungi. Hal itu dapat dilihat dari kenyataan dimana dalam beberapa kasus menunjukkan bahwa bukti kepemilikan sertipikat dapat digugurkan oleh bukti kepemilikan girik atau kikitir. Padahal Girik atau Kikitir atau Kohir, Letter C dan hak-hak lain sejenisnya sejatinya hanyalah sekedar surat pajak hasil bumi atau *verponding* (Murad, 1997). Sebelum diberlakukannya UUPA memang semua surat pajak tersebut merupakan bukti kepemilikan hak atas tanah. Akan tetapi setelah berlakunya UUPA, girik dan sejenisnya itu bukan lagi sebagai bukti hak atas tanah namun hanya berupa surat keterangan objek atas tanah, dan terakhir dengan adanya Undang-undang No. 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang dikenal sebagai girik adalah DKOP/KP.PBB 4.1.

Contoh kasus mengenai gugurnya sertipikat hak milik oleh bukti kepemilikan surat pajak sebelum adanya UUPA adalah kasus sengketa kepemilikan tanah antara Ny. Siti Ariah Hamranah melawan Ny. Ida Farida. Objek perkara pada sengketa tersebut berupa tanah yang letaknya diketahui berada di Desa Sumur Pecung No. 9, kecamatan Serang, Banten. Pengadilan Negeri Serang pada tanggal 18 Februari 2014, sebagai pengadilan yang berwenang menangani perkara *a quo* (kompetensi relatif), memutuskan bahwa Sertipikat Hak Milik No. 1216 Desa Sumur Pecung atas nama Ny. Djahriah yang dipegang Ny. Ida Farida tidak memiliki kekuatan hukum dan para tergugat dinyatakan telah melakukan tindakan perbuatan melawan hukum.

Pertimbangan hakim dalam memutus perkara tersebut adalah karena adanya kekeliruan oleh pihak yang menerbitkan sertipikat dalam menentukan bukti terbitnya sebuah sertipikat.

Sertipikat hak milik yang pada perkara tersebut dilekatkan atas nama Djahriah didaftarkan menggunakan bukti dasar kepemilikan yang salah yaitu bukti Kohir C 2473 persil No. 2 S III. Dimana sesungguhnya, merujuk pada lembaran Peta Blok Desa dan dalam administrasi Pertanahan Kelurahan Sumur Pecung, tanah tersebut adalah milik H. Sakib bin H. Sapar. Majelis pun menilai perbuatan Ny. Ida Farida dengan mengutip pendapat Hoge Raad yaitu : “bahwa dengan perbuatan melawan hukum (*onrechmatige daad*) diartikan suatu perbuatan atau kealpaan, yang atau bertentangan dengan hak orang lain, atau bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku atau bertentangan, baik dengan kesusilaan, baik pergaulan hidup terhadap orang lain atau benda, sedang barang siapa karena salahnya sebagai akibat dari perbuatannya itu telah mendatangkan kerugian pada orang lain, berkewajiban membayar ganti kerugian”.

Perkara tadi menunjukkan bahwa kepemilikan sertipikat hak milik tidak berarti mutlak. Apabila pada kesempatan yang lain dapat dibuktikan sebaliknya oleh pihak yang merasa dirugikan maka tanah yang telah memiliki sertipikat hak milik tersebut dapat beralih kembali kepada meraka yang berhak. Hal ini berkaitan pula dengan kebenaran yang hendak dicari oleh hakim dalam perkara perdata adalah kebenaran formil. Dengan perspektif kebenaran formil maka hakim terikat kepada keterangan atau alat-alat bukti yang disampaikan oleh para pihak. Hakim terikat pada peristiwa yang diakui atau disengketakan (Seknun, 2021).

b. Perolehan Hak Milik Berdasarkan Jangka Waktu Penguasaan

Selain dua penjelasan di atas hak milik juga dapat diperoleh dengan pembuktian atas lamanya penguasaan seseorang atas tanah yang telah didudukinya. Hal itu terjadi pada kasus Putusan Nomor 734 PK/Pdt/2017 perkara antara Liem Teddy melawan Kodam III/Siliwangi TNI Angkatan Darat. Meskipun putusan ini pada tahapan banding sempat mengalami perbedaan pandangan akan tetapi untuk selanjutnya dimenangkan oleh Liem Teddy. Putusan ini menarik untuk dicermati terlebih terkait dengan dalil-dalil yang disampaikan oleh Majelis Pengadilan Tingkat Kasasi.

Pada kasus tersebut Pengadilan Tingkat Kasasi menyetujui dalil-dalil yang disampaikan oleh Pihak Liem Teddy. Antara lain dalil yang disetujui adalah perihal penelantaran tanah oleh Pihak Kodam III/Siliwangi TNI Angkatan Darat. Pihak Kodam III/Siliwangi TNI Angkatan Darat yang merasa memiliki Akta Jual Beli atas tanah *a quo* sejak tahun 1959, menurut Pengadilan Tingkat Kasasi seharusnya melaksanakan pengurusan haknya seperti mana ditentukan dalam ketentuan pendaftaran tanah, bukan menelantarkan tanah *a quo*, atau *quad non* telah dibeli berdasar Akta Jual Beli. Faktanya Pihak Kodam III/Siliwangi TNI Angkatan Darat tidak menguasai secara fisik atas tanah *a quo* dari sejak tahun 1959 hingga sekarang. Oleh sebab itu Pihak Liem Teddy yang menguasai tanah tersebut lebih dari 20 tahun dianggap sebagai pemilik yang sah.

Pertimbangan Majelis diambil dari ketentuan Pasal 24 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa 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 pendahuluan-pendahulunya. Pembukuan itu dapat terjadi dengan dua syarat. Pertama adalah 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. Selanjutnya, atau kedua, penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman sebagaimana dimaksud tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya.

Selain karena hal itu Majelis juga berpendapat bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 1458 yang kemudian diperpanjang dengan Sertipikat HGB Nomor 46 atas nama Turut Tergugat I (PT. Propelat) adalah bukti hak yang terbit lebih awal yaitu tanggal 11 Februari 1993 daripada Sertipikat Hak Pakai Nomor 18 milik Kodam III/Siliwangi TNI Angkatan Darat yang baru terbit tanggal 11 November 1998. Pertimbangan Majelis ini berangkat dari penilaian bahwa dalam menilai keabsahan salah satu dari 2 (dua) bukti hak yang bersifat outentik maka berlaku kaedah bahwa sertipikat hak yang terbit lebih awal adalah yang sah dan berkekuatan hukum. Selain itu Sertipikat HGB Nomor 46 telah dijual oleh Turut Tergugat I kepada Penggugat/Pemohon Kasasi di depan PPAT sehingga telah benar Liem Teddy adalah pemilik sah objek tanah tersebut.

Betapa luas dan dinamisnya tata cara perolehan tanah tentunya memiliki dampak positif dan negatif bagi pemegang sertipikat hak milik. Berdampak positif karena proses pendaftaran tanah oleh masyarakat menjadi lebih dapat dijangkau dan mudah. Mereka yang dapat membuktikan kepemilikan tanah juga dilindungi haknya oleh negara melalui upaya hukum yang disediakan oleh negara. Di sisi yang lain keluasan dan kedinamisan perolehan tanah memiliki pula dampak negatif. Dampak negatif tersebut adalah membuat seseorang yang telah memegang sertipikat hak milik merasa belum secara utuh terlindungi. Pemegang sertipikat hak milik harus senantiasa mengumpulkan dan menyimpan semua data fisik dan data yuridis secara baik. Hal itu dilakukan oleh karena sertipikat hak milik yang dilekatkan atas namanya suatu saat dapat saja berubah kepemilikan.

Jika tujuan hadirnya hukum pertanahan untuk menghapuskan dualisme hukum, menghidupkan semangat nasionalisme, melindungi kepemilikan, dan menjunjung tinggi nilai gotong royong maka ketidakpastian atas kepemilikan sertipikat tanah tersebut menuruk teori hukum pembangunan adalah sebuah bentuk kegagalan hukum. Hukum, bagi Mochtar Kusumaatmadja merupakan 'sarana pembaruan masyarakat' yang didasarkan atas anggapan bahwa adanya keteraturan atau ketertiban dalam usaha pembangunan atau pembaruan itu

merupakan suatu yang diinginkan atau bahkan dipandang (mutlak) perlu. Konsepsi ‘hukum sebagai sarana pembaruan’ adalah bahwa hukum dalam arti kaidah atau peraturannya difungsikan sebagai alat (pengatur) atau sarana pembangunan dalam arti penyalur arah kegiatan manusia ke arah yang dikehendaki oleh pembangunan atau pembaruan (Kusumaatmadja, 2002). Artinya, munculnya ketidakpastian hukum yang dialami oleh pemegang sertipikat hak milik secara tidak langsung bertentangan dengan tujuan atau arah yang dikehendaki oleh hukum itu yakni sebagai ‘sarana pembaruan masyarakat’.

3. Pembaharuan Hukum Tanah Nasional terkait Perlindungan Hak Milik

Pada perjalanannya perlindungan terhadap pemegang sertipikat hak milik tersebut tidak sepenuhnya diberikan secara leluasa. Pemegang sertipikat hak milik merujuk pada Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan mekanisme asas publikasi negatif berunsur positif yang diterapkan oleh PP 24 Tahun 1997 tersebut, masih harus memberikan kesempatan pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu untuk menuntut hingga jangka waktu 5 tahun. Selain jangka waktu yang ditentukan tersebut, pemegang sertipikat hak milik atas tanah pun masih memiliki kemungkinan sertipikatnya dibatalkan apabila ada keberatan dan pembatalan yang dilakukan sesuai dengan mekanisme Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan. Bukti-bukti yang menjadi materi gugatan sendiri adalah bukti historis yang meliputi pembuktian terhadap data fisik dan data yuridis.

Pemegang sertipikat hak milik pun tidak hanya diberikan ketidakpastian dari tumpang tindihnya peraturan-peraturan yang memuat tentang pembuktian sertipikat hak milik tersebut. Di dalam persoalan lain, seperti persoalan pemilikan sertipikat ganda dan persoalan jangka waktu penguasaan, pemegang sertipikat hak milik masih mungkin kehilangannya. Mahkamah Agung melalui kumpulan yurisprudensinya dengan sumber putusan 976/K/Pdt/2015 pada tahun 2018 mengeluarkan putusan yang berbunyi “jika terdapat sertipikat ganda atas tanah yang sama, dimana keduanya sama-sama otentik maka bukti hak yang paling kuat adalah sertipikat yang terbit lebih dahulu”. Yurisprudensi ini terkesan mengesampingkan asas publikasi negatif berunsur positif yang melihat tanah dari sisi historinya. Selain itu terdapat pula yurisprudensi putusan nomor 783/K/Sip/1973 terkait pembiaran tanah yang menjadi haknya selama-lamanya 30 tahun dikuasai oleh orang lain dianggap telah melepaskan haknya atas tanah tersebut (*rechtsverwerking*).

Isu mengenai perlindungan dan kepastian hukum pemegang hak milik ini kemudian menjadi salah satu isu yang ada dalam pembahasan Rancangan Undang-Undang Pertanahan. Akan tetapi isu dan pembahasan tersebut belum sepenuhnya mengakomodir perlindungan dan kepastian hukum pemegang sertipikat hak milik. RUU Pertanahan hanya memperluas perolehan

hak milik yang semula sebatas jual beli, penukaran, penghibahan, penyertaan modal, pemberian dengan wasiat, pewarisan, dan perbuatan lain ditambahkan frasa “pemberian menurut hukum adat” yang dimaksudkan sebagai pemindahan Hak Atas Tanah. RUU Pertanahan juga kemudian melegalkan lembaga *rechtverwarking* dengan memasukan Pasal 22 yang berisi apabila hak milik tidak digunakan dan dimanfaatkan oleh pemegang haknya, dan dimanfaatkan oleh pihak lain secara itikad baik mengakibatkan Hak Milik hapus dan tanahnya menjadi Tanah yang dikuasai langsung oleh negara.

Pembaharuan yang ada di dalam RUU Pertanahan seharusnya, selain memasukan nuansa adat, juga memfokuskan kepada perlindungan dan kepastian hukum pemegang sertipikat hak milik. Seperti pembaharuan apabila hak milik itu harus diperlakukan khusus dan berbeda dengan hak atas tanah yang lain. Yang sehingga itu apabila terjadi pengadaan tanah untuk kepentingan umum, pemegang hak milik diposisikan setara dengan pemerintah sehingga tidak bisa dilakukan pelepasannya dengan musyawarah maupun konsinyasi. Selanjutnya adalah kepastian berdasarkan asas publikasi negatif berunsur positif yang dengan begitu artinya bukti tanah harus didasarkan pada kekuatan bukti historis. Kepemilikan tanah tidak lagi melihat pada fakta penggunaan tanah tetapi pada fakta bahwa tanah tersebut memang adalah hak dari yang membuktikannya. Kepemilikan tanah terkait penggunaan tanah hanya bisa diterapkan bagi pemilik tanah yang telah bersertipikat, apabila sama-sama belum memiliki sertipikat maka pembuktiannya adalah dengan fakta historis daripada tersebut.

D. Simpulan

Pada dasarnya, merujuk pada norma, hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6 (fungsi sosial tanah). Hak Milik juga, dalam ayat (2), dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Pemerintah Indonesia telah dengan baik mengatur antara kepentingan individu dan kepentingan bersama dengan tidak mengabaikan penghargaan terhadap hak milik. Hak Milik juga boleh dimiliki dengan syarat pemilik tersebut harus orang atau badan hukum yang secara sah adalah kebangsaan dan kewarganegaraan Indonesia. Perolehan tersebut terdiri dari jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah. Mekanisme kepastian hukumnya pun lantas diperkuat dengan diterbitkannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Sertipikat tanah yang telah didaftarkan nantinya berisi data fisik dan data yuridis. Untuk menghadapi tantangan zaman, Pemerintah Indonesia kemudian melalui badan legislatifnya merancang undang-undang yang berupaya memperbaharui hukum tanah nasional. Akan tetapi rancangan undang-undang tersebut belum sepenuhnya memuat posisi yuridis pemegang sertipikat hak milik. RUU hanya

menambahkan beberapa nuansa adat yang diantara salah satunya adalah melegalkan lembaga adat *rechtverwerking*.

Daftar Pustaka

Buku

- Allen, T. (2000). *The Right to Property in Commonwealth Constitutions. In The Right to Property in Commonwealth Constitutions*. Cambridge: Cambridge University Press. <https://doi.org/10.1017/cbo9780511493812>
- Amal, B. (2017). *Hukum Tanah Nasional*. Yogyakarta: Thafa Media.
- Harsono, B. (2003). *Hukum Agraria*. Yogyakarta: Penerbit Djambatan
- Ibrahim, J. (2008). *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*. Malang: Bayumedia.
- Kusumaatmadja, M. (1976). *Hukum, Masyarakat, dan Pembinaan Hukum Nasional*. Bandung: Binacipta.
- Marzuki, P.M. (2006). *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana.
- MD., Mahfud. (2010). *Membangun Politik Menegakkan Konstitusi*. Depok: LP3ES.
- Murad, R. (1997). *Administrasi Pertanahan Pelaksanaannya Dalam Praktik*. Bandung: Mandar Maju.
- Pound, R. (1940). *Contemporary Justistic Theory*. California: Pamona College.
- Santoso, U. (2015). *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana.
- Soekanto, S. (2014). *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: Universitas Indonesia Press.
- Soesangobeng, H. (2012). *Filosofi, Asas, Ajaran, Teori Hukum Pertanahan, dan Agraria*. Yogyakarta: STPN Press.
- Tamanaha, B. (2017). *A Realistic Theory of Law*. Cambridge: Cambridge University Press.

Jurnal

- Basuni, E.R. (2024). Kebijakan Eksekutif Reforma Agraria Dalam Peraturan Presiden Nomor 86 Tahun 2018. *Ensiklopedia of Journal*, Vol. 6, (No. 2), pp. 77-81.
- Faisal, L.M. (2017). Perlindungan Hukum bagi Pemegang Hak Atas Tanah dalam Pembebasan Tanah untuk Kepentingan Umum. *Journal Ilmiah Rinjani*, Vol. 5, (No. 1), pp. 202-209. <https://doi.org/10.12345/jir.v5i1.8>
- Febrianti, S. (2021). Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertifikat Hak Atas Tanah Elektronik. *Indonesian Notary*, Vol. 3, (No. 9), pp. 91–97. <https://scholarhub.ui.ac.id/notary/vol3/iss3/9%0AThis>
- Isman, F. K., Warman, K., & Andora, H. (2023). Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Milik Dalam Kawasan Hutan Lindung di Kabupaten Agam. *UNES Journal of Swara Justisia*, Vol. 7 (No. 2), pp. 648-658. <https://doi.org/10.31933/ujsj.v7i2.359>
- Jayantri, A. A. D., Seputra, I. P. G., & Suryani, L. P. (2019). Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Milik Atas Tanah yang Dialihfungsikan Sebagai Jalan Raya. *Jurnal Analogi Hukum*, Vol.1, (No. 2), pp. 137–142
- Khalidah, G. A., & Ratna, E. (2019). Tinjauan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Secara Sporadik di Kantor Pertanahan Kabupaten Dompu. *Notarius*, Vol. 12, (No. 2), pp. 1053–1066.

- Manthovani, R., & Istiqomah, I. (2017). Pendaftaran Tanah Di Indonesia. *Jurnal Magister Ilmu Hukum (Hukum dan Kesejahteraan)*, Vol. 2, (No. 2), pp. 23-28. <https://doi.org/10.36722/jmih.v2i2.744>
- Rejekiingsih, T. (2016). Asas Fungsi Sosial Hak Atas Tanah pada Negara Hukum (Suatu Tinjauan dari Teori, Yuridis dan Penerapannya Di Indonesia). *Yustisia*, Vol. 5, (No. 2), pp. 298-325. <https://doi.org/10.20961/yustisia.v5i2.8744>
- Rokilah, R., & Mukaromah, M. (2018). Pemilikan Hak Atas Tanah Bagi Warga Negara Asing. *Ajudikasi: Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 2, (No. 2), pp. 137-150. <https://doi.org/10.30656/ajudikasi.v2i2.972>
- Scally, K.A. (2020). Law and Society. *Encyclopedia of Creativity (Third Edition)*, pp. 26-32. <https://doi.org/10.1016/B978-0-12-809324-5.23674-2>
- Seknun, A. H. (2021). Sistem Pembuktian Perkara Perdata di Pengadilan. *Justisia - Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 8, (No. 15), pp. 1183–1202. <https://www.jurnal.umm.ac.id/index.php/justisia/article/view/1290>
- Sulaiman, K. F. (2021). Polemik Fungsi Sosial Tanah dan Hak Menguasai Negara Pasca UU Nomor 12 Tahun 2012 dan Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 50/ PUU-X/2012. *Jurnal Konstitusi*, Vol. 18, (No. 1), pp. 91-111. <https://doi.org/10.31078/jk1815>
- Sutanto, P. (2022). Akibat Hukum Bagi Pemegang Hak Bekas *Eigendom Verponding* dalam Sengketa Kepemilikan Tanah. *Jurnal Dialektika Hukum* Vol. 4, (No. 2), pp. 91-123. <https://doi.org/10.36859/jdh.v4i2.776>
- Wahanisa, R. (2019). Pencabutan Hak Atas Tanah dan Benda yang Ada Diatasnya: Antara Ada dan Tiada. *Jurnal Rechts Vinding: Media Pembinaan Hukum Nasional*, Vol. 8, (No. 3), p. 443-459. <https://doi.org/10.33331/rechtsvinding.v8i3.346>

Skripsi, Tesis, Disertasi

- Ardiyaningtyas, P. C. (2023). *Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli (Studi Kasus di Kantor BPN Kabupaten Demak)*.

Artikel dari Sumber Online

- Dictionary, C. (n.d.). *No Title*. <https://dictionary.cambridge.org/dictionary/english/ownership>
- Hidayat, A. (2013). *Pancasila Sebagai Kaidah Penuntun dalam Pembentukan Hukum Nasional. Publikasi Artikel Mahkamah Konstitusi*. Diakses dari https://www.mkri.id/public/content/infoumum/artikel/pdf/artikel_16_04_arief_hidayat.pdf.
- Kementerian ATR/BPN. (2022). *Petunjuk Teknis Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Nomor 1/Juknis-100.HK.02.01/I/2022 Tanggal 26 Januari 2022*. Jakarta: Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.
- Mahkamah Agung RI. (2018). *Laporan Tahunan Mahkamah Agung*. Jakarta: Mahkamah Agung Republik Indonesia